



## **Woningpresentatie Johannes Timmerspad 9 Hoek van Holland**

**Richtprijs € 460.000,- k.k.**





## Korte omschrijving:

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk, een moderne en instapklare 6 kamer eengezinswoning. De woning is voorzien van een ruime luxe keuken met inbouwapparatuur en een lichte woonkamer met openslaande deuren naar de diepe, zonnige tuin op het zuiden met overkapping, berging en achterom. De 1e verdieping beschikt over 3 ruime slaapkamers, waarvan één met walk-in closet en een keurige badkamer. De 2e verdieping heeft 2 extra slaapkamers met aan de voorzijde een dakkapel. Tevens zijn er 7 zonnepanelen.

## Indeling:

**Begane grond:** entree, hal met meterkast, toilet, ruime en lichte woonkamer, royale luxe keuken met inbouwapparaten en openslaande deuren naar de diepe achtertuin (Z) met overkapping, berging en achterom.

**1<sup>e</sup> verdieping:** overloop, 3 slaapkamers waarvan één met een ingebouwde walk-in closet, nette badkamer met de douche in het ligbad, dubbele wastafel met wastafelmeubel en 2<sup>e</sup> toilet.

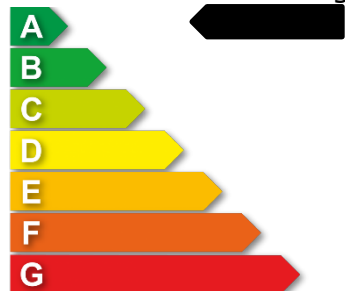
**2<sup>e</sup> verdieping:** ruime overloop, opstelplaats CV-ketel, plaats voor wasmachine en droger, 2 slaapkamers met aan de voorzijde een dakkapel.

De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbel en HR++ glas. Tevens zijn er 7 zonnepanelen.

## Enkele kenmerken:

|                       |                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding | : Hoek van Holland sectie B nummer 3814                     |
| Grootte perceel:      | : 124 m <sup>2</sup>                                        |
| Juridische status     | : Erfpacht t/m 21-11-2084<br>Canon afgekocht t/m 22-11-2035 |
| Bouwjaar              | : Ca. 1986                                                  |
| Aantal kamers         | : 6 kamers (incl. woonkamer)                                |
| Parkeren              | : Voldoende in omgeving                                     |

|                      |                                    |                    |
|----------------------|------------------------------------|--------------------|
| NEN 2580 maatvoering | : Gebruiksoppervlakte wonen        | 104 m <sup>2</sup> |
| <b>A</b>             | Interne bergruimte                 | 0 m <sup>2</sup>   |
| <b>B</b>             | Gebouw gebonden buitenruimte       | 0 m <sup>2</sup>   |
| <b>C</b>             | Externe bergruimte                 | 6 m <sup>2</sup>   |
| <b>D</b>             | Inhoud van de woning excl. berging | 368 m <sup>3</sup> |



|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| <b>Gasverbruik</b>                            | 771 m <sup>3</sup> |
| Elektraverbruik                               | 2374 kWh           |
| Opwek zonnepanelen                            | 1913 kWh           |
| <b>Gesaldeerd verbruik per jaar</b>           | 461 kWh            |
| Dit is een indicatie volgens huidige bewoning |                    |

CV ketel : Remeha W21c Eco 2000

Onderhoud binnen : Goed  
Onderhoud buiten : Goed

Oplevering : In overleg, voorkeur gaat uit naar eind februari 2026

Bijzonderheden : Rustige, kindvriendelijke wijk, volledig geïsoleerd, zonnige tuin op het zuiden met overkapping, 7 zonnepanelen en dakkapel aan de voorzijde.

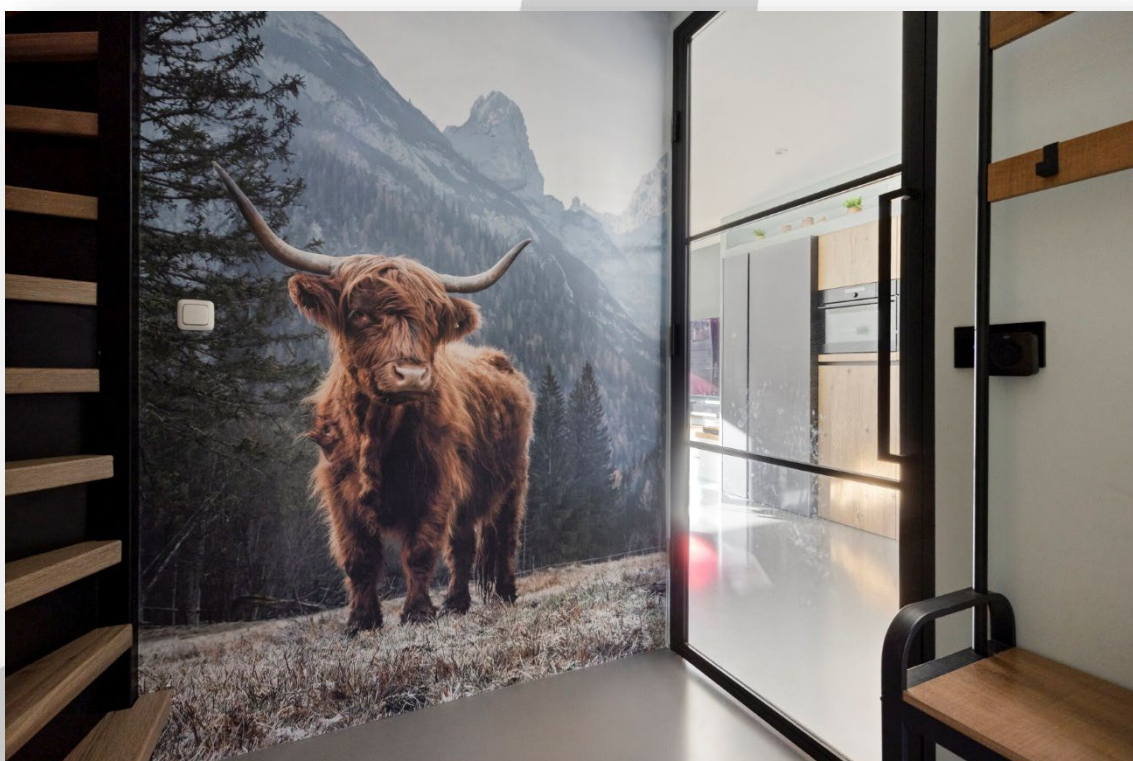
WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER





WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER





WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER





WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



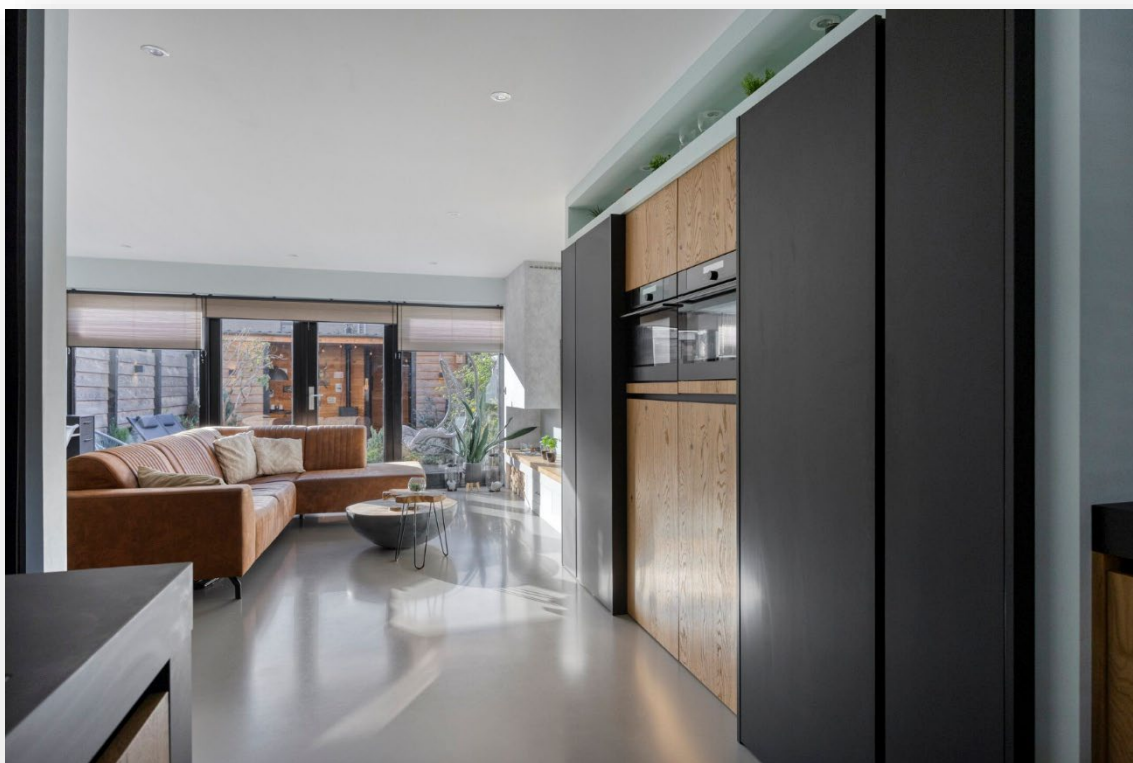


WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER

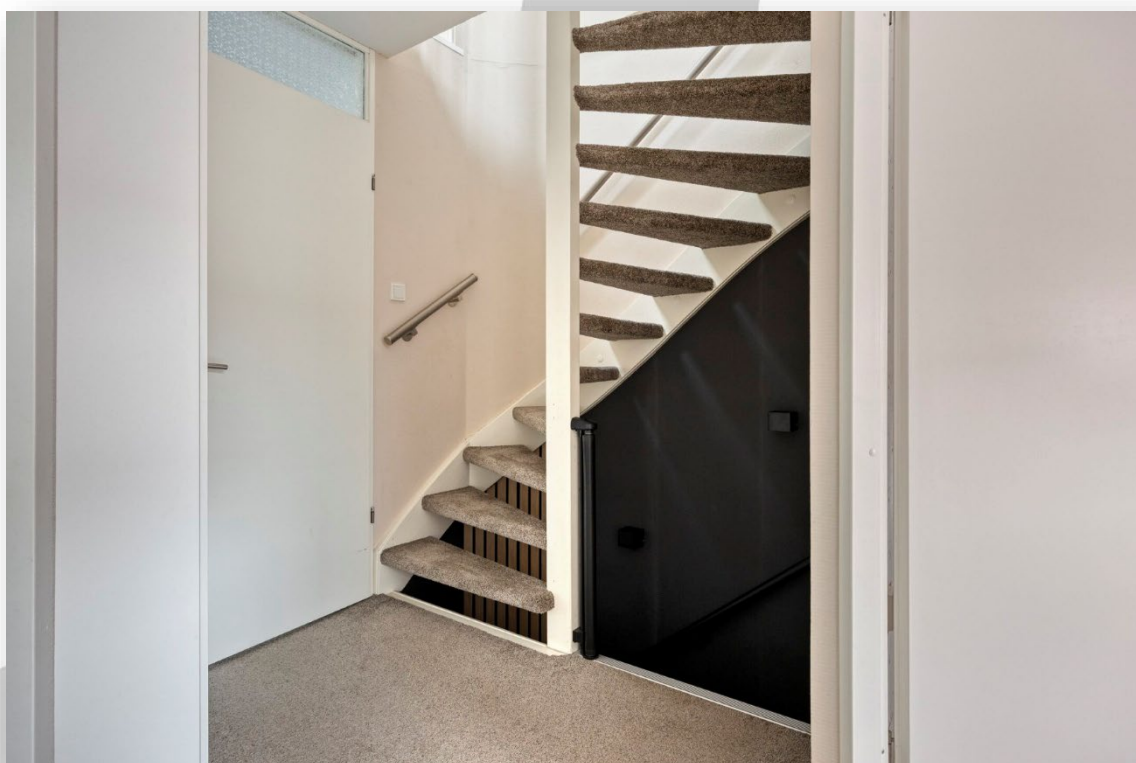


WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER





WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER





WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



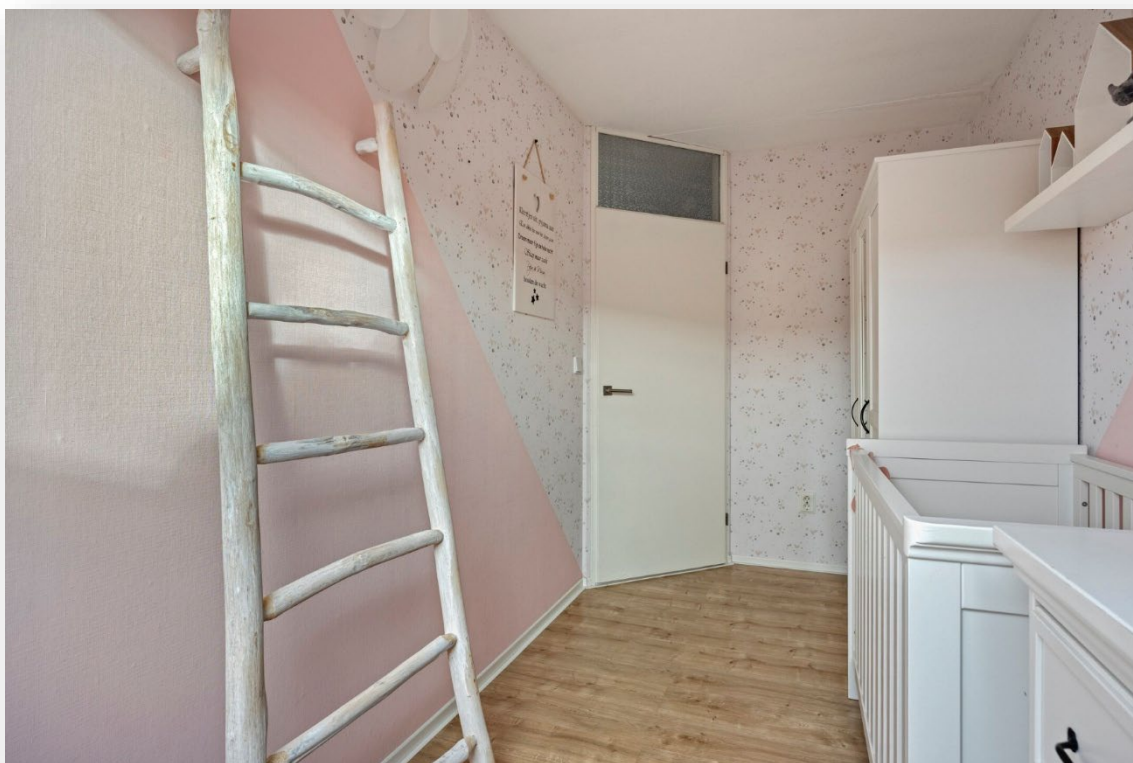


WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER

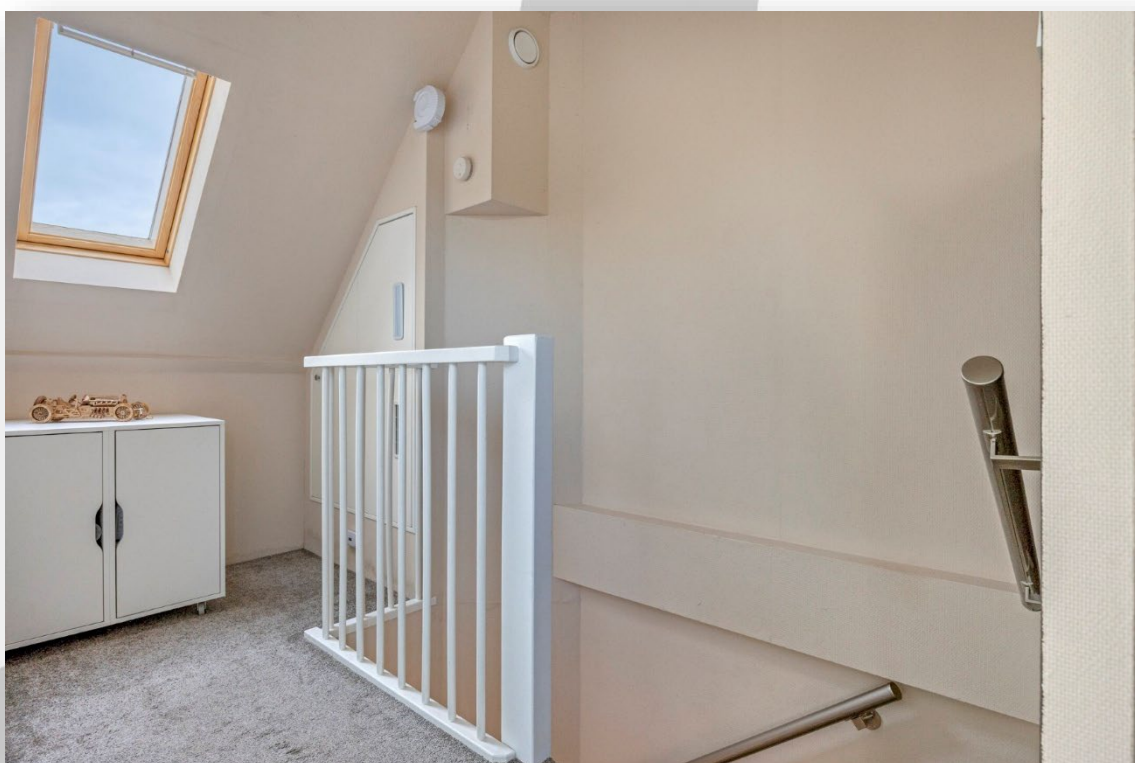


WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER





WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER





WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER





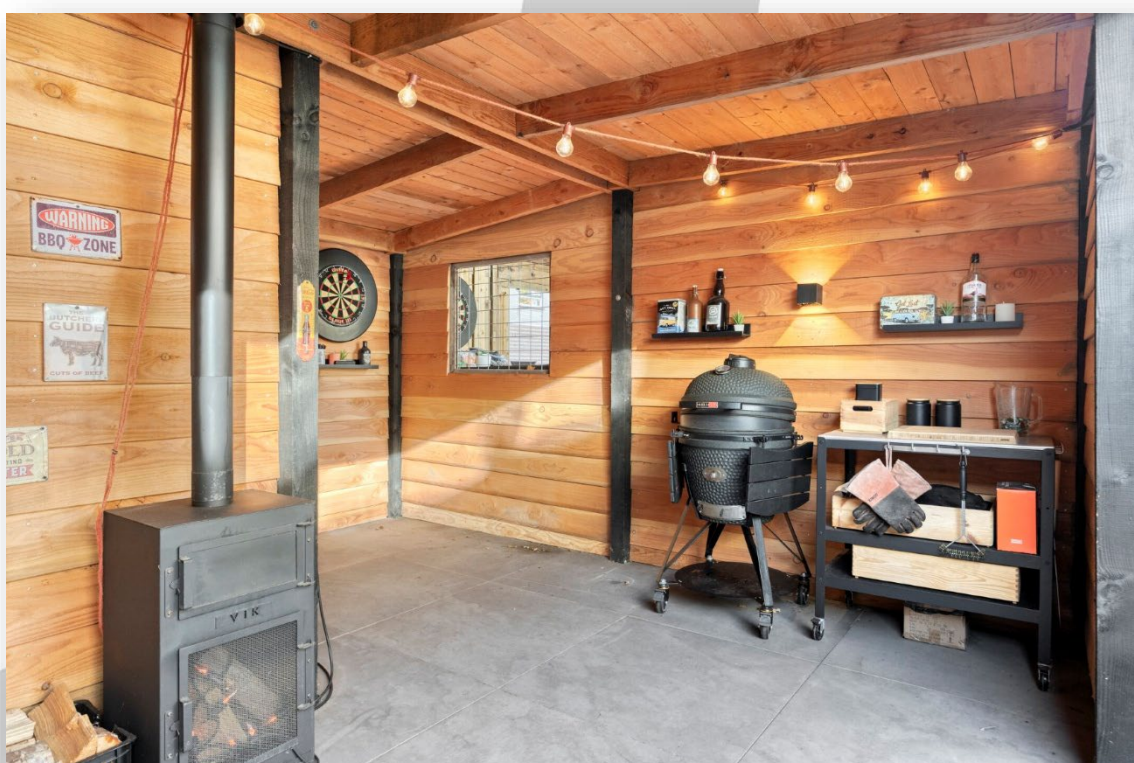
WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER





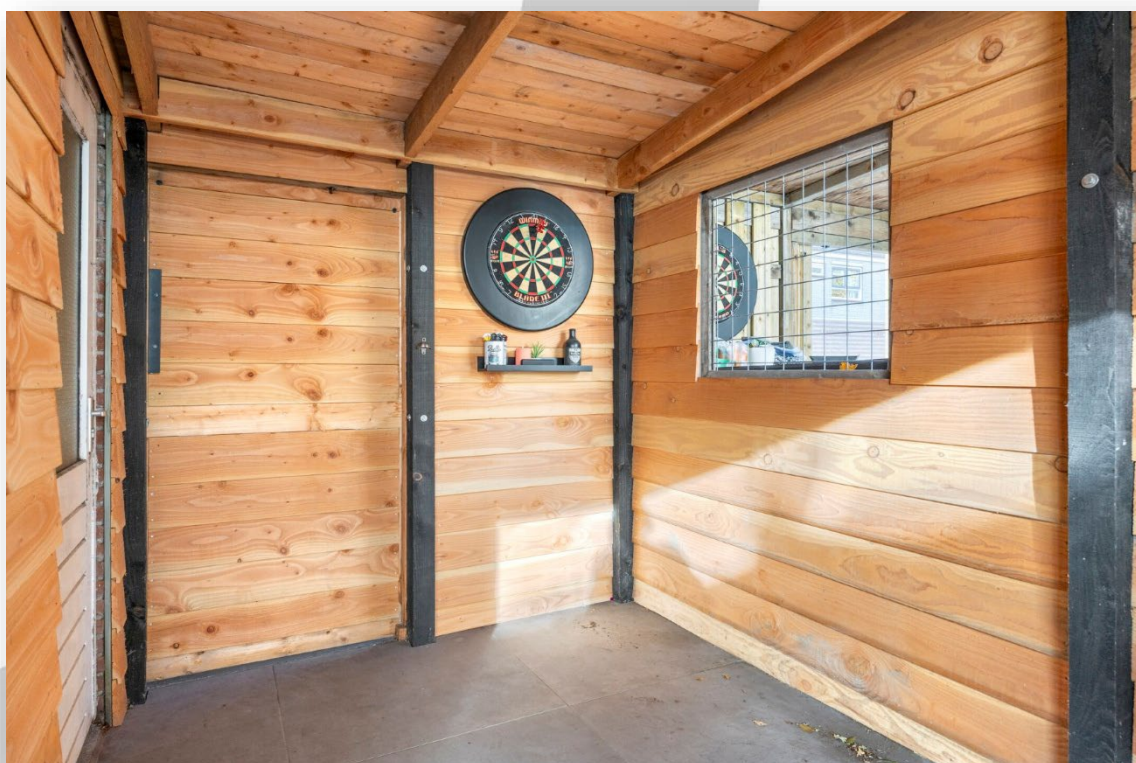
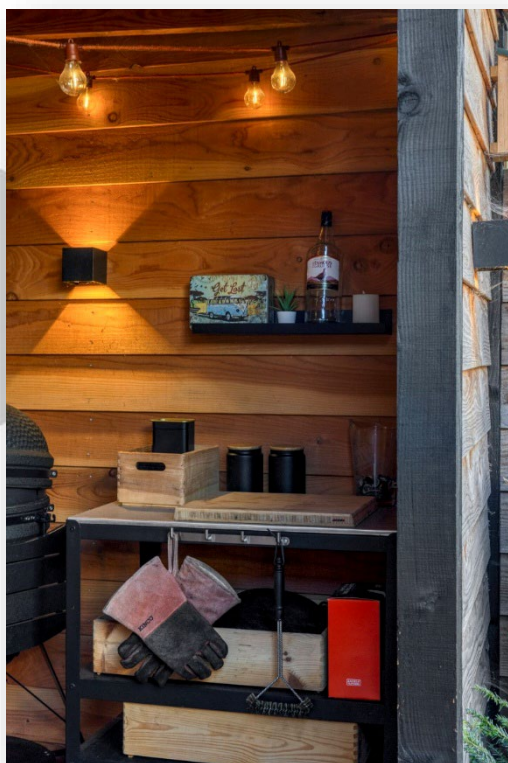
WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER





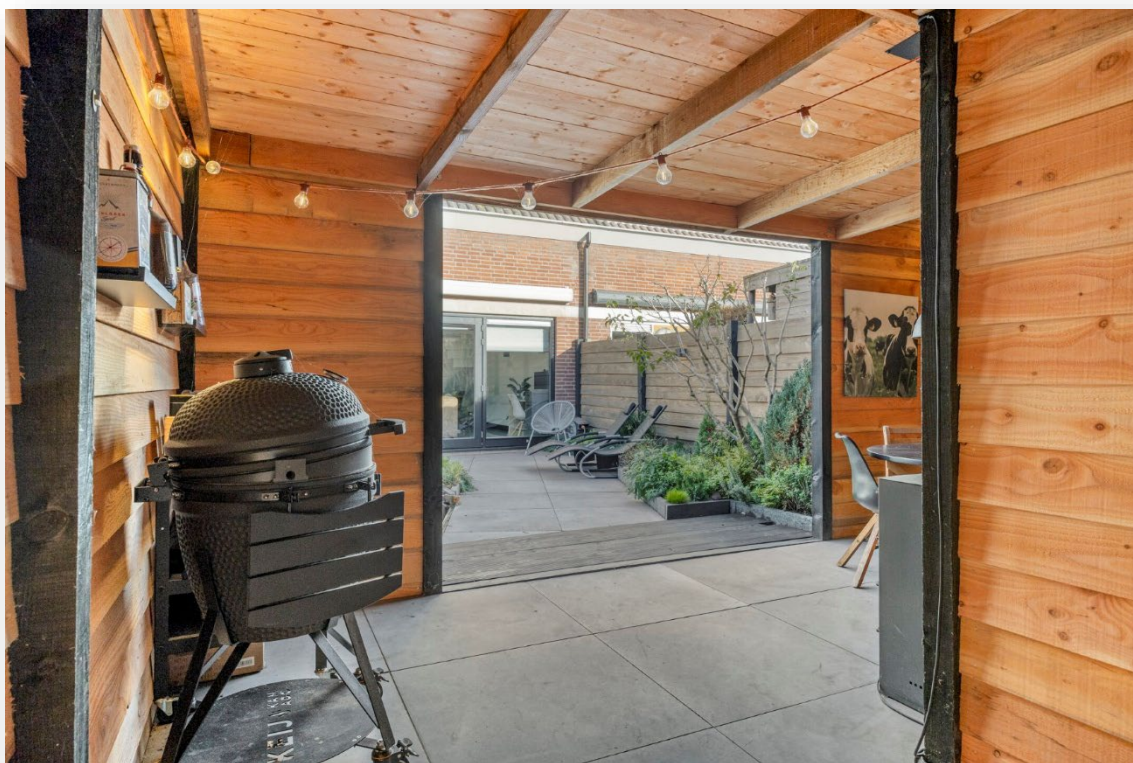
WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER





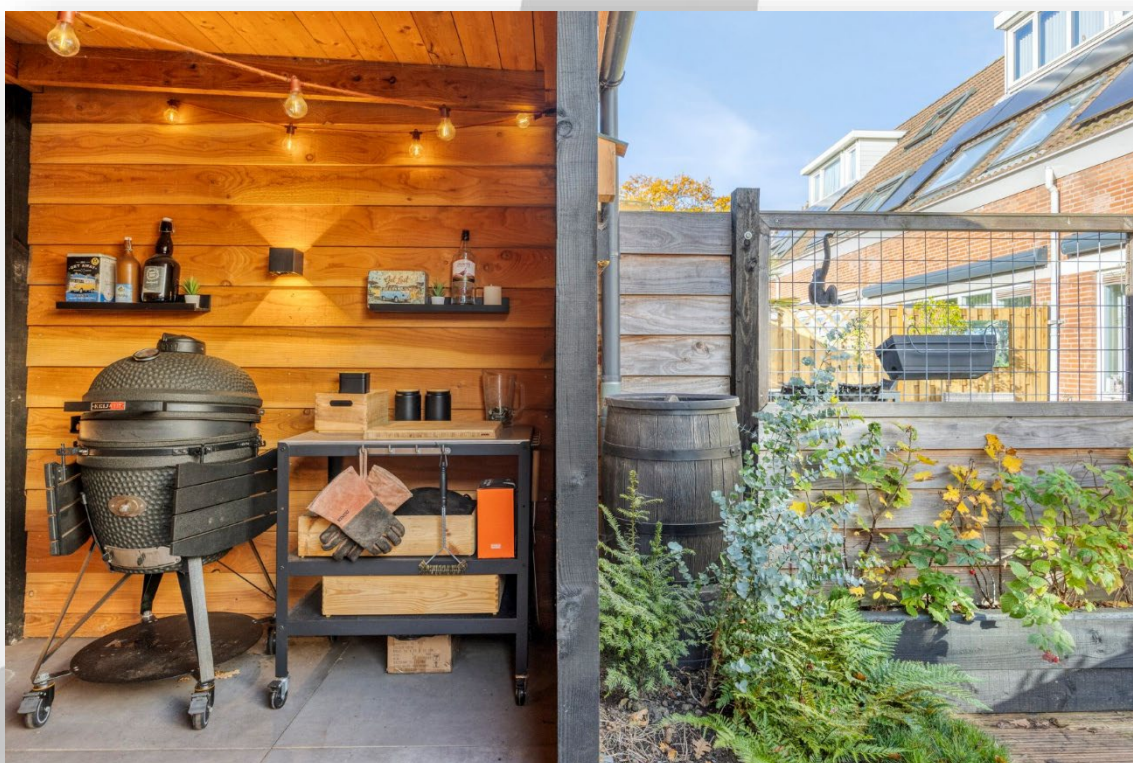
WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER





WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



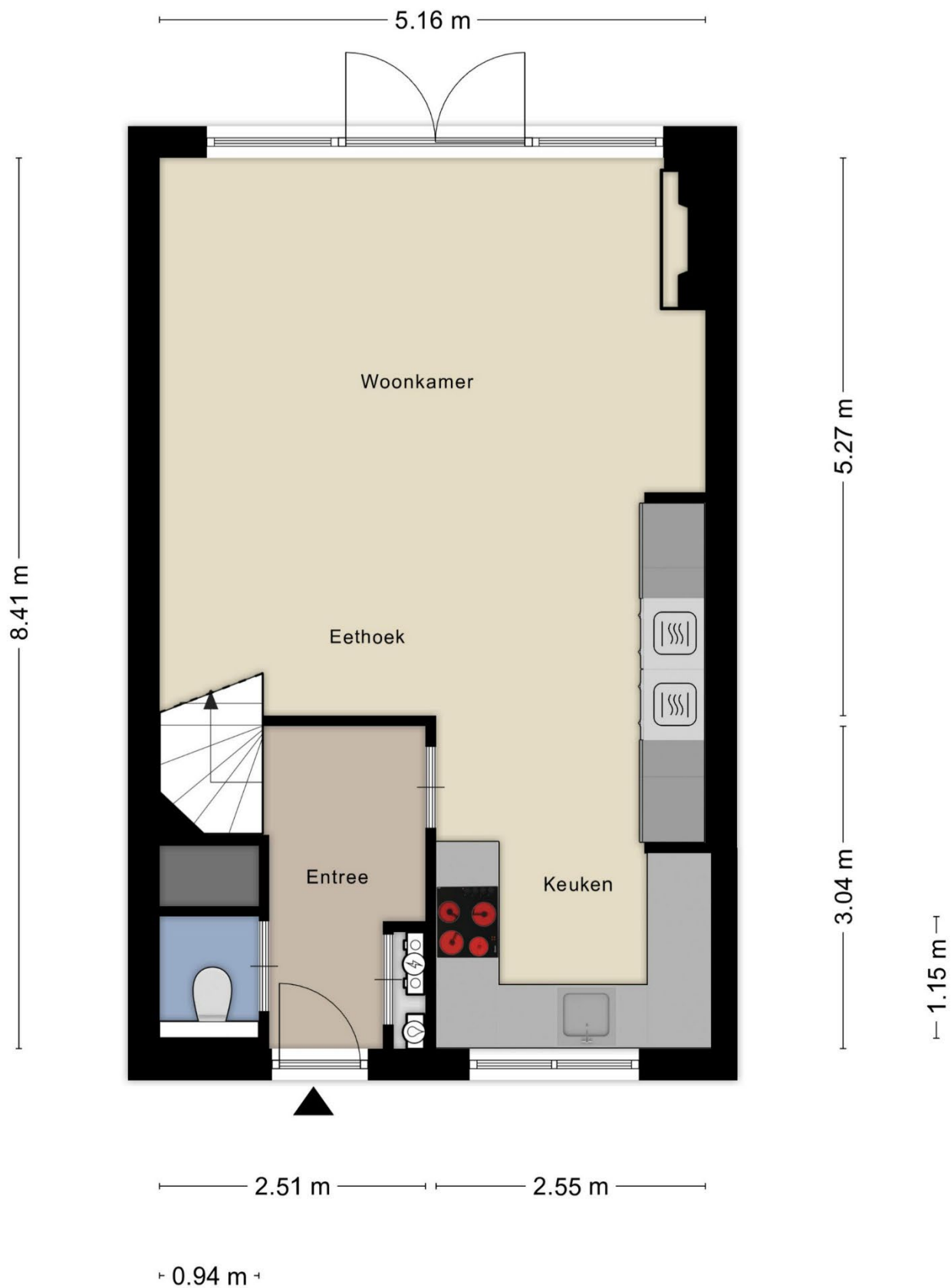


WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER





WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

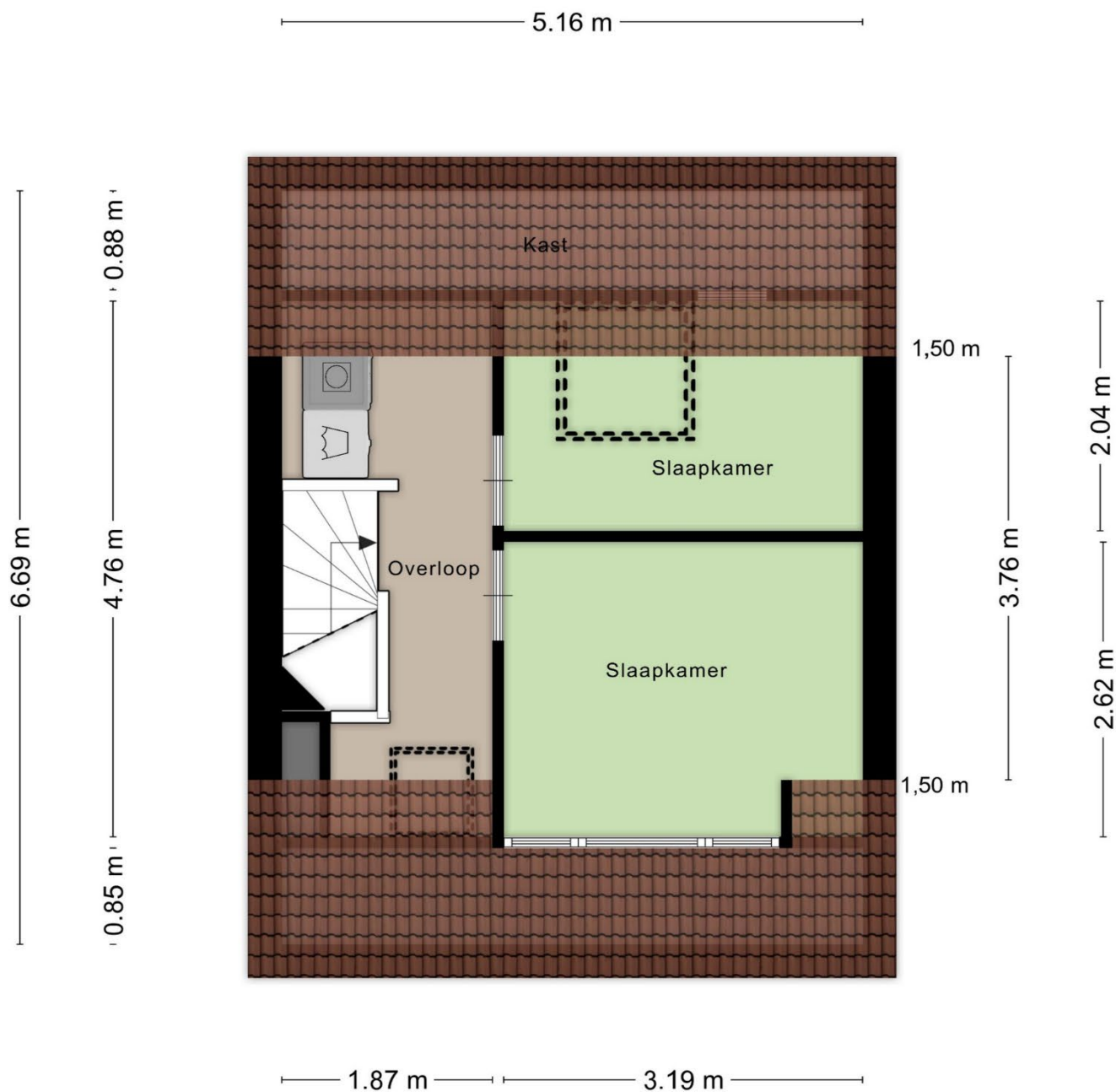
WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

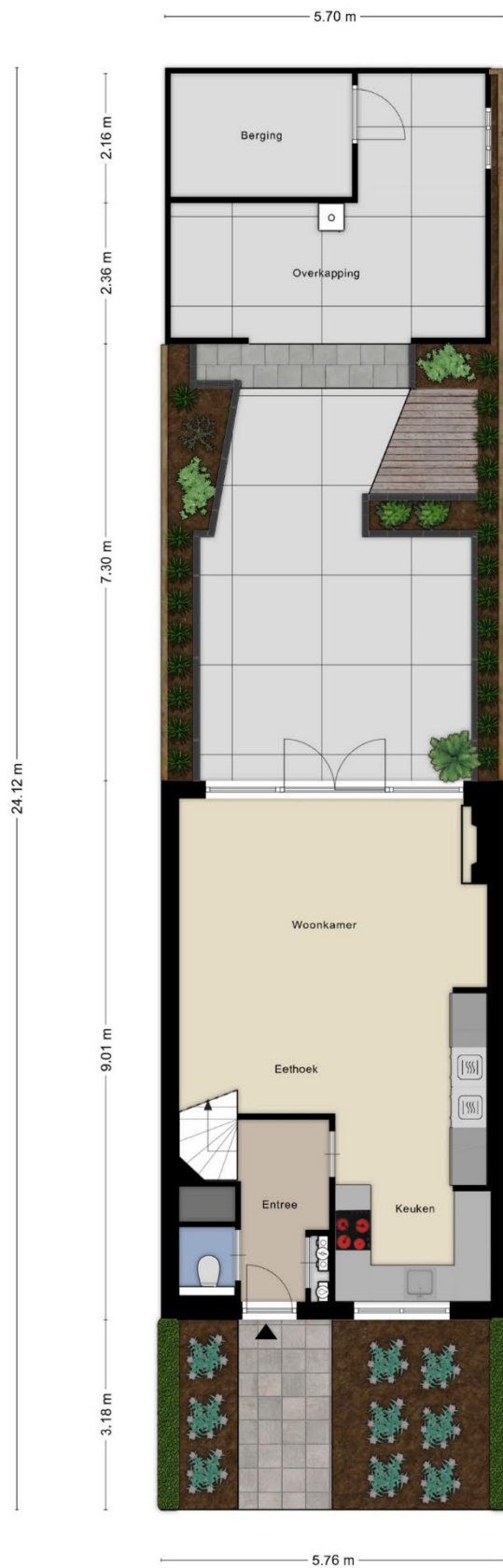
WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

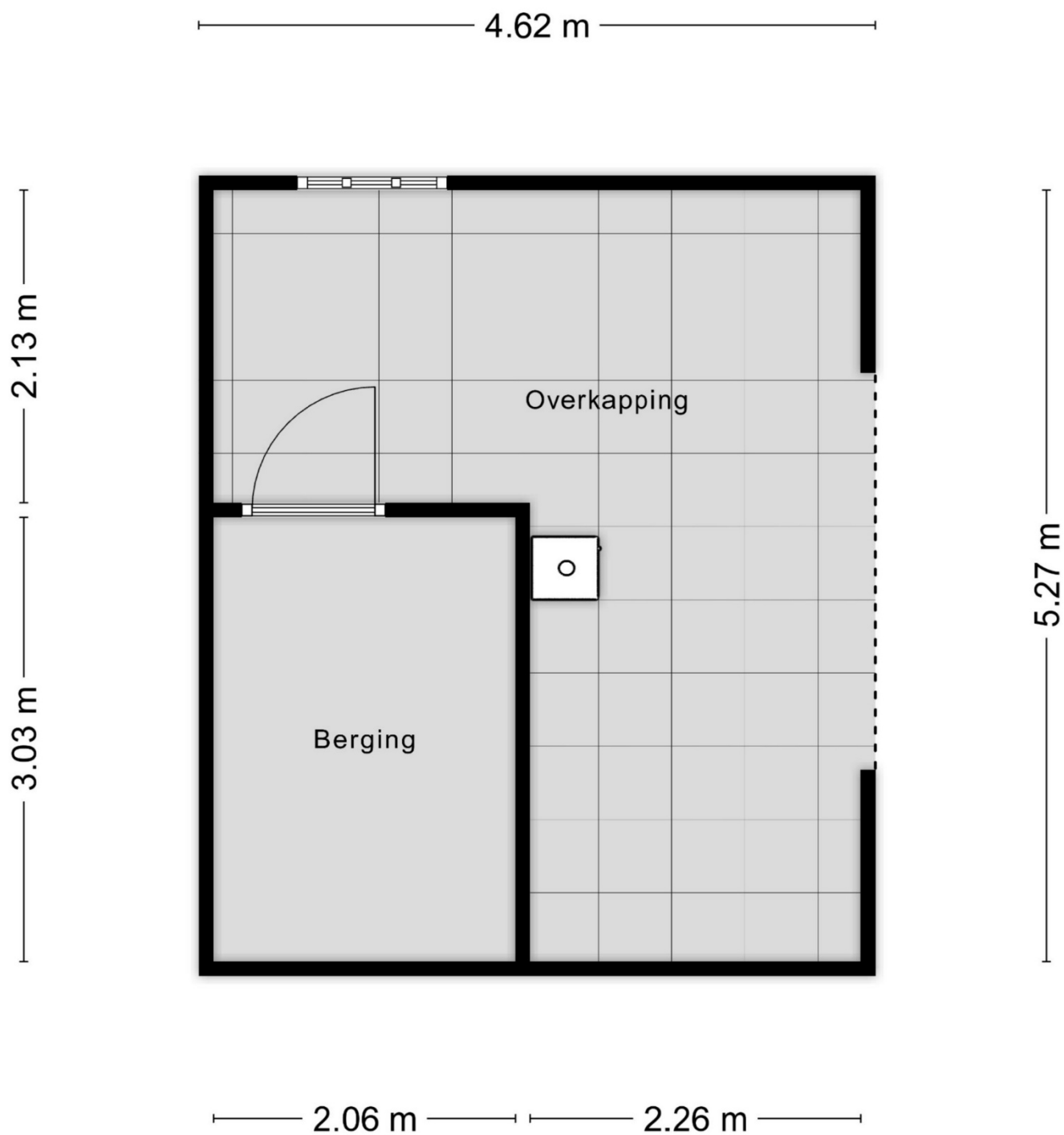
WOONVREUGDE  
 ZORGT VOOR  
 WOONPLEZIER





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

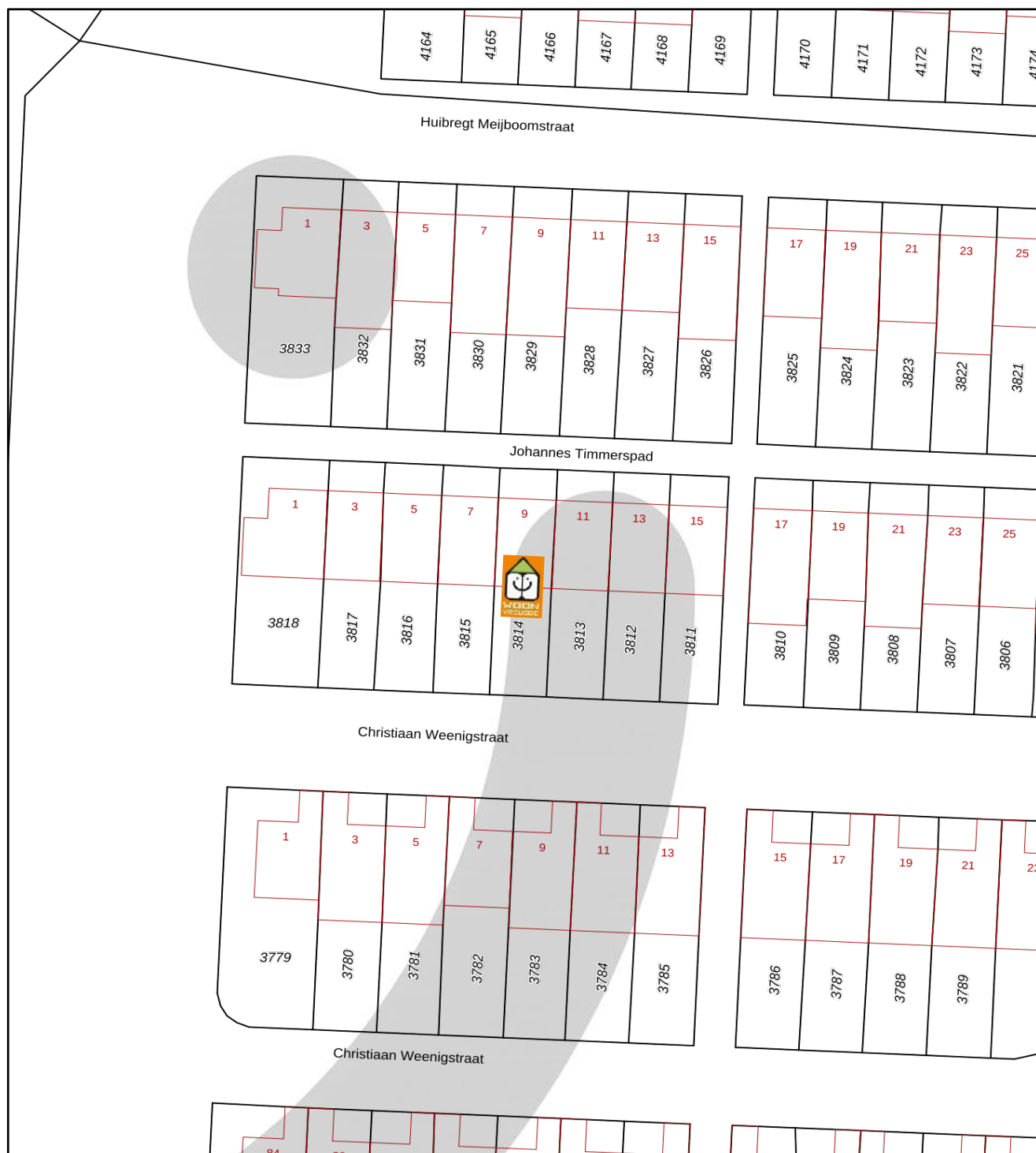
WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER





|                                                                                     |                                                           |                            |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|
| <b>12345</b><br>25                                                                  | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | <b>Schaal 1: 500</b>       |                  |
|  | Vastgestelde kadastrale grens                             | <b>Kadastrale gemeente</b> | Hoek van Holland |
|  | Voorlopige kadastrale grens                               | <b>Sectie</b>              | B                |
|  | Administratieve kadastrale grens                          | <b>Perceel</b>             | 3814             |
|  | Bebouwing                                                 |                            |                  |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## Lijst van zaken, behorende bij koopovereenkomst.

### Object: Johannes Timmerspad 9

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

|                                   | Blijft achter            | Gaat mee                 | Kan worden overgenomen   | N.v.t.                   |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Buiten</b>                     |                          |                          |                          |                          |
| Tuinaanleg / beplanting           | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Buitenverlichting                 | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tuinhuis / buitenberging          | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Voordeurbel                       | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vlaggenmast                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Zonnepanelen                      | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Laadpaal auto                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Overige: <b>Buitenhaard</b>       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> |
| <b>Woning</b>                     |                          |                          |                          |                          |
| Alarminstallatie                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Rolluiken                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Screens                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Zonwering buiten                  | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hordeur                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Voorzethorren                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Overige: .....                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>    |                          |                          |                          |                          |
| Gordijnrails                      | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Gordijnen                         | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rolgordijnen                      | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Jaloezieën / lamellen             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Rolhorren / losse horren          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Overige: <b>Dakraam gordijnen</b> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>   |                          |                          |                          |                          |
| Vloerbedekking / linoleum         | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Parketvloer/laminaat              | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Overige: .....                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



|                                                      | Blijft achter            | Gaat mee                 | Kan worden overgenomen   | N.v.t.                   |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>CV / Warmwatervoorziening</b>                     |                          |                          |                          |                          |
| CV met toebehoren                                    | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Thermostaat                                          | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Close-in boiler                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Geiser                                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Airconditioning                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Overige: .....                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Open haard, houtkachel</b>                        |                          |                          |                          |                          |
| Allesbrander                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| (Voorzet) open haard, gas / hout                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Overige: <b>Bio-ethanol haard</b>                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>          |                          |                          |                          |                          |
| Keukenblok                                           | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Combi)magnetron                                     | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Oven                                                 | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Afzuigkap                                            | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vaatwasser                                           | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Koel-/vriescombinatie                                | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Koelkast met / zonder vriesvak                       | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vriezer                                              | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kokend waterkraan                                    | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Overige: .....                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Verlichting, te weten:</b>                        |                          |                          |                          |                          |
| Inbouwverlichting / dimmers                          | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Opbouwverlichting                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> |
| Overige: .....                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>         |                          |                          |                          |                          |
| Losse kast(en)                                       | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Boeken/legplanken                                    | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vaste (kleding)kast(en)                              | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vast bureau                                          | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Spiegelwanden                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Werkbank in schuur / garage                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |

WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER

|                                              | Blijft achter            | Gaat mee                 | Kan worden overgenomen   | N.v.t.                   |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>               |                          |                          |                          |                          |
| Badkameraccessoires                          | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Toiletaccessoires                            | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Sauna                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Overige: .....                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>              |                          |                          |                          |                          |
| TV meubel woonkamer                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> |
| Bank achtertuin                              | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Over te nemen huur-of leasecontracten</b> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



Namens de verkoper willen wij u hartelijk danken voor de interesse die u heeft getoond voor zijn/haar woning. Voor vragen kunt u altijd bij ons terecht.

Alle door WOONVREUGDE en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

#### **Uitnodiging**

Vanuit branchevereniging VBO werken wij verplicht met het biedplatform Eerlijk Bieden. Bij ons kunt u rekenen op een transparant biedproces. U ontvangt een link met de woningdocumentatie en de mogelijkheid om een voorstel uit te brengen. Alle biedingen worden automatisch vastgelegd in het digitale biedlogboek, zodat u verzekerd bent van een eerlijk en betrouwbaar proces.

#### **Biedplatform Eerlijk Bieden**

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte, die is opgesteld door WOONVREUGDE.

#### **Koopakte**

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn (maximaal 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst).

#### **Waarborgsom/ bankgarantie**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

#### **Ontbindende voorwaarden**

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.

#### **Ouderdomsclausule**

In een onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

#### **Asbest/ olietanks**

Het is verkoper en diens makelaar niet bekend dat zich in de grond van het perceel verontreinigde stoffen bevinden die het gebruik als wonen verhinderen. De kandidaat koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld op zijn/haar kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

#### **Bodem**

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Een kandidaat koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een koopovereenkomst alleen tot stand komt als over alle hoofdzaken (zoals koopsom) en over de details (zoals oplevering) overeenstemming is bereikt en dit schriftelijk vastgelegd is in een koopakte die door koper en verkoper ondertekend is.

#### **Voorbehouden**

**HET BEGINT MET VERTROUWEN EN  
HET EINDIGT MET WOONVREUGDE!**

STRANDWEG 80  
3151 HV HOEK VAN HOLLAND  
T +31(0)174 388 301  
E [INFO@WOONVREUGDE.NL](mailto:info@woonvreugde.nl)  
I [WWW.WOONVREUGDE.NL](http://WWW.WOONVREUGDE.NL)

W O O N V R E U G D E . N L