

TE KOOP

Rijsenhout

STUURBOORD 30

€ 500.000,-k.k.

Makelaardij Van der Marel vastgoed B.V.

Jhr Mr Loudonstraat 2

2104XD Heemstede

Email: ivarvandermarel@gmail.com

Tel. 06-54975398 / 023-5471128



omschrijving

Wonen in een zeer sfeervolle, moderne en ruime, recent geheel gemoderniseerde en aan de achterzijde uitgebouwde hoekwoning op 207m² eigen grond!, met een bruto woonoppervlakte van maar liefst 165m², op een prachtige locatie met alleen bestemmingsverkeer. Deze woning heeft vanwege de hoekligging een extra brede en diepe achtertuin op het zonnige noordwesten – hier heeft u zon tot zonsondergang. Alle voorzieningen zijn binnen handbereik en ideaal gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar Schiphol (10 min.), Amsterdam, Den Haag etc.

Stuurboord 30 is een erg fraaie en zo te betrekken, energiezuinige (label B) woning voorzien van 8 zonnepanelen (ca.2700 kWh per jaar opbrengst), met een zeer uitgebreide technische installatie (12 groepen) met een vernieuwde zeer luxe keuken met aangebouwde bijkeuken - een zeer fraaie, vernieuwde badkamer (2022) en een woonkamer met een nieuwe vloer met vloerverwarming en openslaande deuren naar de uitermate zonnige achtertuin van maar liefst 12 meter diep en ca. 8,5m breed met een degelijk gebouwde stenen schuur. De fraai aangelegde voortuin is ca. 7 meter breed en er is een brede deur met toegang tot de tuin, ideaal voor motorrijders. 4 slaapkamers!

Pluspunten die je niet mag missen:

Nieuwe luxe keuken voorzien van alle inbouwapparatuur en aangebouwde bijkeuken

Nieuwe zeer luxe badkamer 2022 voorzien van inloofdouche, meubel en hangend toilet - 2022

Fantastische ligging aan een zeer rustige weg, bestemmingsverkeer!

Diepe en brede achtertuin met schuur (4x2,5m) op het noordwesten – zon tot zonsondergang!

Prachtig kavel, fraai aangelegde tuin 207m² eigen grond

Mogelijkheid voor aansluiten elektrische auto, 12 groepen - groepenkast recent vernieuwd

Energielabel B, 8 zonnepanelen (2022); opbrengst ca 2,7 Mwh per jaar

Zeer kindvriendelijke woonomgeving, in een straat met alleen bestemmingsverkeer

Alarminstallatie in de woning en in de schuur (2021)

INDELING

Indeling:

Begane grond:

Entree met garderobe, gemoderniseerde meterkast (12 groepen / 3 fasen 2022), hal met toilet, ruime woonkamer met geheel vernieuwde vloer met vloerverwarming- PVC vloer, nieuwe openslaande deuren naar de tuin, zeer luxe gemoderniseerde open keuken voorzien van Siemens apparatuur - Quooker-kraan, inductie kookplaat, koel-vries combinatie, composiet aanrechtblad, uitbouw met daarin de bijkeuken- ingebouwde stoomoven en kastenwand en extra buitendeur. De 12 meter diepe achtertuin is 8 - 8,5 meter breed-heeft diverse terrassen, veel groen en biedt veel privacy.

1e Verdieping:

Drie slaapkamers en een nieuwe, zeer luxe badkamer met inloop douche, 2e hangend toilet en een fraai wastafelmeubel (2022), dakkapel aan de achterzijde met deels nieuwe buiten bekleding.

2e Verdieping:

ruime overloop met wasmachine- en droger aansluiting, CV combi, mechanische ventilatie (2024) en omvormer voor de zonnepanelen. Ruime slaapkamer met dakraam en zijraam. Kleine vide (bergruimte)

De omgeving:

Ideaal voor forenzen richting Schiphol (10 min.), Amsterdam of richting Den Haag.

Bijzonderheden:

Ruime woning met 4 slaapkamers en een aan-uitbouw (luxe bijkeuken)

Extra brede tuin ca. 8,5 meter vanwege de hoekligging! Entree via de zijkant mogelijk.

Gebruiksoppervlakte bruto 165m² / netto 109m² / inhoud 371m³

Energielabel B | 8 zonnepanelen (2022), opbrengst ca 2,7 Mwh per jaar

Begane grond vloer vervangen 2018 en vervolgens voorzien van vloerverwarming

Goed onderhouden en gemoderniseerde woning bouwjaar 1989

Achtertuin van 12 meter diep, op N-W zonnig tot in de laatste uurtjes!

Veel lichtinval door plaatsing van openslaande deuren in de woonkamer

Riolering PVC / kruipruimte met betonnen afwerkvloer en drainage systeem
Alarm installatie geplaatst 2022, stenen schuur 4x2,5m ook met alarm
Nieuwe meterkast met 12 groepen en 3 fasen (2020), ideaal voor laden elektrisch voertuig
Nieuwe en luxe open keuken met aangebouwde bijkeuken
Moderne en nieuwe badkamer (2022) met grote inloop douche
Rustige ligging in kindvriendelijke wijk maar toch ook op loopafstand van een supermarkt
Luxe keuken met composiet aanrechtblad, Quooker, inductie (4 zones), stoomoven in bijkeuken
Fraai kavel / eigen grond 207m2 met zeer mooi aangelegde voor- en achtertuin, heel veel groen
4 slaapkamers, aangebouwde bijkeuken, nieuwe elektra en alarm installatie
Zonwering b.g.g. voorzijde d.m.v. sun-screens, buitenschilderwerk 2021.
Volledig voorzien van fraaie nieuwe opdek binnendeuren.
Aanvaarding in overleg
Ben je op zoek naar een veelzijdige hoekwoning in een rustige woonomgeving met luxe en comfort, een woning die recent gemoderniseerd is en zo te betrekken is? Dan is dit jouw kans! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging – wij laten deze woning met veel plezier aan je zien.
□ Neem contact op met ons kantoor – we verwelkomen je graag!

Roerende zaken ZIE BIJLAGE LIJST MET ZAKEN

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken volgens aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Deze zijn aangekruist in de kolom 'blijft achter'. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen. Zie bijgevoegde lijst met zaken.

Eigendomsbewijs

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenstemming

Een overeenkomst zal pas worden opgemaakt nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Schriftelijkheidsvereiste

Bij een particuliere koper zal de koopakte door een Notaris worden opgesteld. (Een Notaris staat boven partijen en is onpartijdig). De kosten hiervan bedragen ca. € 375,- ex. BTW. De kosten hiermee verband houdende komen iedere voor rekening van de koper (kosten koper). Een overeenkomst is pas definitief als beide partijen de overeenkomst hebben getekend. Mondelinge overeenstemming is niet bindend.

Nadere informatie

De overige stukken zijn via ons op kantoor op te vragen:

– kopie transportakte / meetrapport / energielabel / lijst roerende goederen

Maten en jaartallen

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief. Derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Transportnotaris

Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij een notaris in de regio, ter keuze van de koper.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris binnen vier weken na het tot stand komen van de overeenkomst.

Bedenktijd

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan van der Marel vastgoed, alwaar de verkoper, voor wat de ontbinding betreft, domicilie kiest.

Registratie koopakte

Het is voor beide partijen van belang de volledige koopakte te laten registreren bij het kadaster.

De kosten met betrekking tot deze registratie komen voor de rekening van de koper, tenzij anders wordt overeengekomen.

Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Toevoeging ex. Art. 16

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en één van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud, artikel 16.1.b. wordt onder -goed gedocumenteerd- in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste twee geldverstrekende instellingen een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Het beroep op ontbinding dient te worden voorzien van bijlagen, het zgn. Hypotheekaanvraagformulier met aanvraagbescheiden. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd en incompleet is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.



Voorbehoud koper

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

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan

u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties. Door vergroten c.q. verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk dat bijgaande tekeningen niet meer op maat zijn.

Vaste lasten en andere periodieke betalingen

Vaste lasten en andere periodieke betalingen van de gemeente Haarlemmermeer, kunt u terug vinden op de site van de gemeente.

Informatie

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

Voor het doen van een bieding raden wij geïnteresseerden aan een eigen makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Clausules

De weergegeven clausules zullen worden toegevoegd aan de modelkoopakte.

1 Bodemverontreiniging/olietank

Geen bijzonderheden bekend bij verkoper / geen verdachte locatie. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

2 Waterhuishouding

3 Ouderdom

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning en de bijgebouwen, meer dan 90 jaar oud zijn, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwbouw woningen. Verkoper staat niet in voor o.a. de kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van enig ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

4 Asbest

Geen bijzonderheden bekend bij verkoper. Koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak, te weten (afvoerpijpen/ontluchtingspijpen). Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper.

Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd, dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van betreffende koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorde van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

5 Verkoopbrochure

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van betreffende woning.

6 Tekeningen/Plattegronden

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Er zijn tekeningen beschikbaar van de verbouwing. Deze kunt u via ons kantoor opvragen / inzien.

7 Meetinstructie

Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper is voldoende in de gelegenheid gesteld om het object na te meten en heeft tijd gekregen om eventueel een onafhankelijk meetrapport op te laten stellen. Geen van de partijen kan enig recht ontlenen aan verschillen in de opgegeven maat en grootte. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom.

8 Bouwkundige keuring koper

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig (bouwkundig en technische) te (laten) beoordelen. Van de mogelijkheid heeft koper wel / niet gebruikt gemaakt, op: Door.....

9. Asbest onderzoek / keuring koper

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig te (laten) beoordelen op de aanwezigheid van asbest houdende materialen. Van de mogelijkheid heeft koper wel / niet gebruikt gemaakt, op: **dd.....** door: **Asbest onderzoek bureau**

10. Notaris

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper. Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand is gekomen onder de voorwaarde kosten koper. Hieronder dient te worden verstaan dat door notaris bij verkoper geen kosten in rekening worden gebracht als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel, kantoorkosten, kosten voor het opmaken van een volmacht. Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht:

Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Housevertising heeft dit NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructies juli 2019 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVt en de waarderingskamer (BBMI).

Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen aan de gebruiksoppervlakte en plattegronden geen rechten worden ontleend.

Vastgestelde vloeroppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte(n) – Wonen	108,7 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Overige inpandige ruimte(n)	0,0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Externe bergruimte(n)	0,0 m ²
Bruto vloeroppervlakte woning	164,6 m ²
Bruto inhoud woning	371,2 m ³

