

**Röellstraat 20**  
Delft

# TE KOOP

**Vraagprijs**  
€ 525.000 K.K.



**PRINSENSTAD**  
**MAKELAARDIJ**

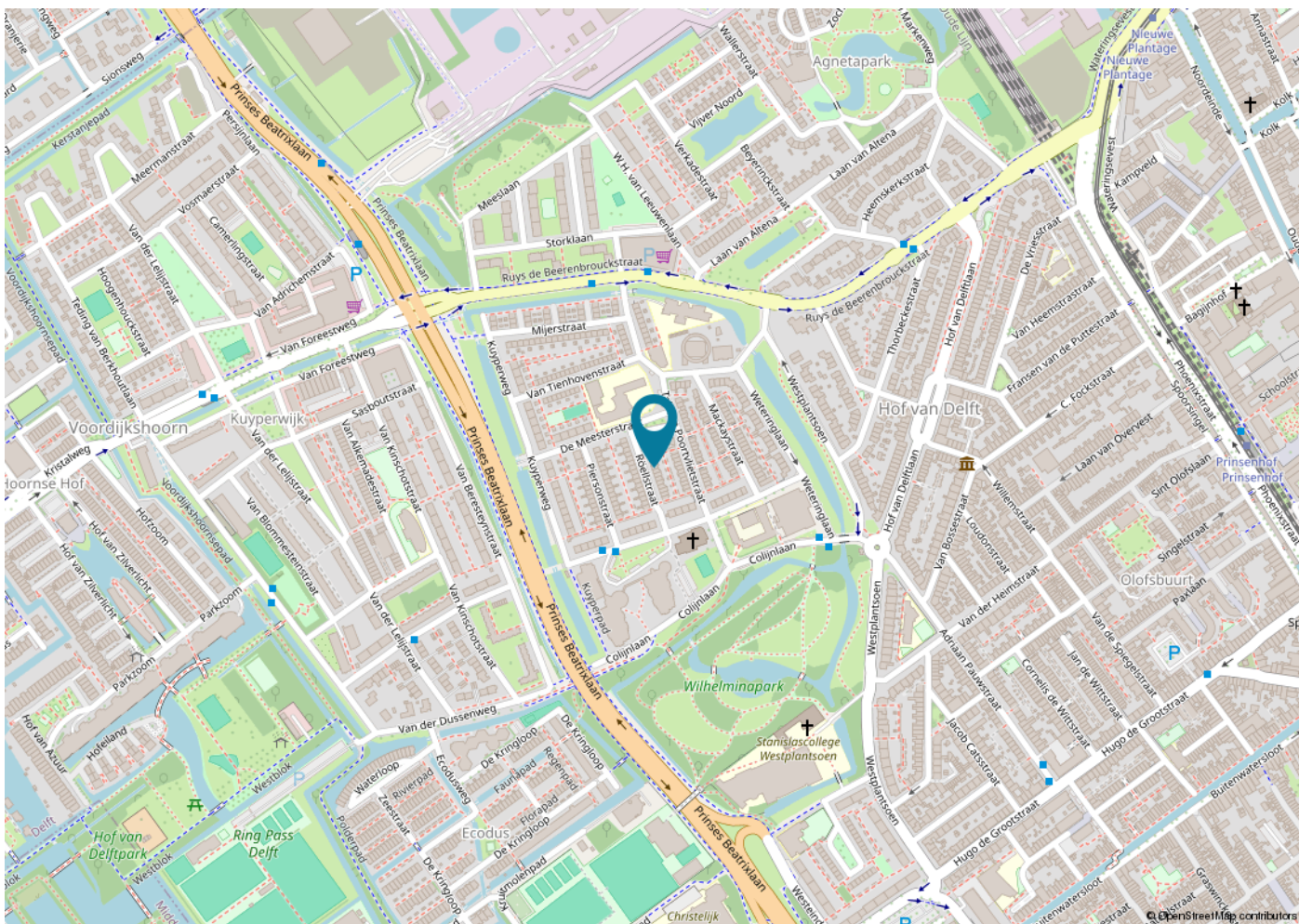
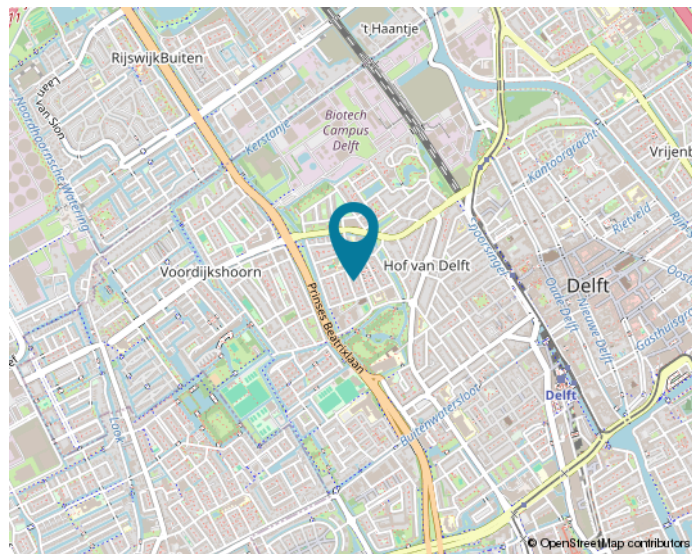
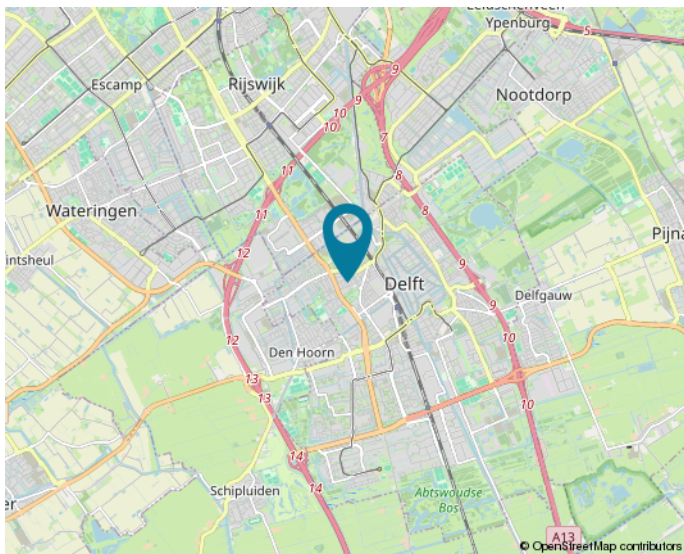
jouw leven > jouw makelaar > jouw plek



Prinsenstad Makelaardij  
Buitenwatersloot 110  
2613 SV, Delft

+31 (0)15 200 2106  
[info@prinsenstadmakelaardij.nl](mailto:info@prinsenstadmakelaardij.nl)  
[www.prinsenstadmakelaardij.nl](http://www.prinsenstadmakelaardij.nl)

# LOCATIE



**Woon jij straks in deze omgeving?**

# KENMERKEN

Woonoppervlakte

**ca. 92.80**

Inhoud

**ca. 319**

Perceeloppervlakte

**ca. 114**

Bouwjaar

**1941**

Aantal kamers

**4**

Energielabel

**D**





# KENMERKEN

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Bouwjaar                      | 1941                 |
| Soort                         | EENGEZINSWONING      |
| Ligging                       | voortuin Zuidwest    |
| Parkeerfaciliteiten           | vergunning parkeren  |
| Aantal verdiepingen           | 3                    |
| Kamers                        | 4                    |
| Aantal slaapkamers            | 3                    |
| Inhoud                        | 319                  |
| Woonoppervlakte               | 92.80                |
| Perceeloppervlakte            | 114                  |
| Overige inpandige ruimte      |                      |
| Gebouw gebonden buiten ruimte |                      |
| Externe bergruimte            | 3.70m <sup>2</sup>   |
| Verwarming                    | cvketel              |
| Isolatie                      | largelydoubleglazing |
| Energielabel                  | D                    |



# WONEN IN Delft

Delft is een middelgrote stad en gemeente in Zuid-Holland in Nederland, gelegen aan de Schie en ligt ingeklemd tussen de snelwegen A-4 en A-13, halverwege Den Haag en Rotterdam.

Op 1 juli 2021 telde de gemeente Delft 103.322 inwoners.

Delft is de hoofdplaats van het hoogheemraadschap Delfland en maakt als gemeente deel uit van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

Delft heeft een historische binnenstad, ontwikkelde zich in de 19e eeuw tot industriestad en profileert zich tegenwoordig, met de aanwezigheid van een Technische Universiteit en de onderzoeksinstituten TNO en Deltares, vooral als Delft Kennisstad met als slagzin Creating History.

Binnen de geschiedenis van Nederland is Delft vooral bekend doordat Willem van Oranje er vanaf 1572 heeft geresideerd en er in 1584 werd vermoord. De Oranjes worden sindsdien traditioneel in Delft bijgezet in de Nieuwe kerk. De bijnaam van Delft is de Prinsenstad.

Bron: Wikipedia



# BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Delft / Ministersbuurt-West

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 22%

65+: 34%

Huishoudens



Eenpersoons: 50%

Zonder kinderen: 21%

Met kinderen: 28%

Koop / huur



Koop: 20%

Huur: 80%



44%



56%



0,6 per huishouden

# OMSCHRIJVING

Sfeervolle eengezinswoning met karakter en royale tuin in Delft

In een rustige straat in Delft ligt deze charmante eengezinswoning met verrassend veel ruimte, een heerlijke voor- én achtertuin en volop authentieke details. De woning is voorzien van drie woonlagen, beschikt over drie slaapkamers, een moderne badkamer, een infrarood sauna en een diepe achtertuin met mooie volwassen bomen. Een ideale gezinswoning op een fijne plek!

## Indeling woning

### Begane grond

- Entree via ruim bemeten voortuin
  - Hal met originele granitovloer en meterkast (5 groepen, 2 aardlekschakelaars)
  - Gang met trap naar 1e etage, trapkast, toiletruimte en toegang tot woonkamer en keuken
  - Toiletruimte met staand toilet en fonteintje
  - Sfeervolle woonkamer met betonnen ondervloer en massieve hardhouten vloerdelen
  - Keuken voorzien van inbouwapparatuur: 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast
- ### Eerste etage
- Overloop met lamelparket en originele paneeldeuren
  - Badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel
  - Slaapkamer voorzijde met lamelparket en inbouwkast
  - Slaapkamer achterzijde met lamelparket en inbouwkast
  - Was-/stookruimte met granito vloer en deur naar balkon
  - Vaste trap naar zolderetage

### Zolderetage

- Dakkapel voorzien van kunststof kozijnen
- Extra slaapkamer/fitnessruimte
- Infraroodsauna
- Remeha Cv-ketel (2009)

## Buitenruimte

- Ruime voortuin

- Grote achtertuin met een oude magnoliaboom en olijfbloom
- Stenen fietsenberging en houten opbergruimte
- Achterom via poort

## Bijzonderheden

- Bouwjaar 1941
- Woonoppervlakte circa 92m<sup>2</sup>
- Energielabel D
- Grotendeels dubbel glas
- Remeha Cv-ketel uit 2009
- Infrarood sauna aanwezig
- Originele granito vloeren en paneeldeuren
- Ruime voor- en achtertuin met veel groen en bergmogelijkheden
- Parkeren met vergunning (1e auto ca. € 100,- per jaar)
- Een ouderdoms-/materialen clausule maakt deel uit van de koopovereenkomst

## Kortom:

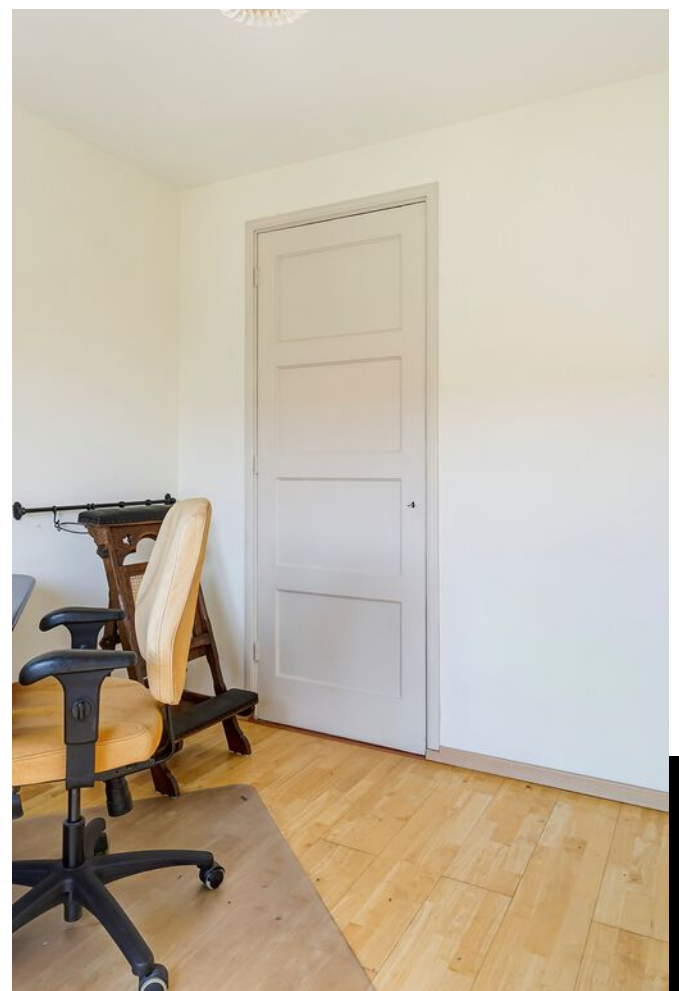
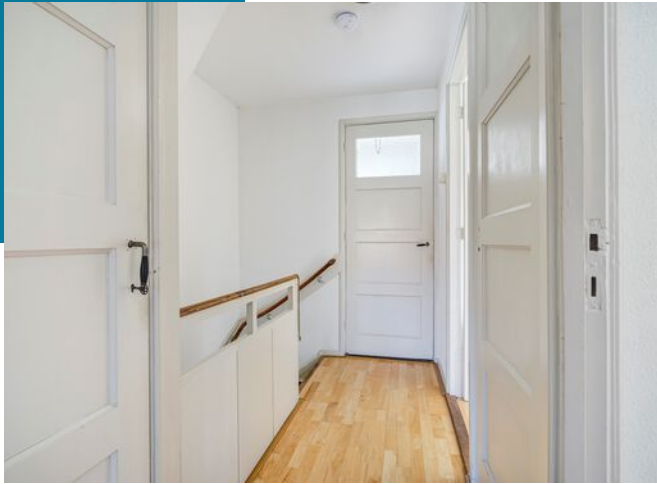
Roëllstraat 20 is een sfeervolle en complete eengezinswoning met karakter, gelegen op een prettige locatie in Delft. Een unieke kans voor wie comfortabel wil wonen met zowel authentieke details als moderne gemakken!







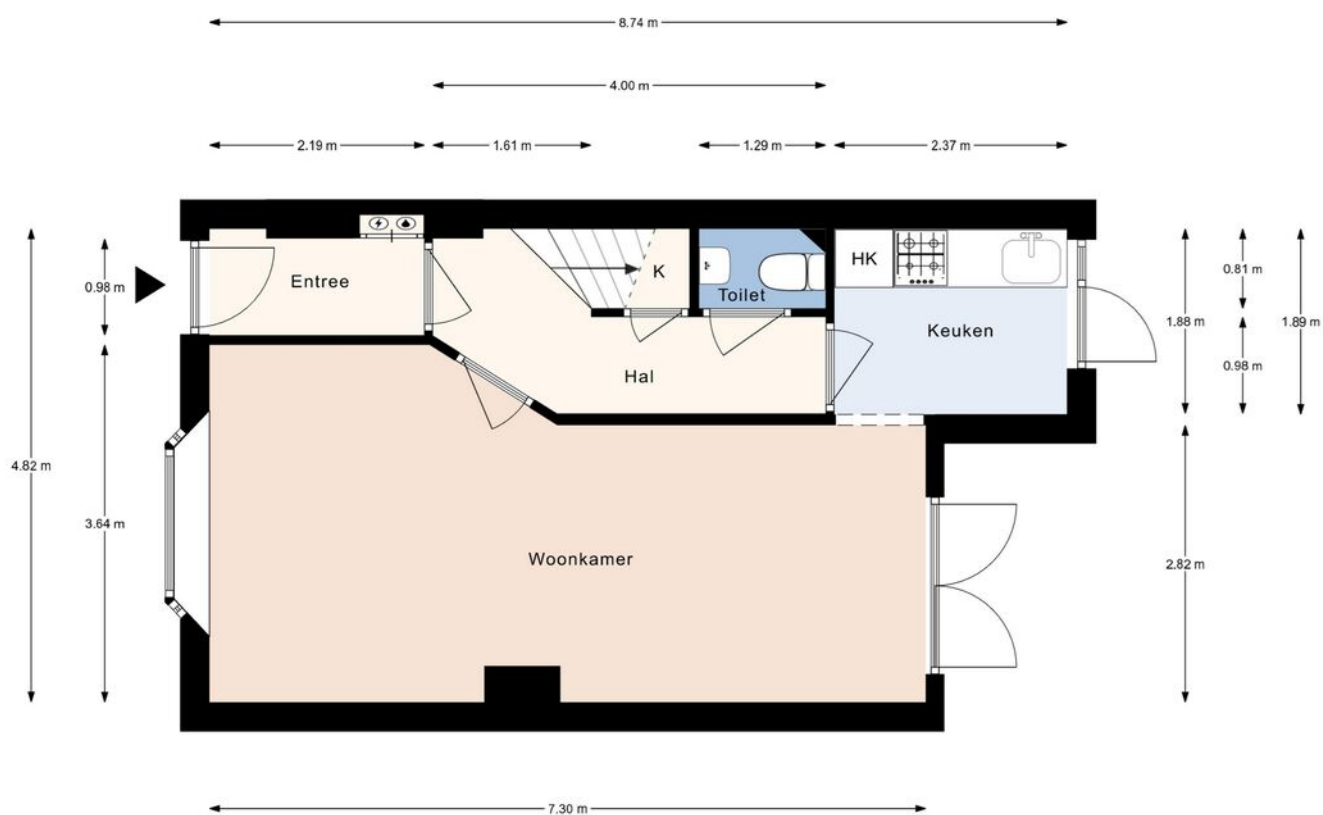








# PLATTEGROND



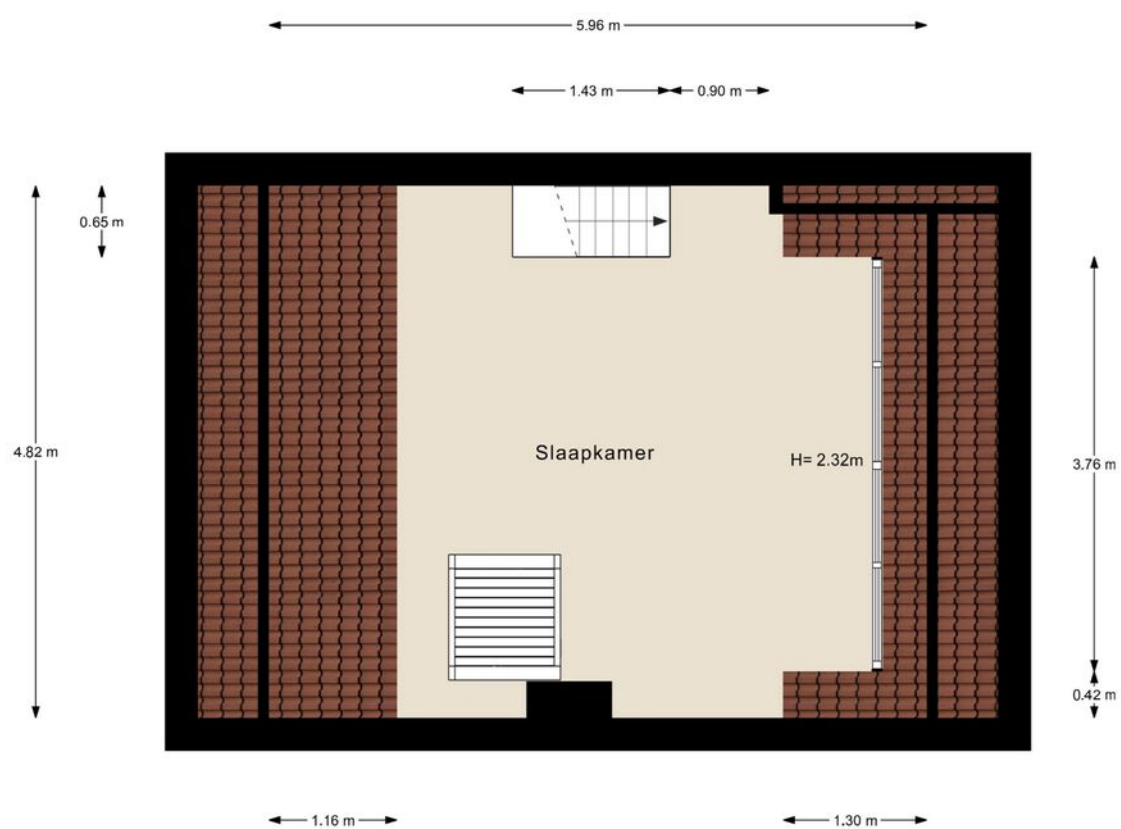
Roëllstraat 20, Delft | Begane grond H = 2.76 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties

# PLATTEGROND



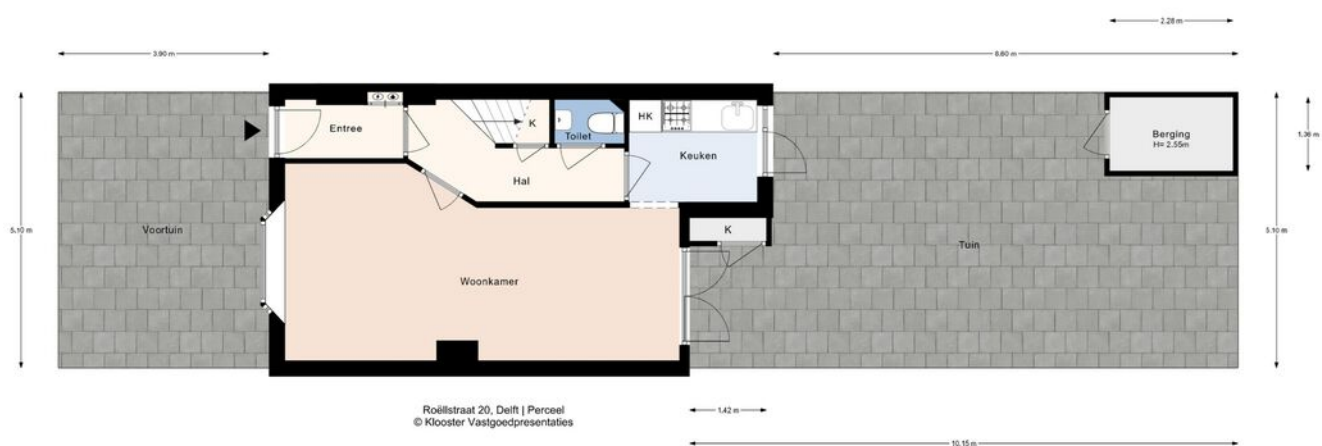
Roëllstraat 20, Delft | 1e verdieping H = 2.38 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties

# PLATTEGROND



Roëllstraat 20, Delft | 2e verdieping H = 2.71 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties

# PLATTEGROND



# ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer  
882626619

Datum registratie  
30-07-2025

Geldig tot  
25-07-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

D



## Isolatie

|                |        |     |   |    |
|----------------|--------|-----|---|----|
| 1 Gevels       | -      | +/- | + | ++ |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t. |     |   |    |
| 3 Daken        | -      | +/- | + | ++ |
| 4 Vloeren      | -      | +/- | + | ++ |
| 5 Ramen        | -      | -   | + | ++ |
| 6 Buitendeuren | -      | +/- | + | ++ |

## Installaties

|                 |                                                 |                |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Combiketel                                      | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                                | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                    |                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   | Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Röellstraat 20  
2613WE Delft

BAG-ID: 0503010000035216

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1941  
Compactheid 1,59  
Vloeroppervlakte 92m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenwoning



## Opnamedetails

### Naam

M. de Leede

### Vakbekwaamheidsnummer

6952.6283.3019

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

### KvK-nummer

39090359

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



# EERLIJK BIEDEN

## Hoe werkt het bieden op een huis?

Het is een vraag waar veel starters vaak mee zitten. Je hebt net een bezichtiging gehad en je weet het zeker, dit is je droomwoning! Dit artikel behandelt alle tips voor jouw winnende bod!

## Vraag naar de verkoopmethode

Prinsenstad Makelaardij geeft bij aspirant-kopers aan welke verkoopmethode er wordt gebruikt. Vaak, maar zeker niet altijd, is er sprake van een verkoop via een gesloten inschrijving. Dit wil zeggen dat je voor een bepaalde deadline jouw bod kenbaar kan maken aan de makelaar. Als er geen deadline gehanteerd wordt, dan spreken we van regulier bieden. Bij deze methode kunnen kandidaten zonder tijdslimiet een bod uitbrengen, waarna deze direct wordt gedeeld met de verkoper en makelaar.

## Onderzoeken van de stukken

Als onderdeel van jouw onderzoek plicht, moet je voorafgaand aan het bod goed de documentatie van de woning bestuderen. De makelaar geeft deze vrij via de website of in een online Dataroom. Let goed op onderdelen zoals mogelijke erfpacht, onderhoudsplannen en financiën van de Vereniging van Eigenaars, punten die naar die in de vragenlijsten van de verkoper worden genoemd en welke roerende zaken achter blijven in de woning.

## De woning bekijken

Wellicht heb je de foto's al goed bekeken en alle stukken doorgenomen, maar tijdens een bezichtiging zie je wellicht toch nog dingen die jouw bod kunnen beïnvloeden. Zijn bepaalde punten in en rondom de woning in slechte staat, dan is het verstandig om hier een bedrag voor te reserveren en een bouwtechnische keuring op te nemen als voorbehoud.

## Bepalen van jouw bod

Jij bepaalt hoeveel je wilt gaan bieden. De hoogte van de koopsom is van veel verschillende zaken afhankelijk. Heb je een eigen huis dan is het goed om een waardeadvies daarvoor op te vragen als uitgangspunt van jouw bod. Heb je nog geen koopwoning dan begint het bij de hoogte van een hypotheek, eventueel met Nationale Hypotheek Garantie. Laat je hierin begeleiden door een aankoopmakelaar en/of een hypotheekadviseur.

## Dien jouw bod in

Door de invoering van het Biedlogboek maak je jouw bod digitaal kenbaar. Dit kan via het online biedformulier van 'Eerlijk Bieden'.

## Wat moet jouw bod staan?

Je hebt goed je onderzoeken gedaan en wilt gaan bieden op een woning. Het is van belang dat jij alle zaken benoemd die van belang kunnen zijn voor een verkoper om jouw bod in overweging te nemen.

Hieronder is een voorbeeld van de punten die je in jouw bod kunt meenemen:

### • De gegevens van de koper(s)

Geef altijd jouw contactgegevens op en eventueel die van je partner. Denk hierbij aan de namen, telefoonnummers en het e-mailadres. Op deze manier kan de makelaar contact met je opnemen in het geval van vragen.

### • De koopsom

De koopsom is eigenlijk niets anders dan het bedrag dat jij bereid bent te betalen voor de woning.

### • Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn er om jou als kandidaat-koper te beschermen. Als je gebruik wilt maken van ontbindende voorwaarden moet je deze bij het uitbrengen van je bieding al vooraf benoemen. De meest voorkomende voorbehouden zijn een 'financieel voorbehoud' en de 'bouwtechnische keuring'. Het is verstandig om de voorwaarden goed te specificeren. Neem je bijvoorbeeld een financieel voorbehoud op, benoem dan voor welk bedrag en hoe lang je dit voorbehoud wilt opnemen.

NB: Wanneer je geen ontbindende voorwaarden opneemt in jouw bod en dus ook niet in de koopovereenkomst, riskeer je mogelijk een boete van 10% van de koopsom, wanneer de koop alsnog ontbonden moet worden.

### • Voorkeur van de oplevering

Voor de verkoper is het van belang om te weten wanneer jij zou willen intrekken in de woning. In de meeste gevallen zijn de wensen van de verkopers al doorgegeven door Prinsenstad Makelaardij. Het is goed om ook jouw voorkeuren op te geven en deze zoveel mogelijk overeen te laten komen.

### • Motivatie

Tenslotte wordt het recht van gunning steeds belangrijker voor verkopers. Het kan daarom in je voordeel werken om een enthousiast bericht achter te laten aan de verkopers.

## Wachten tot het resultaat

Prinsenstad Makelaardij gaat, ongeacht de verkoopmethode, altijd in overleg met de verkoper om de biedingen te bespreken. Het kan daarom een tijdje duren voordat de uitslag van de verkoop binnen is.

**Veel succes met bieden!**

# MAAK KENNIS MET ONS KANTOOR

Vastgoed  
Ned.

**Prinsenstad Makelaardij** is de full service makelaar woningen voor Delft en omgeving. Wij bemiddelen bij verkoop, aankoop en verhuren van woningen. Ook doen wij gratis waardebepalingen en leveren professionele taxatiediensten.

Prinsenstad Makelaardij gaat verder in haar dienstverlening dan andere makelaars. Wij leveren kwaliteit en diensten op maat, werken kostenefficiënt en bieden een markt-conform courtage. Wij zijn toegankelijk, werken transparant en voorzien klanten van praktische adviezen. Met onze servicegerichte en persoonlijke aanpak onderscheiden wij ons van andere makelaars in Delft en omgeving.

Kom gerust een keer langs aan de **Buitenwatersloot 110** in Delft. Maak een afspraak voor een vrijblijvend adviesgesprek onder het genot van een verse kop koffie of thee!



Prinsenstad Makelaardij  
Buitenwatersloot 110  
2613 SV, Delft

+31 (0)15 200 2106  
[info@prinsenstadmakelaardij.nl](mailto:info@prinsenstadmakelaardij.nl)  
[www.prinsenstadmakelaardij.nl](http://www.prinsenstadmakelaardij.nl)

PRINSENSTAD  
MAKELAARDIJ

jouw leven > jouw makelaar > jouw plek

# INTERESSE? NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR



**PRINSENSTAD**  
**MAKELAARDIJ**

jouw leven > jouw makelaar > jouw plek



Prinsenstad Makelaardij  
Buitenwatersloot 110  
2613 SV, Delft

+31 (0)15 200 2106  
[info@prinsenstadmakelaardij.nl](mailto:info@prinsenstadmakelaardij.nl)  
[www.prinsenstadmakelaardij.nl](http://www.prinsenstadmakelaardij.nl)