

# IJsselsteinhof 18

## Hillegom



[www.hoogervorstmakelaardij.nl](http://www.hoogervorstmakelaardij.nl)  
[info@hoogervorstmakelaardij.nl](mailto:info@hoogervorstmakelaardij.nl)

## **Info brief bij verkoopprocedure van IJsselsteenhof 18 Hillegom**

Geachte geïnteresseerde:

Middels deze brochure willen wij u zo zorgvuldig mogelijk informatie verschaffen met betrekking tot de gegevens van het pand.

Omschrijving van het pand, kadastrale gegevens, foto's, vaste lasten en indien voorhanden plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave.

De gegevens (bedragen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Alle informatie door verkoper en Hoogervorst Makelaardij aan u verstrekt middels deze brochure, kunnen uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen een verkoopovereenkomst te sluiten.

Uitdrukkelijk wordt dan ook door de verkoper gesteld dat de verkoop niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt door beide partijen.

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels. De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure met betrekking tot bovengenoemd pand, noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. Tekeningen e.d. geven vaak een standaardsituatie van de woning weer, het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten e.d. niet meer overeenkomen met de werkelijke situatie. Door Hoogervorst Makelaardij wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard. Op alle werkzaamheden van Hoogervorst Makelaardij zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Haarlem, van toepassing. In deze voorwaarden is onder meer de aansprakelijkheid van Hoogervorst Makelaardij beperkt tot het bedrag waarop de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraken geeft.

**Voor nadere inlichtingen:**

**Hoogervorst Makelaardij**

**M.P. Hoogervorst**

## IJsselsteenhof 18 Hillegom

In de jonge kindvriendelijke woonwijk "Ringoevers" staat deze energiezuinige hoekwoning uit 2018 met mogelijkheden om de woonkamer uit te bouwen in de toekomst. Deze hoekwoning is gelegen aan een autovrijdeel van de straat met een groenzone voor de deur en vlakbij een speeltuin. In de woning is een moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur aan de voorzijde en een tuingerichte woonkamer. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een goed terras, kunstgras, bloeiende planten en ruime berging. Op de 1<sup>e</sup> etage is de badkamer, separaat toilet, de ouderslaapkamer, kinderslaapkamer en technische ruimte. De 3<sup>e</sup> slaapkamer bevindt zich op zolder met een dakkapel. Vanuit de bouw is de woning optimaal geïsoleerd (energielabel A) en beschikt ook over 7 zonnepanelen. Deze jonge woonwijk "Ringoevers" is mede populair door de centrale ligging met een bushalte aan het begin van de wijk en de uitvalswegen naar de grote steden op korte afstand. Het gezellige centrum is op korte afstand van de woning, alsmede voorzieningen zoals een basisschool, kinderopvang, sport- en recreatiemogelijkheden. Hillegom is centraal gelegen ten opzichte van Amsterdam, Schiphol, Leiden, Den Haag en Haarlem.

### **Begane grond:**

De woning is gelegen in een ruim opgezette nieuwbouwwijk waar de huizen nog een voortuin hebben en er een ruime groenstrook is naast de hoekwoning. De begroeiing van de groenstrook geeft een stuk beschutting aan de voortuin, waardoor dit een heerlijke plek is voor een kop koffie. Je komt de woning binnen in de hal met meterkast, garderobe, trapkast, trap naar boven, vrijdragend toilet met fontein, en toegang naar de keuken. Een moderne keuken in neutrale kleurstelling is geplaatst in een hoekopstelling met gaskookplaat, afzuigschouw, koelvrieskast, vaatwasser, combimagnetron en voldoende werk- en bergruimte. Eten kan aan de eettafel die tussen de open keuken en woonkamer is geplaatst. Tot rust komen en genieten kan in de tuingerichte woonkamer met 2 goede raampartijen waarvan 1 met openslaande deur naar de tuin. Een prettige bijkomstigheid van deze hoekwoning is dat een extra raam in de zijgevel is, waardoor er veel extra daglicht in de woning is. Het is mogelijk om de woonkamer in de toekomst uit te bouwen en zo meer leefruimte te creëren. Bij comfortabel wonen hoort natuurlijk vloerverwarming en deze is aanwezig op de begane grond.

Grenzend aan de woning kom je in de onderhoudsvriendelijke achtertuin met een goed terras, strook kunstgras en diverse beplanting. Achterin de tuin is er een achterom waardoor je makkelijk de fietsen in de berging kunt plaatsen.

### **1<sup>e</sup> etage:**

Via de trap bereik je de 1<sup>e</sup> etage met 2 slaapkamers, badkamer, toilet en de technische ruimte. Installaties bevinden zich allemaal in de technische ruimte waar ook wat extra bergruimte is. De badkamer is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling met een douche, wastafel en designradiator. Dezelfde kleur en stijl is gebruikt bij het separate toilet. Een ruime ouderslaapkamer aan de achterzijde met 2 grote dakramen, waar alle ruimte is voor een goed bed en kledingkast. Fijn is dat er in de slaapkamer een extra zijraam is. De kinderkamer bevindt zich tussen de badkamer en het toilet. Deze kamer kan ook goed worden gebruikt als werkkamer of kastenkamer.

### **2<sup>e</sup> etage:**

De zolderetage wordt thans gebruikt als wasruimte en werkkamer. Door het plaatsen van een muur kan hier een goede slaapkamer worden gerealiseerd. De dakkapel en het grote dakraam zorgen voor genoeg daglicht en voldoende ventilatiemogelijkheden.

**Bijzonderheden:**

- jonge woning uit 2018 in kindvriendelijke woonwijk
- energiezuinig gebouwd en 7 zonnepanelen
- achtertuin met middag en avondzon
- mogelijkheid om de woning uit te bouwen
- aanvaarding 5 september 2022

Vraagprijs € 400.000,= K.K.



### **Algemene informatie:**

Bouwjaar:	2018
Woonoppervlakte:	92,2m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	5m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	108m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	335m <sup>3</sup>
Onderhoud binnen:	goed
Onderhoud buiten:	goed
Keuken:	hoekkeuken v.v. diverse inbouwapparatuur
Badkamer:	douche, wastafel en designradiator
Aanvaarding:	5 september 2022

### **Erfdienstbaarheden:**

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.

### **Kadastrale omschrijving:**

Gemeente Hillegom, sectie E, nummer 2529, groot 1 are en 8 centiare

### **Technische gegevens:**

Verwarming :	d.m.v. Intergas uit 2018
Warmwater :	via HR-combiketel
Elektra:	5 groepen met 2 aardlekschakelaars
Isolatie :	geheel voorzien isolatie (vloer, muur, dak, glas HR++)
Vloeren :	beton
Kozijnen :	houten kozijnen
Gevels :	baksteen en sidings
Dak:	hellend met pannen gedekt
Funderingstype:	gefundeerd op betonnen palen

### **Bijzonderheden:**

Eigen grond/erfpacht : eigen grond

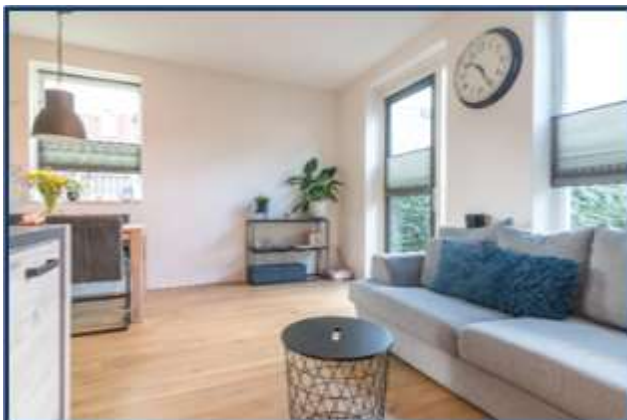
### **Tuin en berging:**

Afmeting achtertuin:	9,45 meter diep en 5,45 meter breed
Ligging:	noordwesten
Berging:	houten berging met elektra

*De opgegeven gegevens en jaartallen zijn indicatief. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.*

## Foto impressie















**Lijst van zaken:**

Betreffende het object: IJsselsteenhof 18 Hillegom

Omschrijving van de zaken, die wel of niet in de koop zijn begrepen.

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname	N.v.t.
tuinaanleg, (sier) bestrating	X	O	O	O
beplanting / erfafscheiding	X	O	O	O
tuinhuisje, buitenberging	O	O	O	X
plantenkas	O	O	O	X
tuin accessoires	O	X	O	O
tuinverlichting	X	O	O	O
buitenverlichting	X	O	O	O
vlaggenmast	O	O	O	X
voet droogmolen	O	O	O	X
(schotel)antenne	O	O	O	X
losse brievenbus	O	O	O	X
bel en trafo (RING)	O	O	X	O
veiligheidsslots	X	O	O	X
alarmcentrale	O	O	O	X
telefooncentrale	O	O	O	X
alle sleutels	X	O	O	O
C.v. ketel met toebehoren	X	O	O	O
(klok) thermostaat	X	O	O	O
Toon	O	X	O	O
boiler	O	O	O	X
open haard met toebehoren	O	O	O	X
kachel	O	O	O	X
airco installatie	O	O	O	X
alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	O	O	O	X
rolluiken / zonwering buiten	O	O	O	X
luxaflex	O	O	O	X
lamellen	O	O	O	X
rolgordijnen	O	O	X	O
gordijnrails	O	X	O	O
gordijnen	O	X	O	O
vitrage	O	X	O	X
losse horren / rolhorren	O	O	O	X
tapijt	O	O	O	X
linoleum / zeil	O	O	O	X
laminaat	X	O	O	O
houten vloer	O	O	O	X
parket	O	O	O	X
kurk	O	O	O	X

Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor bovenstaande noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
keukenblok met bovenkasten	X	O	O	O
inbouwapparatuur t.w.				
vaatwasser	X	O	O	O
gaskookplaat	X	O	O	O
losse koelvries combinatie	X	O	O	O
combimagnetron	X	O	O	O
afzuigkap	X	O	O	O
koffiezetapparaat	O	O	O	X
Quooker	O	O	O	X
<hr/>				
inbouwverlichting (zolder)	X	O	O	O
opbouwverlichting	O	X	O	O
losse kasten	O	X	O	O
boeken / legplanken	O	X	O	O
schuifkast	O	X	O	O
spiegelwanden	O	O	O	X
wasmachinekraan	X	O	O	O
toilet met accessoires	X	O	O	O
badkamer accessoires	X	O	O	O
douchescherm	O	O	O	X
wastafel	X	O	O	O
wastafel verlichting	O	O	O	X
<hr/>				
sauna	O	O	O	X
zonnepanelen	O	O	O	X
laadpunt elektrische auto	O	O	O	X
<hr/>				
door derden beschikbaar gestelde zaken, die bij het object behoren:				
milieubox	O	O	O	X
vuilcontainers	X	O	O	O
geen eigendom van de verkoper zijn de zaken die geleased, in huurkoop of in bruikleen zijn:.	O	O	O	X

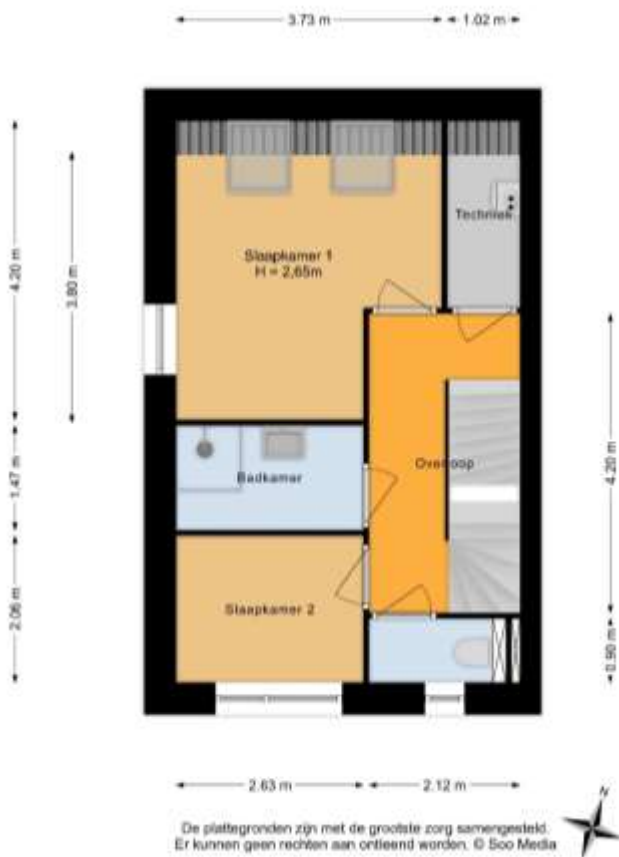
Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor bovenstaande noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Plattegrond IJsselsteenhof 18 Hillegom

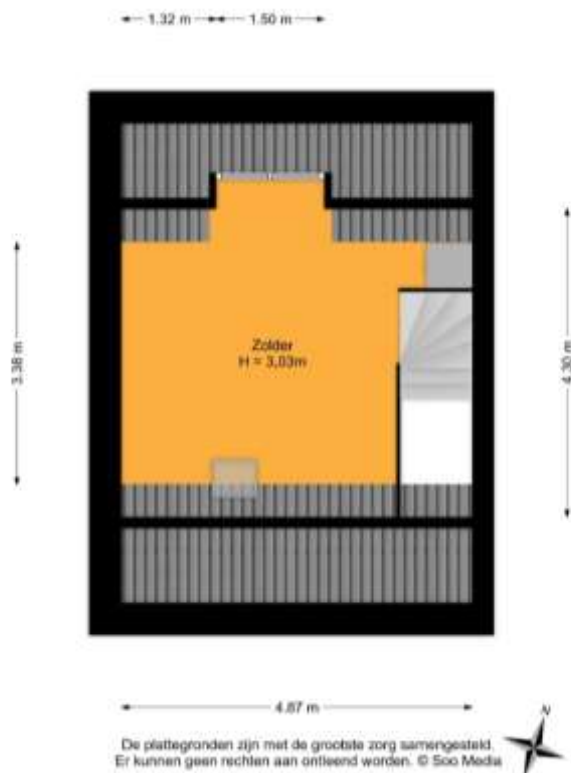
Begane grond



1<sup>e</sup> etage



2<sup>e</sup> etage



Kadastrale kaart IJsselsteinhof 18 Hillegom



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is rooftergic Perceelnummer: Huisnummer: — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Betuwing</p>	<p>Schaal 1: 500  Kadastrale gemeente Hillegom Sectie E Perceel 2529</p>	
--	--	---

Voor een aanvullend uittreksel, galveerd op 1 december 2021. De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers. Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



### **Wat komt er kijken bij de verkoop van een woning?**

- De koper heeft een onderzoeksplicht.
- De verkoper heeft een informatieplicht.
- Verdiep u allereerst in uw financiële mogelijkheden.
- Denk aan wanneer de woning opgeleverd zal worden.
- Overleg over wat er achter blijft in de woning.

### **Wat mag u aan service verwachten?**

- Dat bij een bezichtiging voldoende gelegenheid is om de woning goed in u op te nemen.
- U, ook buiten kantooruren en in het weekend kunt afspreken
- U, gerust mag afspreken voor een tweede bezichtiging en alles kunt vragen over de woning wat voor u! belangrijk is.
- Dat u een goede en informatieve brochure ontvangt.

### **Wat moet u weten over de hypotheek nodig voor uw aankoop?**

- Dat het benodigde hypotheekbedrag hoger is dan de koopsom.
- Dat in de voorlopige koopovereenkomst, ontbindende voorwaarden worden genoemd betreffende het verkrijgen van financiering.
- Dat er in deze koopovereenkomst over een waarborgsom gesproken zal worden.
- Deze kan ook door de hypotheekgever als bankgarantie afgegeven worden.

### **Wat is courtage?**

- Courtage is de vergoeding die de makelaar van zijn opdrachtgever ontvangt over zijn bemiddeling en gedane werkzaamheden.
- Dit is een percentage over de koopsom, gemiddeld 1,85%
- Bij Hoogervorst Makelaardij echter scherpe tarieven
- Heeft u al eens aan een aankoopmakelaar gedacht, welke uw belangen behartigt? Informeer naar de mogelijkheden en onze scherpe tarieven!

### **Kent u uw hypotheekmogelijkheden?**

Voor een onafhankelijk hypotheekadvies kunnen wij u doorverwijzen naar onze onafhankelijke hypotheekadviseur. Hij kan u geheel vrijblijvend adviseren en werkt samen met een veertig tal hypotheekverstekkers. Hierdoor kan hij u helpen om de juiste keuze te maken, passend bij uw huidige en toekomstige situatie. Het rentepercentage is heel belangrijk, maar niet altijd bepalend.