

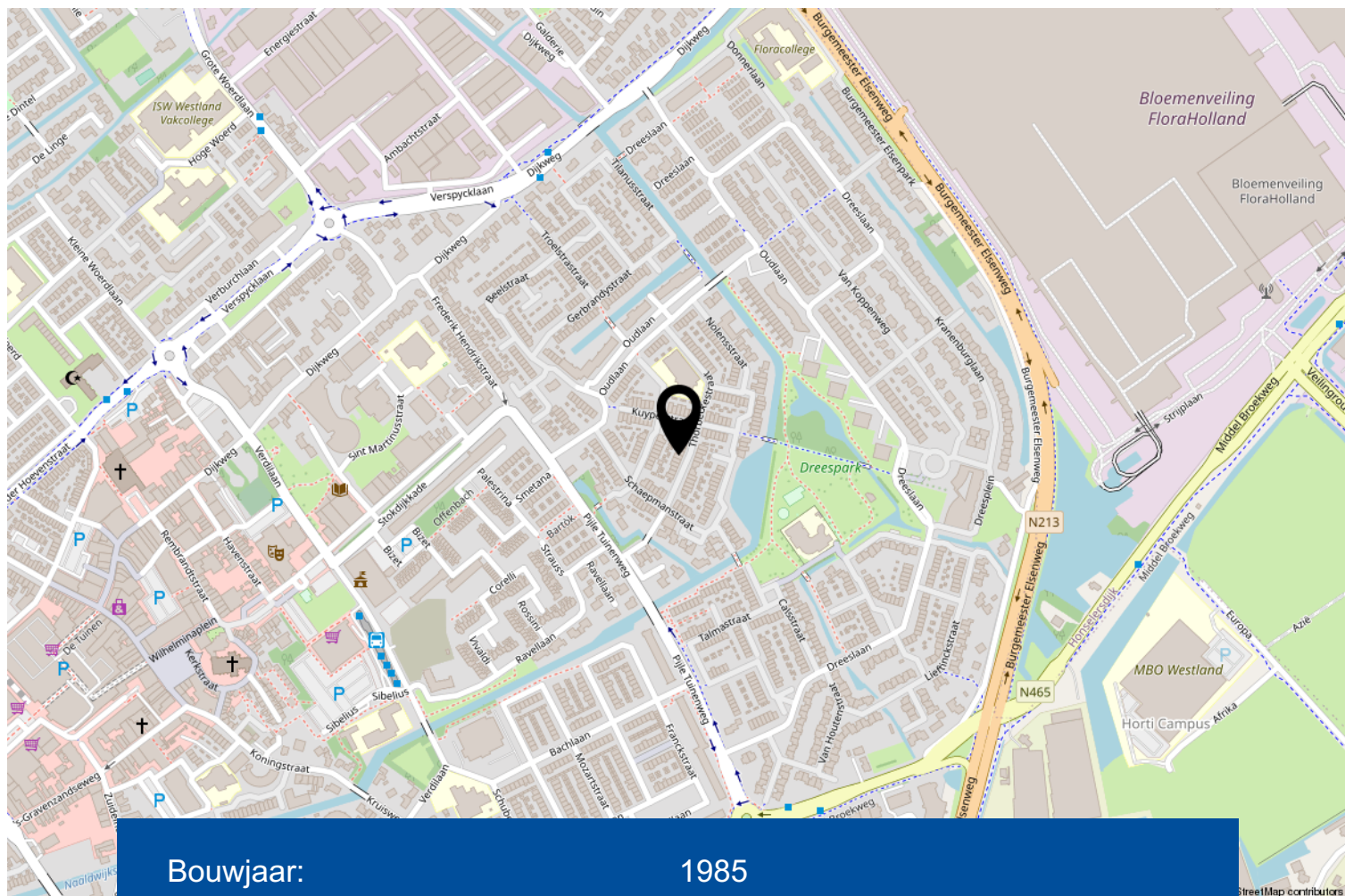
# TE KOOP



**NAALDWIJK** | Thorbeckestraat 13

vraagprijs € 435.000 k.k.

# Kenmerken & locatie



|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Bouwjaar:                      | 1985               |
| Soort:                         | eengezinswoning    |
| Kamers:                        | 4                  |
| Inhoud:                        | 367 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte:               | 114 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte:            | 125 m <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | -                  |
| Externe bergruimte:            | 7 m <sup>2</sup>   |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel         |

# Omschrijving

Laat je verrassen door deze leuke, uitgebouwde eengezinswoning met dakkapel en fijne tuin! De woning is gelegen in de kindvriendelijke woonwijk 'Pijle Tuinen', nabij veel voorzieningen zoals scholen, winkels en sportgelegenheden.

De woning is gelegen op 125 m<sup>2</sup> eigen grond.  
Het bouwjaar is 1985.

## Indeling:

Via de nette voortuin met buitenkraantje, waar je heerlijk van het ochtendzonnetje kan genieten, bereik je de entree van de woning. Hal met meterkast, hangend toilet, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de woonkamer.

De uitgebouwde woonkamer van ca. 50 m<sup>2</sup> (incl. open keuken) is erg licht door de grote raampartijen aan de achterzijde. De wanden zijn strak, het plafond is gestuukt en op de vloer ligt een fraai laminaat.

De eigentijdse keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en is opgesteld in een L-vorm. Er is diverse inbouwapparatuur aanwezig, waaronder een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, koel- en vriescombinatie en combi-oven én er is veel kastruimte.

In de woonkamer is ook een ruime trapkast aanwezig.

Via openslaande deuren bereik je de achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zonnige noordwesten. Hier kun je heerlijk de gehele dag van de zon genieten. De tuin is grotendeels bestraat, heeft een stenen berging en achterom. Daarnaast is er ook een zonnescherm aanwezig en een buitenkraantje.

## 1e verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer van ca. 17,5 m<sup>2</sup> heeft een dakkapel over de gehele breedte van de woning. Deze kamer heeft een elektrisch rolluik.

Aan de voorzijde is er nog een ruime slaapkamer van ca. 12 m<sup>2</sup> en de badkamer.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een hoekbad met douchegelegenheid, wastafelmeubel, hangend toilet en handdoekradiator.

## 2e verdieping:

Overloop met opstelplaats van de cv-ketel (2018), wasruimte, bergruimte en toegang tot de 3e slaapkamer. Deze slaapkamer is ca. 10,5 m<sup>2</sup> en beschikt over een dakraam en een luik naar de bergvliding.

Beide verdiepingen zijn voorzien van een laminaatvloer.

# Omschrijving

We laten deze aantrekkelijke woning graag aan je zien tijdens een bezichtiging!

Aanvaarding medio mei 2024.

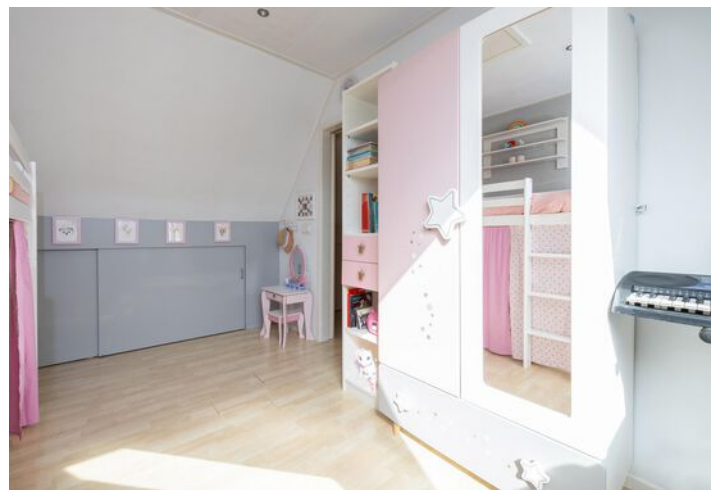
In de koopovereenkomst zal standaard een ouderdomsclausule worden opgenomen, omdat deze woning ouder dan 20 jaar is. En omdat de woning voor 1990 is gebouwd, wordt er eveneens standaard een asbestclausule opgenomen.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.





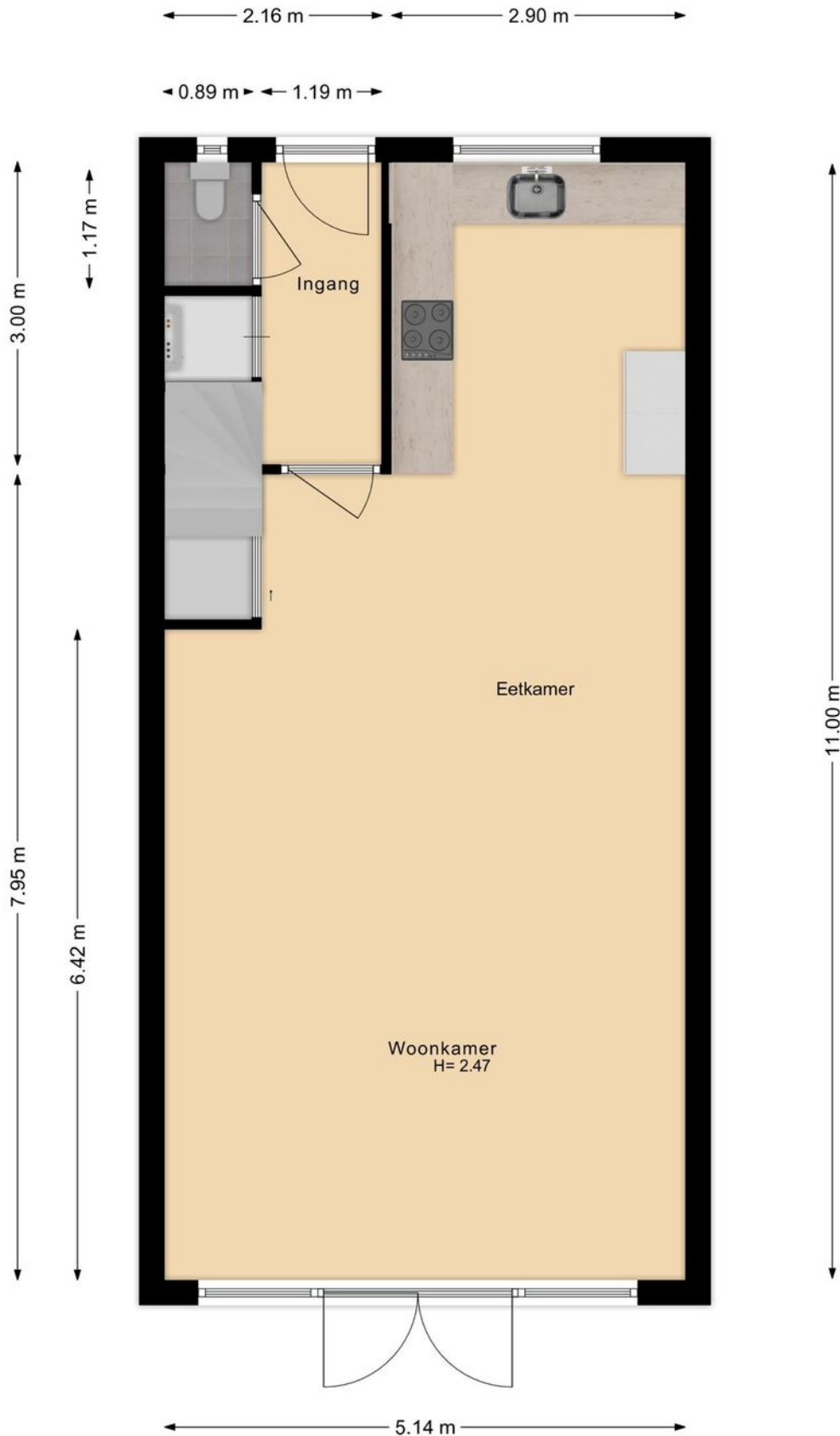




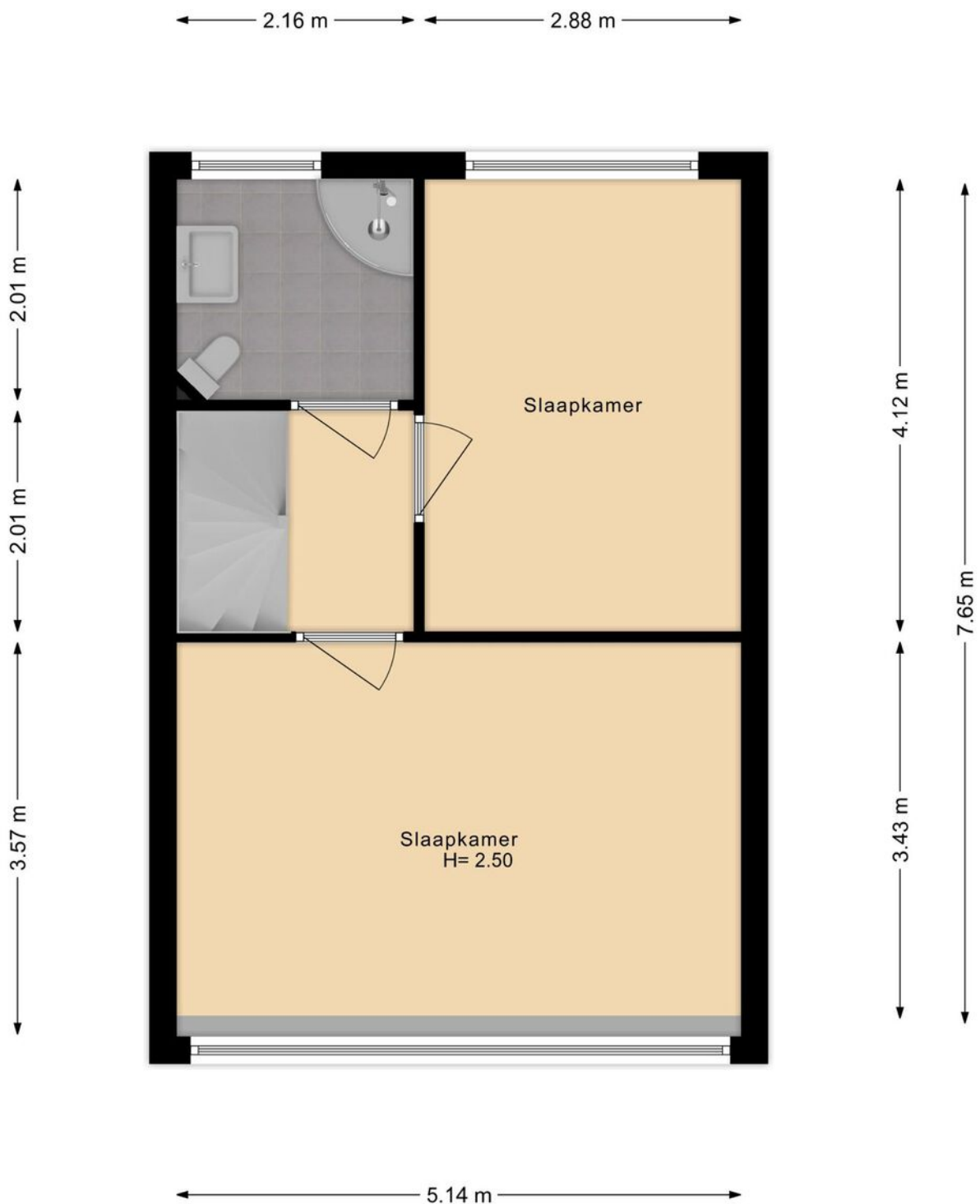




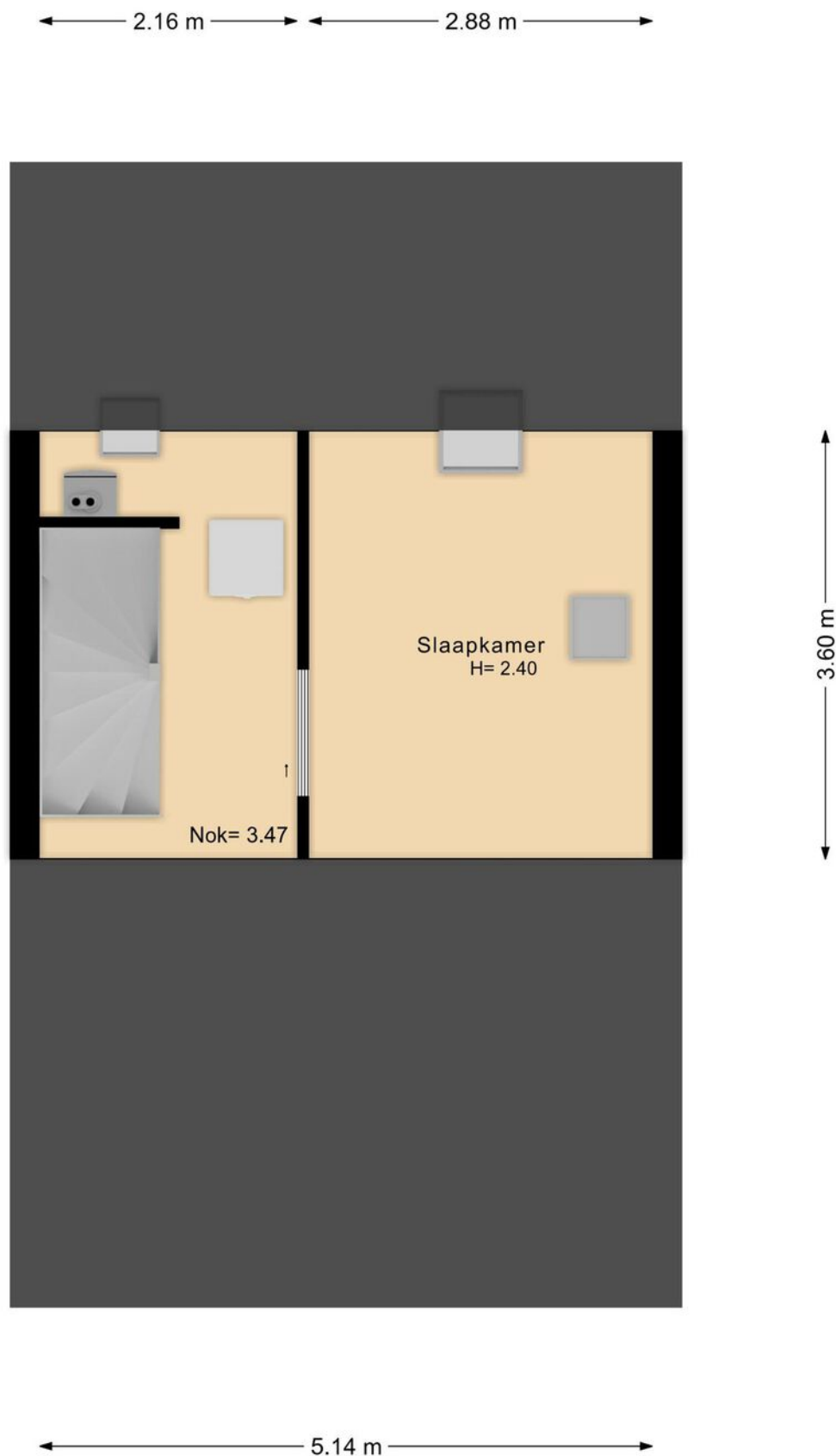
# Begane grond



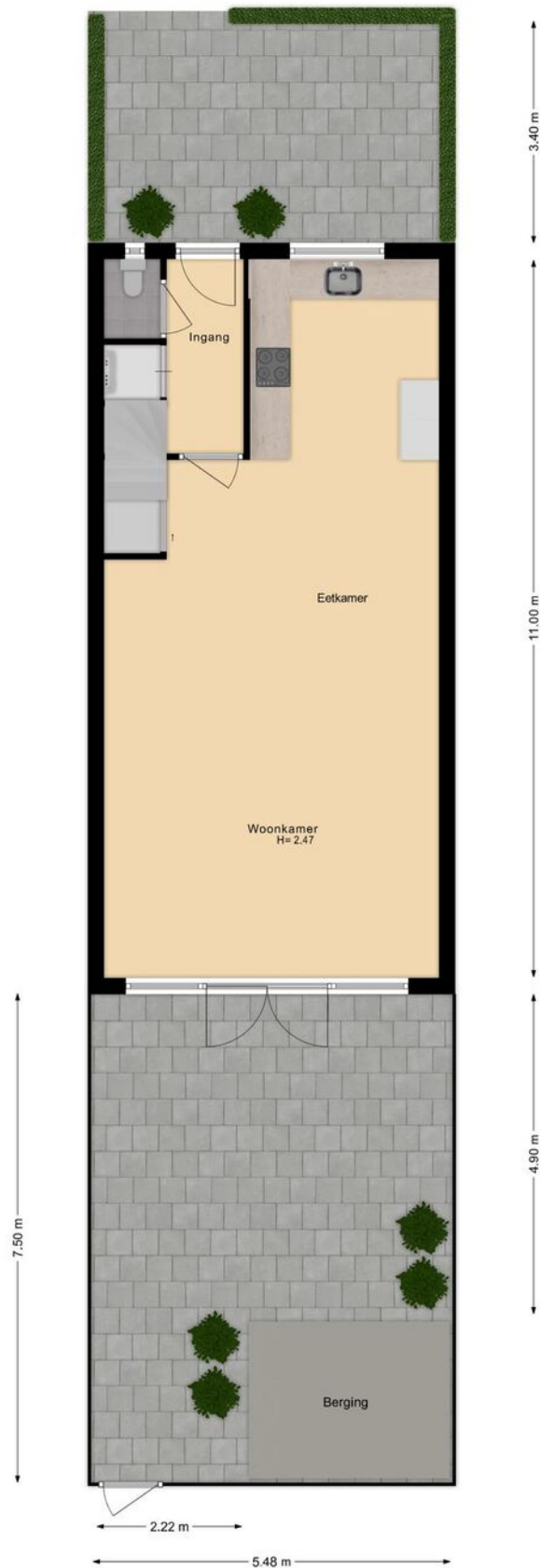
# Eerste etage



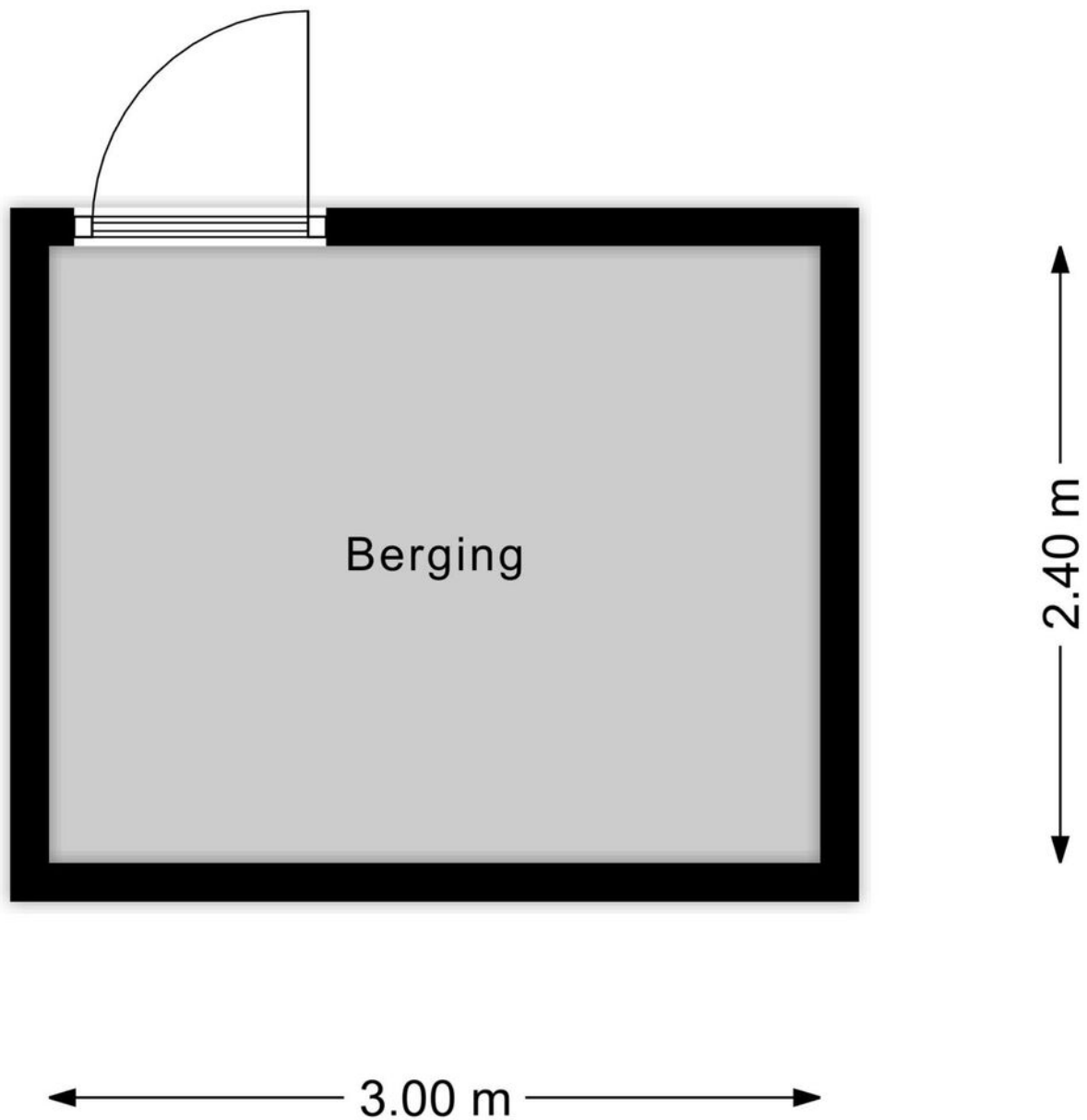
# Tweede etage



# Perceel



# Berging



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345<br>25                                                                                                          | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>Vastgestelde kadastrale grens<br>Voorlopige kadastrale grens<br>Administratieve kadastrale grens<br>Bebouwing | Schaal 1: 500<br><br>Kadastrale gemeente Naaldwijk<br>Sectie D<br>Perceel 8443                                                                                                                                                       |  |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2023<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |                                                                                                                                                                            | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                                                                       |

# Lijst van zaken

|                                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                                  |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                         |               |          |              | X   |
| Allesbrander                                               |               |          |              | X   |
| Houtkachel                                                 |               |          |              | X   |
| (Gas)kachels                                               |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)                                         | X             |          |              |     |
| Radiatorafwerking                                          | X             |          |              |     |
| Verlichting, te weten                                      |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                                      | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                     | X             |          |              |     |
| - losse (hang)lampen                                       |               | X        |              |     |
| - Hanglampen in woonkamer gaan mee, muurlamp blijft achter |               |          |              | X   |
| -                                                          |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                        |               |          |              |     |
| - kledingkast grote slaapkamer                             | X             |          |              |     |
| -                                                          |               |          |              | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                   |               |          |              |     |
| - gordijnrails                                             | X             |          |              |     |
| - gordijnen                                                | X             |          |              |     |
| - overgordijnen                                            | X             |          |              |     |
| - vitrages                                                 |               |          |              | X   |
| - rolgordijnen                                             | X             |          |              |     |
| - lamellen                                                 |               |          |              | X   |
| - jaloezieën                                               |               |          |              | X   |
| - (losse) horren/rolhorren                                 | X             |          |              |     |
| - gordijnen kinderkamer gaan mee                           |               |          |              | X   |
| -                                                          |               |          |              | X   |
| Vloerdecoratie, te weten                                   |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                                           |               |          |              | X   |
| - parketvloer                                              |               |          |              | X   |
| - houten vloer(delen)                                      |               |          |              | X   |
| - laminaat                                                 | X             |          |              |     |
| - plavuizen                                                |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Overig, te weten                    |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                     | X             |          |              |     |
| - schilderij ophangstelsysteem      |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Woning - Keuken                     |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |     |
| - kookplaat                         | X             |          |              |     |
| - (gas)fornuis                      | X             |          |              |     |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |     |
| - magnetron                         |               |          |              | X   |
| - oven                              |               |          |              | X   |
| - combi-oven/combimagnetron         | X             |          |              |     |
| - koelkast                          |               |          |              | X   |
| - vriezer                           |               |          |              | X   |
| - koel-vriescombinatie              | X             |          |              |     |
| - vaatwasser                        | X             |          |              |     |
| - Quooker                           |               |          |              | X   |
| - koffiezetapparaat                 |               | X        |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| -                                                                  |               |          |              | X   |
| -                                                                  |               |          |              | X   |
|                                                                    |               |          |              |     |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren                                               |               |          |              | X   |
|                                                                    |               |          |              | X   |
|                                                                    |               |          |              | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |     |
| - toilet                                                           | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |     |
| - fontein                                                          |               |          |              | X   |
| -                                                                  |               |          |              | X   |
| -                                                                  |               |          |              | X   |
|                                                                    |               |          |              |     |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |     |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |     |
| - jacuzzi/whirlpool                                                |               |          |              | X   |
| - douche (cabine/schermb)                                          | X             |          |              |     |
| - stoomdouche (cabine)                                             |               |          |              | X   |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |     |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |     |
| - planchet                                                         |               |          |              | X   |
| - toiletkast                                                       |               |          |              | X   |
| - toilet                                                           | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |     |
| -                                                                  |               |          |              | X   |
| -                                                                  |               |          |              | X   |
|                                                                    |               |          |              |     |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| Schotel/antenne                                                    |               |          |              | X   |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |     |
| Kluis                                                              |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |     |
| Alarminstallatie                                                   |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|                                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                       | X             |          |              |     |
| Rookmelders                                                           | X             |          |              |     |
| (Klok)thermostaat                                                     | X             |          |              |     |
| Airconditioning                                                       |               |          |              | X   |
| Screens                                                               | X             |          |              |     |
| Rolluiken                                                             | X             |          |              |     |
| Zonwering buiten                                                      | X             |          |              |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                               | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                     |               |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat                                                 |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen                                                          |               |          |              | X   |
| Oplaadpunt elektrische auto                                           |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                        |               |          |              |     |
| - CV-installatie                                                      | X             |          |              |     |
| - boiler                                                              | X             |          |              |     |
| - geiser                                                              |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                              |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                                 | X             |          |              |     |
| Beplanting                                                            | X             |          |              |     |
|                                                                       |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |               |          |              |     |
| Buitenverlichting                                                     | X             |          |              |     |

# Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               | X        |              |     |
|                                            |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                     |               |          |              | X   |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               |          |              | X   |
| (Broei)kas                                 |               |          |              | X   |
|                                            |               |          |              | X   |
|                                            |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |     |
| - (sier)hek                                |               |          |              | X   |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |     |
| -                                          |               |          |              | X   |
| -                                          |               |          |              | X   |
| <b>Overig - Contracten</b>                 |               |          |              |     |
| CV: Nee                                    |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                                |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee                          |               |          |              |     |

# Meer informatie

## Bijzonderheden om rekening mee te houden bij het kopen van een woning

### Schriftelijkheidsvereiste

Een koopovereenkomst komt tot stand als de door (kandidaat)koper en verkoper gemaakte afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een koopovereenkomst en deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit betekent dat er tot dat moment door een (kandidaat)koper geen juridische rechten ontleend kunnen worden aan een uitgebracht bod c.q. mondelinge overeenkomst. Nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend heeft een koper nog recht op de 3 dagen wettelijke bedenktijd.

### Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst worden de afspraken tussen de koper en verkoper vastgelegd volgens de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de NVM. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek of het opmaken van een bouwkundige keuring) worden vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.

### Wat houdt 'Kosten Koper' in?

Kosten Koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. Onder de kosten voor de koper vallen de volgende kosten: Overdrachtsbelasting, notariskosten, kadasterkosten, financieringskosten en eventueel de kosten voor de aankoopmakelaar. Koper is vrij om een notaris te kiezen in de regio Westland/Den Haag.

### Oppervlakte maten

NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven gebruiksoppervlakte indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW is onverminderd van kracht.

### Ouderdomsclausule

Bij woningen van 20 jaar of ouder nemen wij een ouderdomsclausule met de daarbij behorende asbestclausule in de koopakte op. De tekst van deze clausule verstrekken wij u desgewenst. Het staat koper vrij om een bouwtechnische keuring inclusief asbestinventarisatie en een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

### **Erfdienstbaarheid en bijzondere bepalingen**

Aan de onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd en zijn opgenomen in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

### **Verdere informatie**

Van belang zijnde documentatie kunt u bij de makelaar opvragen. Te denken valt aan de vragenlijst welke door de verkopers is ingevuld over de huidige staat van de woning en aan informatie over de Vereniging van Eigenaars wanneer het een appartement betreft.

### **Voorbehouden**

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, nog kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij, dan wel een door hem aangewezen deskundige, zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan indien gewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

### **Honorarium notaris voor royement hypotheek + volmacht**

Koper wordt in gelegenheid gesteld om de notaris, die de levering zal passeren, aan te wijzen. Partijen zijn overeengekomen, dat het honorarium van deze notaris voor een royement voor maximaal € 200,-- (per geheel royement van een hypotheek) en € 200,-- (per gedeeltelijk royement van een hypotheek), steeds exclusief BTW en kadastrale verschotten, voor rekening van verkoper komt. Indien de vermelde notaris hogere bedragen per royement van een hypotheek berekent, zijn deze hogere kosten voor rekening van koper. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan de verkoper, zal bij de levering van het verkochte door koper aan verkoper worden voldaan en mitsdien worden opgenomen in de nota's van afrekening die vermelde notaris terzake van de levering zal opmaken. Indien koper een keuze maakt voor een notariskantoor buiten de regio Westland/ Den Haag komen de kosten, verbonden aan een op te maken verkoopvolmacht t.b.v. de verkoper, voor rekening van koper.

### **Akte van levering**

Koper geeft de notaris de opdracht tot het opnemen van de letterlijke tekst van alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen in de (concept)akte van levering. Koper accepteert uitdrukkelijk alle in de akte van levering opgenomen bepalingen. Verkoper heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden indien koper weigert de aan hem onbekende lasten en beperkingen uitdrukkelijk te accepteren.

# Rijnpoort Makelaars

## Plezierig wonen, professioneel werken

Als koper of verkoper van onroerend goed eist u een vakkundig advies en de beste service. En terecht! Bij Rijnpoort Makelaars bent u al 50 jaar aan het juiste adres! Wij combineren onze jarenlange ervaring en vakkennis met persoonlijke en sociale betrokkenheid om u goed van dienst te kunnen zijn.

Rijnpoort Makelaars is gespecialiseerd in de aan-, verkoop en taxaties van woningen en bedrijfsmatig vastgoed en bemiddeling bij verhuur. Maar ook het verkopen van nieuwbouwprojecten behoort tot ons dienstenpakket.

Bij Rijnpoort Hypotheken en Verzekeringen kunt u terecht voor een onafhankelijk hypotheek- of verzekeringsadvies.

Is uw interesse gewekt? U kunt altijd contact met ons opnemen voor meer informatie of een vrijblijvend aan- of verkoopadvies voor uw woning of bedrijfspand.

Ons team staat voor u klaar! Wij zorgen er persoonlijk voor dat uw (woon)wensen in vervulling gaan!

