

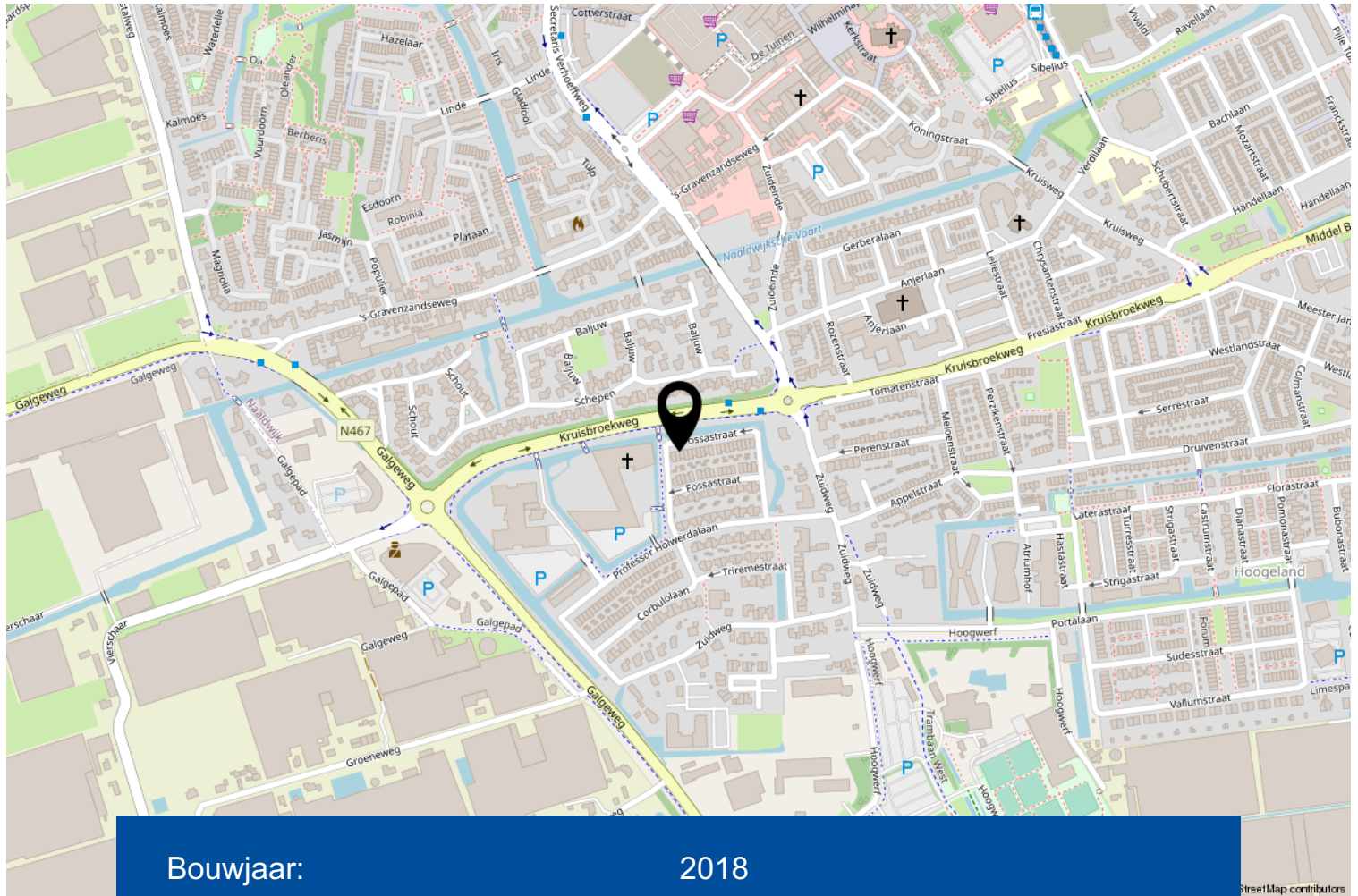
# TE KOOP



**NAALDWIJK** | Fossastraat 52

vraagprijs € 585.000 k.k.

# Kenmerken & locatie



|                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Bouwjaar:                      | 2018                             |
| Soort:                         | eengezinswoning                  |
| Kamers:                        | 5                                |
| Inhoud:                        | 478 m <sup>3</sup>               |
| Woonoppervlakte:               | 139 m <sup>2</sup>               |
| Perceeloppervlakte:            | 125 m <sup>2</sup>               |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | -                                |
| Externe bergruimte:            | 7 m <sup>2</sup>                 |
| Verwarming:                    | dubbel glas, volledig geïsoleerd |

# Omschrijving

Stap binnen in deze stijlvolle, eigentijdse eengezinswoning, gelegen in de geliefde woonwijk Park Hoogeland en op korte loopafstand van het gezellige centrum van Naaldwijk.

Geniet van een ruim uitzicht aan de voorzijde en voldoende openbare parkeerplekken direct voor de deur. Het huis is in 2018 gebouwd.

De achtertuin is smaakvol aangelegd met moderne accenten en nodigt uit voor gezellige momenten in de zon, want hij is op het zuiden gelegen. Hier vind je een overkapping, een houten berging en een achterom.

## Indeling:

Bij binnenkomst tref je een ruime hal met een luxe toilet, de trap naar boven en de meterkast. De woonkamer van maar liefst ca. 50 m<sup>2</sup> (inclusief keuken) is uitgebouwd met een uitbouw en beschikt over een schuifpui, mooie pvc-vloeren en een handige trapkast. De keuken is stijlvol en modern, in een U-opstelling met een gezellige bar. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en combimagnetron.

Op de eerste verdieping vind je een overloop met een kast voor de wasmachine en droger. Daarnaast zijn er drie comfortabele slaapkamers met veel lichtinval. De slaapkamers zijn ca. 15, 11 en 6 m<sup>2</sup>. De luxe badkamer biedt een ligbad, inloopdouche, zwevend toilet en een dubbele wastafel.

De tweede verdieping herbergt een ruime zolder van ca. 26 m<sup>2</sup>, momenteel ingericht als ouderslaapkamer. Dankzij de dubbele dakramen heerst er een aangename sfeer, terwijl de inloopkast en de kast met c.v.-ketel (2019) de ruimte optimaal benutten.

De woning is hoogwaardig geïsoleerd en energiezuinig. Denk aan HR++ glas, vier zonnepanelen, grotendeels v.v. vloerverwarming en uitstekende isolatie in vloeren, dak en gevels.

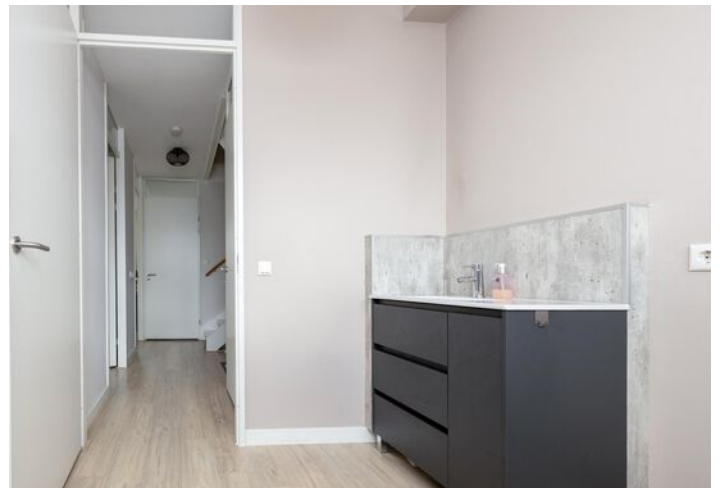
Kortom, een direct bewoonbare woning met 4 goede slaapkamers, voorzien van alle luxe en comfort, zonnige achtertuin en ook nog gelegen op een hele aantrekkelijke plek.

Aanvaarding 1e kwartaal 2024.

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.















**Hét antwoord  
op al je  
woonvragen!**

Vraag het je NVM-makelaar.

 **Zeker weten.**



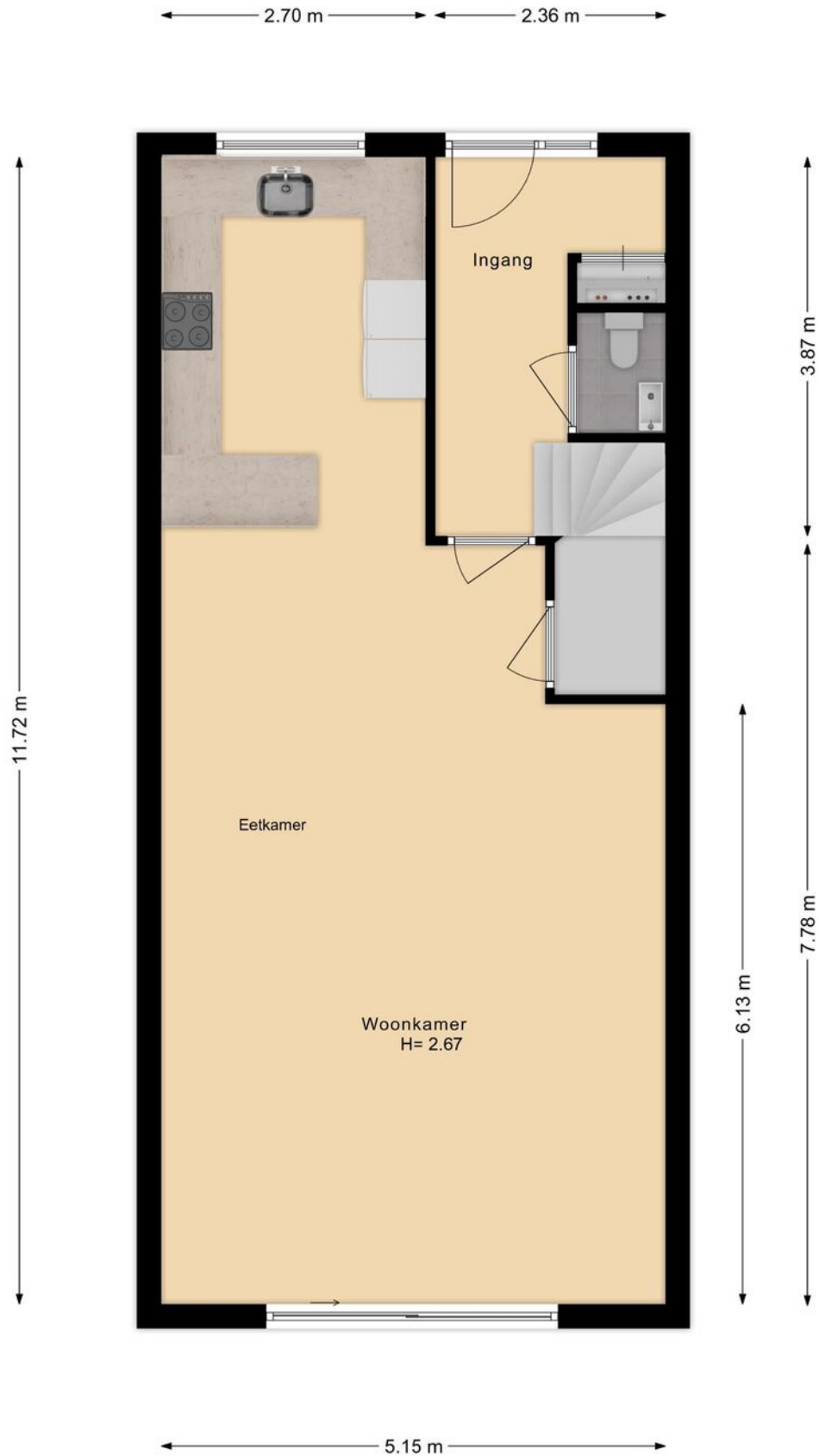
 **EXACT  
GEMETEN**

volgens  
branchebrede  
meetinstructie

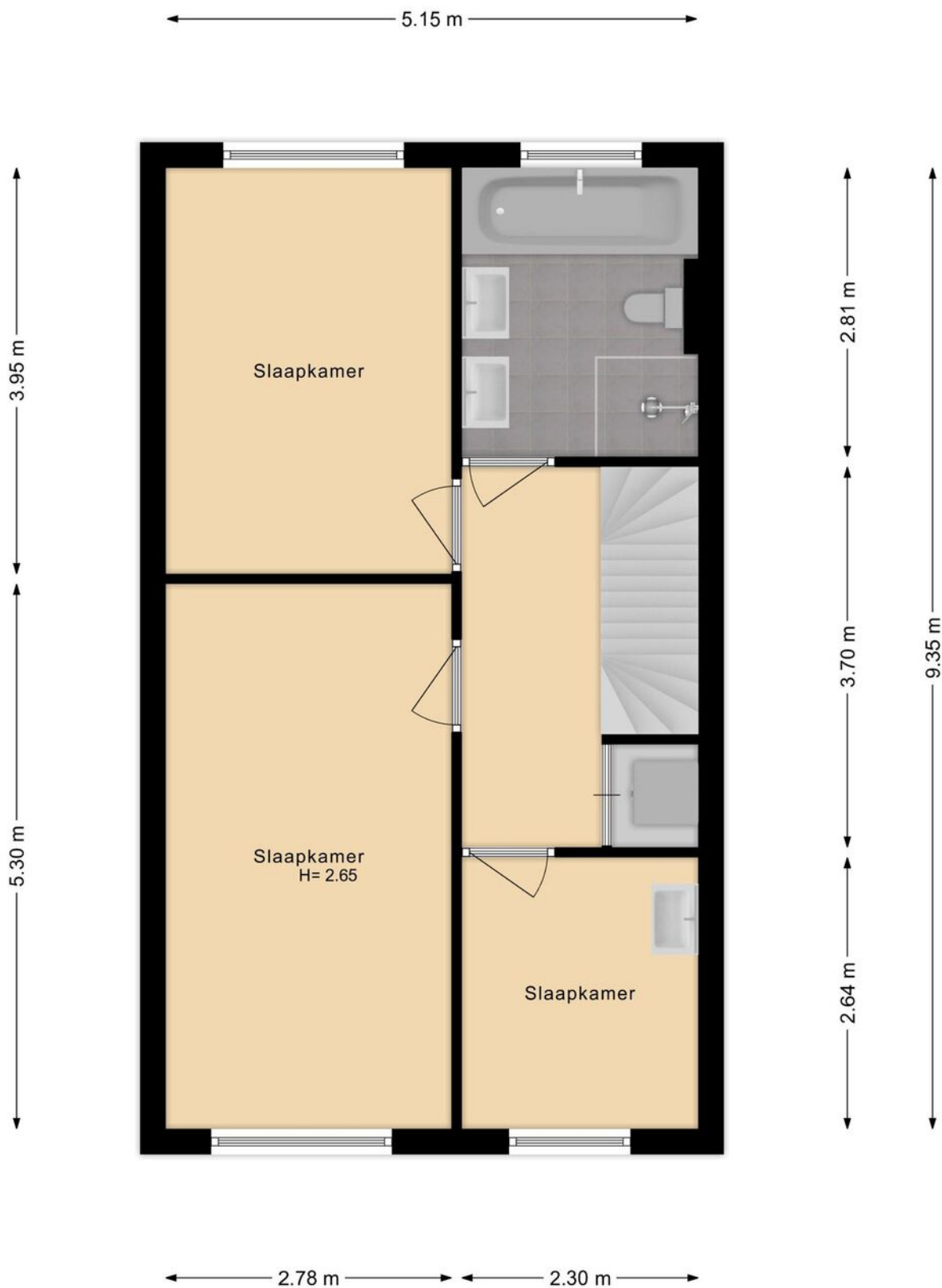


 **A**

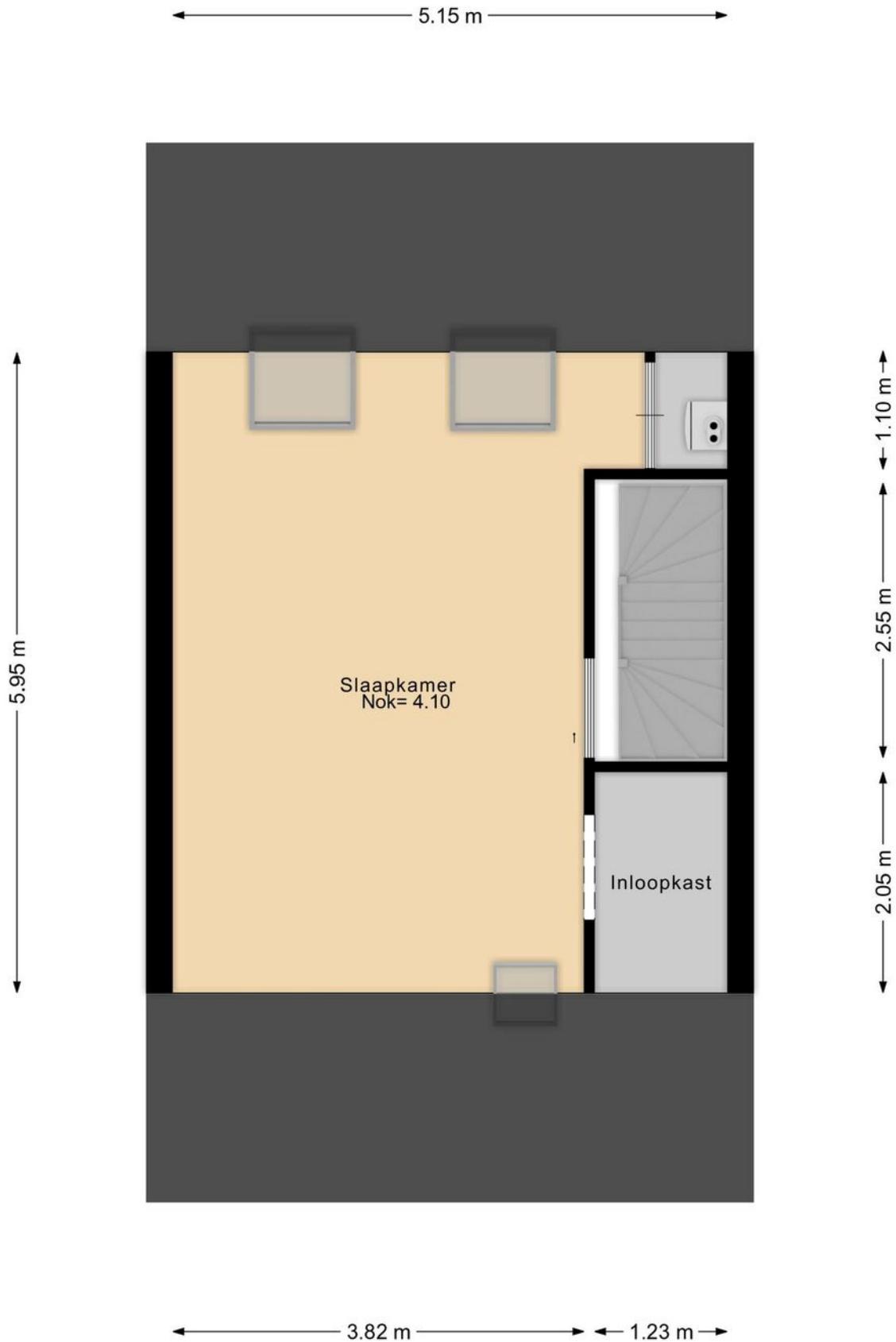
# Begane grond



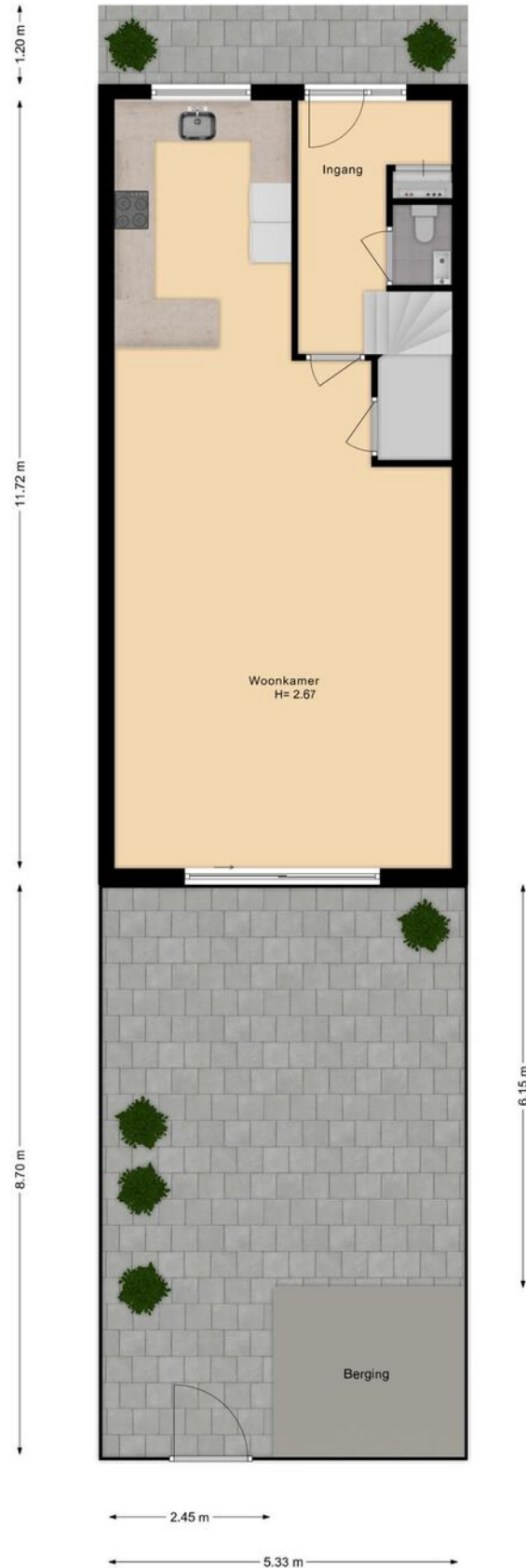
# Eerste etage



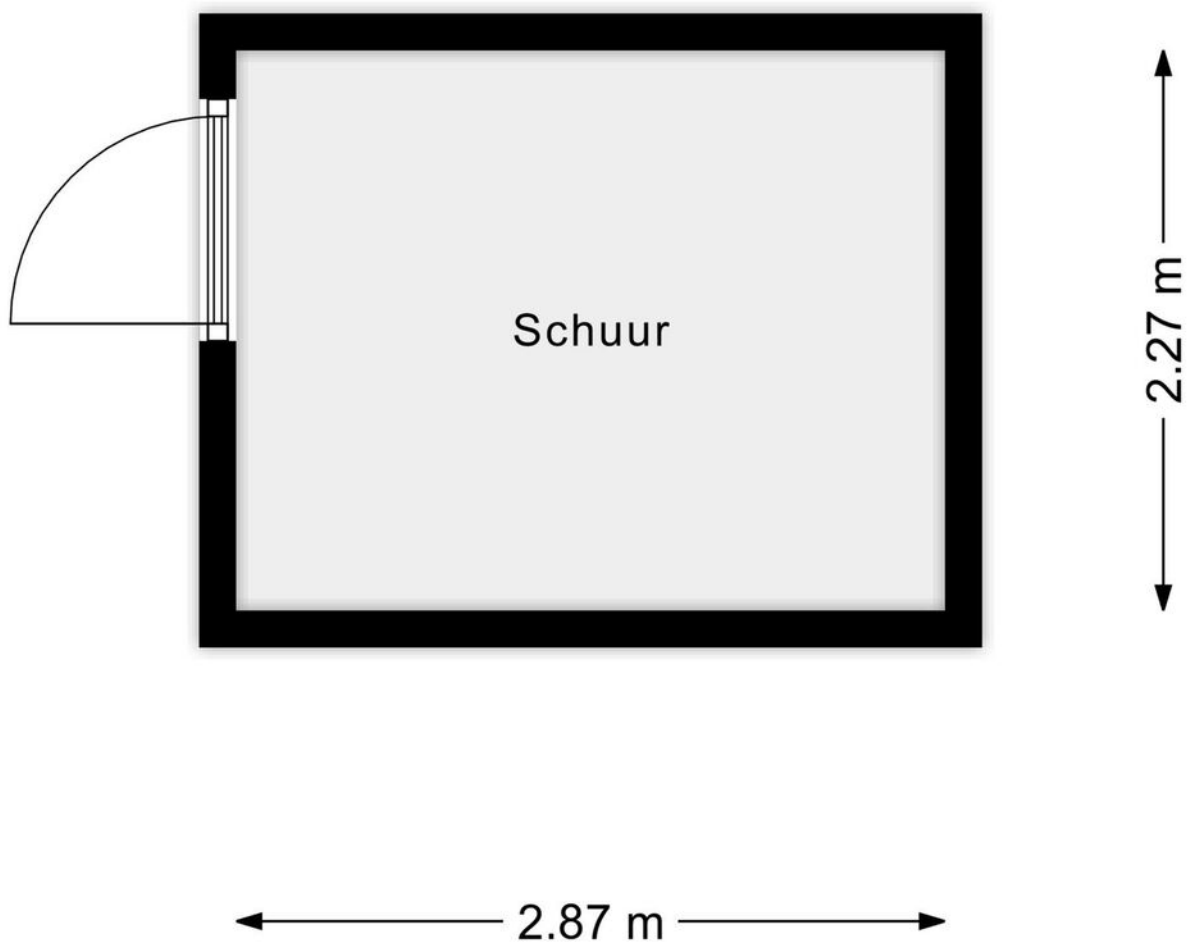
# Tweede etage



# Perceel



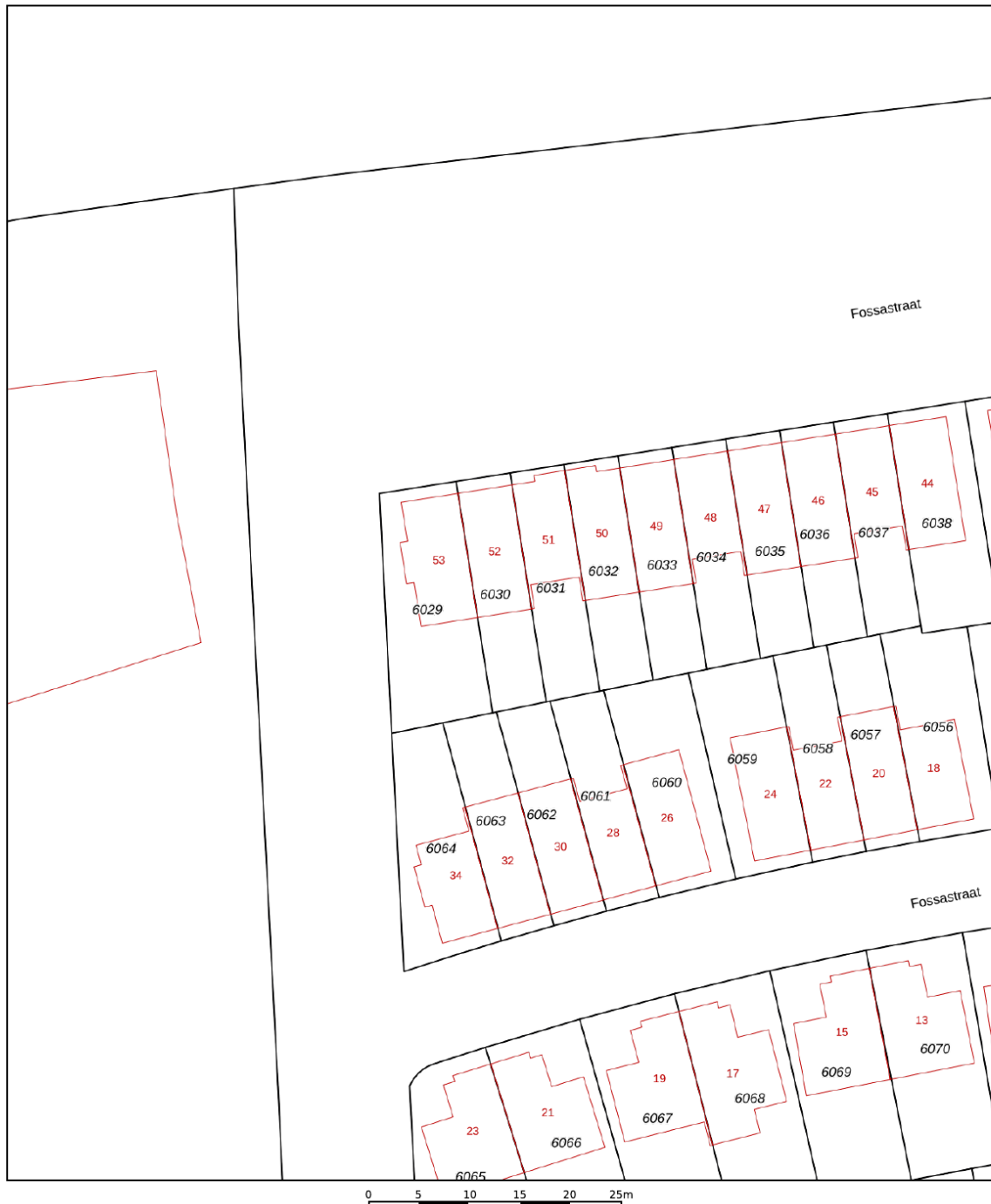
# Berging



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juni 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Naaldwijk

Sectie E

Perceel 6030

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.

kadaster

# 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            |     |
| -                                                                        |               |          |              | X   |
| -                                                                        |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                      |               |          |              |     |
| - de lange plank die dient als dressoir / tv meubel / bank blijft achter | X             |          |              |     |
| - eettafel, stoelen, barkrukken                                          |               |          | X            |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                 |               |          |              |     |
| - gordijnrails                                                           | X             |          |              |     |
| - gordijnen                                                              | X             |          |              |     |
| - overgordijnen                                                          | X             |          |              |     |
| - vitrages                                                               | X             |          |              |     |
| - rolgordijnen                                                           | X             |          |              |     |
| - lamellen                                                               |               |          |              | X   |
| - jaloezieën                                                             | X             |          |              |     |
| - (losse) horren/rolhorren                                               |               |          |              | X   |
| -                                                                        |               |          |              | 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 |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - pvc vloer blijft achter           | X             |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Overig, te weten                    |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X   |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |     |
| 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/scherf)                                           | 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   |
| grijze potten inclusief palmen & gras kunnen<br>eventueel overgenomen worden |               |          | X            |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                       |               |          |              |     |

# Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               | X        |              |     |
|                                            |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               |          |              | X   |
| (Broei)kas                                 |               |          |              | X   |
| vlonder en pergola blijven achter          | 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!

