

# TE KOOP



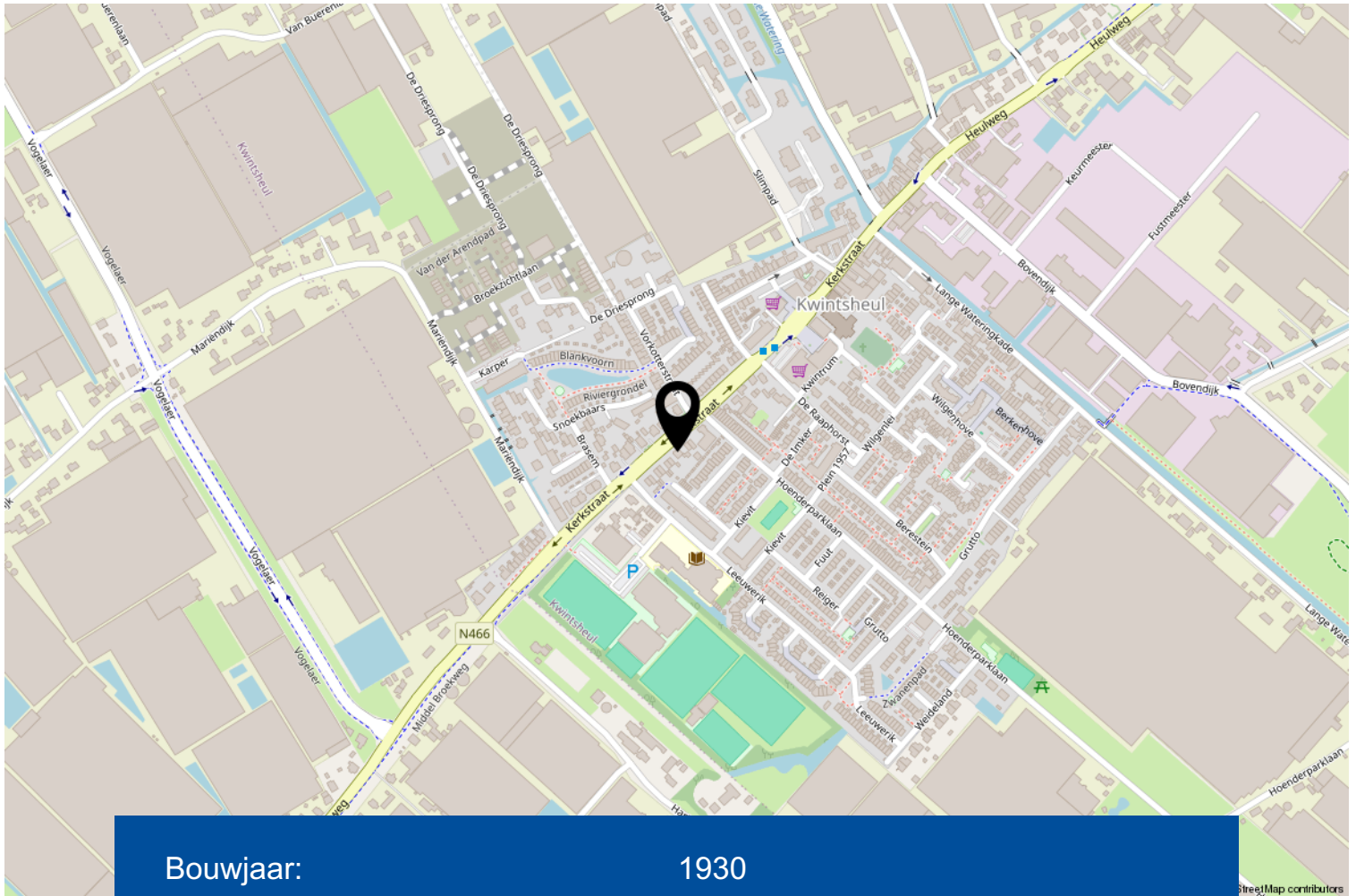
**KWINTSHEUL** | Kerkstraat 38

vraagprijs € 720.000 k.k.

  
**RIJNPOORT**  
makelaars

0174-294652 | [info@rijnpoort.nl](mailto:info@rijnpoort.nl)  
[www.rijnpoort.nl](http://www.rijnpoort.nl)

# Kenmerken & locatie



Bouwjaar:	1930
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	562 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	150 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	442 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	39 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	8 m <sup>2</sup>

# Omschrijving

Unieke kans! Deze karakteristieke, vrijstaande woning met royale garage, eigen parkeergelegenheid en zonnige achtertuin in de dorpskern van Kwintsheul is te koop! De charmante woning aan de Kerkstraat 38 te Kwintsheul biedt tal van mogelijkheden. De woning is zeer centraal gelegen, nabij winkels, sportverenigingen en uitvalswegen.

Bouwjaar circa 1930.

De woning is gelegen op maar liefst 442 m<sup>2</sup> eigen grond.

Via de oprit (parkeergelegenheid voor meerdere auto's) en aangelegde voortuin bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst in de royale hal van de woning is de toon gelijk gezet; de ruimte, het glas-in-lood geven direct de sfeer van deze bijzondere woning aan. Door de indeling van de ruime hal, is het mogelijk om hier een werkkamer te creëren. Ook vind je hier de meterkast, trapopgang en toilet.

Via de hal bereik je de woonkamer. De royale lichte woonkamer van circa 30 m<sup>2</sup> is voorzien een openhaardpartij en erker aan de voorzijde. De parterre is vrijwel geheel voorzien van een fraaie houten vloer.

Aan de achterzijde is de keuken van circa 10 m<sup>2</sup> gesitueerd met vaste kasten en deur naar de achtertuin. De keuken in lichte kleurstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur, een 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasmachine.

Grenzend aan de keuken, ligt de eetkamer van circa 11 m<sup>2</sup> met fraai zicht op de achtertuin.

Vanuit de eetkamer bereik je de tuinkamer van circa 13 m<sup>2</sup>.

De royale garage/berging met uitstortgootsteen is inpandig te bereiken en biedt vele mogelijkheden. In de garage vind je eveneens de cv-combiketel (2021) en wasmachine aansluiting.

Buitenruimte en parkeren;

De oprit aan de voorzijde van de woning biedt voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. Royale garage / berging van circa 27 m<sup>2</sup>.

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten, alwaar je heerlijk van de zon en het buitenleven kunt genieten. In de tuin met bijzondere beplanting zijn meerdere terrassen, een eenvoudige kas en houten tuinhuisje.

# Omschrijving

Verdieping;

Spiltrap naar de lichte overloop met toegang tot 3 ruime slaapkamers en de badkamer. Riante slaapkamer van circa 25 m<sup>2</sup> met veel kast- en bergruimte. Deze slaapkamer is gelegen over de gehele breedte aan de achterzijde van de woning (mogelijkheid tot het creëren van 2 slaapkamers).

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel, aparte douche en toilet.

Twee slaapkamers van circa 9 m<sup>2</sup> en 7,5 m<sup>2</sup> met vaste kasten aan de voorzijde van de woning.

Via luik in het plafond op de overloop bereik je de riante zolder (nokhoogte 2,18 m<sup>1</sup>). Ook deze ruimte biedt diverse mogelijkheden.

De sfeervolle woning is gedeeltelijk voorzien van dubbel glas en biedt de mogelijkheid gerenoveerd / gemoderniseerd te worden naar de wensen van deze tijd, maar kan ook direct betrokken worden!

Kortom, een unieke, vrijstaande woning met royale garage, die met wat liefde en aandacht kan veranderen in jouw droomwoning! Zie jij jezelf al wonen aan de Kerkstraat 38 te Kwintsheul? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging! We laten de woning graag aan je zien.

Oplevering, kan spoedig.

Gebruiksoppervlakte circa 154 m<sup>2</sup>.

De inhoud van de woning bedraagt circa 562 m<sup>3</sup>.

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. Tevens is voor deze woning de niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.















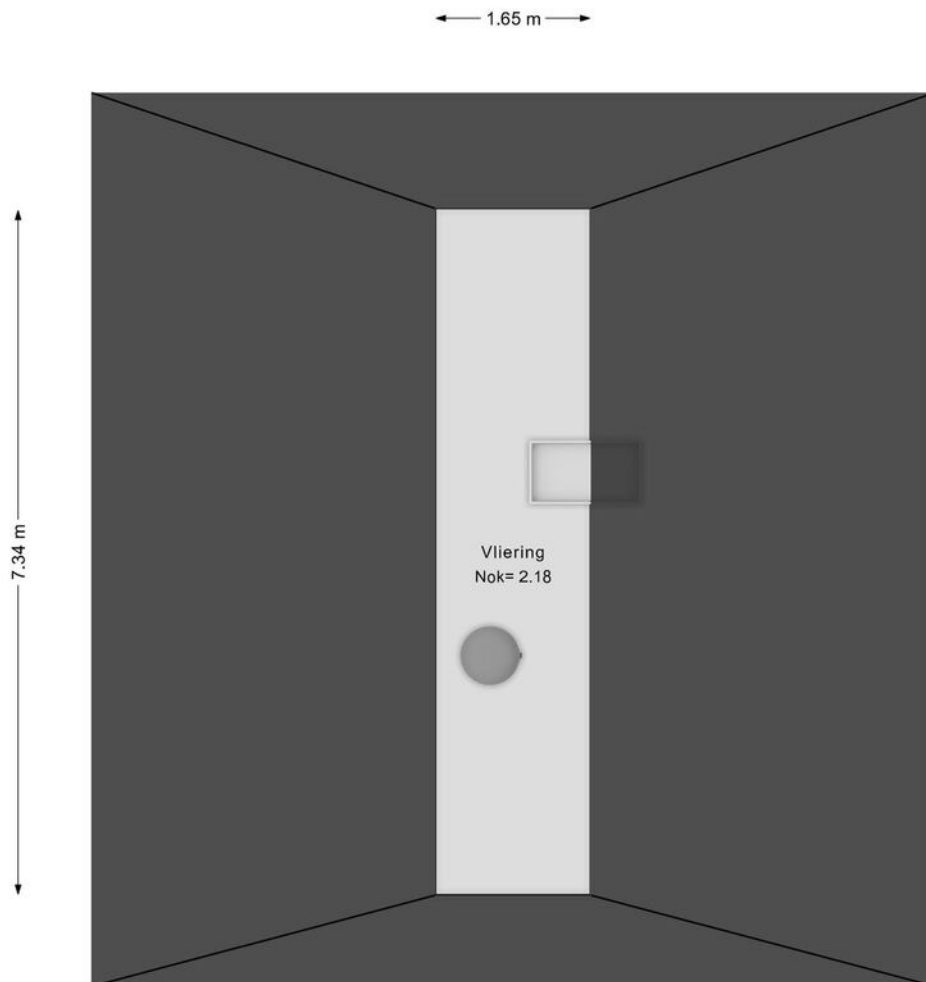
# Begane grond



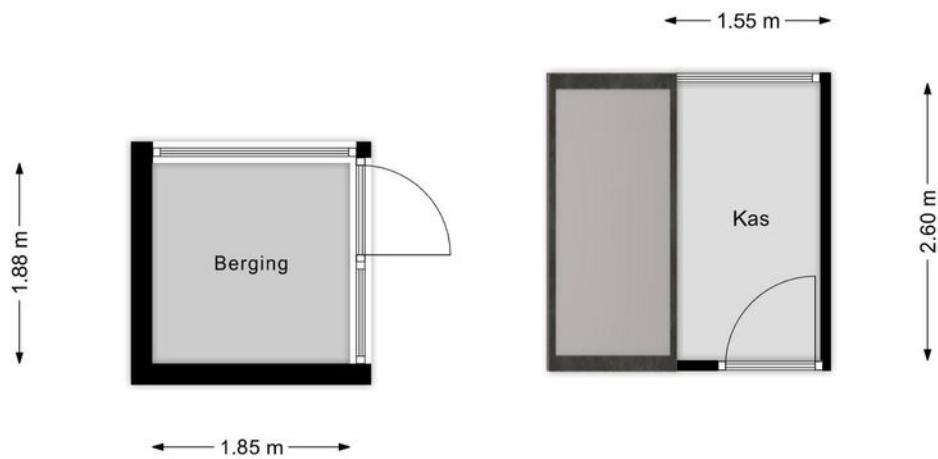
# 1e verdieping



# Vliering



# Berging



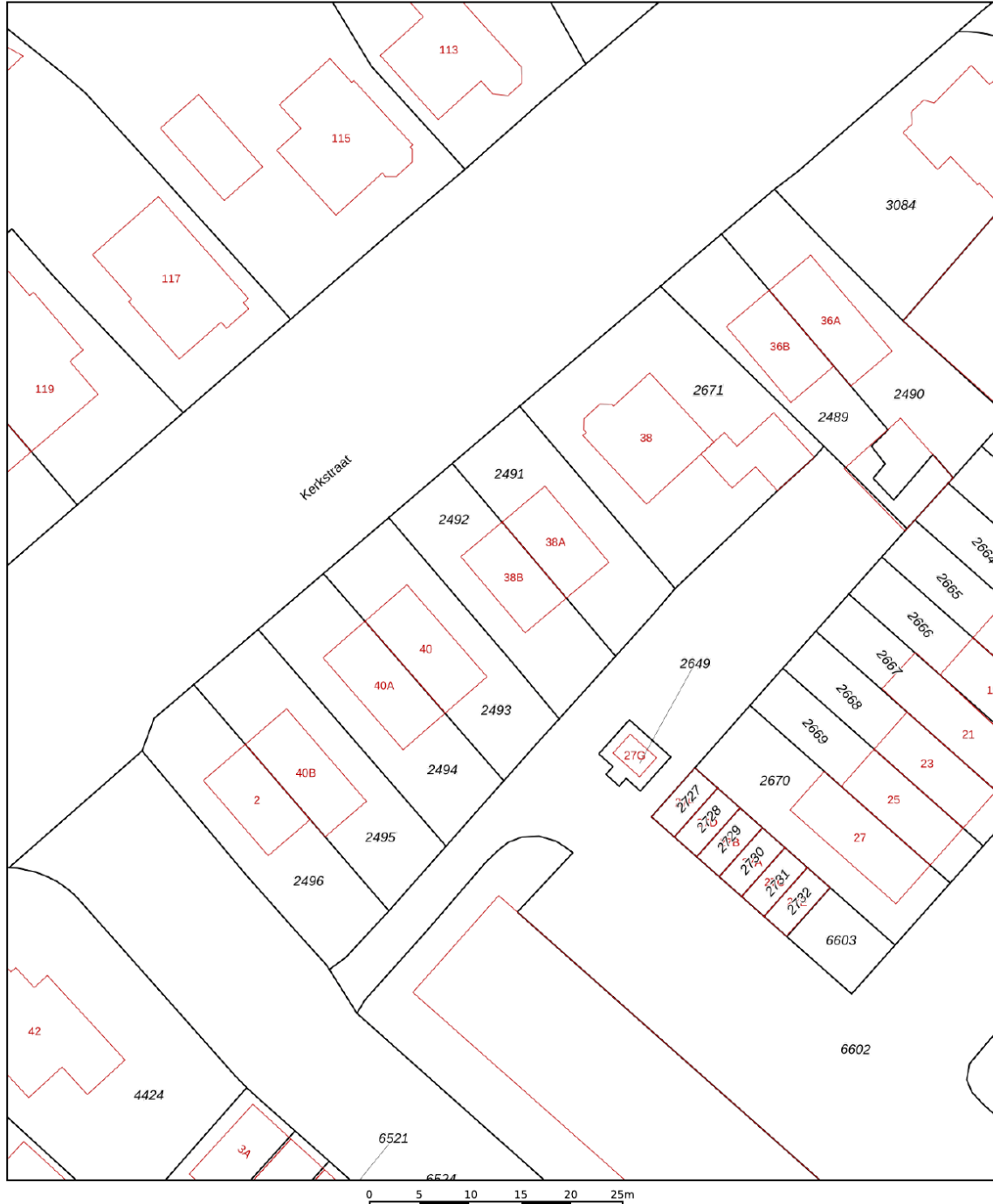
# Perceel



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wateringen Sectie C Perceel 2492</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			<p>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.</p>



# 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				
- Linnenkast grote slaapkamer, wandmeubel eetkamer	X			
- 3x Metalen kasten in garage, werkbank in garage	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			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- plavuizen	X			
- Vloerkleden en matten	X			
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				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

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Alarminstallatie				X
(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/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuinbeelden in achtertuin	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			
Plantenbakken op diverse plekken	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!

