



Freule Wttewaall van

2642 DC | Pijnacker



Welkom bij Van 't Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen.

Wat mogen wij voor jou betekenen?

Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van 't Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via vanthof.nl/zoekservice.

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van 't Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen
@vanthofZoetermeer

@vanthofGouda



Woonoppervlakte

147 m²

Inhoud

505 m³

Perceeloppervlakte

220 m²

Kamers

5

Slaapkamers

4



Kenmerken

Soort woning
Bouwvorm
Bouwjaar
Ligging
Aantal verdiepingen
Energieklasse

eengezinswoning
Bestaande bouw
1993
in woonwijk
3
A+



Voorzieningen

Tuinligging
Tuintype
Parkeergelegenheid
Verwarming
CV ketel bouwjaar
Isolatievormen

zuidwest
achtertuin, voortuin
openbaar parkeren
c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk
volledig geïsoleerd

Vraagprijs

€ 750.000,- k.k.

Ben je op zoek naar een fijne 2-onder-1-kapwoning, welke is gesitueerd op een groot perceel, met veel privacy, ruimte en alle gemakken, dan is dit vast de woning die je zoekt! Deze geschakelde 2-onder-1-kapwoning woning biedt naast ruimte in de woning, een privé parkeerplaats voor de woning, een goede voortuin en een zeer zonnige achtertuin.

Omgeving:

Gelegen in de wijk Klapwijk met op fietsafstand de winkels, dichtbij zijn er basisscholen en je bent zo op de N470 naar Rotterdam, Delft en Zoetermeer. Dit deel van de wijk is in 2021 gerenoveerd (klimaat-adaptief). De woning ligt op loopafstand (900m) van het Randstadrail station Pijnacker-Centrum. Elke 10 minuten een verbinding die u zonder overstappen naar Rotterdam CS of Den Haag CS brengt. Opstappen op buslijn 455 naar Delft Station en Zoetermeer Centrum-west is daar ook mogelijk. In dezelfde straat is een speelvoorziening voor kinderen en een wandelvoorziening om een meertje aanwezig.

Tuin:

De achtertuin gesitueerd op het zuidwesten, dus zon tot laat in de middag. De tuin geeft vele mogelijkheden om te zitten en te genieten van de zon, met een achterom en een vrijstaande stenen en houten berging en een aangebouwde overkapping op het terras (veranda).

De indeling van deze woning is als volgt:

Entree in de hal met hier de volledig betegelde toiletruimte met hang closet en fonteintje, de meterkast (12 groepen en aardlekschakelaars) en een trapkast met hierin de unit vloerverwarming.

Vanuit de hal kom je in de ruime, L-vormige woonkamer met een oppervlakte van ruim 40m², tuingericht met een kenmerkende pui aan de tuinzijde.

De open keuken van circa 13,5m² met hier een L-vormige keukenopstelling, welke is voorzien van een natuurstenen werkblad en inbouw apparatuur: combi magnetron, fornuis, RVS schouw, vaatwasser en een Amerikaanse koelkast.

Aansluitend is er een bijkeuken met een deur naar de achtertuin.

De begane grond is geheel voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping:

De ruime overloop met toiletruimte voorzien van closet en fonteintje, toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Er is een slaapkamer aan de voorzijde van circa 9m². De andere twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en hebben een oppervlakte van respectievelijk 15m² en 8m², waar de grootste is voorzien van een balkon.

Tussen de slaapkamers in is de badkamer gelegen, uitgevoerd met een wastafelmeubel met bijpassende kast en een inloopdouche.

Tweede verdieping:

Er is een zeer ruime overloop met dakkapel en hier de wasmachine- en droger aansluiting, mechanische ventilatie unit en deur naar een ruime bergruimte.

Er is op deze verdieping een ruime slaapkamer van circa 10,5m² met een dakkapel, vaste kast, wastafel en een c.v.-ruimte met de c.v.-combiketel voorzien van hybride warmtepomp en een omvormer voor de zonnepanelen.

Kortom een grote en fijn gelegen 2-onder-1-kapwoning met vele mogelijkheden, gelegen in het zeer leuke en gewilde Klapwijk.

Benieuwd naar deze woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

Bijzonderheden:

- Zeer ruime woonkamer;
- 4 Ruime slaapkamers;
- Fraai aangelegde en zonnige tuin;
- Zonnepanelen 8 stuks;
- Op het terras een overkapping 2016;
- Schilderwerk buitenzijde 2023;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Platte dak keuken 2024 vervangen;
- Parkeerplaats op eigen terrein;
- Oplevering in overleg (indicatie februari 2026).

Heeft u interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoop makelaar in.

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

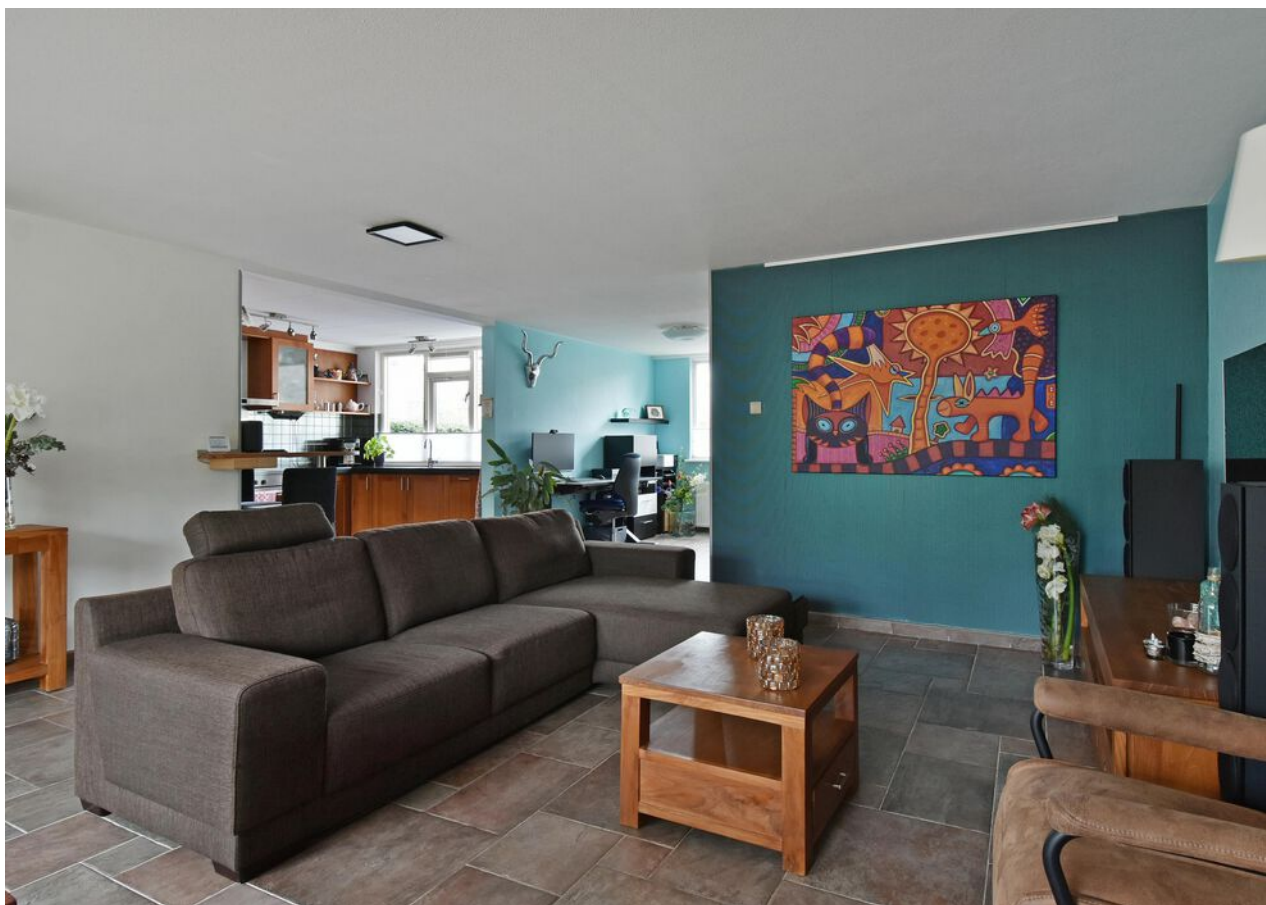




































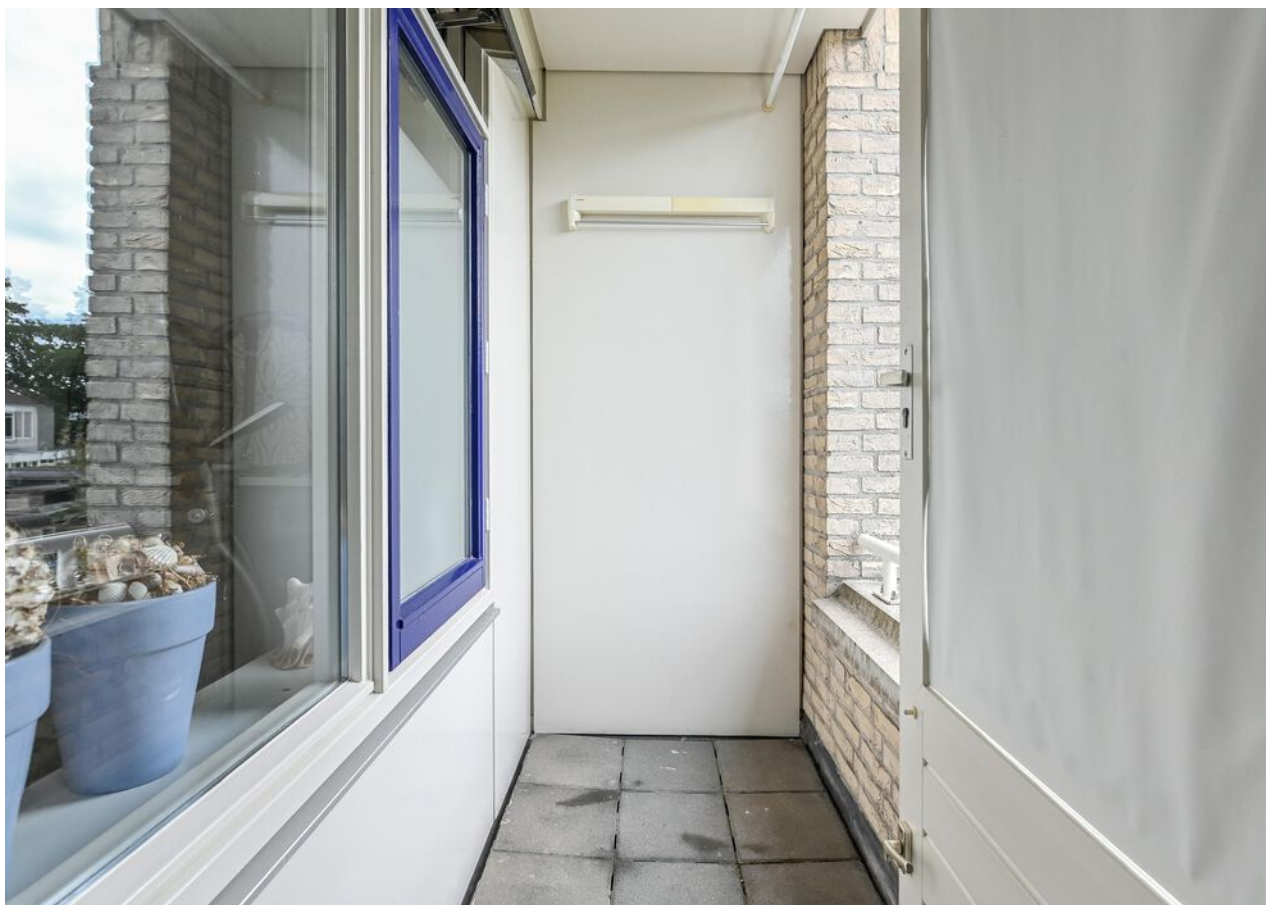








































A +



Plattegrond



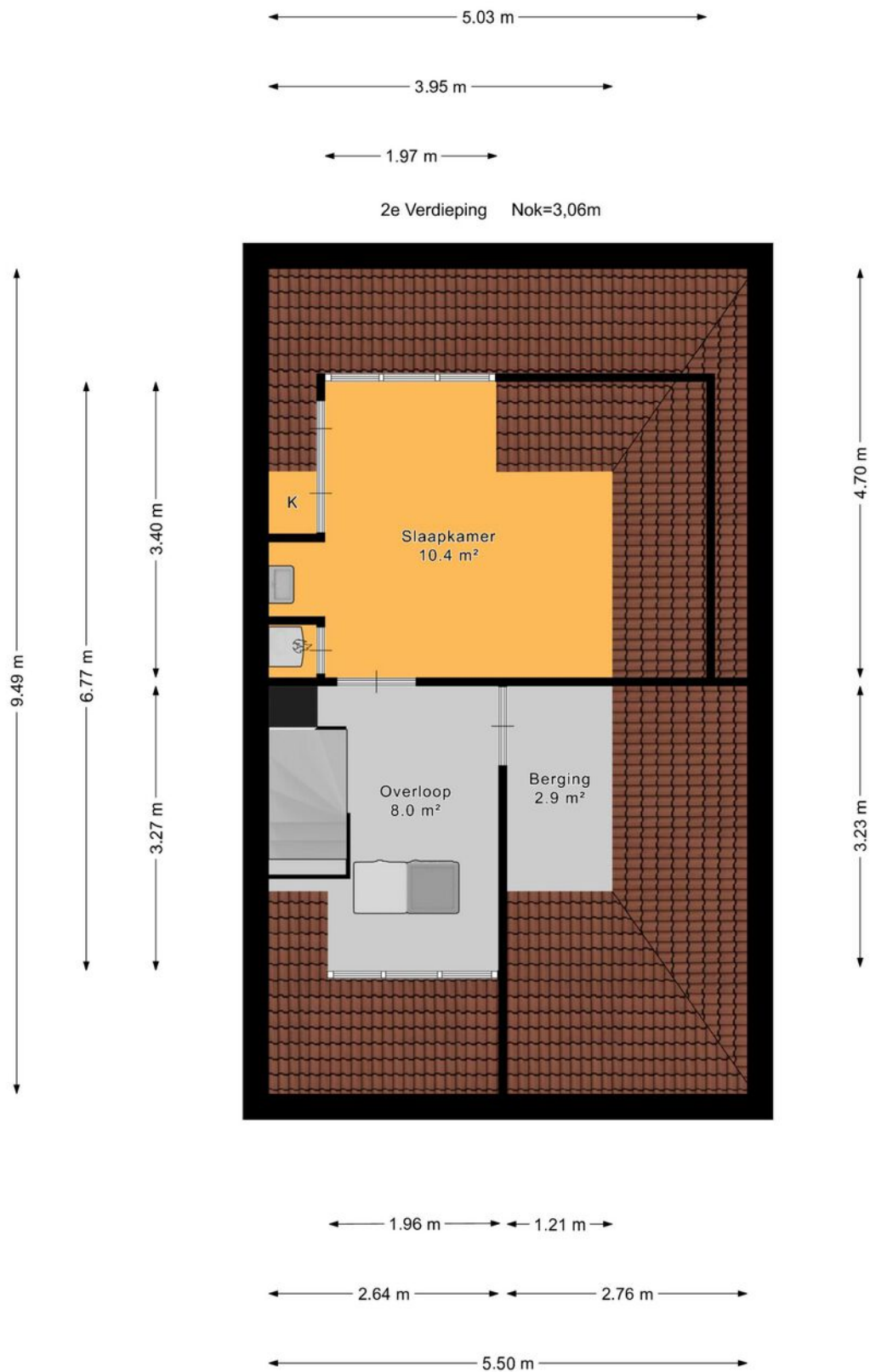


Plattegrond





Plattegrond





Plattegrond

← 2.26 m →

Berging H=2,25m



↑ 2.71 m ↓



Plattegrond

← 3.47 m →

Overkapping H= 2,08m



↑ 2.24 m ↓



Plattegrond





Kadastrale kaart



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|--|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Woning - Interieur | | | | |
| (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 | | |
| - Dimmers, Philips Hue systemen en lampen | | X | | |
| - | | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - Schuifdeur kast woonkamer en grote slaapkamer | X | | | |
| - Boekenkast -en inbouwkast zolder | X | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | X | | | |
| - overgordijnen | X | | | |
| - vitrages | | | | X |
| - rolgordijnen | X | | | |
| - lamellen | | | | X |
| - jaloezieën | X | | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | | |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - Plisegordijnen | X | | | |
| - zonneschermen overkapping tuin | X | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | X | | | |
| - parketvloer | | | | X |
| - houten vloer(delen) | | | | X |
| - laminaat | X | | | |
| - plavuizen | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Overig, te weten | | | | |
| - spiegelwanden | | | | X |
| - schilderij ophangstelsel | | 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 |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|-----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| - vriezer | | | | X |
| - koel-vriescombinatie | | | X | |
| - vaatwasser | X | | | |
| - Quooker | | | | X |
| - koffiezetapparaat | | | | X |
| - Close-in keukenboiler | X | | | |
| - | | | | X |
| Keukenaccessoires, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Sanitair/sauna | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | | |
| - fontein | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| 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 |
| - toilethouder | | | | X |
| - toiletborstel(houder) | | X | | |
| - straalkachel douche | | | X | |
| - plafond lamp | X | | | |
| Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | | | | X |
| Kluis | | | | X |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| 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 | | |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|---|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | | X |
| Waterslot wasautomaat | | X | | |
| Zonnepanelen | X | | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | | X |
| Terras overkapping | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | X |
| modems en Routers muv Honeywell | | X | | |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | | | | X |
| - geiser | | | | X |
| - brand en CO-melders | | X | | |
| - alles wat niet genoemd is | | | X | |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Tuin - Inrichting | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| Schutting en poortdeur | X | | | |
| | | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | | |
| Buitenverlichting | | | X | |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder | | | | X |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| | | | | X |
| Tuin - Bebouwing | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | | |
| (Broei)kas | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Tuin - Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | | | | X |
| - vlaggenmast(houder) | | | | X |
| - | | | | X |
| - regenton 2x | X | | | |
| Overig - Contracten | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |



En hoe nu verder?

Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

Kijk op vanthof.nl/hypotheekenvoor meer informatie.

Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.



Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogboek wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

Tekenen van de koopovereenkomst

Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

Gefeliciteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!



Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheek. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

Hypotheek



Hypotheekadvies



Maximale hypotheek berekenen



Oversluiten

Taxaties



NWWI - Taxatie



"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting."



Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

vanthof.nl/hypotheken

