

TE KOOP



Brasserskade 5, Nootdorp

Vraagprijs € 740.000 k.k.

Oostlaan 6A
2641 DK
Pijnacker

TEL. (015) 361 51 90
www.delaen.nl
info@delaen.nl



de Laen
makelaardij

> Het team van de Laen Makelaardij

Heeft u vragen over het kopen of verkopen van een woning?

Of heeft u een taxatierapport nodig voor bijvoorbeeld een verbouwing, het oversluiten van uw huidige hypotheek of aankoop van uw nieuwe woning?

Bel dan gerust even met ons kantoor: 015-361 5190.

Wij zijn u graag van dienst!



Nadine Duurkoop
nadine@delaen.nl



Valérie Overwater
valerie@delaen.nl



Natasja Goedegebuur
natasja@delaen.nl



Anneke Haak
anneke@delaen.nl



AëliSSa Daane
info@delaen.nl



> Kenmerken

Woonoppervlakte

115 m²

Perceeloppervlakte

314 m²

Inhoud

465 m³

Bouwjaar

1928

Prijs

Vraagprijs € 740.000 k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Energie label

A

Isolatie

**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas**





> Aanbiedingstekst

Ben je op zoek naar een unieke woning waar tuinieren en rust centraal staan? Stap dan binnen in deze OASE! Met een achtertuin van 25 meter diep, omgeven door groen en recreatiegebieden op loopafstand, voelt deze fijne plek dorps en ruimtelijk aan.

De woning is de afgelopen jaren uitstekend onderhouden, recent grotendeels vernieuwd en verduurzaamd en voorzien van een energielabel A. O.a. de Keralit ombouw, kunststof ramen en deuren met HR++ glas, een nieuw dak, zonnepanelen en nieuwe keukenapparatuur. Comfort en duurzaamheid in een prachtige setting, dat kom je niet vaak tegen.

Als erg prettig wordt ervaren de verkeersluwe straat, geen burens aan de voor- of achterzijde en veel parkeergelegenheid. En natuurlijk de grote, dubbele garage als extra pluspunt.

Bij binnenkomst word je verrast door de authentieke details zoals bijvoorbeeld de Kerkdriel plavuizen en de landelijke sfeer die in de hele woning doorgevoerd is. De knusse woonkamer met halfopen keuken straalt warmte en gezelligheid uit, waar de nieuwe HR-houtkachel natuurlijk ook aan bijdraagt. De keuken is voorzien van nieuwe inbouwapparatuur, waaronder een Quooker. Zelfs een (wijn)kelder is aanwezig.

Op de eerste verdieping vind je vier slaapkamers en een in landelijke stijl uitgevoerde badkamer, compleet uitgerust met een ruime douche, 2e toilet, wastafelcombinatie, kast, een duo-bad en boven het bad dimbare inbouwverlichting annex "sterrenhemel".

Via een luik op de overloop is de vliering toegankelijk. De zolder biedt veel bergruimte en daglicht via dakraam en hier bevindt zich tevens de HR-combiketel (2022).

De achtertuin, in 2018 aanzienlijk vergroot door de aankoop van een extra perceel grond, is klimaat-adaptief en ecologisch aangelegd, met veel aandacht voor wateropvang en biodiversiteit. De tuin biedt verschillende zones, zoals een terras, grasveld en een strandgedeelte.

Er is zelfs een dog pool en de verhoogde borders zorgen voor een optimale plantenbeleving. Met een veranda voor lange zomerdagen voelt het hier als een eigen stukje natuur en dat midden in de Randstad.

Tot slot is de locatie ideaal. Nootdorp biedt alle vormen van openbaar vervoer met directe verbindingen naar Den Haag, Delft en Rotterdam. Het winkelcentrum De Parade met supermarkten en winkels ligt op loopafstand, evenals diverse recreatiegebieden. Het dorpse karakter van de buurt zorgt voor een hechte gemeenschap waar mensen elkaar kennen en ondersteunen. De huidige eigenaars hebben hier met veel plezier gewoond en hopen dat de volgende bewoners net zo van deze unieke woning en omgeving zullen genieten.



> Volledige omschrijving

Als je Nootdorp inrijdt en vervolgens “ons straatje”, dan bevind je je letterlijk en figuurlijk in een “parallele wereld”. Waar het verkeer en het leven doorgaan, rij jij het doodlopende ventweggetje van de Brasserskade in en stap je een oase in de Randstad binnen. Geen verkeer direct voor je deur (en evenmin aan de achterzijde van het perceel), geen voor- en achterburen, er is veel groen en veel parkeergelegenheid, waar vind je dat nou nog? En toch ook dicht bij de uitvalswegen A4, A12 en A13 en vlakbij Delft, Den Haag en Zoetermeer. Wel de lusten daarvan maar niet de lasten. Tel daarbij op de 25 meter diepe achtertuin met dubbele garage, het leuke winkelcentrum en diverse recreatiegebieden op loopafstand en een dorpsmentaliteit.

Als je van een “one of a kind”-woning houdt, van tuinieren en van rust, dan heb je hier een fantastische woning gevonden. Het huis is de afgelopen 35 jaar door de huidige eigenaars perfect onderhouden en in 2022 grotendeels vernieuwd en verduurzaamd (energielabel A); o.a. nieuwe Keralit ombouw, kunststof ramen en deuren met HR++ glas, een nieuw dak, nieuwe keukenapparatuur, te veel om op te noemen. Spreekt het bovenstaande je aan? Wees dan welkom en kom binnenkijken in deze unieke 2-onder-1 kap!

In het halletje vallen direct de authentieke Kerkdriel plavuizen, het zogenaamde kasteelmuurtje en het boerenraampje op. Hier vind je ook de meterkast en de waterontharder (beiden nieuw 2022) en de pomp voor de vloerverwarming. Loop dan door naar de knusse woonkamer met halfopen keuken in landelijke stijl met een speelse indeling, waarbij rechte en ronde vormen verrassend met elkaar worden gecombineerd. Ook hier de originele plavuizen, een balkenplafond, een deels verlaagd plafond en openslaande deuren naar de achtertuin. Comfortabele warmte van de nieuwe HR houtkachel (2022, toen ook het hele rookkanaal en schoorsteen werden vernieuwd), veel lichtinval door de ramen aan voor- en achterzijde, een open smeedijzeren wenteltrap en zelfs een trap naar de kelder, die zich onder de keuken bevindt.

De keuken met mooie schouw en originele “witjes” en granieten werkblad werd in 2006 geplaatst (in 2018 werden de frontjes opnieuw gespoten) maar is nog zo keurig, dat er in 2023 nieuwe apparatuur in is geplaatst, te weten een inductiekookplaat met 5 kookzones, een

koelkast, een aparte vriezer, een oven met magnetronfunctie en een afzuigkap. De dubbele keramische spoelbak kreeg een Quooker. De vaatwasser was al in 2016 vervangen.

In de woonkamer vind je bij de openslaande deuren een convectorput, verder wordt het huis d.m.v. radiatoren verwarmd. In de keuken is er een kick-space verwarming.

De deur naast de keuken geeft toegang tot een halletje, het toilet en de achterdeur. Deze deur en de openslaande deuren zijn overigens niet door kunststof vervangen, aangezien deze Merbau-deuren met HR++glas al in 2011 waren vervangen en nog een leven lang meegaan. Deze deuren en het keukenraam zijn in 2022 ook van (solar/elektrische) rolluiken voorzien.

Alhoewel een blik op de achtertuin je naar buiten trekt, toch eerst naar de eerste etage. Hier vind je de badkamer en 4 slaapkamers. De badkamer is niet groot maar wel praktisch en compleet. Deze heeft ook die landelijke stijl en heeft een ruime douche (90 x 120 cm) met solide wegklapbare glazen deuren (2007), waardoor de badkamer groter oogt. In deze ruimte tevens een toilet, wastafel, geïmpregneerde kast, handdoekradiator en een duo-bad in de nis, mét dimbaar “sterrenhemel”. Het plafond betreft een Plameco spanplafond. De badkamer werd in 1991 geplaatst, toen ook het portiek en de uitbouw boven de voordeuren werden gerealiseerd. Alhoewel altijd goed onderhouden, is de badkamer niet meer puntgaaf, maar nog in prima staat.

Met een vlizotrap bereik je de zolder, die volledig beloopbaar is en je een zee aan bergruimte biedt. Hier op zolder vind je ook de HR-ketel (2022). De schuine delen van het in 2022 vernieuwde dak bestaan uit gegalvaniseerde stalen platen in de vorm van dakpannen. Behalve dat toen alle daken werden vernieuwd en geïsoleerd, werden er ook nieuwe zinken dakgoten en regenpijpen geplaatst.

De kelder is vanuit de woonkamer alsmede vanuit de tuin bereikbaar en beide ingangen zijn met een luik afsluitbaar. In de kelder is in 2015 een keukenblok geplaatst met veel bergruimte en ook is hier ruimte genoeg voor allerlei witgoed.



> Volledige omschrijving

Via 2 luiken zijn hier de kruipruimtes eenvoudig bereikbaar. De onderzijde van de begane grond vloer werd in 2022 van isolatie voorzien.

Naast het huis vind je de overdekte en afsluitbare poort die tussen deze woning en de woning ernaast is gerealiseerd en die in 2022 werd vernieuwd. Een fijne zij-ingang met extra bergruimte, gedeeld met de burens. Ook werden alle buitenmuren dat jaar geïsoleerd en op de begane grond rondom gestukt en gesausd.

En dan is het nu tijd voor de tuin...

De achtertuin van deze woning werd in 2018 van 8 naar 25 meter verlengd en achteraan werd een dubbele garage van 42 m² geplaatst, waardoor er ook een achteruitgang is. Deze komt uit op een doodlopend straatje met diverse parkeerplaatsen. In 2022 zijn op de garage 11 zonnepanelen aangebracht.

De tuin werd in 2018 door een hovenier aangelegd. Klimaatadaptief, dus alles draait om waterdoorlaatbaarheid bij plensbuien of wateropvang in 4 grote regentonnen (totaal 1340 L) of in de vijver, als buffer voor de drogere periodes. Tevens zorgt deze aanleg voor minder hitte-stress en meer biodiversiteit. Bij langdurige droogte kan er overigens water uit de sloot achter de garage worden gepompt om de tuin te besproeien.

De tuin heeft organische vormen, wel zo natuurlijk! Want het is ook een ecologische tuin, dus alles mét en vóór de natuur. Bladafval wordt bijv. weer voeding, de circa 100 verschillende soorten bomen en planten trekken bijen, vlinders, insecten en vogels aan die ieder weer invloed op elkaar hebben. In elk jaargetijde is er van alles te beleven, niet alleen voor de mens, maar ook voor de dieren.

Behalve een flink terras en een grasperk is er ook een strandgedeelte met zand en mediterrane beplanting zoals wuivende bamboe en grassen, olijf en eucalyptus. De ruime veranda heeft een strandsfeertje en is verhoogd aangelegd voor goed zicht over de tuin en langer profijt van de zon. Druif- en klimplanten weven zich door de latten van het licht-doorlatende maar UV-werende dak. Zon, water, hangmat en zand tussen je tenen; het strandgevoel ten top.

Als onderdeel van de vijver is er een zogenaamde dog pool aangelegd. Het water wordt gefilterd en rondgepompt. Behalve de hond, maken ook de vogels er graag gebruik van. De borders zijn

verhoogd aangelegd. Dit vergroot de beleving van de planten en vergemakkelijkt het onderhouden ervan. Het is doordachte tuin met voor ieder wat wils.

Nu nog kort wat andere aspecten:

Glasvezel is al voorbereid tot in de woning.

Nootdorp heeft de beschikking over alle vormen van openbaar vervoer met directe verbindingen met Den Haag, Delft en Rotterdam. Daarnaast zijn er heel veel buitengebieden in de directe omgeving, die goed op elkaar aansluiten. Het winkelcentrum De Parade is ook een groot pluspunt met 3 supermarkten, winkels van diverse landelijke ketens maar ook lokale winkels. Alle voorzieningen zijn op loopafstand.

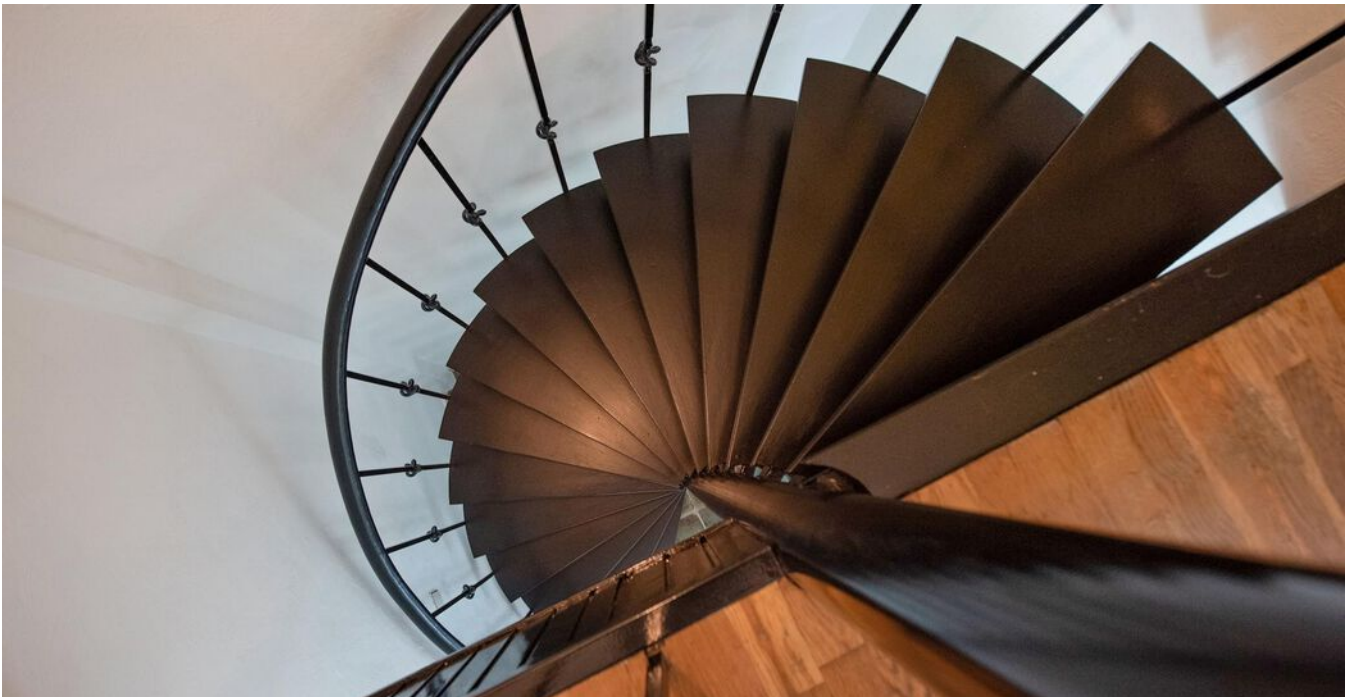
Het tuintje aan de voorzijde tegen het huis is eigendom, terwijl het perk tussen het trottoir en de straat eigendom is van de gemeente, maar wel mag worden gebruikt. De beplanting daarin zorgt dat je heerlijk vrij zit.

Het buurtje kenmerkt zich door een dorpsmentaliteit. Ons kent ons, elkaar met raad en daad terzijde staan. Dat geeft een goed en geborgen gevoel.

De huidige eigenaars moeten met pijn in hun hart omzien naar een levensloopbestendige woning en gunnen deze woning nu aan anderen. Dit betekent dat zowel het huis als de omgeving je aan moeten spreken. Als de beschreven sfeer in en om het huis je aanspreken, kom dan vooral kijken!











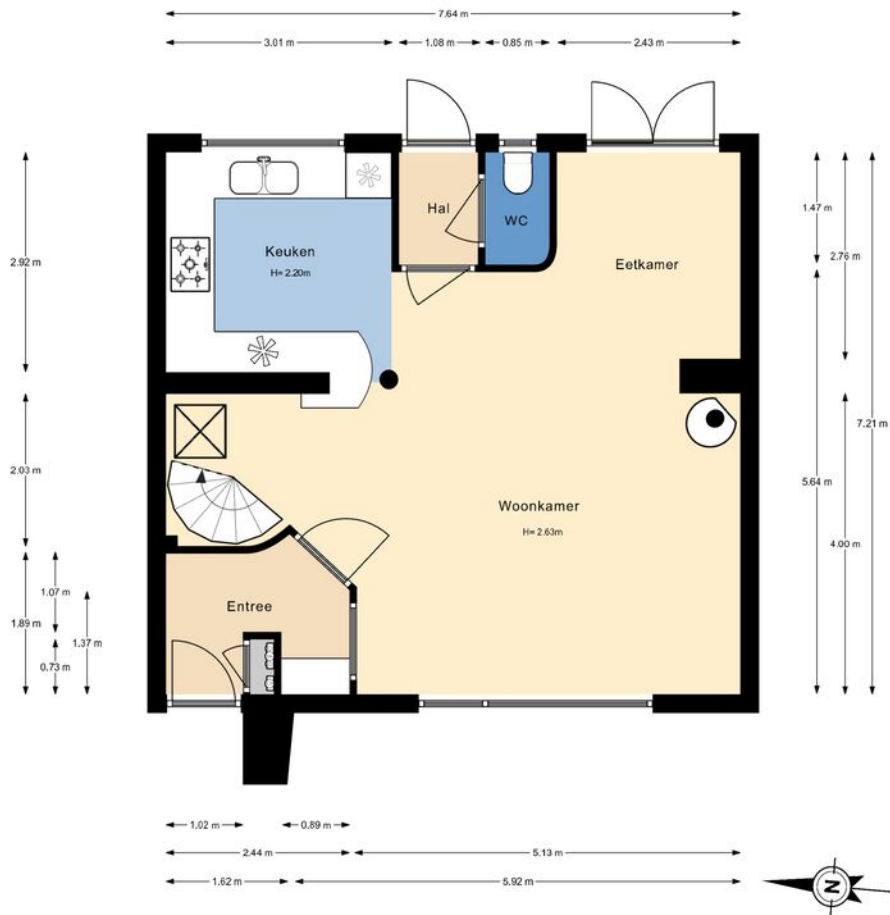






> Plattegrond

Begane grond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

> Plattegrond

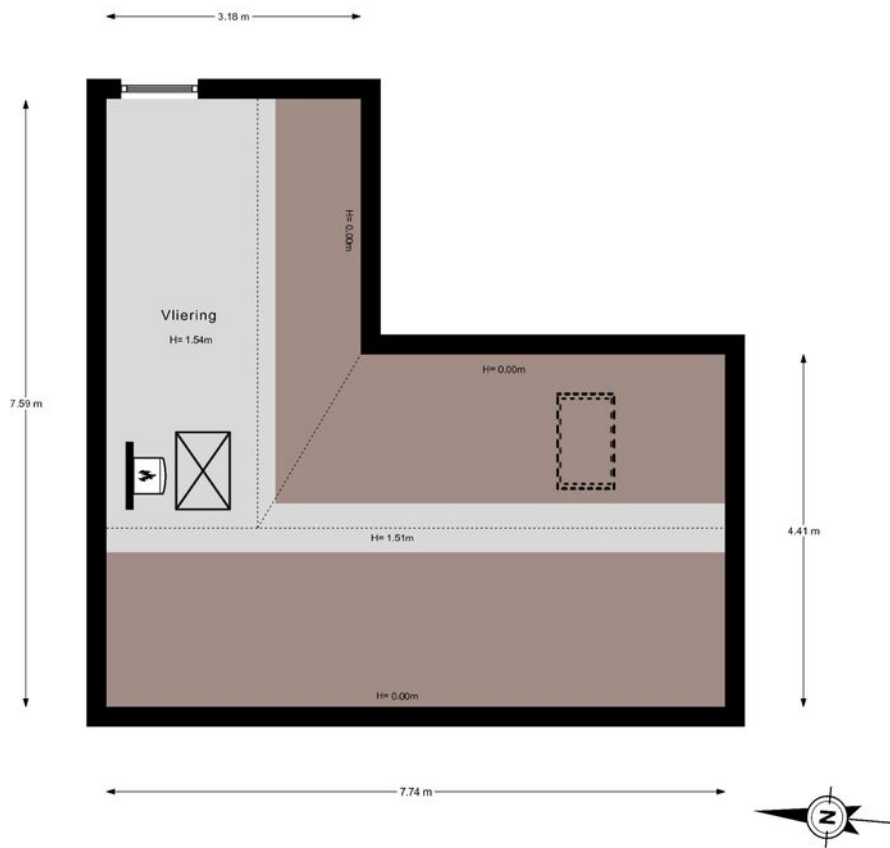
Eerste verdieping



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

> Plattegrond

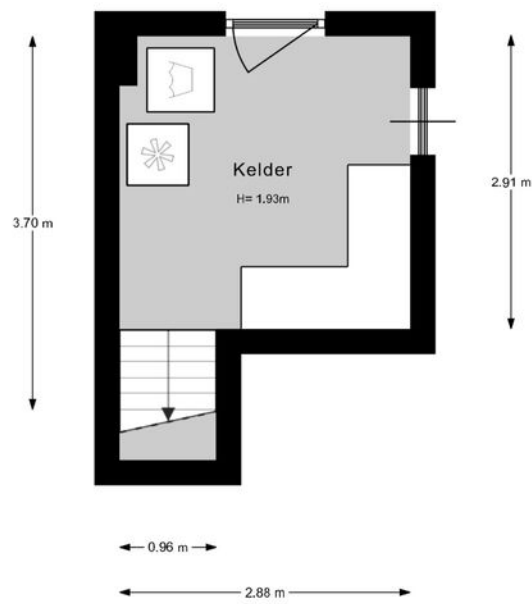
Vliering



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

> Plattegrond

Kelder



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

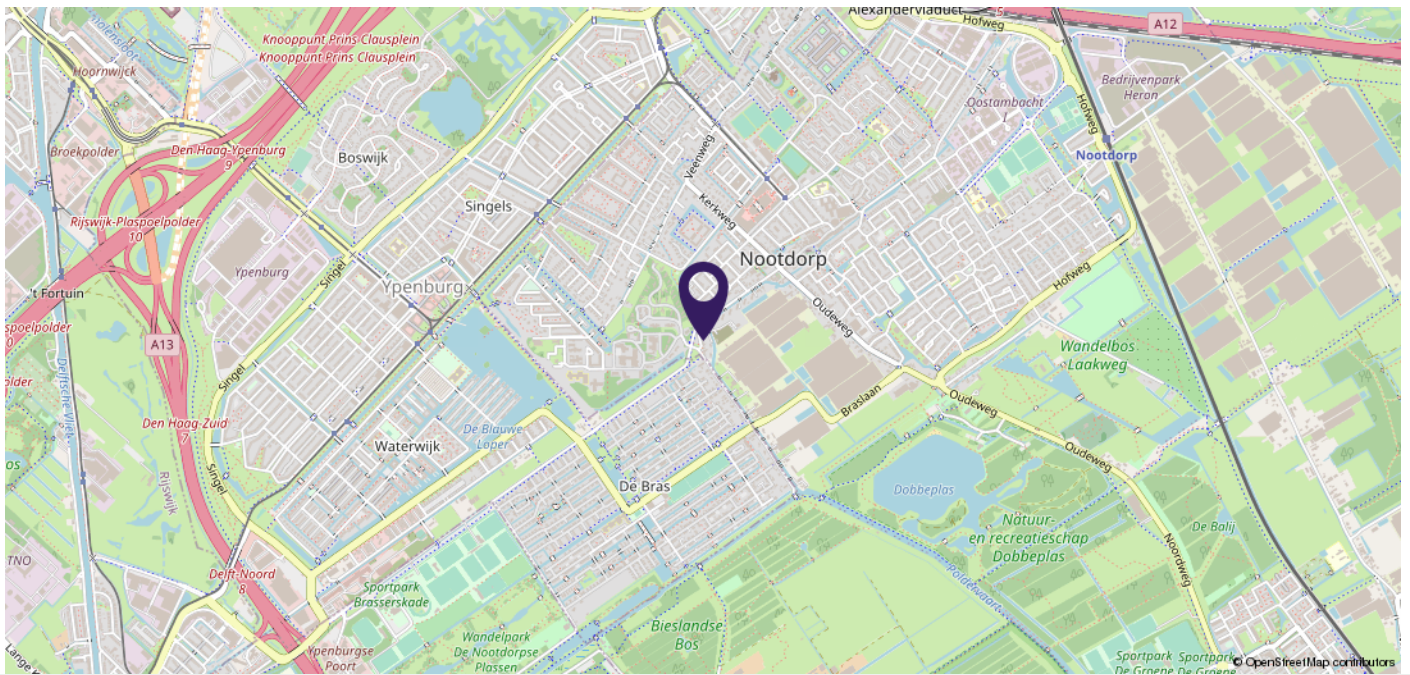


> Plattegrond

Perceel



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



> Plaatselijke informatie

Wijk

Nootdorp is een dorp en valt onder de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De oude dorpskern is in de Dorpstraat, maar in De Parade is er ook een groot aanbod aan winkels met voor ieder wat wils.

Scholen

Er zijn verschillende basisscholen in Nootdorp, namelijk Omnia, De Regenboog, De Waterwilg, De St. Josef School en 't Kraaiennest (speciaal onderwijs). Middelbare scholen liggen vlakbij in het naast gelegen Den Haag- wijk Ypenburg, of het Stanislas College in Pijnacker.

Openbaar vervoer & autoverkeer

De metro verbinding Rotterdam Den Haag stopt op metrostation Nootdorp. Daarnaast kan men ook gebruik maken van bus, tram en trein. De tram richting Den Haag stopt naast winkelcentrum De Parade. Omliggende steden zijn tevens goed bereikbaar met autoverbinding.

Winkelcentra

In het dorp is een groot winkelcentrum genaamd 'De Parade' met o.a. Jumbo, Albert Heijn, Lidl, Etos, Bruna, Action, HEMA, Kruidvat, kledingwinkels, kappers, schoenenwinkels, bakkers, bloemisten en opticiens.

Sport & recreatie

Recreatie op korte afstand in groengebied rondom de Dobbeplass en Deltse Hout. Verschillende sportmogelijkheden in Nootdorp o.a. een tennisvereniging, voetbalverenigingen, schaats/loopclub en sportscholen.



> Extra informatie

De Laen Makelaardij treedt op namens de verkoper. Indien u een pand wenst aan te kopen, kunt u de informatie op onze website of in de brochure beschouwen als een uitnodiging tot het doen van een bod. De bieding kunt u zelf overbrengen, of laten overbrengen door bijvoorbeeld een makelaar die handelt in opdracht van u.

De Laen Makelaardij is lid van de **NVM**. De **erecode** van deze beroepsorganisatie van makelaars omschrijft een handelingswijze die de consument van een NVM makelaar mag verwachten. Bij consumenten bestaan vaak onduidelijkheden over het proces van aan- of verkopen van een woning. Daarom volgen hieronder een aantal aanwijzingen voor het onderhandelingsproces en het tot stand komen van een eventuele overeenkomst.

Het voortraject Om te onderhandelen, zal een kandidaat-koper eerst willen bezichtigen. De bezichtigingen gaan via de Laen Makelaardij, afspraken kunt u via ons kantoor maken. Het maken van een afspraak voor een bezichtiging geeft geen eerste rechten. Partijen zijn "vrij" totdat men in onderhandeling is getreden.

In de informatiebrochure is een aantal lijsten opgenomen waarmee de verkoper voldoet aan zijn of haar "**meldingsplicht**." Een koper heeft zelf ook een **onderzoeksplicht**, dat betekent dat u zich op iedere mogelijke wijze mag (moet) informeren, of u daarbij bij kunt laten staan. Wij raden u aan om uw onderzoeksplicht serieus te nemen en eventueel deskundigen in te schakelen zoals een makelaar, taxateur en/of een bouwkundig inspectiebureau.

Het onderhandelingstraject

- de Laen Makelaardij BV verleent geen opties in strikt juridische zin (optie tot koop) bij de verkoop van een woning. Wat is eventueel wel mogelijk?
- Bedenktijd: Is de tijd die een verkoper u gunt om over een eventuele bieding na te denken. Of en wanneer een kandidaat-koper bedenktijd krijgt, is per situatie verschillend. Eventuele bezichtigingen met andere partijen gaan wel door.
- Onder bod zijn: Deze situatie doet zich voor wanneer de verkoper (onze opdrachtgever) een tegenvoorstel doet op uw (openings)bieding. In dat geval "zijn partijen in onderhandeling." De Laen Makelaardij mag een nieuwe partij niet uitnodigen tot het doen van een bod. Het bezichtigingstraject kan in overleg met ons opdrachtgever wel doorgaan. Nieuwe kandidaten worden door ons geïnformeerd dat wij in onderhandeling zijn.
- Meer dan één biedende partij: Indien er al een onderhandeling loopt, kan zich de situatie voor doen dat een nieuwe partij toch een bod neerlegt. De Laen Makelaardij is dan verplicht deze bieding over te brengen aan de opdrachtgever. Wij verplichten ons ook de eerste partij te informeren van het feit dat er een andere bieding is binnen gekomen. Het is dan aan onze opdrachtgever om te bepalen hoe hij met de bieding omgaat. Hij kan de onderhandeling met de eerste kandidaat voortzetten en dan staat de tweede kandidaat in de wacht. Hij kan ook besluiten de onderhandelingen met de eerste kandidaat te beëindigen en met de tweede kandidaat op te starten. Een derde mogelijkheid kan zijn om alle kandidaten een eenmalig voorstel (ofwel eindvoorstel) te laten doen compleet met alle voorwaarden.

De koper is altijd verplicht een **waarborgsom** of **bankgarantie** af te geven bij de notaris. Dit bedrag is groot 10% van de koopsom.

Bij woningen met een bouwjaar van 1980 of ouder wordt standaard een **ouderdomsclausule** opgenomen.

In de vragenlijst kunnen aanvullende clausules worden opgenomen ten gunste van de verkoper. Dit zijn bijv. een asbestclausule, niet-bewoners- of materialenclausule. Een overdrachtsbelastingclausule ten gunste van verkoper zal altijd opgenomen worden.

In het kader van de Vierde Richtlijn **WWFT** zijn wij verplicht een standaard cliënten onderzoek uit te voeren voor alle betrokken verkopers en kopers. Indien uit dit standaard cliënten onderzoek zal blijken dat een verscherpt onderzoek voor koper verplicht is, bijv. omdat u als PEP wordt aangemerkt, dan zullen de kosten voor dit verplichte uitgebreide onderzoek na overleg worden doorbelast aan koper en door koper betaald zijn voordat dit uitgebreide onderzoek zal worden uitgevoerd. Onder PEP's (Politically Exposed Person) wordt verstaan personen die een prominente publieke functie bekleden of hebben bekleed en de directe familieleden of naaste geassocieerden van de personen.

Indien koper kiest voor een bepaalde notaris waarbij de royementskosten voor het doorhalen van de hypotheek boven het gemiddelde liggen, komen deze meerkosten voor rekening van koper. Indien koper kiest voor een bepaalde notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf deze woning en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient de verkoper de notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper.

Wanneer een koper 2 weken na ondertekening van de koopakte nog geen notariskeuze aan ons kantoor heeft doorgegeven, zal de koopakte toegestuurd worden naar notaris Wienen in Pijnacker voor verdere afwikkeling.

De meetinstructie is gebaseerd op de Uniforme meetstaat BBMI, welke gebaseerd is op **NEN2580**. 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.

Op iedere regel zijn uitzonderingen: zo kunnen er zich ook situaties voordoen die afwijken van wat hierboven is beschreven. Voor vragen kunt u terecht bij de Laen Makelaardij BV of op www.nvm.nl

Disclaimer: Deze brochure is met de uiterste zorg samengesteld. Echter voor de juistheid en de volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens wordt noch door de Laen Makelaardij BV noch door haar opdrachtgever aansprakelijkheid aanvaard.

> Leuk huis gezien bij een andere makelaar?

Dan kunnen de dames van **de Laen Makelaardij** u helpen met de aankoop van uw nieuwe woning.

Een NVM makelaar werkt nooit met 2 petten op en kan dus óf verkoopmakelaar zijn óf aankoopmakelaar zijn.

Neem contact op met **de Laen Makelaardij** en wij bekijken uw toekomstige woning met aandacht en deskundigheid.

Ons kantoor levert altijd maatwerk. Daarom kunt u bij **de Laen Makelaardij** informeren naar de tarieven voor de hulp bij aankoop van een woning.

**Vergroot
de kans op
succes!**

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.

Vind een local hero op
nvmhaaglanden.nl.



Zeker weten.



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Oostlaan 6A
2641 DK
Pijnacker

TEL. (015) 361 51 90
www.delaen.nl
info@delaen.nl



de Laen
makelaardij