

# TE KOOP



## Schimmelp. vd Oyeweg 2, Delfgauw

Vraagprijs € 600.000 k.k.

Oostlaan 6A  
2641 DK  
Pijnacker

TEL. (015) 361 51 90  
[www.delaen.nl](http://www.delaen.nl)  
[info@delaen.nl](mailto: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



Irene Paassen  
info@delaen.nl



## > Kenmerken

Woonoppervlakte

**164 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**195 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**694 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1933**

Prijs

**Vraagprijs € 600.000 k.k.**

Soort woning

**eengezinswoning**

Type woning

**hoekwoning**

Aantal kamers

**6**

Aantal slaapkamers

**5**

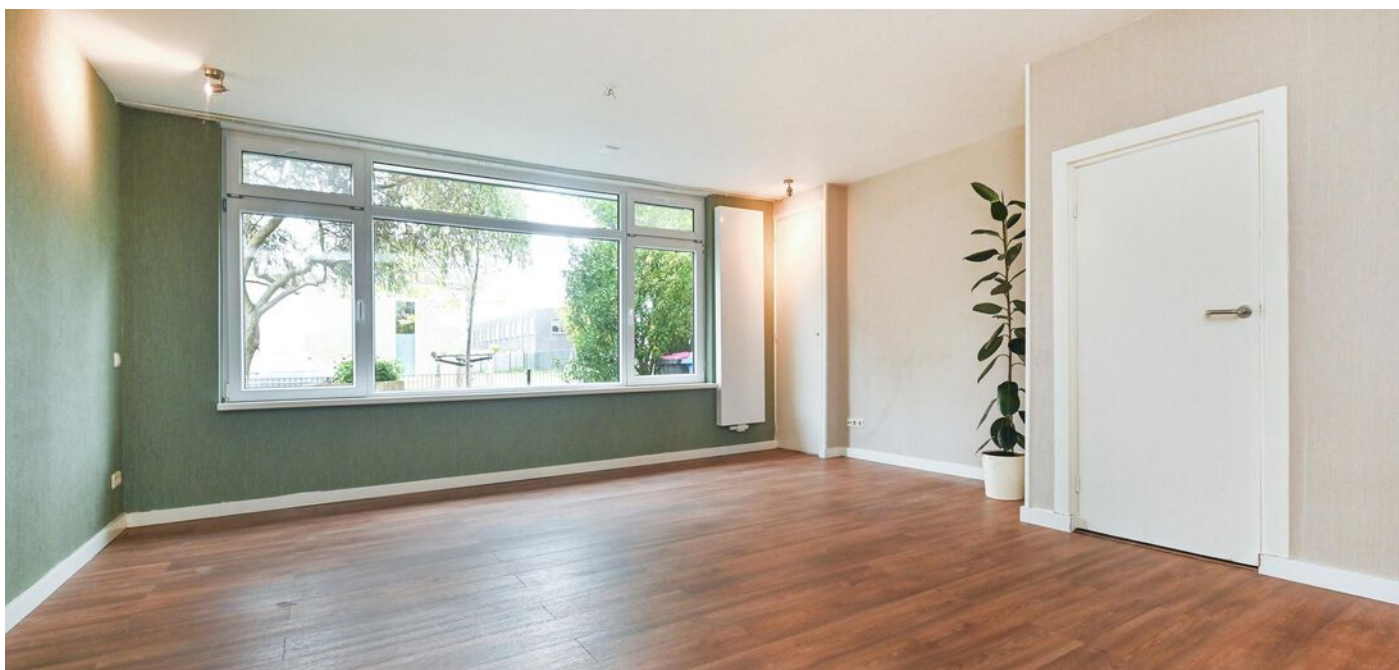
Energie label

**C**

Isolatie

**dakisolatie, dubbel glas**





## > Omschrijving

Je wilt geen doorsnee woning, kom kijken en verras jezelf! Wacht niet langer als je op zoek bent naar veel leef- en werk-/hobby ruimte. En dat alles op steenworp afstand van Delft, in de gezellige dorpskern van Delfgauw dichtbij winkelcentrum Emerald en het natuur- en recreatiegebied de Delftse Hout.

De buitenruimte is onevenredig leuk verdeeld in enerzijds een gezellig zitje in de patio-tuin direct tegenover de leefkeuken, met openslaande deuren trek je de buitenruimte als eetkamer bij de keuken. En anderzijds een gigantisch dakterras boven de aanbouw en garage, maar liefst 36m2 volop privacy en gunstig qua zon-ligging.

Wat zijn de sterke punten van Schimmelpenninck van der Oyeweg 2?

- Een heerlijk royale woning met extreem veel ruimte op de begane grond
- Grote garage achter de woning
- 13 Zonnepanelen
- Twee badkamers
- Groot dakterras 1e verdieping en knusse patio-tuin op begane grond
- Degelijk gebouwd en goed onderhouden
- Gunstige ligging in Delfgauw en op korte afstand van Delft
- Interessante woning voor bijv. zelfstandigen om de garage als werkruimte te gebruiken
- 2e groepenkast in wasruimte voorzien van krachtstroom
- Geen doorsnee indeling en ruimte, uniek en met volop mogelijkheden

Indeling: zij-ingang/hal, ruim toilet, diepe gangkast. Toegang tot de riante woonkamer met grote, open leefkeuken. De keuken is deels v.v. vloerverwarming en uitgerust met allerhande inbouwapparatuur. Via keuken met openslaande deuren naar de patio, daarnaast doorgang naar tussenhal met toegang tot de wasruimte voorzien van een douche en wastafel. Aansluitend opslagruimte en separaat kleine kantoorruimte. Aan de achterzijde tref je de dubbele garage annex bedrijfsruimte (v.v. 1 roldeur en 1 harmonica/loopdeur).

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer met ligbad/

bubbelbad, wastafelcombinatie en 2e toilet. Vanuit slaapkamer achterzijde toegang tot dakterras. Het ruime dakterras is groter dan menig achtertuin en geeft veel mogelijkheden om naar eigen smaak in te richten. In het midden van het terras is een beloopbaar dakraam geplaatst om extra daglicht aan de woonkamer/keuken te geven. Met een buitentrap is het dakterras eveneens toegankelijk via de begane grond.

2e verdieping: Deze etage is vergroot door de nokverhoging met dakkapel, daardoor zijn er twee grote slaapkamers gerealiseerd.

Bijzonderheden: Gevel recent opnieuw gevoegd en geïmpregneerd; Groepenkast recent vernieuwd; Glasvezel aanwezig; Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2023; Deels kunststof- deels houten kozijnen v.v. dubbele beglazing; Dakbedekking garage vervangen in 2023; HR Remeha CV -installatie 2018; 13 zonnepanelen; Krachtstroom aanwezig; Energielabel C; Eigen grond.





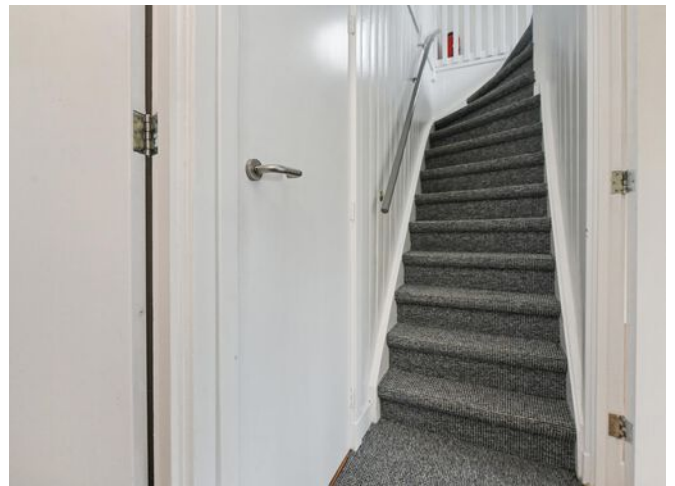
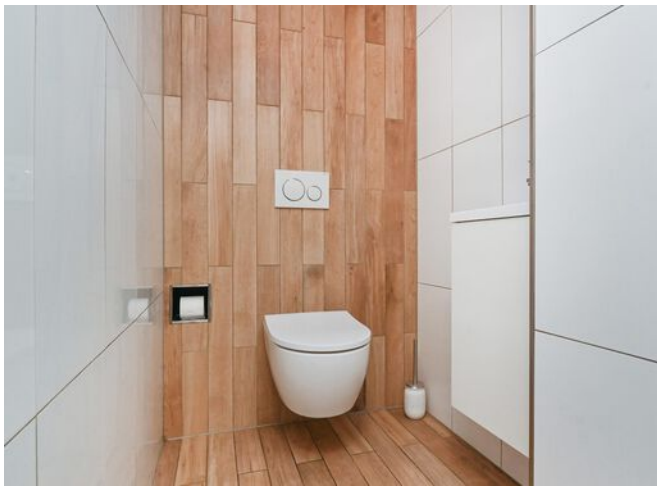




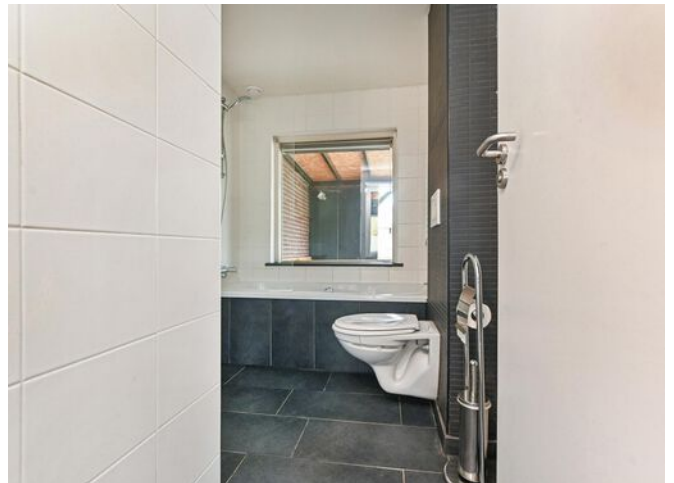




















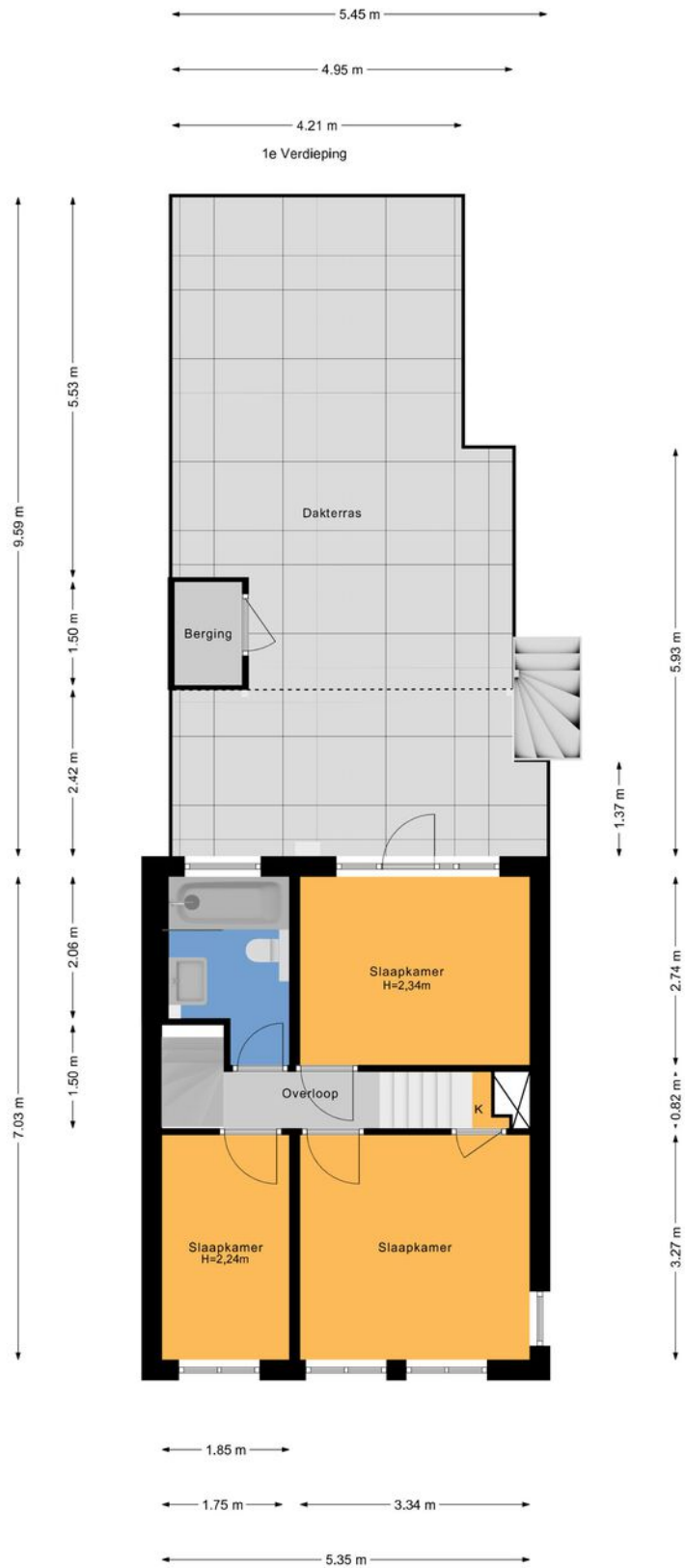
# > Plattegrond

Begane grond



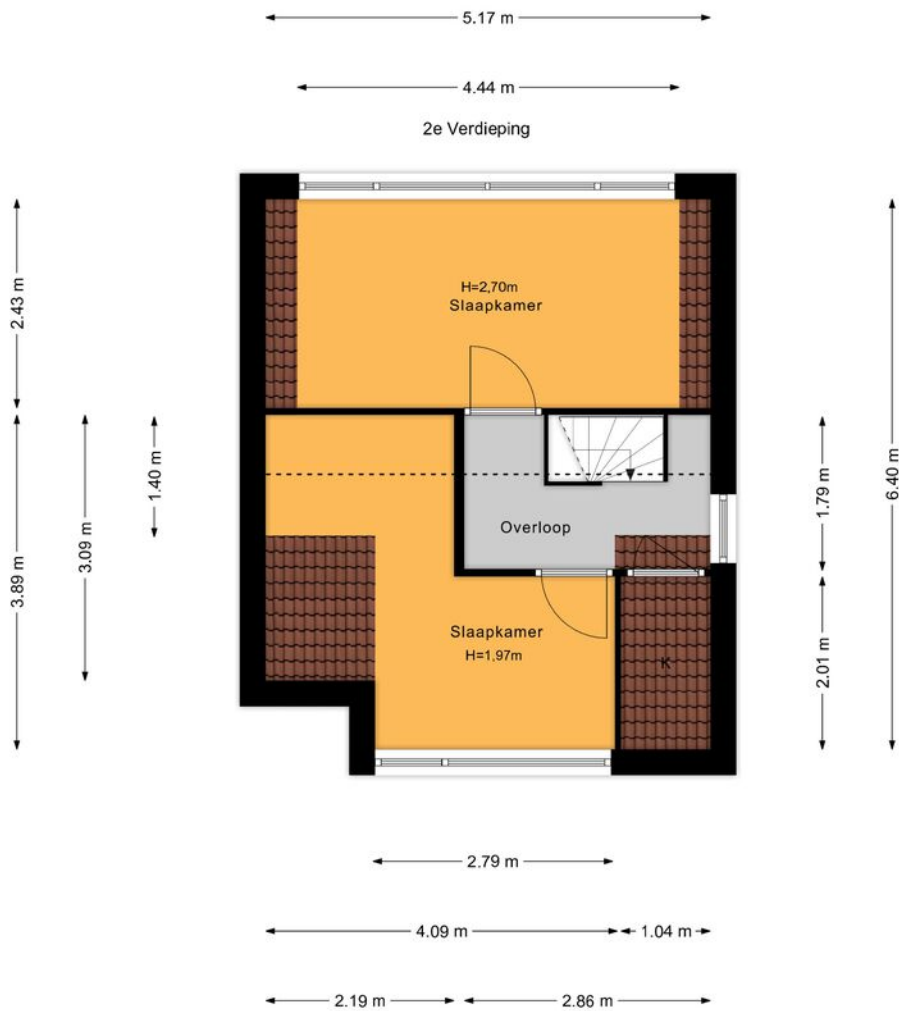
# > Plattegrond

Eerste verdieping



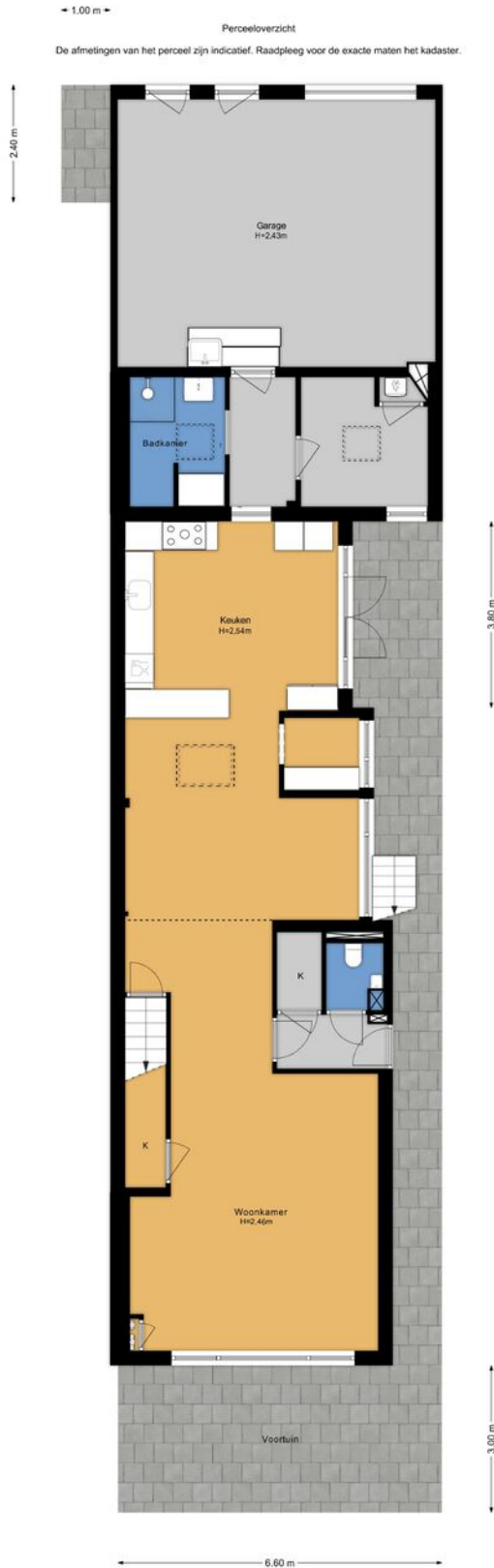
# > Plattegrond

Tweede verdieping



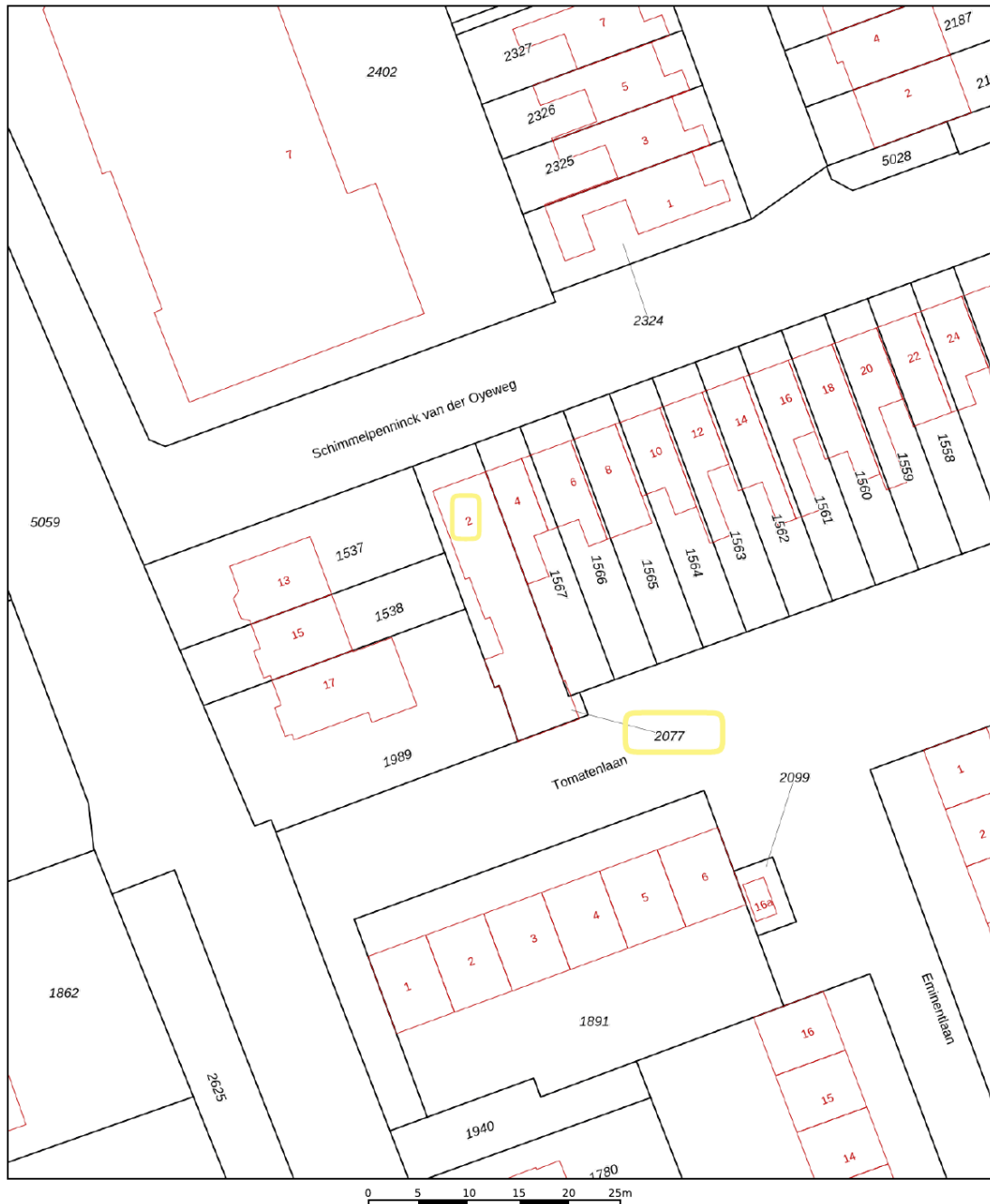
# > Plattegrond


Perceel

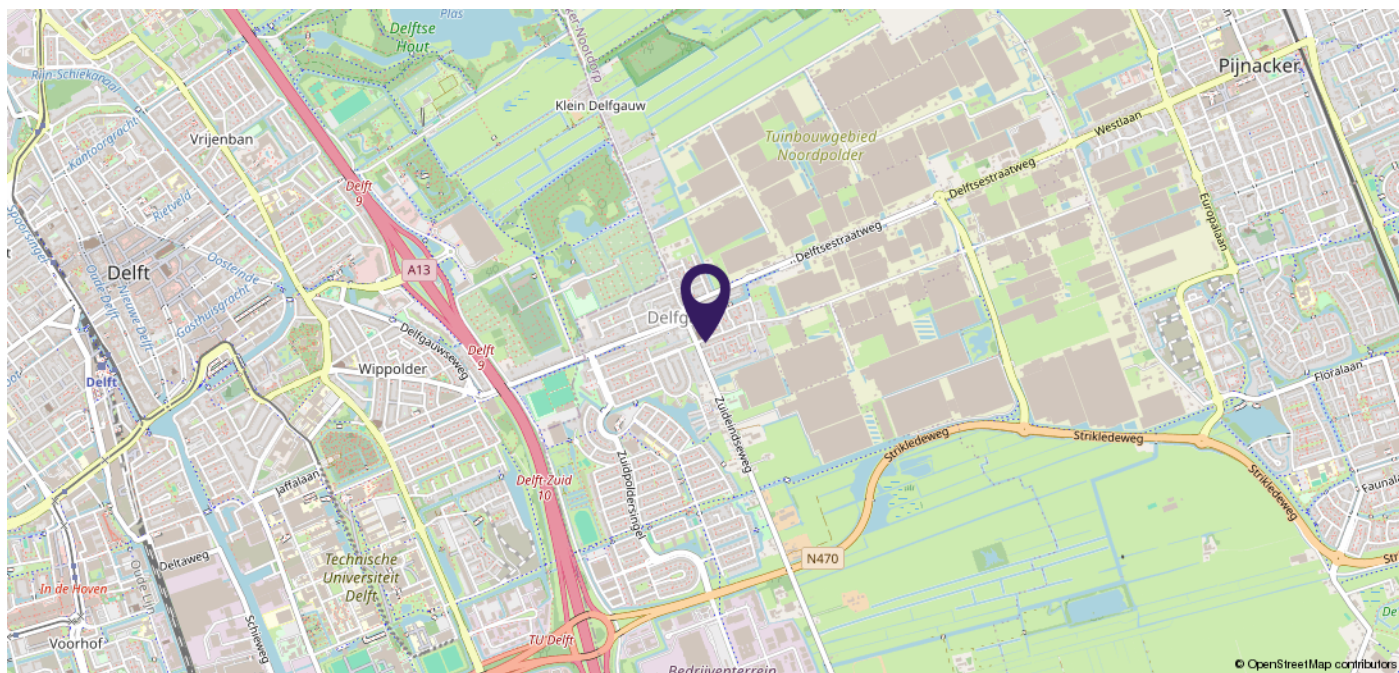


Kadastrale kaart

Uw referentie: Schimmelpenninck v/d



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Pijnacker</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2077</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>	
---	---	---



## > Plaatselijke informatie

### Wijk

De woning is gelegen in de wijk Oud Delfgauw. Het echt oorspronkelijke stukje Delfgauw. In deze wijk een mix van de echte oudere bouw van vroeger naar meer modern door nieuwbouw en herontwikkeling.

### Scholen

In de omgeving zijn 3 basisscholen gevestigd: de Meander, de Triangel en het Spectrum. Middelbare scholen: Stanislas Collega in Delft en Pijnacker. Op fietsafstand zijn in de randgemeenten nog meerdere scholen gevestigd.

### Openbaar vervoer & autoverkeer

De bushalte richting het centrum van Delft en het centraal station is op korte afstand te bereiken vanaf de woning( circa 700m) . De Randstadrail in Pijnacker is op circa 15 min fietsafstand. De wijk is gunstig gesitueerd t.o.v. de A4, A13 en N470.

### Winkelcentra

Winkelcentrum De Emerald is op 5 a 10 minuten fietsafstand. Het winkelcentrum zit o.a. de Albert Heijn, bakker, Etos en bloemist.

### Sport & recreatie

Op korte afstand is recreatiegebied de Ackerdijkse Plassen, het Bieslandse Bos en de Dobbeplass te bereiken voor een goede fietstocht of wandeling. Anderzijds is de Delftse Hout ook dichtbij voor een leuke wandeling of om te zwemmen. In Delfgauw is een voetbal- en tennisvereniging gevestigd.



## > 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](http://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](http://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](http://www.delaen.nl)  
[info@delaen.nl](mailto:info@delaen.nl)



de Laen  
makelaardij