

# TE KOOP



## Julianalaan 71, Bergschenhoek

Vraagprijs € 435.000 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!



Anneke Haak  
anneke@delaen.nl



Nadine Duurkoop  
nadine@delaen.nl



Rosa van Winden  
info@delaen.nl



Shannon Veenstra  
shannon@delaen.nl



Aëlissa Daane  
info@delaen.nl





## > Kenmerken

Woonoppervlakte

**81 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**215 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**303 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1915**

Prijs

**Vraagprijs € 435.000 k.k.**

Soort woning

**eengezinswoning**

Type woning

**2-onder-1-kapwoning**

Aantal kamers

**4**

Aantal slaapkamers

**3**

Energie label

**E**

Isolatie

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





## > Omschrijving

Wonen in Het Witte Huis! Deze fantastische 2-onder-1 kap woning in het centrum van Bergschenhoek is een plaatje! Compleet gemoderniseerd en van alle gemakken voorzien. Een woonkeuken, lekkere living, diepe tuin en grote schuur. Op loopafstand van de winkels en het Bergse Bos. Wat wil je nog meer?

Hal: hal met trapopgang en meterkast.

Woonkeuken: aan de voorzijde de woonkeuken. De keuken is modern uitgevoerd met witte kasten en een zwart aanrechtblad. De keuken is v.v. de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, Quooker, gaskookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie en oven. De keuken is heel licht door de raampartijen. Op de vloer een laminaatvloer met tegel-look.

Woonkamer: aan de achterzijde een fijne, ruime woonkamer met uitzicht op de tuin. Hier ook een goede lichtinval door de lichtstraat, lichtkoepel en raamkozijnen. Vanuit de woonkamer met openslaande deuren doorloop naar de tuin.

Tuin: waanzinnige tuin met ruime terrassen, voldoende groen en een grote schuur van 18 m<sup>2</sup>. De deur van de schuur is breder gemaakt zodat je met een motor of scooter makkelijk naar binnen kunt. De tuin is gelegen op het noordoosten, maar door de lage bebouwing in de omgeving heb je hier 's zomers tot in de late uurtjes de zon in de tuin. Via het zijpad (afgesloten met poort) doorloop naar de voorzijde van de woning.

Badkamer & toilet: badkamer op de begane grond met een ruime doucheruimte, een wastafelmeubel en een handdoekenradiator. Ook de douche is v.v. een lichtstraat waardoor ook hier ook natuurlijke daglichttoetreding is bij een inpandige badkamer. Het toilet is in dezelfde stijl als de badkamer betegeld en v.v. een wasbakje.

Slaapkamers 1e etage: 3 slaapkamers op deze etage. De gehele verdieping is v.v. een laminaatvloer. De grootste slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel en zonwering. De zijkamer is nu in gebruik als

inloopkast. In deze slaapkamer de opstelling van de c.v.-ketel. Vanuit deze kamer ook toegang tot de vliering.

Bijzonderheden:

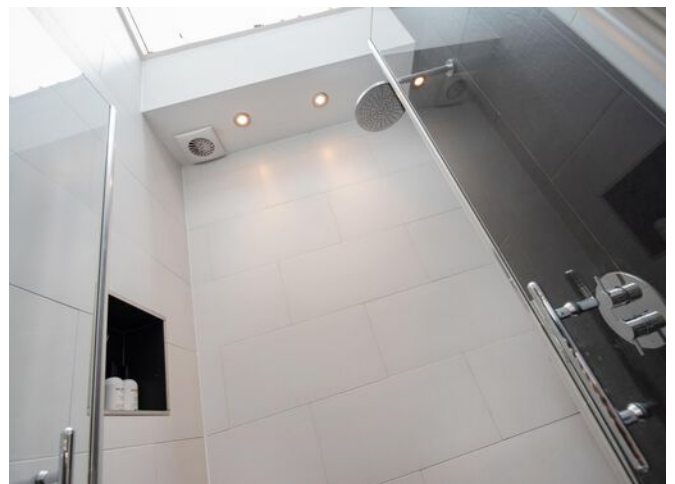
- Complete buitenschilderwerk (2023)
- Intern alles gestuukt
- Nieuw dak met isolatie en nieuwe dakpannen (2021)
- Voerisolatie (12 cm)
- Overal dubbel glas
- Grote schuur (18 m<sup>2</sup>)
- Tuin met In-Lite verlichtingssysteem



































# > Plattegrond

Begane grond

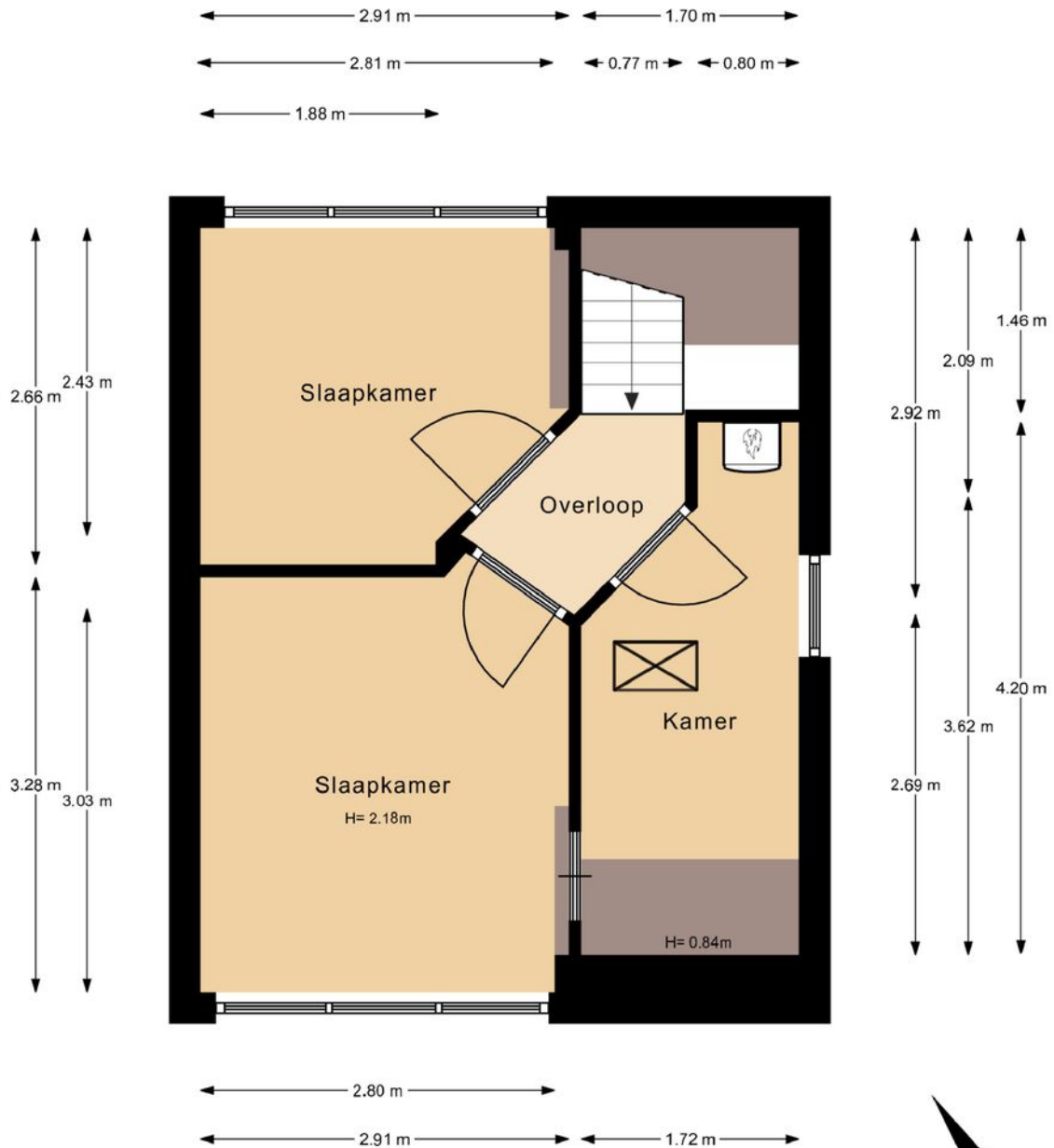


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



# > Plattegrond

Eerste verdieping

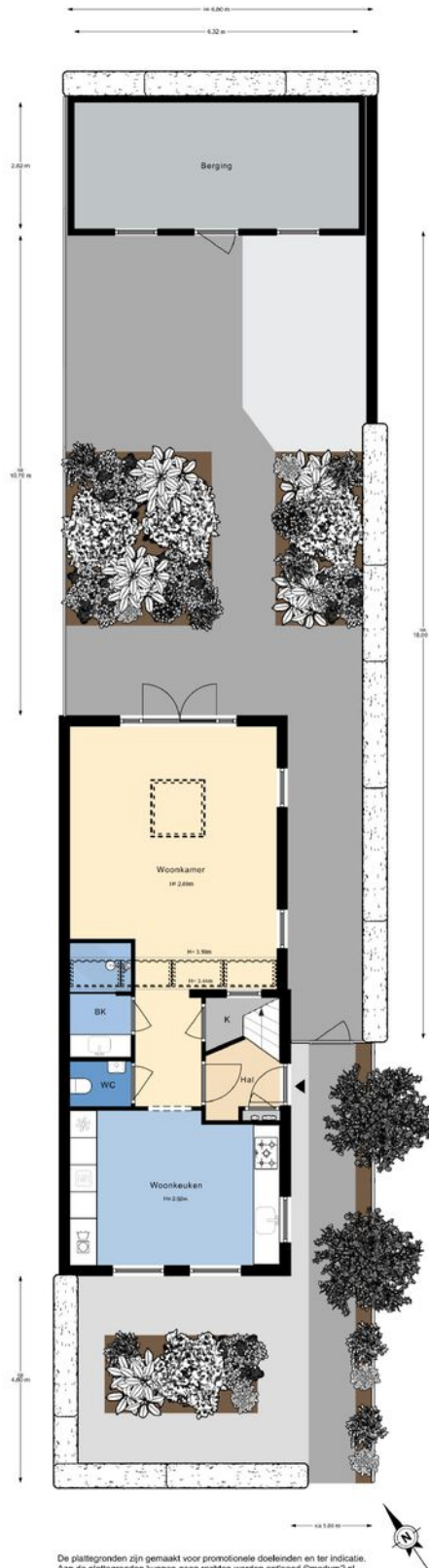


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



# > Plattegrond

Perceel




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



Kadastrale kaart

Uw referentie: Julianalaan



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Bergschenhoek
	Huisnummer	Sectie		B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	7840	
	Voorlopige kadastrale grens	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.		
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## > 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