

TE KOOP



Letterzetterhof 18, Delfgauw

Vraagprijs € 900.000 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



Aëliisa Daane
info@delaen.nl



Irene van Paassen
info@delaen.nl



> Kenmerken

Woonoppervlakte

191 m²

Perceeloppervlakte

355 m²

Inhoud

716 m³

Bouwjaar

2003

Prijs

Vraagprijs € 900.000 k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers

7

Aantal slaapkamers

6

Energie label

A

Isolatie

volledig geïsoleerd





> Omschrijving

Deze ruime en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning is gelegen in de aantrekkelijke, kindvriendelijke wijk Emerald. De woning bevindt zich aan een ruim opgezet hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer in de straat. Vanuit huis kijkt u uit op een grote groenstrook met volop speelruimte voor kinderen.

Met vijf à zes slaapkamers, twee badkamers en een grote achtertuin is er altijd een fijn plekje te vinden zodra het weer het toelaat. Deze pluspunten benadrukken het optimale wooncomfort van de woning.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor maar liefst drie auto's en een royale aangebouwde garage van 23m².

De wijk Emerald biedt alle benodigde voorzieningen, waaronder een winkelcentrum en diverse scholen. Voor ontspanning en recreatie liggen het Delftse Hout en de Dobbplas op korte afstand. Bovendien is de historische binnenstad van Delft binnen 10 minuten per fiets bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging nabij de A4 en A13 zijn steden als Den Haag en Rotterdam uitstekend te bereiken.

Op de begane grond bevindt zich een extra kamer, die multifunctioneel te gebruiken is als praktijkruimte aan huis, extra slaapkamer, werk- of studeerkamer. Verder is de woning volledig geïsoleerd en beschikt deze over energielabel A.

Indeling

Begane grond: Hal met toilet, meterkast en toegang tot de studeer-/logeerkamer. Riante living met meerdere indelingsmogelijkheden, zoals een extra zitgedeelte bij de sfeervolle gashaard, ruimte voor bijvoorbeeld een piano en zelfs een tafeltennistafel. Via openslaande deuren is de achtertuin toegankelijk. Moderne open keuken met een fraai uitzicht over de grote groenstrook aan de voorzijde. De keuken is voorzien van een granieten aanrechtblad en beschikt over alle relevante apparatuur, waaronder een zes-pits Boretti fornuis en een Quooker. In de keuken ligt een stenen vloer en in de woonkamer

massief eiken vloerdelen.

Eerste etage: Overloop, vier slaapkamers met houten vloerafwerking. De ruime badkamer is uitgerust met een ligbad, regendouche, dubbele wastafel, designradiator en een tweede toilet.

Tweede etage: Grote etage met een vijfde slaapkamer, voorzien van vaste kasten, houten vloerafwerking, airconditioning en een eigen douche met wastafel. Op deze etage bevinden zich tevens de opstelling van de cv-combiketel en de wasmachineaansluiting. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot het zeer ruim bemeten dakterras op het zuidwesten, waar u de hele dag van de zon kunt genieten.

Tuin: De tuin is fraai aangelegd en vormt in de zomer een groene oase, omringd door leilindes die zorgen voor veel privacy.

Garage: De in een later stadium aangebouwde garage is onderheid, met muren van betonplaten en een tegelvloer. De garage is voorzien van verwarming (vorstvrij). De buitenzijde is afgewerkt met hout, waardoor deze qua uitstraling perfect aansluit bij de architectuur van de woning.

Oplevering in overleg.

Bijzonderheden

- Energielabel A
- Volledige isolatie
- Twee badkamers
- Vijf à zes slaapkamers
- Ruime, betegelde garage
- Beschutte achtertuin met veel privacy

Huis kopen? Neem je eigen NVM-makelaar mee!



> Omschrijving (vertaling in het engels)

This spacious and well-maintained semi-detached house is located in the attractive, child-friendly Emerald district. The house is located on a spacious courtyard with only destination traffic in the street. From the house you look out onto a large green strip with plenty of play space for children.

With five to six bedrooms, two bathrooms and a large back garden, there is always a nice spot to be found as soon as the weather permits. These plus points emphasize the optimal living comfort of the house.

At the front, the house has a spacious driveway with parking for no fewer than three cars and a spacious attached garage of 23m².

The Emerald district offers all necessary amenities, including a shopping center and various schools. For relaxation and recreation, the Delftse Hout and the Dobbplas are a short distance away. In addition, the historic city center of Delft can be reached within 10 minutes by bike. Thanks to the favorable location near the A4 and A13, cities such as The Hague and Rotterdam are easily accessible.

On the ground floor there is an extra room, which can be used multifunctionally as a practice room at home, extra bedroom, work or study room. Furthermore, the house is fully insulated and has energy label A.

Layout

Ground floor: Hall with toilet, meter cupboard and access to the study/guest room. Spacious living room with multiple layout options, such as an extra seating area by the cozy gas fireplace, space for a piano, for example, and even a table tennis table. The backyard is accessible through French doors. Modern open kitchen with a beautiful view of the large green strip at the front. The kitchen has a granite countertop and has all the relevant equipment, including a six-burner Boretti stove and a Quooker. The kitchen has a stone floor and the living room has solid oak floorboards.

First floor: Landing, four bedrooms with wooden floor finish. The spacious bathroom is equipped with a bath, rain shower, double sink, design radiator and a second toilet.

Second floor: Large floor with a fifth bedroom, fitted with fitted wardrobes, wooden flooring, air conditioning and a private shower with washbasin. This floor also houses the central heating combi boiler and the washing machine connection. From the bedroom there is access to the very spacious roof terrace facing southwest, where you can enjoy the sun all day long.

Garden: The garden is beautifully landscaped and forms a green oasis in the summer, surrounded by lime trees that provide a lot of privacy.

Garage: The garage, which was added at a later stage, is piled, with walls of concrete slabs and a tiled floor. The garage is equipped with heating (frost-free). The exterior is finished with wood, which makes it a perfect match for the architecture of the house in terms of appearance.

Delivery in consultation.

Special features

- Energy label A
- Full insulation
- Two bathrooms
- Five to six bedrooms
- Spacious, tiled garage
- Sheltered backyard with a lot of privacy

Buying a house? Bring your own NVM broker!





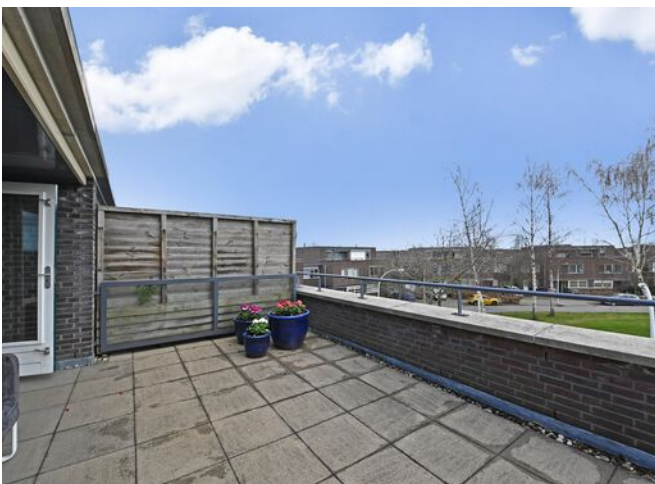


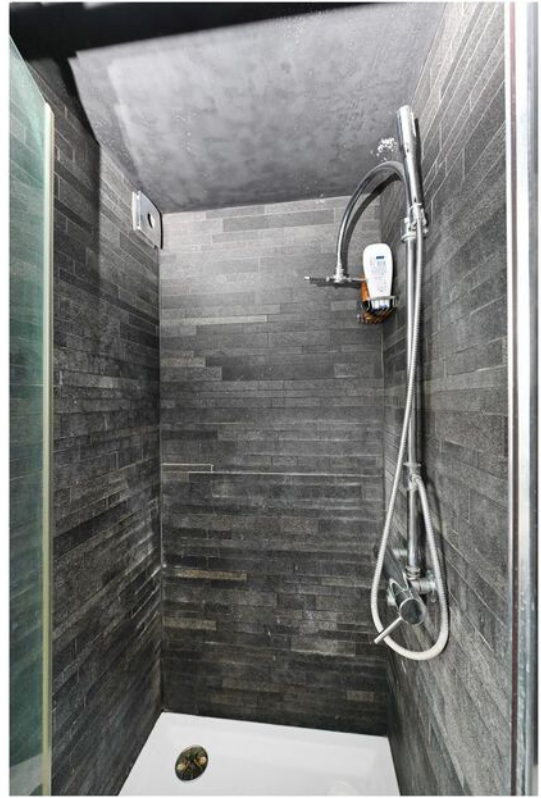
















> Plattegrond

Begane grond



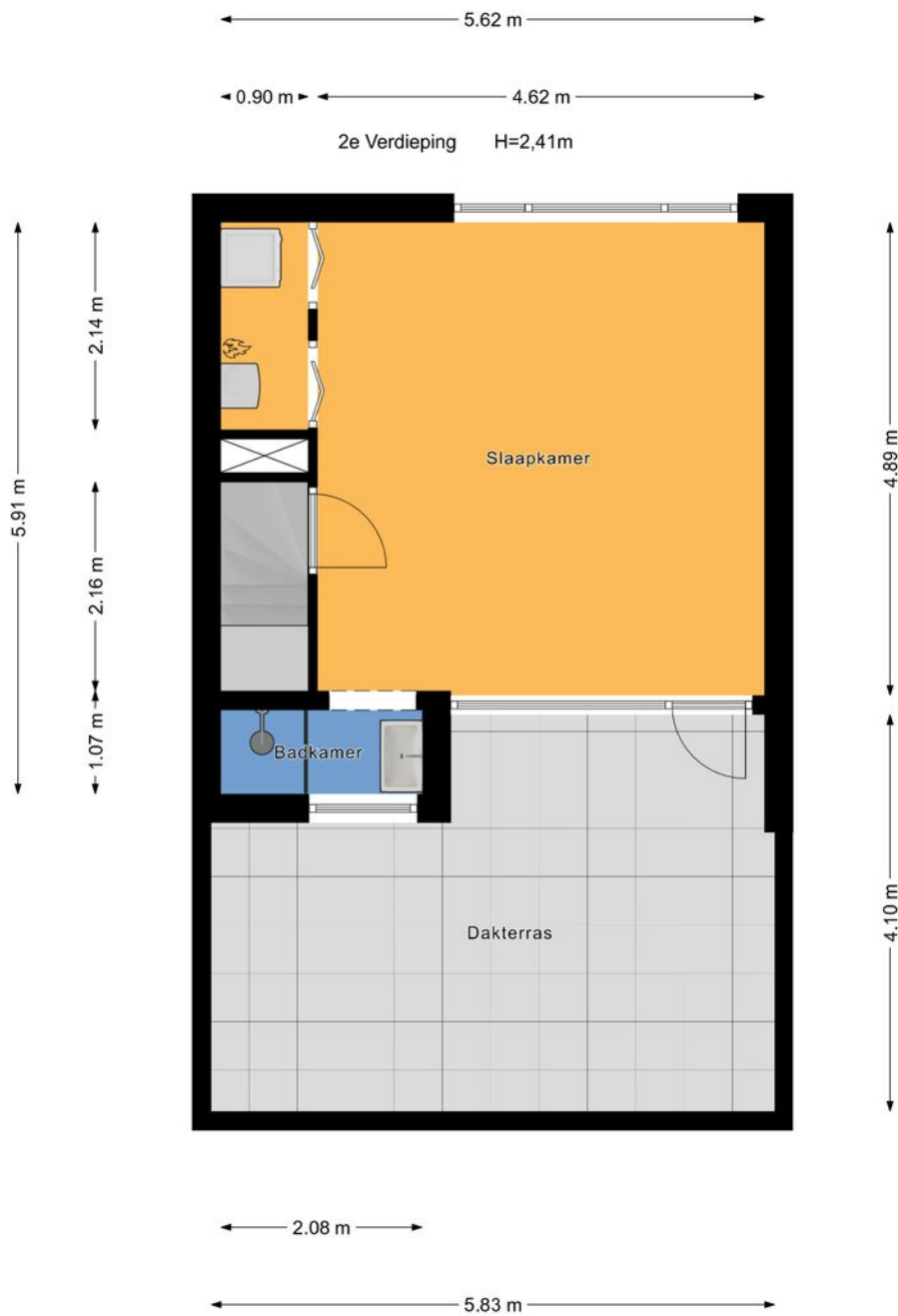
> Plattegrond

1e Verdieping



> Plattegrond

2e Verdieping



> Plattegrond

Begane grond met perceel

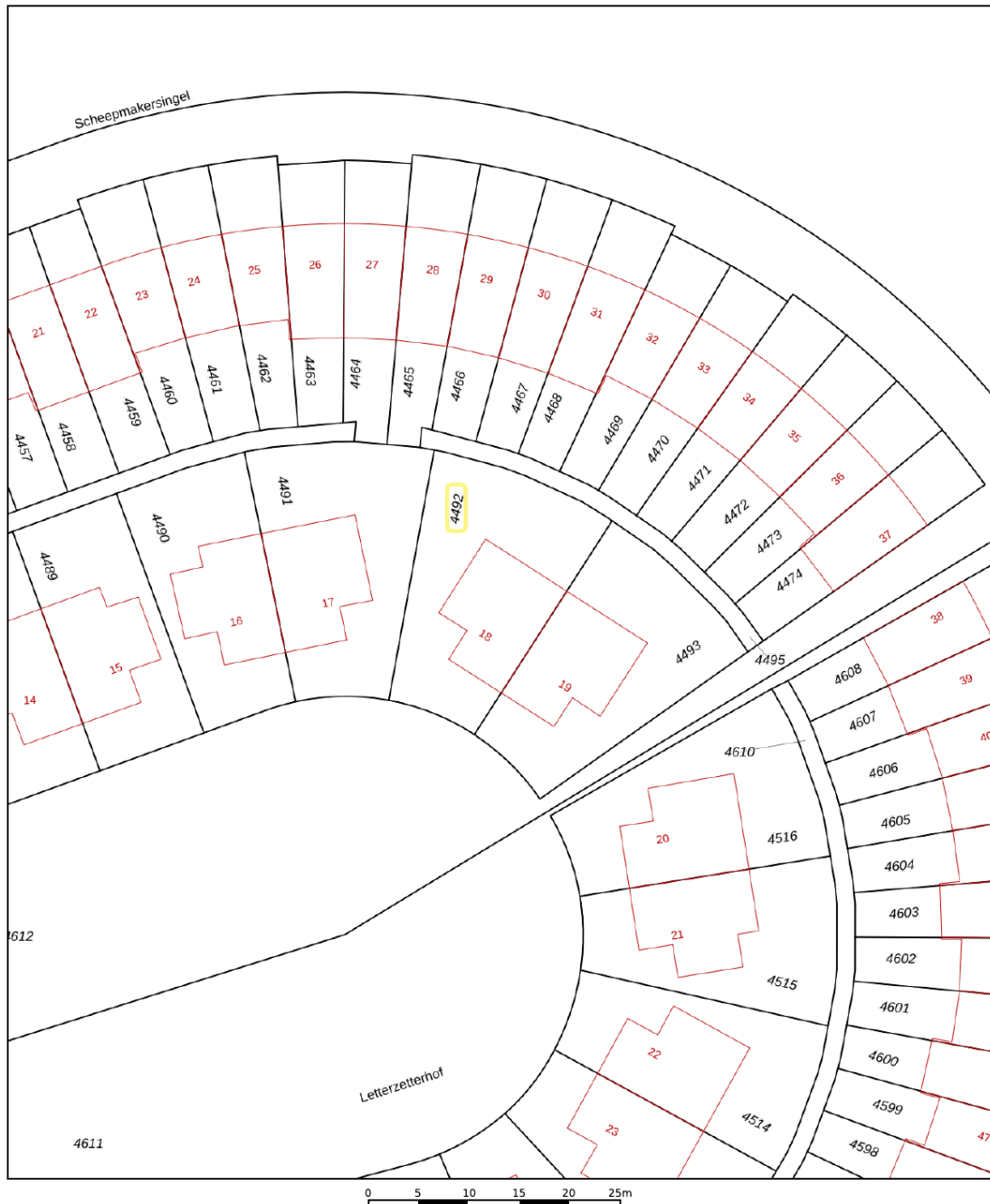



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Letterzetterhof 18

Kadastrale kaart

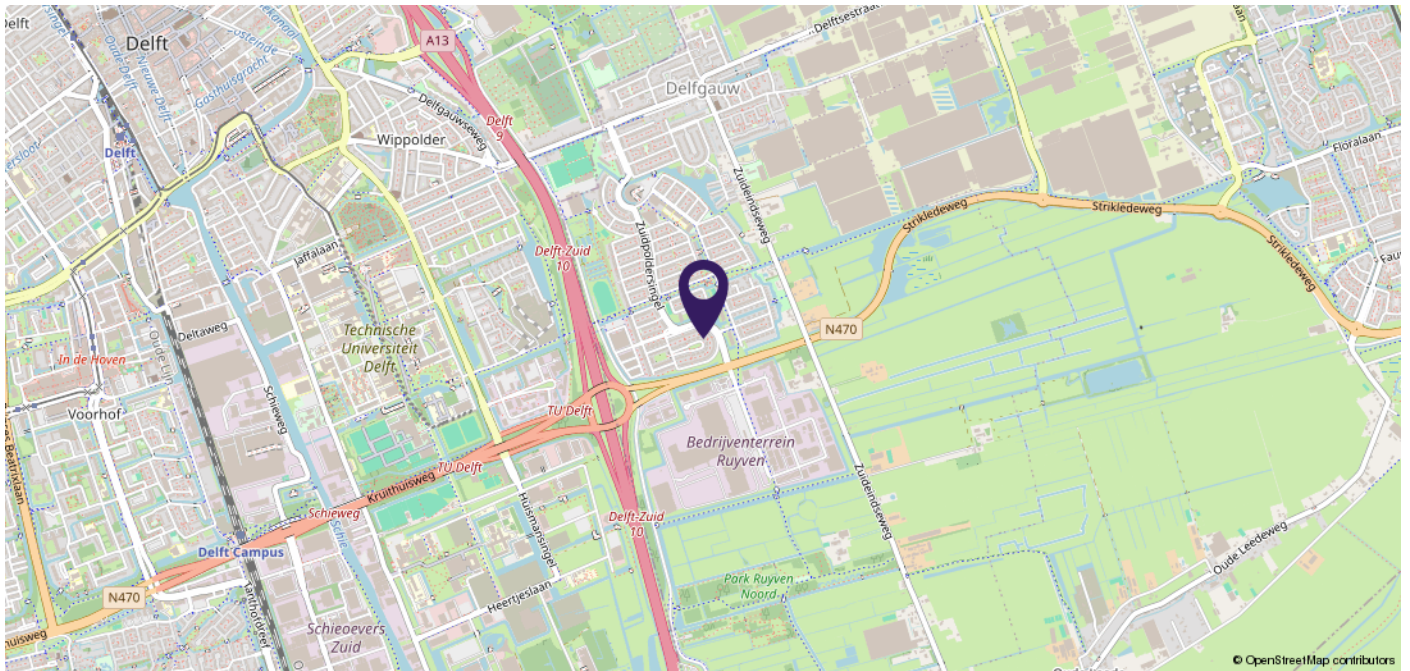
Uw referentie: Letterzetterhof



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Pijnacker	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4492	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



> Plaatselijke informatie

Wijk

Eind jaren negentig is de populaire en kindvriendelijke wijk Emerald gebouwd. De wijk Emerald valt onder de gemeente Pijnacker-Nootdorp, qua ligging ligt de wijk centraal tussen Delft en Pijnacker in.

Scholen

In de wijk zijn 3 basisscholen gevestigd: de Meander, de Triangel en het Spectrum. Voortgezet onderwijs: Stanislas Pijnacker en Delft. Op fietsafstand zijn in de randgemeenten nog meerdere middelbare scholen gevestigd.

Openbaar vervoer & autoverkeer

De bushalte richting het centrum van Delft en het centraal station bevindt zich in de wijk. Het centraal station van Delft is op een 15 minuten fietsafstand. De wijk Emerald is gunstig gesitueerd t.o.v. de A4, A13 en N470.

Winkelcentra

Winkelcentrum De Emerald is centraal in de wijk gevestigd. In het winkelcentrum zit o.a. de Albert Heijn, bakker, Etos en bloemist.

Sport & recreatie

Op korte afstand is recreatiegebied de Ackerdijkse Plassen te bereiken voor een goede fietstocht of wandeling. Anderzijds is de Delftse Hout ook dichtbij voor een leuke wandeling of om 's zomers 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 onze 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.

Het Energietransitieplan

Een samenvatting



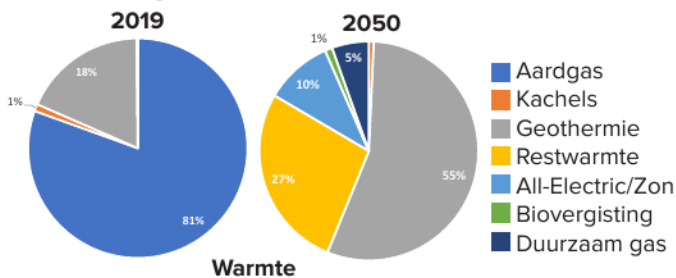
Nederland heeft als doelstelling om in 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn. Dit is vastgelegd in het Klimaatakkoord. Voor bijna iedereen in Nederland heeft dat directe gevolgen, want de meeste huizen worden verwarmd met aardgas en onze elektriciteit wordt vooral opgewekt door kolen en aardgas. Bij verbranding van kolen en aardgas komt CO₂ vrij. We zullen dus op zoek moeten naar andere, duurzamere energiebronnen om onze gebouwen warm te houden en ons van elektriciteit te voorzien. In het Energietransitieplan geeft de gemeente haar visie op deze overstap en maken we het tijdspad inzichtelijk: wanneer kunnen welke wijken of buurten van het aardgas worden afgekoppeld en welk soort alternatief is daarvoor het meest geschikt? En op welke wijze wekken we onze elektriciteit duurzaam op? De ontwikkeling van alternatieven voor energieopwekking gaat op dit moment heel snel. Het kan zijn dat er de aankomende jaren meer opties beschikbaar komen die ook in Pijnacker-Nootdorp kunnen werken. Het Energietransitieplan wordt daarom minimaal één keer per 5 jaar geactualiseerd. In deze krant de samenvatting van het concept Energietransitieplan.

Besparen

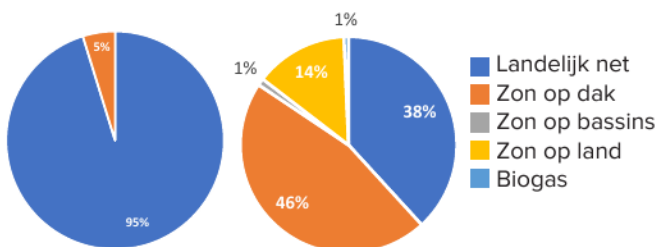
Energie die we niet gebruiken hoeven we ook niet op te wekken. De eerste stap is het verlagen van de warmte- en energievraag. Maatregelen zijn vaak eenvoudig te realiseren. Denk aan; isolatie, het luchtdicht maken van uw woning, hergebruik van warmte en betere radiatoren. Goede isolatie en ventilatie zijn randvoorwaarden om uw huis, op termijn, duurzaam en comfortabel te verwarmen. Daarnaast zijn energiezuinige apparaten en verlichting ook goede manieren om elektriciteit te besparen.

Vraag en aanbod

De hoeveelheid energie wordt uitgedrukt in terajoules (TJ). Binnen de gemeente gebruiken we 5275 TJ energie, dit is ongeveer 130 miljoen m³ gas en 390 miljoen Kwh elektriciteit. De energievraag ontwikkelt zich. Enerzijds vervangen we gas door elektriciteit en gaan we elektrisch rijden en anderzijds besparen we energie. De energiebehoefte in 2050 wordt ingeschat op 4200 TJ. Binnen de gemeente kunnen we energie opwekken. We hebben aardwarmte in verschillende varianten, zoals geothermie en warmte- en koudeopslag, biovergisting en voor de opwekking van elektriciteit vooral zonne-energie. De gemeente heeft in beeld gebracht wat de mogelijkheden zijn. Op basis van de mogelijkheden is per buurt nagedacht over warmte (koers warmte) en elektriciteit (koers elektriciteit). Lees op de volgende pagina hoe inwoners en ondernemers hier over hebben meegedacht!



Warmte



Elektriciteit

Overstappen op duurzame bronnen

Welke mogelijkheden zijn er voor Pijnacker-Nootdorp?

Voor een aantal buurten is er een gezamenlijke oplossing mogelijk. Het is dan wel nodig dat een grote groep woningen en gebouwen samen overstapt naar deze oplossing. Er zijn ook individuele oplossingen. Daar heeft u zelf de keuze. Om te komen tot de juiste keuze per buurt, is naar verschillende zaken gekeken. Omdat de veranderingen op den duur ook in de woningen en bedrijfspanden te merken zijn, is allereerst gevraagd wat inwoners, ondernemers en andere betrokkenen belangrijk vinden bij de overstap. Daarnaast is in het Klimaatakkoord afgesproken dat er gekozen moet worden voor oplossingen die het minst kosten: zowel het totaal aan kosten als de kosten voor bewoners. Per buurt is gezocht naar warmtesystemen die het beste passen bij het type woning of bedrijf, daarin is gekeken naar o.a de leeftijd en mate van isolatie (energielabel). In Pijnacker-Nootdorp zien we op dit moment de volgende mogelijkheden:

Elektrisch verwarmen

Elektrisch verwarmen kan met een warmtepomp. Een warmtepomp haalt energie uit de lucht (luchtwarmtepomp) of uit de bodem (bodemwarmtepomp) die met behulp van elektriciteit wordt omgezet naar warmte. U gebruikt geen aardgas meer voor verwarming en warm water maar elektriciteit. Koken doet u dan ook elektrisch, bijvoorbeeld met inductie. Een voordeel van de elektrische warmtepomp is dat u kunt overstappen wanneer u dat wilt. Bijvoorbeeld als de cv-ketel aan vervanging toe is of als u uw huis aan het verbouwen bent. Wel moet uw huis of pand goed geïsoleerd zijn en het verwarmingssysteem geschikt voor verwarmen met een elektrische warmtepomp.

Warmtenet

Een warmtenet wordt ook wel stadsverwarming genoemd. Het is een gezamenlijke oplossing: er wordt dan een warmtenet aangelegd om een grote groep gebouwen tegelijk te verwarmen. In sommige buurten ligt al een warmtenet. Vanuit een warmtebron (bijvoorbeeld een geothermiebron of restwarmte uit het kassengebied) stroomt warm water door ondergrondse leidingen naar aangesloten panden. Door een warmtenet kan snel een hele buurt aardgasvrij worden gemaakt. Om het aanleggen van een warmtenet betaalbaar te houden, moet een grote groep gebouwen meedoen en kunnen deze gebouwen niet te ver uit elkaar liggen.





Welke mogelijkheden zijn er om elektriciteit op te wekken?

Het opwekken van elektriciteit heeft impact op de openbare ruimte. Zeker omdat we weten dat we alleen met zonnepanelen op daken de gestelde ambities niet kunnen halen. Daarom is het belangrijk om zoveel mogelijk energie te besparen, ook inwoners kunnen daarbij helpen! Daarna wekken we elektriciteit zoveel mogelijk lokaal (60%) en duurzaam op. Dit betekent dat de gemeente onder de juiste voorwaarden zonnepanelen en zonnenvelden mogelijk wil maken, bijvoorbeeld in het glastuinbouwgebied op reststroken of overhoeken.



Legenda

- Bestaand warmtenet (verduurzamen voor 2025)
- Meerdere keuzes
- Warmtenet +50°C
- Warmtenet glastuinbouw
- Warmtenet +70°C
- Warmtepomp (2020-2050)
- Warmte- en koudeopslag (WKO) (2020-2050)
- Duurzame nieuwbouw (gasloze oplevering)
- Maatwerk (2035-2050)
- Warmtenet
- Geothermiebron bestaand of in voorbereiding
- Geothermiebron in onderzoek
- Historisch lint
- Warmtenetwerk bestaand of in voorbereiding
- Warmtenetwerk in onderzoek
- Zon op land toegestaan

Hoe gaan we nu verder?

Het Energietransitieplan is in november 2021 vastgesteld door de raad. Vervolgens gaan we per wijk en samen met inwoners aan de slag met de wijkuitvoeringsplannen. In de wijkuitvoeringsplannen komt te staan hoe, wat en wanneer we over willen stappen van aardgas naar andere bronnen. Ook de kosten gaan we inzichtelijk maken en we zoeken samen met inwoners uit wat de meest betaalbare en haalbare opties zijn. Inwoners van een wijk waar we aan de slag gaan krijgen vanzelf een uitnodiging om mee te denken. In Klapwijk zijn we al gestart met het opstellen van het wijkplan. In de wijk de Venen Rembrandtpark gaan we binnenkort ook aan de slag. De overige wijken in de gemeente Pijnacker-Nootdorp plannen we in 2022 en verder in. De volgorde van de wijken bepalen we dan ook.



Dit overzicht is een samenvatting van het hele Energietransitieplan. Het volledige plan kunt u lezen en downloaden op:

www.metenergieaandeslag.nl/transitieplan

De genoemde jaartallen in de kaart en in de legenda beschrijven de periode waarin het gebied aardgasvrij wordt gemaakt.

> 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