

TE KOOP

Nobellaan 47

Pijnacker



Vraagprijs

€ 369.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	11
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Algemene informatie	18
Bijzondere bepalingen	18
Informatie voor kopers	19



Woningbrochure: Nobellaan 47, Pijnacker

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Geweldig gemoderniseerd top-appartement met een ruime slaapkamer, grote woonkamer, moderne keuken, onderhouden sanitair, een groot balkon (ca. 13 m²) op het noordoosten voor een heerlijke ochtendzon. En een fijne galerij waar op het zuidwesten genoten kan worden van een heerlijke avondzon. Ideaal appartement voor starters!

Keurig onderhouden en gemoderniseerd appartement (energielabel C) met een ruime slaapkamer en woonkamer, uitzicht over zowel Zoetermeer, Rotterdam als Delft, met de mogelijkheid tot het creëren van een tweede slaapkamer. Gelegen in een prettige en kindvriendelijke woonwijk, met de supermarkt letterlijk beneden en sportverenigingen op loopafstand. Met natuurgebied De Balij in de directe omgeving biedt deze woning een ideale combinatie van ruimte, groen, rust en een centrale ligging.

Wat deze woning uniek maakt:

- Energielabel C,



Woningbrochure: Nobellaan 47, Pijnacker

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Voorzien van HR++ beglazing,
- Gevelisolatie (EPS HR++ isolatieparels) toegepast,
- Gas loos appartement (m.u.v. blokverwarming),
- Elektrische boiler (eigendom) uit 2023,
- Net én goed onderhouden keuken,
- Apart toilet en gerenoveerde badkamer uit 2020,
- Ver en vrij uitzicht met veel natuurlijke lichtinval,
- Groot balkon (ca. 13 m2) over de gehele breedte van de woning,
- Mogelijkheid tot het realiseren van een tweede slaapkamer,
- Ruime privéberging (ca. 9 m2) met aparte fiets- en scooteruitgang,
- Oplevering in overleg, op korte termijn mogelijk.

Indeling:

Via de centrale entree met belportaal en brievenbussen bereik je het appartementencomplex. Vanuit hier is tevens de trap naar de berging toegankelijk. Via het trappenhuis bereik je de derde (tevens bovenste) verdieping.

Bij binnenkomst tref je een praktische en ruime inbouwkast met schuifdeuren, momenteel in gebruik als voorraadkast en wasruimte. Hier bevindt zich ook de meterkast. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar.

De woonkamer is ruim opgezet en geniet van veel daglicht dankzij het vrije uitzicht. De open indeling zorgt voor een prettige en lichte leefruimte. Dankzij het uitzicht zijn de steden Zoetermeer, Rotterdam en Delft goed zichtbaar, tevens als natuurgebied De Balij.

De slaapkamer is royaal bemeten en biedt de mogelijkheid om een tweede slaapkamer te creëren. Via de slaapkamer betreed je het grote balkon met zonligging op het oosten. Dankzij het uitzicht zijn de steden Zoetermeer, Rotterdam en Delft goed zichtbaar, tevens als natuurgebied De Balij en de groenzone aan de overkant.

De badkamer is compleet vernieuwd in 2020 en modern voorzien van een comfortabele inloopdouche, ventilatie en een wastafelmeubel met verlichting. Het toilet bevindt zich separaat in de gang en heeft een

eigen fonteintje.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is opgesteld in een praktische L-vorm. De keuken is voorzien van de volgende

inbouwapparatuur:

- Keramische kookplaat,
- Rvs-recirculatieafzuigkap,
- Koelkast en vriezer,
- Combimagnetron en oven,
- Vaatwasser,
- Elektrische boiler (2023).

De ruime privéberging (ca. 9 m2) bevindt zich op -1, na de begane grond en is goed te bereiken met het trappenhuis aan de voorkant, en de extra fiets- en scooteruitgang aan de achterkant van het gebouw. Daarnaast biedt de berging volop ruimte voor extra opslag.

Locatie:

Het appartement ligt in een kindvriendelijke en ruim opgezette wijk in Pijnacker-Noord, met natuurgebied De Balij, sportvoorzieningen en winkels op korte afstand. Op enkele minuten fietsen of wandelen bereik je het gezellige centrum van Pijnacker met diverse horecagelegenheden en winkels, evenals de Randstad Rail en busstations. Via het openbaar vervoer en de uitvalswegen zijn omliggende steden zoals Rotterdam, Zoetermeer, Den Haag en Delft uitstekend bereikbaar.

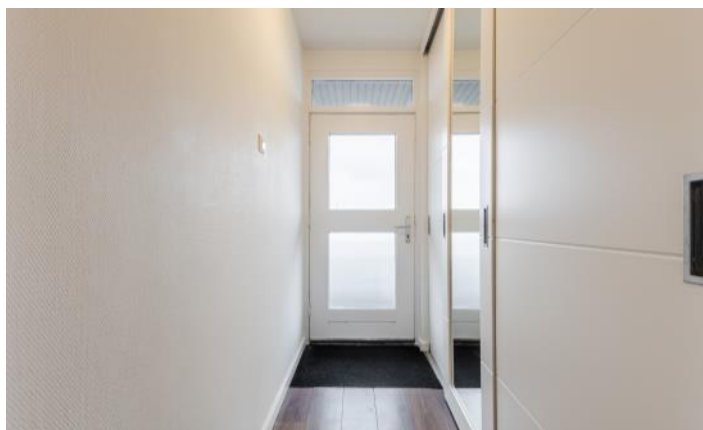
Bijzonderheden

- Top-etage,
- VvE bijdrage €173,- per maand,
- Voorschot stookkosten €75,- per maand,
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing,
- Voldoende parkeergelegenheid,
- Actieve VvE,
- Geen lift.

Oplevering in overleg, op korte termijn mogelijk.

Interesse in deze woning? Dan nodigen wij u graag uit om deze woning vrijblijvend te komen bezichtigen.









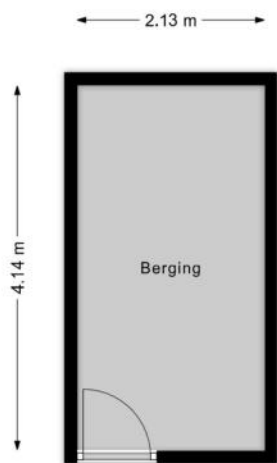




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Galerijflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1969
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	243 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	75 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
Externe bergruimte	9 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	C
Isolatie	Muurisolatie, HR-glas
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 173 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Pijnacker C 6487 32

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Pijnacker C 6487 55

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Horren			●
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel			●
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.