



**J.P. Heijestraat 24**  
**Hazerswoude-Rijndijk**  
Vraagprijs € 375.000,- k.k.



---

Goed wonen, lekker leven

Rustig gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving goed onderhouden en smaakvol afgewerkte 4/5 kamer eengezinswoning met voor- en achtertuin met aangebouwde veranda. Deze keurig eengezinswoning is uitermate geschikt voor jonge gezinnen waarbij de woning ook nog eens diverse uitbreidingsmogelijkheden heeft. De woning kenmerkt zich door de ruime en lichte woonkamer van ca. 25 m<sup>2</sup>, moderne keuken met diverse inbouwapparatuur, 3 slaapkamers en een moderne badkamer. Verder heeft deze leuke woning een heerlijk zonnige en fraai aangelegde achtertuin met berging en achterom.

De ligging van de woning is heerlijk rustig, in een kindvriendelijke straat en tóch vlakbij de dorpskern van Hazerswoude-Rijndijk. De rustige straat met groenvoorziening en is er ruim voldoende parkeergelegenheid in de wijk. De woning bevindt zich op slechts enkele minuten loopafstand van de Da Costasingel met supermarkten, winkels, maar ook de bushalte richting de stations van Leiden en Alphen aan den Rijn. De centrale ligging zorgt ervoor dat sportaccommodaties, speelvoorzieningen, basisscholen en de kinderopvang binnen handbereik zijn. Hazerswoude-Rijndijk heeft een uitstekende ligging nabij de N11 in het Groene Hart van de Randstad.



## Indeling:

Overdekte Entree. Hal met trapkast. Modern toilet met wandcloset en fonteintje. Ruime en lichte woon-eetkamer van ca. 25 m<sup>2</sup> (ca 3.75 x 6.68 m) met moderne radiator ombouwen en aan de voor- en achterzijde grote ramenpartij met veel lichtinval. Keuken voorzien van een moderne keukeninrichting met diverse (inbouw-)apparatuur zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en een koel/vriescombinatie. Bijkeuken met extra keukenblok met veel bergruimte. Verzorgde een heerlijk zonnige achtertuin met leuke aangebouwde veranda, zonneterras, stenen berging en achterom.

## 1e Verdieping:

Overloop. Grote slaapkamer achterzijde 14 m<sup>2</sup> (ca 3.63 x 3.89 m) met kastenwand en moderne radiatorombouwen. Ruime slaapkamer voorzijde 10 m<sup>2</sup> (ca 3.63 x 2.68 m) met radiatorombouw. Moderne badkamer met heerlijk ligbad met thermostaatkraan, ruime douche met rainshower en een wastafelmeubel. Ruime en geheel betegelde toiletruimte aan de voorzijde met wandcloset en aansluiting voor de machine en droger.

## 2e Verdieping:

Ruime voorzolder annex overloop met dakkapel, afsloten CV ruimte met CV combi ketel en zonneboiler. Grote slaapkamers 13 m<sup>2</sup> (ca 3.62x 3.72 m) met dakkapel en bergruimte achter de knieschoten.

## Bijzonderheden:

- Goed onderhouden en smaakvol afgewerkte 4 kamer eengezinswoning met voor- en achtertuin;
- Gelegen in een gewilde en kindvriendelijke woonomgeving centraal in Hazerswoude-Rijndijk;
- Woonoppervlak ca 106 m<sup>2</sup> (Nen2580);
- Ruime en sfeervolle woonkamer van ca. 25 m<sup>2</sup> met radiatorombouwen;
- Moderne keuken met diverse apparatuur;
- 3 Goed bemeten slaapkamers;
- Moderne badkamer met o.a. ligbad en een aparte douche;
- Verzorgde en zonnige achtertuin met aangebouwde veranda;
- Stenen berging;
- Verwarming middels CV combi ketel (Intergas) met zonneboiler;
- Veel voorzieningen in de directe omgeving zoals basisscholen, winkels en sportvelden;
- Oplevering 4/5 maanden na overeenkomst.

## Object gegevens

Soort object : Woonhuis  
Soort woning : Eengezinswoning  
Type woning : Tussenwoning  
Ligging : Aan rustige weg

Bouwjaar : 1964  
Aantal kamers : 4 kamers  
Aantal slaapkamers : 3 kamers

Type dak : Zadeldak  
Materiaal dak : Pannen

Onderhoud binnen : Goed  
Onderhoud buiten : Goed

## Maten

Perceeloppervlak : Ca. 141 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlak : Ca. 107 m<sup>2</sup>  
Inhoud : Ca. 360 m<sup>3</sup>

## Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin  
Tuin diepte : Ca. 10.80 m  
Tuin breedte : Ca. 6.30 m  
Achterom : Ja

Bijkeuken : Ca. 9 m<sup>2</sup>

## Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren  
Garage aanwezig : Geen garage

## Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand steen  
Oppervlakte berging : Ca. 10 m<sup>2</sup>



## Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Intergas HR
Combi ketel	: ja
Bouwjaar	: 2011
Warmwater via	: C.V.-Ketel, Zonneboiler, Zonnecollectoren
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: C

## Voorzieningen

Voorzieningen	: Tv kabel
---------------	------------

## Locatie





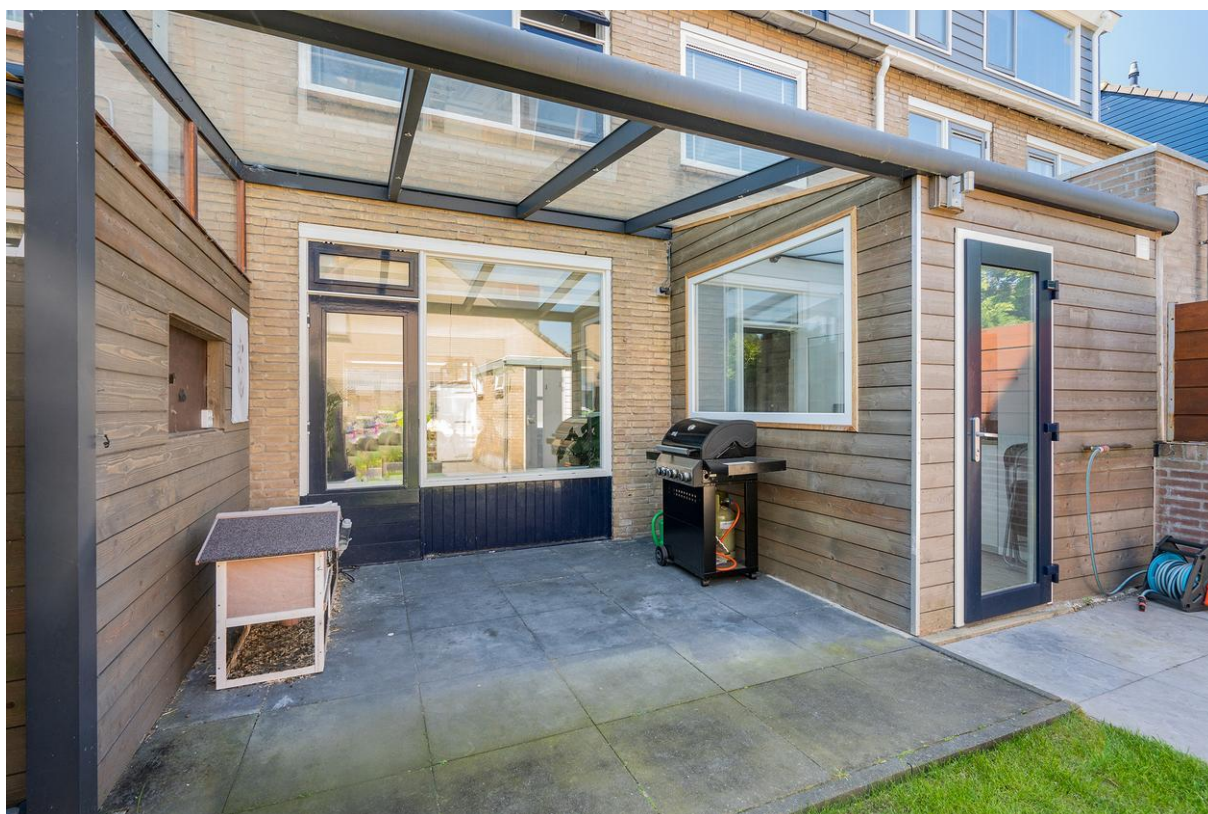








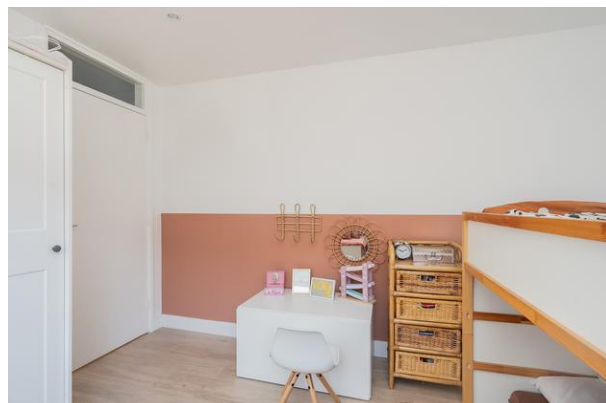


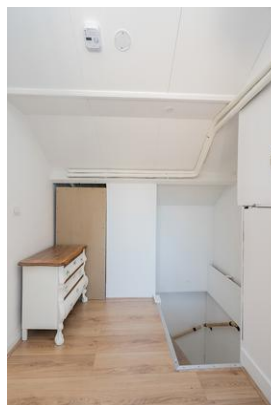










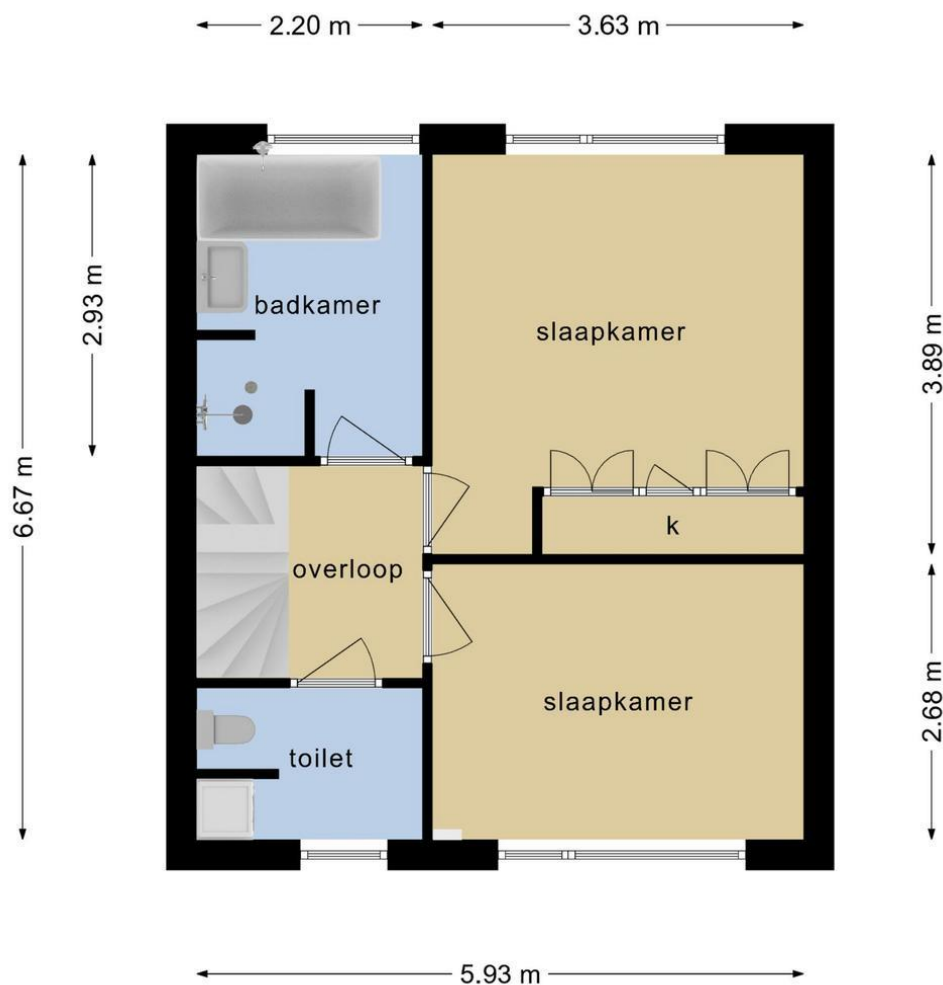






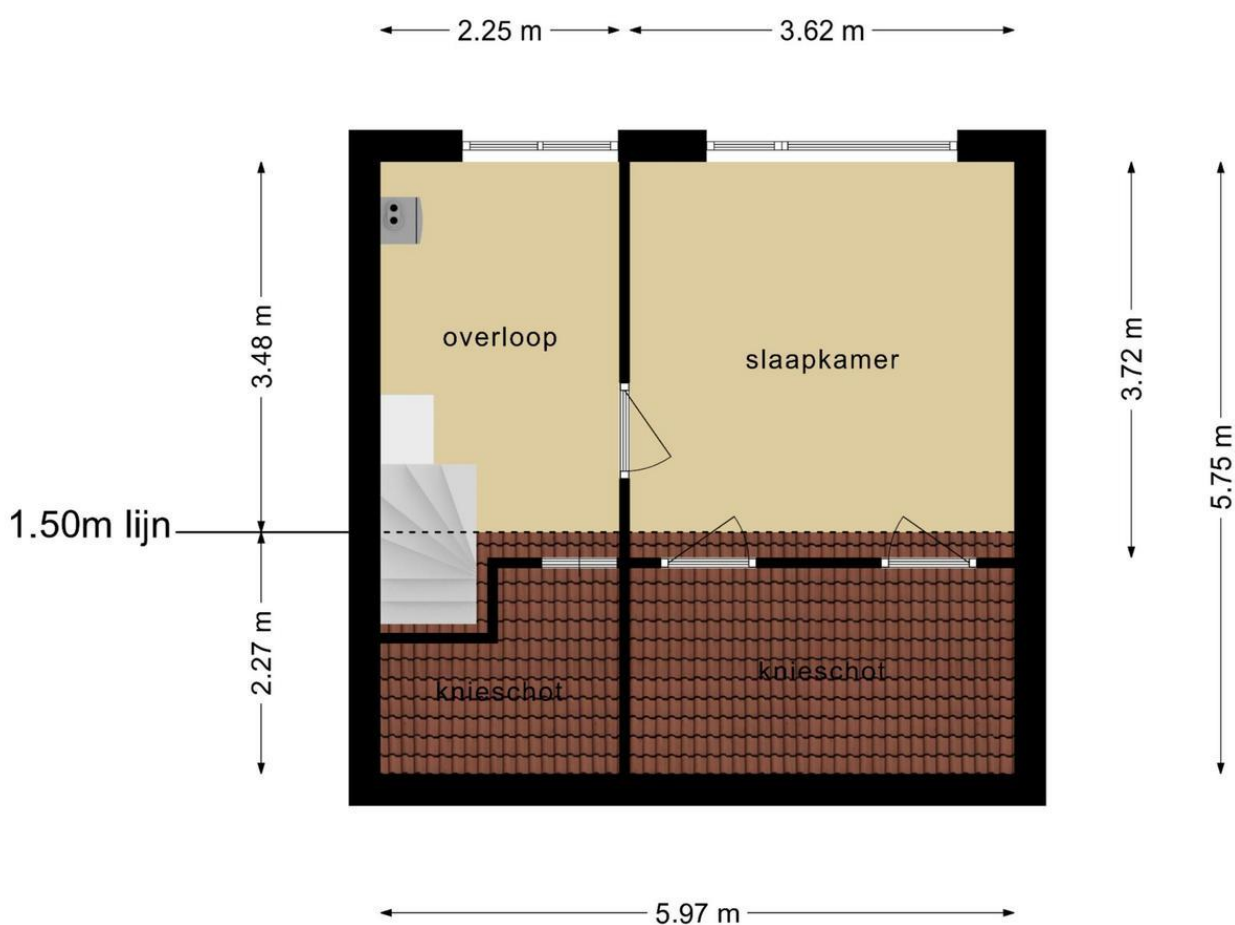
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond 1e verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Oppervlakte

Soort

J.P. Heijestraat 24

2394 XZ Hazerswoude-Rijndijk

Hazerswoude

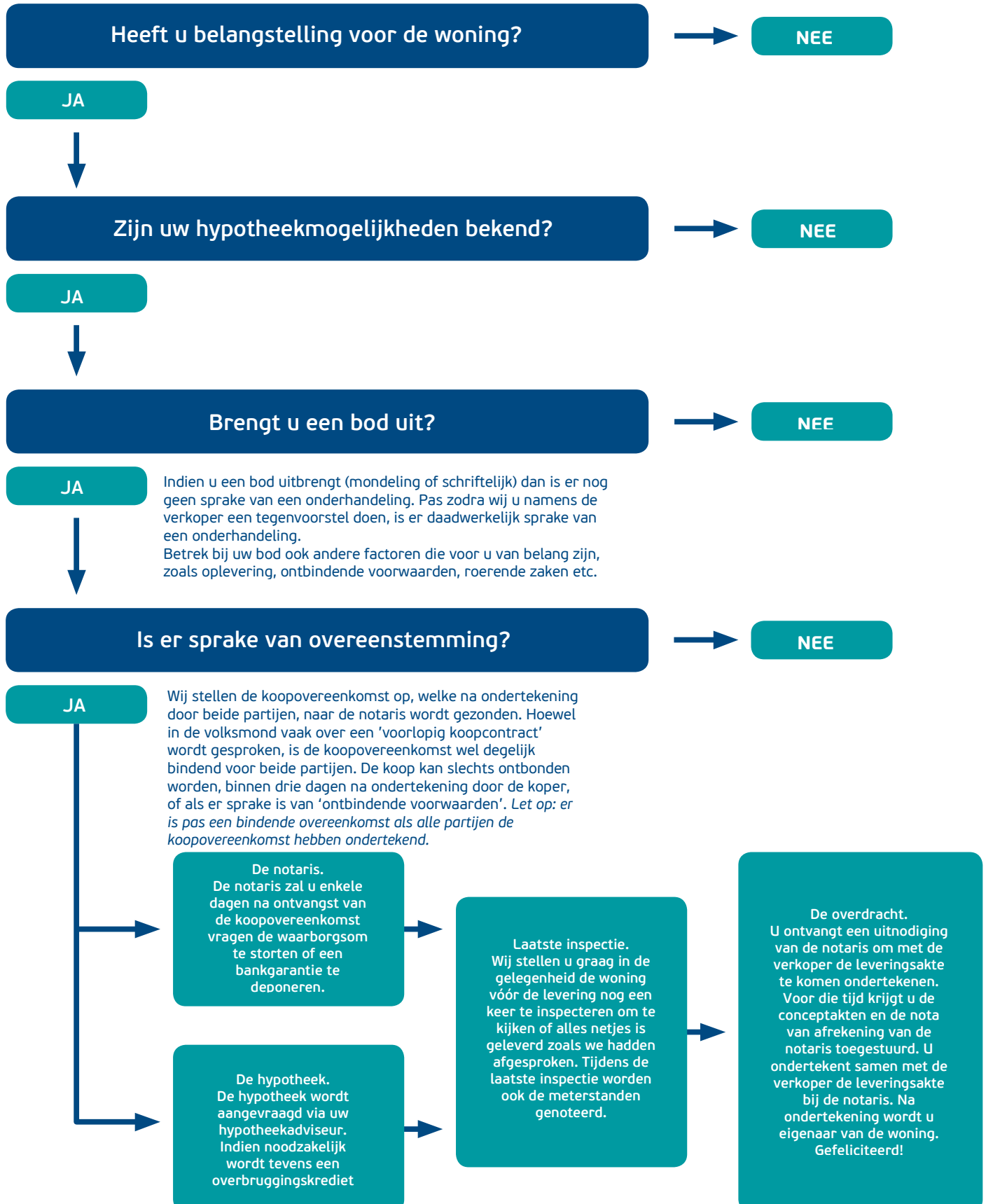
B / 2558

141 m<sup>2</sup>

Volle eigendom

## Kadastrale kaart







Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van Emil NVM Makelaars. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars & Taxateurs (NVM). Deze liggen op ons kantoor ter inzage en kunnen desgewenst toegestuurd worden.

Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.

Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor rekening van koper zijn. Standaard wordt in de koopakte een 2% clause ten gunste van verkoper opgenomen.

De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en een vrijblijvende indicatief. Maten, (woon-)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig gemeten. Verkoper en Emil NVM Makelaars BV aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend.

## **Bankgarantie/waarborgsom**

De koper dient tot zekerheid van de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen 6 weken na de mondelinge overeenstemming een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris te voldoen.

## **Ontbindende voorwaarden financiering**

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van mondelinge overeenstemming.

## Bouwkundige keuring

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarde is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Indien koper hiervan geen gebruik maakt zal de navolgende clause in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Indien van toepassing kunnen tevens de navolgende clauses in de koopakte worden opgenomen:

### **Ouderdomsclausule** (bij woningen en appartementen gebouwd voor 1990)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien een woning meer dan 30 jaar oud is de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

### **Asbestclausule** (bij woningen en appartementen gebouwd voor 1995)

Verkoper garandeert dat het verkochte geen andere asbesthoudende materialen bevat dan de gebruikelijke voor woningen van deze ouderdom. Deze gebruikelijke materialen zijn niet van dien aard dat koper als gevolg daarvan zijn plannen om de woning te bewonen op het moment van de eigendomsoverdracht niet kan of mag verwezenlijken. Bij eventuele verwijdering van genoemde materialen dienen op grond van de milieuwet speciale maatregelen worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van deze asbest in de woning kan voortvloeien.

### **Notariskeuze**

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meteropname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelde de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers indien verkopers niet aanwezig is bij de overdracht.

- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

### **Uitstel notariële overdracht**

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% 's jaars verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. De VVE bijdragen alsmede de vaste lasten worden verrekend vanaf de in de koopovereenkomst overeengekomen datum van levering.

Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van verkoper ligt.







Parkweg 18 • 2271 AJ Voorburg  
t 070 - 35 55 722  
[info@emilmakelaars.nl](mailto:info@emilmakelaars.nl) • [www.emilmakelaars.nl](http://www.emilmakelaars.nl)

---

Goed wonen, lekker leven