



## **Schoonoord 65, 2215 EC Voorhout**

**Vraagprijs € 950.000,00 kosten koper**

# Omschrijving

## Schoonoord 65, 2215 EC Voorhout

Schitterend gelegen, zeer ruime VRIJSTAANDE VILLA op 616 m<sup>2</sup> eigen grond met eigen aanlegsteiger aan doorgaand vaarwater naar De Kaag, ruime in-/aanpandige garage en separate garagebox in de straat.

Deze levensloopbestendige villa met een woonoppervlakte van 252 m<sup>2</sup> !! beschikt over 2 slaapkamers en een complete, ruime badkamer op de begane grond en nog eens 5 slaapkamers, badkamer en toilet op de eerste verdieping.

De woning is gelegen in de geliefde wijk het Oude dorp. Heerlijk aan het vaarwater, De Leidsevaart, om te varen of je hengel uit te gooien vanaf de steiger. Nabij gelegen is het winkelcentrum gelegen met een diversiteit aan winkels en horeca. Tevens zijn er voor de kinderen diverse speelpleintjes, scholen en sportverenigingen in de directe omgeving. De uitvals(snel)wegen naar bijvoorbeeld Leiden, Amsterdam, Den-Haag en Haarlem zijn snel aan te rijden.

### INDELING:

#### BEGANE GROND:

Entree, ruime hal met de meterkast voorzien van slimme meters. De glazen tussendeur brengt je verder de hal in naar de eerste ruime slaapkamer. Deze slaapkamer beschikt over een eigen buitenentree, waardoor je hier ook eventueel kantoor kan houden. De in lichte kleurstelling opgestelde ruime keuken is voorzien van een kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser. Hier tref je een plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming, de schuifpui naar de tuin en de toegang naar de garage. De riante woonkamer en de aangrenzende eetkamer hebben een fijne lichtinval (zuidwest-ligging) door de grote raampartijen, hier tref je een hardhouten parketvloer en een sfeervolle gashaard. Via de tussenhal, met trapopgang, bereik je de riante masterbedroom met badkamer en-suite voorzien van een ligbad, douchecabine en 2 wastafels. Separaat in de hal is de toiletruimte met fonteintje gelegen.

#### EERSTE VERDIEPING:

Overloop met hoge nok en 2 dakramen. Riante slaapkamer met open haard en kunststof kozijnen. Nog 4 ruime slaapkamers voorzien van kunststof kozijnen of dakramen en praktische bergruimte achter de knieschotten. De badkamer is voorzien van een ligbad en wastafel. Separaat is het toilet gelegen. Technische ruimte met de CV-ketel (Intergas, bouwjaar circa 2020) en nog een ruime berging.

#### TUIN:

De op het zonnige zuidwesten gelegen achtertuin is aan het water gelegen, hier tref je een ruime steiger. Je vaart zo naar de Kaag. Aan de voorzijde tref je meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein en een waterpunt. De garage is voorzien van een elektrische kanteldeur, elektra, radiator en een deur naar de tuin. Tevens is er nog inbegrepen, een op loopafstand gelegen, een separate garagebox (circa 17 m<sup>2</sup>).

#### BIJZONDERHEDEN:

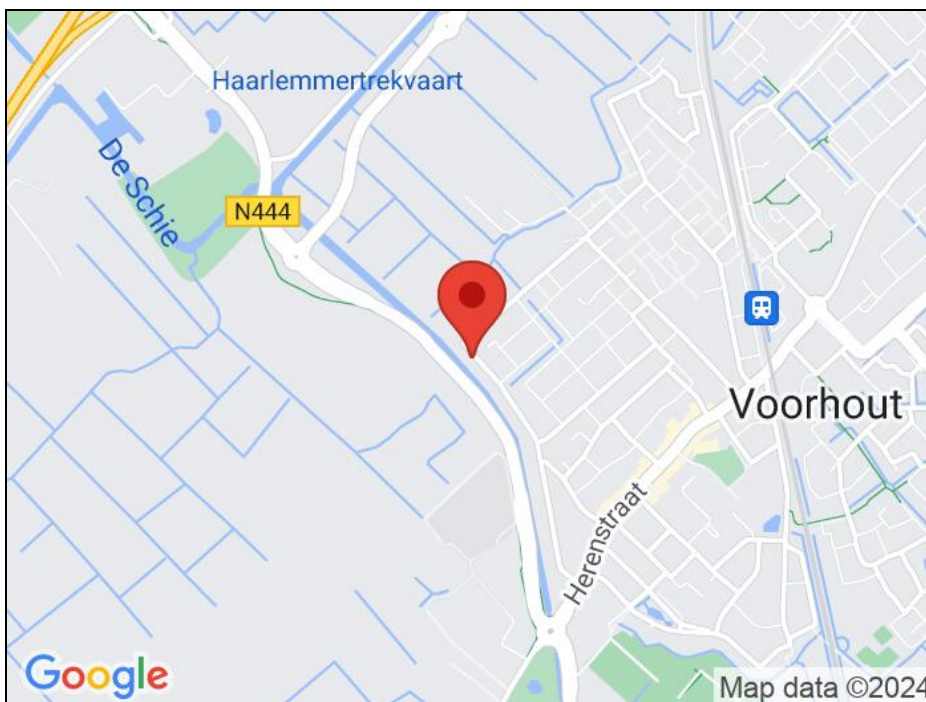
- Woonoppervlakte 252m<sup>2</sup>.
- Aan vaarwater gelegen, met eigen steiger.
- Garage aan huis en een losse garage.
- Energielabel D.
- 7 slaapkamers en 2 badkamers.
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.
- Ouderdomsclausule van toepassing.
- Asbestclausule van toepassing.
- Projectnotaris Meervaart notarissen te Nieuw-Vennep
- Oplevering in overleg.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 950.000,00 kosten koper
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 8 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 1.024 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 648 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 252 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Villa
<b>Bouwjaar</b>	: 1970
<b>Ligging</b>	: In woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 410 m <sup>2</sup>
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 192 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Aangebouwd steen, inpandig, garagebox
<b>Energielabel</b>	: D
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Dubbel glas
<b>Voorzieningen</b>	: Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam
<b>C.V.-ketel</b>	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

## Locatie

Schoonoord 65  
2215 EC VOORHOUT



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's





## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's





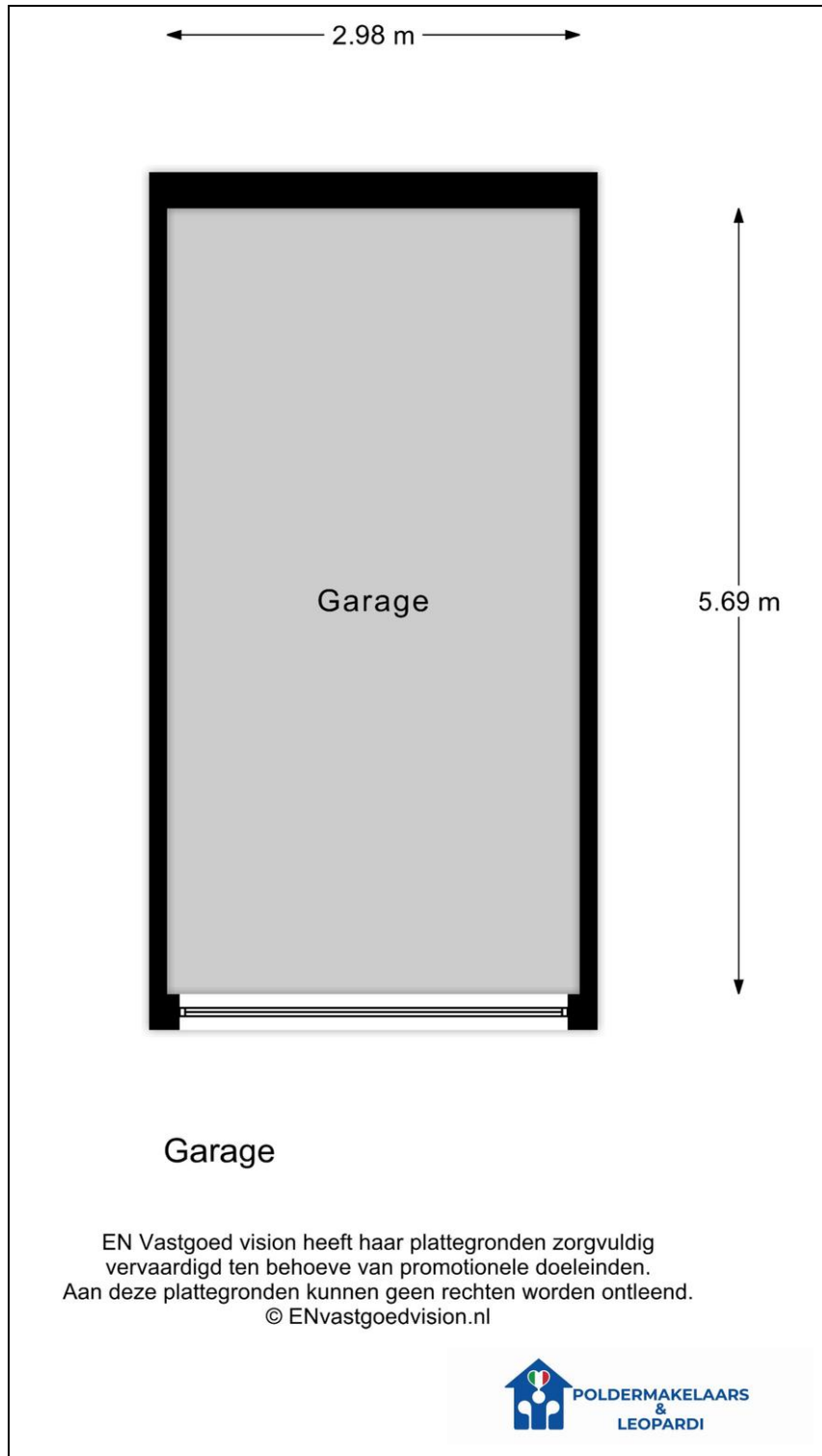
# Plattegrond



# Plattegrond



## Plattegrond



# Algemene informatie en voorwaarden Poldermakelaars & Leopardi B.V.

## Algemene informatie en voorwaarden Poldermakelaars B.V.

### Algemene Consumentenvoorwaarden NVM

Op al onze opdrachten zijn van toepassing de voorwaarden zoals weergegeven in de brochure "Algemene Consumentenvoorwaarden NVM", mede vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM. Hierin zijn de rechten en verplichtingen van de opdrachtgever en de makelaar nader omschreven. Indien u een exemplaar wilt ontvangen kunnen wij u deze per e-mail toezenden.

### Voorwaarden en condities

Poldermakelaars streeft naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens maar men moet ervan uitgaan dat het slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, plattegronden, maten ed.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of kenbaar waren uit openbare registers. Aan bijna iedere onroerende zaak zijn bijzondere bepalingen of zogenaamde erfdiensbaarheden verbonden. Deze staan gewoonlijk in de akte van levering (het zogenaamde "eigendomsbewijs") welke kan worden opgevraagd bij Poldermakelaars of het kadaster. Van belang zijnde informatie is bij Poldermakelaars opvraagbaar. In veel gevallen worden deze gegevens aan u verstrekt of toegezonden (met uitzondering van privacygevoelige informatie). De informatie van deze woning wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelakte die is opgesteld door de NVM. Verkoper behoudt zich het recht voor om een ouderdomsclausule en/of een asbestclausule op te nemen in de koopakte. De waarborgsom of bankgarantie is 10% van de koopsom. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van hypotheek, NHG garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### Ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden of ontbindende voorwaarden worden alleen opgenomen wanneer deze bij aanvang van of tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Bijvoorbeeld van het verkrijgen van financiering, Nationale Hypotheek Garantie, verkoop eigen woning of een starterslening. Voor de termijn voor een voorbehoud van financiering wordt standaard vijf weken na het tekenen van de koopovereenkomst opgenomen. Bij het verkrijgen van een starterslening kan dat langer zijn.

### Gunning

Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Bouwkundige keuring**

U heeft het recht een bouwkundige keuring van de woning te laten uitvoeren. Poldermakelaars kan u verwijzen naar betrouwbare onafhankelijke keuringsinstanties. Poldermakelaars adviseert u dit te laten doen na mondelinge overeenkomst, voorafgaand aan het tekenen van de koopovereenkomst om discussies achteraf te voorkomen.

### **Biedingen**

Een bieding op een woning wordt uitsluitend in behandeling genomen als deze schriftelijk (of per e-mail) wordt uitgebracht. Een bieding dient minimaal de navolgende zaken te bevatten: uw n.a.w. gegevens plus uw telefoonnummer(s) en mailadres, het bedrag van de koopsom, uw wens voor de overdrachtsdatum van de woning, roerende zaken volgens de verstrekte lijst of afwijkend daarvan en alle eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden die u wil opnemen. U bent pas in onderhandeling als u van de verkoper een tegenvoorstel heeft ontvangen. U bent niet in onderhandeling als Poldermakelaars aangeeft dat zij uw bod met de verkoper zal overleggen. Totdat er een tegenvoorstel wordt uitgebracht acht Poldermakelaars (en de verkoper) zich vrij te onderhandelen met iedere gegadigde van zijn keuze. Poldermakelaars accepteert geen biedingen als men de woning niet van binnen gezien heeft.

### **Biedsystemen**

Systeem A "Amsterdamse systeem"

De verkopende makelaar onderhandelt met degene die als eerste een naar zijn oordeel serieus en onderhandelbaar bod heeft uitgebracht. Als deze onderhandelingen niet tot een resultaat leiden dan onderhandelt de verkopende makelaar vervolgens met een bieder van zijn keuze dan wel accepteert de verkopende makelaar uit de uitgebrachte biedingen het meest geschikte aanbod.

Systeem B

De verkopende makelaar bepaalt het tijdstip waarop de uitgebrachte biedingen worden beoordeeld. Het naar zijn oordeel meest aanvaardbare bod wordt geaccepteerd of er zal met een door de verkopende makelaar bepaalde bieder nader worden onderhandeld.

### **Toelichting meetinstructie NEN2580**

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Poldermakelaars BV en de verkoper aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper kan geen rechten ontleen aan de opgegeven maatvoering. Iedere koper heeft op verzoek het recht en krijgt ook de gelegenheid om zelf de maatvoering te controleren in de woning of aan de hand van beschikbare tekeningen.

Tot slot, de verkopers van de woning die u heeft bezichtigd zijn uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie en bevindingen. Laat daarom na een bezichtiging altijd wat van u horen. Een kleine moeite, maar waardevol voor onze opdrachtgever en ons. Een telefoontje of mailtje hierover stellen wij zeer op prijs.

Mocht u aanvullende vragen hebben? Neem dan contact met ons op.