

# HEEMBÖRGH

MAKELAARS



**Vossepolder #109**  
**Hillegom**

# 109

# Heemborgh Makelaars Hillegom

## Kennis delen is onze kracht!

Om jouw huis te verkopen en een nieuw droomhuis te vinden, werken wij intensief met elkaar samen. Met vier vestigingen in de Duin- en Bollenstreek, Zuid-Kennemerland en de Haarlemmermeer is ons bereik en netwerk groot. Naast dat wij als makelaar in deze regio werken, wonen wij hier ook. We weten daarom precies wat er speelt; in de omgeving en in de markt.

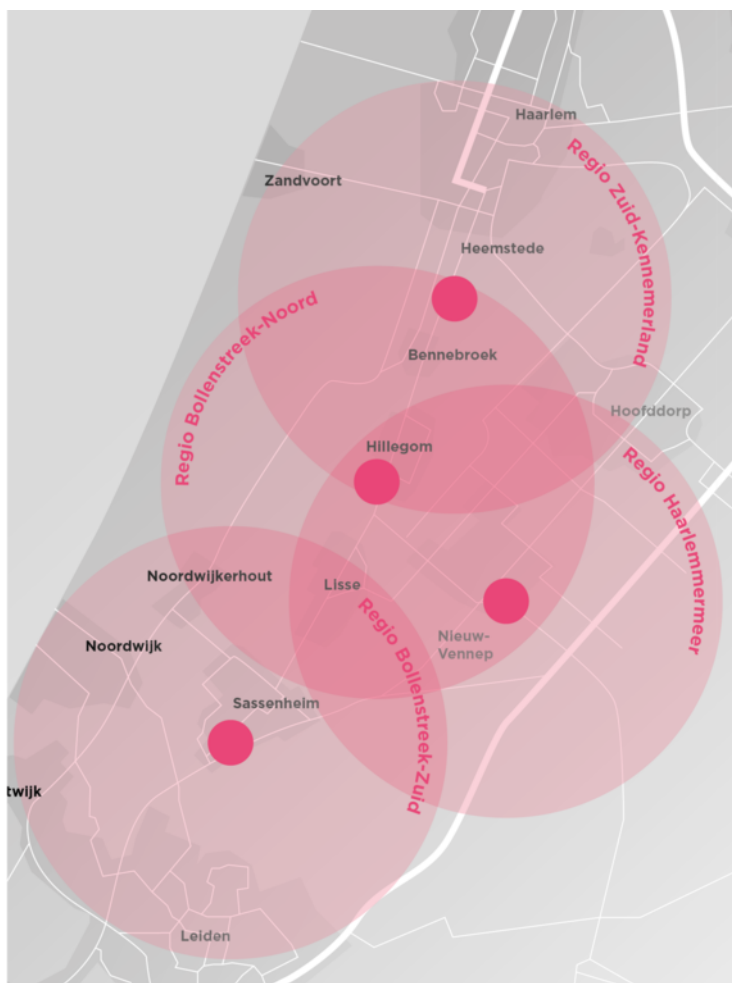
### De zoektocht naar jouw Droomhuis!

Je wilt een huis kopen. Maar wat voor een type huis, in welke prijsklasse, in welke omgeving en wat zijn nu echt je harde eisen? Het beantwoorden van deze vragen is soms lastiger dan je denkt. En dat begrijpen wij. Een huis koop je misschien maar één of enkele keren in je leven. Het nadenken over je wensen is daarom van essentieel belang en daar nemen wij de tijd voor.

Ons jonge en dynamische team van Heemborgh Makelaars Hillegom loopt altijd een stapje harder om het beste resultaat voor jou te behalen.

Remy Kok  
Eigenaar Heemborgh Hillegom  
Regio Bollenstreek-Noord

Hoofdstraat 142  
2181 EH Hillegom  
T: 0252-516413  
E: [hillegom@heemborgh.nl](mailto:hillegom@heemborgh.nl)



# Hillegom, Vossepolder #109 0 ong

Wil je dit najaar in je nieuwbouwwoning wonen? Dan is dit je kans! Prognose oplevering augustus/september 2024.

Deze woning wordt casco opgeleverd. Hierdoor heb je zelf de mogelijkheid om je keuken, badkamers en toiletten naar eigen wens en smaak te realiseren.

Als je een gevoel van ruimte en vrijheid nastreeft, dan zit je met deze vrijstaande waterwoning in de wijk Vossepolder goed. Deze fraaie woning met een groot woonoppervlakte is prachtig gelegen, de vrije ligging staat garant voor maximaal woonplezier. De achtertuin grenst direct aan het water. Hier is thuis komen en -zijn het hele jaar door genieten!

#### Royaal wonen

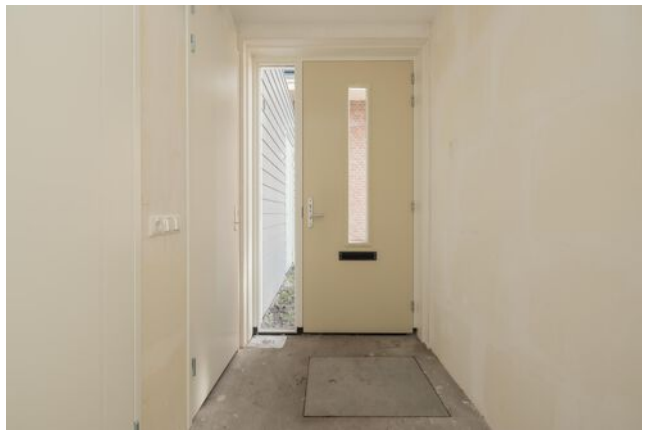
De buitenberging biedt veel opslagruimte. Via de hal met separaat toilet en meterkast loop je het woongedeelte binnen. De woonkamer met uitzicht op de voortuin is door de hoge ramen en dubbele deuren heerlijk licht. Aan de achterzijde van het huis bevindt zich de woonkeuken met openslaande deuren naar het terras aan het water.

#### Ruimte voor iedereen

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een separaat toilet en badkamer met mogelijkheid voor douche, dubbele wastafel en ligbad. De master bedroom heeft ruimte voor een inloopkast en kijkt - net als de woonkamer - uit over de achtertuin en het water. Op de 2e verdieping is een 4e slaapkamer, 2e badkamer, 5e kamer en een technische ruimte voor de wasmachine en droger en opstelplaats voor de warmtepomp.

**Koopsom € 823.735,- v.o.n.**  
**Oplevering: in overleg**







#### Object gegevens

Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	2021-2030
Bouwworm	Nieuwbouw
Permanente bewoning	ja
Huidig gebruik	
Huidige bestemming	

#### Maten object

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Volume	840 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	263 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	176 m <sup>2</sup>

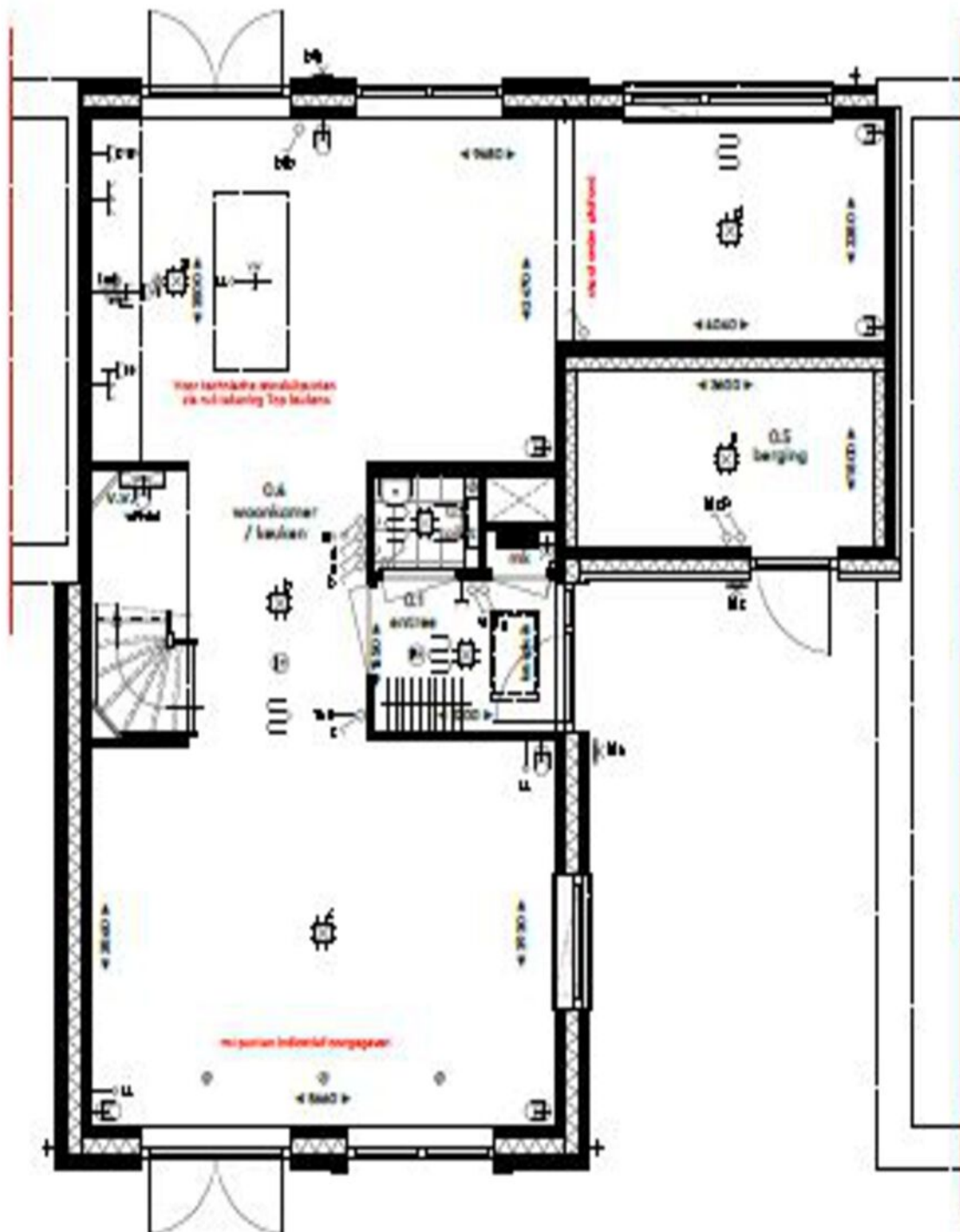
#### Details

Ligging object	aan water, in woonwijk, vrij uitzicht
Bijzonderheden	
Premies / sub	
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, terugwininstall..
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warm water	-
Kabel	
Zonwering	

#### Tuin gegevens

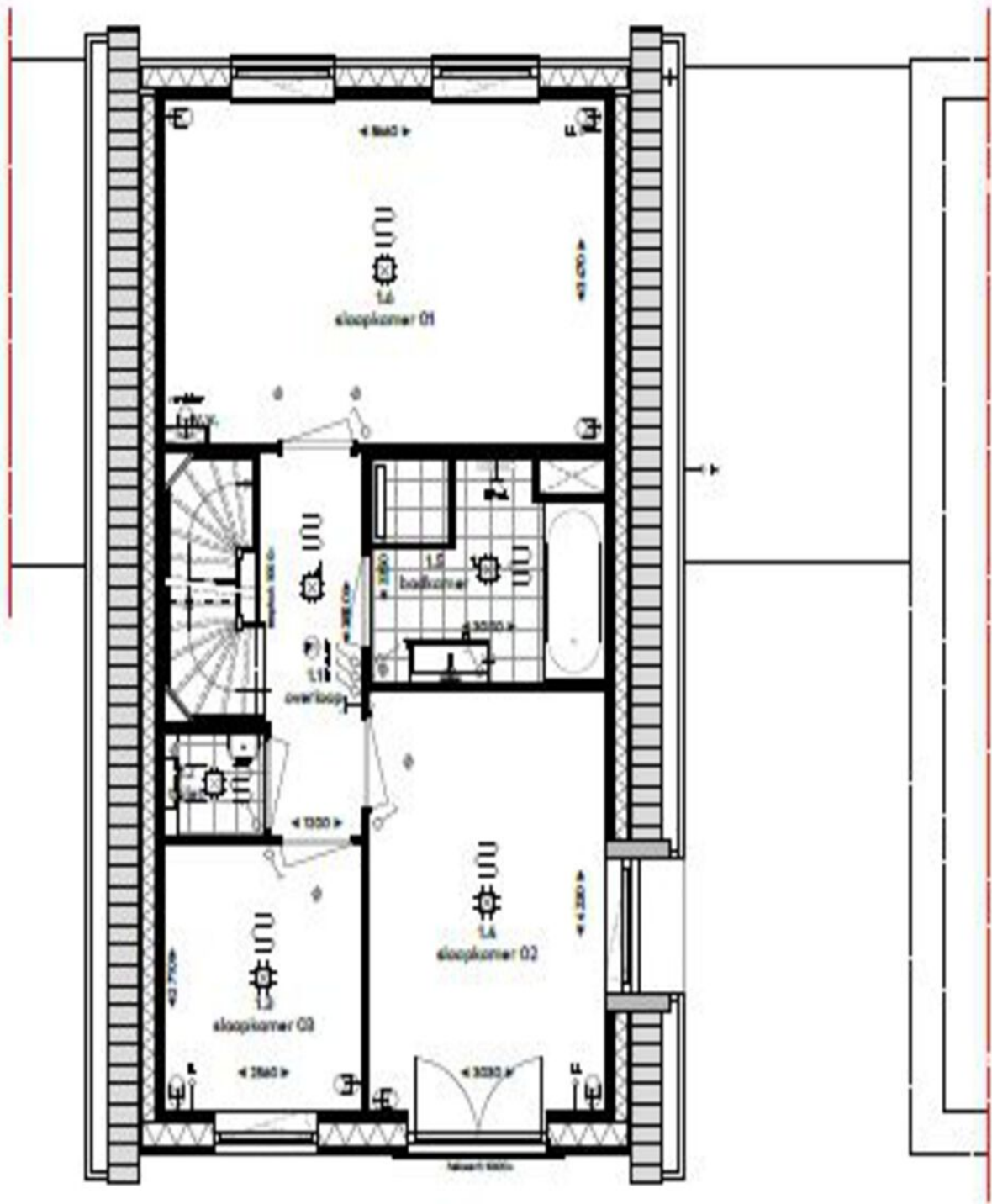
Tuin	achtertuin, voortuin
Kwaliteit	aan te leggen





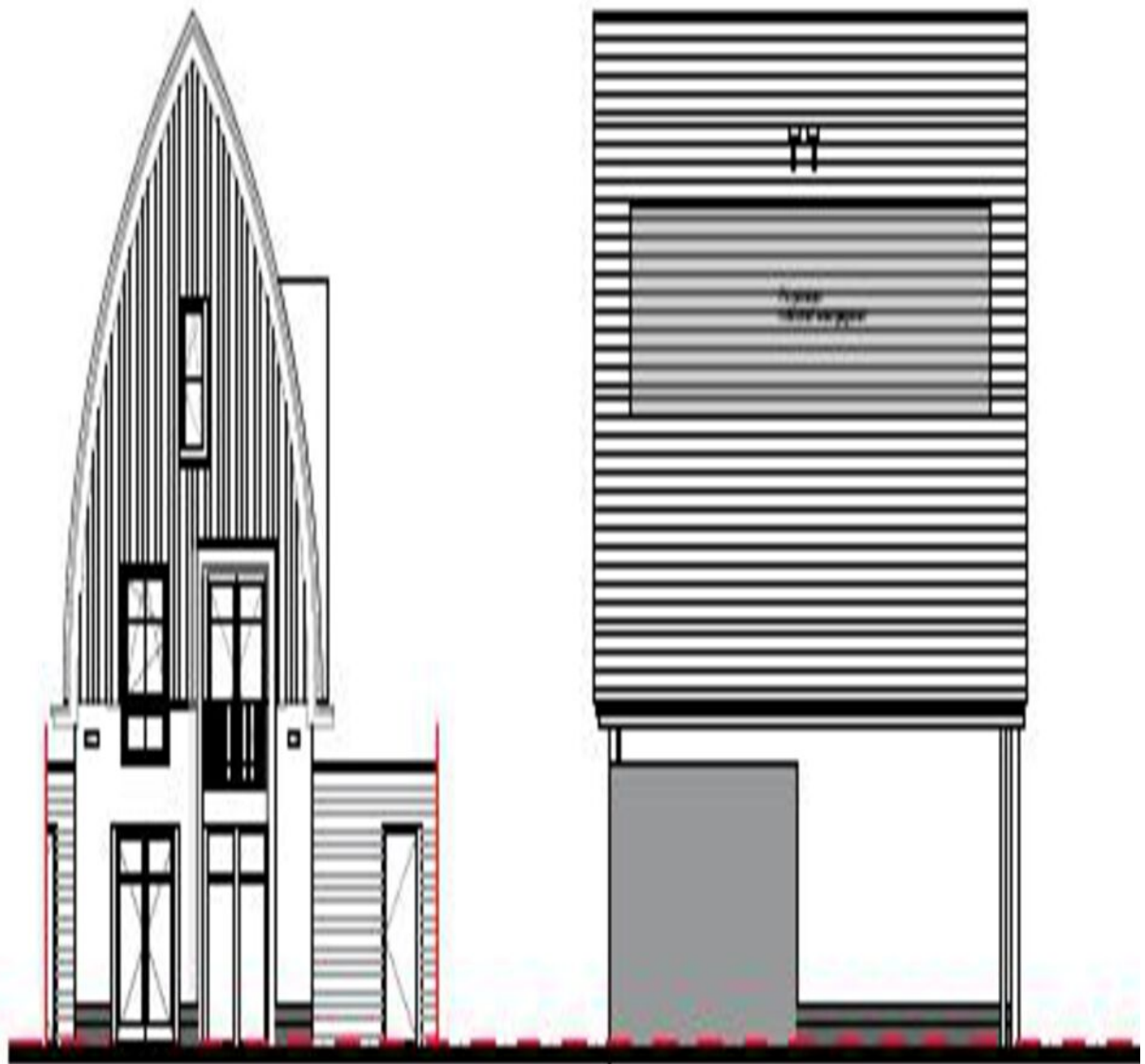
Type C1 sp. - begane grond  
 bouwnummer 109  
 schaal 1:50





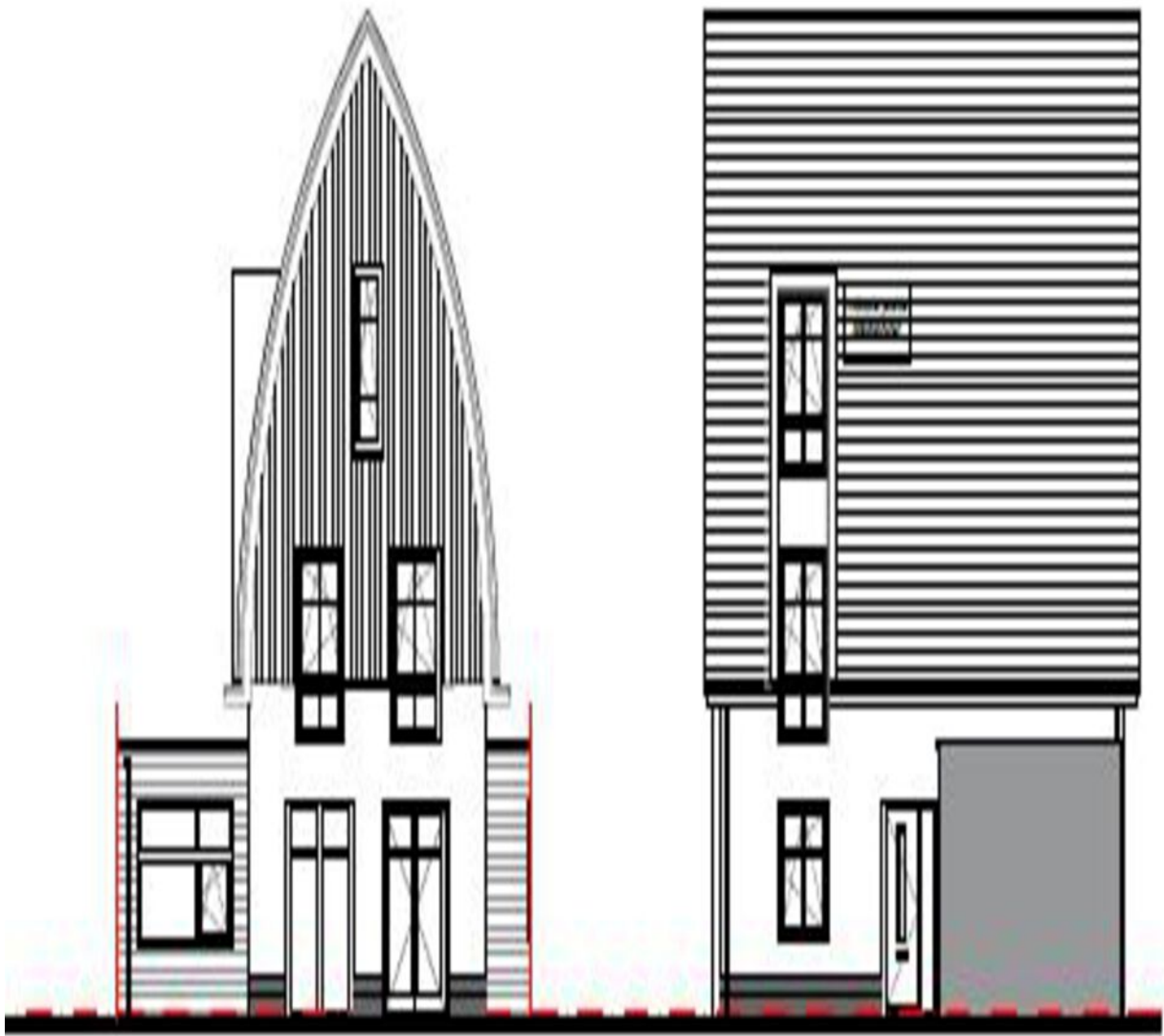
Type C1 sp. - verdieping





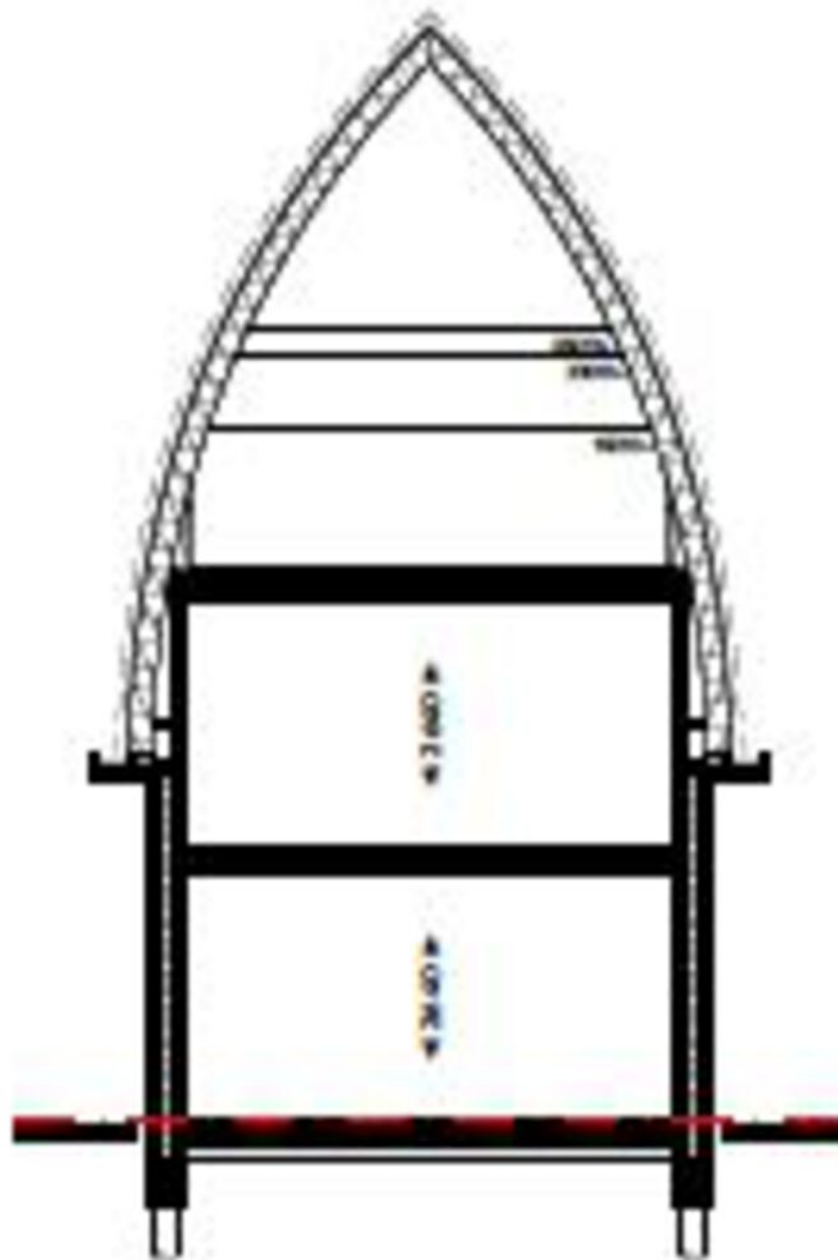
Voorgevel  
schaal 1:100

Zijgevel



Achtergevel

Zijgevel (entreezijde)



Doornede



# HEEMBORGH

MAKELAARS

## Combideal



### Jouw voordelen:



- Snel op de hoogte van het nieuwe woningaanbod.
- In beide processen staan jouw wensen centraal.
- Wij stemmen de verkoop van je huidige woning helemaal af op het aankoopproces.
- **€ 500,-** korting (incl. btw) op de eindnota.

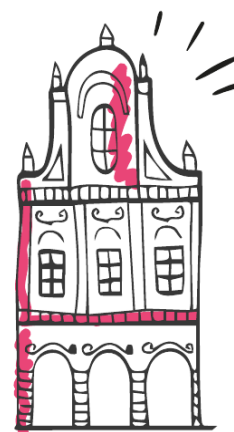
**Samen op zoek naar je droomhuis, ondertussen maken we je huidige woning verkoop klaar.**

### Meer weten?

In de huidige markt wil je eerst een nieuwe woning gekocht hebben voordat je je huidige woning verkoopt. Dit kan zomaar enige tijd duren.

Maak nu gebruik van deze nieuwe vorm van aan- en verkoop. We maken samen met jou de verkoop start klaar. Wanneer je een woning hebt gekocht, kunnen we snel van start met de verkoop.

**Nieuwsgierig geworden?**  
**We vertellen je graag meer.**



**Combideal** &  
**aan- en verkoop**

# Je hebt een woning bezichtigd, en nu?

## **Enthousiast**

Je bent enthousiast en wil de woning graag kopen:

- ken je jouw hypotheekmogelijkheden?
- uiteraard kan Heemborgh Makelaars je in contact brengen met een financieel adviseur.

## **Een bod uitbrengen**

Als je bovengenoemde zaken hebt onderzocht, weet je of het voor jou zinvol is om een bod uit te brengen. Een bod kan je zowel mondeling als schriftelijk uitbrengen. Heemborgh Makelaars zal jouw bod overbrengen en bespreken met de eigenaar van de woning. Wordt het door jouw uitgebrachte bod door de eigenaar geaccepteerd, dan is er sprake van een overeenkomst. Echter is deze overeenkomst pas bindend als deze door beide partijen is ondertekend middels een koopcontract.

Het is belangrijk dat je in jouw bieding die zaken opneemt, die voor jou belangrijk zijn zoals:

- het verkrijgen van een hypotheek al dan niet met Nationale Hypotheek Garantie;
- een opsomming van de roerende zaken waarvan jij wilt dat ze bij de aankoop in de woning achterblijven;
- het wel of niet laten uitvoeren van een bouwkundige keuring;
- per welke datum jij de woning wilt aanvaarden

## **Onderhandelingen**

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopend makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent. Gedurende een onderhandeling kan er een kans bestaan dat de procedure voor verkoop wordt gewijzigd naar een inschrijving waarbij meerdere bidders uitgenodigd worden tot het doen 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 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Bedenktime**

Na het ondertekenen van de schriftelijke overeenkomst heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd, van de koop af te zien. Wanneer de koper hiervan gebruik wenst te maken dient dit middels een bericht met ontvangstbevestiging aan de makelaar kenbaar gemaakt te worden.

## **Notaris**

Wanneer hiervoor geen uitzondering bestaat voor verkoper mag koper bepalen bij welk notaris kantoor de juridische levering zal plaatsvinden. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de koopakte geeft koper zijn keuze door aan Heemborgh Makelaars Hillegom.

## **Waarborgsom**

De notaris zal jou (de koper) enkele dagen nadat hij de koopakte heeft ontvangen, verzoeken tot het storten van de waarborgsom of het stellen van een bankgarantie, uiterlijk op de datum zoals afgesproken in de koopovereenkomst.



### **Hypotheek**

Als de koopakte is getekend dien je zo spoedig mogelijk de hypotheek aan te vragen. De bank zal een taxatierapport van de woning verlangen. Overleg met je hypotheekadviseur wie dit taxatierapport mag opmaken.

### **Leveringsakte**

Op het moment dat de datum van het transport nadert, ontvang je een uitnodiging van de notaris om de transportakte/leveringsakte te komen tekenen. Op deze dag vindt dus de feitelijke eigendomsoverdracht plaats en ontvang jij de sleutel van jouw nieuwe woning. Hieraan vooraf mag je als koper je nieuwe woning inspecteren. Heb je een eengezinswoning gekocht? Let er dan op dat ook per deze datum de opstalverzekering in gaat.

### **Kosten koper**

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

### **Onder de kosten koper vallen onder andere de volgende kosten:**

- 2% overdrachtsbelasting (voor starters en beleggers geldt een ander tarief);
- notariskosten;
- kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopovereenkomst).

### **Naast deze kosten dien je, als koper, ook rekening te houden met:**

- notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- kadasterkosten voor de inschrijving hypotheekakte;
- afsluitkosten voor de hypotheek;
- taxatiekosten.

### **Onderzoeksplicht van de koper**

Wij gaan er vanuit dat je, voordat je een bod uitbrengt op de woning, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van de aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden.

### **Op jouw verzoek kunnen wij per email extra beschikbare informatie toezenden zoals:**

- eigendomsbewijs van de woning/appartement;
- door verkoper ingevulde NVM Vragenlijst deel B;
- energielabel;
- kadastrale gegevens.

### **Voor een appartement beschikken wij over aanvullende informatie zoals:**

- akte van splitsing;
- stukken van de Vereniging van Eigenaren (o.a. financiële gegevens en vergaderstukken).



# Aantekeningen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---


---

---

---

---

---



Mocht je na het lezen van deze brochure nog vragen hebben over de woning of zou je de woning bouwkundig willen laten keuren, neem dan contact op met één van onze medewerkers. Je kan deze woning uiteraard ook voor een tweede keer bezichtigen.

### **Bouwkundige keuring**

Een bouwkundig rapport wordt door een bouwkundig inspecteur opgesteld nadat hij de woning heeft gekeurd. Hij legt zijn bevindingen vast in een rapport. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kosten die direct gemaakt moeten worden en kosten die er op termijn aan zitten te komen. Je kunt een bouwkundige keuring opnemen als ontbindende voorwaarden bij de aankoop van je woning of de keuring laten uitvoeren voor het ondertekenen van de koopakte, cq. verlopen van de 3 dagen bedenktijd.

Aan onze koopovereenkomsten worden de volgende aanvullende artikelen toegevoegd:

#### **Ouderdomsclausule (woningen/appartementen ouder dan 15 jaar)**

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak .. jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik."

#### **Asbestclausule (woningen/appartementen ouder dan 30 jaar)**

Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

#### **Niet-bewoners clausule (woningen/appartementen die niet door de eigenaar worden bewoond)**

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte feitelijk had gebruikt.

#### **Toelichtingsclausule 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.

Ook wanneer deze woning niet volledig aansluit bij je woonwensen, neem dan contact op met ons kantoor; wij kunnen vrijblijvend een zoekopdracht aanmaken, zodat je op de hoogte blijft van het nieuwe aanbod.

# HYPOTHEEK NODIG? BENIEUWD NAAR UW FINANCIËLE MOGELIJKHEDEN? BORGHHAVE.

Een hypotheek is vaak de grootste maandelijkse uitgave, waarbij een verplichting wordt aangegaan voor een lange periode. Het is daarom van groot belang dat u een hypotheek heeft die niet alleen nu, maar ook in de toekomst past bij uw persoonlijke situatie. Een deskundig advies is dan ook noodzakelijk om deze doelstelling te realiseren. Voor een onafhankelijk, eerlijk en betrouwbaar advies gaat u naar BorghHave.



RUUD VERWEIJ, ALINE SPEKSNIJDER-ZIPPRO EN GERT JAN JONGEJAN



**BorghHave**  
*Strategen in financiën*



HYPOTHEKEN • VERZEKERINGEN • FINANCIËLE PLANNING

HEEREWEG 339, 2161 BL LISSE | T 0252 24 19 60 | **BORGHHAVE.NL**



## Hillegom

📍 Hoofdstraat 142  
2181 EH Hillegom

☎ 0252 - 516 413  
✉ hillegom@heemborgh.nl

# Alles naar wens geweest?

## Bennebroek

📍 Rijksweg 22  
2121 AE Bennebroek

☎ 023 - 584 52 65  
✉ bennebroek@heemborgh.nl

## Nieuw-Vennep

📍 Hoofdweg 1334 A  
2151 LT Nieuw-Vennep

☎ 0252 - 629 090  
✉ nieuw-vennep@heemborgh.nl

## Sassenheim

📍 Hoofdstraat 271  
2171 BE Sassenheim

☎ 0252 - 217 011  
✉ sassenheim@heemborgh.nl