



**IJsselsteinhof**  
**Hillegom**

9

# 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, IJsselsteinhof 9

Moderne en duurzame gezinswoning met luxe badkamer, parkeerplaats en zonnige achtertuin op het zuiden!

Ontdek deze fraaie gezinswoning, gebouwd in 2018, waarin stijl, comfort en duurzaamheid samenkomen. Met een royaal woonoppervlak van circa 148 m<sup>2</sup> en een ruim perceel eigen grond biedt deze woning alles wat een modern gezin nodig heeft. Bovendien is de buitenzijde van de woning praktisch en onderhoudsvrij uitgevoerd met onderhoudsvrije gevelpanelen met houtnerf.

Wooncomfort op het hoogste niveau:

De woning is aan de achterzijde over de volledige diepte uitgebouwd, wat resulteert in een uitzonderlijk lichte en royale leefruimte. De zonnige tuin op het zuiden, fraai aangelegd met sierbestrating, biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Met een ruime houten berging en een eigen parkeerplaats grenzend aan de achtertuin is ook aan praktische zaken gedacht. Ideaal voor elektrische auto's!

Perfekte ligging voor gezinnen:

De woning bevindt zich in een gewilde en kindvriendelijke wijk. Aan de voorzijde grenst de woning aan een autovrij woonerf, terwijl de achterzijde ontsluit op een autoluwe straat. Kinderen kunnen hier veilig spelen, mede dankzij de nabijgelegen speelplaats. Voor wie graag het water op gaat, biedt de nabijgelegen 'Loshaven' de mogelijkheid om een boot aan te leggen.

Hoogwaardige afwerking en energiezuinig:

Deze woning is gebouwd onder Woningborg-garantie en afgewerkt met duurzame materialen, waaronder onderhoudsvrije gevelpanelen. Met energielabel A, optimale isolatie en 6 zonnepanelen geniet u van lage energiekosten.

Moderne indeling met luxe details:

Begane grond: De lichte woonkamer, voorzien van grote raampartijen en toegang tot de tuin, straalt luxe uit. De open keuken aan de voorzijde is een ware eyecatcher, compleet met hoogglans afwerking, Siemens inbouwapparatuur, Quooker en een stijlvol composiet werkblad. De gehele begane grond is afgewerkt met een keramische parketvloer inclusief vloerverwarming.

Eerste verdieping: De luxe badkamer biedt alles wat u zich kunt wensen: een vrijstaand bad, een inloopdouche, een geurloos toilet, een verwarmde spiegel, ingebouwde bluetooth speakers en sfeerverlichting in het plafond. De master bedroom, met tv-lift en royale kastenwand, maakt het plaatje compleet.

Tweede verdieping: Hier vindt u nog twee ruime slaapkamers met hoge plafonds en veel bergruimte. Ook is er een aparte technische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, én voorbereidingen voor een tweede badkamer.

Extra's: Elektrische rolluiken op zonne-energie, buitenkraan en elektra in de tuin, aansluitingen voor een gashaard, en een handige vliering voor extra opbergruimte.

Leven in Hillegom: centraal en compleet\*

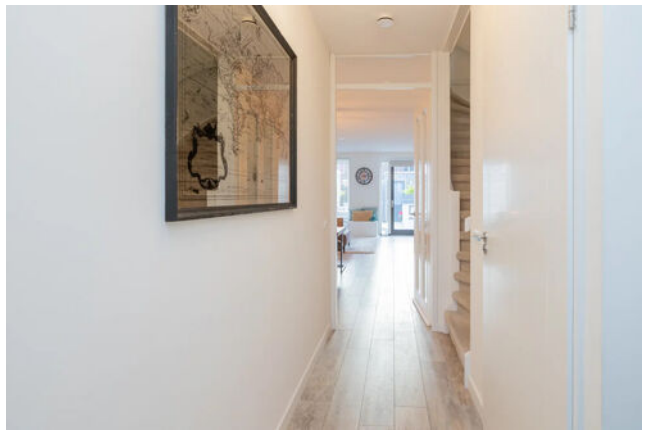
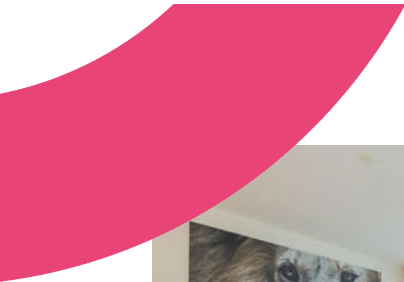
Hillegom combineert de rust van een dorp met de nabijheid van steden en strand. Met goede scholen, winkels en snelle verbindingen naar Amsterdam, Haarlem en Den Haag is het de perfecte plek voor forenzen en gezinnen. Ook het strand en de duinen liggen op fietsafstand.

Kortom: een energiezuinige, stijlvolle woning – instapklaar en zo goed als nieuw! Maak snel een afspraak en ontdek deze unieke gezinswoning zelf.

**Vraagprijs € 699.000,- k.k.**

**Oplevering: in overleg**





















### Object gegevens

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	2018
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	ja

### Maten object

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Volume	470 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	116 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	148 m <sup>2</sup>

### Details

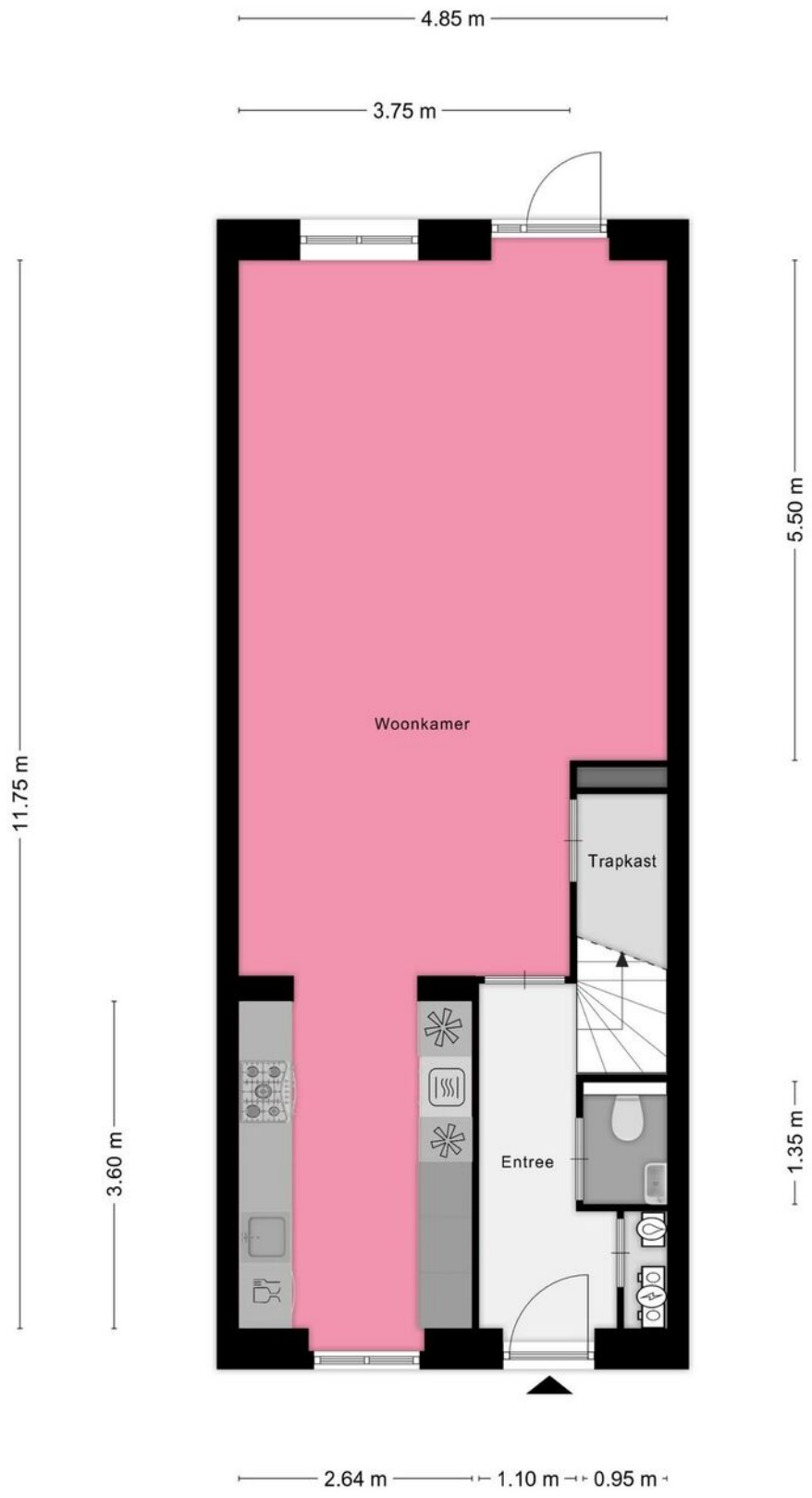
Ligging object	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Energielabel	A
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, tv kabel
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd
Warm water	c.v.-ketel

### Tuin gegevens

Tuin	achtertuin, voortuin
Kwaliteit	fraai aangelegd
Ligging	zuid

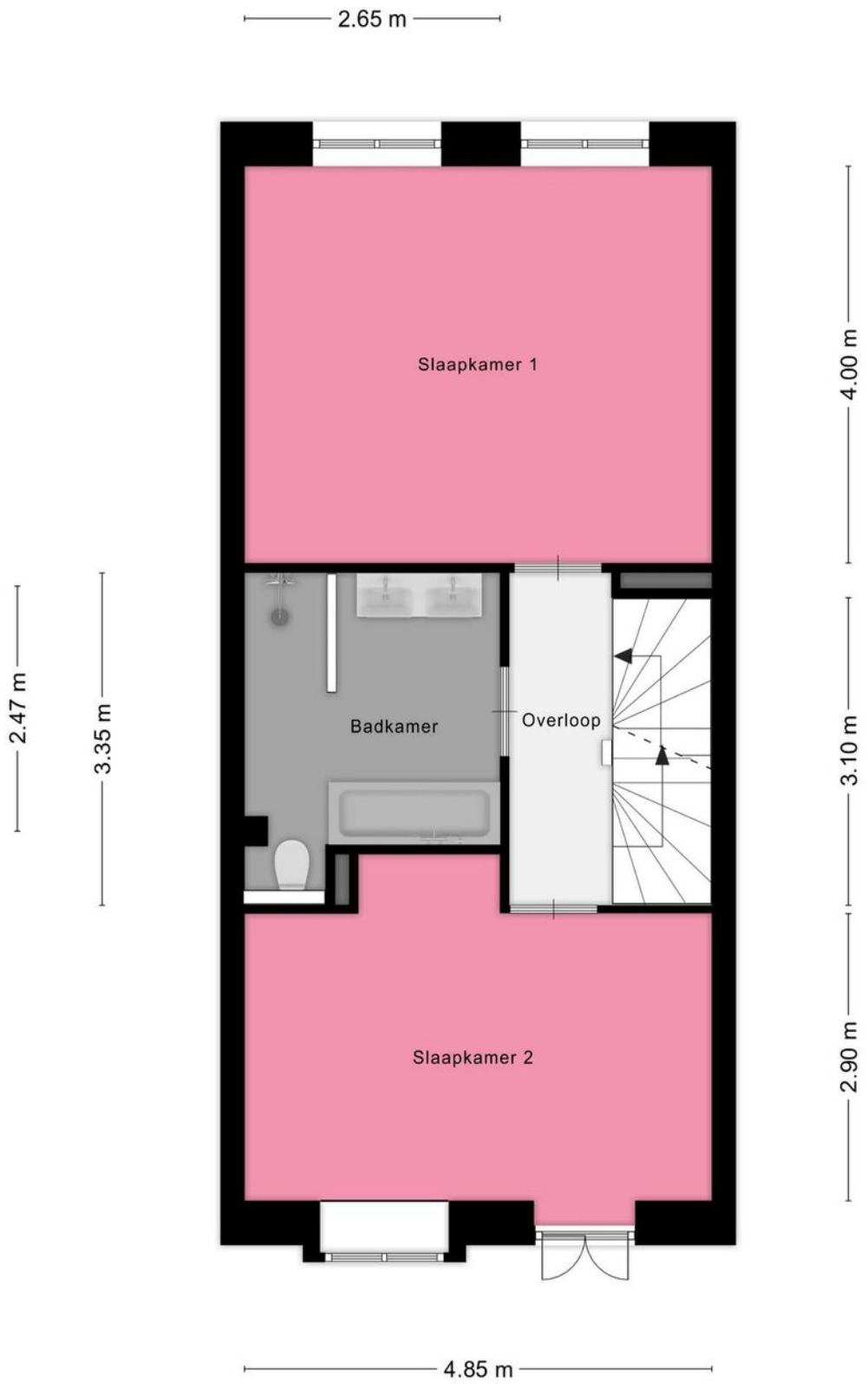






IJsselsteenhof 9, 2181 NH, Hillegom - Begane Grond

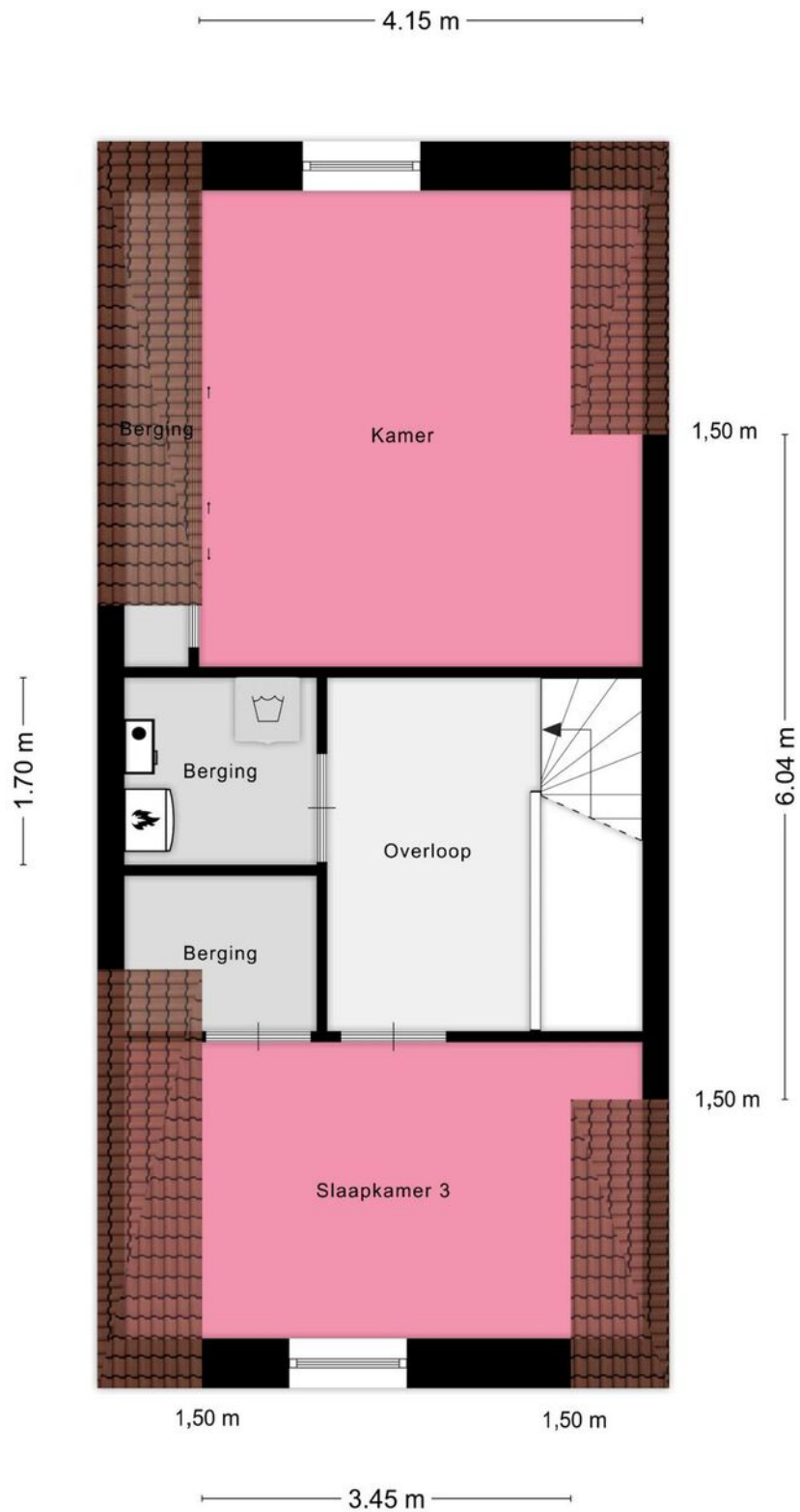
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



IJsselsteenhof 9, 2181 NH, Hillegom - Eerste verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





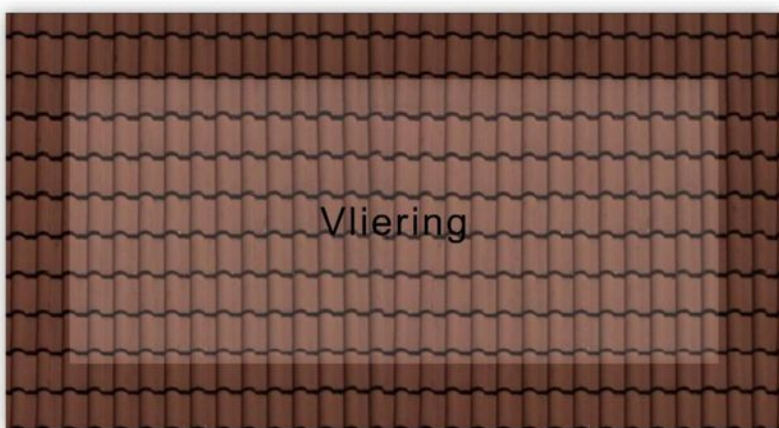
IJsselsteenhof 9, 2181 NH, Hillegom - Tweede verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



3.05 m

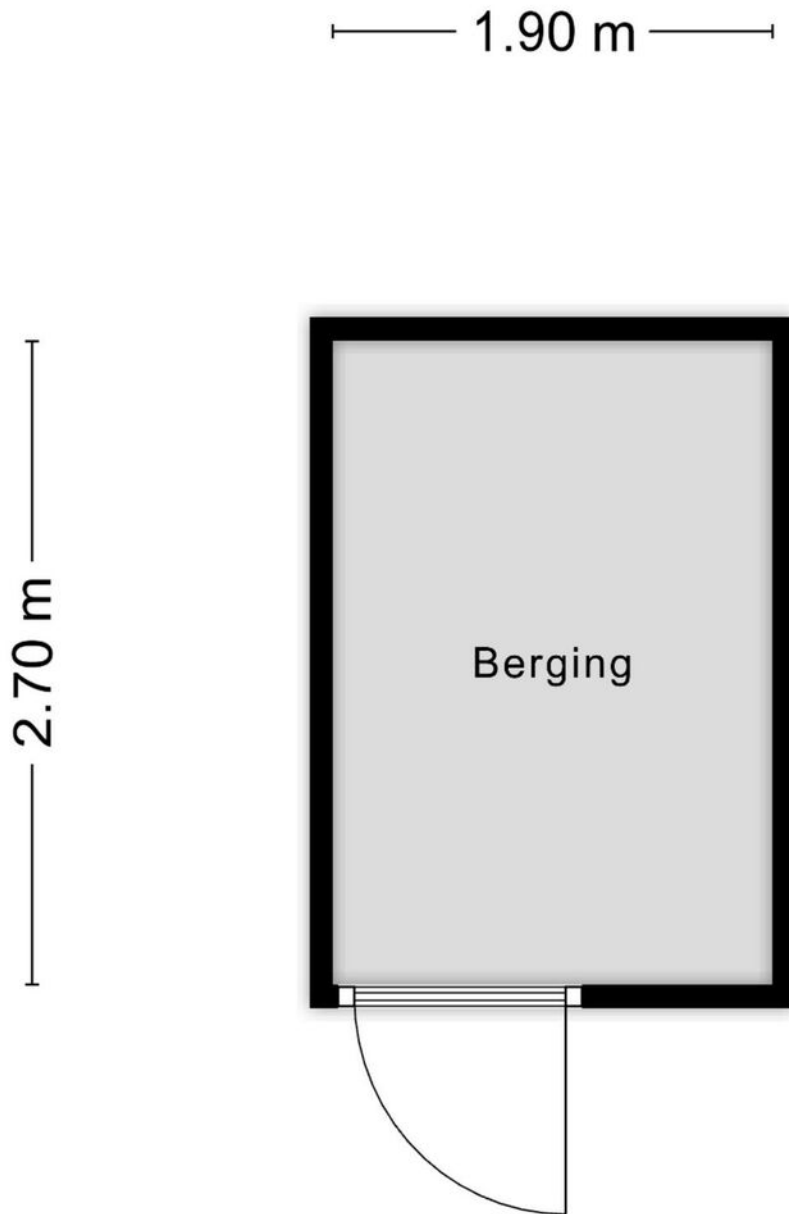
1.30 m



IJsselsteenhof 9, 2181 NH, Hillegom - Vliering

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





IJsselsteenhof 9, 2181 NH, Hillegom - Berging

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten slaapkamer			X	
- Kast slaapkamer 2			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
- Rolluiken	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X

# Lijst van zaken

www.heemborgh.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/ combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Woning - Exterieur/ installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X

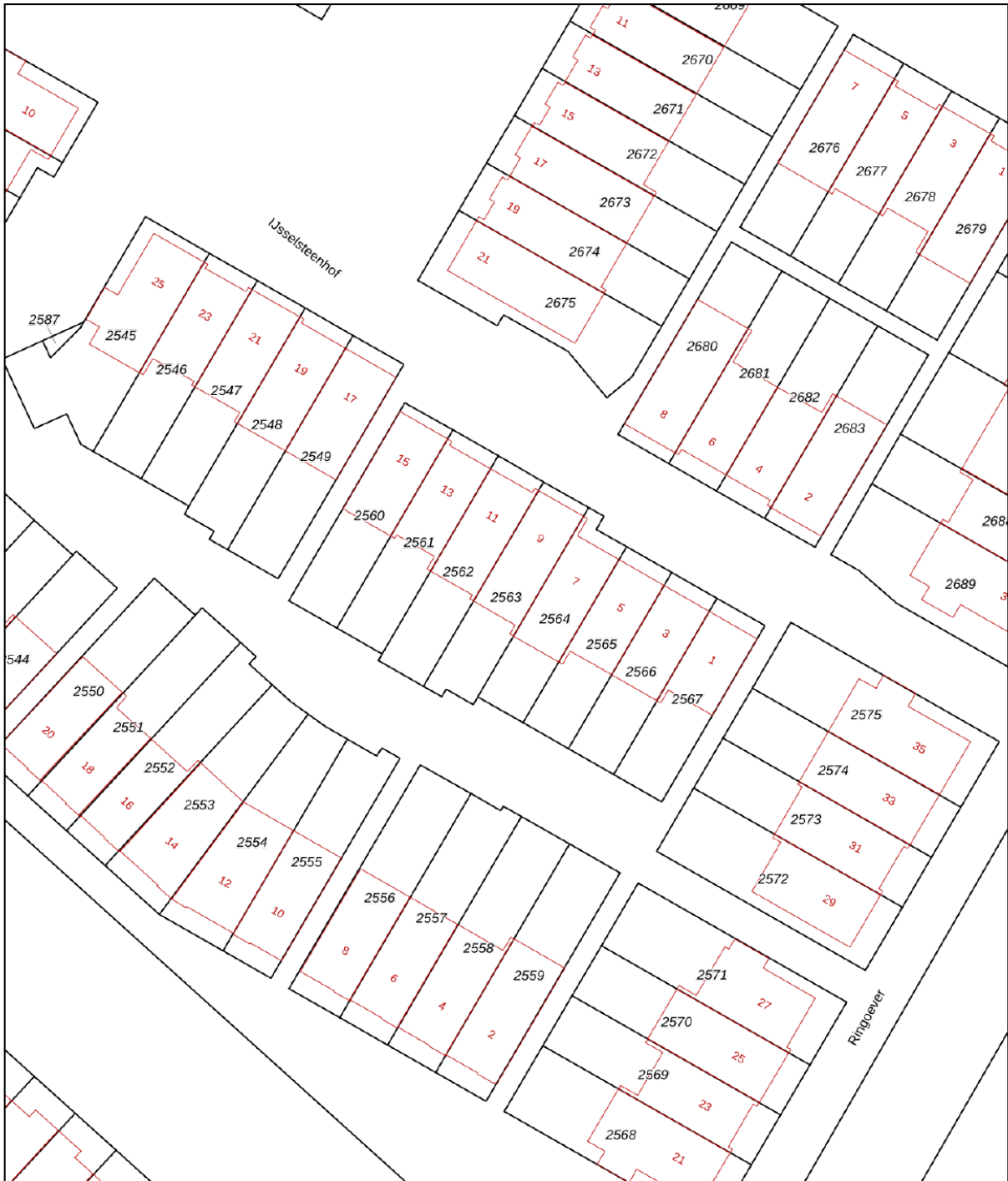
# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting		X		
		X		
<b>Tuin - Verlichting/ installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuus/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuus/ berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hillegom</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2563</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 november 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.



# HEEMBÖRGH

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.

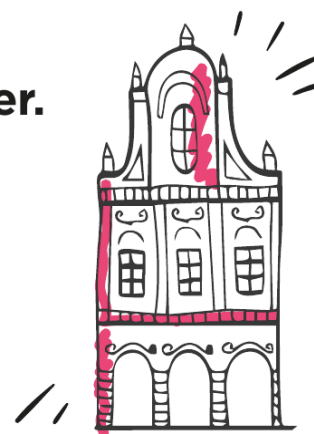
**Samen op zoek naar je droomhuis, ondertussen maken we je huidige woning verkoop klaar.**

### 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'.

## Bedenktijd

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).

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