

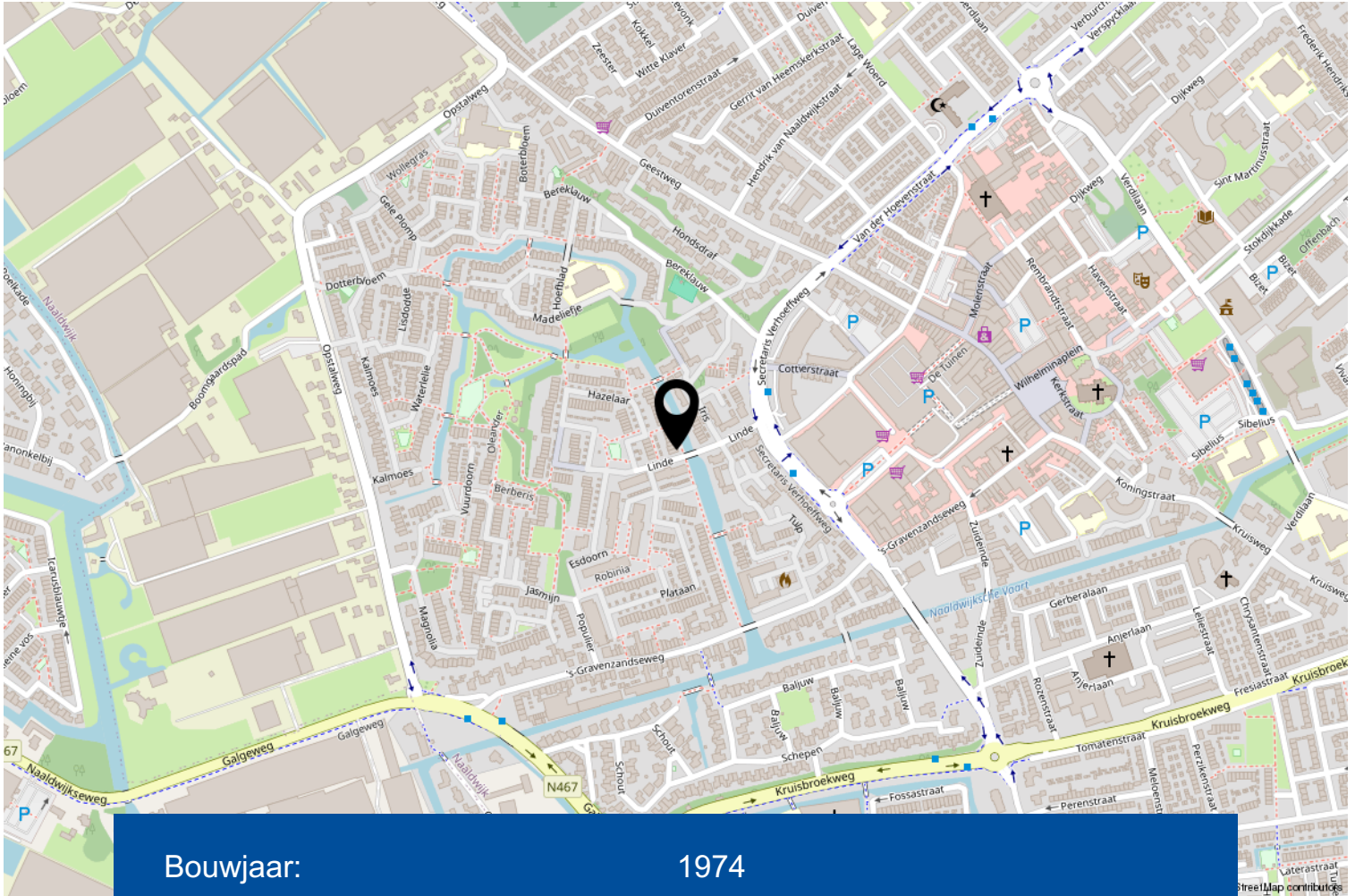
# TE KOOP



**NAALDWIJK** | Meidoorn 30

vraagprijs € 465.000 k.k.

# Kenmerken & locatie



Bouwjaar:	1974
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	479 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	135 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	140 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	12 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	6 m <sup>2</sup>

# Omschrijving

Welkom bij Meidoorn 30 in Naaldwijk - jouw toekomstige droomhuis! Deze verzorgde en ruime eindwoning beschikt over een uitgebouwde woonkamer, 4 slaapkamers en een heerlijke achtertuin én dakterras op het zonnige zuidwesten. De woning is rustig gelegen in de kindvriendelijke wijk 'De Opstal'. Deze wijk beschikt over 2 basisscholen, verschillende speeltuinen en kinderboerderij de 'Geitenberg'. Daarnaast is de woning zeer centraal gelegen nabij het gezellige centrum van Naaldwijk, sportverenigingen en overige voorzieningen. Het bouwjaar van de woning is 1974.

De woning heeft een gebruiksoppervlak van ca. 135 m<sup>2</sup>.

## Indeling:

De woning is aan de voorzijde gelegen aan een rustig, autovrij straatje met vrij uitzicht over het doorgaand vaarwater. Middels de goed onderhouden voortuin bereik je de entree van de woning. De hal met meterkast en garderobe geeft toegang tot de woonkamer en keuken.

Bij binnenkomst ervaar je direct de ruime en lichte sfeer van de woning. De woonkamer van ca. 49 m<sup>2</sup> (incl. open keuken) is met ca. 2m uitgebouwd, waardoor er een royale leefruimte is ontstaan. Deze verdieping is heerlijk licht door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning en beschikt over een gestuct plafond met inbouwspots en een natuurstenenvloer met vloerverwarming.

De royale keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning. De keuken in L-opstelling beschikt over veel opbergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron, koelkast en vriezer.

Vanuit de woonkamer bereik je de vrij gelegen achtertuin op het zuidwesten. De zonnige tuin is een heerlijke plek om te ontspannen en beschikt over meerdere terrassen. Er is een zonwering met geleider aanwezig, waardoor je hier het gehele jaar heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Verder is er een buitenkraantje, een pergola, een overkapping en een achterom aanwezig. De stenen berging is voorzien van elektriciteit.

Middels de schuifdeur op de parterre bereik je de tussenhal met toegang tot het toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

## 1e verdieping:

Op de verdieping tref je een ruime overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een separaat 2e toilet en de wasruimte.

Aan de achterzijde van de woning zijn 2 slaapkamers gelegen van ca. 12 en 9 m<sup>2</sup>. Beide slaapkamers beschikken over elektrische rolluiken. Aan de voorzijde bevindt zich een 3e slaapkamer van ca. 7 m<sup>2</sup> en de badkamer. De moderne badkamer is heerlijk ruim en van alle gemakken voorzien, waaronder een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wasbak en spiegelkast, handdoekradiator en comfortabele vloerverwarming.

# Omschrijving

In de voormalige badkamer is er een praktische wasruimte gecreëerd. Hier bevindt zich de opstelplaats van de wasmachine en –droger en een aparte wastafel voor de handwas.

2e verdieping:

Op deze verdieping bevindt zich de ruime 4e slaapkamer van ca. 19 m<sup>2</sup>. Deze kamer beschikt over elektrische rolluiken en over veel opbergruimte in de vaste kasten en achter de knieschotten. Tevens is hier de opstelplaats van de cv-combiketel (2021) en de omvormer van de zonnepanelen aanwezig. Vanuit de slaapkamer heb je toegang tot het fijne dakterras van ca. 12 m<sup>2</sup>. Deze is eveneens gelegen op het zonnige zuidwesten.

De woning is voorzien van vloer- en spouwmuurisolatie en beschikt over houten en kunststof kozijnen met dubbel glas en HR-glas. Tevens zijn er 16 zonnepanelen geïnstalleerd (2021), elk met een eigen omvormer, waardoor je flink bespaart op de energiekosten. Het buitenschilderwerk is in 2019 uitgevoerd. Kortom, een goed onderhouden woning die klaar is voor een nieuwe eigenaar!

Ben jij klaar om jouw nieuwe thuis te ontdekken? Kom dan snel een kijkje nemen bij Meidoorn 30 in Naaldwijk en laat je verrassen door de ruimte en mogelijkheden van deze leuke eindwoning!

In de koopovereenkomst zal standaard een ouderdomsclausule worden opgenomen, omdat deze woning ouder dan 20 jaar is. En omdat de woning voor 1990 is gebouwd, wordt er eveneens standaard een asbestclausule opgenomen.

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

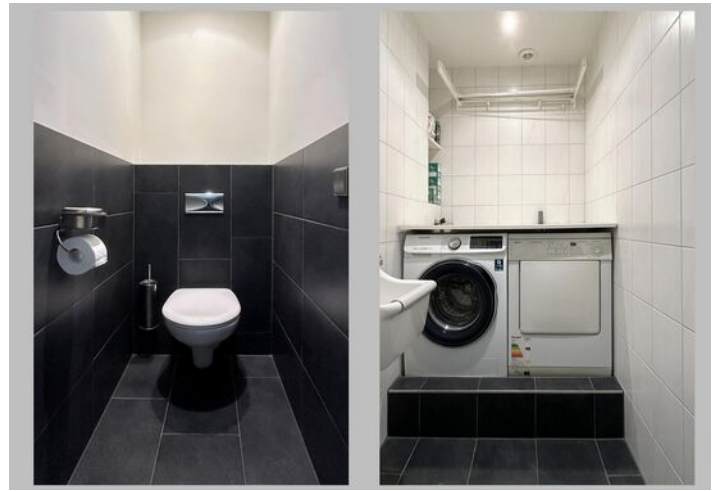
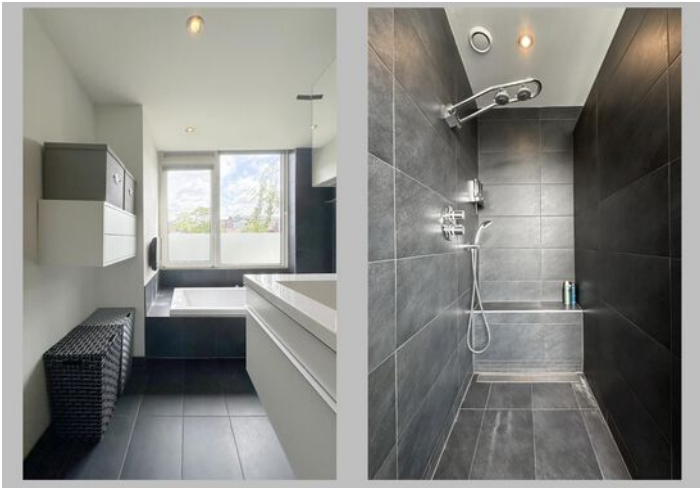
De Zomerse Zwembadactie van Rijnpoort Makelaars.

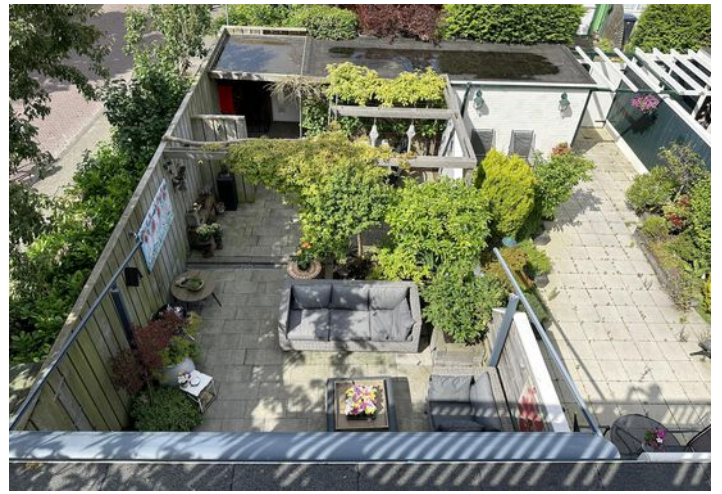
Stel je voor: zachtjes dobberen op een warme zomerdag, het zonlicht dat speelt op het kristalheldere water, en de verfrissende bries die je zorgen wegblaast. Klinkt als de perfecte manier om de zomer door te brengen, toch? Bij Rijnpoort Makelaars maken we deze droom werkelijkheid met onze exclusieve Zomerse Zwembadactie!

Klaar om deze zomer in stijl door te brengen? Neem vandaag nog contact op met Rijnpoort Makelaars en ontdek deze droomwoning mét zwembad die wacht om ontdekt te worden. De zomer wacht op niemand - duik in jouw nieuwe avontuur!














Profiteer van onze spetterende actie:

Deze zomer verkopen wij alleen woningen mét zwembad!



NVM A

**Meer uit de verkoop van je huis halen?**

Kies voor een NVM-makelaar.  
Vind een local hero op [nvmhaaglanden.nl](http://nvmhaaglanden.nl).

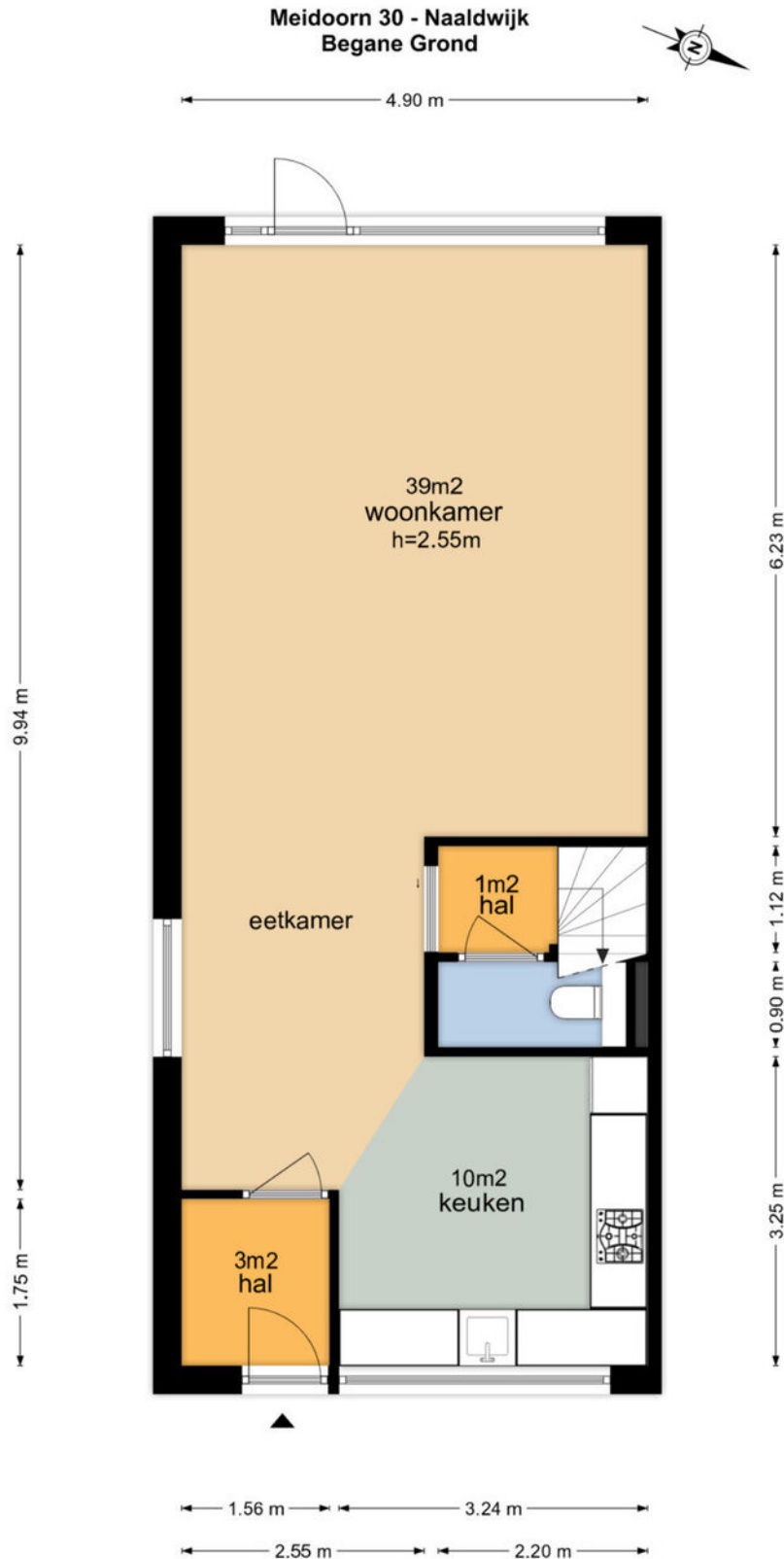


NVM Zeker weten.



**EXACT GEMETEN**  
volgens  
branchebrede meetinstructie

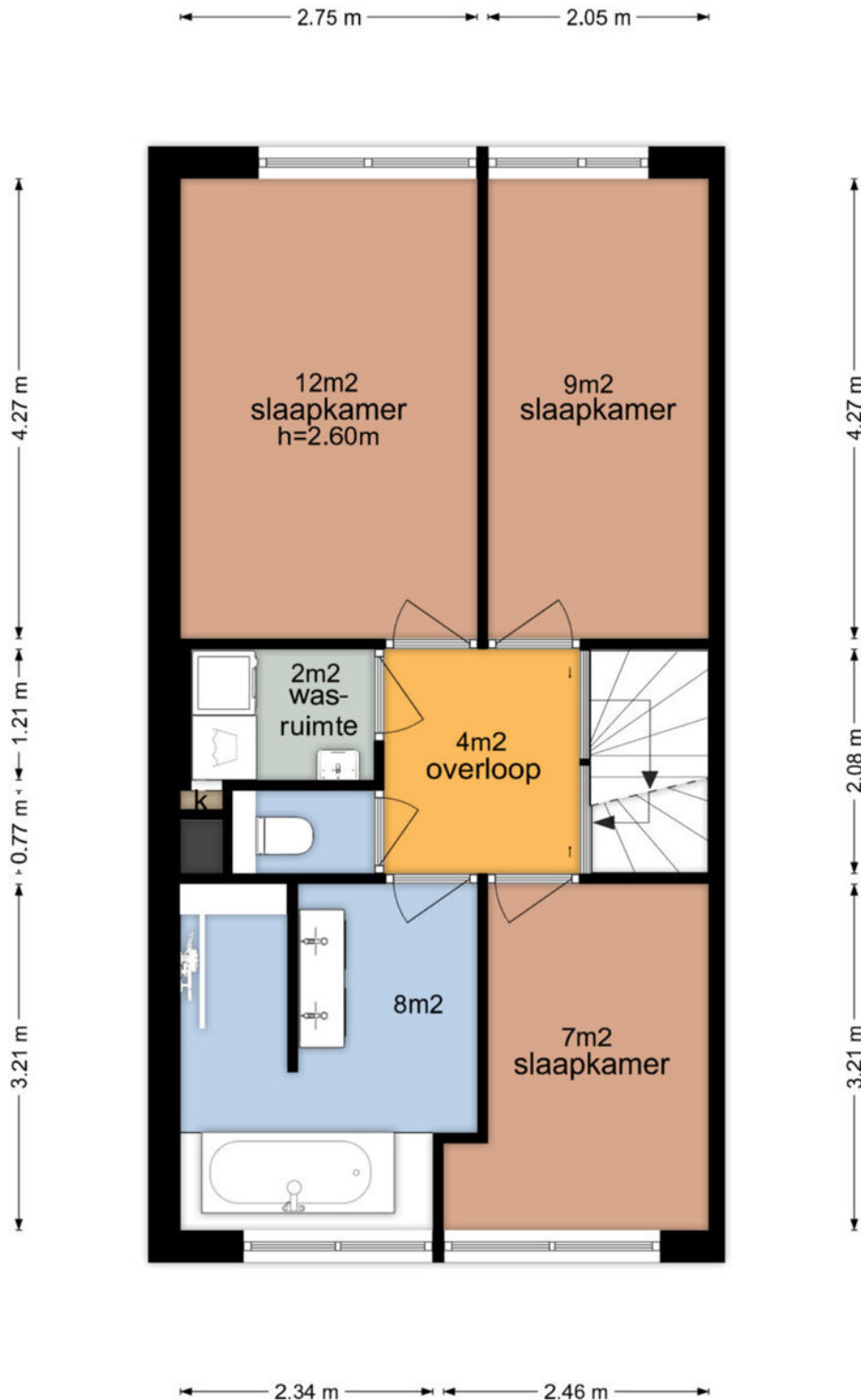
# Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

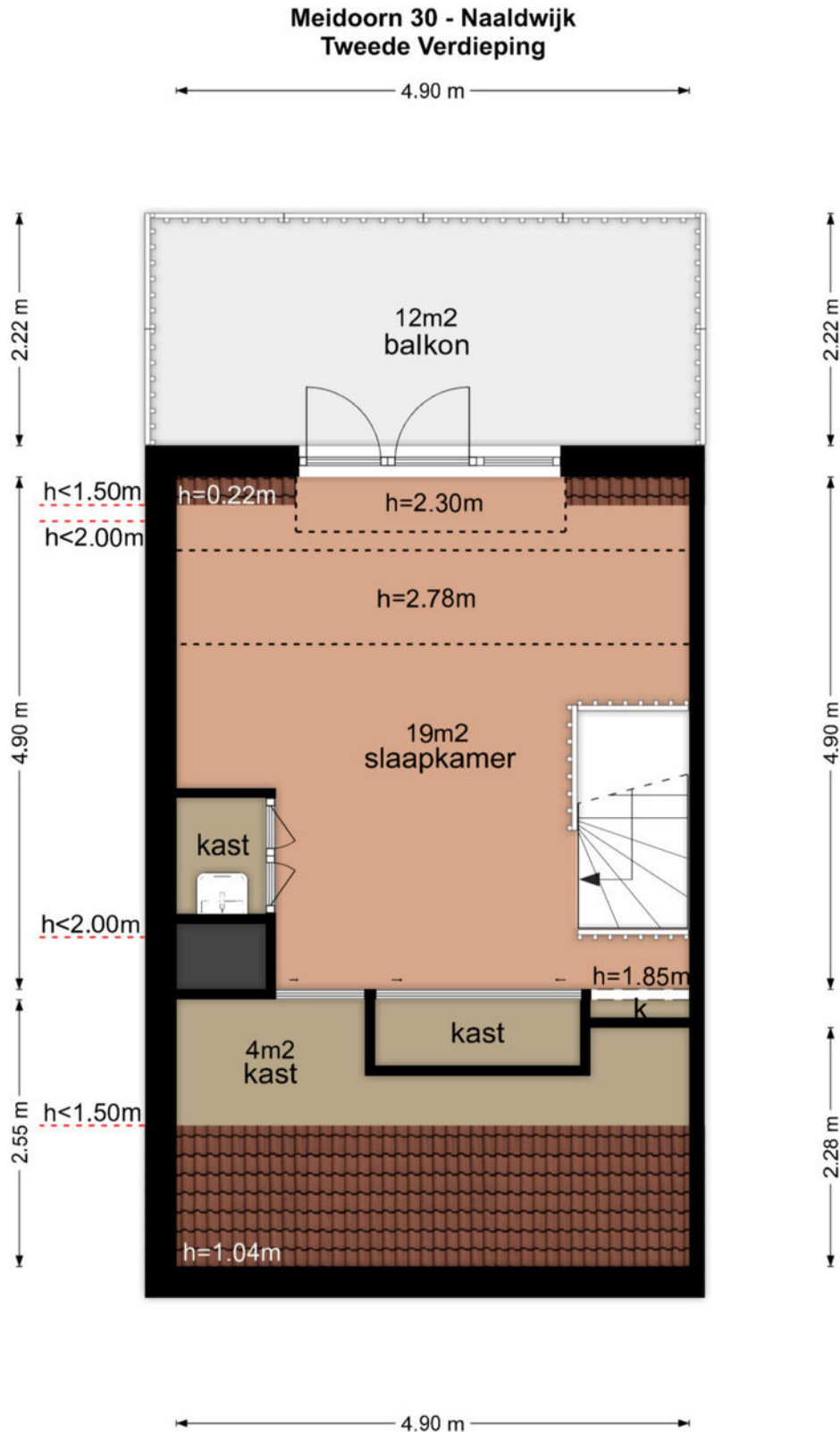
# 1e verdieping

## Meidoorn 30 - Naaldwijk Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

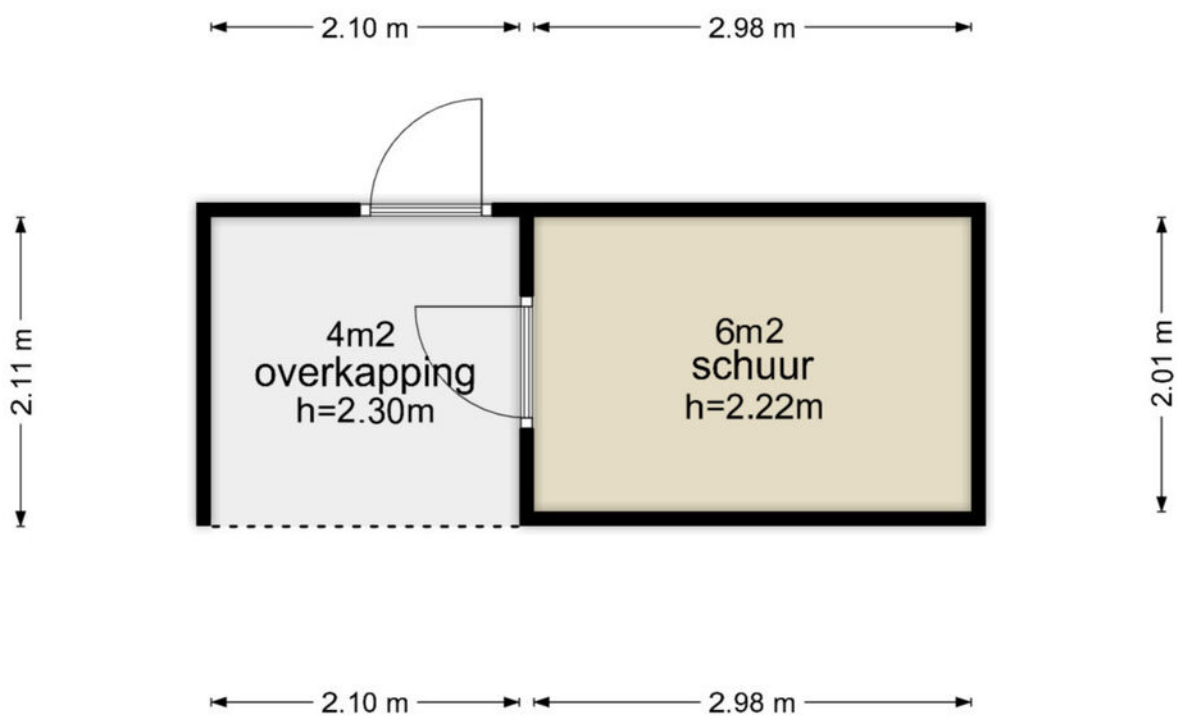
# 2e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

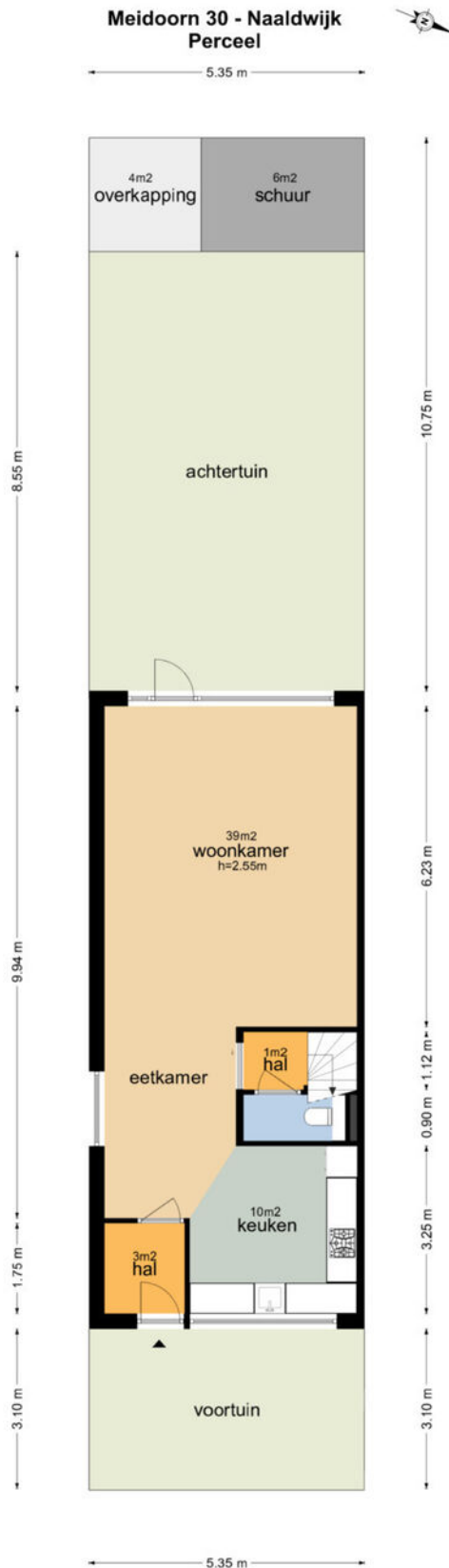
# Berging

## Meidoorn 30 - Naaldwijk Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# Perceel

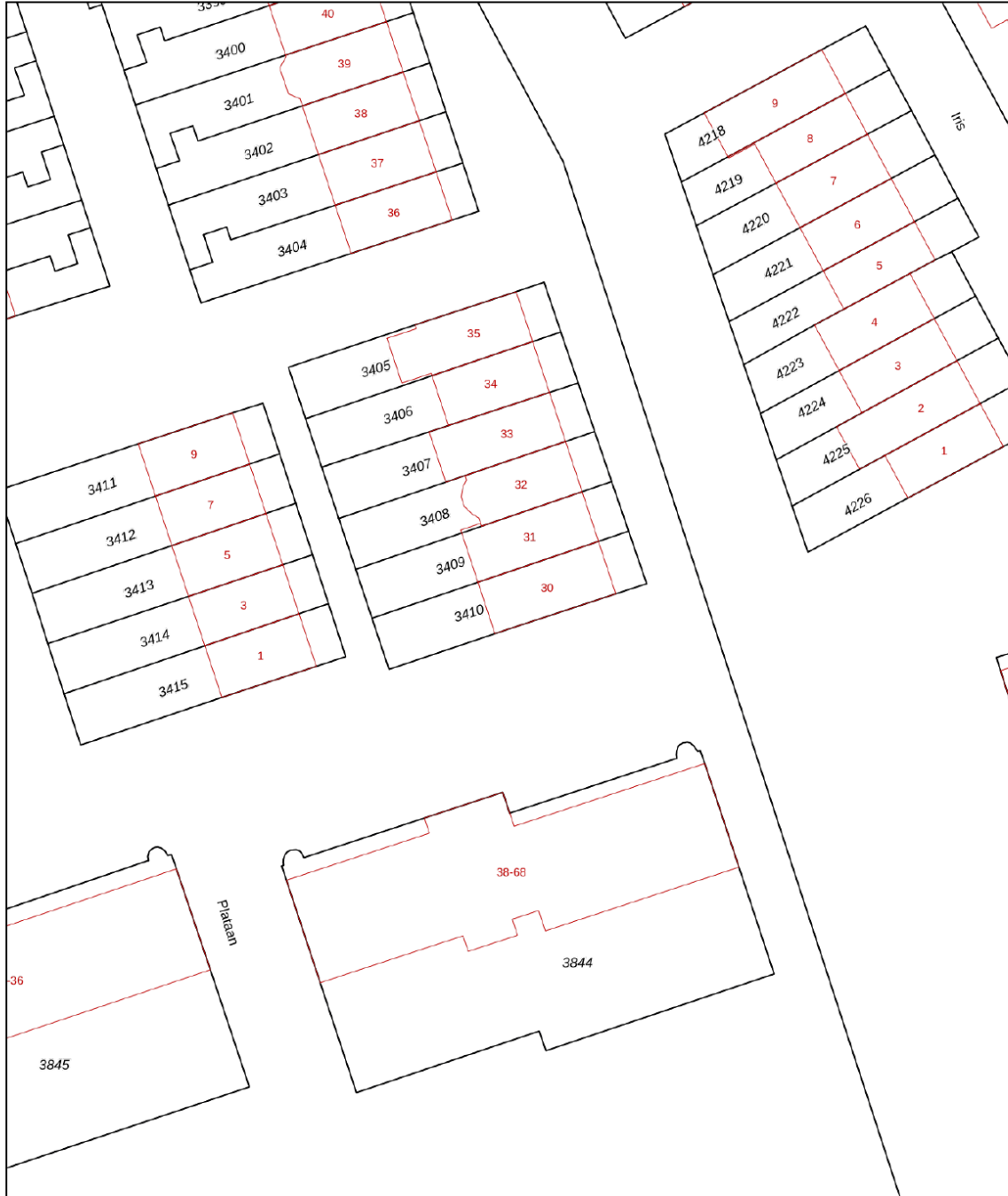


De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.  
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.  
© www.vistaview.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Naaldwijk	Sectie E	Perceel 3410	
<b>25</b> Huisnummer						
Vastgestelde kadastrale grens						
Voorlopige kadastrale grens						
Administratieve kadastrale grens						
Bebouwing						
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 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.				

# 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				
- Witte kast woonkamer	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- 11x Duettes	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- 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
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Lectuurhangmand	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			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Badkamer spiegelkast	X			
- Hangende ladenkast	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(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
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/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				

# Meer informatie

## Bijzonderheden om rekening mee te houden bij het kopen van een woning

### Schriftelijkheidsvereiste

Een koopovereenkomst komt tot stand als de door (kandidaat)koper en verkoper gemaakte afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een koopovereenkomst en deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit betekent dat er tot dat moment door een (kandidaat)koper geen juridische rechten ontleend kunnen worden aan een uitgebracht bod c.q. mondelinge overeenkomst. Nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend heeft een koper nog recht op de 3 dagen wettelijke bedenktijd.

### Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst worden de afspraken tussen de koper en verkoper vastgelegd volgens de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de NVM. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek of het opmaken van een bouwkundige keuring) worden vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.

### Wat houdt 'Kosten Koper' in?

Kosten Koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. Onder de kosten voor de koper vallen de volgende kosten: Overdrachtsbelasting, notariskosten, kadasterkosten, financieringskosten en eventueel de kosten voor de aankoopmakelaar. Koper is vrij om een notaris te kiezen in de regio Westland/Den Haag.

### Oppervlakte maten

NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven gebruiksoppervlakte indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW is onverminderd van kracht.

### Ouderdomsclausule

Bij woningen van 20 jaar of ouder nemen wij een ouderdomsclausule met de daarbij behorende asbestclausule in de koopakte op. De tekst van deze clausule verstrekken wij u desgewenst. Het staat koper vrij om een bouwtechnische keuring inclusief asbestinventarisatie en een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

### **Erfdienstbaarheid en bijzondere bepalingen**

Aan de onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd en zijn opgenomen in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

### **Verdere informatie**

Van belang zijnde documentatie kunt u bij de makelaar opvragen. Te denken valt aan de vragenlijst welke door de verkopers is ingevuld over de huidige staat van de woning en aan informatie over de Vereniging van Eigenaars wanneer het een appartement betreft.

### **Voorbehouden**

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, nog kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij, dan wel een door hem aangewezen deskundige, zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan indien gewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

### **Honorarium notaris voor royement hypotheek + volmacht**

Koper wordt in gelegenheid gesteld om de notaris, die de levering zal passeren, aan te wijzen. Partijen zijn overeengekomen, dat het honorarium van deze notaris voor een royement voor maximaal € 200,-- (per geheel royement van een hypotheek) en € 200,-- (per gedeeltelijk royement van een hypotheek), steeds exclusief BTW en kadastrale verschotten, voor rekening van verkoper komt. Indien de vermelde notaris hogere bedragen per royement van een hypotheek berekent, zijn deze hogere kosten voor rekening van koper. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan de verkoper, zal bij de levering van het verkochte door koper aan verkoper worden voldaan en mitsdien worden opgenomen in de nota's van afrekening die vermelde notaris terzake van de levering zal opmaken. Indien koper een keuze maakt voor een notariskantoor buiten de regio Westland/ Den Haag komen de kosten, verbonden aan een op te maken verkoopvolmacht t.b.v. de verkoper, voor rekening van koper.

### **Akte van levering**

Koper geeft de notaris de opdracht tot het opnemen van de letterlijke tekst van alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen in de (concept)akte van levering. Koper accepteert uitdrukkelijk alle in de akte van levering opgenomen bepalingen. Verkoper heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden indien koper weigert de aan hem onbekende lasten en beperkingen uitdrukkelijk te accepteren.

# Rijnpoort Makelaars

## Plezierig wonen, professioneel werken

Als koper of verkoper van onroerend goed eist u een vakkundig advies en de beste service. En terecht! Bij Rijnpoort Makelaars bent u al 50 jaar aan het juiste adres! Wij combineren onze jarenlange ervaring en vakkennis met persoonlijke en sociale betrokkenheid om u goed van dienst te kunnen zijn.

Rijnpoort Makelaars is gespecialiseerd in de aan-, verkoop en taxaties van woningen en bedrijfsmatig vastgoed en bemiddeling bij verhuur. Maar ook het verkopen van nieuwbouwprojecten behoort tot ons dienstenpakket.

Bij Rijnpoort Hypotheken en Verzekeringen kunt u terecht voor een onafhankelijk hypotheek- of verzekeringsadvies.

Is uw interesse gewekt? U kunt altijd contact met ons opnemen voor meer informatie of een vrijblijvend aan- of verkoopadvies voor uw woning of bedrijfspand.

Ons team staat voor u klaar! Wij zorgen er persoonlijk voor dat uw (woon)wensen in vervulling gaan!

