

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Hillegom
Van Tetsstraat 3 a



WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars



Rick Broekhof RM RT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.vantetsstraat3a.nl

HILLEGOM
VAN TETSSTRAAT 3A

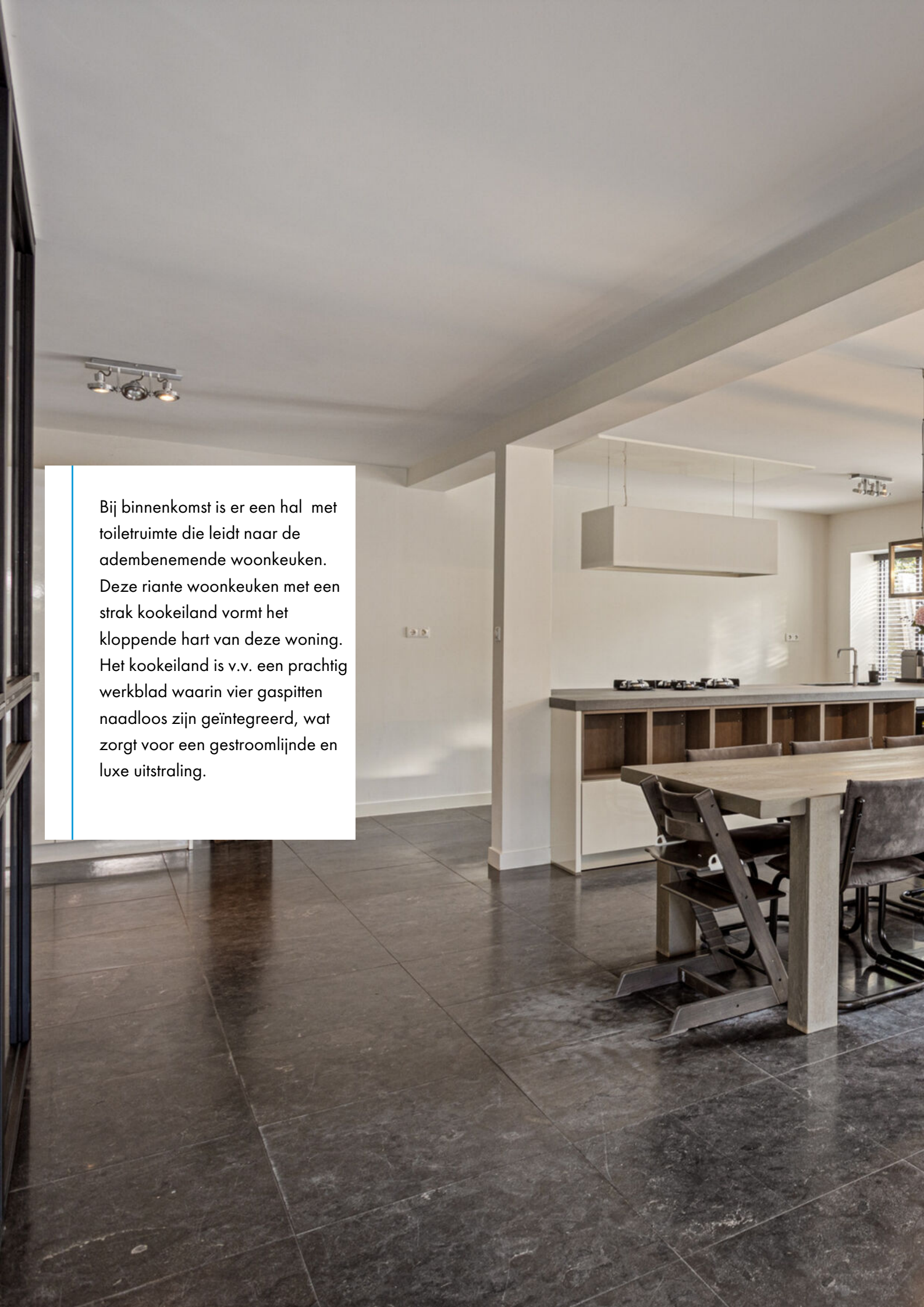
Type	: Moderne vrijstaande villa
Bouwjaar	: 1930, in de laatste jaren gerenoveerd en gemoderniseerd
Kadastraal	: Hillegom, sectie B, perceelnummer 4773
Perceeloppervlakte	: 570m ²
Woonoppervlakte	: 217m ²
Externe bergruimte	: Berging met veranda 21m ²
Inhoud woning	: 805m ³
Tuin	: Fraai aangelegde tuin op het zuidwesten
Verwarming	: Via cv-installatie Remeha, de gehele begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming
Warm water	: Via cv-installatie Remeha
Isolatie	: De woning is volledig geïsoleerd
Energie label	: C
Onroerend zaak bel.	: € 599,- per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 314,- per maand (gas & elektra)
Bouwkundige keuring	: Van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.
	
Oplevering	: In overleg
Vraagprijs	: € 925.000,--





De lange oprit ligt heerlijk verscholen tussen huisnummer 1 en 3 en biedt volop privacy. Hier is er ruimte om meerdere auto's achter elkaar te parkeren. Via een modern elektrisch toegangshek kom je in de tuin met direct aan je rechterhand een deur naar de woning.





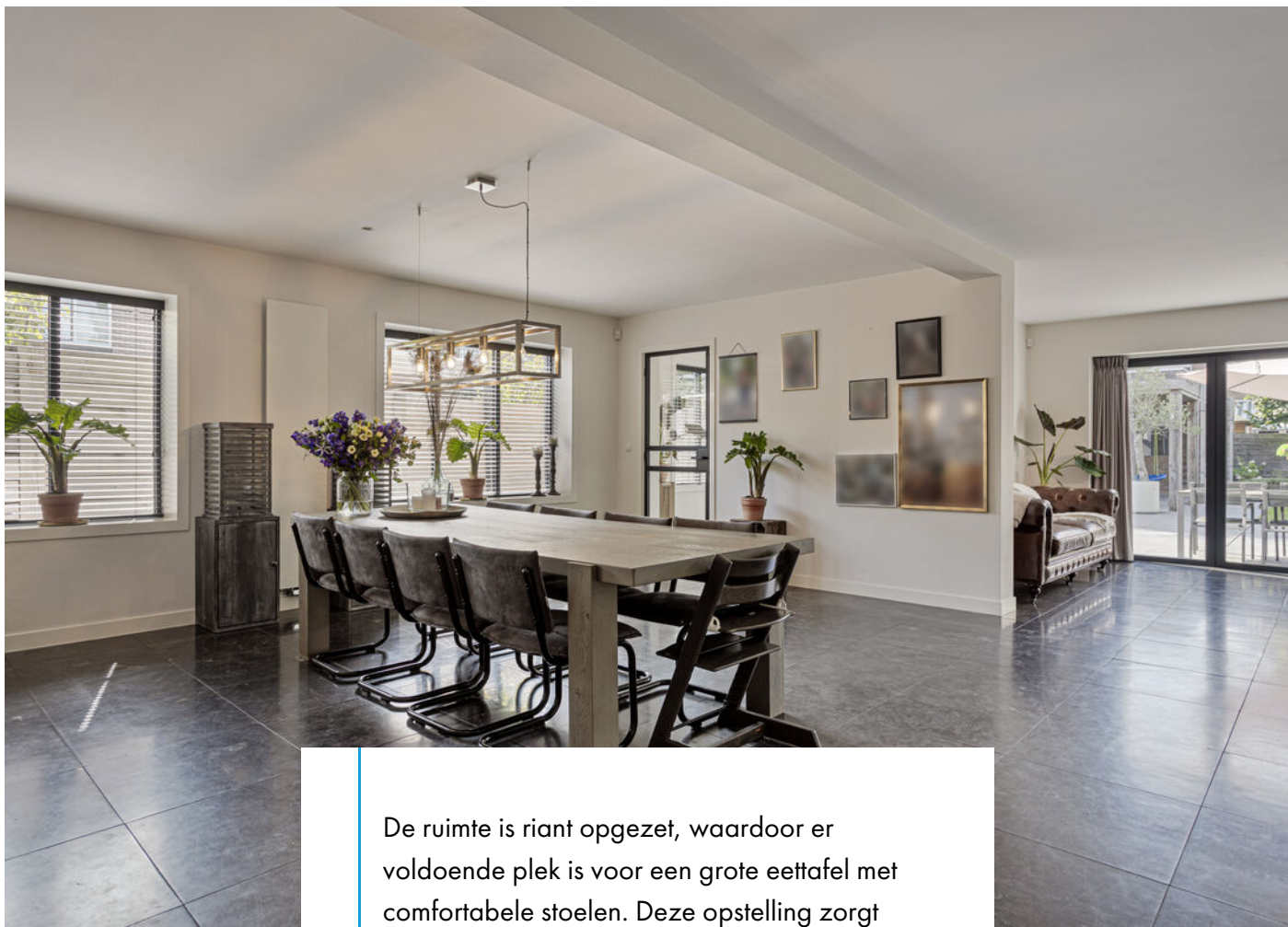
Bij binnenkomst is er een hal met toiletruimte die leidt naar de adembenemende woonkeuken. Deze riante woonkeuken met een strak kookeiland vormt het kloppende hart van deze woning. Het kookeiland is v.v. een prachtig werkblad waarin vier gaspitten naadloos zijn geïntegreerd, wat zorgt voor een gestroomlijnde en luxe uitstraling.





Voor het ultieme gebruiksgemak is er een Quooker aanwezig, evenals diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een eigentijdse afzuigkap die zowel functioneel als stijlvol is.





De ruimte is riant opgezet, waardoor er voldoende plek is voor een grote eettafel met comfortabele stoelen. Deze opstelling zorgt ervoor dat er tijdens het koken direct contact is met de gezelschap aan de eettafel, wat de interactie en gezelligheid ten goede komt.





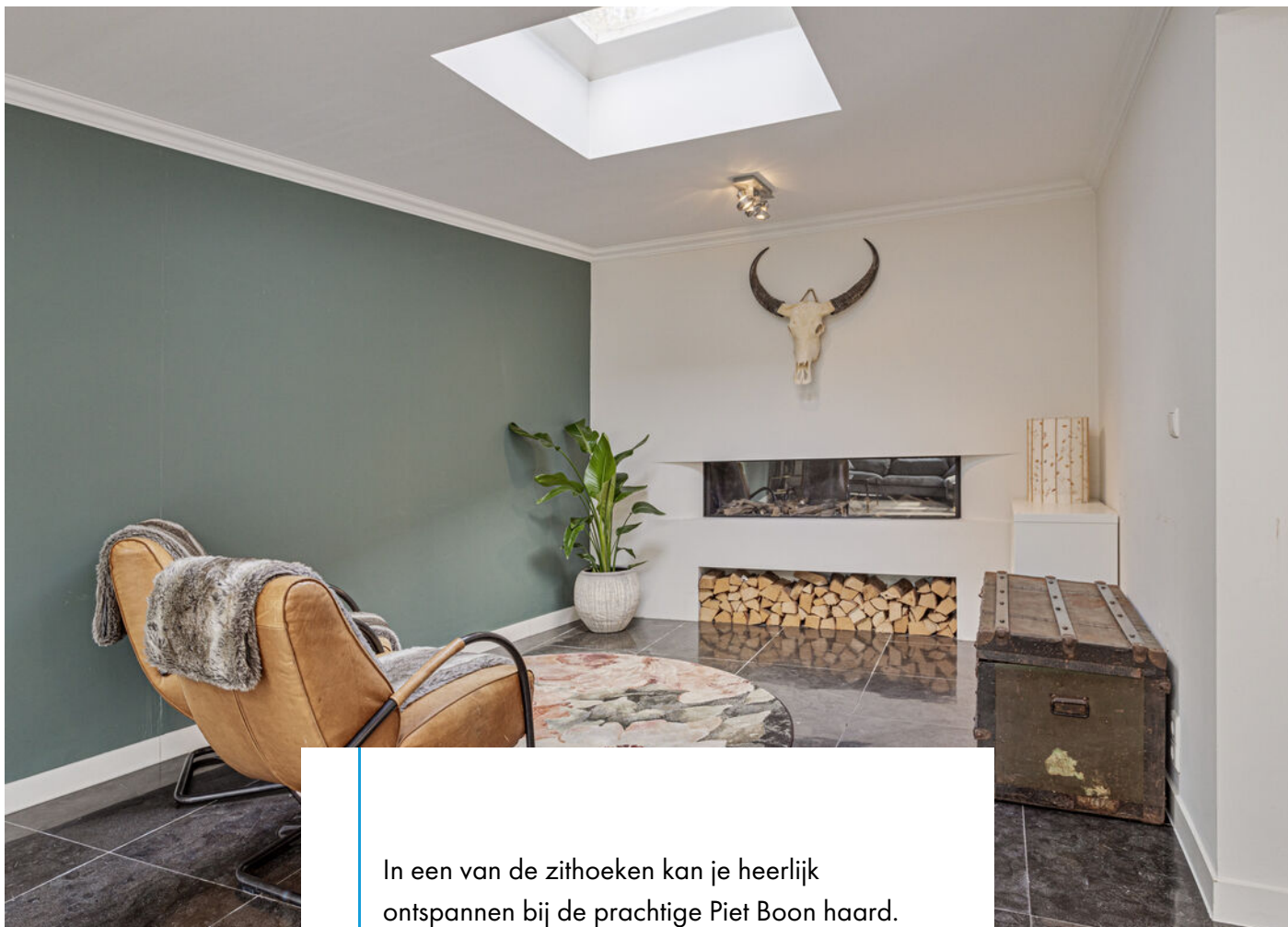
Kortom, deze woonkeuken combineert functionaliteit met design en nodigt uit om gezellig samen te komen en te genieten van culinaire hoogstandjes.. Vanuit de woonkeuken wandel je zo de woonkamer binnen met meerdere zithoeken.





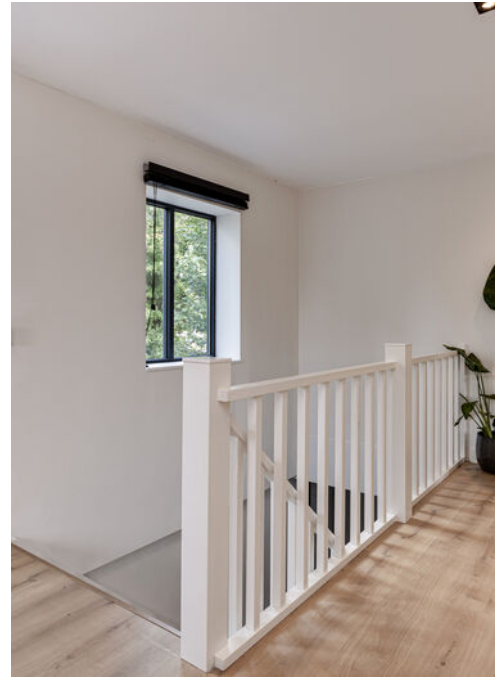
Extra leuk detail hier zijn de 2 lichtstraten die het natuurlijke licht perfect de woonkamer laten binnenstromen. Zowel de woonkeuken als de living bieden directe toegang tot het terras van de tuin.





In een van de zithoeken kan je heerlijk ontspannen bij de prachtige Piet Boon haard.





Op de begane grond, die is voorzien van tegels met vloerverwarming, bevindt zich tevens een royale berging met wasruimte en toiletruimte. De open trap vanuit de keuken is een ware eyecatcher, met glazen ramen en donkere kozijnen die de moderne uitstraling van de villa versterken.





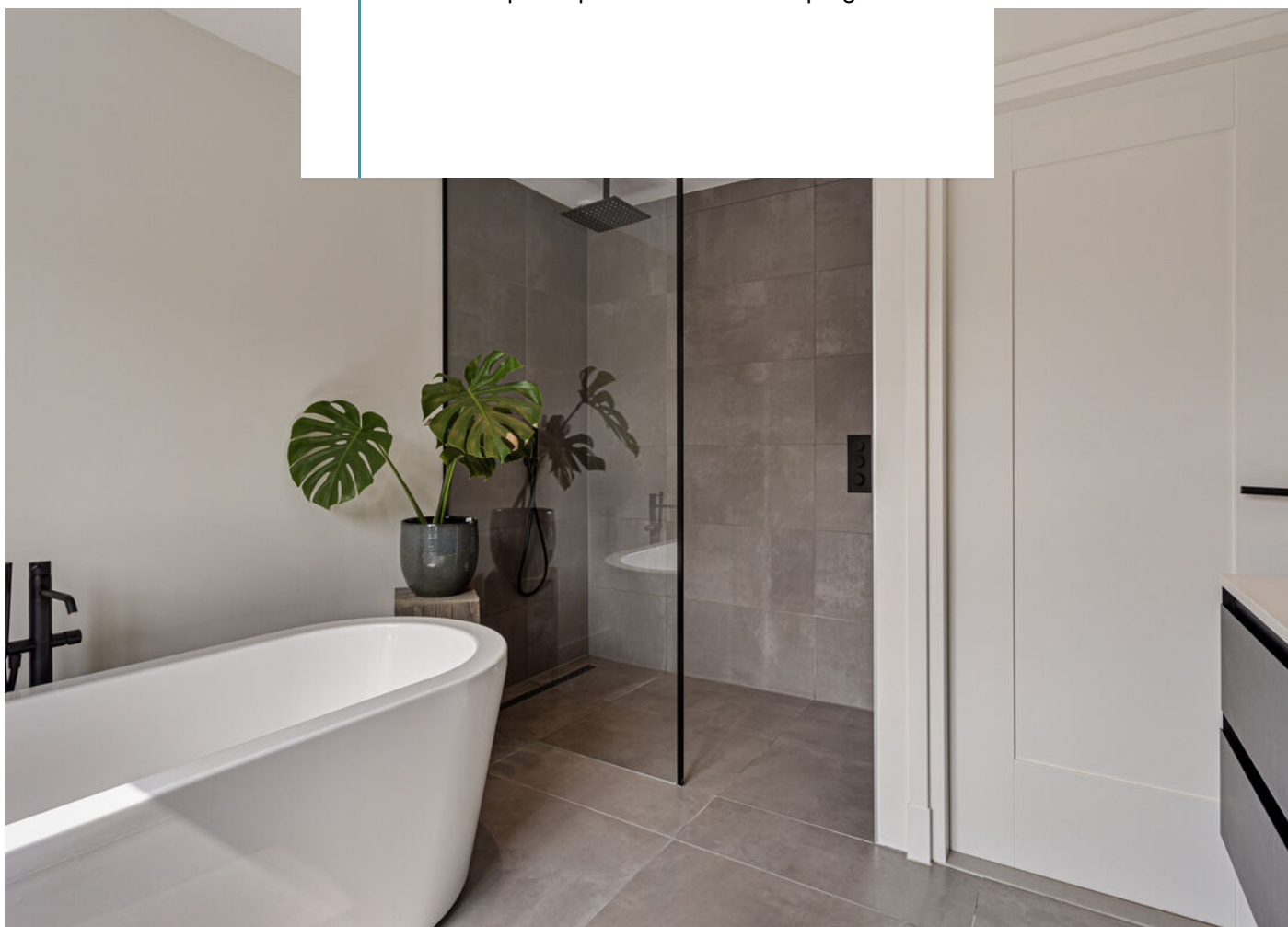


Op de eerste etage zijn vier slaapkamers, allemaal uitgerust met airconditioning, waarvan twee voorzien zijn van handige inbouwkasten.



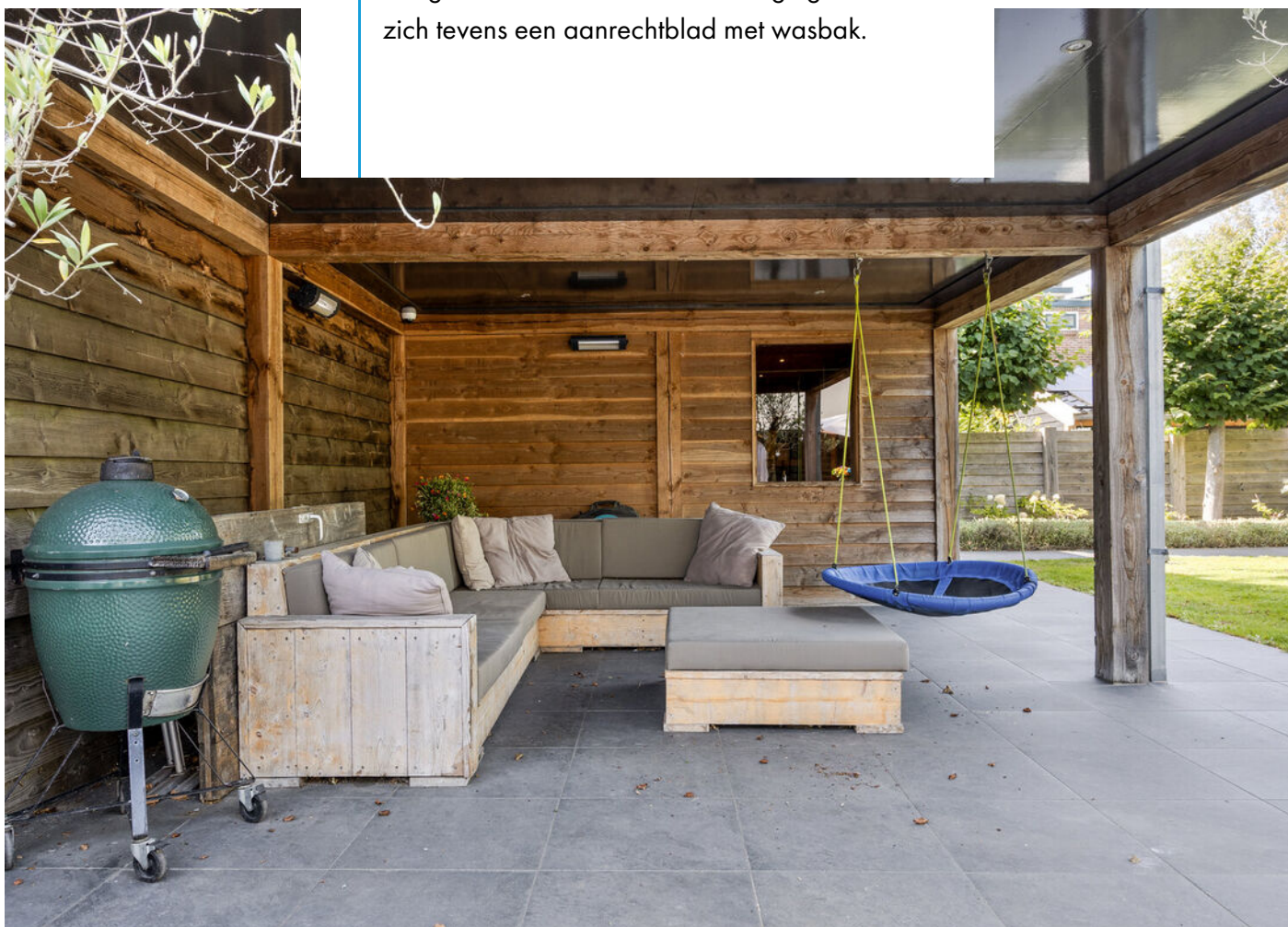



De moderne badkamer biedt een inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel. Een apart toilet op de overloop completeert deze verdieping.





De tuin, gelegen op het zuidwesten, is een waar juweeltje met een berging voorzien van een aangebouwde veranda. In de berging bevindt zich tevens een aanrechtblad met wasbak.



A photograph of a modern garden. In the foreground, there is a paved patio area on the left and a green lawn on the right. A wooden planter box sits on the patio, containing a small tree and some flowers. In the background, there is a modern building with a glass-enclosed structure, possibly a sunroom or greenhouse. The garden is surrounded by tall, dense green trees and a clear blue sky with some clouds.

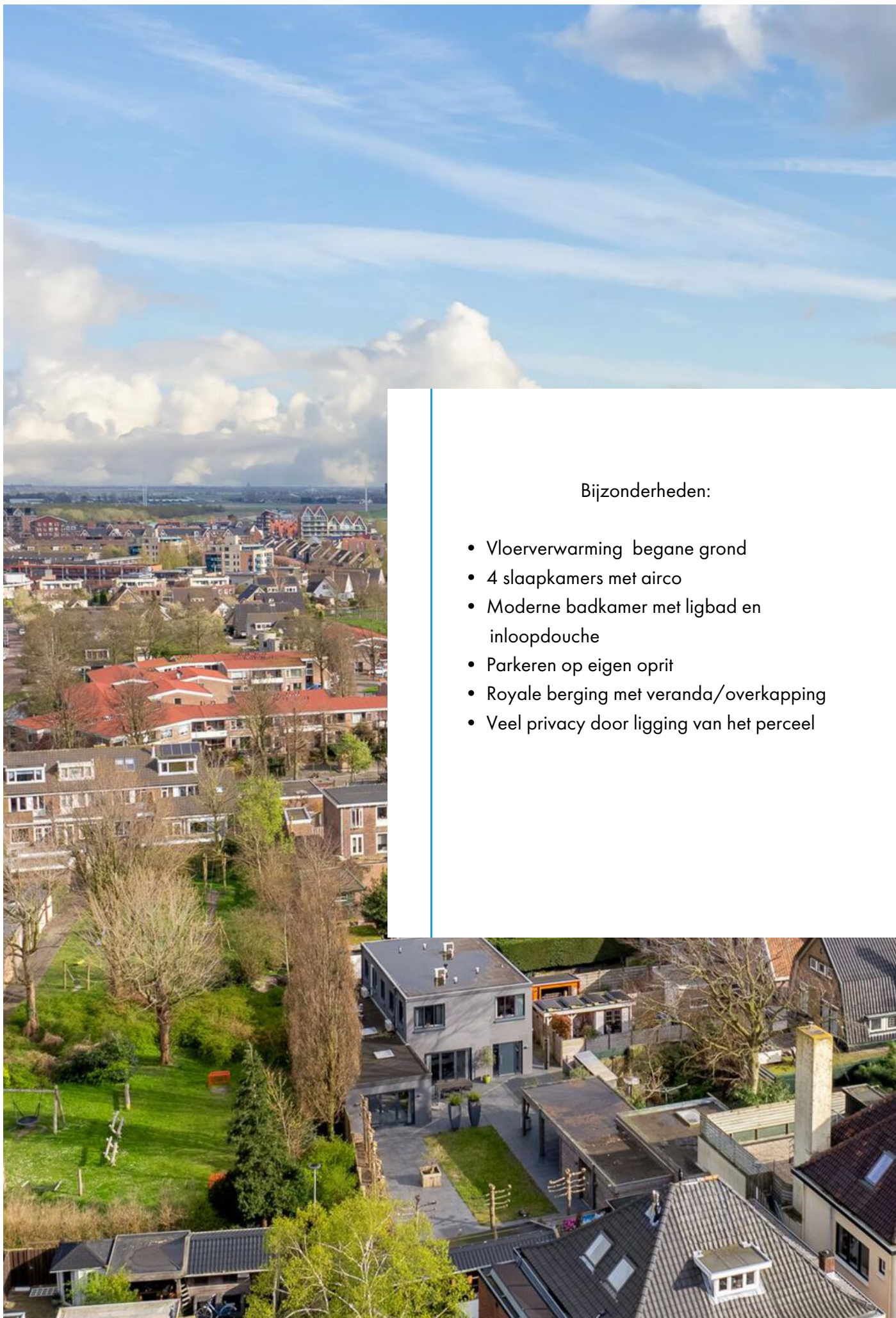
De tuin is deels voorzien van een gazon en deels betegeld, waardoor je hier optimaal kunt genieten van het buitenleven.











Bijzonderheden:

- Vloerverwarming begane grond
- 4 slaapkamers met airco
- Moderne badkamer met ligbad en inloopdouche
- Parkeren op eigen oprit
- Royale berging met veranda/overkapping
- Veel privacy door ligging van het perceel

Plattegrond begane grond



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

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

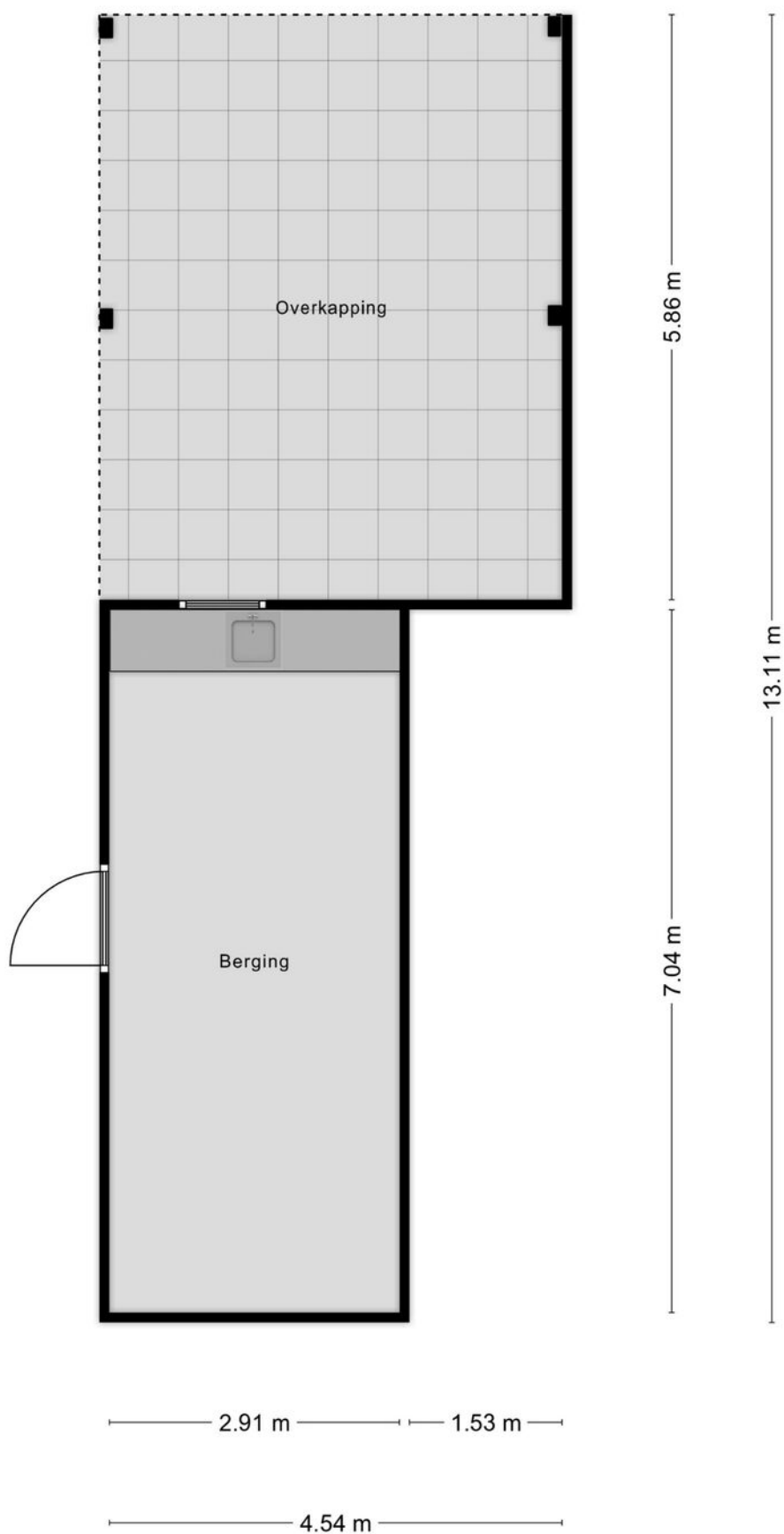
Plattegrond 1e etage



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

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond berging met veranda



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

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Meetcertificaat

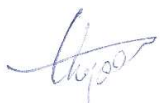
Zibber B.V. heeft in opdracht van Kijck Makelaars Hoofddorp dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Van Tetsstraat 3 A
Postcode/plaats	2181 DA, Hillegom
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	399687
Status	Definitief
Datum meetopname	24-08-2023
Datum meetrapport	24-08-2023

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	217,00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	20,50	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	254,60	M ²
Bruto inhoud woning	804,85	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.


Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 24-08-2023

Thijs van den Bergh


Zibber B.V.



Gelegen in het hart van de bollenstreek, Hillegom is bekend om zijn kleurrijke bloemenvelden. Deze rustige straat biedt een gezellige woonomgeving en is slechts een korte afstand verwijderd van de prachtige stranden van de Nederlandse kust. Bovendien is er een goede verbinding naar de uitvalswegen van A'dam, Leiden en Haarlem.

Kadastrale kaart



<p>1236</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hillegom</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4773</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Lijst van roerende zaken

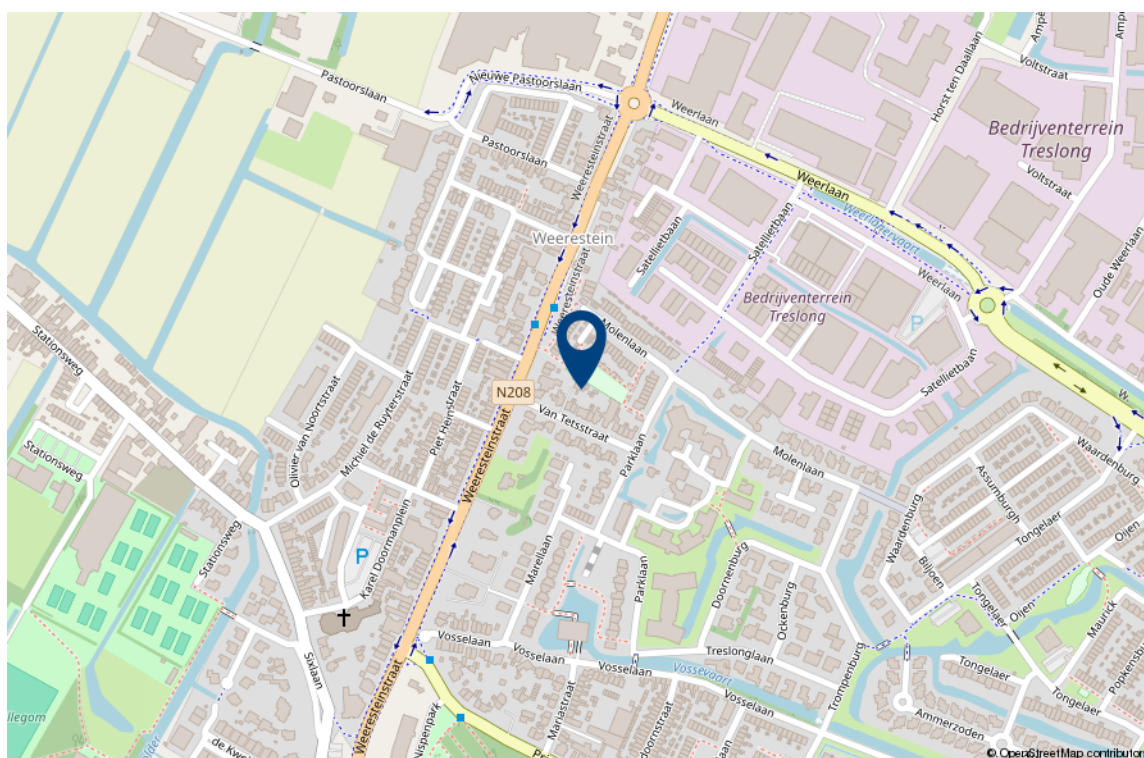
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Vloerdecoratie, te weten			
- groot kleed tv		X	
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- vriezer			X
Tuin - Inrichting			
Beplanting			X

Wonen in Hillegom

Hillegom is een plaats en gemeente in de Bollenstreek in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De gemeente telt 21.158 inwoners en heeft een oppervlakte van 13,48 km² (waarvan 0,60 km² water). Binnen de gemeentegrenzen liggen geen andere kernen.

Hillegom is de noordelijkste gemeente van de Duin- en Bollenstreek van Zuid-Holland. De noord- en oostgrens vormen tevens de provinciegrens. Buiten de dorpskern zijn nog veel bollenvelden te vinden en het jaarlijkse Bloemencorso van de Bollenstreek rijdt eind april door het dorp. Bezienswaardigheden in Hillegom zijn:

- Het bloemencorso dat eind april door het dorp trekt
- De overblijfselen van het hof van Hillegom (thans raadhuis)
- De bloembollenvelden



Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Meetinstructie

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 verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebeoordeling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Ook uw woning verkopen?

Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een assistent makelaar, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

Garantiemakelaar

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht. Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is dé specialist in de regio.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlugt is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl en op de Garantie Makelaars website www.garantiemakelaars.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Bearz.com. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram, Twitter en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



Frits R. Wilbrink RM
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Adjunct Directeur



Brigitte Rutten-Wilbrink MSc, K RMT
Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



Rick T.P.M. Broekhof RM RT
Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.



Matthew van Soest K RMT
Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



Pim van der Deijl
Vastgoed adviseur
Verhuur Specialist



Tess van der Zon A RMT
Assistent Makelaar o.z.



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst