



**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Burgemeester Hermanslaan 13**  
**2182 GG Hillegom**  
**€ 490.000 k.k.**

Deze woning wordt  
aangeboden door:



**De Huizenbemiddelaar**  
**Hoofddorp**

Kruisweg 609  
2132 NA Hoofddorp

hoofddorp@dehuizenbemiddelaar.nl  
0232070001

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





## Kenmerken Burgemeester Hermanslaan 13



Woonoppervlakte: 120 m<sup>2</sup>



Aantal kamers: 0



Perceeloppervlakte: 125 m<sup>2</sup>



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 372 m<sup>3</sup>



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1999



Vraagprijs: € 490.000 k.k.



## Omschrijving Burgemeester Hermanslaan 13

Een tussenwoning met een carport, fijne en uitgebouwde woonkamer, nette keuken en badkamer, 4 slaapkamers, een dakterras en een zonnige tuin! Wat wil je nog meer? Een prima ligging? Ook dat heeft deze woning! Burgemeester Hermanslaan 13 is een zeer complete en goed onderhouden woning.

Op een rustige locatie ligt deze goed onderhouden tussenwoning. De woning is gelegen nabij het centrum, scholen en openbaar vervoer. De straat is zeer rustig, hierdoor is er sprake van alleen bestemmingsverkeer. Een omgeving waar zowel jong als oud zich thuis zullen voelen!

De woning heeft aan de voorzijde een stenen berging en carport (met buitenkraantje). Zo parkeer je je auto op eigen terrein en de berging zorgt voor net wat meer privacy.

Via de entree is er toegang tot de woonkamer, toiletruimte en meterkast. De toiletruimte is geheel betegeld en heeft een fontein en zwevend toilet. De PVC vloer met vloerverwarming is vanuit de hal doorlopend over de benedenverdieping en is een toegevoegde waarde voor de woning!

### De woonkamer

De woonkamer is een fijne leefruimte! Tuingericht en met een brede raampartij met openslaande deuren naar de tuin! Op een winterse dag zorgt de raampartij voor een fijne lichtinval en op een zomerse dag zet je natuurlijk de deuren open en maak je de tuin een verlengstuk van je woonkamer. Op de vloer ligt een visgraat pvc-vloer, de wanden hebben een strakke afwerking. De aanwezigheid van een trapkast is ideaal als extra bergruimte.

### De keuken

De keuken ligt aan de voorzijde en heeft een L-vormige opstelling met een vaatwasser, rvs kraan en wasbak, 4-pits gasfornuis met wokbrander, koelkast en diepvries. Met zowel boven- als beneden kasten en lades ontbreekt het je hier niet aan bergruimte!

### De eerste verdieping

De wit geschilderde trap komt uit op de overloop met toegang naar de 3 slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. De ouderslaapkamer (ca. 12.8m<sup>2</sup>) en de tweede slaapkamer (6.5m<sup>2</sup>) zijn aan de achterzijde gelegen en de 3e slaapkamer (ca. 8.5m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de voorzijde. Alle 3 de slaapkamers zijn voorzien van een moderne pvc-vloer en hebben een lichte afwerking van de wanden en plafonds, daarnaast hebben alle 3 de slaapkamers houten kozijnen met een openslaand raam. De ouderslaapkamer heeft een airco, welke zowel kan koelen als verwarmen, hoe ideaal is dat!



## Omschrijving Burgemeester Hermanslaan 13

De nette en complete badkamer is volledig betegeld en heeft een hoekbad, een inloopdouche met zowel een regen- als handdouche, een wit zwevend toilet, vloerverwarming en een badkamermeubel met wastafel. Het aanwezige raam zorgt voor ventilatie, maar de badkamer heeft ook een mechanische ventilatie.

### De tweede verdieping

De zolderverdieping is een verrassend leuke ruimte! De trap komt uit op de voorzolder met toegang tot het dakterras (ca. 10m<sup>2</sup>). De ligging op het oosten maakt het dat je hier kunt genieten van de ochtendzon! De 4e slaapkamer (ca. 15m<sup>2</sup>) is een volwaardige kamer en meer dan netjes afgewerkt met een pvc-vloer, tv-aansluiting, brede raampartij en strakke wanden. Net als de ouderslaapkamer heeft deze kamer een airco welke kan koelen en verwarmen. Ideaal is de aparte was- annex bergruimte (ca. 6,4m<sup>2</sup>) met aansluiting voor de was- droogcombinatie. Tevens is hier de CV-installatie geplaatst (Remeha)

### Tuin

De tuin is gelegen op het westen en echt een verlengstuk van de woonkamer. Daar waar je op het dakterras geniet van de ochtendzon, geniet je in de tuin van de middag- en avondzon! De tuin is onderhoudsvriendelijk, heeft een houten schutting rondom en er is een poort voor de achterom.

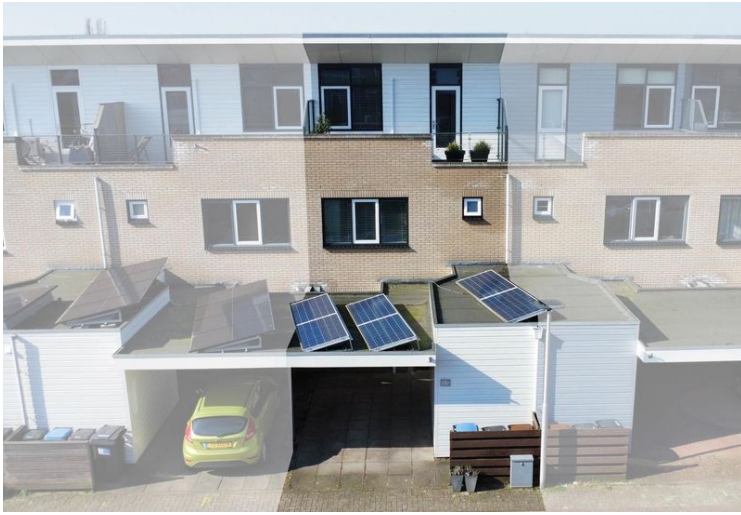
Wat maakt deze woning zo bijzonder:

- Rustige ligging, maar toch op korte afstand van scholen, het centrum en het Openbaar Vervoer
- Een zeer goed onderhouden en instapklare tussenwoning
- 4 slaapkamers
- Pvc-vloer op elke verdieping en paneeldeuren
- Begane grond heeft vloerverwarming en er zijn 6 zonnepanelen
- Een balkon op het oosten en de tuin op het westen
- Parkeren op eigen grond en veel parkeergelegenheid rondom



# Burgemeester Hermanslaan 13 in beeld

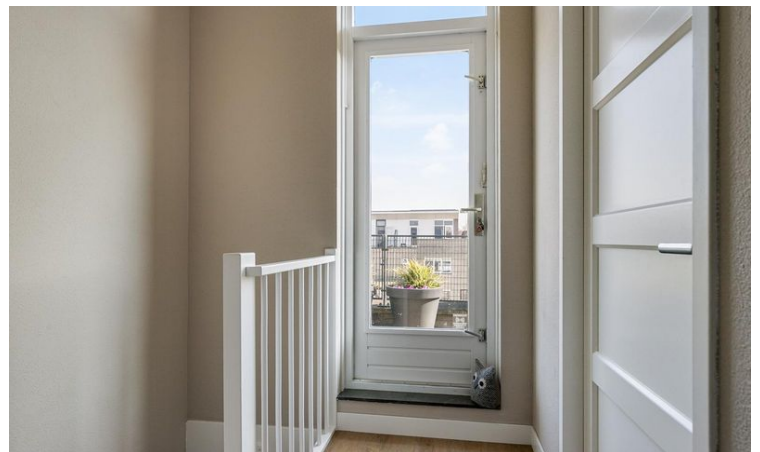


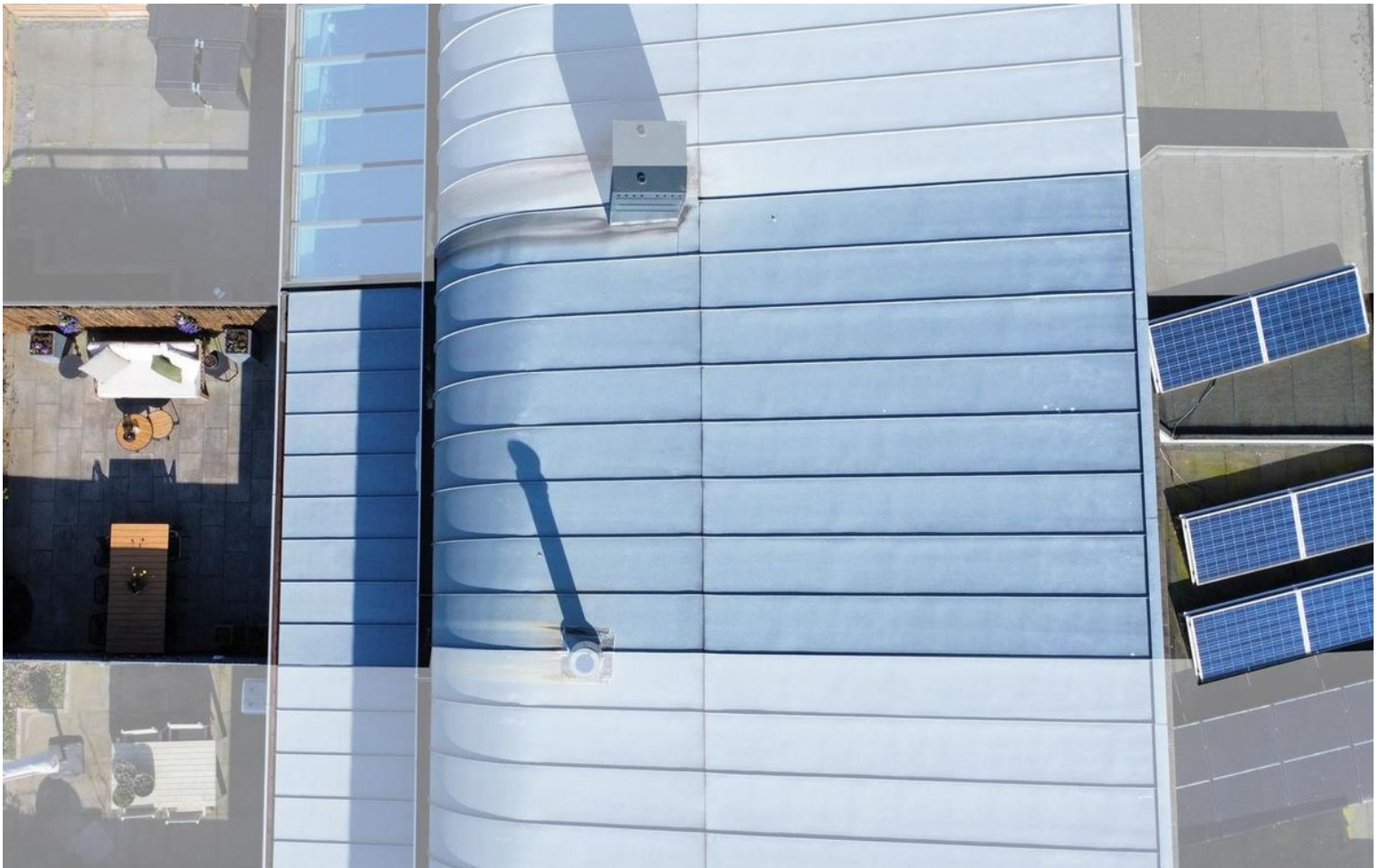










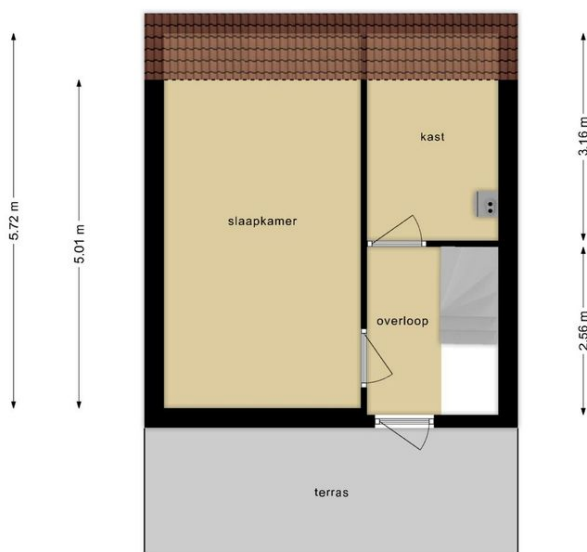
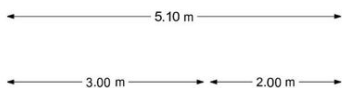






Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Burgemeester Hermanslaan 13
Postcode	2182 GG
Plaats	Hillegom
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1999
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	120
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	125
Inhoud (m <sup>3</sup> )	372
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	0
Aantal slaapkamers	0
C.V. ketel	Remeha Avanta, 2012, combi, eigendom, gas
Energielabel	A, vervaldatum: 9 maa 2030
Berging	aangebouwd steen



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.





## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

