




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Huigsloterdijk 170
2157 LM Abbenes
€ 1.200.000 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 Huigsloterdijk 170



Woonoppervlakte: 200 m²



Aantal kamers: 0



Perceeloppervlakte: 1080 m²



Soort woning: villa



Inhoud: 720 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 2022



Vraagprijs: € 1.200.000 k.k.



Omschrijving Huigsloterdijk 170

Deze ruim opgezette vrijstaande woning van 200m² woonoppervlakte en op een perceel van 1.080m² is direct aan de Ringvaart gelegen en is echt de plek voor watersportliefhebbers! De vrijstaande gasloge woning is in 2022 gebouwd heeft een energielabel A+++, 22 zonnepanelen, een warmtepomp en een elektrische boiler. De woning heeft 155m² aan woonoppervlakte en een bijhorend souterrain van 45m² met ook een eigen keuken en moderne badkamer! Wat te denken van mantelzorg wonen, uw kind een goed onderkomen bieden, een B&B of gaat u de ruimte als kantoor- of werkruimte gebruiken? Dit behoort allemaal tot de mogelijkheden!

Het uitgestrekte perceel van 1.080m² heeft een ruime oprit(met laadpaal) naast de woning waar u minimaal 4-5 auto's kunt parkeren, daarnaast staat er achter op het perceel een kunststof garage van 7.80x7.80, dus u kunt er ook voor kiezen om uw auto binnen te zetten.

De woning is te betreden via de voortuin, waar u via de kunststof deur in de hal komt. De zeer lichte hal geeft toegang tot de zeer complete meterkast, toilet, woonkamer met open keuken en een slaapkamer met badkamer. De woonkamer en open keuken hebben bijna geheel rondom grote raampartijen met hoge ramen, meerdere openslaande tuindeuren naar het terras en zowel aan de voor- als achterzijde een prachtig uitzicht. Aan de voorzijde heeft u uitzicht op de Ringvaart met de bijbehorende sloepen en bootjes, aan de achterzijde heeft u een kilometers vrij uitzicht over de weilanden en velden! De woning heeft geheel doorgelegd een prachtige pvc-vloer met vloerverwarming, met uitzondering van de badkamers en het toilet.

De ruim opgezette matzwarte keuken is zeer compleet! Zo heeft de keuken een ruime koelkast, ruime vriezer, een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, magnetron-oven, stoomoven, vaatwasser en een rvs spoelbak met een Quooker. De keuken is opgedeeld in een vaste kastenwand en een L-aanrechtblad met de mogelijkheid van een barretje. De openslaande tuindeuren bij zowel de keuken als het eetgedeelte bieden toegang tot het grote terras op noordwesten. Heerlijk om de dag af te sluiten met de ondergaande zon!

De woning biedt u ook de mogelijkheid om levensloopbestendig te wonen, dit door de aanwezigheid van de slaapkamer en badkamer op de verdieping. De slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en biedt eveneens een prachtig uitzicht op de Ringvaart. De kamer heeft een pvc-vloer, kunststof openslaande tuindeuren en een raam en de toegang tot een badkamer. De badkamer is grotendeels betegeld en heeft een inloopdouche, zwevend toilet en een net badkamermeubel met wastafel.



Omschrijving Huigsloterdijk 170

Eerste verdieping

De met pvc beklede trap komt uit op de overloop van de verdieping met 3 slaapkamers, 2 badkamers en de vlizotrap naar de vliering. Net als op de begane grond ligt er ook op deze verdieping een geheel doorgelegde pvc-vloer met vloerverwarming. De masterbedroom is totaal 18m², heeft strakke wanden en plafond en meerdere draaikiepramen. Erg prettig detail is de badkamer-ensuite met een ruim ligbad, een inloopdouche met zowel een regen- als handdouche, een toilet, een breed badkamermeubel met wastafel. De ruimte heeft een dakraam en mechanische ventilatie.

De verdieping heeft nog 2 slaapkamers, beide met dezelfde pvc-vloer met verwarming, draaikiepraam met kunststof kozijnen en zijn volwaardige kamers. De tweede badkamer op deze verdieping heeft dezelfde betegeling als de andere badkamer en heeft een inloopdouche, zwevend toilet, badkamermeubel met wastafel, dakraam en de aansluitingen van de wasmachine en droger.

Souterrain

Het souterrain van 45m² heeft 45m² aan woonruimte en is zeer compleet. De woning heeft een woonkamer met open keuken met een koelkast, diepvries, vaatwasser, inductie kookplaat, combi-magnetron. Op de vloer ligt een pvc-vloer met vloerverwarming, dezelfde als in de hoofdwooning. Het souterrain heeft daarnaast een meer dan prima slaapkamer en een badkamer met zwevend toilet, inloopdouche en badkamermeubel met wastafel. De woning heeft 3 dubbele openslaande tuindeuren, allen met toegang tot het volledig bestrate terras. De ruimte is nu in gebruik als 'wonen', maar u kunt hier ook een kantoor- of praktijkruimte realiseren! Naast het souterrain is de technische ruimte met de opstelling van de warmtepomp, elektrische boiler en een extra aansluiting voor de wasmachine en droger van de woning voor het souterrain

Tuin en garage

Het perceel van 1.080m² zorgt dat u geheel rondom een tuin heeft, met veel groen, een kunstgras veldje en een garage ruim 60m² met een elektrische garagedeur en krachtstroom. Door de ligging op het perceel kunt u ook een leuke zit aan de voorzijde maken om te genieten van de passerende bootjes en de ochtend/middag zon!

De prachtige en waterrijke omgeving heeft een groot aanbod aan sportaccommodaties en watersportgebied op en rondom Kaageiland. Met een boot of sloep bent u binnen enkele minuten op de plassen, maar met een sloep zijn diverse tochten mogelijk waarbij Leiden zeker aan te raden is.

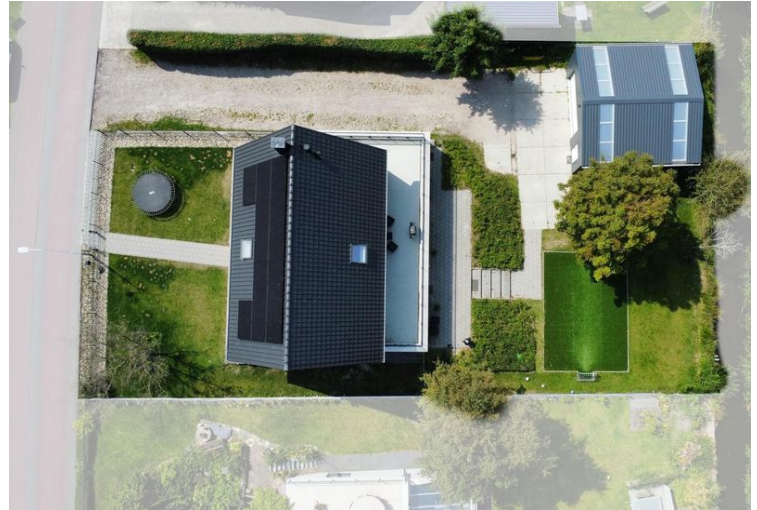


Omschrijving Huigsloterdijk 170

De omgeving heeft basisscholen en middelbaar onderwijs en winkels zijn met de fiets of auto binnen enkele minuten bereikbaar in Sassenheim. De treinstations van Sassenheim, Voorhout en Leiden zijn binnen enkele minuten met de auto en fiets te bereiken. Ook het strand is met plaatsen als Noordwijk, Noordwijkerhout en Katwijk niet ver weg. Dat geldt ook voor de grote steden als Amsterdam, Den Haag en Leiden. Schiphol ligt op slechts 10 minuten rijafstand met de auto verwijderd van Buitenkaag.



Huigsloterdijk 170 in beeld

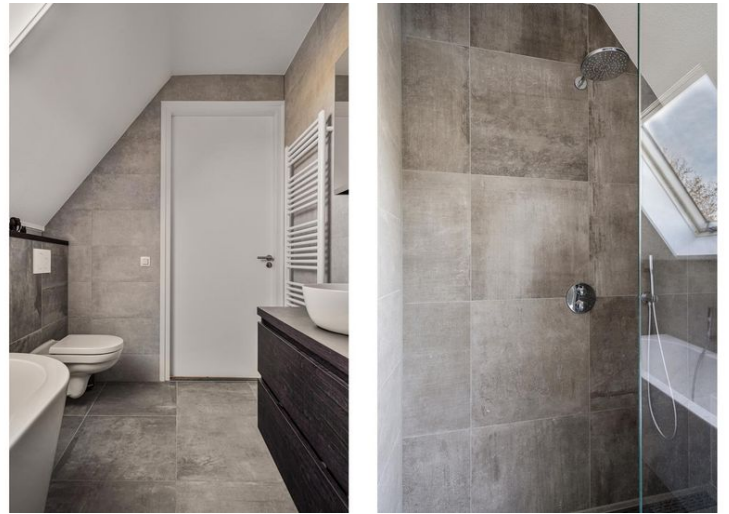
















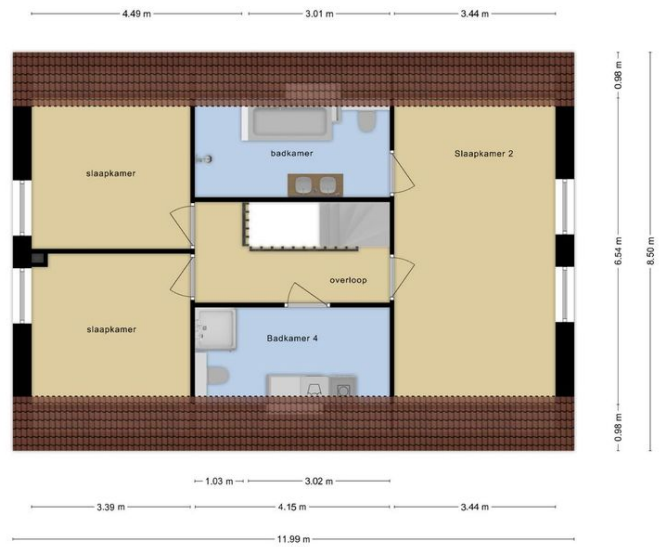




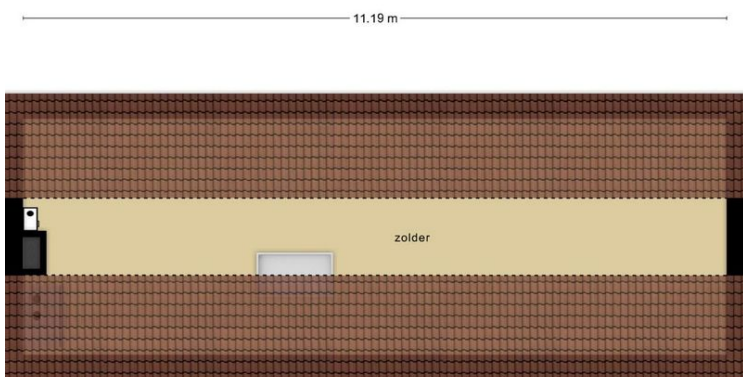




Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

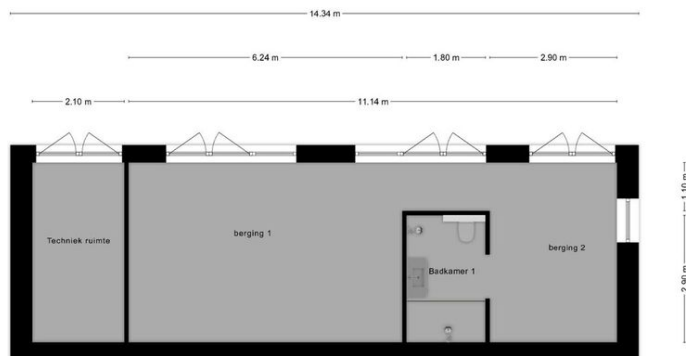


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



11.99 m

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	Huigsloterdijk 170
Postcode	2157 LM
Plaats	Abbenes
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	villa
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2022
Woonoppervlakte (m ²)	200
Perceeloppervlakte (m ²)	1080
Inhoud (m ³)	720
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	0
Aantal slaapkamers	0
Energie label	A+++ , vervaldatum: 9 aug 2034



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.

