

TE KOOP



Vossenzoom 245, Pijnacker

Vraagprijs € 950.000 k.k.

Oostlaan 6A
2641 DK
Pijnacker

TEL. (015) 361 51 90
www.delaen.nl
info@delaen.nl



de Laen
makelaardij

> Het team van de Laen Makelaardij

Heeft u vragen over het kopen of verkopen van een woning?

Of heeft u een taxatierapport nodig voor bijvoorbeeld een verbouwing, het oversluiten van uw huidige hypotheek of aankoop van uw nieuwe woning?

Bel dan gerust even met ons kantoor: 015-361 5190.

Wij zijn u graag van dienst!



Nadine Duurkoop
nadine@delaen.nl



Valérie Overwater
valerie@delaen.nl



Greet Wolthuis
greet@delaen.nl



Natasja Goedegebuur
natasja@delaen.nl



Anneke Haak
anneke@delaen.nl



Aëliisa Daane
info@delaen.nl



Irene van Paassen
info@delaen.nl



> Kenmerken

Woonoppervlakte
182 m²

Perceeloppervlakte
217 m²

Inhoud
697 m³

Bouwjaar
2019

Prijs

Vraagprijs € 950.000 k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

4

Energie label

A++

Isolatie

volledig geïsoleerd





> Omschrijving

Duurzaam, stijlvol en ruim – welkom aan de Vossenzoom 245!

Aan de gezellige Vossenzoom in Pijnacker vind je deze moderne twee-onder-een-kapwoning met garage, tuinkamer en een fantastische ligging aan een plantsoen. Gebouwd in 2019, voorzien van alle denkbare luxe én duurzaam tot in de puntjes – dit huis is helemaal klaar voor de toekomst!

Slim, duurzaam en comfortabel wonen

Dankzij de warmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling in de hele woning, leef je hier heerlijk comfortabel – zomer én winter. Maar dat is nog niet alles: met 25 zonnepanelen, een laadpaal voor de elektrische auto en uitstekende isolatie is dit een zeer energiezuinige woning. Er is bovendien airconditioning aanwezig voor extra verkoeling op warme dagen.

Ruimte voor het hele gezin (en meer!)

Binnen stap je in een zee van licht en ruimte. De moderne tuinkamer zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten, en de complete keuken is van alle gemakken voorzien – koken wordt hier echt een feestje!

De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, twee luxe badkamers en een prachtige walk-in closet. Ideaal voor een groot gezin of als je gewoon graag wat extra comfort en ruimte hebt. Ook bijzonder: er is een verdiepingvloer geplaatst, waardoor er nog een extra kamer is ontstaan – perfect als werkplek, hobbyruimte of chillplek voor de kinderen.

Fijne ligging in Keijzershof

De woning ligt aan een rustig straatje in de jonge, groene wijk Keijzershof. Hier wonen jong en oud met plezier. Achter het huis ligt een plantsoen, waar kinderen naar hartenlust kunnen spelen. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer (zoals de RandstadRail) zijn allemaal vlakbij. Binnen no time sta je in het centrum van Pijnacker, Den Haag of Rotterdam.

Verkopers aan het woord:

'Na 6 jaar met plezier aan de Vossenzoom gewoond te hebben gaan we onze droom najagen en verhuizen. Toen we onze huidige woning kochten sprak de rustige kindvriendelijke groene buurt en het feit dat de woning aan een groenstrook ligt en je dus geen achterburen hebt ons erg aan.

Met ons zoontje zijn we de afgelopen jaren bijna dagelijks de speeltuintjes afgegaan die op een steenworp afstand liggen. Vooral de grote schommel aan het eind van de straat is in trek. Verder vinden wij het met mooi weer fijn om een stuk door de Groenzoom te fietsen, doordat we aan de buitenkant van de wijk zitten ben je daar zo. Keizershof is een jonge wijk met veel (jonge) gezinnen en dit is ook terug te merken in de faciliteiten, zo is er vlak bij een kinderopvang en meerdere scholen.

Ook hebben we vaak gebruikgemaakt van de Randstadrail om naar andere plaatsen te gaan. Dit is erg handig als je geen fan bent van auto rijden in grote steden. Zo ben je binnen 15 minuten in het centrum van Rotterdam of Den Haag.

We hopen dat de volgende eigenaren van ons huis net zo veel plezier in dit huis hebben als wij gehad hebben."

Kortom:

Vossenzoom 245 is een unieke kans als je op zoek bent naar een instapklare, duurzame én royale woning op een toplocatie. Kom langs, laat je verrassen en voel je thuis!



> Omschrijving

Globale indeling:

Begane grond:

- entree/hal met meterkast, provisiekast en toilet
- royale woonkamer met openslaande deuren naar de tuinkamer
- Tuinkamer met schuifpui naar de tuin
- open keuken met diverse apparatuur
- aangebouwde garage

1e verdieping:

- overloop
- 3 slaapkamers waarvan 1 met inloopkast
- badkamer met ligbad, inloopdouche en een dubbele wastafel.

2e verdieping:

- overloop
- grote 4e slaapkamer met vloerverwarming
- technische ruimte / berging met hybride warmtepomp, buffervat en omvormers; wanneer hier een dakkapel geplaatst wordt is het mogelijk een 5e slaapkamer te creëren

Zolderverdieping:

- vaste trap geplaatst
- werkkamer met dakraam en airco

Bijzonderheden:

- warmtepomp
- vloerverwarming en -koeling
- airco
- walk-in closet
- 4 slaapkamers
- 2 badkamers
- garage
- laadpaal
- energielabel A++
- oplevering ca. oktober 2025

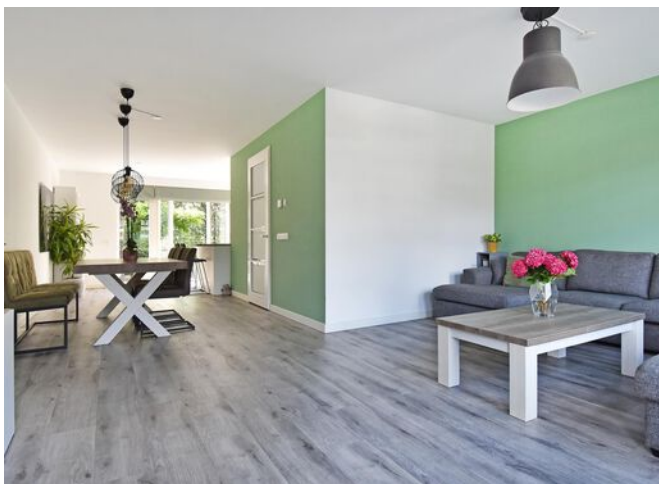
De Laen makelaardij is de NVM-makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

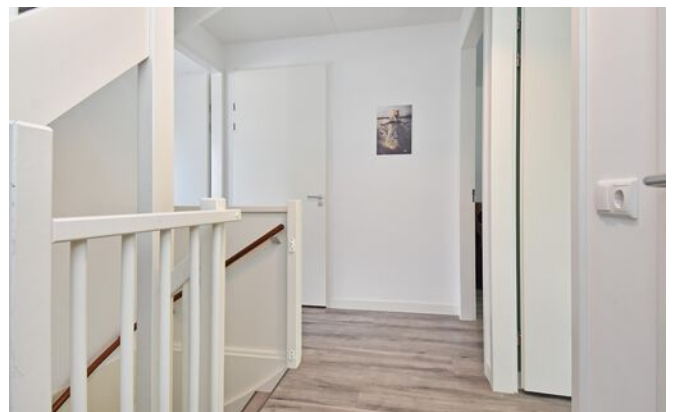
Deze advertentie en de bijbehorende vragenlijst zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld.

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.

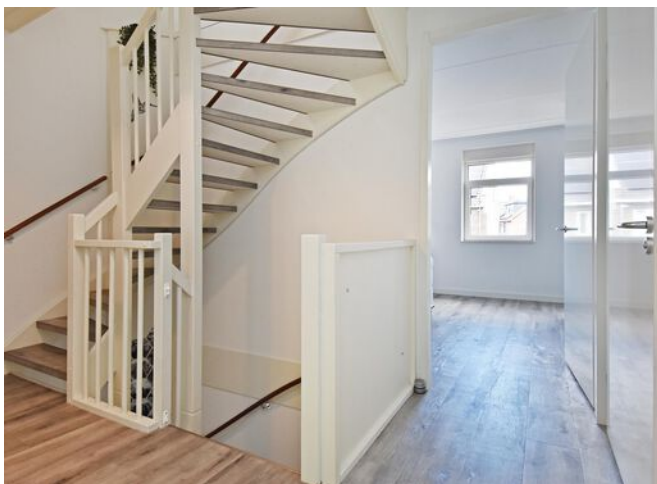
















> Plattegrond

Begane grond



> Plattegrond

Eerste verdieping



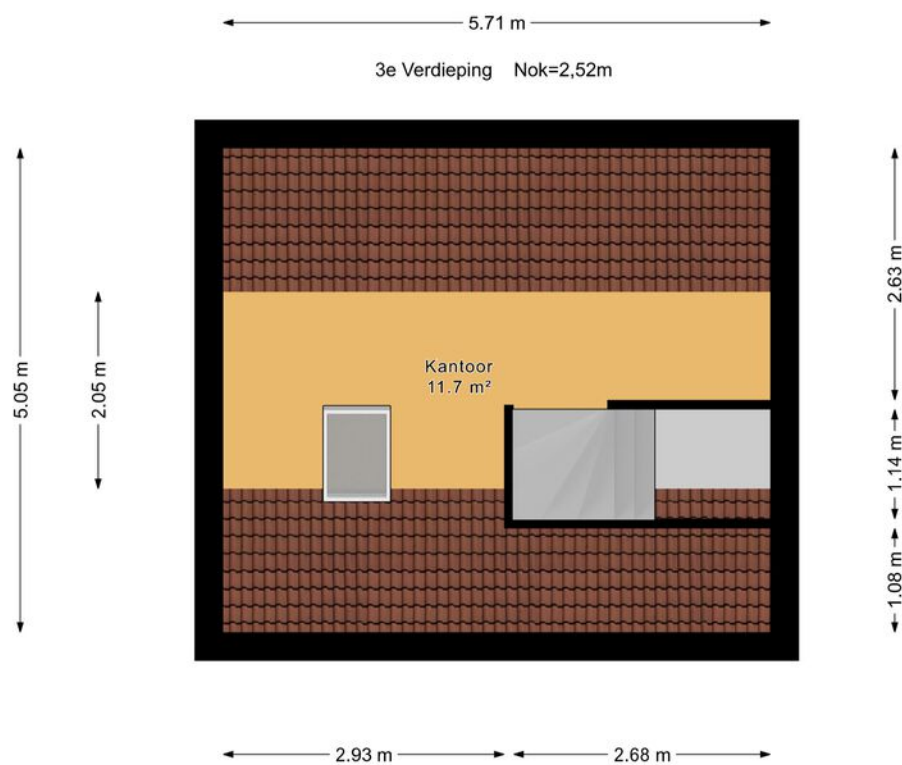
> Plattegrond

Tweede verdieping



> Plattegrond

Derde verdieping



> Plattegrond

Perceel

Perceeloverzicht

De afmetingen van het perceel zijn indicatief. Raadpleeg voor de exacte maten het kadaster.



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Vossenzoom 245

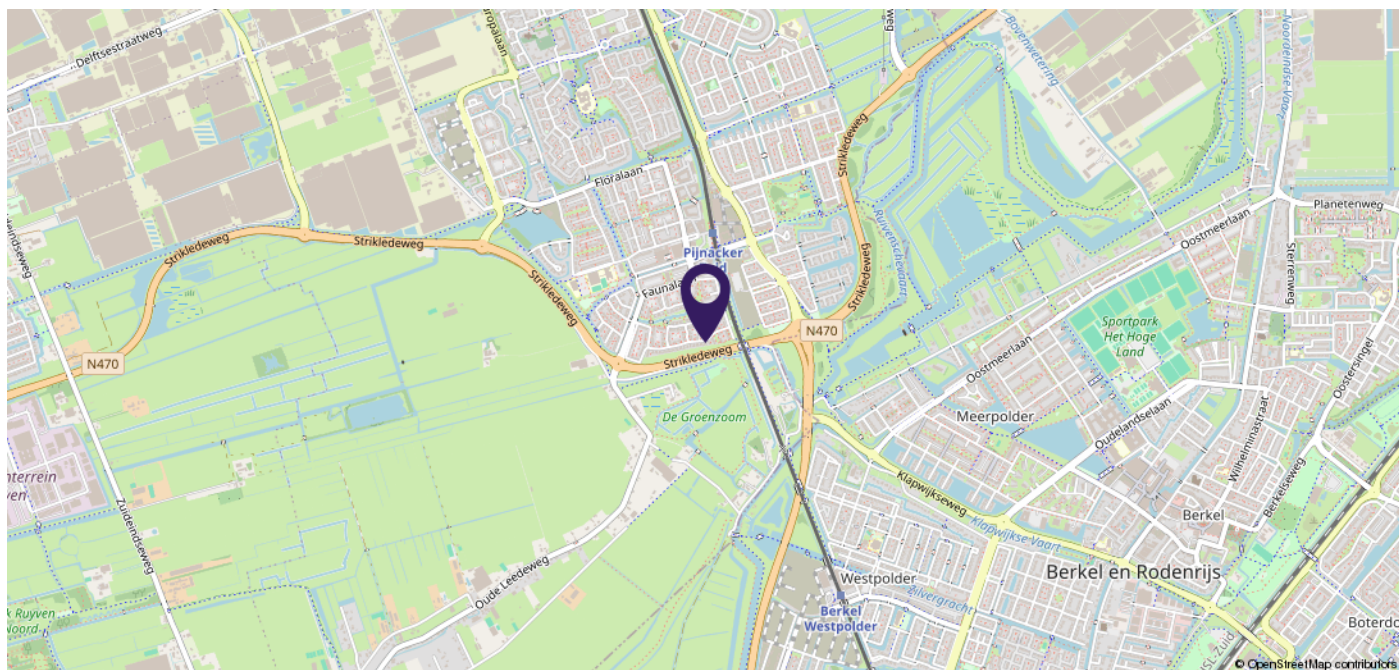
Kadastrale kaart

Uw referentie: vossenzoom



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Pijnacker
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	11321
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





> Plaatselijke informatie

Wijk

Keizershof ligt aan de rand van Pijnacker. De bouw is gestart in 2009 en is nu zo goed als afgerond. Een fijne, moderne wijk met veel gemak binnen handbereik!

Scholen & kinderopvang

In de wijk zijn 2 basisscholen: de Keizerskroon en de Vlinderboom. Op dezelfde locatie is ook BSO gevestigd. Ook voor kleinere kinderen zijn er diverse opties in de nabije omgeving. Voortgezet onderwijs: Stanislas Pijnacker. In de randgemeenten nog meerdere middelbare scholen gevestigd.

Openbaar vervoer & autoverkeer

Metro station Pijnacker Zuid (Rotterdam - Den Haag) is op loopafstand. Vanuit de wijk een directe verbinding met de N470 richting Delft, Den Haag en Rotterdam.

Winkelcentra

In de wijk is een eigen winkelcentrum gerealiseerd met o.a. Albert Heijn, Etos, bakker Rijnbeek, Gall en Gall, horecazaken en een bloemist.

Sport & recreatie

Recreatie op korte afstand: de Groenzoom, het Balijbos en de Delftse Hout. Veel sportverenigingen in Pijnacker: voetbal, tennis, hockey, handbal, korfbal, manege, sportscholen en een zwembad. In naastgelegen wijk is pannenkoekenboerderij 'De Soete Suikerbol' met omliggend wijkpark gelegen.



> Extra informatie

De Laen Makelaardij treedt op namens de verkoper. Indien u een pand wenst aan te kopen, kunt u de informatie op onze website of in de brochure beschouwen als een uitnodiging tot het doen van een bod. De bieding kunt u zelf overbrengen, of laten overbrengen door bijvoorbeeld een makelaar die handelt in opdracht van u.

De Laen Makelaardij is lid van de **NVM**. De **erecode** van deze beroepsorganisatie van makelaars omschrijft een handelingswijze die de consument van een NVM makelaar mag verwachten. Bij consumenten bestaan vaak onduidelijkheden over het proces van aan- of verkopen van een woning. Daarom volgen hieronder een aantal aanwijzingen voor het onderhandelingsproces en het tot stand komen van een eventuele overeenkomst.

Het voortraject Om te onderhandelen, zal een kandidaat-koper eerst willen bezichtigen. De bezichtigingen gaan via de Laen Makelaardij, afspraken kunt u via ons kantoor maken. Het maken van een afspraak voor een bezichtiging geeft geen eerste rechten. Partijen zijn “vrij” totdat men in onderhandeling is getreden.

In de informatiebrochure is een aantal lijsten opgenomen waarmee de verkoper voldoet aan zijn of haar “**meldingsplicht**.” Een koper heeft zelf ook een **onderzoeksplicht**, dat betekent dat u zich op iedere mogelijke wijze mag (moet) informeren, of u daarbij bij kunt laten staan. Wij raden u aan om uw onderzoeksplicht serieus te nemen en eventueel deskundigen in te schakelen zoals een makelaar, taxateur en/of een bouwkundig inspectiebureau.

Het onderhandelingstraject

- de Laen Makelaardij BV verleent geen opties in strikt juridische zin (optie tot koop) bij de verkoop van een woning. Wat is eventueel wel mogelijk?
- Bedenktijd: Is de tijd die een verkoper u gunt om over een eventuele bieding na te denken. Of en wanneer een kandidaat-koper bedenktijd krijgt, is per situatie verschillend. Eventuele bezichtigingen met andere partijen gaan wel door.
- Onder bod zijn: Deze situatie doet zich voor wanneer de verkoper (onze opdrachtgever) een tegenvoorstel doet op uw (openings)bieding. In dat geval “zijn partijen in onderhandeling.” De Laen Makelaardij mag een nieuwe partij niet uitnodigen tot het doen van een bod. Het bezichtigingstraject kan in overleg met onze opdrachtgever wel doorgaan. Nieuwe kandidaten worden door ons geïnformeerd dat wij in onderhandeling zijn.
- Meer dan één biedende partij: Indien er al een onderhandeling loopt, kan zich de situatie voor doen dat een nieuwe partij toch een bod neerlegt. De Laen Makelaardij is dan verplicht deze bieding over te brengen aan de opdrachtgever. Wij verplichten ons ook de eerste partij te informeren van het feit dat er een andere bieding is binnen gekomen. Het is dan aan onze opdrachtgever om te bepalen hoe hij met de bieding omgaat. Hij kan de onderhandeling met de eerste kandidaat voortzetten en dan staat de tweede kandidaat in de wacht. Hij kan ook besluiten de onderhandelingen met de eerste kandidaat te beëindigen en met de tweede kandidaat op te starten. Een derde mogelijkheid kan zijn om alle kandidaten een eenmalig voorstel (ofwel eindvoorstel) te laten doen compleet met alle voorwaarden.

De koper is altijd verplicht een **waarborgsom** of **bankgarantie** af te geven bij de notaris. Dit bedrag is groot 10% van de koopsom.

Bij woningen met een bouwjaar van 1980 of ouder wordt standaard een **ouderdomsclausule** opgenomen.

In de vragenlijst kunnen aanvullende clausules worden opgenomen ten gunste van de verkoper. Dit zijn bijv. een asbestclausule, niet-bewoners- of materialenclausule. Een overdrachtsbelastingclausule ten gunste van verkoper zal altijd opgenomen worden.

In het kader van de Vierde Richtlijn **WWFT** zijn wij verplicht een standaard cliënten onderzoek uit te voeren voor alle betrokken verkopers en kopers. Indien uit dit standaard cliënten onderzoek zal blijken dat een verscherpt onderzoek voor koper verplicht is, bijv. omdat u als PEP wordt aangemerkt, dan zullen de kosten voor dit verplichte uitgebreide onderzoek na overleg worden doorbelast aan koper en door koper betaald zijn voordat dit uitgebreide onderzoek zal worden uitgevoerd. Onder PEP's (Politically Exposed Person) wordt verstaan personen die een prominente publieke functie bekleden of hebben bekleed en de directe familieleden of naaste geassocieerden van de personen.

Indien koper kiest voor een bepaalde notaris waarbij de royementskosten voor het doorhalen van de hypotheek boven het gemiddelde liggen, komen deze meerkosten voor rekening van koper. Indien koper kiest voor een bepaalde notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf deze woning en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient de verkoper de notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper.

Wanneer een koper 2 weken na ondertekening van de koopakte nog geen notariskeuze aan ons kantoor heeft doorgegeven, zal de koopakte toegestuurd worden naar notaris Wienen in Pijnacker voor verdere afwikkeling.

De meetinstructie is gebaseerd op de Uniforme meetstaat BBMI, welke gebaseerd is op **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.

Op iedere regel zijn uitzonderingen: zo kunnen er zich ook situaties voordoen die afwijken van wat hierboven is beschreven. Voor vragen kunt u terecht bij de Laen Makelaardij BV of op www.nvm.nl

Disclaimer: Deze brochure is met de uiterste zorg samengesteld. Echter voor de juistheid en de volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens wordt noch door de Laen Makelaardij BV noch door haar opdrachtgever aansprakelijkheid aanvaard.

Het Energietransitieplan

Een samenvatting

Warmtenet Eneco bestaand



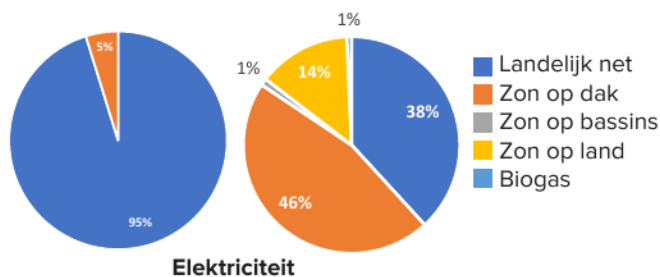
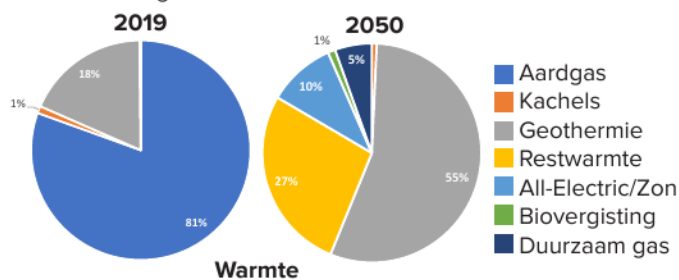
Nederland heeft als doelstelling om in 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn. Dit is vastgelegd in het klimaatakkoord. Voor bijna iedereen in Nederland heeft dat directe gevolgen, want de meeste huizen worden verwarmd met aardgas en onze elektriciteit wordt vooral opgewekt door kolen en aardgas. Bij verbranding van kolen en aardgas komt CO₂ vrij. We zullen dus op zoek moeten naar andere, duurzamere energiebronnen om onze gebouwen warm te houden en ons van elektriciteit te voorzien. In het Energietransitieplan geeft de gemeente haar visie op deze overstap en maken we het tijdspad inzichtelijk: wanneer kunnen welke wijken of buurten van het aardgas worden afgekoppeld en welk soort alternatief is daarvoor het meest geschikt? En op welke wijze wekken we onze elektriciteit duurzaam op? De ontwikkeling van alternatieven voor energieopwekking gaat op dit moment heel snel. Het kan zijn dat er de aankomende jaren meer opties beschikbaar komen die ook in Pijnacker-Nootdorp kunnen werken. Het Energietransitieplan wordt daarom minimaal één keer per 5 jaar geactualiseerd. In deze krant de samenvatting van het concept Energietransitieplan.

Besparen

Energie die we niet gebruiken hoeven we ook niet op te wekken. De eerste stap is het verlagen van de warmte- en energievraag. Maatregelen zijn vaak eenvoudig te realiseren. Denk aan; isolatie, het luchtdicht maken van uw woning, hergebruik van warmte en betere radiatoren. Goede isolatie en ventilatie zijn randvoorwaarden om uw huis, op termijn, duurzaam en comfortabel te verwarmen. Daarnaast zijn energiezuinige apparaten en verlichting ook goede manieren om elektriciteit te besparen.

Vraag en aanbod

De hoeveelheid energie wordt uitgedrukt in terajoules (TJ). Binnen de gemeente gebruiken we 5275 TJ energie, dit is ongeveer 130 miljoen m³ gas en 390 miljoen Kwh elektriciteit. De energievraag ontwikkelt zich. Enerzijds vervangen we gas door elektriciteit en gaan we elektrisch rijden en anderzijds besparen we energie. De energiebehoefte in 2050 wordt ingeschat op 4200 TJ. Binnen de gemeente kunnen we energie opwekken. We hebben aardwarmte in verschillende varianten, zoals geothermie en warmte- en koudeopslag, biovergisting en voor de opwekking van elektriciteit vooral zonne-energie. De gemeente heeft in beeld gebracht wat de mogelijkheden zijn. Op basis van de mogelijkheden is per buurt nagedacht over warmte (koers warmte) en elektriciteit (koers elektriciteit). Lees op de volgende pagina hoe inwoners en ondernemers hier over hebben meegedacht!



Overstappen op duurzame bronnen

Welke mogelijkheden zijn er voor Pijnacker-Nootdorp?

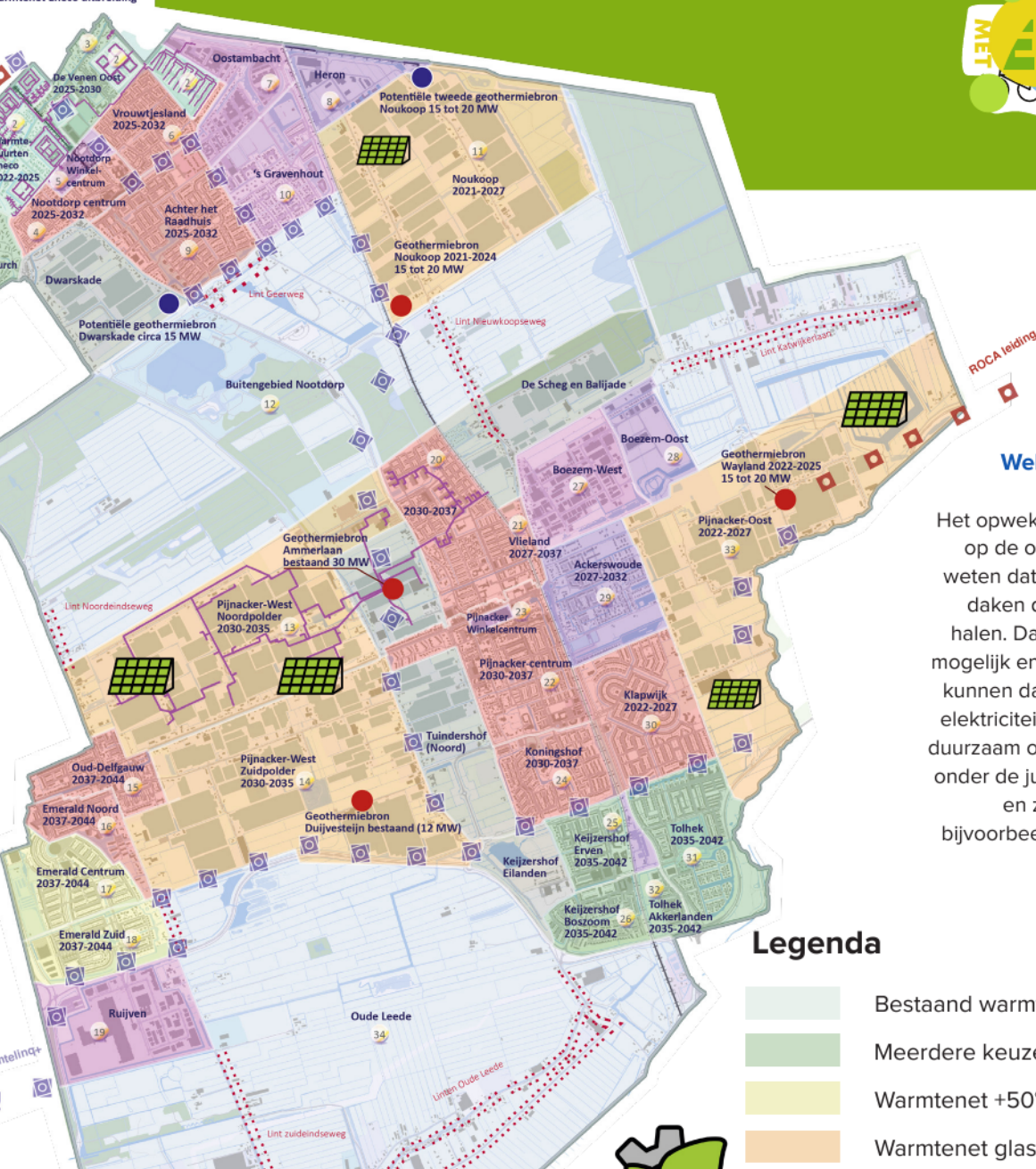
Voor een aantal buurten is er een gezamenlijke oplossing mogelijk. Het is dan wel nodig dat een grote groep woningen en gebouwen samen overstapt naar deze oplossing. Er zijn ook individuele oplossingen. Daar heeft u zelf de keuze. Om te komen tot de juiste keuze per buurt, is naar verschillende zaken gekeken. Omdat de veranderingen op den duur ook in de woningen en bedrijfspanden te merken zijn, is allereerst gevraagd wat inwoners, ondernemers en andere betrokkenen belangrijk vinden bij de overstap. Daarnaast is in het Klimaatakkoord afgesproken dat er gekozen moet worden voor oplossingen die het minst kosten: zowel het totaal aan kosten als de kosten voor bewoners. Per buurt is gezocht naar warmtesystemen die het beste passen bij het type woning of bedrijf, daarin is gekeken naar o.a de leeftijd en mate van isolatie (energielabel). In Pijnacker-Nootdorp zien we op dit moment de volgende mogelijkheden:

Elektrisch verwarmen

Elektrisch verwarmen kan met een warmtepomp. Een warmtepomp haalt energie uit de lucht (luchtwarmtepomp) of uit de bodem (bodemwarmtepomp) die met behulp van elektriciteit wordt omgezet naar warmte. U gebruikt geen aardgas meer voor verwarming en warm water maar elektriciteit. Koken doet u dan ook elektrisch, bijvoorbeeld met inductie. Een voordeel van de elektrische warmtepomp is dat u kunt overstappen wanneer u dat wilt. Bijvoorbeeld als de cv-ketel aan vervanging toe is of als u uw huis aan het verbouwen bent. Wel moet uw huis of pand goed geïsoleerd zijn en het verwarmingssysteem geschikt voor verwarmen met een elektrische warmtepomp.

Warmtenet

Een warmtenet wordt ook wel stadsverwarming genoemd. Het is een gezamenlijke oplossing: er wordt dan een warmtenet aangelegd om een grote groep gebouwen tegelijk te verwarmen. In sommige buurten ligt al een warmtenet. Vanuit een warmtebron (bijvoorbeeld een geothermiebron of restwarmte uit het kassengebied) stroomt warm water door ondergrondse leidingen naar aangesloten panden. Door een warmtenet kan snel een hele buurt aardgasvrij worden gemaakt. Om het aanleggen van een warmtenet betaalbaar te houden, moet een grote groep gebouwen meedoen en kunnen deze gebouwen niet te ver uit elkaar liggen.



Welke mogelijkheden zijn er om elektriciteit op te wekken?

Het opwekken van elektriciteit heeft impact op de openbare ruimte. Zeker omdat we weten dat we alleen met zonnepanelen op daken de gestelde ambities niet kunnen halen. Daarom is het belangrijk om zoveel mogelijk energie te besparen, ook inwoners kunnen daarbij helpen! Daarna wekken we elektriciteit zoveel mogelijk lokaal (60%) en duurzaam op. Dit betekent dat de gemeente onder de juiste voorwaarden zonnepanelen en zonnevelden mogelijk wil maken, bijvoorbeeld in het glastuinbouwgebied op reststroken of overhoeken.



Legenda

- Bestaand warmtenet (verduurzamen voor 2025)
- Meerdere keuzes
- Warmtenet +50°C
- Warmtenet glastuinbouw
- Warmtenet +70°C
- Warmtepomp (2020-2050)
- Warmte- en koudeopslag (WKO) (2020-2050)
- Duurzame nieuwbouw (gasloze oplevering)
- Maatwerk (2035-2050)
- Warmtenet
- Geothermiebron bestaand of in voorbereiding
- Geothermiebron in onderzoek
- Historisch lint
- Warmtenet bestaand of in voorbereiding
- Warmtenet in onderzoek
- Zon op land toegestaan

Hoe gaan we nu verder?

Het Energietransitieplan is in november 2021 vastgesteld door de raad. Vervolgens gaan we per wijk en samen met inwoners aan de slag met de wijkuitvoeringsplannen. In de wijkuitvoeringsplannen komt te staan hoe, wat en wanneer we over willen stappen van aardgas naar andere bronnen. Ook de kosten gaan we inzichtelijk maken en we zoeken samen met inwoners uit wat de meest betaalbare en haalbare opties zijn. Inwoners van een wijk waar we aan de slag gaan krijgen vanzelf een uitnodiging om mee te denken. In Klapwijk zijn we al gestart met het opstellen van het wijkplan. In de wijk de Venen Rembrandtpark gaan we binnenkort ook aan de slag. De overige wijken in de gemeente Pijnacker-Nootdorp plannen we in 2022 en verder in. De volgorde van de wijken bepalen we dan ook.

Dit overzicht is een samenvatting van het hele Energietransitieplan. Het volledige plan kunt u lezen en downloaden op:

www.metenergieaandeslag.nl/transitieplan

De genoemde jaartallen in de kaart en in de legenda beschrijven de periode waarin het gebied aardgasvrij wordt gemaakt.

> Leuk huis gezien bij een andere makelaar?

Dan kunnen de dames van **de Laen Makelaardij** u helpen met de aankoop van uw nieuwe woning.

Een NVM makelaar werkt nooit met 2 petten op en kan dus óf verkoopmakelaar zijn óf aankoopmakelaar zijn.

Neem contact op met **de Laen Makelaardij** en wij bekijken uw toekomstige woning met aandacht en deskundigheid.

Ons kantoor levert altijd maatwerk. Daarom kunt u bij **de Laen Makelaardij** informeren naar de tarieven voor de hulp bij aankoop van een woning.

**Vergroot
de kans op
succes!**

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.

Vind een local hero op
nvmhaaglanden.nl.



Zeker weten.



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Oostlaan 6A
2641 DK
Pijnacker

TEL. (015) 361 51 90
www.delaen.nl
info@delaen.nl



de Laen
makelaardij