Herenstraat 93
Voorburg

Vraagprijs € 430.000,- k.k.

nvm makelaars

Goed wonen, lekker leven

Omschrijving

Waanzinnig leuk gelegen in de gewilde en gezellige Herenstraat van Voorburg, volledig gemoderniseerd en smaakvol afwerkt 4 kamer dubbel-bovenhuis met balkon en een heerlijk dakterras met uitzicht op de kerk. Deze schitterende en zo te betrekken woning heeft een speelse indeling en kenmerkt zicht door de lichte woonkamer aan de voorzijde, gezellige eetkeuken met een moderne keukeninrichting en de openslaande deuren naar het zonnige dakterras. Verder heeft de woning 3 slaapkamers en een moderne badkamer.

Omschrijving

Indeling:

Begane grond: Hal met binnentrap naar de 1e verdieping.

1e Verdieping:
Ruime overloop. Modern toilet met fonteintje. Slaapkamer (ca. 3.93 x 3.36 m) aan de voorzijde met radiatorombouw. Moderne badkamer met ligbad/douche combinatie en wastafelmeubel. Slaapkamer achterzijde (ca. 3.27 x 2.62 m) met radiatorombouw en openslaande deuren naar een balkon.

2e Verdieping:
Sfeervolle en gezellig woonkamer (ca. 4.02 x 5.05 m) met in het zicht nog de mooie oude balken en radiatorombouw. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime, open eetkeuken (ca. 4.47 x 3.13 m) met een moderne keukeninrichting met de volgende inbouwapparatuur: 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine en spoelbak met een moderne ééngreeps mengkraan. Aparte wasruimte. Vanuit de gezellige eetkeuken toegang naar het ruime en zonnige dakterras van (ca. 7.00 x 3.00 m) met een beschutte ligging en uitzicht op de kerk.

Zolderverdieping:
Grote speelse slaapkamer met aan de voor- en zijde een dakkapel. Afgesloten CV ruimte.

Bijzonderheden:
-Waanzinnig gave 4 kamer dubbel-bovenhuis gelegen in het oude centrum van Voorburg;
-De woning is volledig gemoderniseerd en zo te betrekken;
-Gelegen in de gezellige en levendige Herenstraat met de leuke boetiekjes en restaurantjes;
-Ruime en lichte woonkamer met een open eetkeuken van totaal ca. 38 m2;
-Totale gebruiksoppervlak NEN 2580 ca. 79,3 m2;
- Actieve VvE, bijdrage € 97,38 per maand;
-Balkon én dakterras;
-Beschermd stadsgezicht.

Kenmerken

Object gegevens

Soort object	:	Appartement
Soort appartment	:	Bovenwoning
Kenmerken	:	Dubbel bovenhuis
Ligging	:	In centrum
Bouwjaar	:	1913
Aantal kamers	:	4 kamers
Aantal slaapkamers	:	3 kamers
Type dak	:	Zadeldak
Materiaal dak	:	Pannen
Onderhoud binnen	:	Goed, Uitstekend
Onderhoud buiten	:	Goed

Maten

Gebruiksoppervlak	:	ca. 79 m²
Inhoud	:	ca. 273 m³

Buitenruimte

Tuin	:	Geen tuin
Balkon	:	Ja
Balkon ligging	:	West
Balkon oppervlakte	:	Ca. 7 m²
Dakterras	:	Ja, ca. 17 m2

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit	:	openbaar parkeren, parkeervergunningen
Garage aanwezig	:	Geen garage

Kenmerken

Energie/Isolatie

Type verwarming	:	C.V.-Ketel
Combi ketel	:	ja
Warmwater via	:	C.V.-Ketel
Isolatie	:	Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Voorzieningen

Voorzieningen	:	Tv kabel

Appartementsrecht

Aandeel in gemeenschap	:	4/7
Saldo reservefonds	:	op te vragen bij verkopend makelaar

Locatie

Foto's Interieur

Foto's Interieur

Foto's exterieur

Foto's exterieur

1e Verdieping

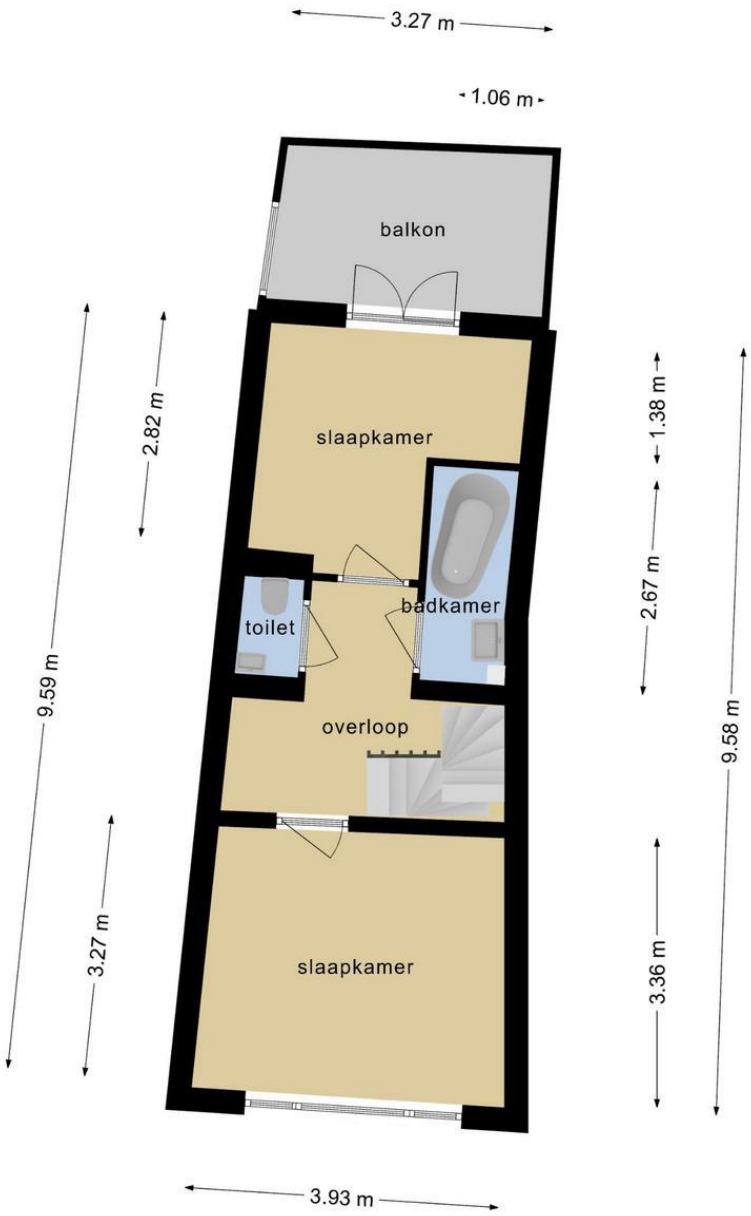
1e Verdieping

2e Verdieping

2e Verdieping

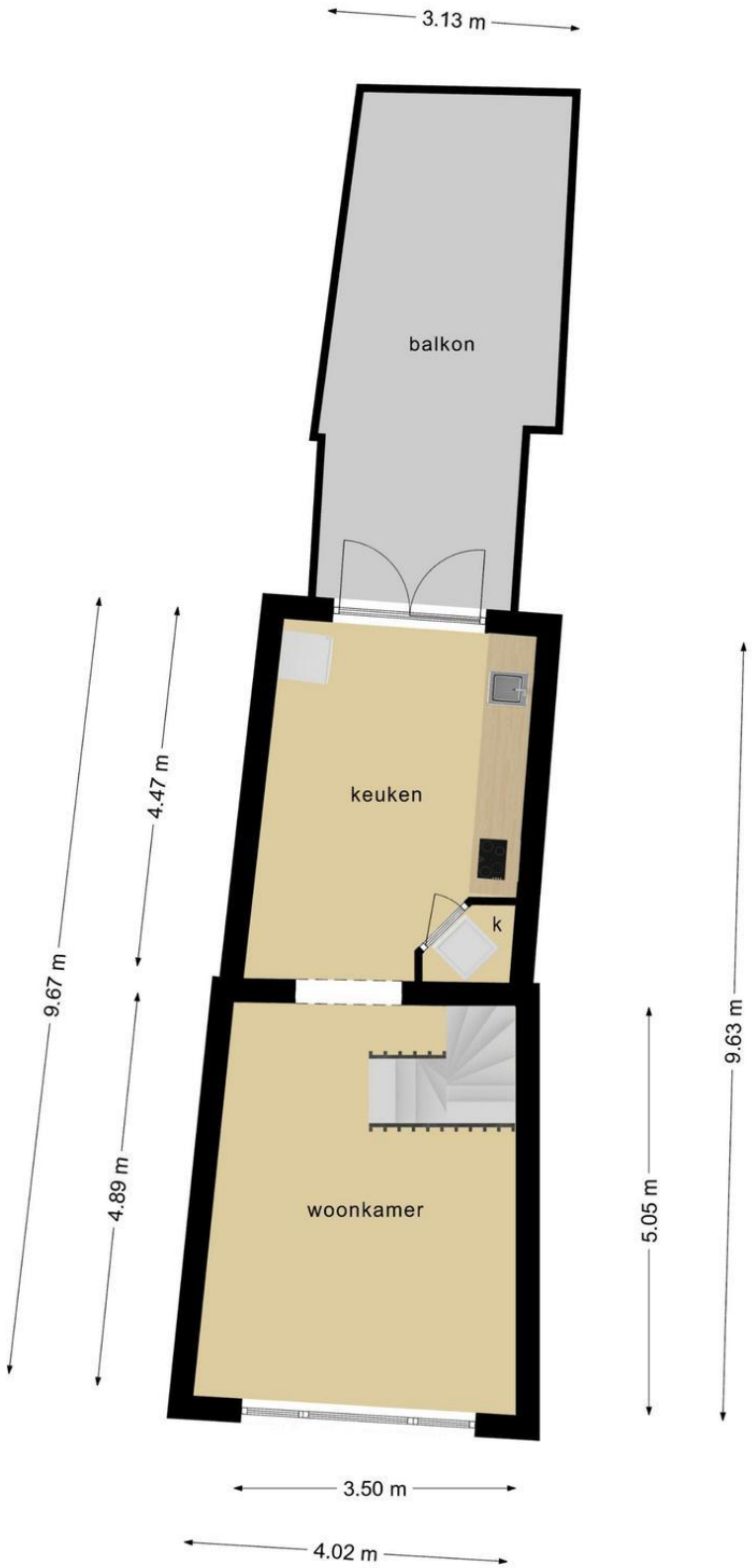
Kapverdieping

plattegrond 1e verdieping



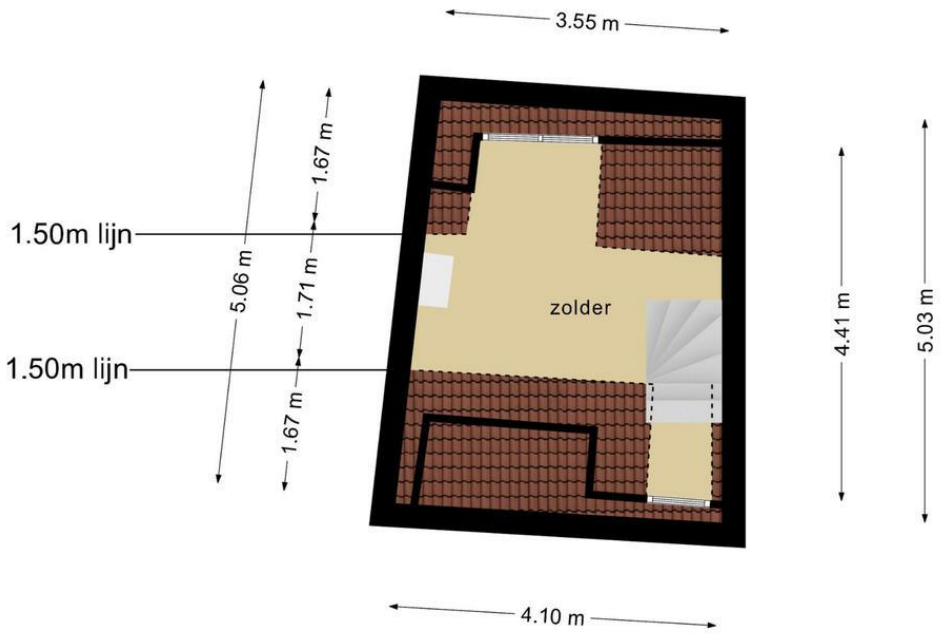
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond 2e verdieping



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

plattegrond kapverdieping



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

Kadastrale gegevens

Kadastrale gegevens

Adres	Herenstraat 93
Postcode / Plaats	2271 CC Voorburg
Gemeente	Voorburg
Sectie / Perceel	E / 9026
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

Van bezichtiging tot aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning?

→ NEE

JA

↓

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

→ NEE

JA

↓

Brengt u een bod uit?

→ NEE

JA

Indien u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas zodra wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.
Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals oplevering, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

↓

Is er sprake van overeenstemming?

→ NEE

JA

Wij stellen de koopovereenkomst op, welke na ondertekening door beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken, is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen. De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'. *Let op: er is pas een bindende overeenkomst als alle partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.*

De notaris.
De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek.
De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet

Laatste inspectie.
Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie worden ook de meterstanden genoteerd.

De overdracht.
U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de leveringsakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper de leveringsakte bij de notaris. Na ondertekening wordt u eigenaar van de woning. Gefeliciteerd!

Verkoopvoorwaarden

Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van Emil NVM Makelaars.
Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars & Taxateurs (NVM). Deze liggen op ons kantoor ter inzage en kunnen desgewenst toegestuurd worden.

Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.

Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor rekening van koper zijn. Standaard wordt in de koopakte een 2% clausule ten gunste van verkoper opgenomen.

De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en een vrijblijvende indicatief. Maten, (woon-)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. 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 verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig gemeten. Verkoper en Emil NVM Makelaars BV aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend.

Bankgarantie/waarborgsom
De koper dient tot zekerheid van de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen 6 weken na de mondelinge overeenstemming een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris te voldoen.

Ontbindende voorwaarden financiering
Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op met moment van mondelinge overeenstemming.

Bouwkundige keuring
De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarden is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Indien koper hiervan geen gebruik maakt zal de navolgende clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen:
Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Ouderdomsclausule
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien een woning meer dan 30 jaar oud is de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

Asbestclausule
Verkoper garandeert dat het verkochte geen andere asbesthoudende materialen bevat dan de gebruikelijke voor woningen van deze ouderdom. Deze gebruikelijke materialen zijn niet van dien aard dat koper als gevolg daarvan zijn plannen om de woning te bewonen op het moment van de eigendomsoverdracht niet kan of mag verwezenlijken. Bij eventuele verwijdering van genoemde materialen dienen op grond van de milieuwet speciale maatregelen worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van deze asbest in de woning kan voorvloeien.

Notariskeuze
De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meteropname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelde de volgende voorwaarden:
- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers indien verkopers niet aanwezig is bij de overdracht.
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voorgenoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

Uitstel notariële overdracht
Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% 's jaars verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. De VVE bijdragen alsmede de vaste lasten worden verrekend vanaf de in de koopovereenkomst overeengekomen datum van levering.
Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van verkoper ligt.

Aantekeningen

Parkweg 18 • 2271 AJ Voorburg
t 070 - 35 55 722
info@emilmakelaars.nl • www.emilmakelaars.nl

Goed wonen, lekker leven