



# Fluitschiplaan 273

## 's-Gravenhage

Vraagprijs € 560.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Prachtig en heerlijk vrij gelegen, aan de achterzijde grenzend aan het water, zeer ruime op de begane grond uitgebouwde en trendy afgewerkte 5 kamer eengezinswoning van ca. 150 m<sup>2</sup> met een zonnige achtertuin op het zuidwesten.

Deze goed onderhouden energiezuinige (gasloze) eengezinswoning kenmerkt zich door de heerlijk ruime uitgebouwde woonkamer van 33 m<sup>2</sup>, moderne half open keuken met inbouwapparatuur, moderne badkamer met douche én ligbad en de 4 goed bemeten slaapkamers.

Deze energiezuinige woning is volledig geïsoleerd en beschikt over een warmtepomp. Door de warmtepomp is de gehele woning voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling. De duurzame bouw met milieuvriendelijke materialen zorgt er tevens voor dat de woning uitstekend is geïsoleerd waardoor er energie en water bespaard wordt. De woning ligt aan de rand van de gewilde wijk "De Venen", in het voormalige deel van Nootdorp nabij winkelcentra, OV (tram/bus en NS station), diverse uitvalswegen, recreatiegebieden Delftse Hout en de Dobbeplass, diverse scholen w.o. The British School.



## Indeling:

Voortuin met stenen berging. Entree. Hal met meterkast en CV ruimte met warmtepomp met 250 liter boiler. Modern toilet met wandcloset en fonteinmeubel. Ruime, uitgebouwde en lichte woonkamer (ca. 6.72 x 5.08 m) met diepe trapkast, deels verlaagd plafond met inbouwspots en fraai indirecte LED verlichting, kasten/tv wand met inbouwverlichting en grote ramen. Via openslaande deuren vanuit de woonkamer toegang naar de zonnige en verzorgde achtertuin grenzend aan het water en gelegen op het zuidwesten. Half open keuken (ca. 3.90 x 2.19 m) voorzien van een moderne en strakke keukeninrichting met inbouwapparatuur zoals vaatwasmachine, spoelbak met kokend waterkraan, oven, magnetron, 90 cm brede inductiekookplaat, moderne design afzuigschouw, koelkast en vriezer.

## 1e Verdieping:

Overloop. Slaapkamer voorzijde (ca. 2.80 x 4.15 m). Grote slaapkamer achterzijde (5.13 x 2.80 m). 2e slaapkamer achterzijde (ca. 4.03 x 2.20 m). Moderne badkamer, geheel betegelde badkamer met douche, ligbad, 2e toilet (wandcloset) en wastafelmeubel.

## 2e Verdieping:

L-vormige overloop. Riante slaapkamer achterzijde (ca. 5.09 x 4.05 m) over de volle breedte van de woning. Grote berg-/waskamer (ca. 3.25 x 4.00 m) met aansluiting wasmachine en unit mechanische ventilatie.

## Bijzonderheden:

- Heerlijk ruime en trendy afgewerkte eengezinswoning;
- Schitterend aan het water gelegen met heerlijk vrij uitzicht (waar niet meer wordt gebouwd);
- Woonoppervlak van ca. 150 m<sup>2</sup>;
- 4 goed bemeten slaapkamers;
- Eigen grond;
- De stenen berging in voortuin voorzien van elektra;
- Kindvriendelijke buurt met veel speeltuinen;
- Binnen enkele minuten bent u op de A12, A4 en A13;
- Op loopafstand van tram/bus en NS station Den Haag-Ypenburg;
- Winkelcentrum Parade en Leidschenveen op fietsafstand;
- Moderne badkamer met ligbad en douche;
- De gehele woning wordt verwarmd middels vloerverwarming en koeling in de zomer;
- Optimaal geïsoleerd ,energielabel A+);
- Milieubewust WKO (warmte- en koudeopslag) systeem met vloerverwarming en koeling;
- Warm water en verwarming d.m.v. warmtepomp en boiler vat ca. € 135,- per maand;
- Vrije parkeerkeuze;
- Glasvezelaansluiting;
- Rustig gelegen, centraal nabij uitvalswegen, scholen, zwembad, openbaar vervoer, diverse winkelcentra, bouwmarkten en groothandels, sportscholen en toekomstige grote bioscoop.

## Object gegevens

Soort object : Woonhuis  
Soort woning : Eengezinswoning  
Type woning : Tussenwoning  
Ligging : Aan water, aan drukke weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Bouwjaar : 2010  
Aantal kamers : 6 kamers  
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Plat Dak  
Materiaal dak : Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen : Goed  
Onderhoud buiten : Goed

## Maten

Perceeloppervlak : Ca. 107 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlak : Ca. 150 m<sup>2</sup>  
Inhoud : Ca. 524 m<sup>3</sup>  
Woonkamer : Ca. 33 m<sup>2</sup>

## Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin  
Ligging : Zuid, West  
Tuin diepte : Ca. 6 m  
Tuin breedte : Ca. 5.4 m

## Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen  
Garage aanwezig : Geen garage

## Berging

Berging aanwezig: : Vrijstaand steen  
Voorzieningen : Voorzien van elektra

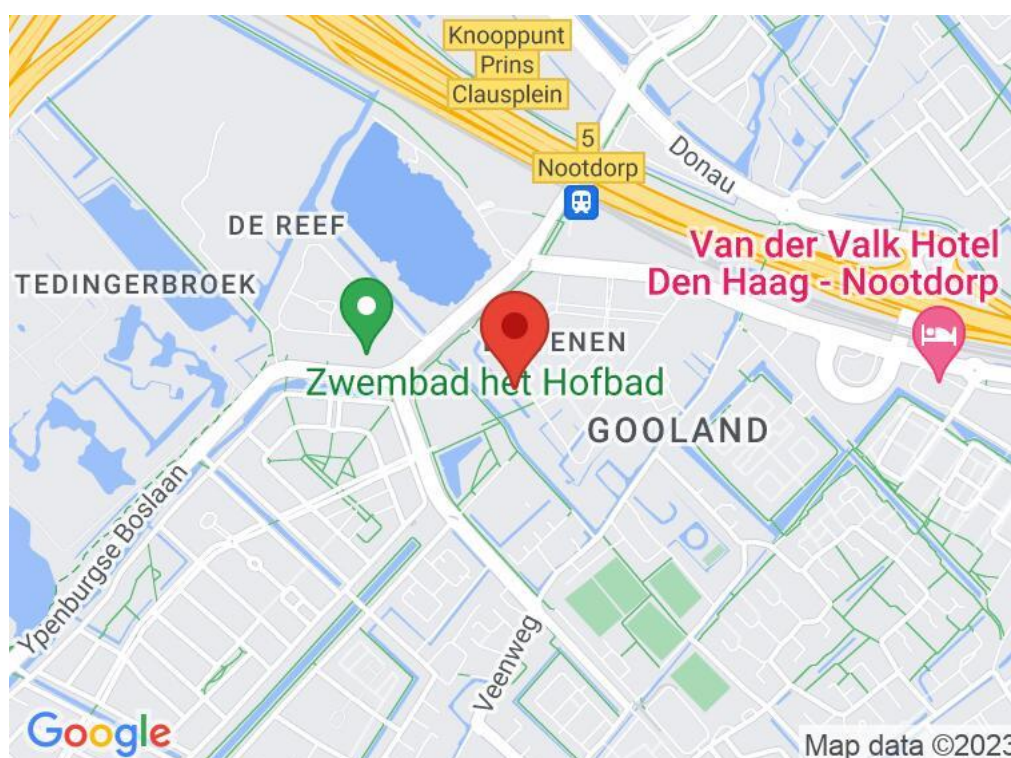
## Energie/Isolatie

Type verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
Warmwater via	: Elektrische boiler eigendom
Isolatie	: Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: A+

## Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie en tv kabel
---------------	--------------------------------------

## Locatie





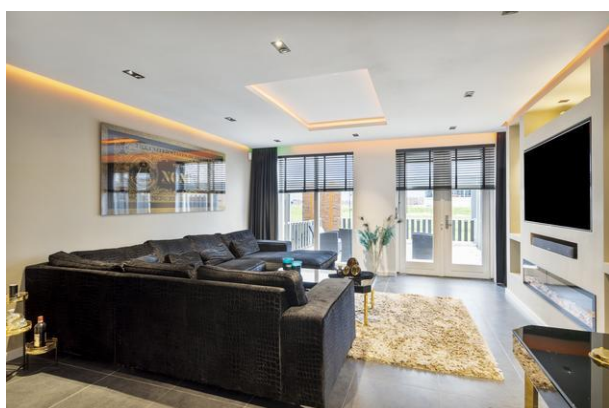


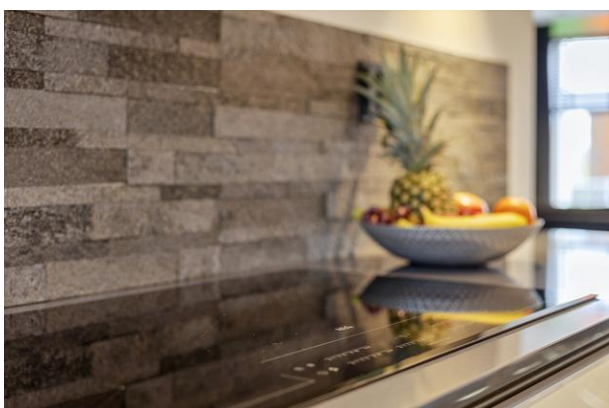
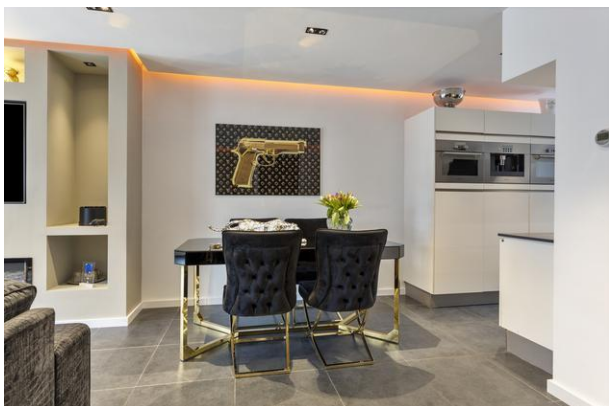


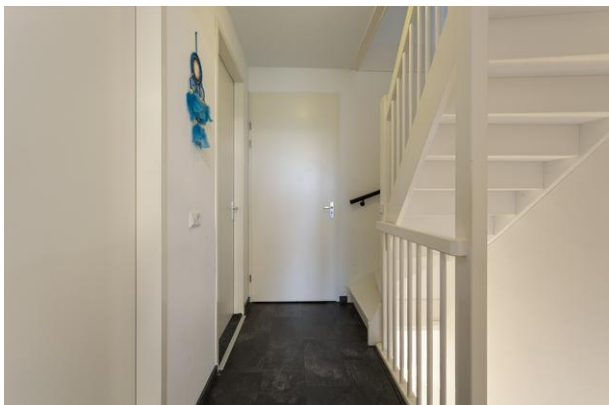


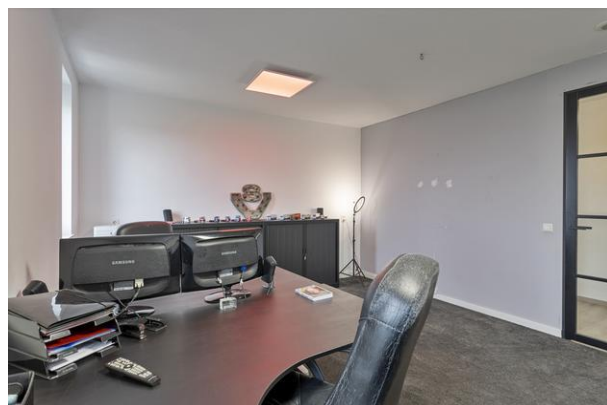










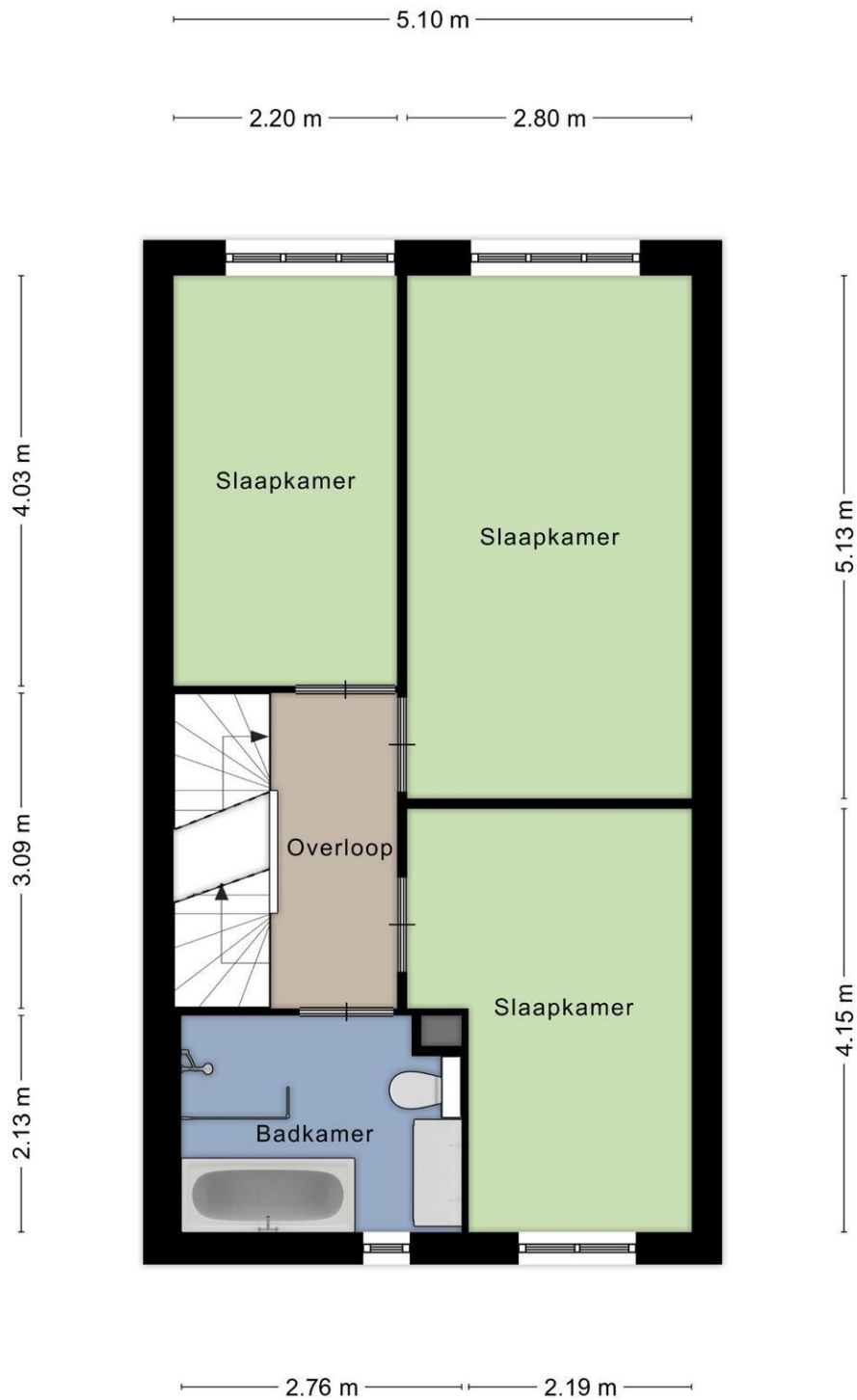


# Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

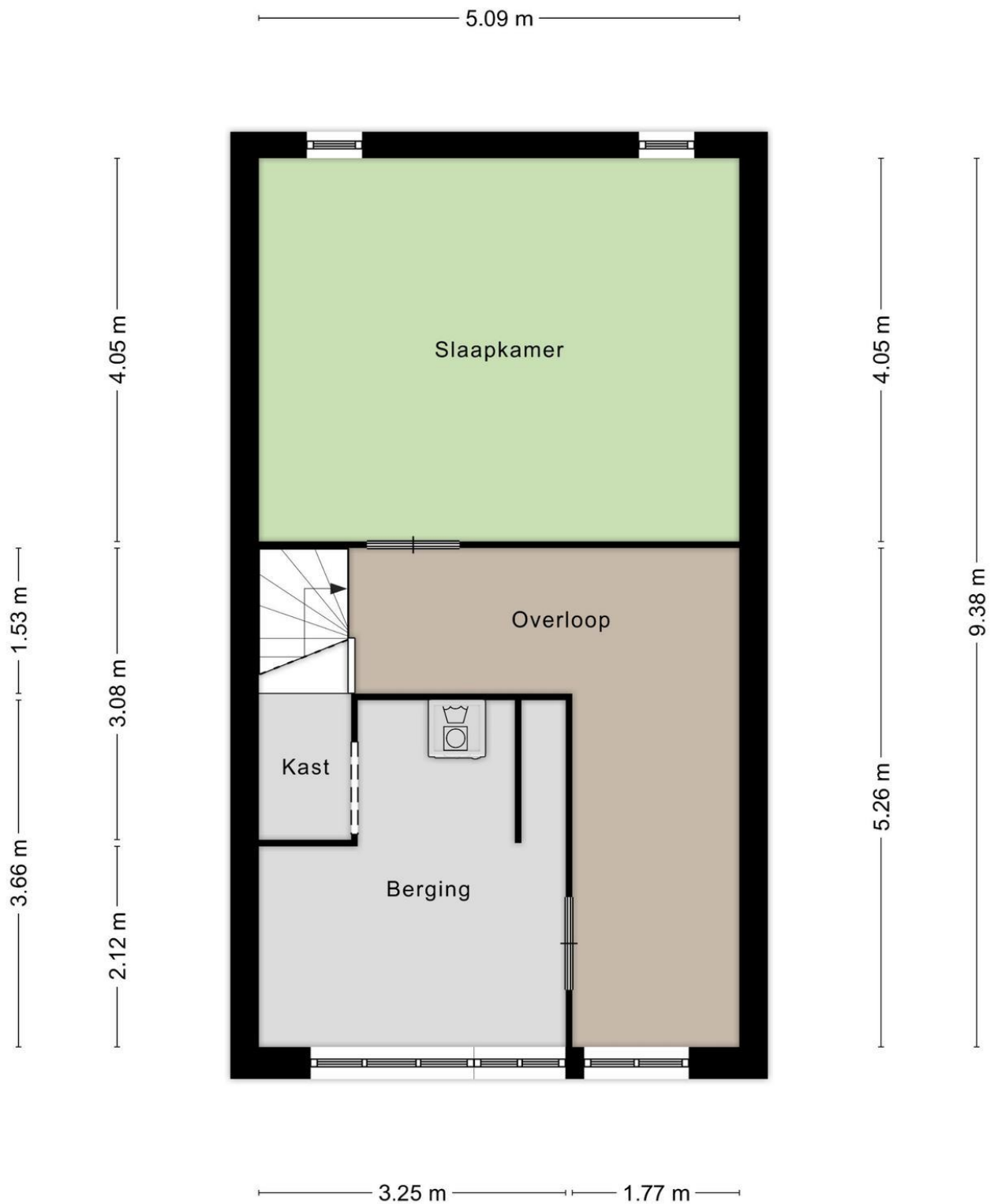
# Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond 2e verdieping



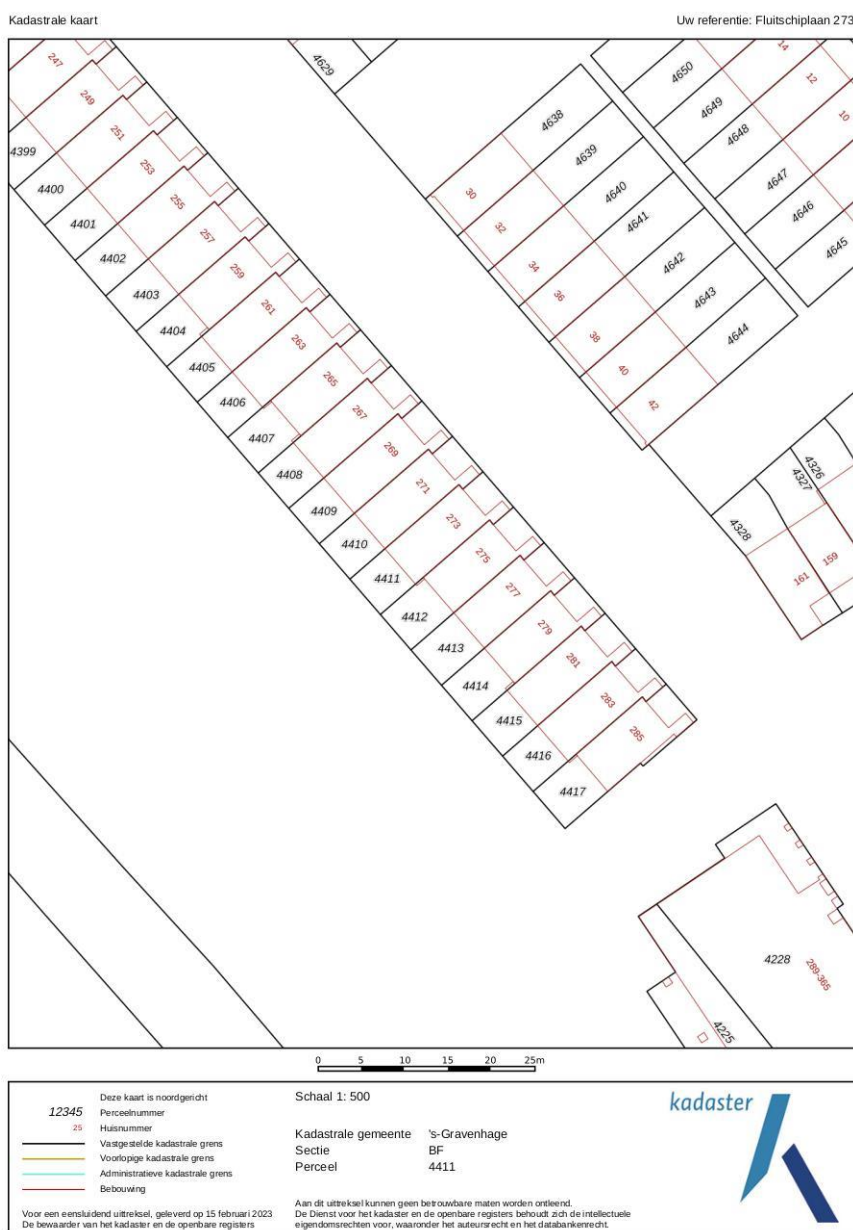
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

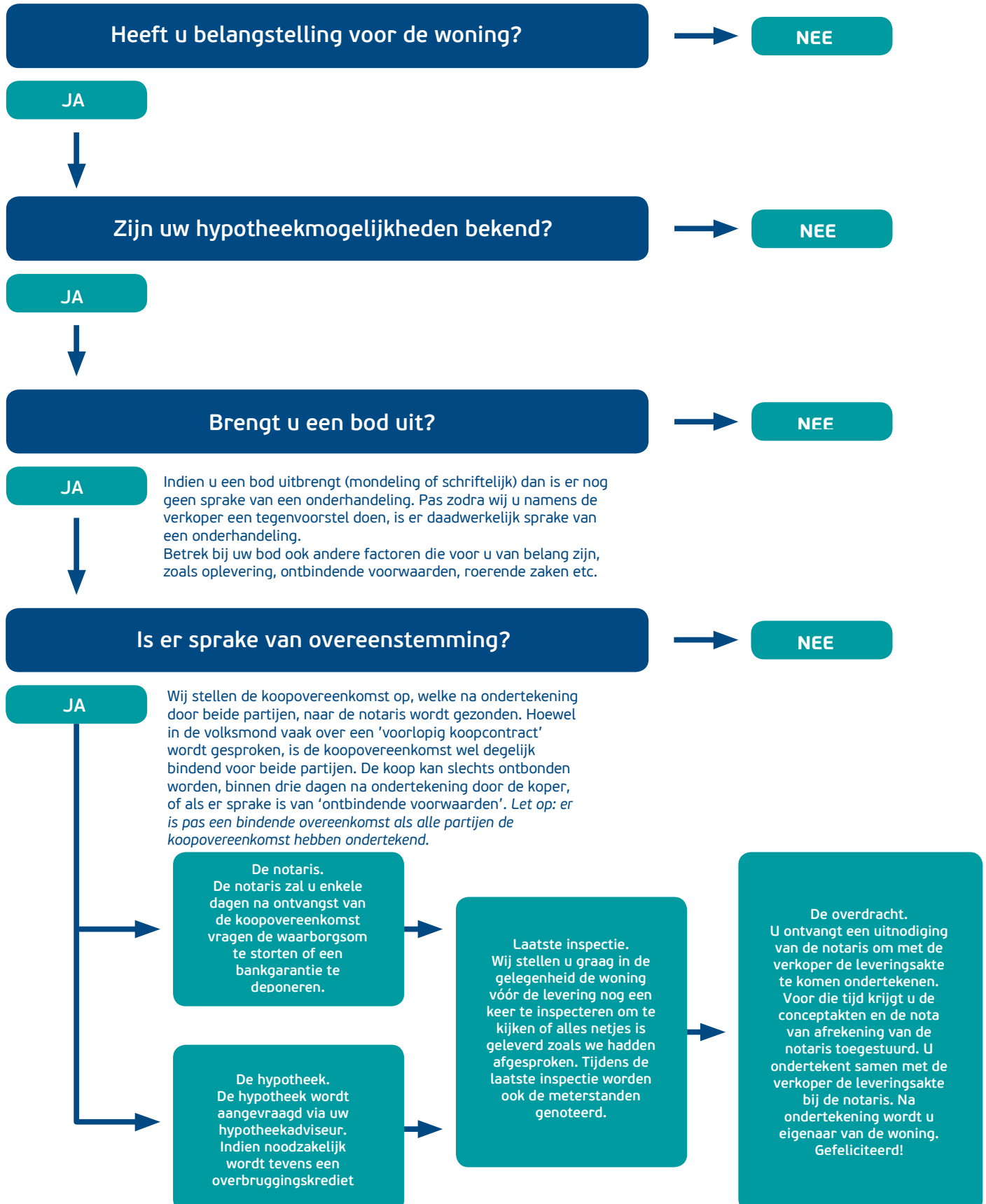
## Kadastrale gegevens

Adres  
Postcode / Plaats  
Gemeente  
Sectie / Perceel  
Oppervlakte  
Soort

Fluitschiplaan 273  
2496 XX 'S-Gravenhage  
's-Gravenhage  
BF / 4411  
107 m<sup>2</sup>  
Volle eigendom

## Kadastrale kaart





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% clause 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 het 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 voorwaarde 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.

## 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 voornoemd 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.





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

---

Goed wonen, lekker leven