



# Van der Palmstraat 102 Voorburg

Vraagprijs € 365.000,- k.k.

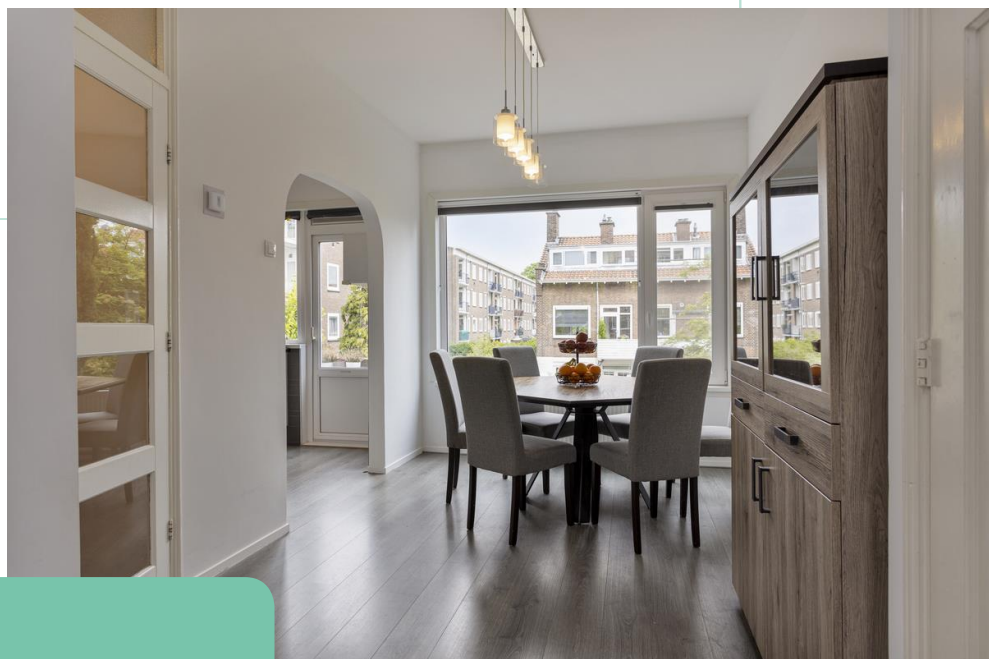


---

Goed wonen, lekker leven

In een leuke en gezellige woonstraat gelegen goed onderhouden en volledig gemoderniseerd 4 kamer hoek-3-dubbel bovenhuis met een woonoppervlakte van ca 92 m<sup>2</sup>. De charmante en keurige woning is eigenlijk zo te betrekken en kenmerkt zich door de ruime en lichte L-vormige woon-eetkamer van ca. 30 m<sup>2</sup>, half open keuken met een moderne keukeninrichting met inbouwapparatuur, 3 ruime slaapkamers en een moderne badkamer.

Dit bijzonder aangenaam gelegen dubbele bovenhuis ligt in een rustige en groene woonstraat in Voorburg grenzend aan het Be Zuidenhout. Op loopafstand bevinden zich diverse winkels, park 't Loo, scholen en openbaar vervoersmogelijkheden (tram, bus, Randstadrail en treinstation Laan van NOI). In de buurt vindt u o.a. de bruisende Theresiastraat, het winkelcentrum "De Julianabaan" en het oude centrum van Voorburg. Het centrum van Den Haag en The Mall of the Netherlands liggen op 10 minuten fietsafstand en ook is Amsterdam in slechts een half uur met de auto te bereiken.



**Indeling:**

Entree op de begane grond. Hal met meterkast, originele wandtegels en binnentrap naar de 1e verdieping.

**1e Verdieping:**

Overloop, royale en lichte L-vormige woon-eetkamer van ca. 30 m<sup>2</sup> (ca. 8.42 x 4.61 / 2.77 m). Aan de achterzijde een half open moderne keuken met een moderne L-vormige keukeninrichting met diverse inbouwapparatuur (keramische kookplaat, moderne afzuigkap, oven en vaatwasser). Vanuit de keuken toegang naar het achterbalkon.

**2e Verdieping:**

Overloop separaat modern toilet. Grote slaapkamer voorzijde (ca. 4.72 x 3.32 m) met een inloopkast. Moderne, geheel betegelde badkamer met wastafelmeubel, separate douche en ligbad. Ruime slaapkamer achterzijde (ca. 3.79 x 2.82 m). Vaste trap naar 3e verdieping.

**3e Verdieping:**

Overloop met ruime 3e slaapkamer met velux dakraam en veel extra bergruimte.

**Bijzonderheden:**

- Goed onderhouden en smaakvol 4 kamer dubbel bovenhuis;
- Volledig HR++ dubbelglas met kunststof ramen en kozijnen;
- De woning is volledig gemoderniseerd met een moderne keuken, toilet en badkamer;
- Ruime L-vormige woonkamer van ca. 30 m<sup>2</sup>;
- 3 ruime slaapkamers;
- Alle wanden en plafonds netjes gestuct;
- Balkon aan de achterzijde;
- In het gehele appartement ligt een mooie laminaatvloer;
- Gelegen in een rustige en gezellig woonstraat met veel groen;
- Veel voorzieningen in de omgeving zoals park 't Loo, winkelcentrum "De Julianabaan", openbaar vervoer en de bruisende Theresiastraat in Bezuidenhout;
- Actieve Vereniging van Eigenaars, bijdrage € 100,- per maand incl. opstalverzekering;
- Oplevering in overleg.

## Object gegevens

Soort object : Appartement  
Soort appartement : Maisonnette  
Kenmerken : Dubbel bovenhuis  
Ligging : Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Bouwjaar : 1941  
Aantal kamers : 4 kamers  
Aantal slaapkamers : 3 kamers

Type dak : Zadeldak  
Materiaal dak : Pannen

Onderhoud binnen : Goed, Uitstekend  
Onderhoud buiten : Goed

## Maten

Woonoppervlak : Ca. 92 m<sup>2</sup>  
Inhoud : Ca. 329 m<sup>3</sup>  
Woonkamer : Ca. 30 m<sup>2</sup>

## Buitenruimte

Tuin : Geen tuin  
Balkon : Ja  
Balkon oppervlakte : Ca. 2 m<sup>2</sup>

## Garage/parkeergelegenheid

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

## Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Remeha Tzerra Ace CW5
Combi ketel	: Ja
Bouwjaar	: 2021
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Energielabel	: D

## Voorzieningen

Voorzieningen	: Tv kabel
---------------	------------

## Appartementsrecht

Aandeel in gemeenschap	: 1/3
Bijdrage V.v.E	: € 100,-
V.v.E. kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK

## Locatie

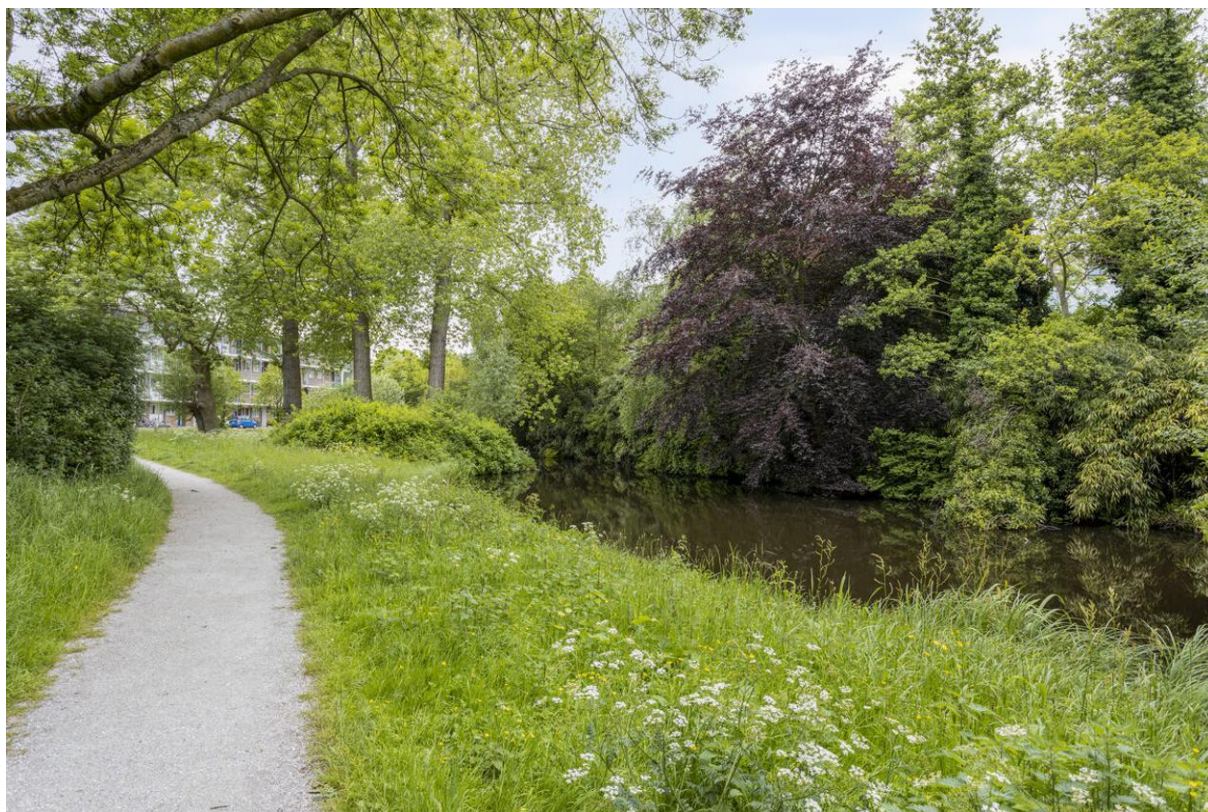


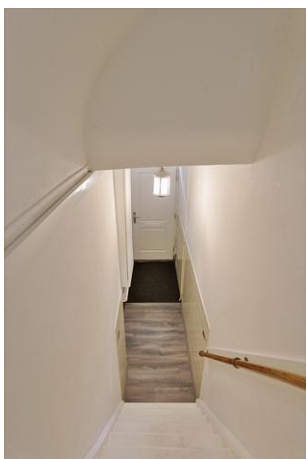








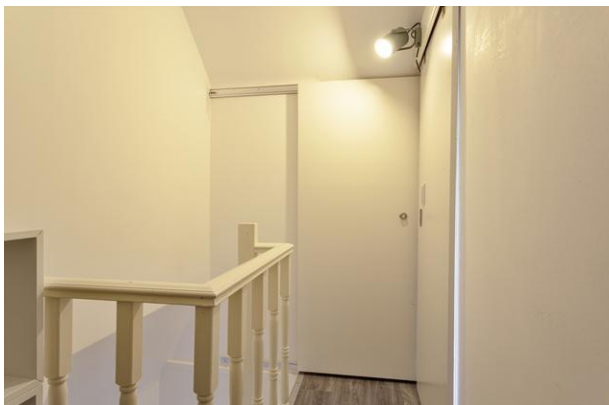




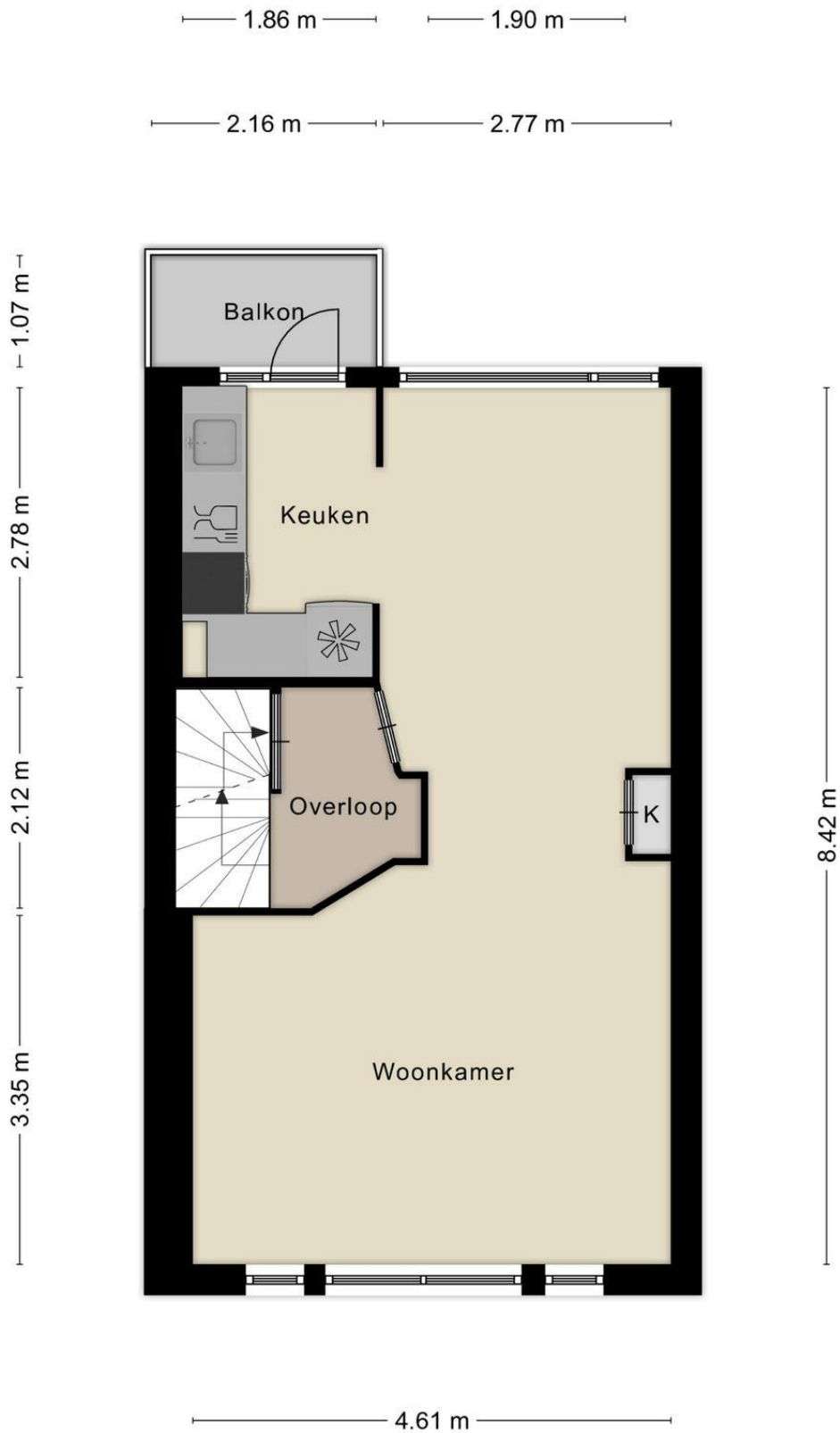








# Plattegrond 1e verdieping



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

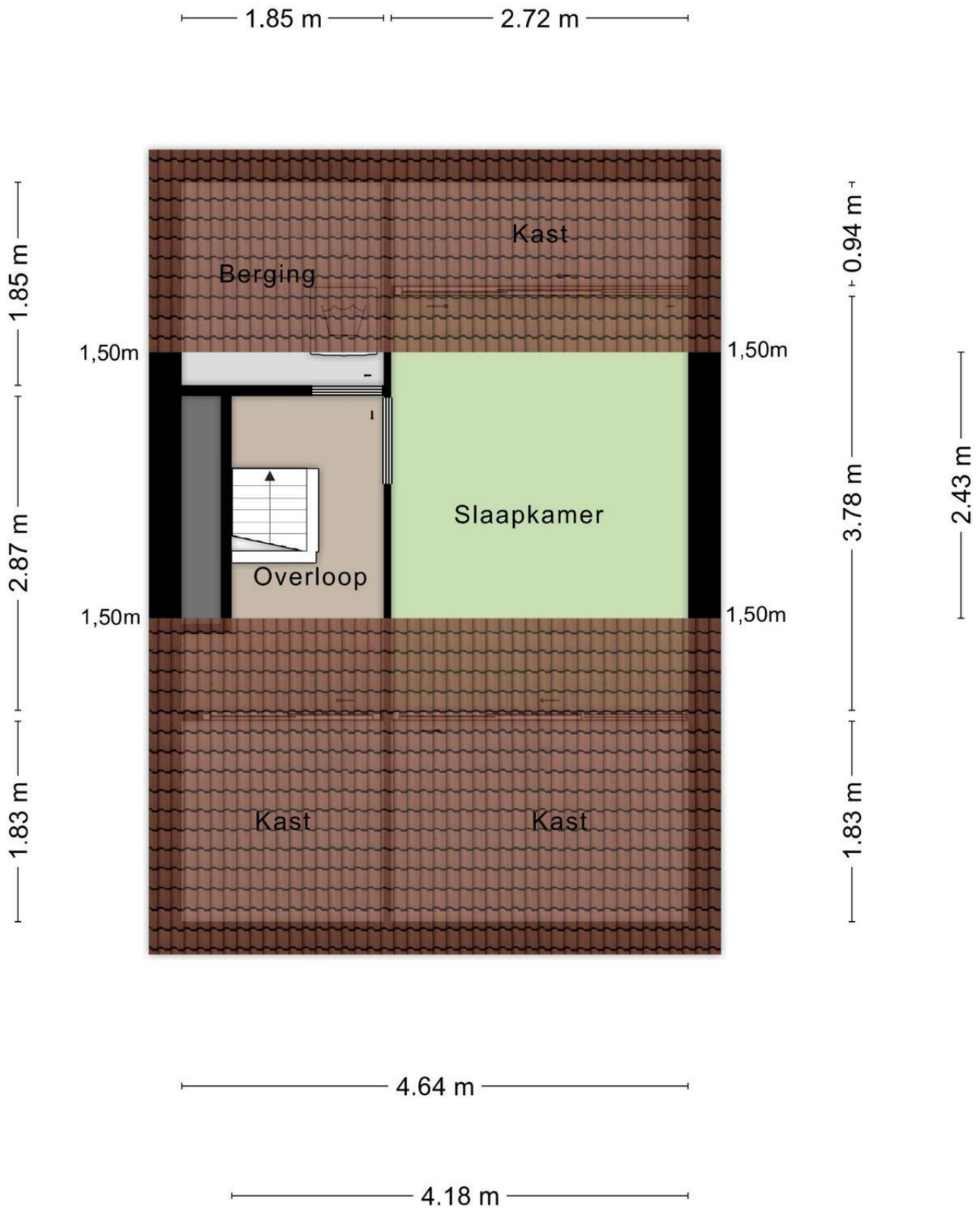
# Plattegrond 2e verdieping



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



# Plattegrond 3e verdieping



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

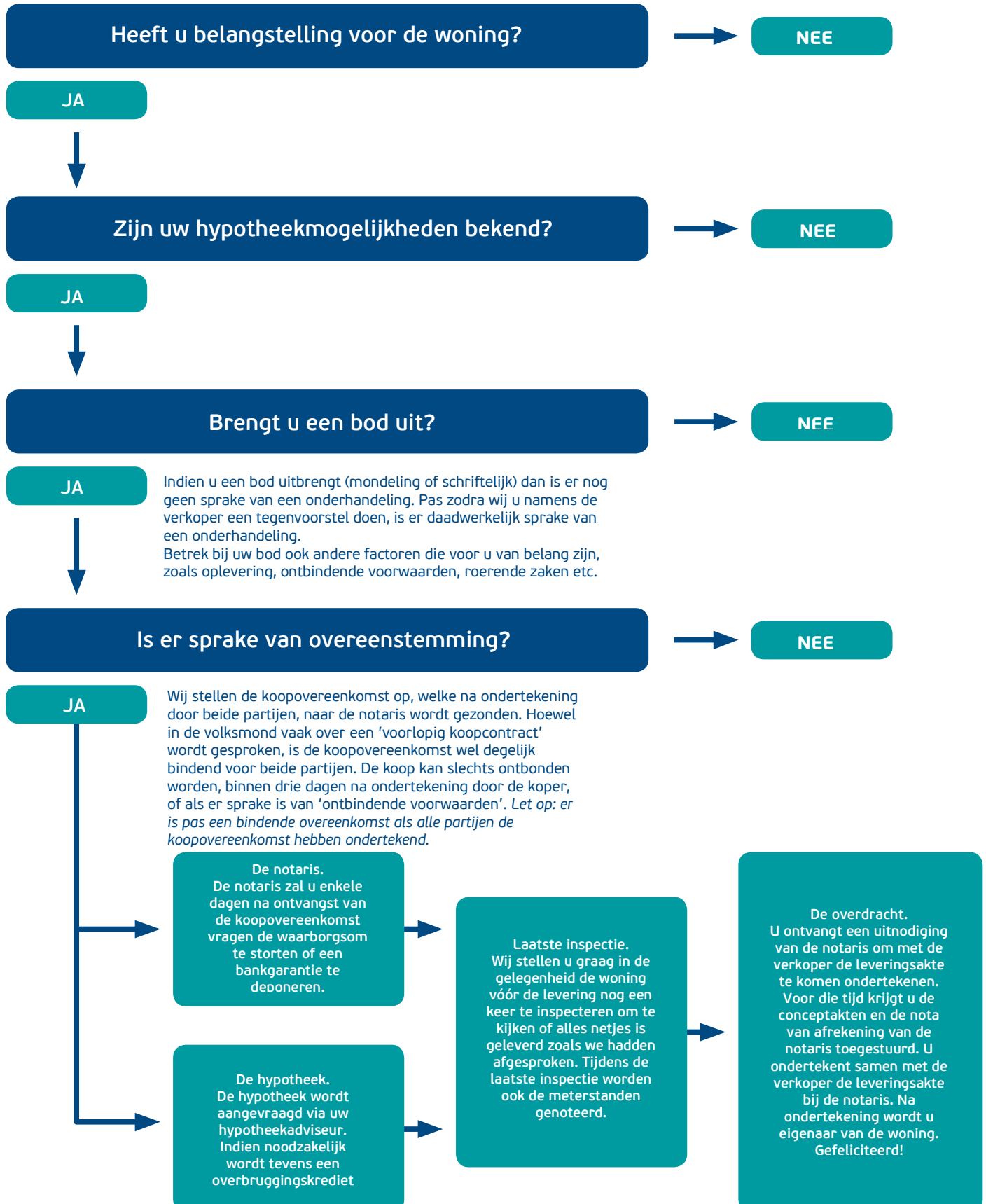
## Kadastrale gegevens

Adres  
Postcode / Plaats  
Gemeente  
Sectie / Perceel  
Soort

van der Palmstraat 102  
2273 SH Voorburg  
Voorburg  
E / 7728  
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.

Indien koper hiervan geen gebruik maakt zal de navolgende clause 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 voortvloeien.

## **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





Parkweg 18 • 2271 AJ Voorburg  
t 070 - 35 55 722  
[info@emilmakelaars.nl](mailto:info@emilmakelaars.nl) • [www.emilmakelaars.nl](http://www.emilmakelaars.nl)

---

Goed wonen, lekker leven