



Prinses Mariannelaan 191 Voorburg

Vraagprijs € 795.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Aan een van de fraaiste lanen van Voorburg gelegen, uiterst sfeervolle en gemoderniseerde met behoudt van de authentieke details, ruime 6-kamer hoekwoning met een woonoppervlakte van ca. 161 m² en een extra grote garage van ca. 22 m² in de achtertuin. Een flinke voortuin, een brede zijtuin en een zonnige diepe achtertuin. De woning is gemoderniseerd en geïsoleerd d.m.v. dubbelglas, spouw- vloer- en dakisolatie. De stijlvolle extra brede garage die vernieuwd is in 2004 en voorzien van vloerverwarming, een bergvliering en een pannen dak.

Op loopafstand van De Trekvlief, Park Middenburg, speeltuin 'opa's veldje', buitenplaats Hofwijck en de gezellige Herenstraat met ruime variatie aan winkels en restaurants. Daarbij is deze woning echt goed bereikbaar: gelegen op de grens met de 'vernieuwende' Binckhorst (inclusief nieuwe Rotterdamsebaan) uitvalswegen (A4/A12/A13) en station Voorburg zijn om de hoek.

Het centrum van Den Haag ligt op 10 minuten fietsafstand. Ook andere voorzieningen zoals kinderopvang, basis- en middelbare scholen zijn dichtbij.



Indeling:

Voortuin met oprit naar de zijtuin met plaats voor meerdere auto's. De robuuste voordeur met overdekte entree biedt toegang tot de vestibule met de uitgebreide in 2022 vernieuwde meterkast. Vanuit de hal is de kast onder de trap bereikbaar alsmede het toilet met een doorgang naar de gemoderniseerde keuken.

De fraaie woon/eetkamer van ca. 40 m² met de erker aan de voorzijde is voorzien een gasgestookte open haard, een fraaie parketvloer en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin met bergingen. Vanwege de zijramen is er een extra hoeveelheid daglicht in de woonkamer.

De keuken is voorzien van een koelkast, vriezer, oven, magnetron, brede 5-pits gaskookplaat en afzuigschouw alsmede vaatwasser.

1e verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot twee zeer ruime kamers en separate toiletruimte met vrijhangend toilet. De sfeervolle slaapkamer aan de voorzijde van ca. 4.08 x 4.52 m. met openslaande deuren naar het balkon. De ruime slaapkamer aan de achterzijde van ca. 4.64 x 4.08 m. met grote kastenwand. De royale badkamer bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een ligbad, een douche en een wastafelmeubel. Tevens de 3e slaapkamer aan de voorzijde van ca. 2.03 x 2.79 m.

2e verdieping:

Op de 2e verdieping is de fraaie vooroorlogse kapconstructie waarneembaar waarbij de voorzolder prima kan worden gebruikt als slaapkamer vanwege de extra ruimte en de dakkapel en het zijraam. Aan de achterzijde bevindt zich de in 2023 vernieuwde c.v.ketel, tevens is hier de aansluiting voor de wasautomaat en de droger. Eveneens op deze verdieping de grote 4e slaapkamer 3.44 x 4.01 m. met dakkapellen.

Door middel van een vlizotrap is de sterk bevloerde bergvliering op de 3e verdieping bereikbaar.

KORTOM HET IDEALE GEZINSHUIS

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak 161 m²;
- Gelegen op 279 m² eigen grond;
- Fraai aangelegde achtertuin met kas en berging;
- Energielabel C;
- Volledige vloer-, muur- en dakisolatie, geheel dubbelglas;
- Originele details zoals glas in lood en plafonds zijn gehandhaafd gebleven;
- Grotendeels gestucte wanden;
- De in de zijtuin geplaatste afscheiding vormt een ideale buffer tussen de voor en achterzijde van het huis.

Object gegevens

Soort object : Woonhuis
Soort woning : Herenhuis
Type woning : Hoekwoning
Ligging : Aan drukke weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging

Bouwjaar : 1925
Aantal kamers : 6 kamers
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Zadeldak
Materiaal dak : Pannen

Onderhoud binnen : Goed
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Perceeloppervlak : Ca. 279 m²
Woonoppervlak : Ca. 161 m²
Inhoud : Ca. 583 m³
Woonkamer : Ca. 40 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin, zijtuin
Ligging : Oost, Zuid
Tuin diepte : Ca. 14 m
Tuin breedte : Ca. 7,5 m
Achterom : Ja

Balkon : Ja
Balkon oppervlakte : Ca. 3 m²

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren
Garage aanwezig : Vrijstaand steen
Oppervlakte garage : Ca. 22 m²
Voorzieningen : Voorzien van elektra

Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand steen
Oppervlakte berging : Ca. 30 m²

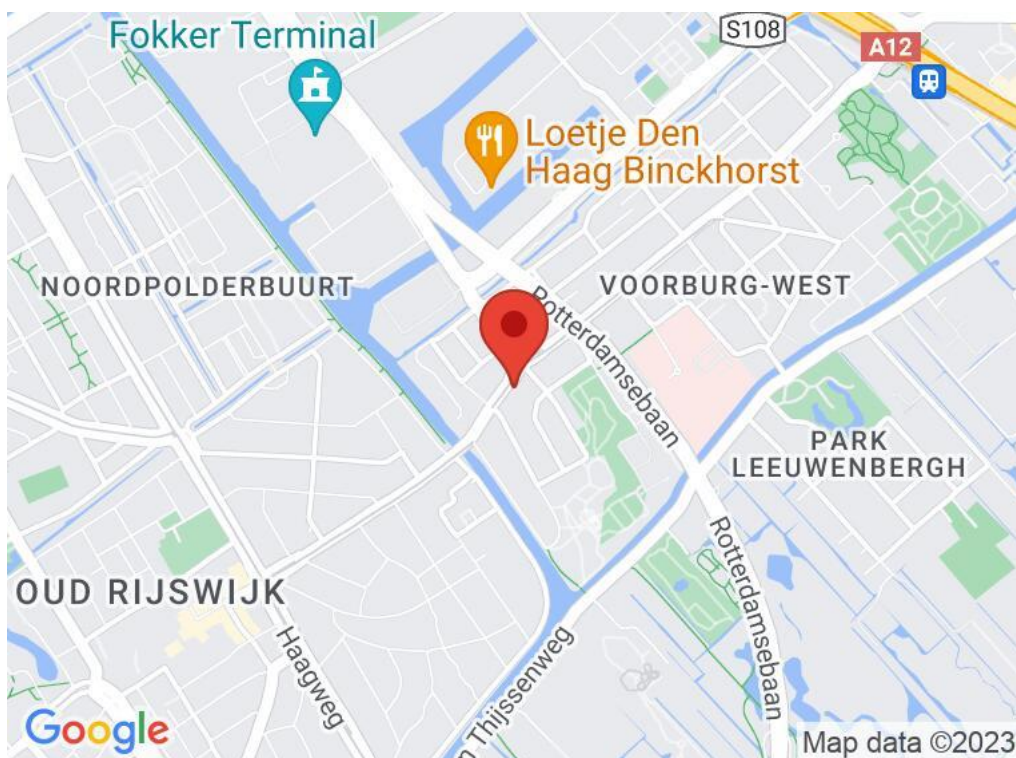
Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Combi ketel	: ja
Bouwjaar	: 2023
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energie label	: C

Voorzieningen

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

Locatie

















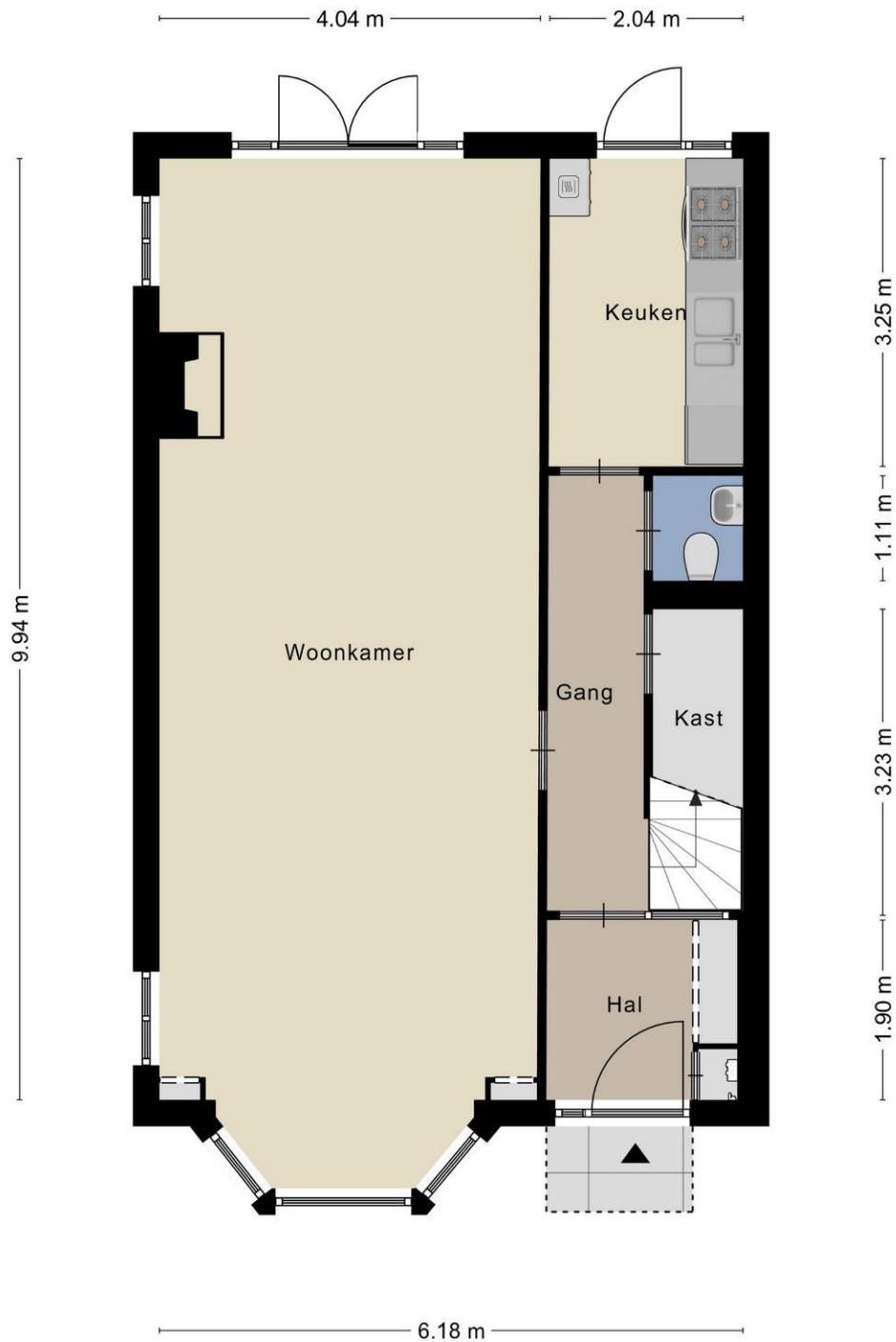
1e verdieping







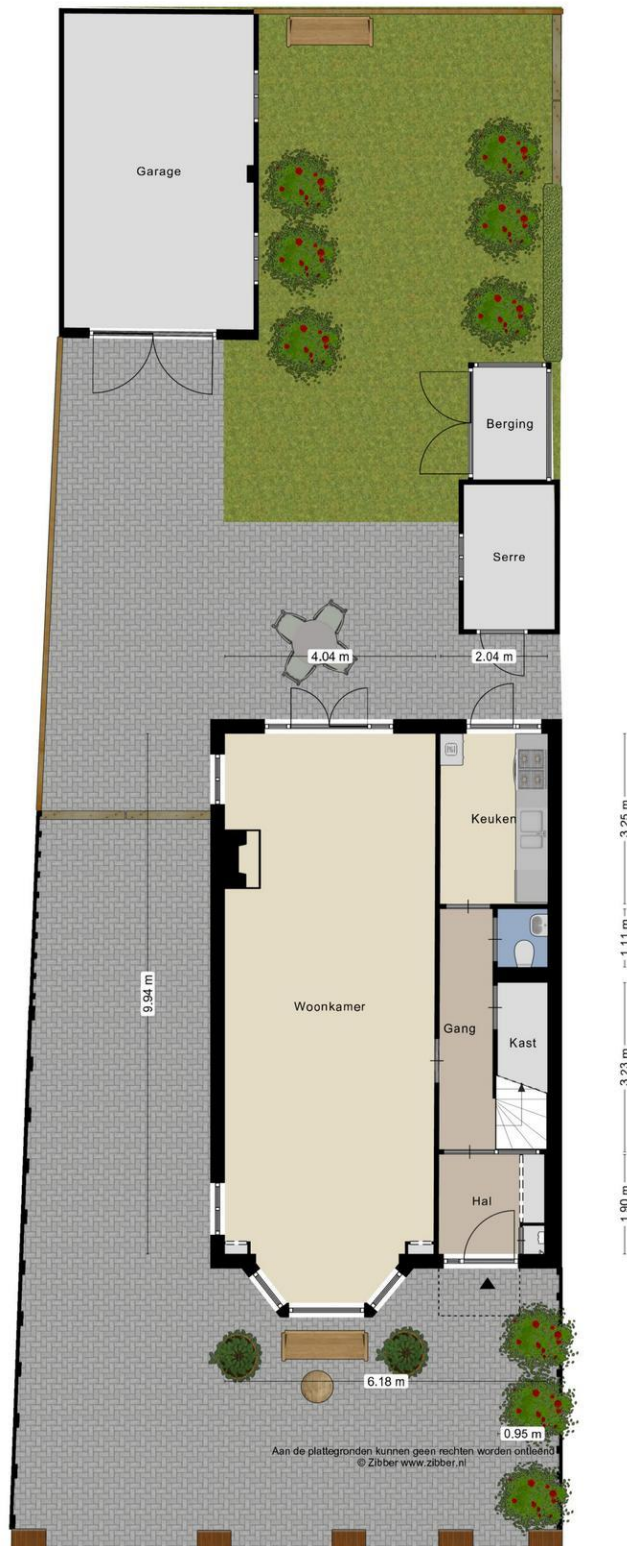
Plattegrond begane grond



± 0.95 m ±

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond begane grond met tuin

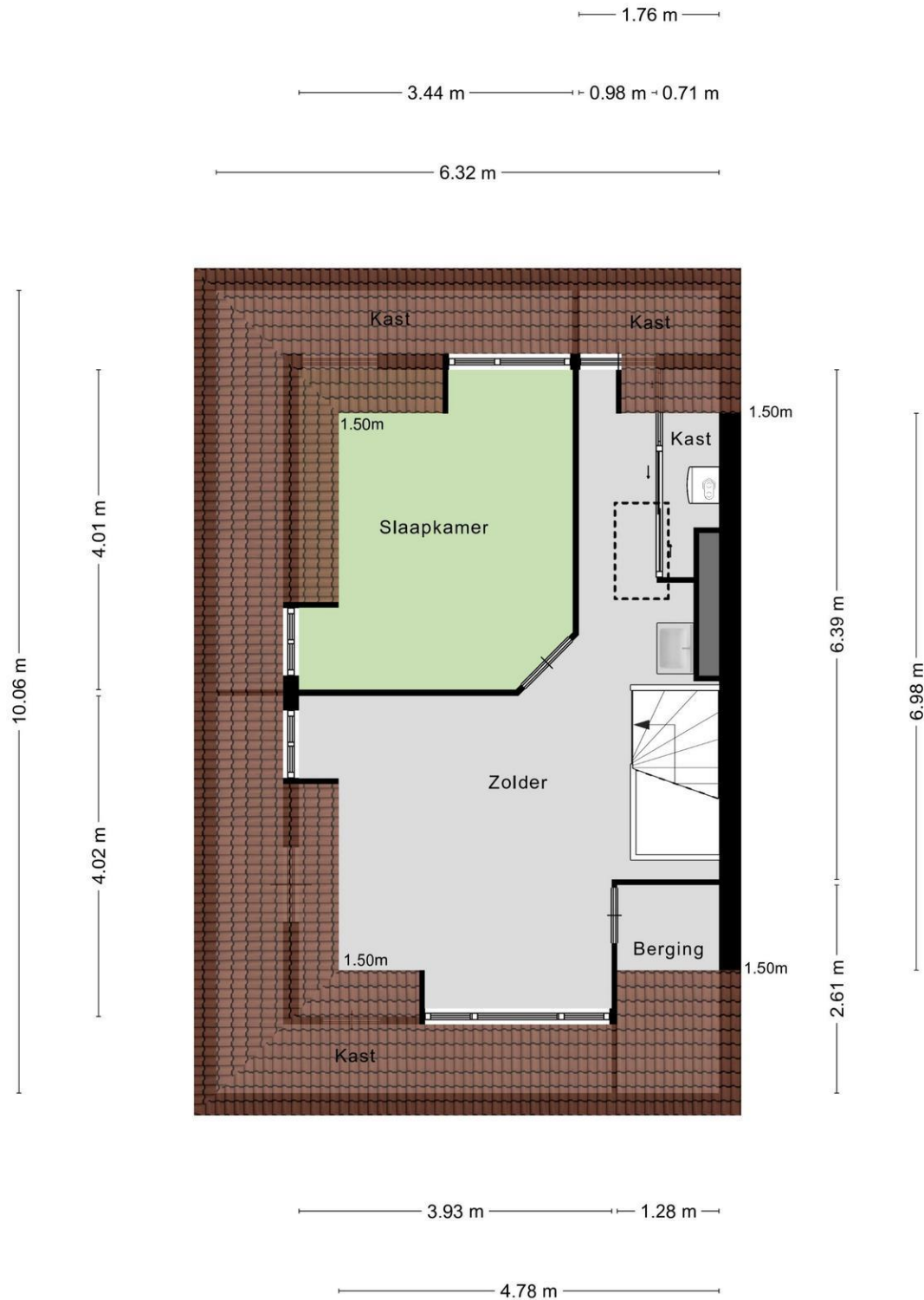


Plattegrond eerste verdieping



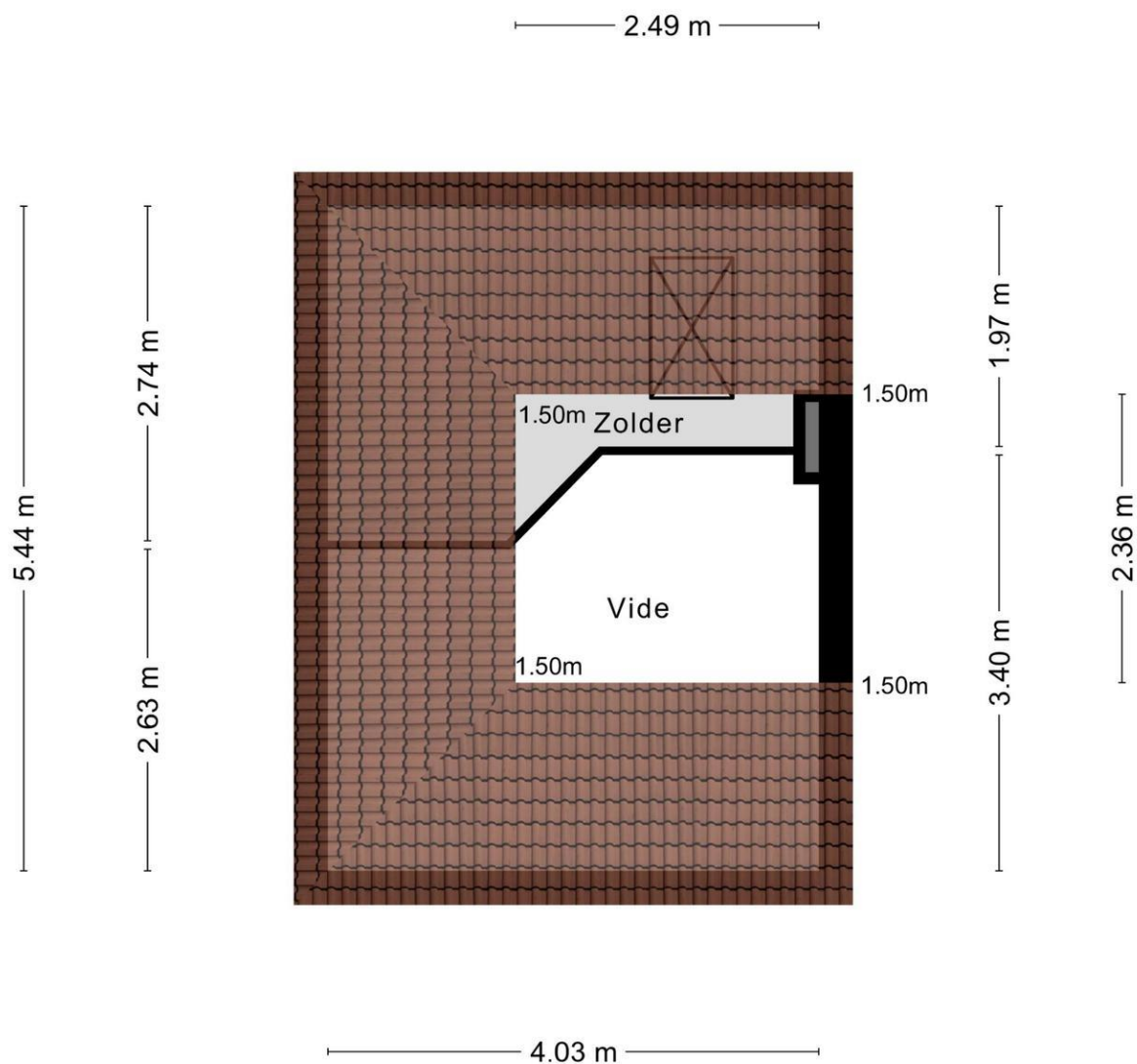
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

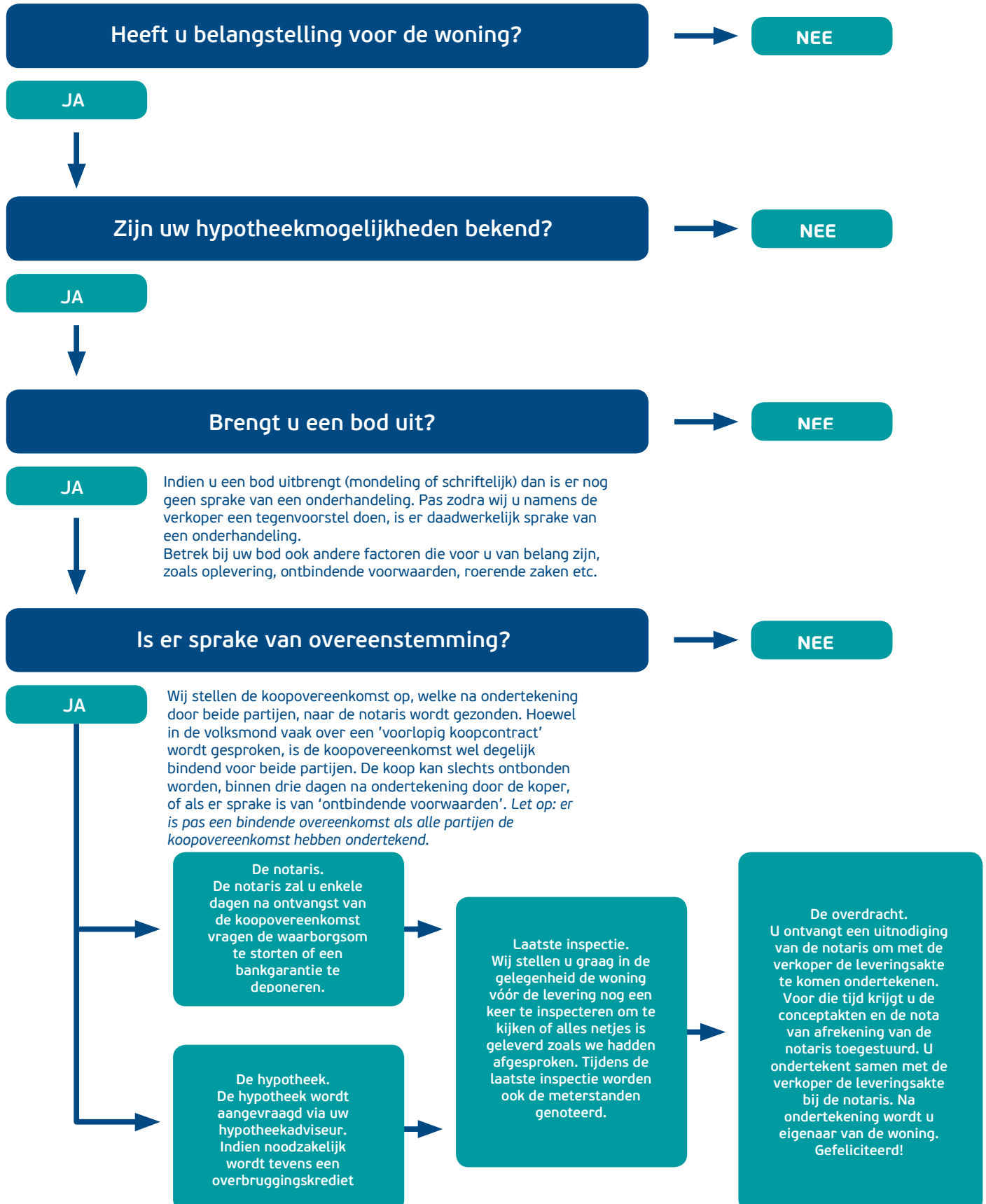
Kadastrale gegevens

Adres
Postcode / Plaats
Gemeente
Sectie / Perceel
Oppervlakte
Soort

Prinses Mariannelaan 191
2275 BE Voorburg
Voorburg
F / 4371
279 m²
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 woongebouw.

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.

Niet zelf-bewoningclausule

Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk dat de onroerende zaak wordt geaccepteerd in de huidige staat van onderhoud. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf heeft gebruikt of bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de onroerende zaak, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf had gebruikt/bewoond. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van de koper komen en dat hiermee bij de vaststelling van de koopsom rekening is gehouden.

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