



Oude Middenweg 2 's-Gravenhage

Vraagprijs € 895.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Aan de rand van de wijk Leidschenveen gelegen zeer royale geschakelde vrijstaande woning met een grote en lichte woonkamer van ongeveer 68 m², woonkeuken van ca. 23 m² met een moderne keukeninrichting, 6 slaapkamers, groot dakterras, zonnige achtertuin en een oprit voor meerdere auto's. Dit bijna vrijstaande huis is aan de achter- en zijkant uitgebouwd en onderscheidt zich door het zeer grote woonoppervlak van maar liefst 214 m², met de mogelijkheid voor een praktijkruimte.

Deze goed onderhouden woning is gebouwd op 343 m² eigen grond, volledig geïsoleerd en heeft energielabel B. Bovendien bevindt de riante woning zich gunstig aan de rand van Leidschenveen, naast een leuk wijkpark met speelvoorzieningen, in de buurt van scholen (waaronder de British school), openbaar vervoer (waaronder de randstadrail), het winkelcentrum Leidschenveen en de snelwegen N14 (Noordelijke randweg van Zoetermeer tot Scheveningen) en A4/A12.



Begane grond:

Voortuin met oprit voor meerdere auto's, zij-ingang. Hal met meterkast (7 groepen + 2 ALS) en een garderobenis. Modern toilet met wandcloset en fonteintje. Portaal met 2e toilet en grote kastenwand. Woon-/eetkeuken van ca. 23 m² (ca. 5.70 x 4.06 m) aan de voorzijde gesitueerd met grote ramenpartij, de moderne L-vormige keukeninrichting is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten: 90 cm breed gaskookplaat, RVS afzuigschouw, oven, magnetron, vaatwasser en afzuigkap. Bovendien heeft de keuken een werkeiland met spoelbak en een Quooker kraan, evenals een aangebouwde eetbar. Aangrenzend aan de keuken, een royale, uitgebouwde woonkamer van ca. 68 m² aan de achterzijde, met aansluitend een speel-/werkruimte. De speelse woonkamer heeft grote raampartijen voor veel lichtinval, een trendy audio-/tv-meubel, sierhaard en via een grote schuifpui is er toegang tot de zonnige achtertuin. De zonnige achtertuin (ca. 8,50 x 13,25 m) gelegen op het zuiden en beschikt over een stenen berging (voorzien van elektra) en een achterom.

1e Verdieping:

Lichte overloop met groot zijraam. 2 Ruime slaapkamers aan de voorzijde (ca. 4,06 x 2,88 en 4,06 x 2,70). Smaakvolle en moderne badkamer met ligbad, inloofdouche met regendouche, dubbele wastafelmeubel en een toilet. Grote ouderslaapkamer achterzijde over de volle breedte van de woning (ca. 5,68 x 2,93 m).

2e Verdieping:

Overloop. Moderne 2e badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet. Aansluitend een wasruimte met aansluiting voor wasmachine en droger, evenals de opstelplaats voor de CV-combiketel ('2). 2 Slaapkamers aan de voorzijde (ca. 4,11 x 2,97 en ca. 3,02 x 2,61 m). Lichte slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3,20 x 2,97 m) met toegang tot het heerlijk zonnige dakterras van ca. 16 m² (ca. 5,76 x 2,90 m) met een mooi vrij uitzicht over groenvoorziening.

Bijzonderheden:

- Bijzonder royaal 7/8-kamer woning;
- Woonoppervlakte ca. 214 m²;
- Goed onderhouden;
- Riante woonkamer met grote zijker van ca. 68 m²;
- Lichte woonkeuken van ca. 23 m² met een moderne en trendy keukeninrichting;
- 6 goed bemeten slaapkamers;
- Moderne badkamer op de 1e verdieping en 2e badkamer op de 2e verdieping;
- Zonnig dakterras op de 2e verdieping;
- Eigen grond (343 m²);
- Verzorgde, zonnige en beschutte achtertuin met achterom;
- Goede parkeer mogelijkheid op eigen terrein aan de voorzijde;
- Gelegen in een rustige en gewilde woonomgeving aan de rand van de wijk naast wijkparkje.

Object gegevens

Soort object	: Woonhuis
Soort woning	: Herenhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Ligging	: In woonwijk
Bouwjaar	: 1999
Aantal kamers	: 8 kamers
Aantal slaapkamers	: 6 kamers
Type dak	: Plat Dak
Materiaal dak	: Bitumineuze Dakbedekking
Onderhoud binnen	: Goed, Uitstekend
Onderhoud buiten	: Goed

Maten

Perceeloppervlak	: Ca. 343 m ²
Woonoppervlak	: Ca. 215 m ²
Inhoud	: Ca. 773 m ³
Woonkamer	: Ca. 68 m ²

Buitenruimte

Tuin	: Achtertuin, voortuin
Ligging	: Oost, Zuid
Tuin diepte	: Ca. 8,5 m
Tuin breedte	: Ca. 13,5 m
Achterom	: Ja
Balkon ligging	: Oost, Zuid
Balkon oppervlakte	: Ca. 15 m ²
Dakterras	: Ja

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit	: openbaar parkeren
Garage aanwezig	: Parkeerplaats, Geen garage

Berging

Berging aanwezig:	: Vrijstaand steen
Oppervlakte berging	: Ca. 10 m ²
Voorzieningen	: Voorzien van elektra

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Merk/type	: Remeha HR combi
Bouwjaar	: 2020
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: B

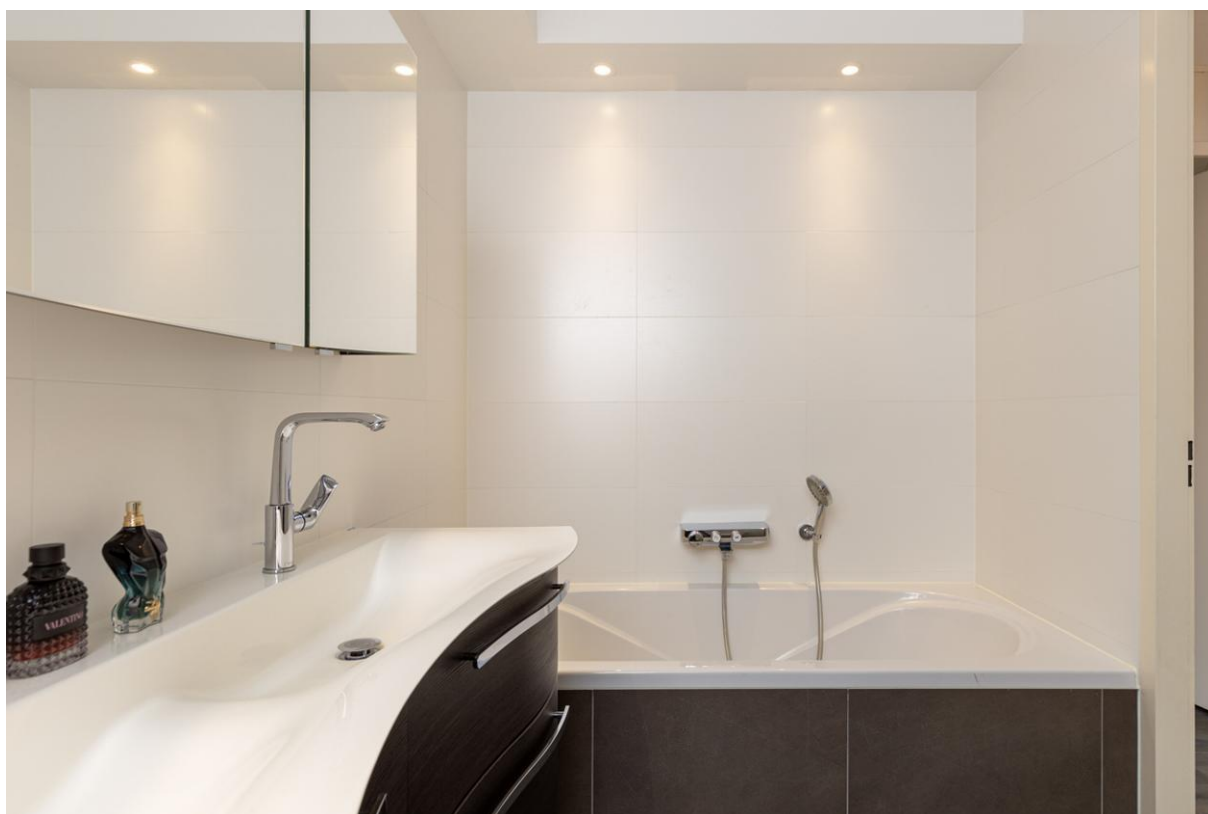
Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, alarminstallatie, tv kabel, airconditioning en schuifpui
---------------	--

Locatie

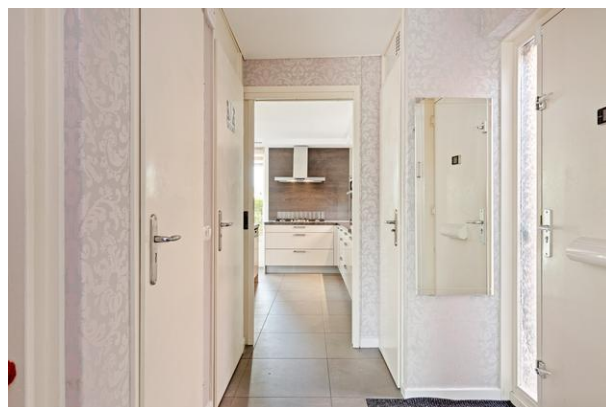




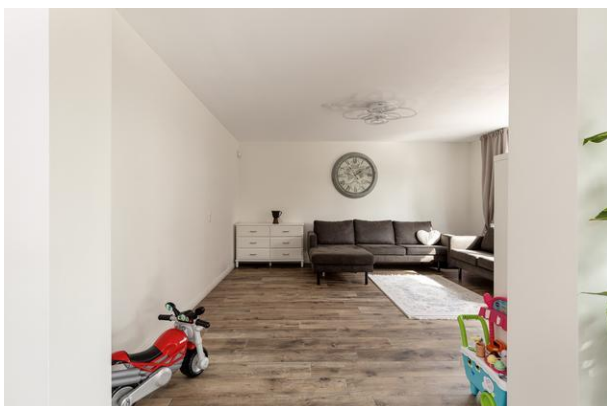
























Plattegrond begane grond



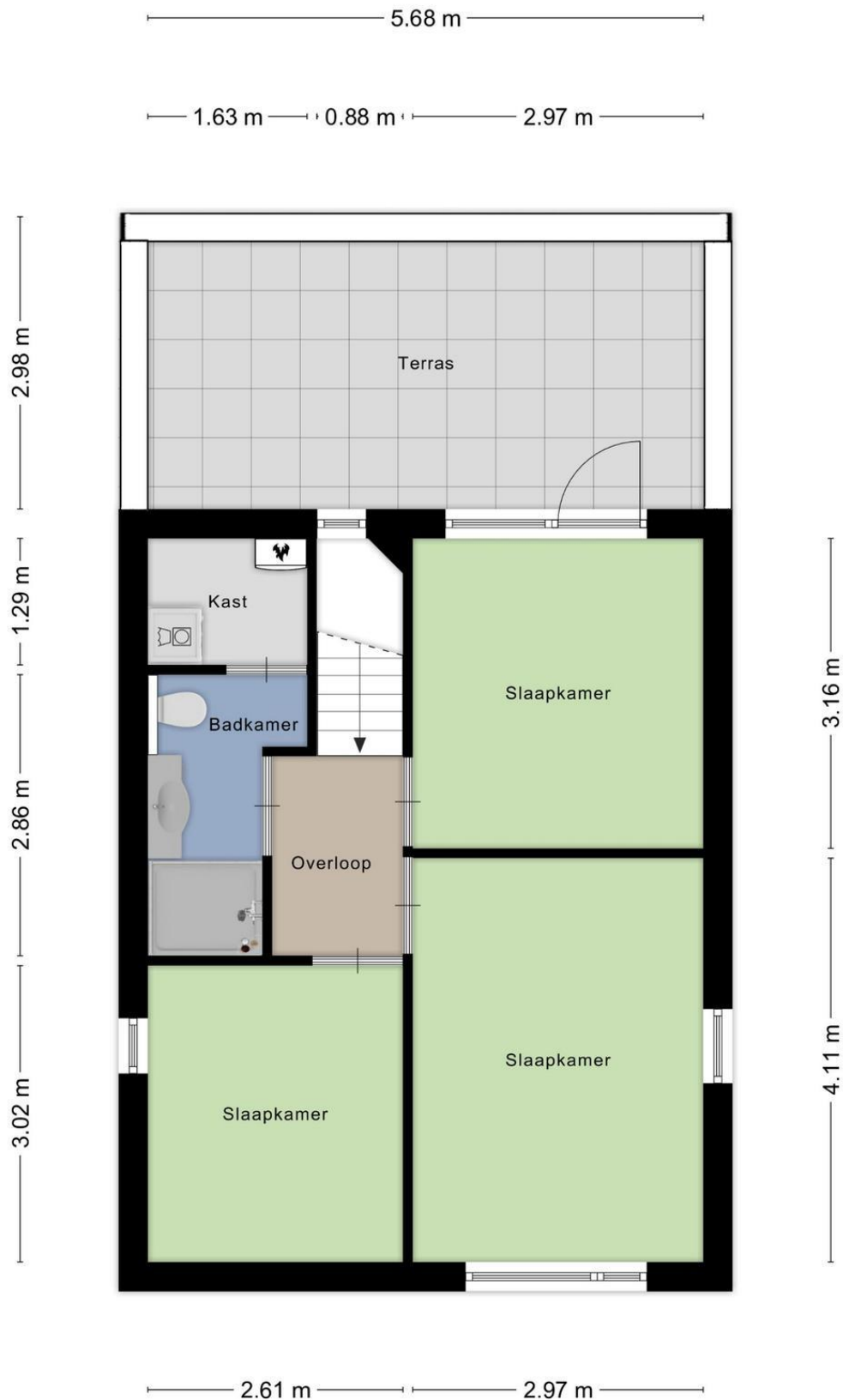
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond 2e verdieping

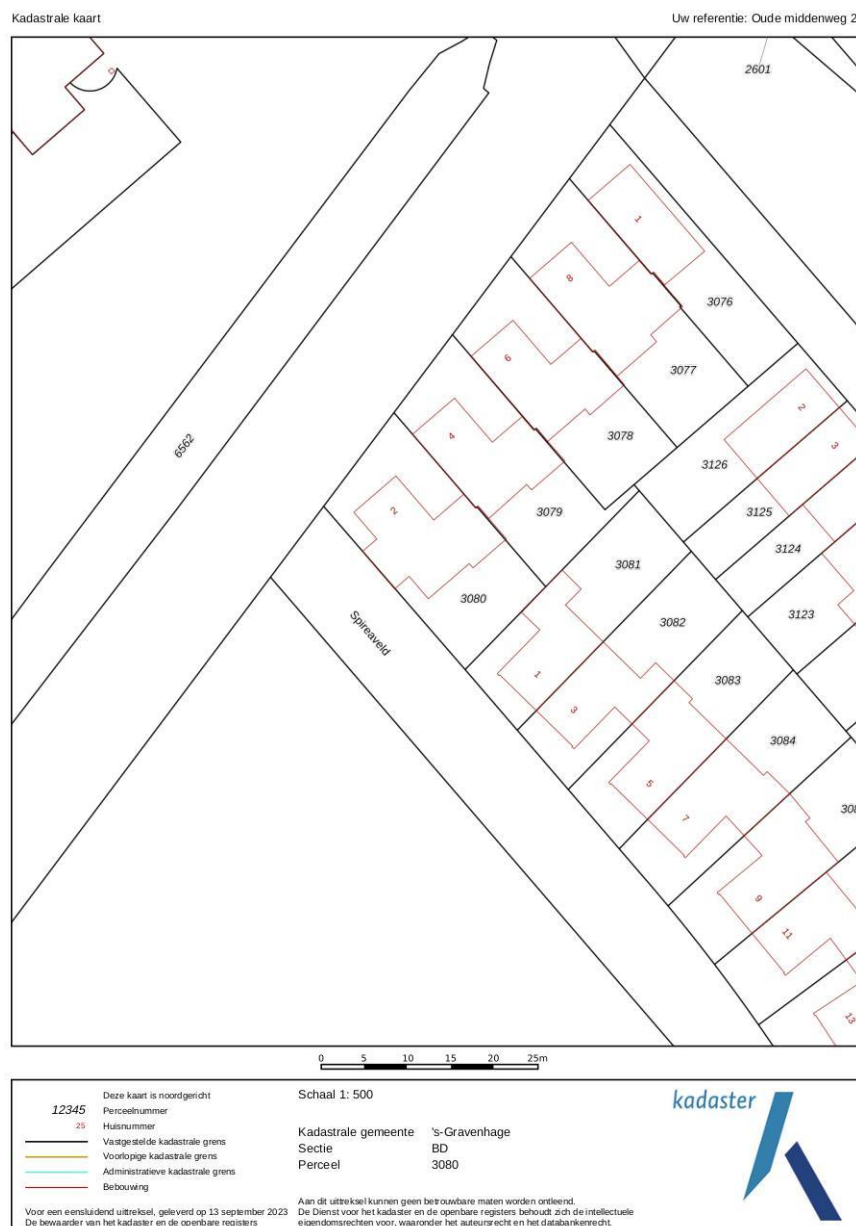


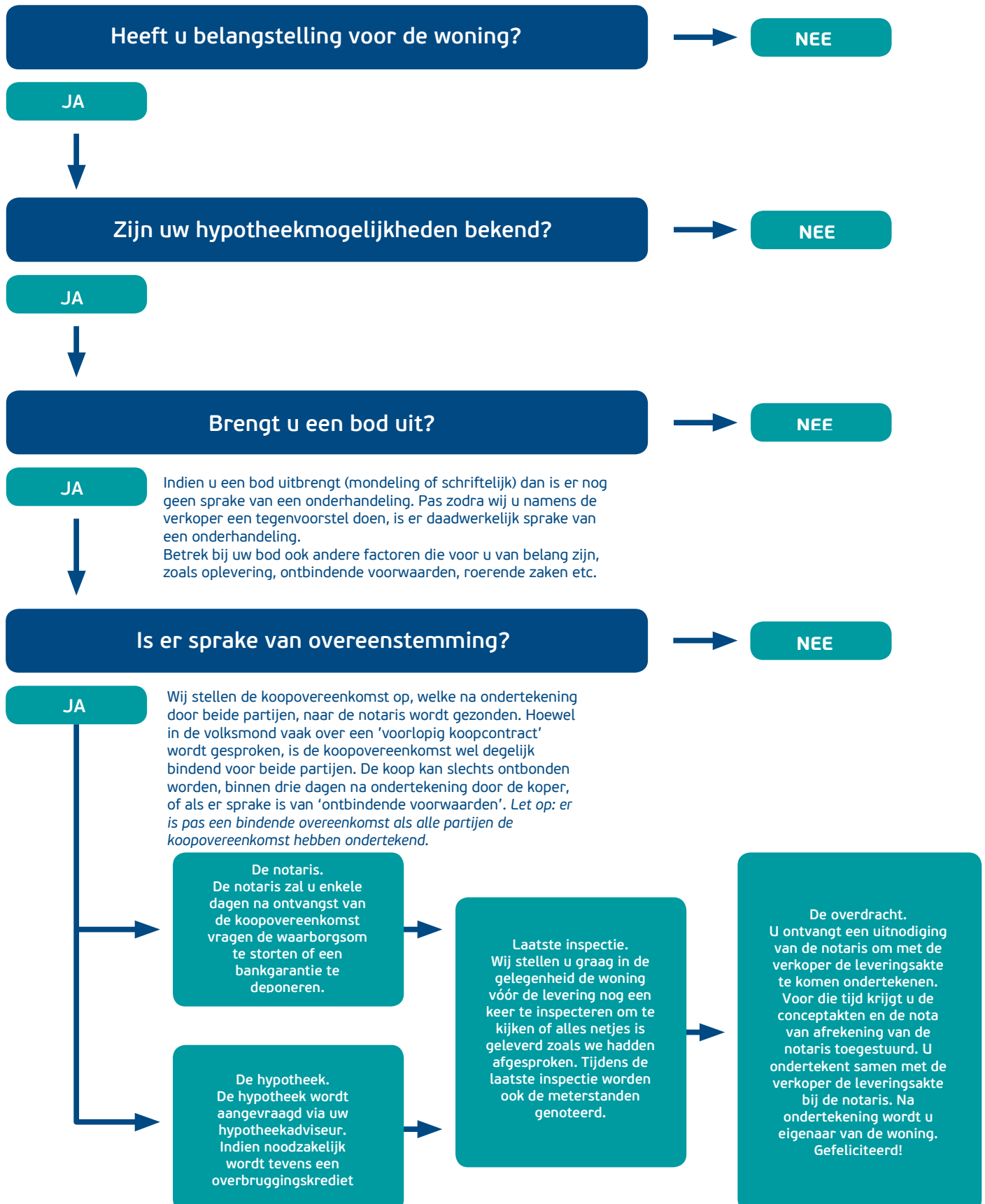
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Oude Middenweg 2
Postcode / Plaats	2491 AA 'S-Gravenhage
Gemeente	's-Gravenhage
Sectie / Perceel	BD / 3080
Oppervlakte	343 m ²
Soort	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.

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