



Katschiplaan 146 's-Gravenhage

Vraagprijs € 600.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Royaal en modern 6 kamer herenhuis van ca. 155 m² met heerlijke zonnige achtertuin met berging en twee eigen parkeerplaatsen op afgesloten terrein. Deze heerlijk ruime woning kenmerkt zich door de riante woonkamer van ca. 37 m² met grote schuifpui, half open keuken voorzien van een moderne keukeninrichting met inbouwapparatuur, 5 goed bemeten slaapkamers en een moderne badkamer.

Deze duurzame en energiezuinige woning heeft 13 zonnepanelen, is volledig geïsoleerd en beschikt over een klimaatsysteem. Door het klimaatsysteem 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 worden.

De woning ligt aan een rustig en kindvriendelijk woonerf met groenstrook voorzien van speeltoestellen in de gewilde wijk "De Venen", in het voormalige Nootdorpse-deel in de nabije omgeving van winkelcentra De Parade en Ypenburg. OV (tram/bus en NS station), diverse uitvalswegen (A12, A13 en A4), sportfaciliteiten, recreatiegebieden Delftse Hout en de Dobbeplas, diverse scholen w.o. The British School zijn nabij gelegen.



Indeling:

Entree. Hal met meterkast en een vaste kast met de opstalplaats voor de warmtepomp en de 200 liter boilerwarmtepomp. Modern toilet met wandcloset en wastafelmeubel. Royale woonkamer van ca. 37 m² (ca. 7.32 / 5.86 x 5.30 m) met handige trapkast en middels een grote schuifpui toegang naar de achtertuin.

Half open keuken aan de voorzijde en voorzien van een moderne en trendy L-vormige keukeninrichting met mooie eikenhouten frontjes, brede pannenladen, mooi natuurstenen aanrechtblad en inbouwapparatuur te weten: vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat, grote koelkast, en twee combi ovens.

Verzorgde en zonnige achtertuin (ca. 10.68 x 5.50 m) gelegen op het zuidoosten met vrijstaande houten berging (met elektra) en een achterom. Direct achter de tuin twee eigen parkeerplaatsen op afgesloten (mandig-) terrein.

1e Verdieping:

Overloop. Slaapkamer achterzijde (ca. 5.74 x 2.86 m). Achterzijkamer (ca. 4.02 x 2.31 m). Slaapkamer voorzijde (ca. 3.53 x 2.80 / 2.21 m) met grote raampartij vanaf de grond tot aan het plafond. Moderne badkamer aan de voorzijde voorzien van ligbad met thermostaatkraan, aparte douche met thermostaatkraan en glazen douchedeur, modern wastafelmeubel en 2e toilet (wandcloset).

2e Verdieping:

Ruime overloop met kastwand met schuifdeuren en aansluiting wasmachine en droger. Bijzonder grote en heerlijk lichte master bedroom achterzijde (ca. 5.27 x 4.02 m). Slaapkamer voorzijde (ca. 5.25 x 2.21 m) met grote raampartij vanaf de grond tot aan het plafond.

Bijzonderheden:

- Heerlijk ruim 5/6 kamer herenhuis van ca. 155 m² met 2 eigen parkeerplaatsen;
- Grote en lichte tuingerichte woonkamer van ca. 38 m² met grote raampartij;
- Moderne keukeninrichting met trendy eikenhouten frontjes en inbouwapparatuur;
- 5 goed bemeten slaapkamers waarvan 1 in gebruik is als trendy inloopkamer met kledingkasten;
- Moderne badkamers;
- De gehele woning wordt verwarmd middels vloerverwarming en koeling in de zomer;
- Vanuit de bouw optimaal geïsoleerd (energielabel A);
- Milieubewust WKO (warmte- en koudeopslag) systeem met vloerverwarming en koeling;
- Verwarming middels warmtepomp (eigendom);
- 13 Zonnepanelen;
- 2 Eigen parkeerplaatsen op afgesloten gemeenschappelijk terrein, kosten € 15,- per maand;
- Rustig gelegen aan rustig en kindvriendelijk woonef, centraal nabij uitvalswegen, scholen, openbaar vervoer en winkelcentra.

De woning is voorzien van een eigen warmtepomp welke net als een CV ketel de woning voorziet van verwarming en warm water. Het verschil is dat een warmtepomp ook kan koelen, wat prettig is tijdens hete zomerdagen en tevens heel zuinig omgaat met energie. Een warmtepomp geeft z'n warmte (of koelte) niet af via radiatoren, maar via vloerverwarming welke in de gehele woning is aangebracht. Daarnaast is de woning voorzien van een warmte terugwin installatie

Object gegevens

Soort object : Woonhuis
Soort woning : Eengezinswoning
Type woning : Tussenwoning
Ligging : Aan rustige weg, in woonwijk

Bouwjaar : 2011
Aantal kamers : 6 kamers
Aantal slaapkamers : 5 kamers

Type dak : Plat Dak
Materiaal dak : Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen : Goed, Uitstekend
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Perceeloppervlak : Ca. 127 m²
Woonoppervlak : Ca. 158 m²
Inhoud : Ca. 559 m³
Woonkamer : Ca. 37 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin
Ligging : Oost, Zuid
Tuin diepte : Ca. 9.50 m
Tuin breedte : Ca. 5.70 m
Achterom : Ja

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen
Garage aanwezig : 2 Eigen parkeerplaats, Geen garage

Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand hout
Oppervlakte berging : Ca. 8 m²
Voorzieningen : Voorzien van elektra

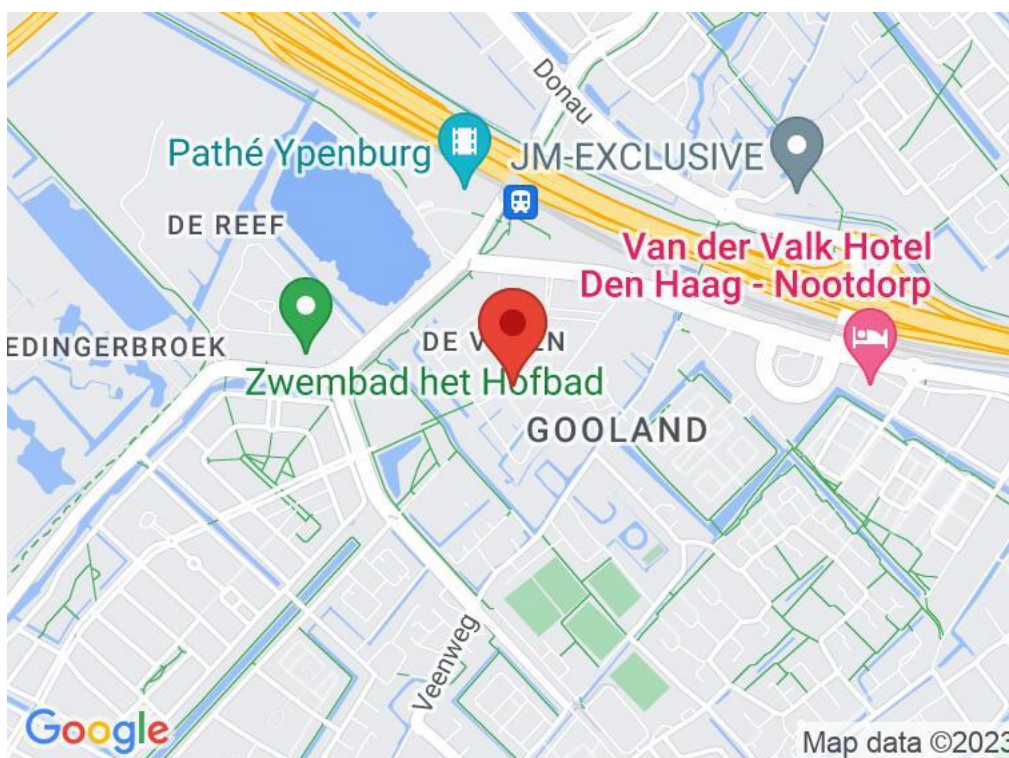
Energie/Isolatie

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

Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, tv kabel, schuifpui, zonnepanelen en balansventilatie
---------------	---

Locatie















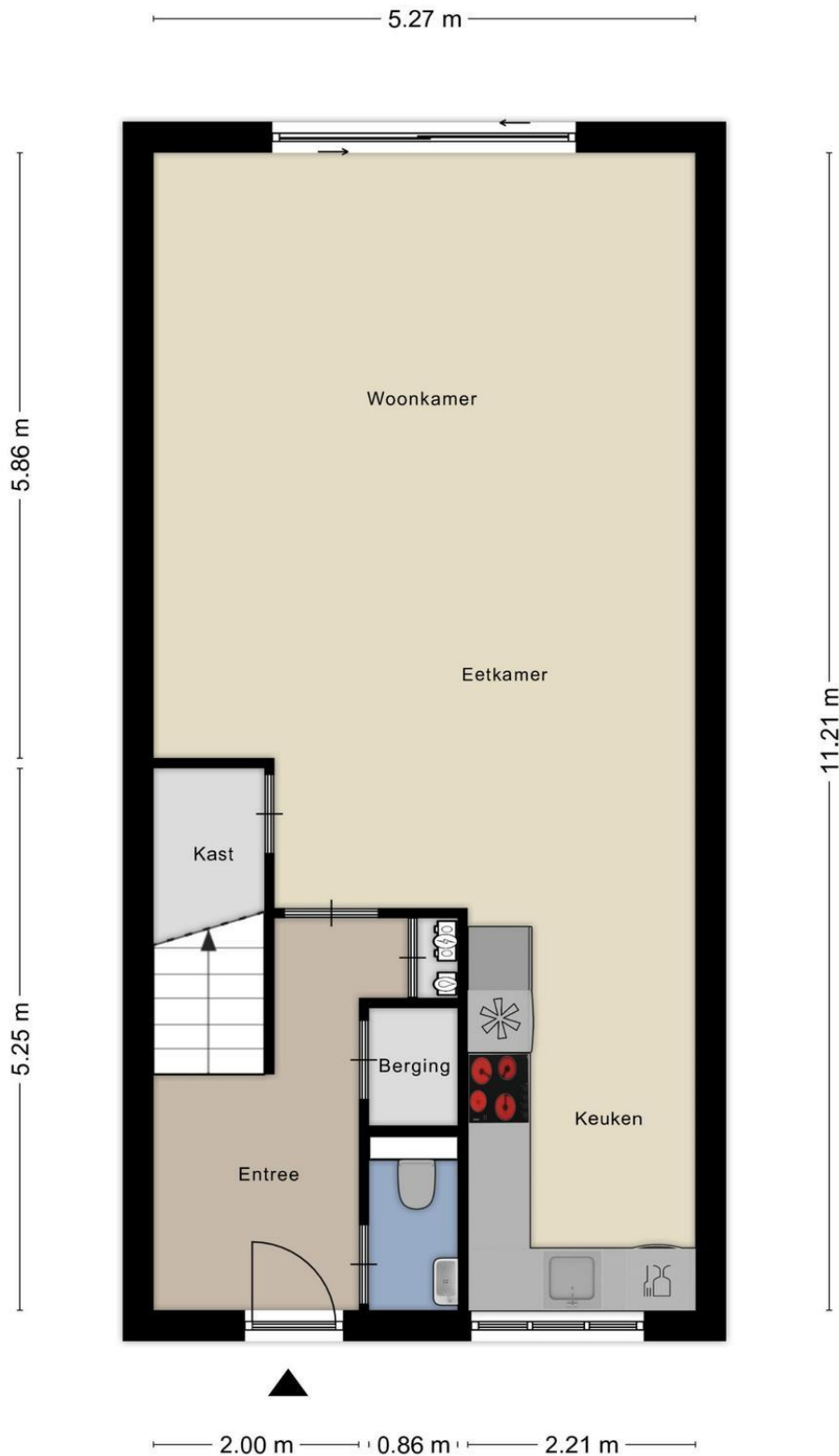






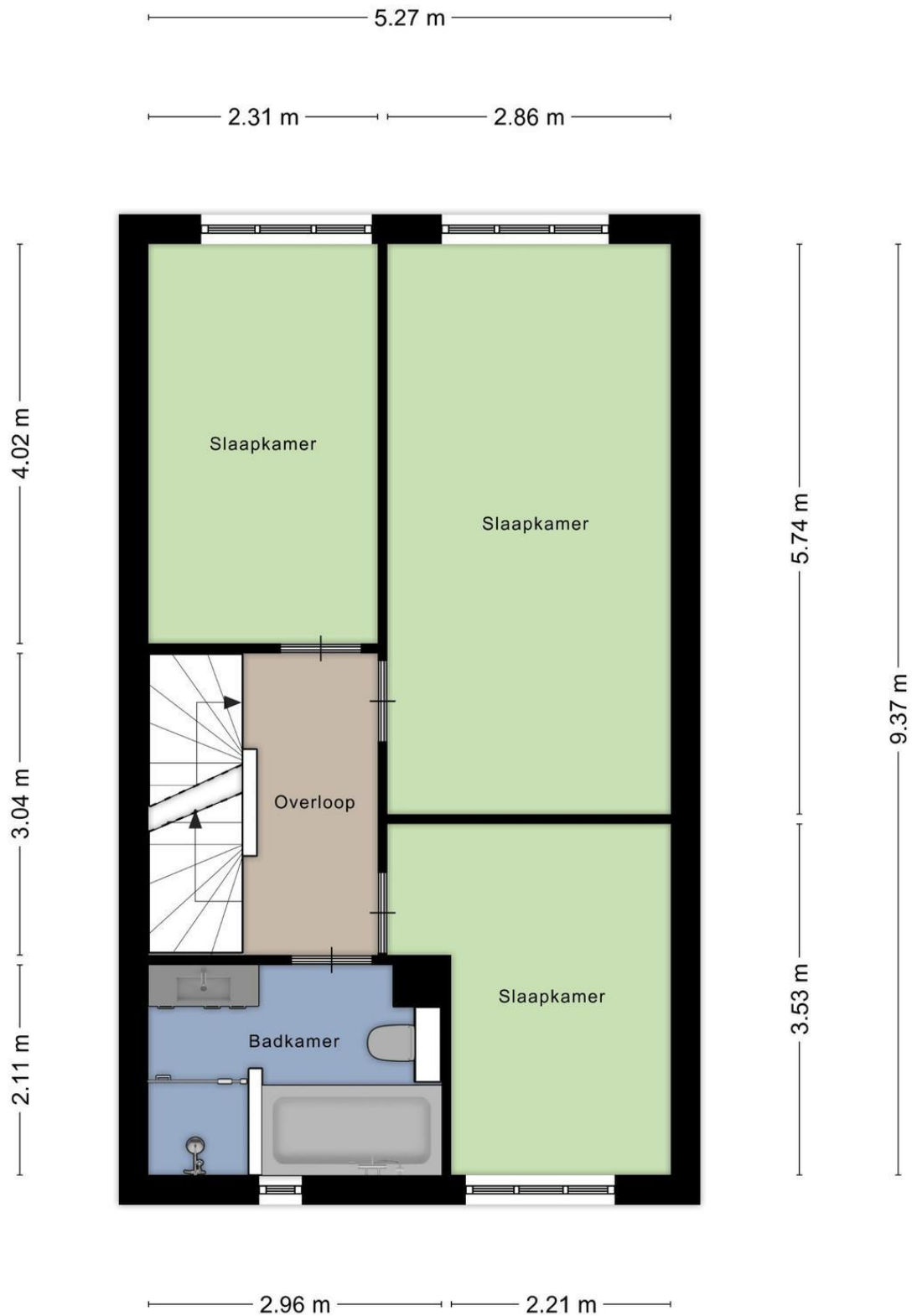


Plattegrond begane grond



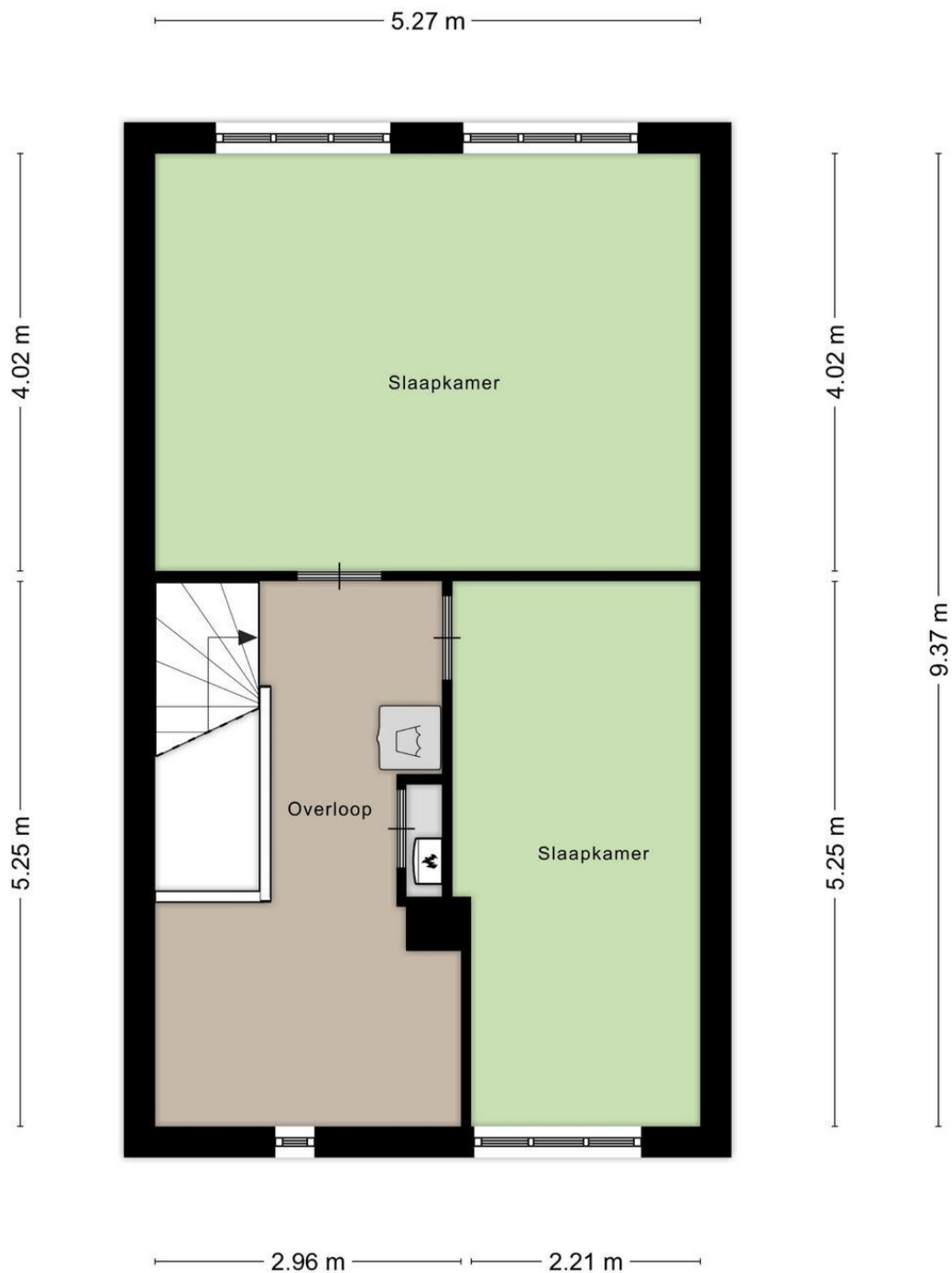
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond 2e verdieping



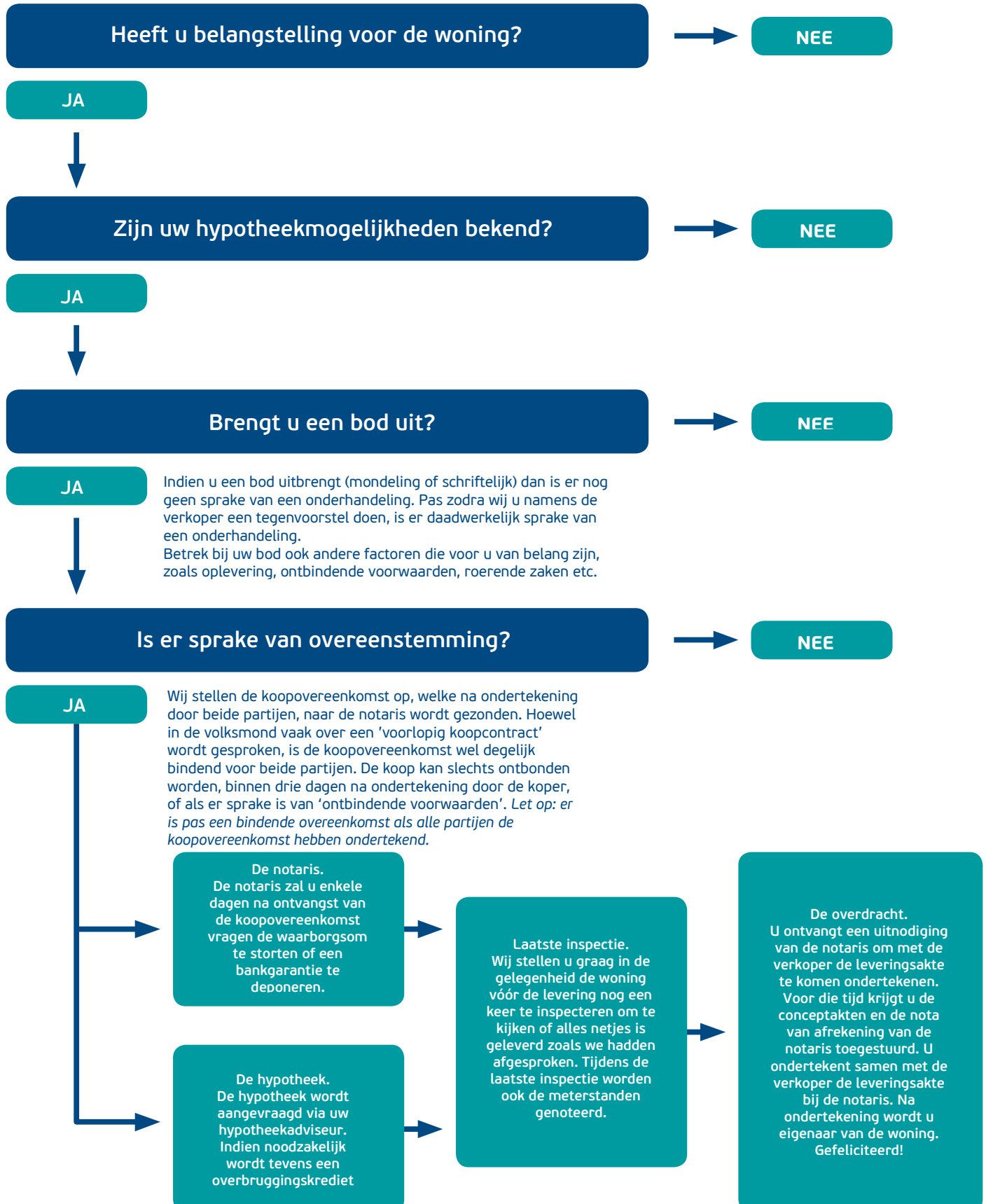
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

Adres Katschiplaan 146
Postcode / Plaats 2496 ZN 'S-Gravenhage
Gemeente 's-Gravenhage
Sectie / Perceel BF / 4344
Oppervlakte 127 m²
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