



Zandberglaan 4 's-Gravenhage

Vraagprijs € 565.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Royale, uitgebouwde moderne 5-kamer eengezinswoning in Leidschenveen met ca. 128 m² woonoppervlakte en een gezellige veranda.

Ontdek deze prachtige en ruim opgezette 5-kamer eengezinswoning in de jonge en moderne wijk Leidschenveen, een ideale woning die stijl, comfort en ruimte perfect combineert. Met een royale woonoppervlakte van 128 m² biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin.

De woning onderscheidt zich door een flinke voortuin die een warm welkom biedt en een grote, zonnige achtertuin met een gezellige veranda. Hier kunt u heerlijk ontspannen en genieten van de zon.

Binnenin de woning treft u een grote, uitgebouwde woonkamer van 39 m² aan, die zorgt voor een overvloed aan natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel. De moderne open keuken is voorzien van hedendaagse inbouwapparatuur.



Indeling:

Entree, royale hal, meterkast, vrijhangend toilet, royale uitgebouwde woonkamer met een oppervlakte van ca. 39 m² en openslaande deuren naar de achtertuin. De moderne keuken aan de voorzijde is voorzien gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, vriezer en koelkast en veel daglichttoetreding.

1e verdieping:

Royale overloop, separaat 2e toilet, nog aan te passen moderne badkamer en 2 slaapkamers ca. 3.13 x 3.04 m. en 4.12 x 3.04 m.

2e verdieping:

Royale overloop met aansluiting wasautomaat en droger alsmede separate c.v. ruimte. Vanwege de bijzondere kapconstructie zijn hier 2 grote slaapkamers resp. ca. 3.07 x 5.15 m. en 3.07 x 4.00 m..

Deze moderne woning beschikt over 4 goed bemeten slaapkamers, die alle ruimte bieden voor zowel slaapcomfort als thuishkantoor of hobbyruimte. De woning is prima afgewerkt.

Gelegen in de centraal gelegen en kindvriendelijke wijk Leidschenveen, bent u verzekerd van een uitstekende bereikbaarheid en nabijheid van alle nodige voorzieningen, zoals winkels, scholen, openbaar vervoer en recreatiegebieden.

Bijzonderheden:

- Royale woonoppervlakte van ca. 128 m²;
- Grote, uitgebouwde woonkamer met veel daglicht;
- Moderne en ruime open keuken;
- Flinkke voortuin en grote zonnige achtertuin met gezellige veranda;
- 4 goed bemeten slaapkamers;
- Gelegen in een moderne, jonge en kindvriendelijke wijk;
- Centrale ligging met uitstekende bereikbaarheid.

Deze eengezinswoning in Leidschenveen is een fantastische kans voor iedereen die op zoek is naar een ruim, modern en comfortabel thuis. Plan nu uw bezichtiging en ervaar zelf de sfeer en mogelijkheden van deze prachtige woning.

Object gegevens

Soort object : Woonhuis
Soort woning : Eengezinswoning
Type woning : Tussenwoning
Ligging : In woonwijk, beschutte ligging

Bouwjaar : 2005
Aantal kamers : 5 kamers
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Zadeldak
Materiaal dak : Pannen

Onderhoud binnen : Goed
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Perceeloppervlak : Ca. 173 m²
Woonoppervlak : Ca. 128 m²
Inhoud : Ca. 454 m³
Woonkamer : Ca. 39 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin
Ligging : West
Tuin diepte : Ca. 10 m
Tuin breedte : Ca. 5,40 m
Achterom : Ja

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : Openbaar parkeren
Garage aanwezig : Geen garage

Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand hout
Oppervlakte berging : Ca. 10 m²

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energie label	: A

Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, alarminstallatie, tv kabel en glasvezel kabel
---------------	---

Locatie









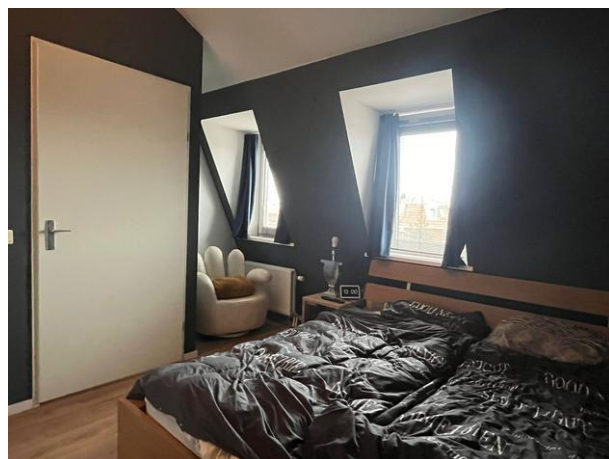


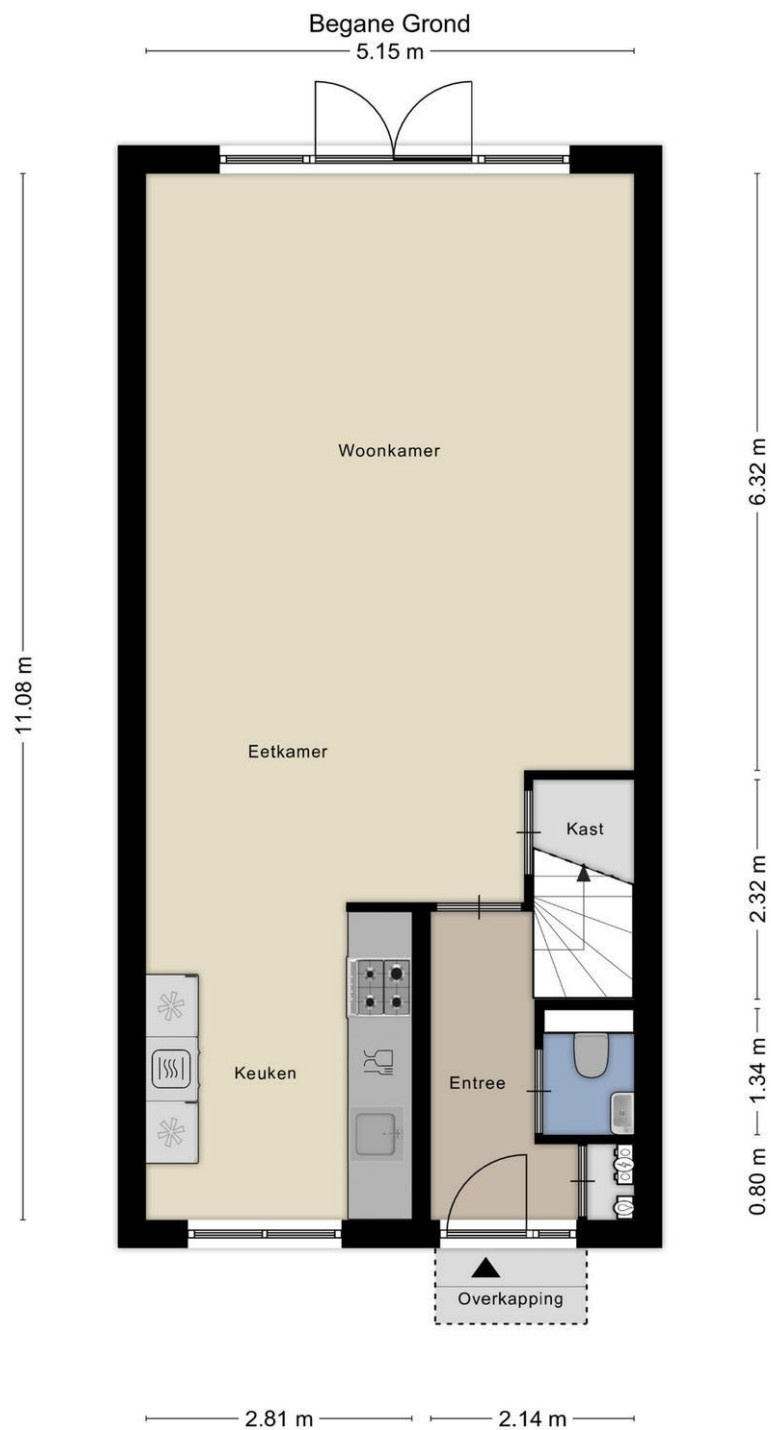












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Eerste Verdieping



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



Tweede Verdieping



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

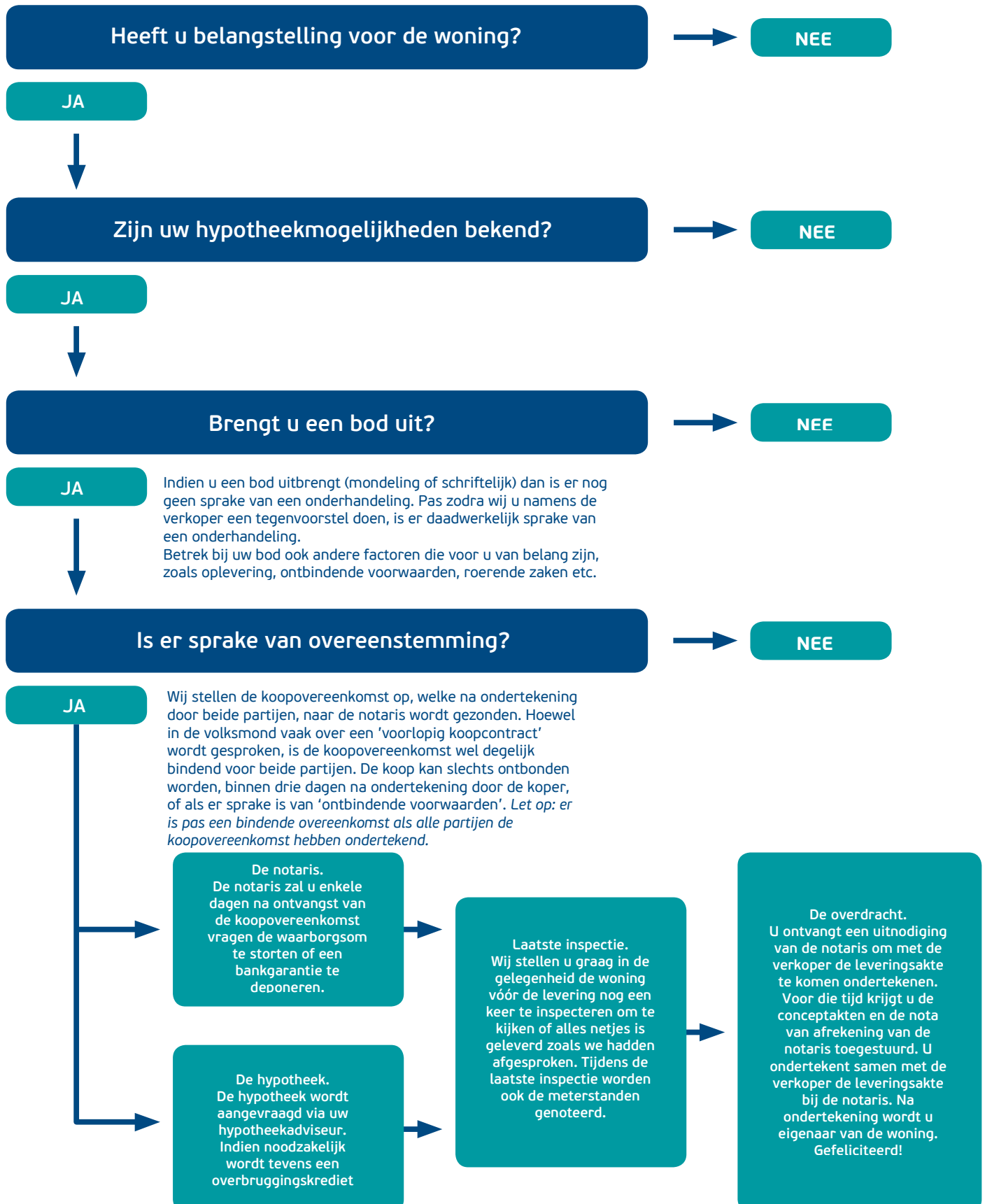


Kadastrale gegevens

Adres Zandberglaan 4
Postcode / Plaats 2493 BJ 'S-Gravenhage
Gemeente 's-Gravenhage
Sectie / Perceel BE / 4331
Oppervlakte 173 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