



Zilvermeeuwlaan 11 Leidschendam

Vraagprijs € 535.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Waanzinnig leuk gelegen aan een brede en groene kade, dit heerlijk ruime 5-kamer familiehuis heeft een zonnige achtertuin op het zuidwesten.

Deze goed bemeten en lichte woning heeft een woonoppervlak van ca. 147 m² en kenmerkt zich onder andere door de ruime woonkamer van ca. 34 m², met een fraai en vrij uitzicht aan de voorzijde over de lommerrijke kade met waterpartij. Verder beschikt de woning over 4 slaapkamers en een dakkapel op de 2e verdieping. Hoewel de woning een upgrade kan gebruiken, biedt het veel mogelijkheden. Het energielabel van de woning is C.

Het huis is gelegen in de gewilde en kindvriendelijke wijk "De Zijde", op loopafstand van scholen, zwembad "De Fluit" en openbaar vervoer. Ook bevinden zich in de nabije omgeving het bekende winkelcentrum "Mall of the Netherlands", een kleinschalig wijkwinkelcentrum aan de Burgemeester Sweenlaan, NS station Mariahoeve en sportvelden. Het centrum van Den Haag is tevens goed bereikbaar.



Indeling:

Voortuin. Entree. Ruime hal met meterkast en trap naar de 1e verdieping. Toilet met fonteintje. Ruime en lichte woonkamer van ca. 34 m² (ongeveer 8.47 x 4.00 m) met hardhouten parketvloer, een erker aan de voorzijde met grote ramenpartij, en aan de achterzijde openslaande deuren naar de zonnige tuin. De keuken is voorzien van een nette keukeninrichting met 4-pits gaskookplaat, hete luchtoven, afzuigkap, vaatwasmachine en spoelbak met moderne mengkraan. Ook vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar. De zonnige achtertuin van 12 meter diep, gelegen op het zuidwesten, beschikt over een stenen berging en achterom.

1e Verdieping:

Overloop. Ruime slaapkamer (ca. 4.00 x 3.92 m) aan de voorzijde met 2 vaste kasten en een fraai uitzicht over de groene kade met waterpartij. Nette badkamer met ligbad, aparte douchecabine, 2e toilet en wastafelmeubel. Grote slaapkamer (ongeveer 4.45 x 4.00 m) aan de achterzijde met 2 vaste kasten en wastafelmeubel met spiegel. Tweede slaapkamer (ca. 3.11 x 2.36 m) aan de achterzijde met vaste kast en toegang naar het achterbalkon.

2e Verdieping:

Overloop met bergruimte en opstelplaats voor de CV combiketel. Wasruimte (ca. 2.39 x 2.56 m) met aansluiting voor wasmachine en droger. Grote zolderkamer (ca. 8.47 x 3.98 m) met kastruimte, dakraam aan de voorzijde en een brede dakkapel aan de achterzijde met kunststof kozijnen.

Bijzonderheden:

- Heerlijk ruime 5-kamer eengezinswoning;
- Schitterend gelegen in een gewilde en groene woonomgeving in de wijk "De Zijde";
- Woonoppervlak conform de NEN 2580 is 146,5 m²;
- Woonkamer van ca. 34 m²;
- 4 Ruime slaapkamers;
- Eigen grond;
- Achtertuin gelegen op het zuidwesten met stenen berging en achterom;
- Rondom voorzien van dubbel glas en HR++ beglazing;
- Energielabel C;
- Gunstig gelegen in een rustige en kindvriendelijke omgeving;
- Veel voorzieningen op loop- en fietsafstand. Oplevering: In overleg, flexibel

Kortom, een leuke en ruime familiewoning met veel mogelijkheden.

Object gegevens

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

Bouwjaar : 1964
Aantal kamers : 5 kamers
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Zadeldak
Materiaal dak : Pannen

Onderhoud binnen : Redelijk
Onderhoud buiten : Redelijk, Goed

Maten

Perceeloppervlak : Ca. 179 m²
Woonoppervlak : Ca. 147 m²
Inhoud : Ca. 543 m³
Woonkamer : Ca. 34 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin
Ligging : Zuid, West
Tuin diepte : 12 m
Tuin breedte : 6.55 m
Achterom : Ja

Balkon : Ja
Balkon oppervlakte : Ca. 4 m²

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : Openbaar parkeren
Garage aanwezig : Geen garage

Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand steen
Oppervlakte berging : 6 m²
Voorzieningen : Voorzien van elektra

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Intergas HR combi
Combi ketel	: Ja
Bouwjaar	: 2017
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie
Energie label	: C

Voorzieningen

Voorzieningen	: Tv kabel en natuurlijke ventilatie
---------------	--------------------------------------

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



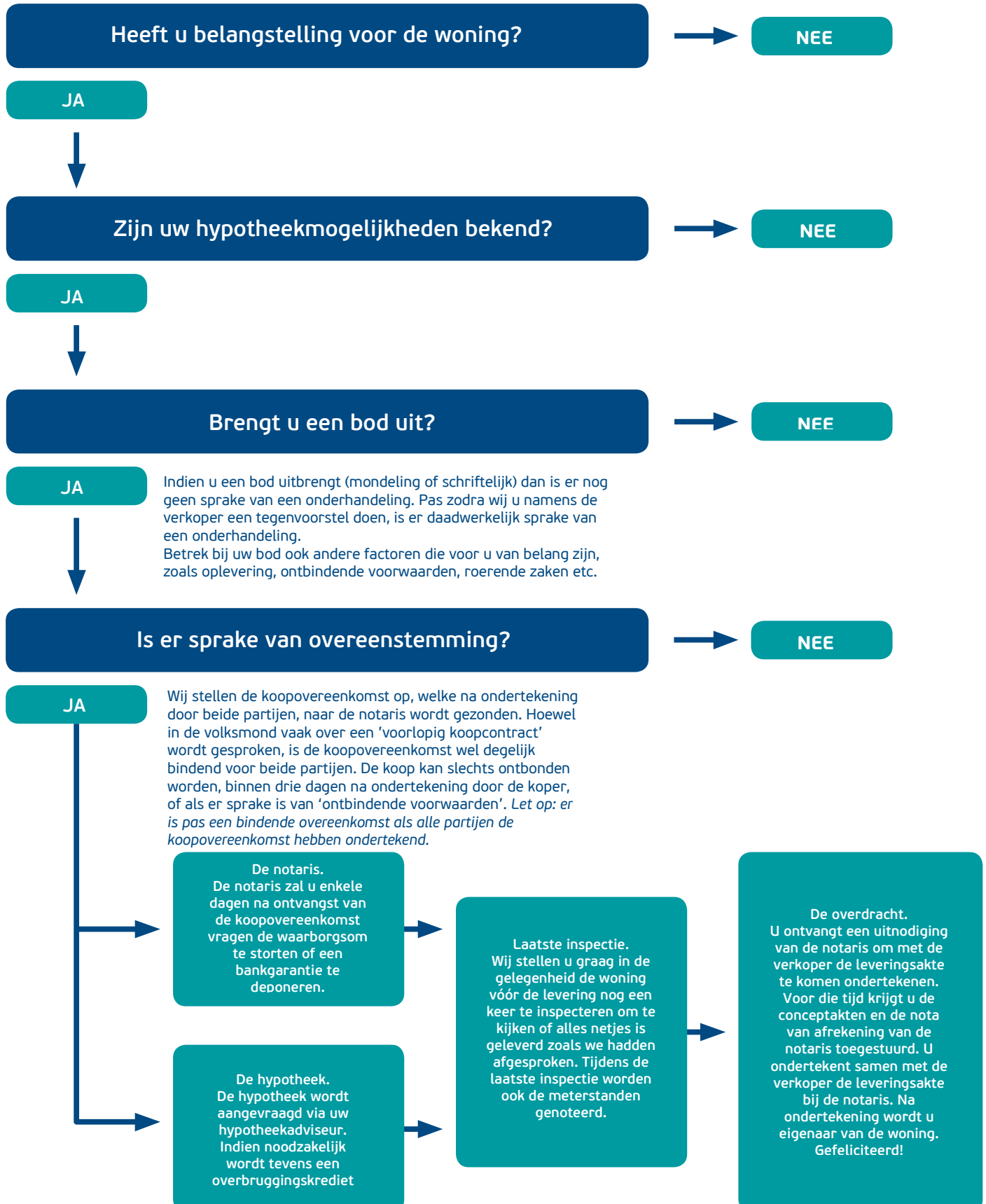
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Zilvermeeuwlaan 11
Postcode / Plaats	2261 EJ Leidschendam
Gemeente	Veur
Sectie / Perceel	B / 5163
Oppervlakte	179 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 voorwaarden 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 50 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.

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 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