



Justus van Effenhove 51 Zoetermeer

Vraagprijs € 345.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Ben je op zoek naar een eigentijdse manier van wonen, dan is dit het ideale vrijstaande woonhuis voor jou. Met een speelse indeling met entresol en vide is dit in 2022/2023 volledig gerenoveerde, gemoderniseerde instapklare woonhuis ook nog eens verduurzaamd in 2023 d.m.v. 9 zonnepanelen en 2 airco's. Dit luxe moderne woonhuis is voorzien van een slaapkamer op de begane grond, luxe keuken, badkamer en 2 toiletten, dus echt zo te betrekken. De ligging is op loopafstand van het Stadshart en heeft een woonoppervlakte van ca. 93 m².



Begane grond

Entree: ruime hal met toegang tot de was-/ stookruimte met opstelplaats CV-ketel, unit hete luchtverwarming, wasmachineaansluiting en deur naar buiten. Deze praktische ruimte is tevens ideaal geschikt als bijkeuken of opstelplaats voor de fiets(en). Ruime slaapkamer ca. 2.93 x 3.63 m. De sfeervol ingerichte en strak afgewerkte woonkamer met de schuin oplopende kap, overlopend in de vide, is voorzien van fraaie houten vloerdelen, dubbele openslaande deuren naar de buitenzijde, extra lichtinval door dakramen, vernieuwde en uitgebreide meterkast, moderne open keuken in wandopstelling met diverse inbouwapparatuur en toegang tot de moderne toiletruimte met toilet/ wandcloset en fonteintje. De fraaie open trap zorgt voor een ideale combinatie van de woon- en de slaapverdieping.

1e verdieping

De lichte overloop met vide biedt een charmante kijk op de woonkamer en toegang tot alle vertrekken. Enerzijds de slaapkamer van ca. 2.93 x 3.94 m, anderzijds de moderne badkamer strak betegelde badkamer v.v. een inloopdouche met regendouche, 2e toilet met wandcloset en modern wastafelmeubel. Tevens de kleine 3e slaapkamer.

Bijzonderheden:

- Moderne keuken met inbouwapparatuur;
- Luxe badkamer;
- Moderne toiletruimte;
- 3 slaapkamers;
- Fraaie houten vloer;
- Strakke wandafwerking;
- Vernieuwde en uitgebreide meterkast;
- Eigen grond;
- Bouwjaar circa 1997 (volgens BAG);
- Woonoppervlakte circa 93m²;
- Intergas CV-ketel + unit hete luchtverwarming (hierdoor zijn er geen radiatoren) en een infrarood verwarming in de woonkamer;
- Oplevering in overleg.

Object gegevens

Soort object	: Woonhuis
Soort woning	: Eengezinswoning
Type woning	: Vrijstaande woning
Kenmerk type	: Semi-Bungalow
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Bouwjaar	: 1997
Aantal kamers	: 4 kamers
Aantal slaapkamers	: 3 kamers

Type dak	: Dwarskap
Onderhoud binnen	: Uitstekend
Onderhoud buiten	: Goed

Maten

Perceeloppervlak	: Ca. 95 m ²
Woonoppervlak	: Ca. 93 m ²
Inhoud	: Ca. 356 m ³
Woonkamer	: Ca. 33 m ²

Buitenruimte

Tuin	: Voortuin
------	------------

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit	: Openbaar parkeren, parkeervergunningen
Garage aanwezig	: Geen garage

Berging

Berging aanwezig:	: Inpandig
-------------------	------------

Kenmerken

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Combi ketel	: Ja
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: C

Voorzieningen

Voorzieningen : Mechanische ventilatie, tv kabel, airconditioning en zonnepanelen

Locatie

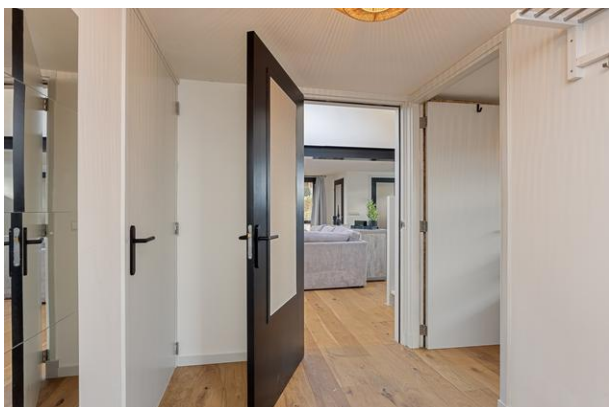


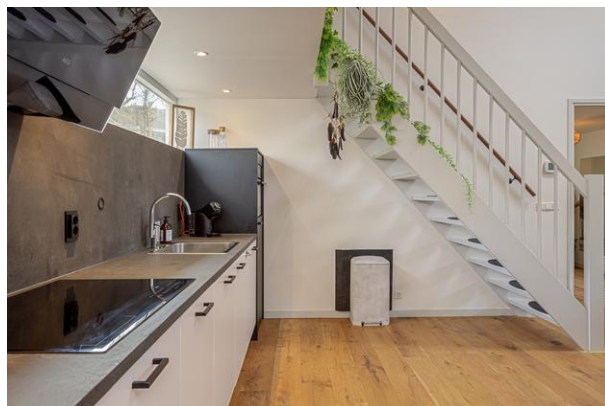


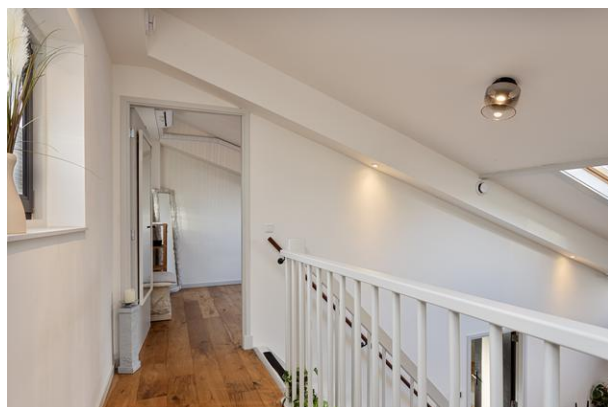










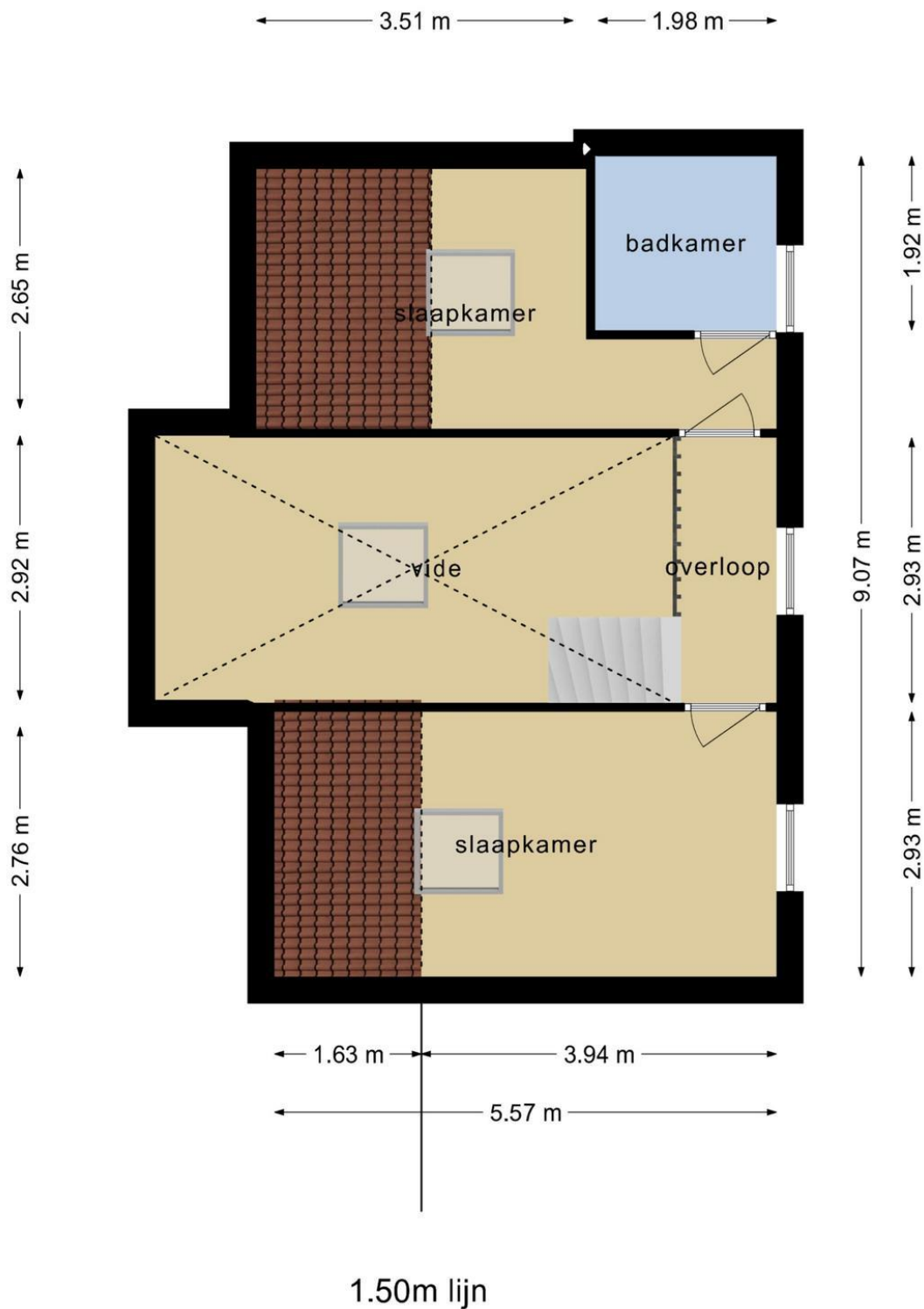






**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond 1e verdieping



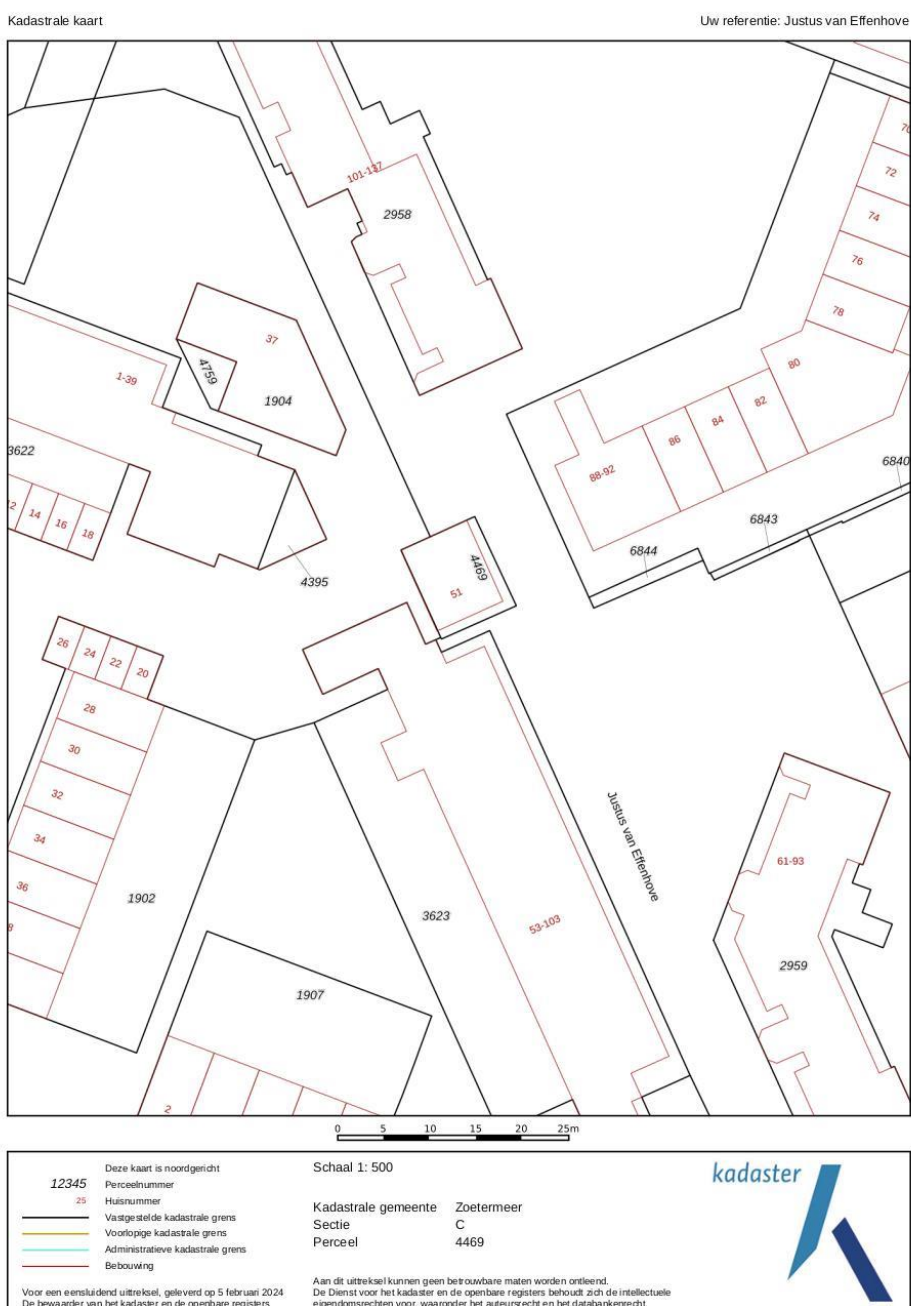
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

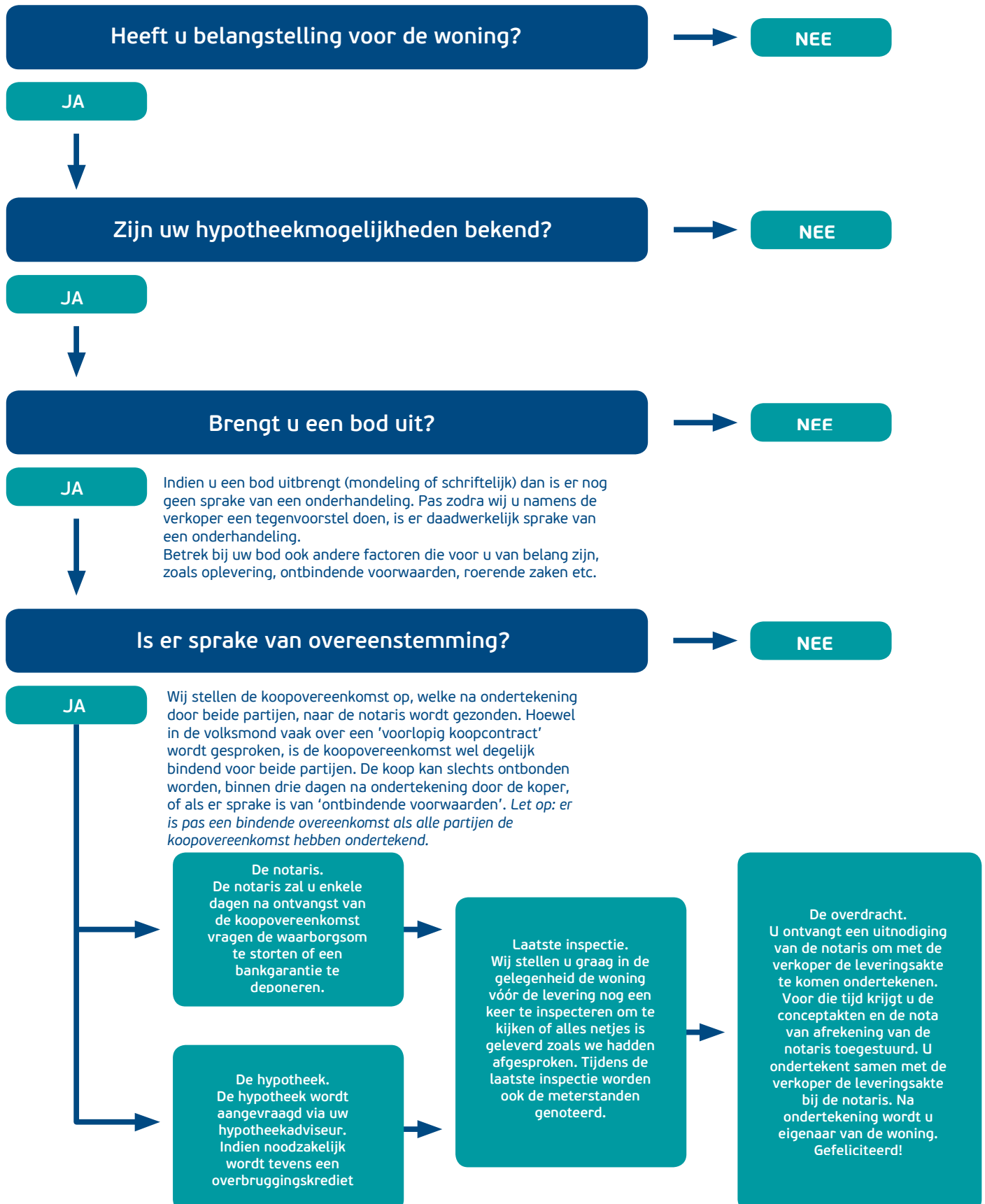
Kadastrale gegevens

Adres
Postcode / Plaats
Gemeente
Sectie / Perceel
Oppervlakte
Soort

Justus van Effenhove 51
2717 VB Zoetermeer
Zoetermeer
C / 4469
95 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.

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