

UW DROOMWONING TE KOOP

Jacob Catsstraat 137

2274 GV Voorburg



Vraagprijs
€ 425.000 k.k.



Brix Makelaars Voorburg
T. 070 322 22 69
www.brixmakelaars.nl

Brix Makelaars Den Haag
T. 070 820 98 77
info@brixmakelaars.nl

WELKOM!



Hierbij presenteren wij de verkoopbrochure van de woning aan de **Jacob Catsstraat 137 in Voorburg**. In deze brochure vind je de omschrijving van de woning, de voornaamste kenmerken, een fotoreportage, de plattegronden, de Kadastrale gegevens, de verkoopvoorwaarden en indien van toepassing de lijst van zaken. Daarnaast is er aanvullende informatie digitaal beschikbaar zoals de NVM vragenlijst, het eigendomsbewijs en bij een appartement de documenten over de Vereniging van Eigenaren.

Wil je na het lezen meer weten of een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

Waarschijnlijk ga je binnenkort een grote beslissing nemen, het kopen van een nieuwe woning. Daarbij wil je kunnen vertrouwen op de expertise, deskundigheid en kennis van een lokale makelaar. Dan ben je bij Brix makelaar op het juiste adres. Met twee toonaangevende kantoren (in Den Haag en Voorburg) vormen samen we één hecht team met ervaren makelaars, taxateurs en enthousiaste kantoorondersteuning.

We zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en aangesloten bij de vakgroep Wonen, de vakgroep Business, het Nederlands WoningWaarde Instituut (NWWI) en de Stichting VastgoedCert, het kwaliteitsregister voor makelaars en taxateurs.



Remco de Boer

informeert je graag over de

Jacob Catsstraat 137

KENMERKEN



Woonoppervlakte

85 m²

Inhoud

269 m³

Perceeloppervlakte

n.v.t.

Kamers

3

Slaapkamers

2

Bouwjaar

1937

BUITENRUIMTE

Zonligging: Zuidwest
Oppervlakte: 204 m²
Berging: Ja

OBJECT

Status: Beschikbaar
Type: Appartement
Soort: Benedenwoning

ENERGIE

Energietabel: **B**
Verwarming: C.v.-ketel
Warm water: C.v.-ketel
Isolatie: Dubbel glas

OMSCHRIJVING



Wilt u wonen in een sfeervol en naar eigen smaak te renoveren parterrewoning met een maar liefst circa 17 meter diepe en 10 meter brede achtertuin op het zuidwesten? Dan nodigen wij u graag uit om deze woning te komen bezichtigen! Gelegen op een rustige locatie maar toch in de nabijheid van alle faciliteiten zoals de winkelcentra De Julianabaan en The Mall of the Netherlands, restaurants, groenvoorzieningen, snelwegen binnen 2 minuten bereikbaar en intercitystation Den Haag - Laan van NOI met trein en Randstad Rail op nog geen 5 minuten lopen!

Deze charmante driekamer parterrewoning met twee slaapkamers en een enorme achtertuin van ca. 170 m² komt uit de verhuur en dient intern naar eigen smaak te worden gerenoveerd, maar het huis is echter wel rondom voorzien van kunststof kozijnen (met houtnerf) en dubbel glas. De woning beschikt over een dichte keuken, badkamer en separaat toilet, twee slaapkamers en een lichte woonkamer die groot genoeg om ook de keuken te huisvesten waardoor er van de keuken een 3e slaapkamer kan worden gemaakt. Door de diepe achtertuin leent de woning zich ook uitstekend om aan de achterzijde te worden uitgebouwd (wel toestemming van de VVE benodigd).

Het huis is gelegen in de gewilde Jacob Catsstraat in de populaire wijk Voorburg Noord met een vrije ligging aan de achterzijde. Op de fiets bereikt u in 10 minuten het centrum van Den Haag en in slechts 5 minuten staat u in het historisch centrum van Voorburg met leuk en gevarieerd aanbod aan winkels en uitgaansgelegenheden. Wilt u naar het strand? Dan brengt bus 23 u binnen 20 minuten naar Scheveningen.

Indeling:

Entree via de ruime voortuin met mogelijkheid om schuur te plaatsen. Centrale gang met meterkast (3 groepen + als). Aan de voorzijde gelegen slaapkamer met vaste kasten. Deur naar de naar zeer ruime woon-/eetkamer met aan de achterzijde openslaande deuren naar de circa 17 meter diepe, fraai aangelegde achtertuin (gelegen op het zuidwesten) en voorzien van schuur.

Vanuit de gang bereikt men een tweede, ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning, met openslaande deuren naar de achtertuin. Hiernaast bevindt zich de keuken, die eenvoudig van opzet is en is voorzien van een verdiepte voorraadkast. Aan de gang is tevens het toilet gelegen en daarnaast de badkamer die is voorzien van inloopdouche en wastafel.

OMSCHRIJVING



Voorts het weten waard:

- Leuke woning, die een interne renovatie verdient;
- Geheel voorzien van nette kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Energielabel B;
- Voortuin- en prachtige, zonnige tuin van ca. 170 m²
- Ruime en heerlijk lichte woon-/eetkamer van ca. 40 m²;
- 85 m² GBO, meetstaat aanwezig;
- Gelegen op eigen grond;
- Gehele VvE bestaat uit 3 appartementen;
- Professioneel beheerde VvE met collectieve opstalverzekering;
- Bijdrage VvE bedraagt € 70,- per maand;
- De woning komt uit de verhuur en wordt derhalve 'as-is, where-is' verkocht;
- Oplevering kan snel, de woning staat leeg.
- 'as-is, where-is' en materialenclausule worden in de koopakte opgenomen;
- Verkoopvoorwaarden van Brix Makelaars van toepassing, zie brochure.



DESCRIPTION



Would you like to live in an attractive ground floor house that can be renovated to your own standards with a southwest-facing backyard of approximately 17 meters deep and 10 meters wide? Then we would like to invite you to come and view this house!

Located in a quiet location, yet close to all facilities such as the De Julianabaan and The Mall of the Netherlands shopping centers, restaurants, green areas, highways accessible within 2 minutes and the intercity station The Hague - Laan van NOI with train and Randstad Rail within less than a minute. 5 minutes walk!

This charming two bedroom ground floor apartment with huge backyard of approx. 170 m² used to be rented out and needs to be renovated internally. However, the house is already fully equipped with plastic window frames and double glazing. The house has a closed kitchen, bathroom and separate toilet, two bedrooms and a bright living room that is large enough to also house the kitchen, so the kitchen could be turned into a 3rd bedroom. Due to the deep backyard, the house is also ideal for expansion at the rear (however, permission from the VVE is required).

The house is located in the popular Jacob Catsstraat in the Voorburg Noord district. You can reach the center of The Hague within 10 minutes by bike and in just 5 minutes you will be in the historic center of Voorburg with a varied range of shops and restaurants. Do you want to go to the beach? Then bus 23 will take you directly to Scheveningen within 20 minutes.

Layout:

Entrance through the spacious front garden with possibility to place a shed. Central hallway with meter cupboard. Bedroom located at the front with fitted wardrobes. Door to the very spacious living/dining room with French doors at the rear to the approximately 17 meters deep, beautifully landscaped backyard (facing southwest) and equipped with shed.

From the hallway you reach a second, spacious bedroom at the rear of the house, with French doors to the backyard. Next to this is the kitchen, which is simple in design and has a sunken closet. The toilet is also located in the hallway and next to it is the bathroom with a walk-in shower and sink.

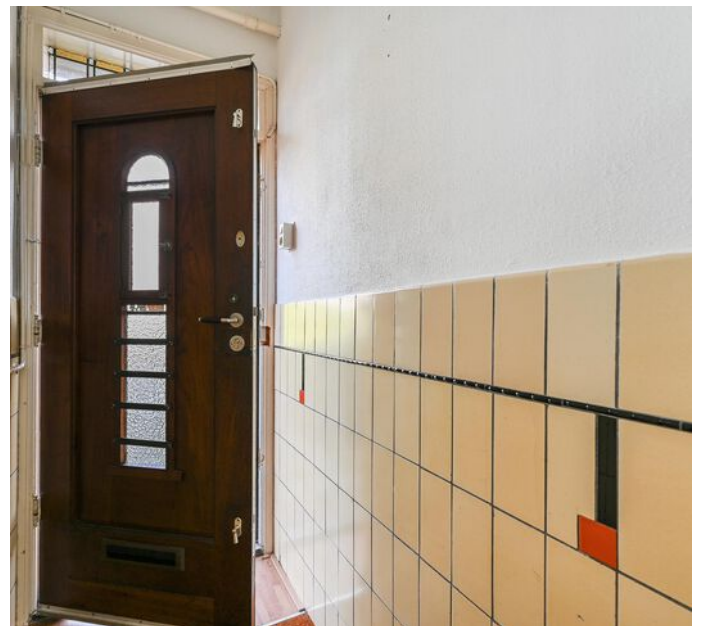
DESCRIPTION

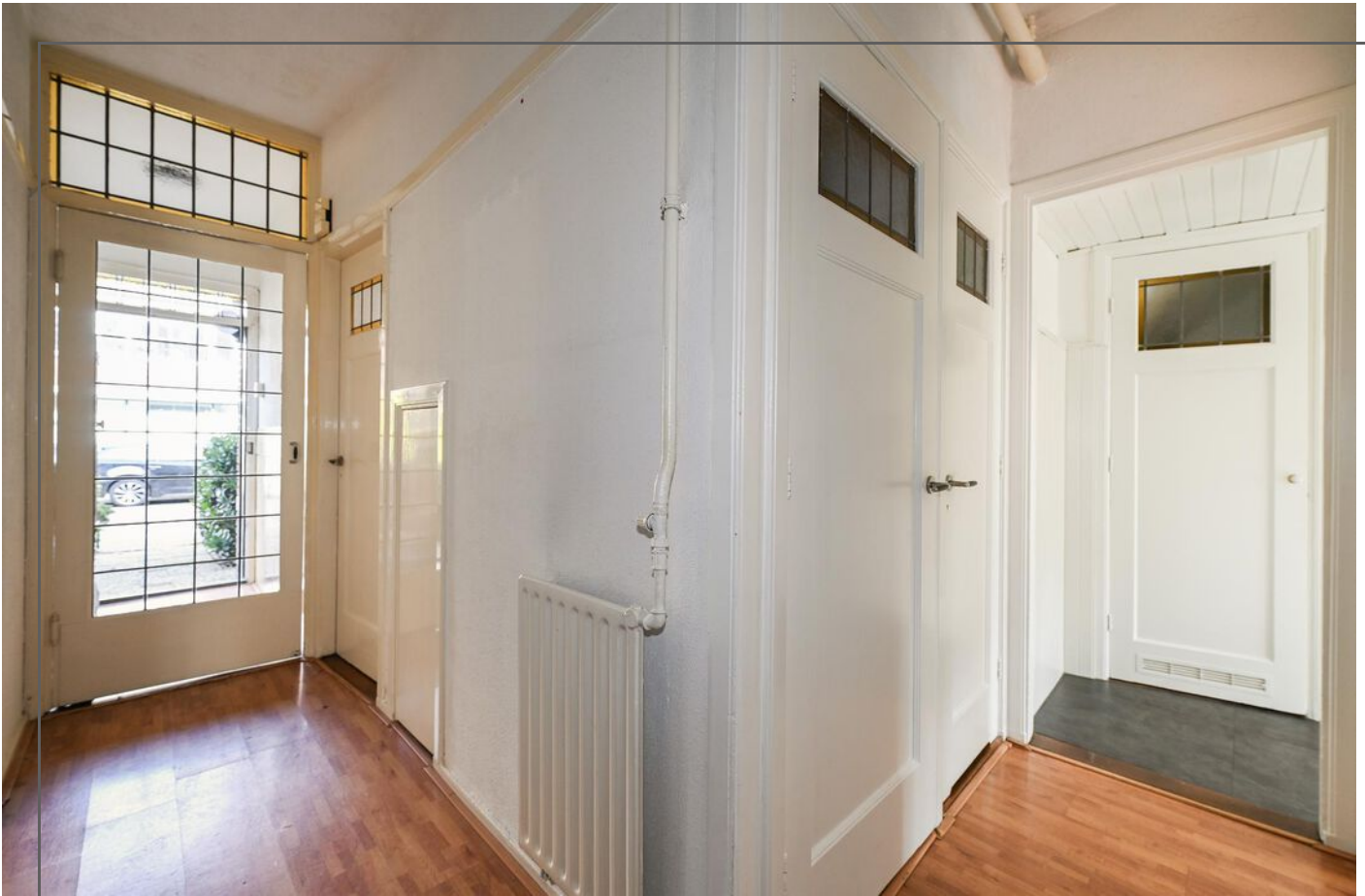


Also worth knowing:

- Nice house that deserves an internal renovation;
- Fully equipped with neat plastic frames with double glazing;
- Energy label B
- Front garden and beautiful, sunny back garden of approx. 170 m²
- Spacious living/dining room of approx. 40 m²;
- 85 m² GBO, measuring report available;
- Located on private land;
- Entire VvE consists of 3 apartments;
- Professionally managed homeowners' association with collective building insurance;
- VvE contribution is €70 per month;
- The house used to be rented out and is therefore sold 'as-is, where-is';
- Delivery can be done quickly, the house is empty;
- 'as-is, where-is' and materials clause are put up in the deed of sale;
- Sales conditions of Brix Makelaars apply, see brochure.

FOTO'S







FOTO'S

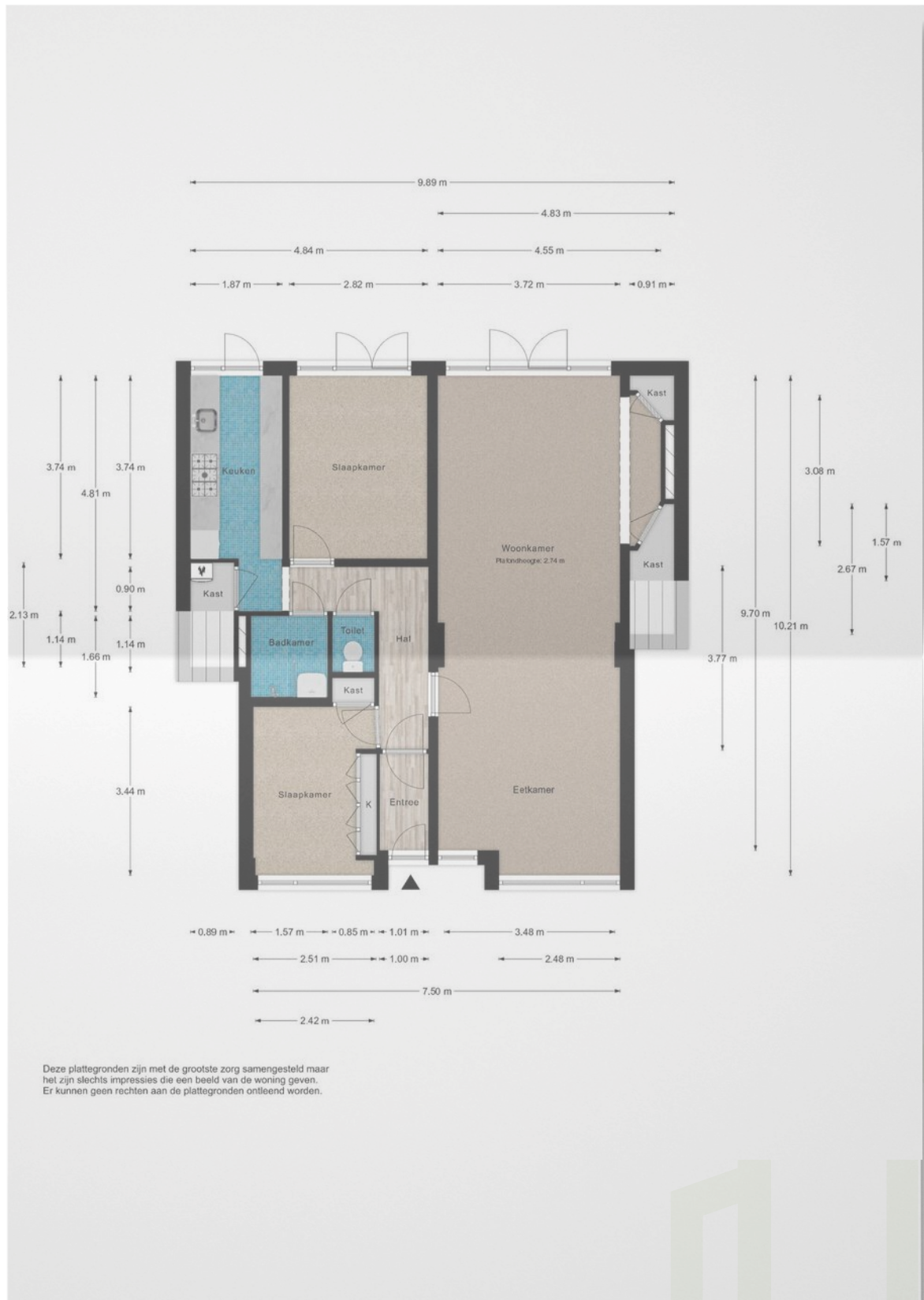








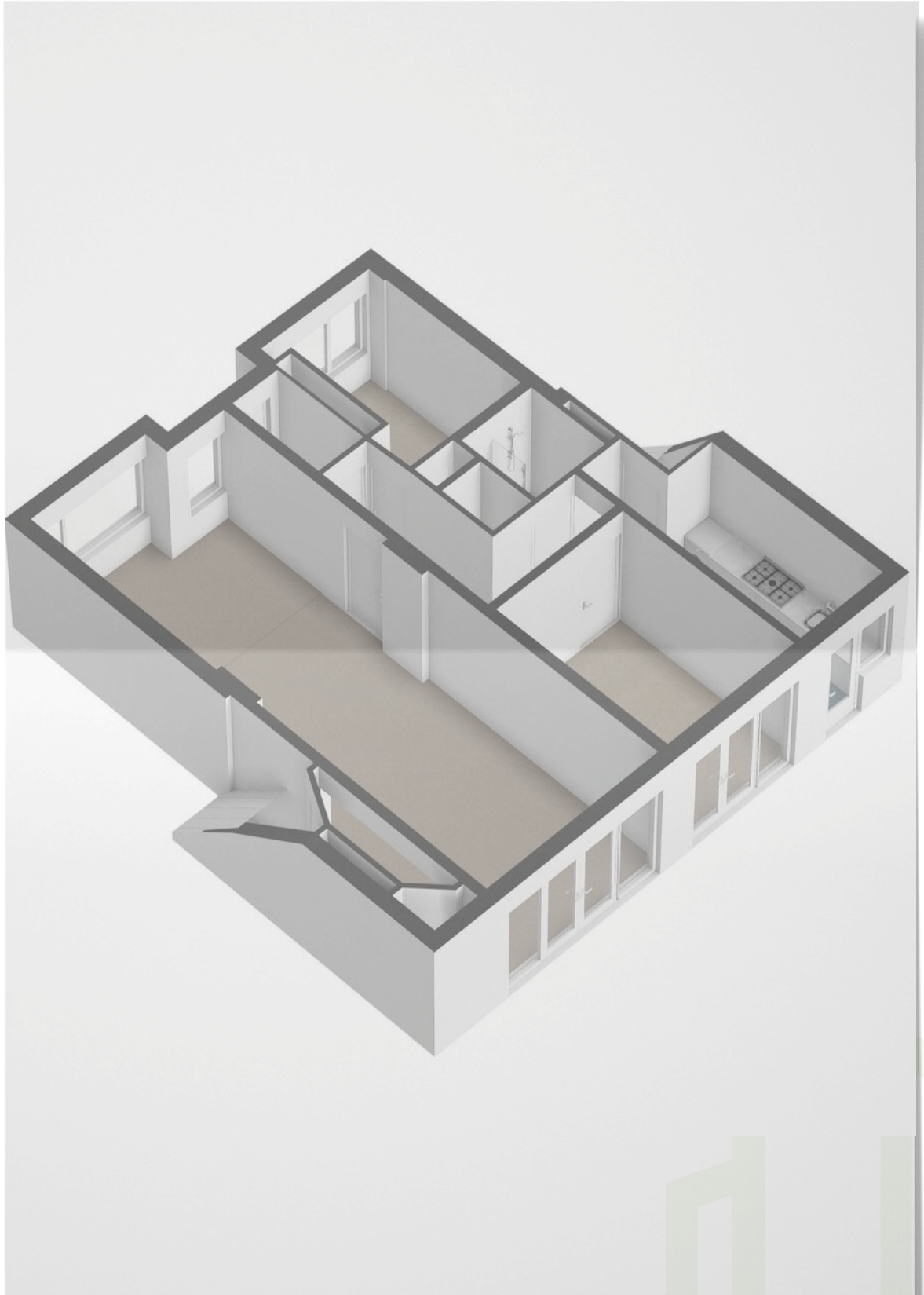
PLATTEGROND



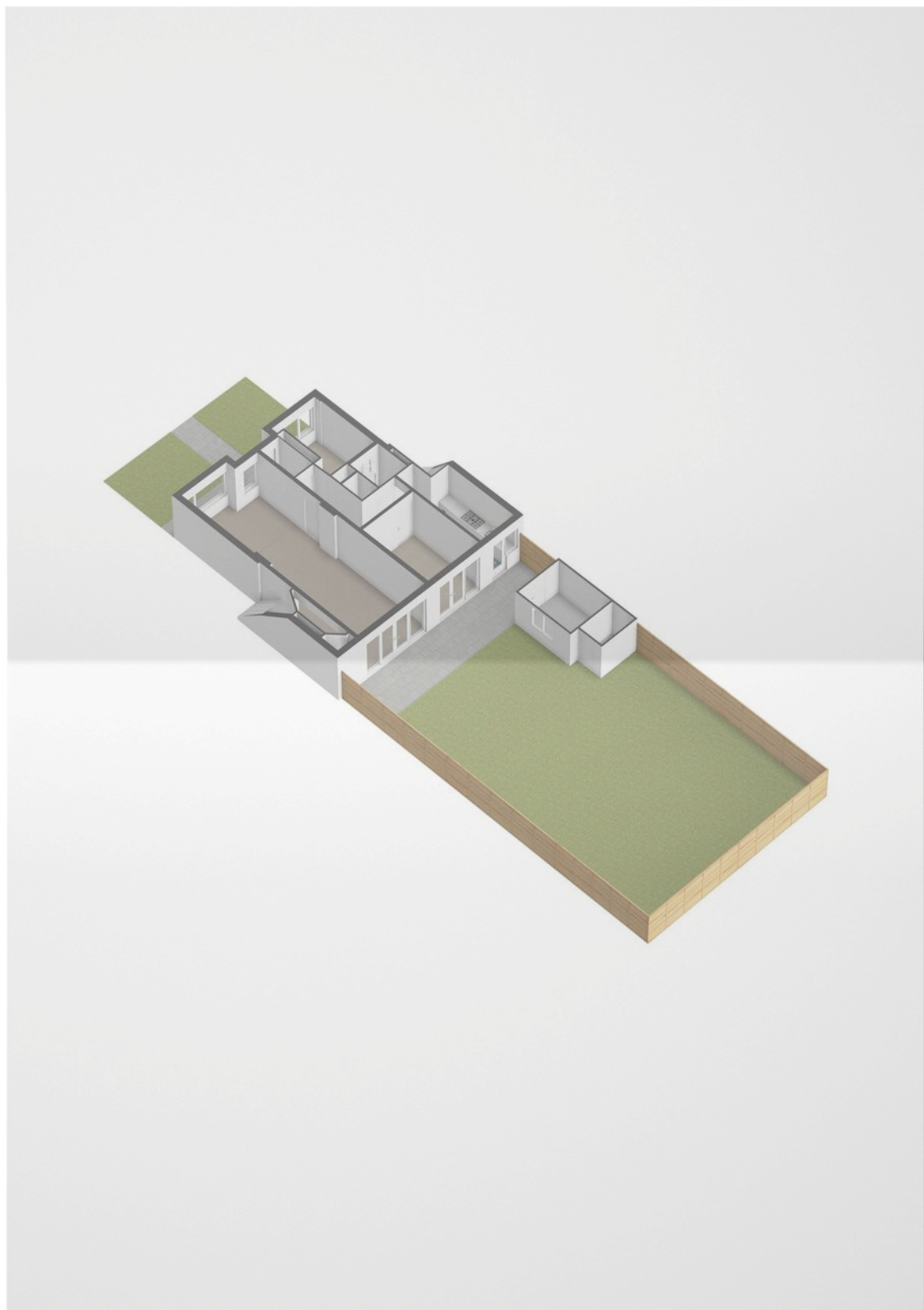
PLATTEGROND



PLATTEGROND



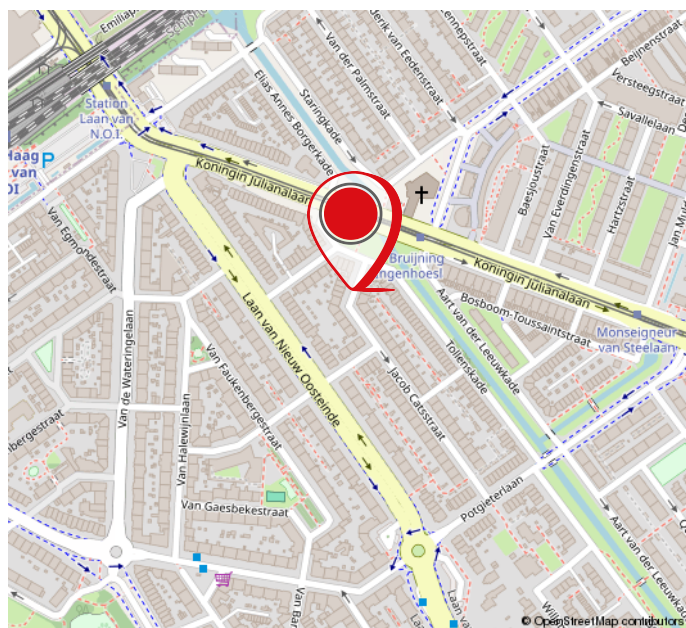
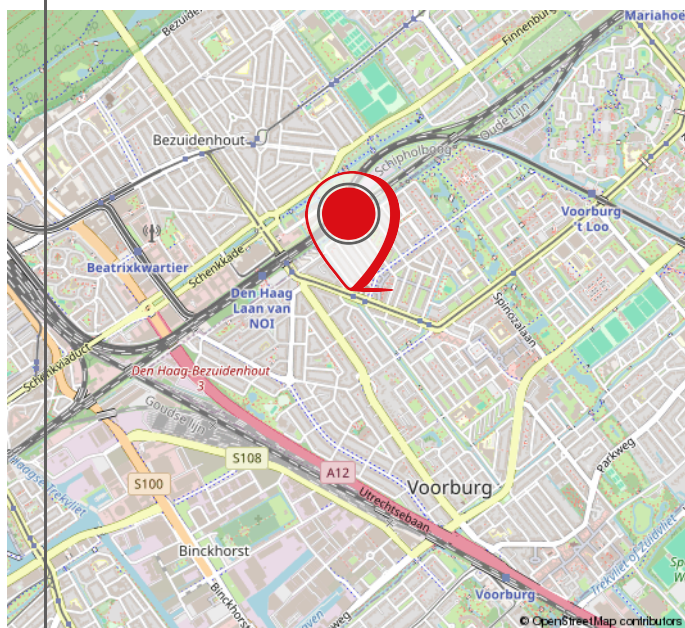
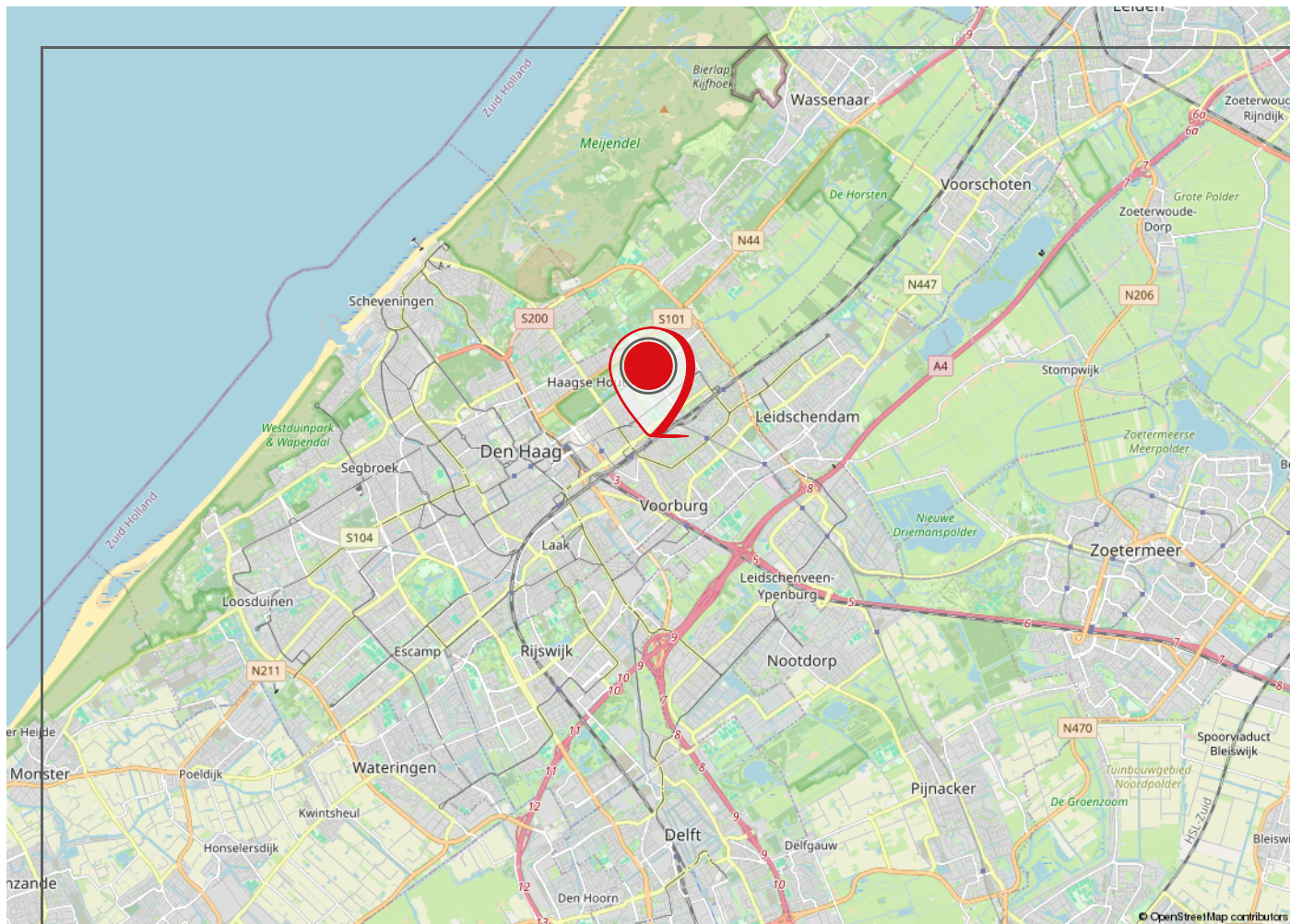
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



LOCATIE OP KAART



BUURTINFORMATIE



Buurtinformatie - Leidschendam-Voorburg / Voorburg Oud noord

LEEFTIJD



0 - 14: 21% 15 - 24: 11% 25 - 44: 18%
45 - 64: 30% 65+: 20%

KOOP / HUUR



Koop: 78% Huur: 22%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 28% Zonder kinderen: 29%
Met kinderen: 43%



49%



51%



1,2 per huishouden

Gemiddelde
woningwaarde: € 478.000

OVER BRIX MAKELAARS



Bij **Brix makelaars** loop je gemakkelijk naar binnen. In onze kantoren in Voorburg en Den Haag ben je altijd welkom. Voor vragen, informatie of gewoon voor een kopje koffie in een informele, gezellige sfeer.

Als NVM makelaar richten wij ons op de hele regio Haaglanden met een focus op Leidschendam, Voorburg en Leidschenveen. Wij helpen je graag bij de verkoop van je huis, de aankoop van een nieuwe woning of de verhuur van je onroerend goed. Tevens kan je bij ons terecht voor de verhuur of verkoop van bedrijfspanden of de taxatie van een woning.

Al jarenlang bieden wij onze klanten deskundig advies en streven we naar een uitstekende service en het behalen van het beste resultaat. Op een persoonlijke manier, waarbij wij integriteit en kwaliteit niet uit het oog verliezen. Wij denken met je mee en zetten net dat stapje extra.



DIENSTEN



VERKOOP

Het verkopen van een woning is één van de grootste financiële uitgaven in je leven, reden genoeg om een ervaren en deskundige makelaar in te schakelen. Wij boeken uitstekende verkoopresultaten met een realistisch advies, passend bij jouw situatie en altijd in jouw belang. In een persoonlijk en geheel vrijblijvend gesprek vertellen wij je graag over onze diensten, werkwijze en tarieven.



AANKOOP

Waarom zou je een eigen makelaar nodig hebben bij de aankoop van een woning? Een huis zoeken op Funda is relatief makkelijk. De woning daadwerkelijk is eigendom verkrijgen tegen de juiste prijs is een stuk lastiger. Wij kunnen je een hoop werk uit handen nemen, je behoeden voor mogelijke valkuilen en wij handelen altijd in jouw belang.



VERHUUR

Als je je woning wilt verhuren dan is het belangrijk je goed te laten adviseren. Wij zijn al jaren gespecialiseerd in de verhuur van woningen en bedrijfs onroerend goed en bekend met het Nederlandse huurrecht. Of je nu een particuliere of professionele belegger bent, wij helpen je graag een betrouwbare huurder te vinden.



TAXATIES

Heb je een taxatie nodig van je woning? Bijvoorbeeld voor het afsluiten van je hypotheek. Wij zijn aangesloten bij het NWWI en kunnen een deskundig en objectief rapport opmaken welke door alle reguliere Nederlandse banken wordt geaccepteerd. Ook kunnen wij een taxatierapport opstellen om bezwaar te maken tegen de WOZ, een verbouwing of voor fiscale redenen bij een erfenis of boedelscheiding.

Gemiddelde
klantbeoordelingen



9,3

Deskundigheid	9,4
Lokale marktkennis	9,3
Prijs / kwaliteit	9,1
Service en begeleiding	9,3

VERKOOPVOORWAARDEN



Verkooppresentatie

Deze woningbrochure is informatief en slechts bedoeld als een uitnodiging tot een bezichtiging of als uitnodiging tot het doen van een bod. Ondanks dat de brochure met de grootste zorg is samengesteld zijn alle maten indicatief en wijzigingen voorbehouden.

Bieden

Een bod dient bij voorkeur op het woningplatform www.move.nl te worden uitgebracht. Indien u schriftelijk een bod wenst uit te brengen dan kunt u gebruik maken van het biedingsformulier, welke is te downloaden op de website van Brix makelaars. Bij het doen van een bod dienen eventueel op te nemen voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, bouwtechnische keuring ed.) kenbaar gemaakt te worden.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Schriftelijke vastlegging koop

Er is sprake van een overeenkomst als beide partijen schriftelijk overeenstemming hebben over de koopsom, oplevering en overige voorwaarden. De koop van een woning door een consument is pas rechtsgeldig als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Door Brix Makelaars wordt een overeenkomst opgemaakt conform het standaard model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/waarborgsom

Binnen 6 weken na totstandkoming van de overeenkomst dient er een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom door koper aan de notaris gesteld te worden.

Bedenktijd

Na het ontvangst van een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft de koper nog drie dagen bedenktijd.

De navolgende clausules zijn van toepassing en worden toegevoegd aan de koopovereenkomst;

Verkoopinformatie

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennis genomen van de vrijblijvende woningpresentatie.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt 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 de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel of geen gebruik van gemaakt.

'As-is, where-is' clause

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 80 jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en

dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken.

Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

Materialen

Het is koper bekend dat ten tijde van de bouw van de hiervoor omschreven onroerende zaak het normale gebruik was dat materialen werden gebruikt, welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbesthoudende en/ of loodhoudende materialen. Het is koper bekend dat de beplating van de schuur uit asbestverdachte Eternietplaten bestaat. Voor zover deze en/of vergelijkbare materialen nog aanwezig zijn, zal koper deze accepteren.

Gebruiksoppervlakte

NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte (GBO) gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de GBO. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Koper mag het gekochte, voor het tekenen van de koopovereenkomst, zelf op (laten) meten om het GBO vast te (laten) stellen, koper heeft hiervan wel of geen gebruik gemaakt. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW is onverminderd van kracht.

Lijst van zaken

De woning wordt opgeleverd conform de lijst van zaken, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

Notaris

De verkoop wordt gesloten op basis van kosten koper, dat betekent dat de kosten voor de notaris voor rekening van koper zijn.

De notaris zal in het kader van deze verkoop echter worden gekozen door de verkoper: de akte van levering zal worden gepasseerd bij projectnotaris Codex Legal te Den Haag.

MEEST GESTELDE VRAGEN



1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij een tegenbod doet of expliciet vermeldt dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Moet de verkoper met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag de verkopende makelaar altijd van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen.

3. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod is uitgebracht of onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling of uitgebracht bod hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden indien de verkopende makelaar dit duidelijk aan alle partijen vertelt. De makelaar kan wel aangeven of er al een bod is uitgebracht of dat er onderhandelingen lopen. We doen geen mededelingen over de hoogte van de biedingen.

4. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is dan niet verplicht de

woning te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij of zij je bod wel of niet aanvaardt.

5. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling de verkoopprocedure veranderen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere geïnteresseerden die een bod uitbrengen. Op dat moment kan een verkoper besluiten de verkoopprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij deze procedure krijgen alle belangstellende een gelijke kans om een (finaal) bod uit te brengen.

7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd in?

De wettelijke drie dagen bedenktijd betekent dat de koper zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag.

8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de makelaarscourtage valt daar niet onder. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en de notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leverings- en hypotheekakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor de aankoopmakelaar voor rekening van de koper.

9. Mag de (kandidaat) koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd koper en verkoper vertegenwoordigen in dit proces. Als je begeleiding en advies wil tijdens de aankoop van een woning, dan is het verstandig een aankoopmakelaar in te schakelen.

10. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de koopsom, de leveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken) dan legt de verkopende makelaar deze afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dan komt de koop tot stand. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het

schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde koop is dus niet voldoende. De ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. De koper krijgt niet automatisch ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.



AANTEKENINGEN



ÚW LOKALE SPECIALIST IN WONEN EN BEDRIJFS ONROEREND GOED



NEEM CONTACT MET ONS OP

Brix Makelaars Voorburg

Van Aremborgelaan 74,

2274 BW Voorburg

T. 070 322 22 69

www.brixmakelaars.nl

Brix Makelaars Den Haag

Spieringdam 10

2492 ND Den Haag

T. 070 820 98 77

info@brixmakelaars.nl