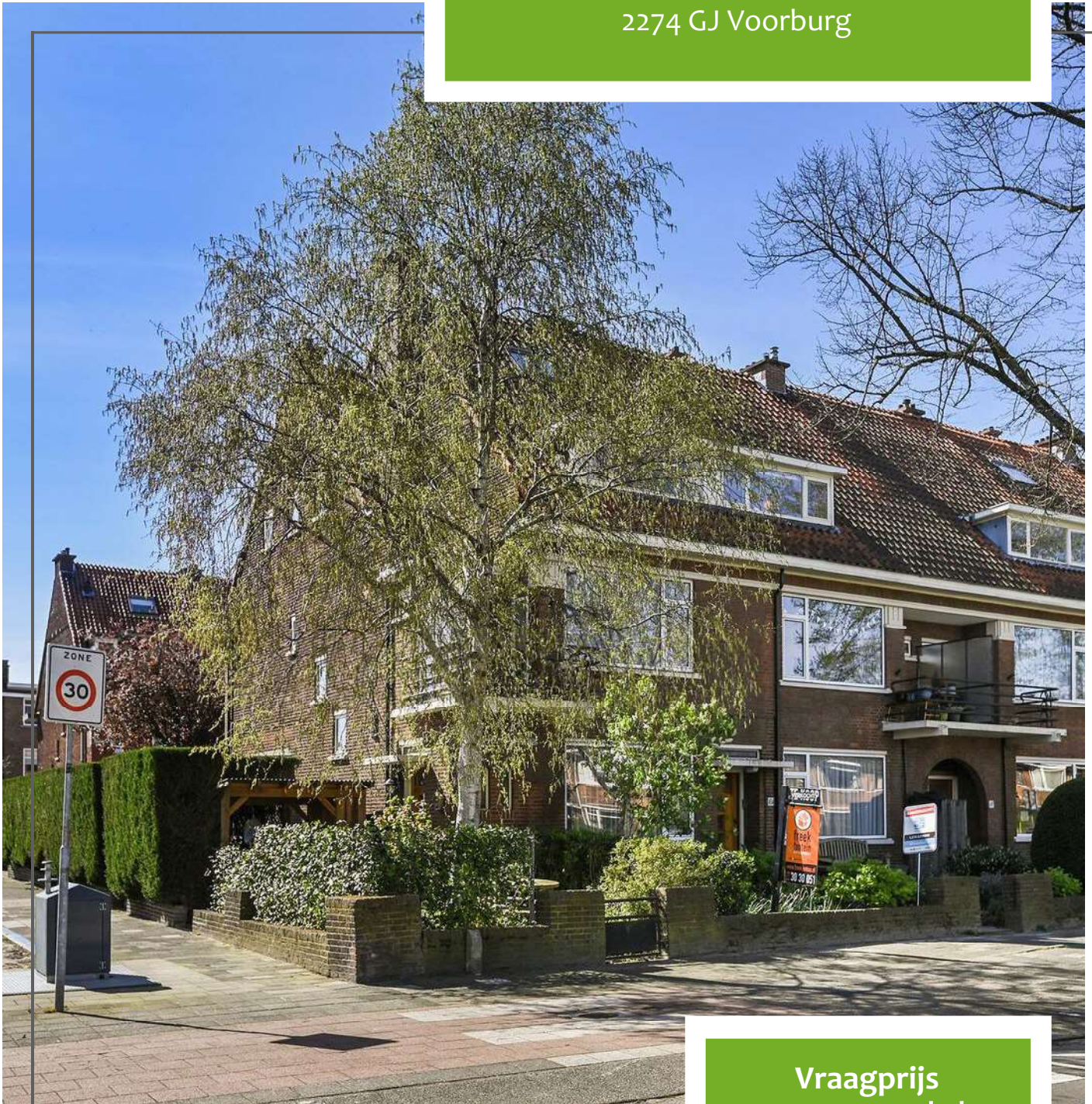


UW DROOMWONING TE KOOP

Ln van Nieuw Oosteinde 402

2274 GJ Voorburg



Vraagprijs
€ 549.000 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 **Laan van Nieuw Oosteinde 402 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.



Matthijs van Gaalen

informeert je graag over de

Laan van Nieuw Oosteinde 402

KENMERKEN



Woonoppervlakte

131 m²

Inhoud

483 m³

Perceeloppervlakte

0 m²

Kamers

6

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1930



BUITENRUIMTE

Zonligging: Noordoost
Oppervlakte: 42 m²
Berging: Ja

OBJECT

Status: Beschikbaar
Type: Appartement
Soort: Bovenwoning

ENERGIE

Energietabel:

D

Verwarming:
Warm water:
Isolatie:

C.v.-ketel
C.v.-ketel
Dakisolatie, dubbel
glas

OMSCHRIJVING



Gelegen aan de groene rand van de gewilde woonwijk Voorburg-Noord bevindt zich dit ruime, lichte en instapklare dubbelbovenhuis met tuin (optioneel dakterras) en zolder. De woning (ca. 131 m²) is fraai onderhouden en voorzien van een nieuwe, luxe keuken die met de inbouwapparatuur van alle gemakken voorzien is. De woning geeft aan de voorzijde vrij zicht over De Laan.

Locatie en bereikbaarheid:

De woning ligt aan de Laan van Nieuw Oosteinde, misschien wel aan het leukste gedeelte van deze fraaie groene laan in het gewilde Voorburg-Noord, ook wel het 'Bezuidenhout van Voorburg' genoemd. Hiervandaan zijn zowel het oude als nieuwe centrum van Voorburg met allerlei winkels en gezelligheid te voet bereikbaar. Ook zijn er in de buurt diverse gezellige wijkpleintjes en bevinden zich leuke buurtwinkels zoals bakker, slager, slijterij, kapper en 2 koffiecorners om de hoek! De Haagse binnenstad is eenvoudig bereikbaar en in de zomer is het een leuke fietstocht naar het strand in Scheveningen. Tevens is de woning zeer gunstig gelegen t.o.v. diverse uitvalswegen (Prins Clausplein, A12 en A4), openbaar vervoer (Station Laan van NOI, Station Voorburg en diverse bus-, tram- en Randstadrailverbindingen op loopafstand). Daarnaast zijn er zowel lagere als middelbare scholen, diverse sportfaciliteiten en meerdere groenvoorzieningen in de direct omgeving: voor ieder wat wils.

Een bovenwoning met een tuin? Ja, u leest het goed. De ruimte van een heerlijk dubbelbovenhuis, maar ook het genieten van een eigen tuin. Dit appartement heeft het allebei! Tevens hebben de huidige eigenaren een panklare vergunning voor een riant dakterras klaar liggen om de zolder om te toveren tot heerlijke slaapkamer met zonnig dakterras. Kortom, een top huis op een fantastische locatie.

Entree via de eigen voor-/zijtuin, entree woning, hal met meterkast. De vloer van de hal heeft nog het oorspronkelijke granito als vloerafwerking. Via de trap toegang tot de woonetage, overloop met modern toilet met fonteintje. De doorloop naar de woon-eetkamer is fraai. De visgraatvloer, hoge plafonds, paneeldeuren, glas in lood details en de en suite separatie geven deze verdieping echt een WAUW-gevoel! Tel daarbij de moderne open keuken, speelse zitkamer aan de voorzijde met erker en twee balkons op en het is helemaal af! Deze verdieping is erg licht door de hoge plafonds en de vele raampartijen. De klassieke en suite separatie deelt de zit- en eetkamer heel natuurlijk op. De eetkamer met zicht op de open keuken nodigt uit tot lang natafelen en gezellige avonden. De voorkamer is ruim en het handige werkhoekje geeft deze ruimte een speels karakter.

Vanaf de overloop toegang naar de tweede

OMSCHRIJVING



etage, overloop met separaat toilet en drie ruime kamers. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en geeft toegang tot het achterbalkon. De naastgelegen ruime waskamer is handig, maar eventueel ook als werkkamer of extra (kinder)slaapkamer in te richten. De tweede grote slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is door de ruime dakkapel echt een heerlijke slaapkamer. De badkamer is tussen de beide ruime slaapkamers gelegen en beschikt over een dubbele wastafel, inloopdouche en heerlijk ruim ligbad!

Vanaf de overloop een spiltrap naar de zolder, deze zolder is thans nog vrij in te delen. De plattegrond van de omgevingsvergunningsaanvraag is als foto bijgevoegd om een beeld te geven van een mogelijke indeling. Op dit moment is de ruimte goed als hoofdslaapkamer te gebruiken, maar door een indelingsvariant toe te passen kan ook een combinatie van slapen en dakterras prima samen gaan. Het is een verdieping met veel potentie.

Samengevat, een heerlijk ruim bovenhuis van 131m², diverse balkons, een heerlijk tuin (met berging) en potentieel dakterras. Kortom, een plaatje!

Bijzonderheden:

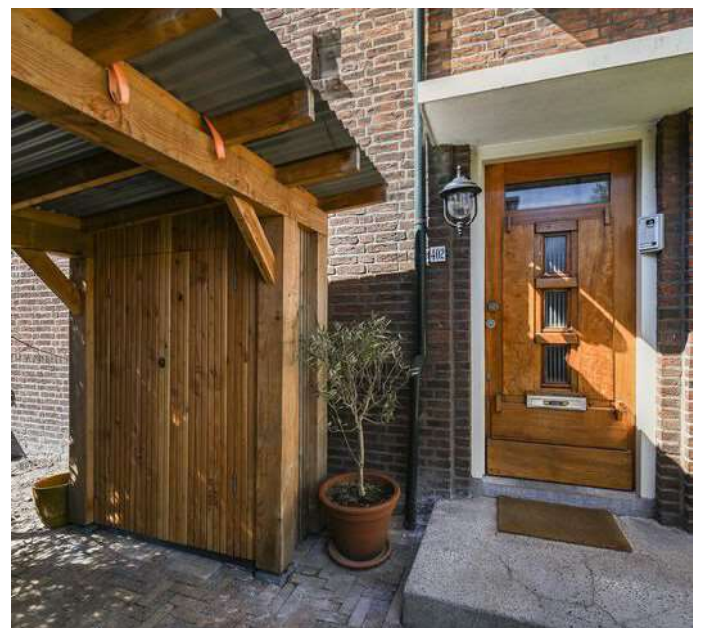
- Drie ruim bemeten slaapkamers;
- Luxe, moderne keuken met alle denkbare kookgemakken;
- Veel karakteristieke jaren 30-elementen

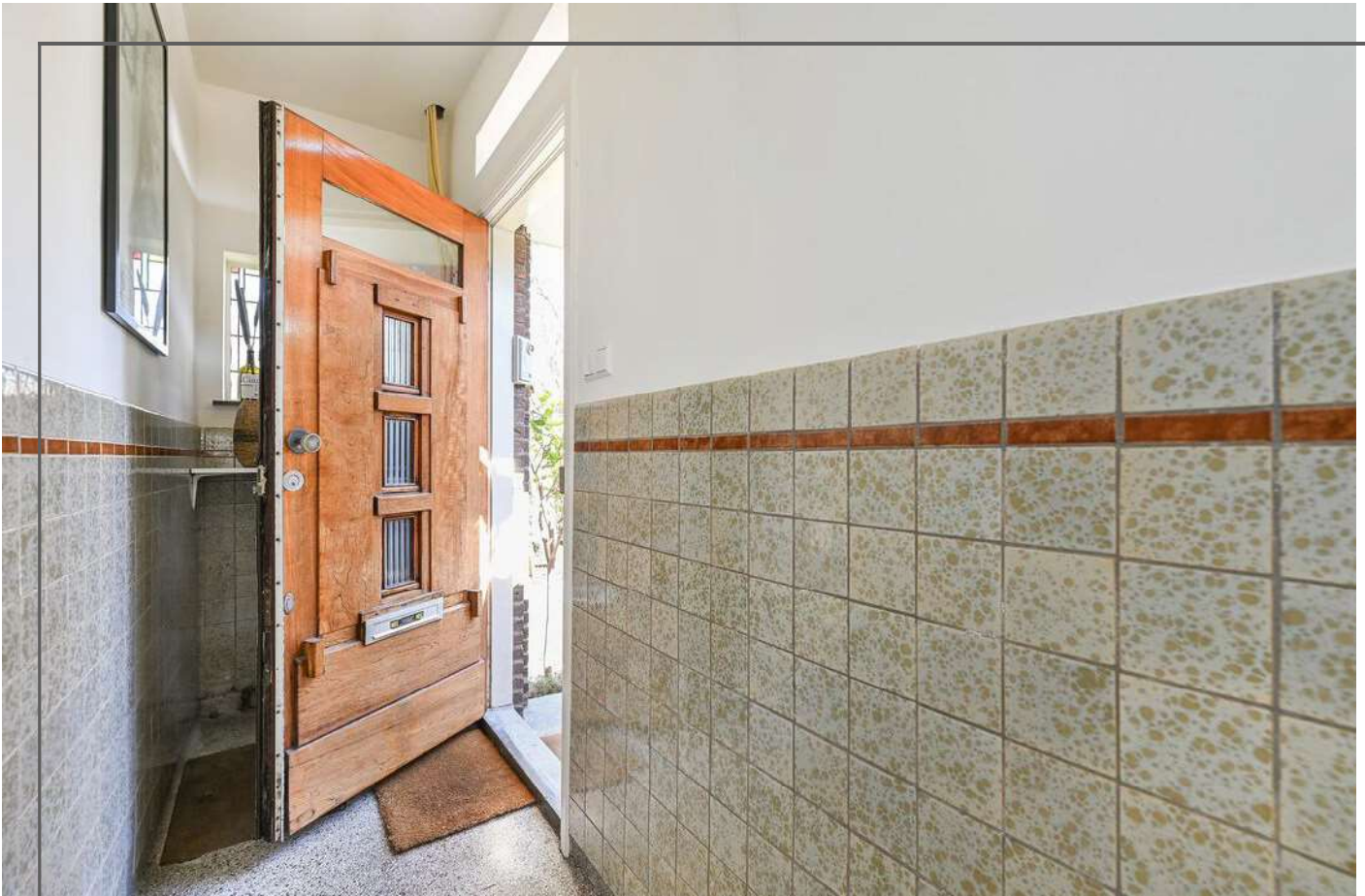
behouden;

- Gehele woning smaakvol geschilderd;
- Fraaie visgraatvloer op de woonetage;
- Drie balkons en een tuin;
- Woonoppervlakte circa 131 m²;
- Veel opbergruimte;
- (Fietsen)berging;
- Actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren, bijdrage €169,- p.m.;
- Gelegen op eigen grond;
- Gezien de leeftijd van het bouwwerk nemen wij de ouderdoms- en materialen clausule op in de NVM koopakte. U kunt deze clausule vinden op onze website of in de brochure.



FOTO'S











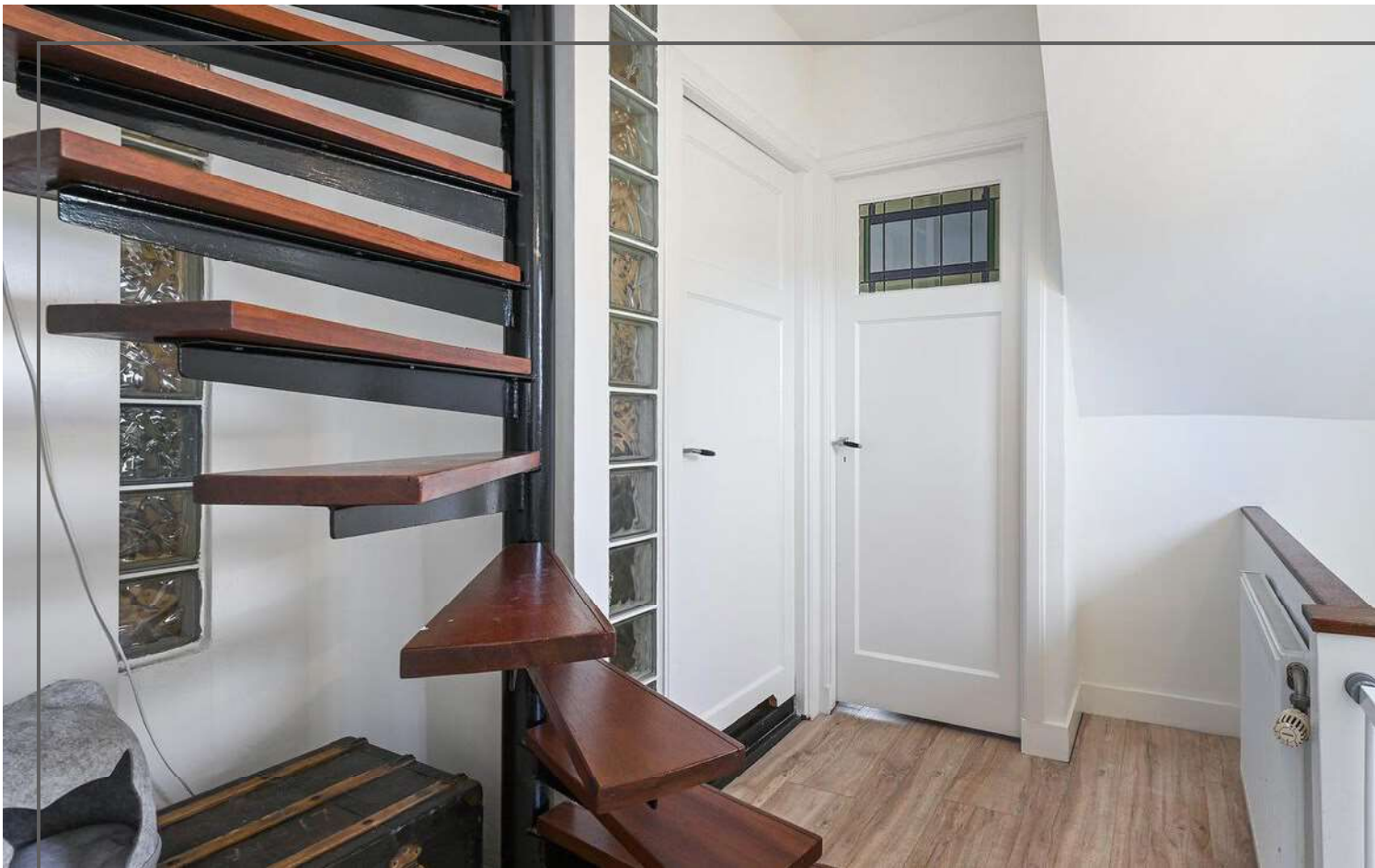






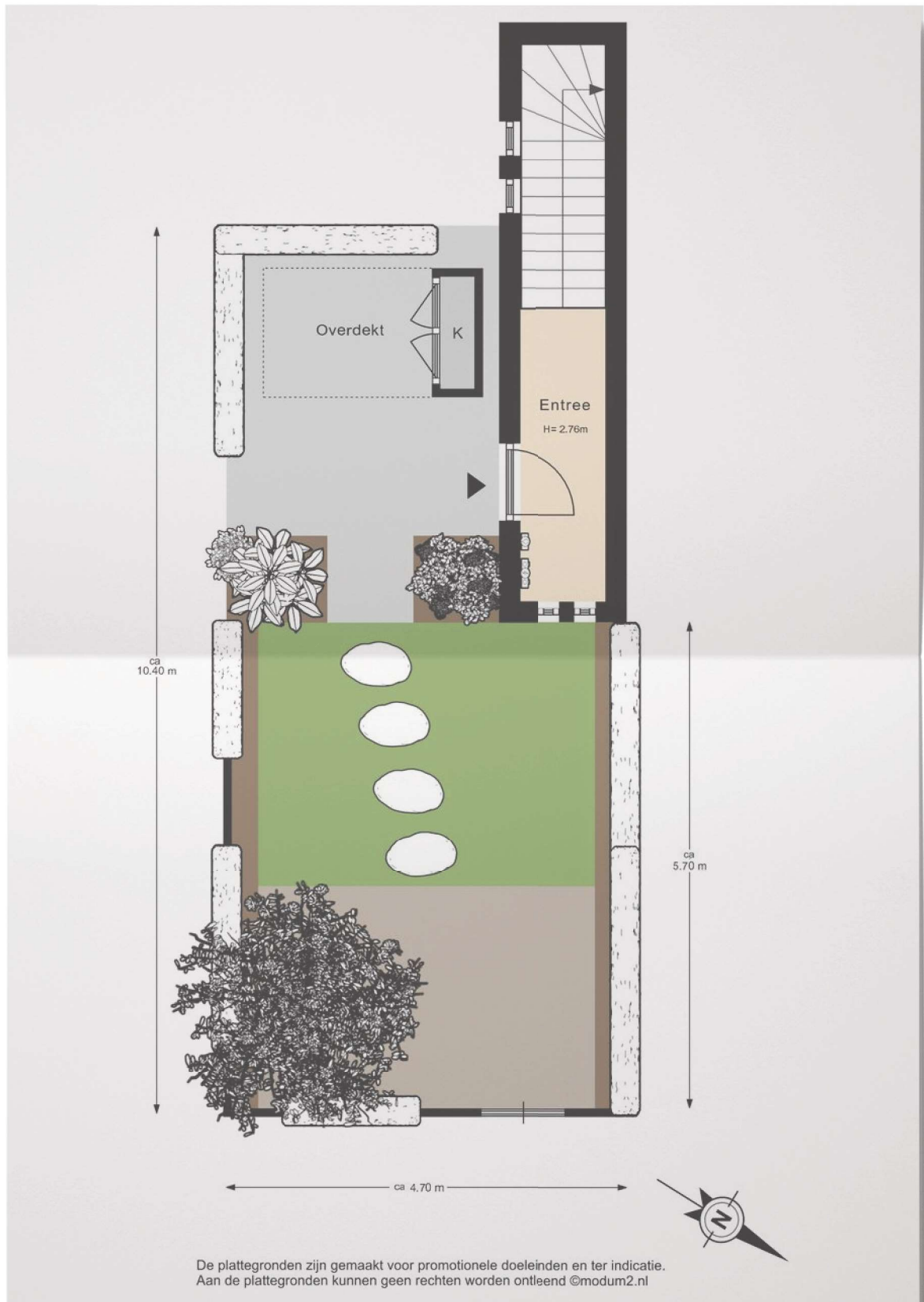




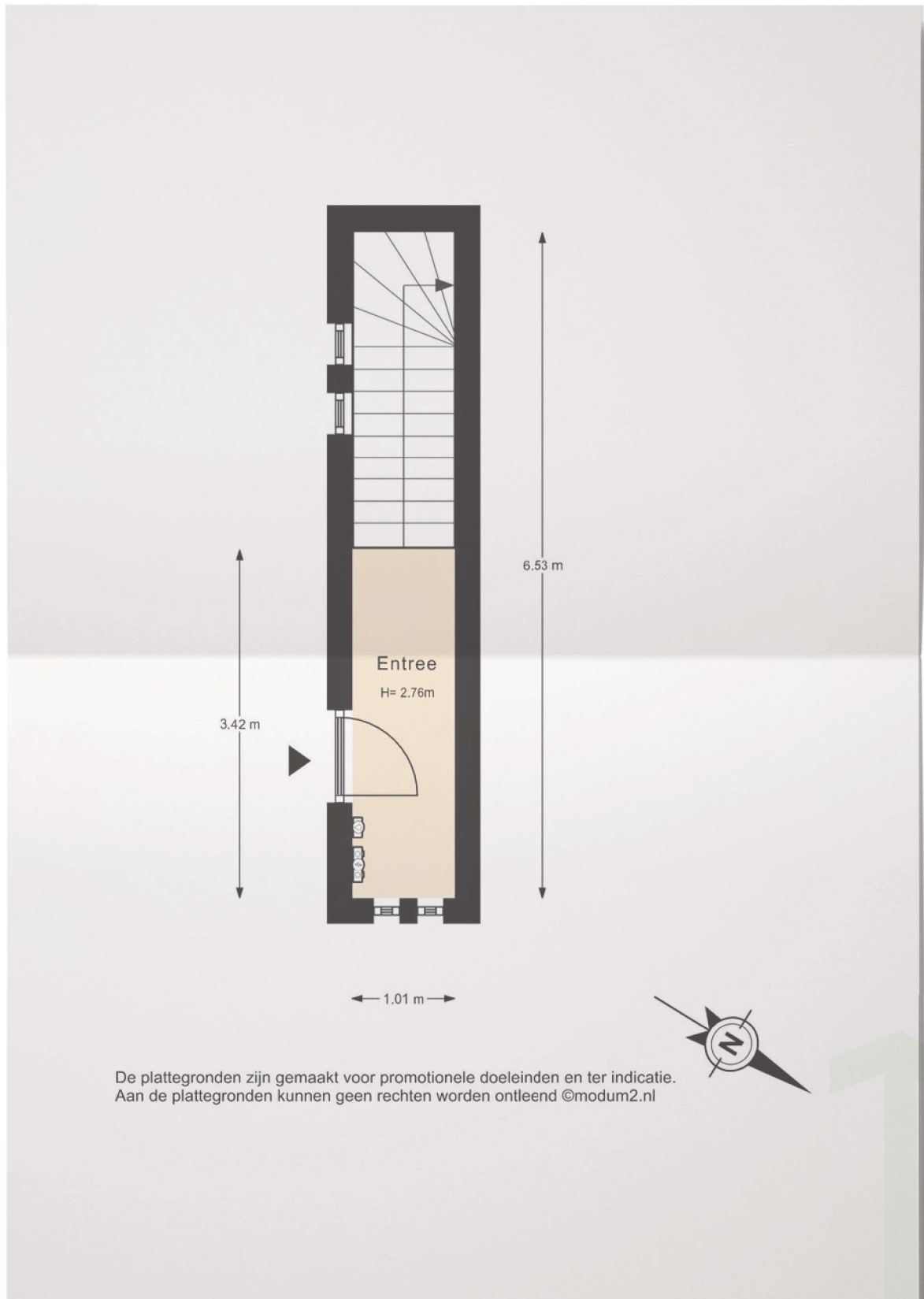




PLATTEGROND



PLATTEGROND



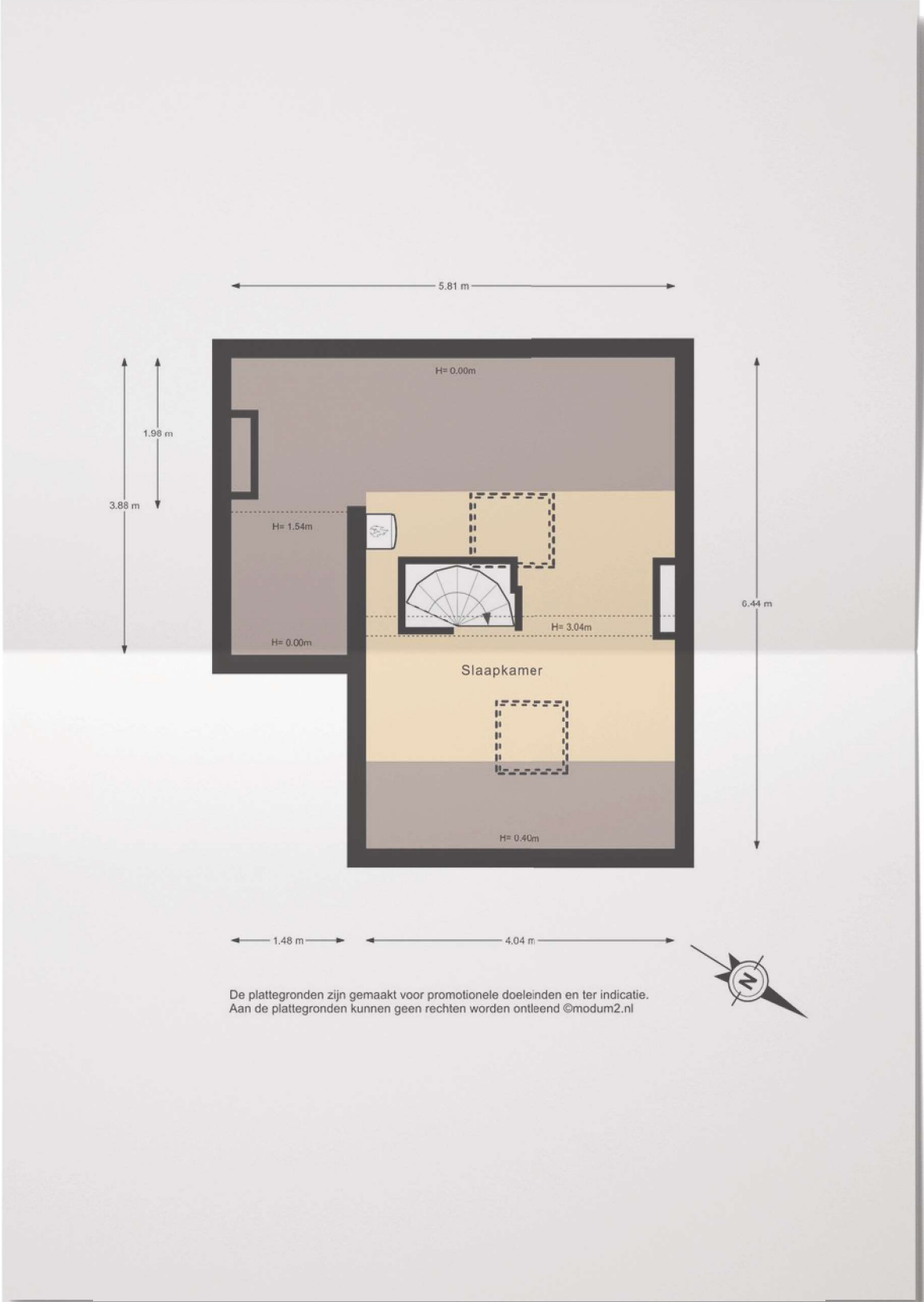
PLATTEGROND



PLATTEGROND



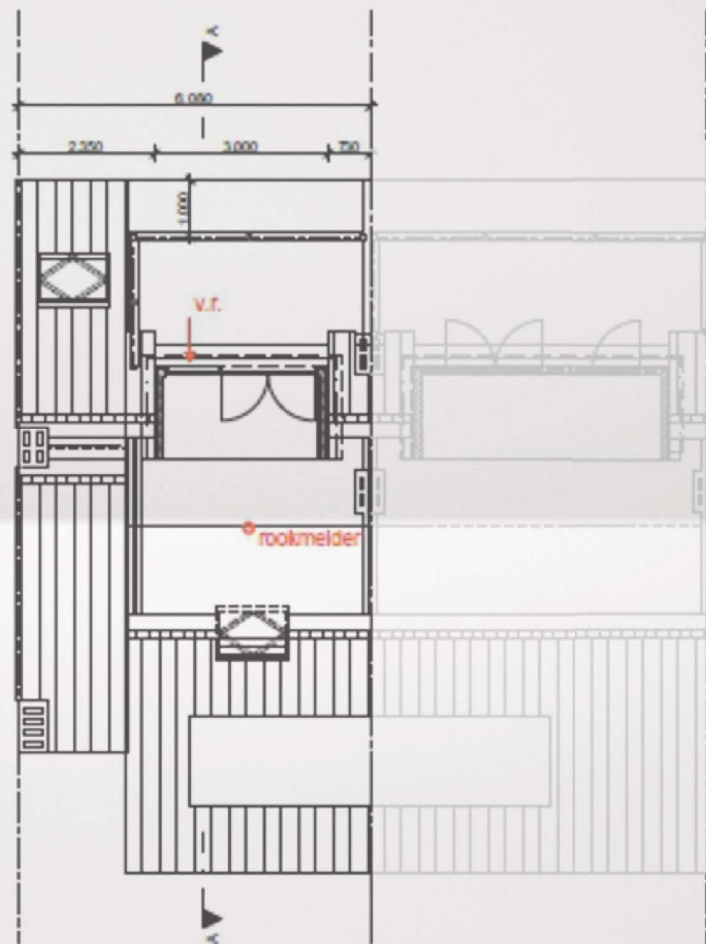
PLATTEGROND



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



PLATTEGROND

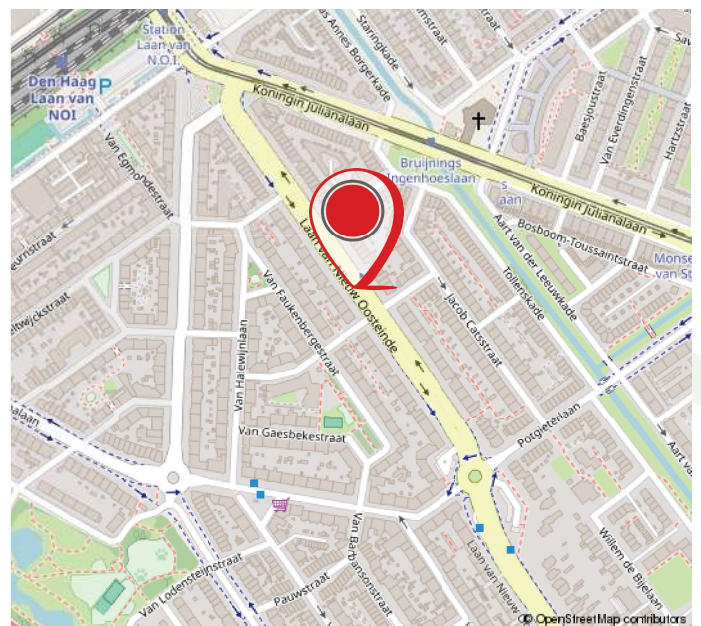
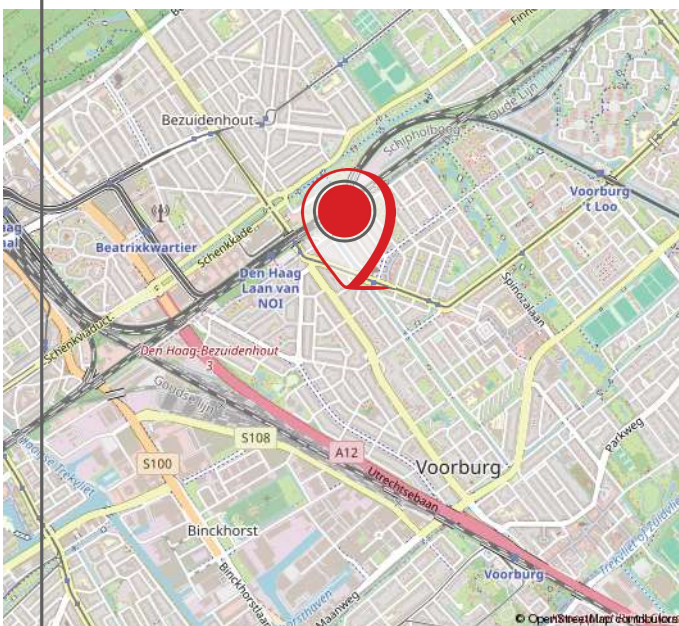
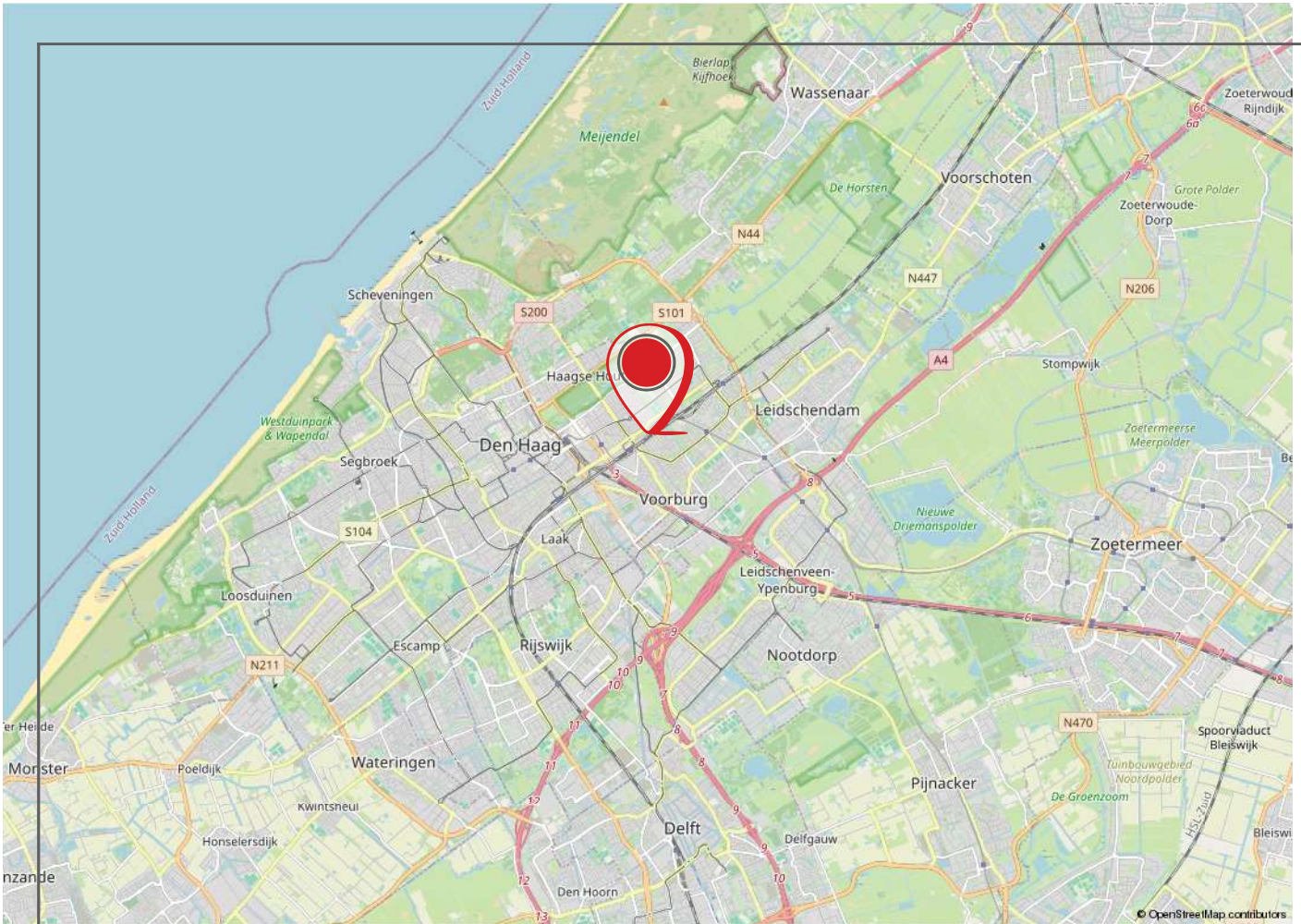


DERDE VERDIEPING GEWIJZIGD

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP KAART



LIJST VAN ZAKEN



	<i>Blijf achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten slaapkamer			X
- Planken nis woonkamer + kapstok	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN



	Blijf achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
- Vrijstaande koelkast		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Tado thermostaat met radiatorknoppen (7x)			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Picknicktafel			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN



	<i>Blijf achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Druppelsysteem bewatering			X

BUURTINFORMATIE



Buurtinformatie - Leidschendam-Voorburg / Voorburg Midden noord

LEEFTIJD



0 - 14: 13% 15 - 24: 9% 25 - 44: 20%
45 - 64: 25% 65+: 33%

KOOP / HUUR



Koop: 32% Huur: 68%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 52% Zonder kinderen: 22%
Met kinderen: 26%



45%



55%



0,6 per huishouden

Gemiddelde
woningwaarde: € 179.000

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.

Ouderdom

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 70 jaar oud is, wat betekent dat 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, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering 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.

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. Voor zover deze en/of vergelijkbare materialen nog aanwezig zijn, wordt dit door koper geaccepteerd.

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 koper heeft daarom de vrijheid de notaris te kiezen (tenzij anders is vermeld in de verkoopbrochure). Koper zal uiterlijk 1 week na ondertekening van de koopovereenkomst de gewenste notaris aan de makelaar kenbaar maken. Mocht koper zijn notariskeuze niet tijdig kenbaar maken, dan zal de koopovereenkomst naar een willekeurige notaris - kantoorhoudende in de gemeente van het verkochte object - worden verzonden ter uitvoering van de juridische levering. De kosten voor het royeren van een hypotheek van verkoper vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten zijn voor rekening van verkoper. Indien deze kosten echter meer bedragen dan € 250,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere bovenvergenoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht.

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