

Uw droomwoning

Te koop

Oranjelaan 14

2264 CW Leidschendam



Koopsom
€ 549.500 k.k.

brix
makelaars

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

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

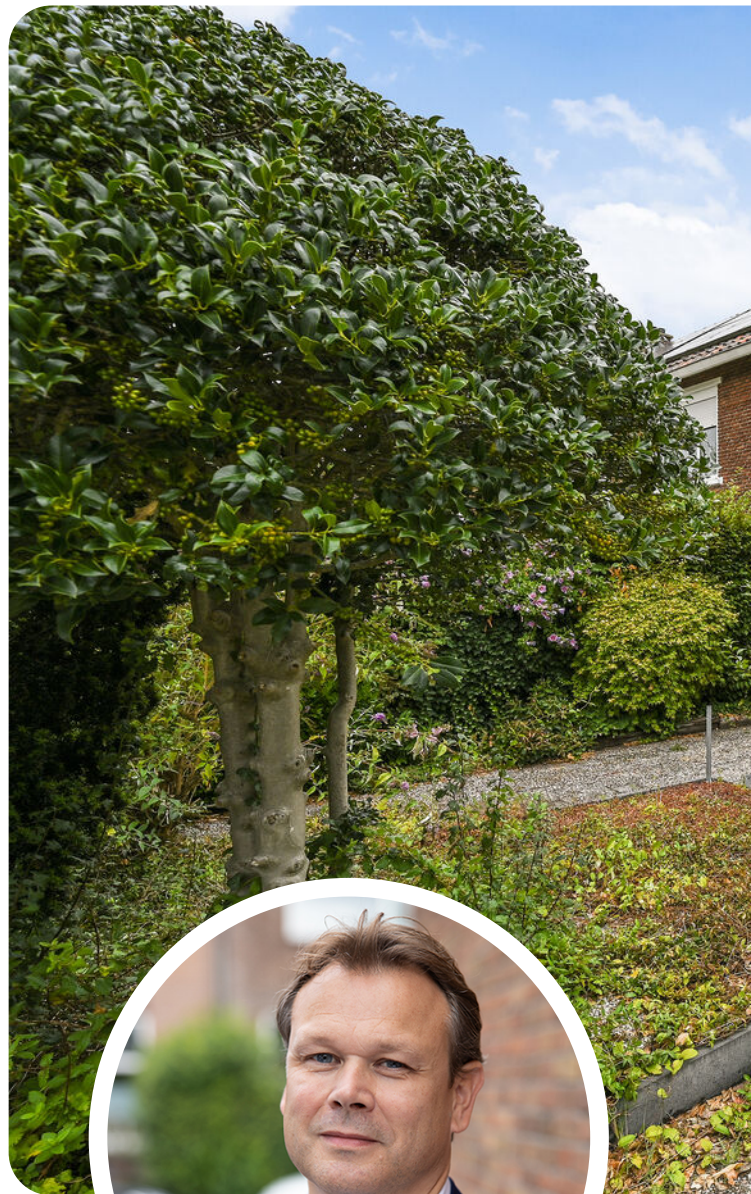
Welkom

Hierbij presenteren wij de verkoopbrochure van de woning aan de **Oranjelaan 14 in Leidschendam**. In deze brochure vind je de omschrijving van de woning, de voornaamste kenmerken, een fotoreportage, de plattegronden, de Kadastrale gegevens, de verkoop-voorwaarden 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 (NW/WI) en de Stichting VastgoedCert, het kwaliteitsregister voor makelaars en taxateurs.



Remco de Boer

informeert je graag over de

Oranjelaan 14

Kenmerken



Woonoppervlakte

110 m²

Inhoud

380 m³

Perceeloppervlakte

231 m²

Kamers

5

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1959

BUITENRUIMTE

Zonligging:
Oppervlakte:
Berging:

zuidwest & noordoost
162 m²
Ja

OBJECT

Status:
Type:
Soort:

Beschikbaar
Hoekwoning
Eengezinswoning

ENERGIE

Energielabel:

D

Verwarming:
Warm water:
Isolatie:

C.v.-ketel
C.v.-ketel
Vloerisolatie, deels
dubbel glas

Omschrijving

In het gewilde Raadhuiskwartier van Leidschendam mogen wij u deze hoekwoning met garage aanbieden, gelegen op een zeer ruim perceel van circa 231 m². De woning verkeert intern in eenvoudige staat en kan dus nog geheel naar eigen wens worden afgewerkt. Het huis beschikt over een diepe voortuin met eigen oprit, waar makkelijk drie auto's achter elkaar kunnen worden geparkeerd. Een absolute must-see voor mensen met twee rechterhanden die op een toplocatie hun eigen paleisje willen realiseren!

De locatie:

Rustig wonen met werkelijk alles binnen handbereik? Het Raadhuiskwartier is zo'n plek waar het allemaal samenkomt. Deze geliefde wijk van Leidschendam kenmerkt zich door brede lanen, veel volwassen groen en een prettige, verzorgde woonomgeving. Je woont hier heerlijk rustig, terwijl de stad en alle dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij zijn. Voor boodschappen, winkels en horeca kun je terecht in het gezellige centrum van Leidschendam rond de Damlaan en de historische sluisjes aan de Vliet. Ook Westfield Mall of the Netherlands ligt op korte afstand, met een ongekend aanbod aan winkels, restaurants, verszaken en entertainment. Scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen zijn eveneens dichtbij. Ook de

bereikbaarheid is uitstekend. Via de N14 rijd je binnen enkele minuten richting de A4, A12 en N44, waardoor Den Haag, Leiden, Rotterdam, Schiphol en Amsterdam uitstekend bereikbaar zijn. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met diverse bus-, tram- en RandstadRailverbindingen in de omgeving. Kortom: groen en comfortabel wonen, met de dynamiek van de Randstad altijd binnen bereik.

De indeling:

Via een hekje of via de oprit komt men in de voor- en zijtuin van de woning. De voortuin is maar liefst ca. 9 meter diep en deze kan door de beschutte ligging en de situering op het zuidwesten uitstekend dienst doen als hoofdtuin. Op de naastgelegen oprit, die toegang geeft tot de garage, kunnen makkelijk drie auto's achter elkaar worden geparkeerd. De garage is circa 5,60 meter diep en beschikt over een overheaddeur en elektriciteit.

Via de voortuin bereikt men de entree van het huis. Hier komt men eerst in een hal waaraan de meterkast, een trapkast en toilet met fonteintje. Deur naar de woon-/eetkamer met erker aan de zijkant en een open keuken met eenvoudig doch net keukenblok en enige inbouwapparatuur. De vloer van de woonkamer is uitgevoerd in een geïsoleerde betonvloer en via een vloerluik in de keuken is de kruipruimte

Omschrijving

toegankelijk. Vanuit de keuken bereikt met de circa 7 meter diepe achtertuin die ommuurd is en beschikt over een stenen schuur en een deur naar een achterom.

Via een deur zijn eveneens de oprit en de garage eenvoudig te bereiken.

Eerste verdieping: overloop waaraan een toilet met fonteintje. Aan de voorzijde is de beknopte badkamer met douche en wastafel gelegen. Op deze verdieping vindt u voorts een ruime slaapkamer aan de voorzijde en twee, aan de achterzijde, gelegen slaapkamers.

Tweede verdieping: overloop met de opstelplaats voor de c.v.-ketel (Remeha HR, 2014) en de wasmachine en grote zolderkamer met dakkapel aan de achterzijde en veel bergruimte achter de knieschotten.

Voorts het weten waard:

- Bouwjaar 1959;
- Woonoppervlak ca. 110 m² (meetstaat aanwezig);
- Tevens uitbouwmogelijkheden naar de zijkant van het perceel;
- Eigen grond, perceelgrootte 231 m²;
- Grotendeel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- 12 zonnepanelen met micro-omvormers aanwezig;
- Energielabel D;
- Bouwkundig keuringsrapport aanwezig;
- De woning verkeert in eenvoudige staat en behoeft renovatie;

- Levering 'as-is, where-is', koper wordt in de gelegenheid gesteld om alle, in diens ogen, relevante onderzoeken uit te (laten) voeren;

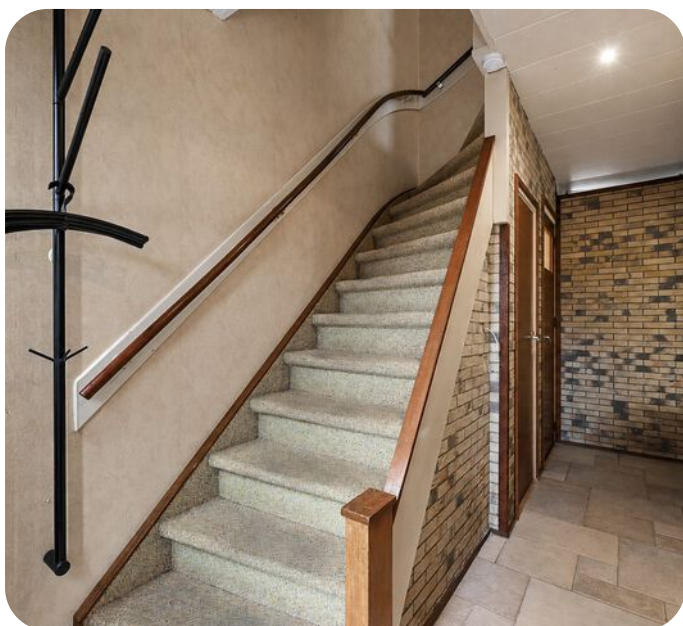
- Oplevering in overleg, kan spoedig;

- As-is, where-is clausule en materialenclausule zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst;

- Verkoop voorwaarden Brix Makelaars van toepassing, zie brochure.

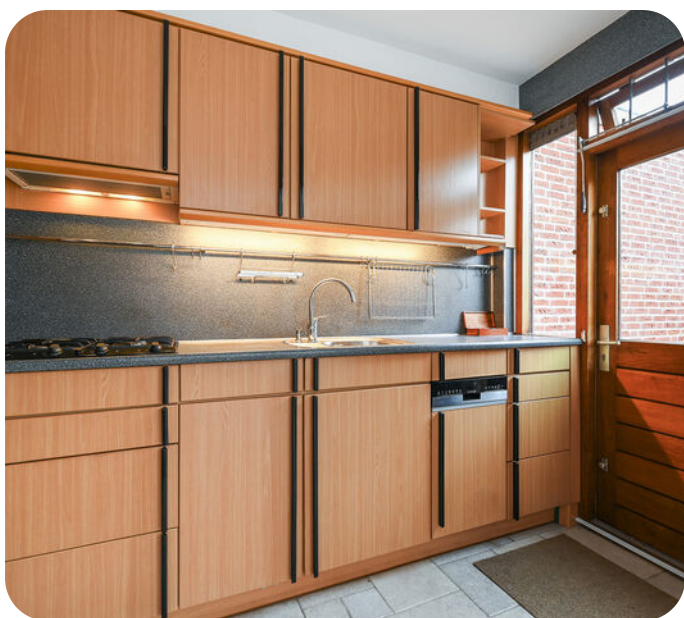
Deze presentatie is met zorg samengesteld, wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de vermelde informatie. Aan deze presentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, informatie is vrijblijvend en niet bindend.

Foto's

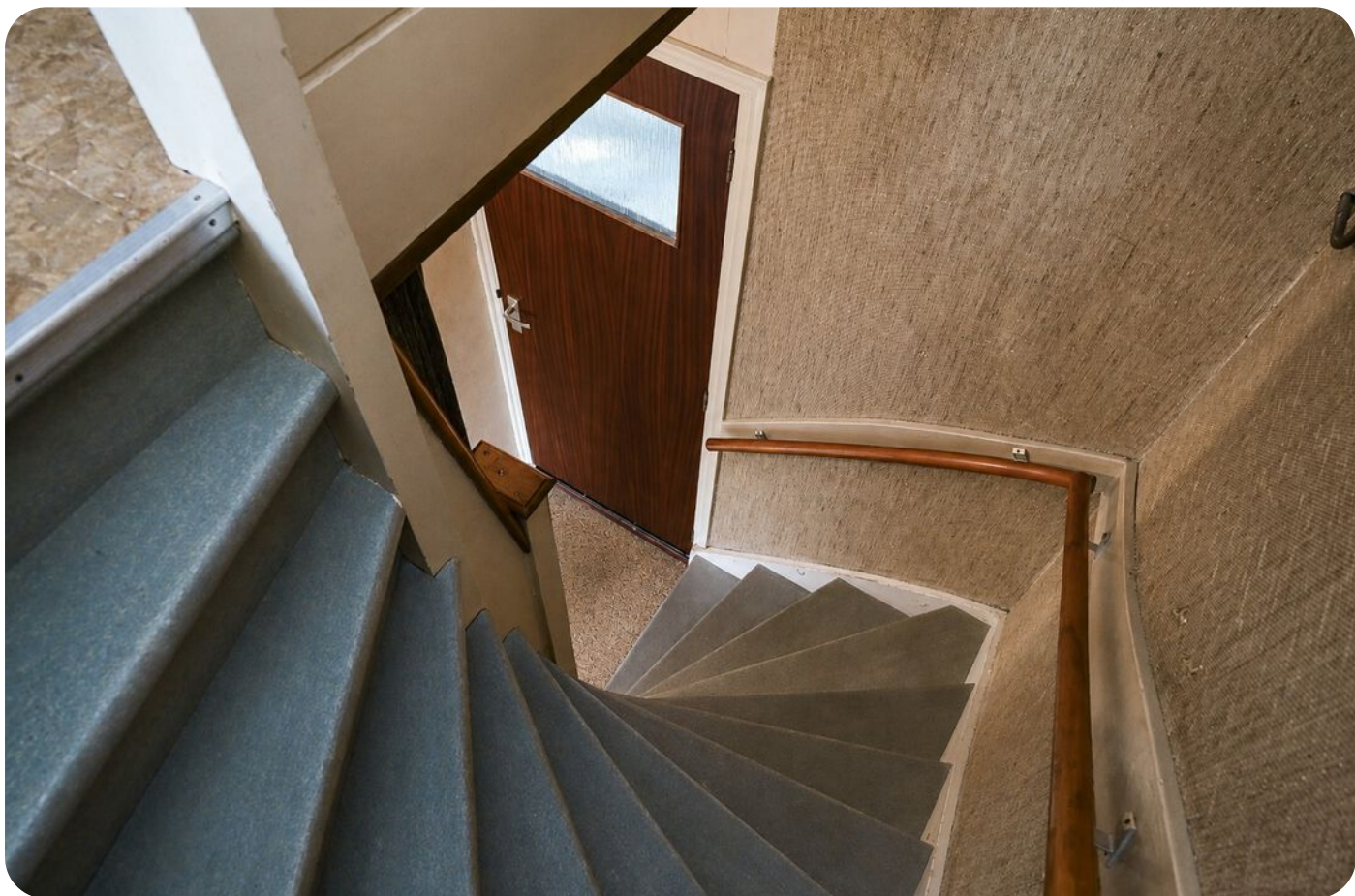






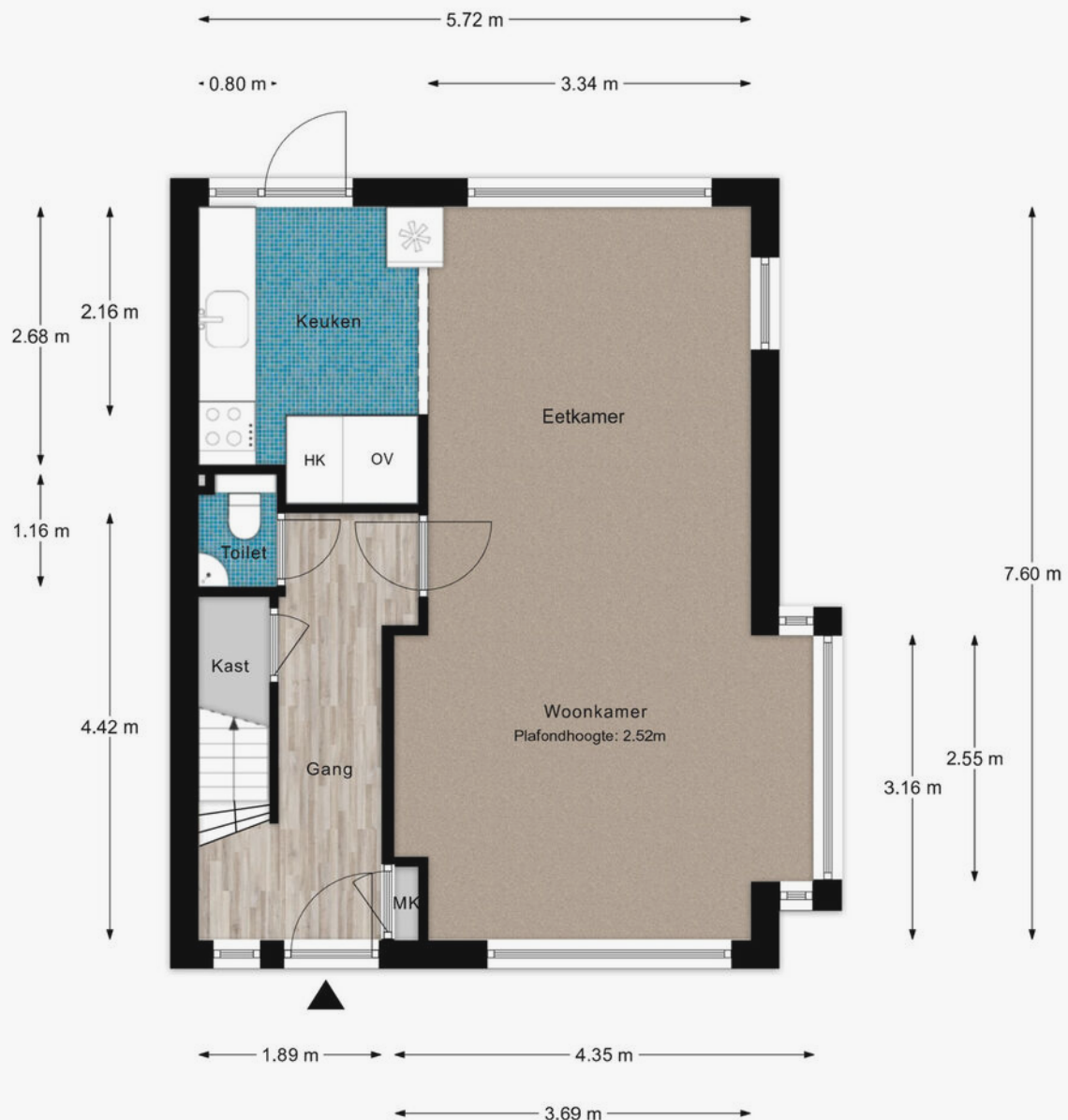






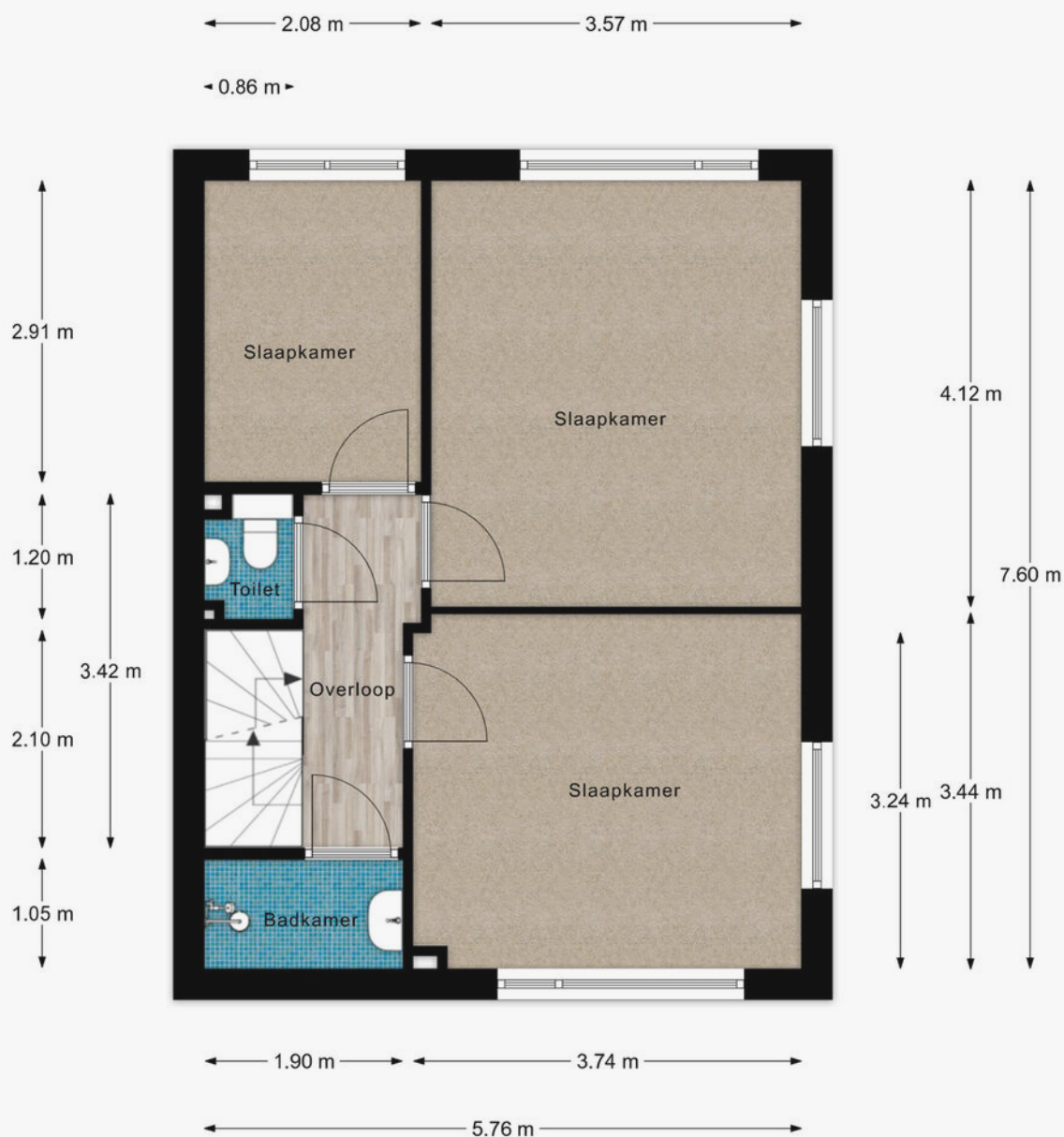


Plattegrond



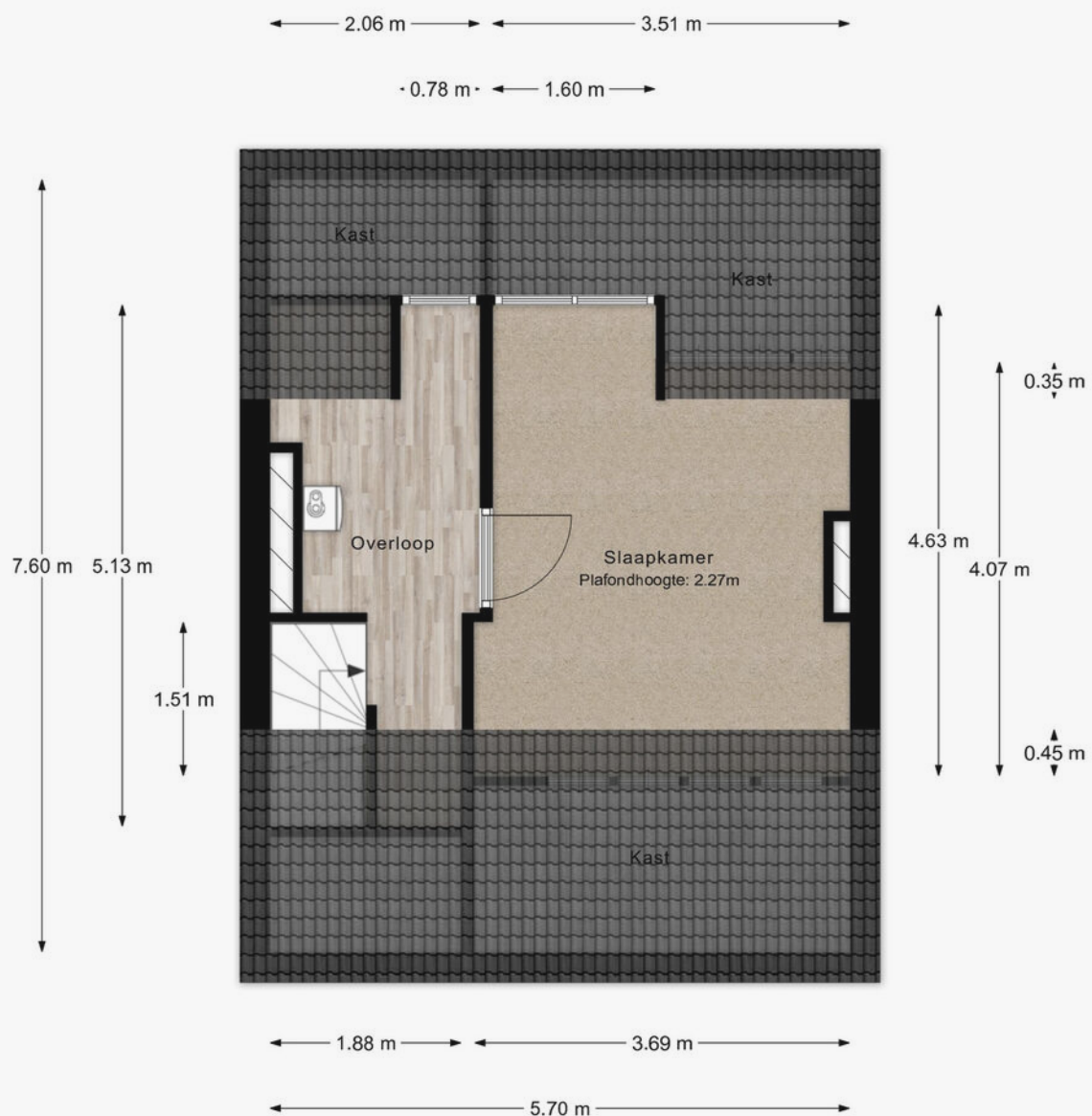
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

Plattegrond



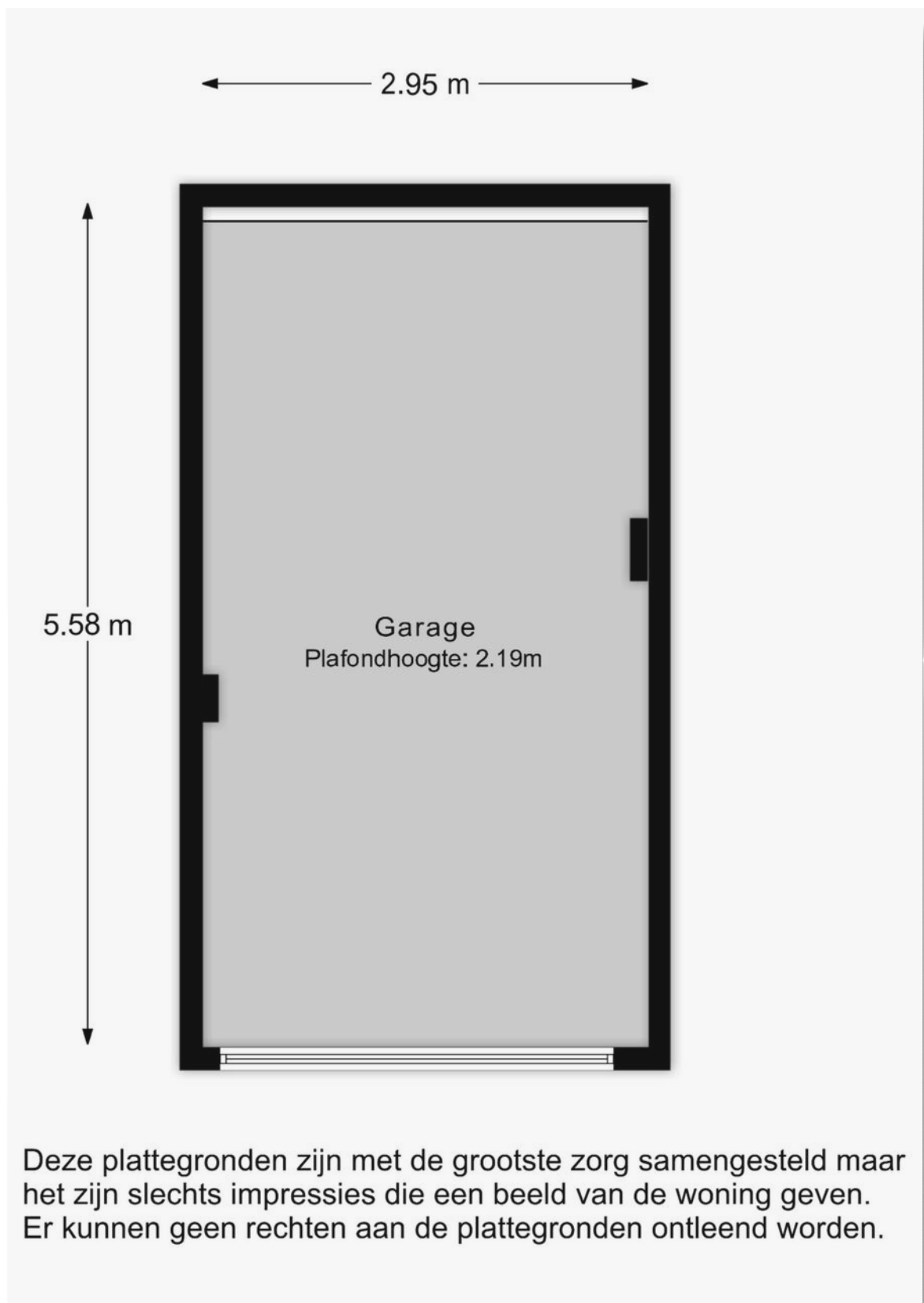
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

Plattegrond

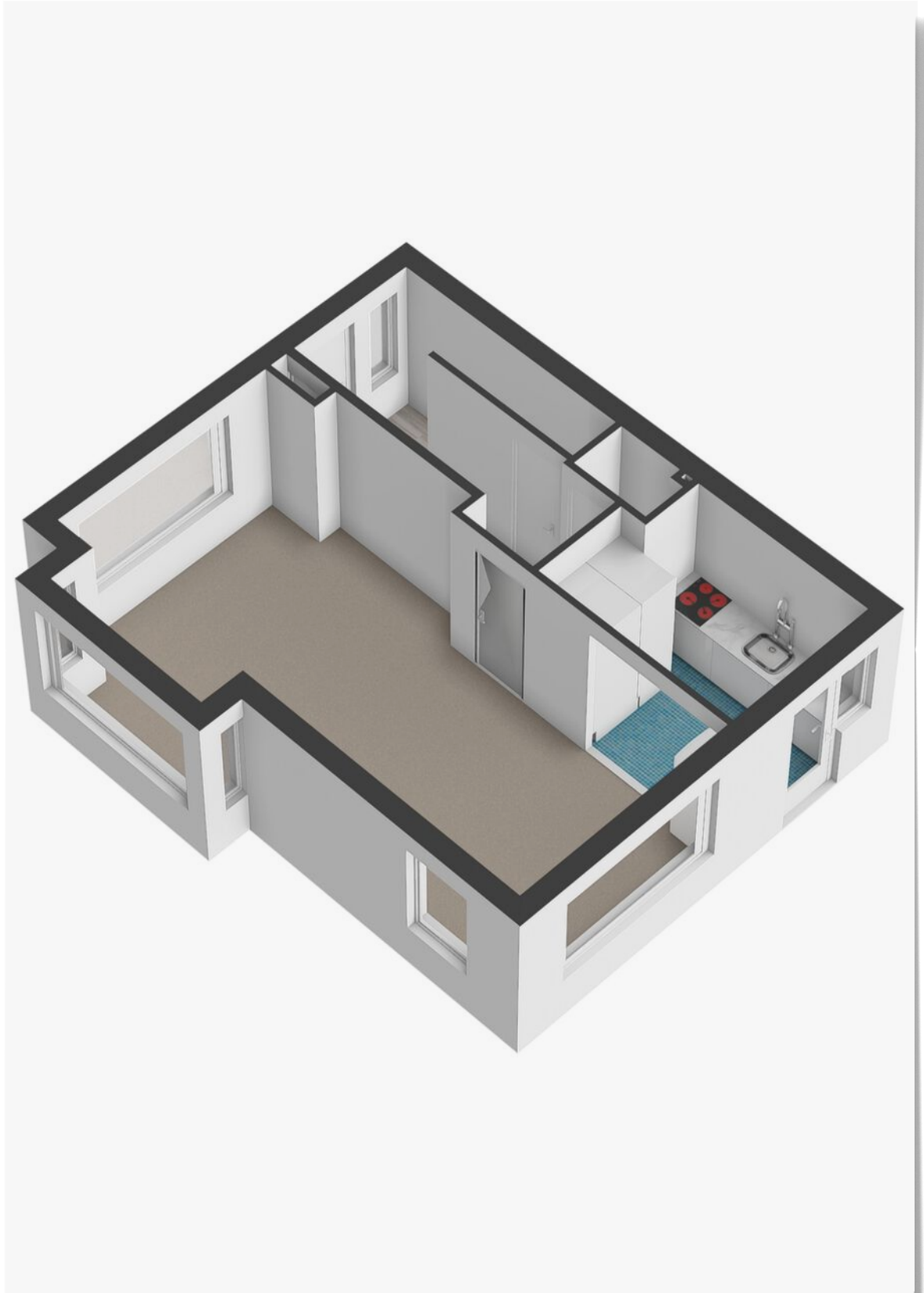


Plattegrond

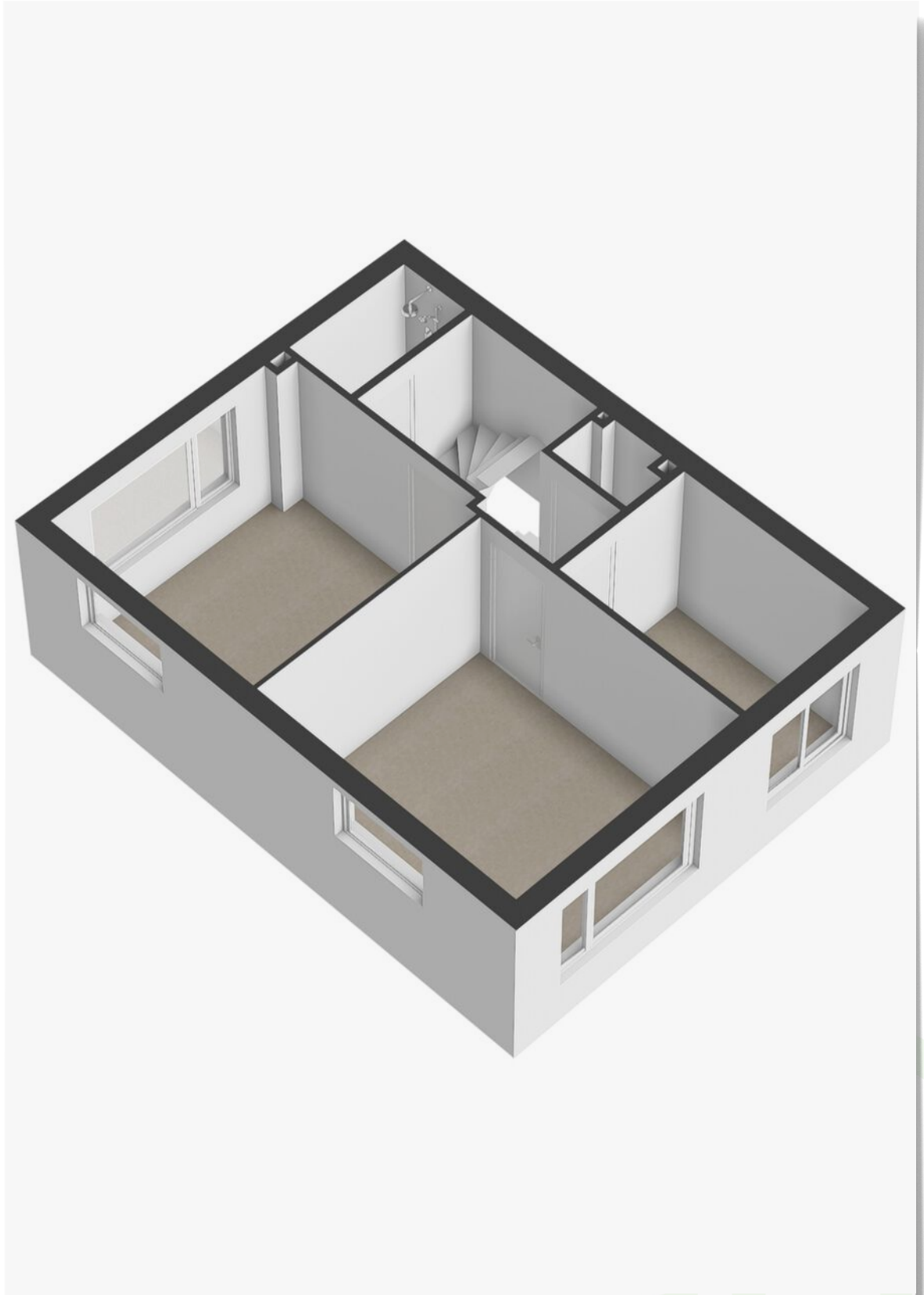


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

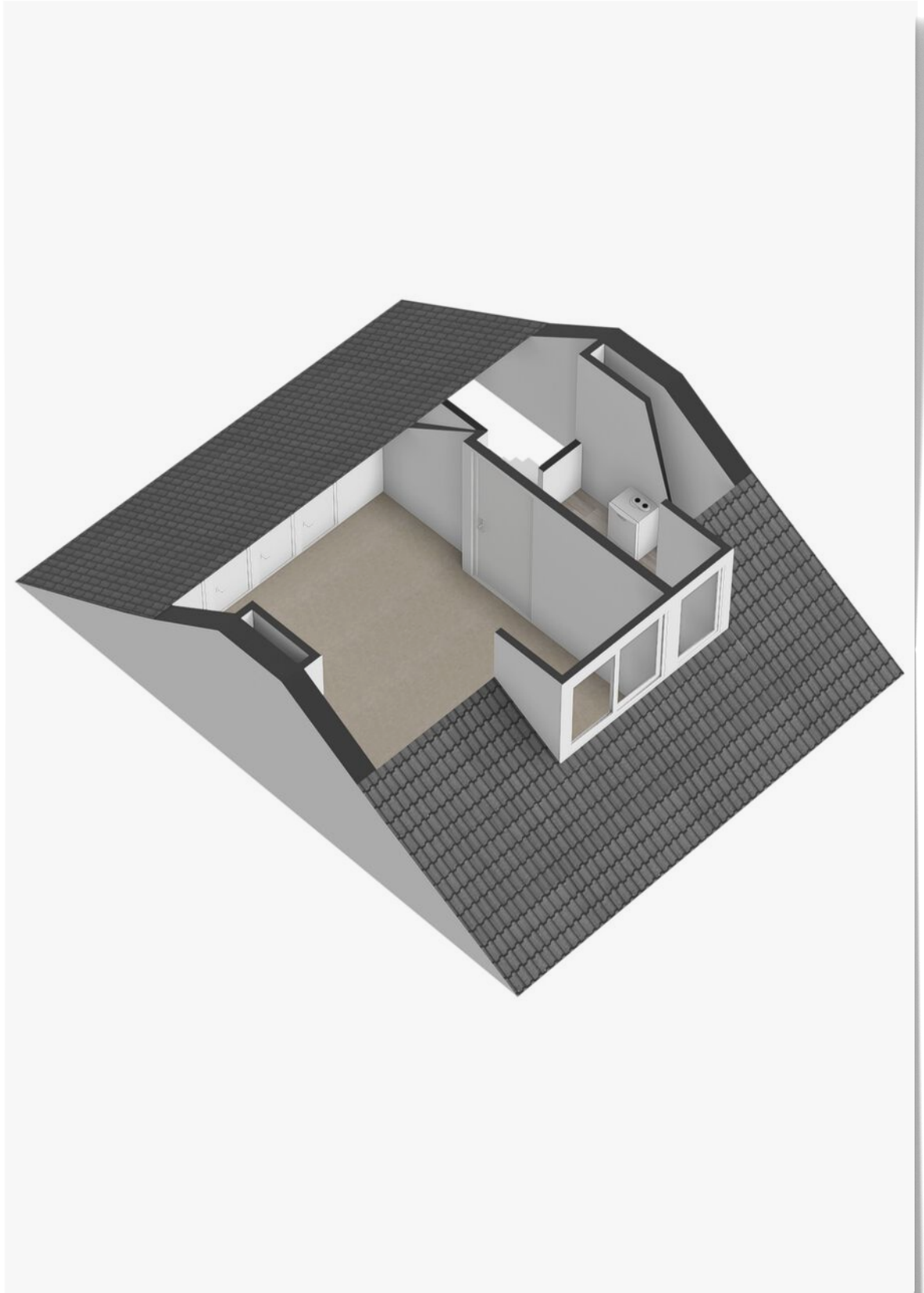
Plattegrond



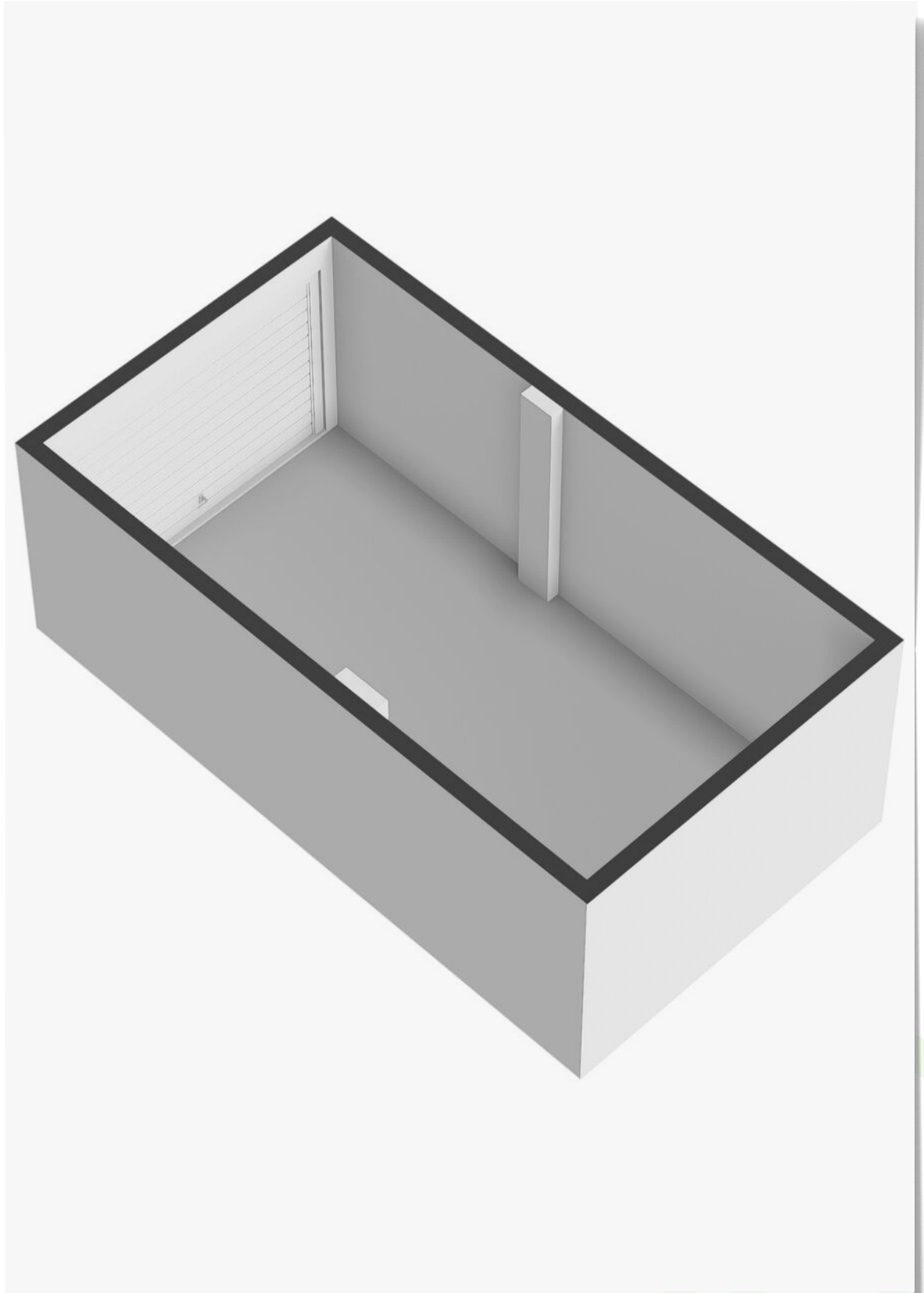
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



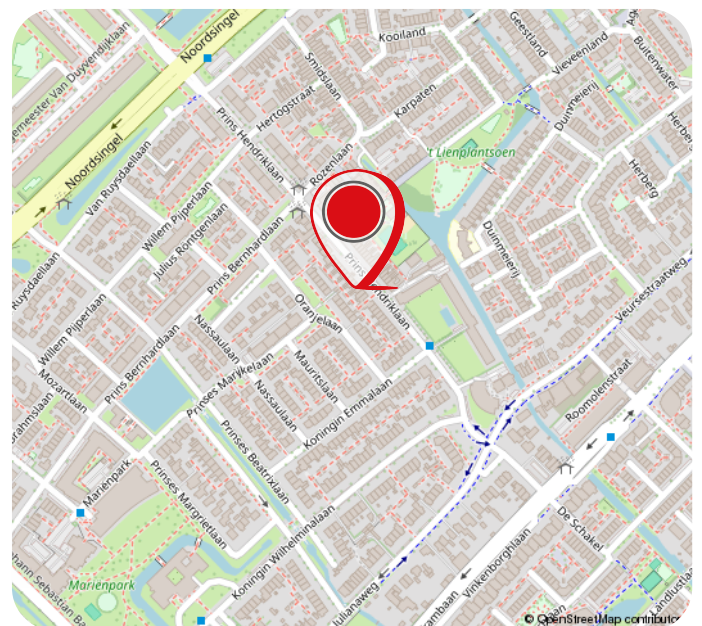
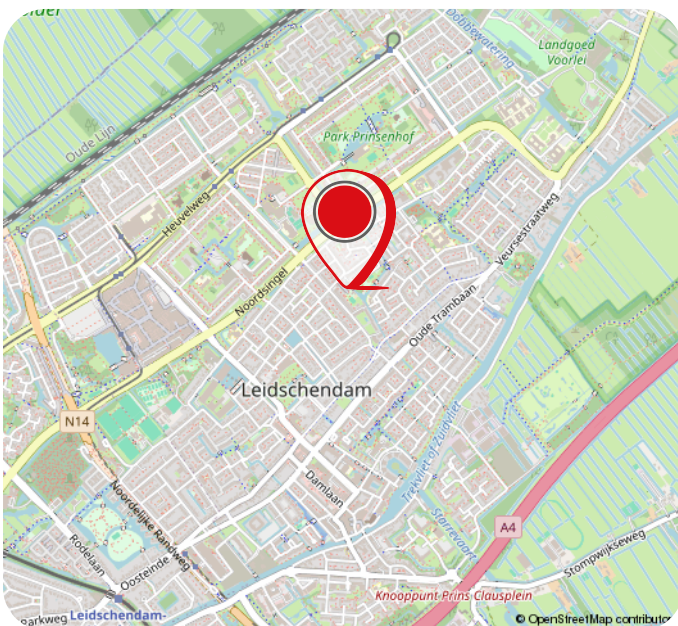
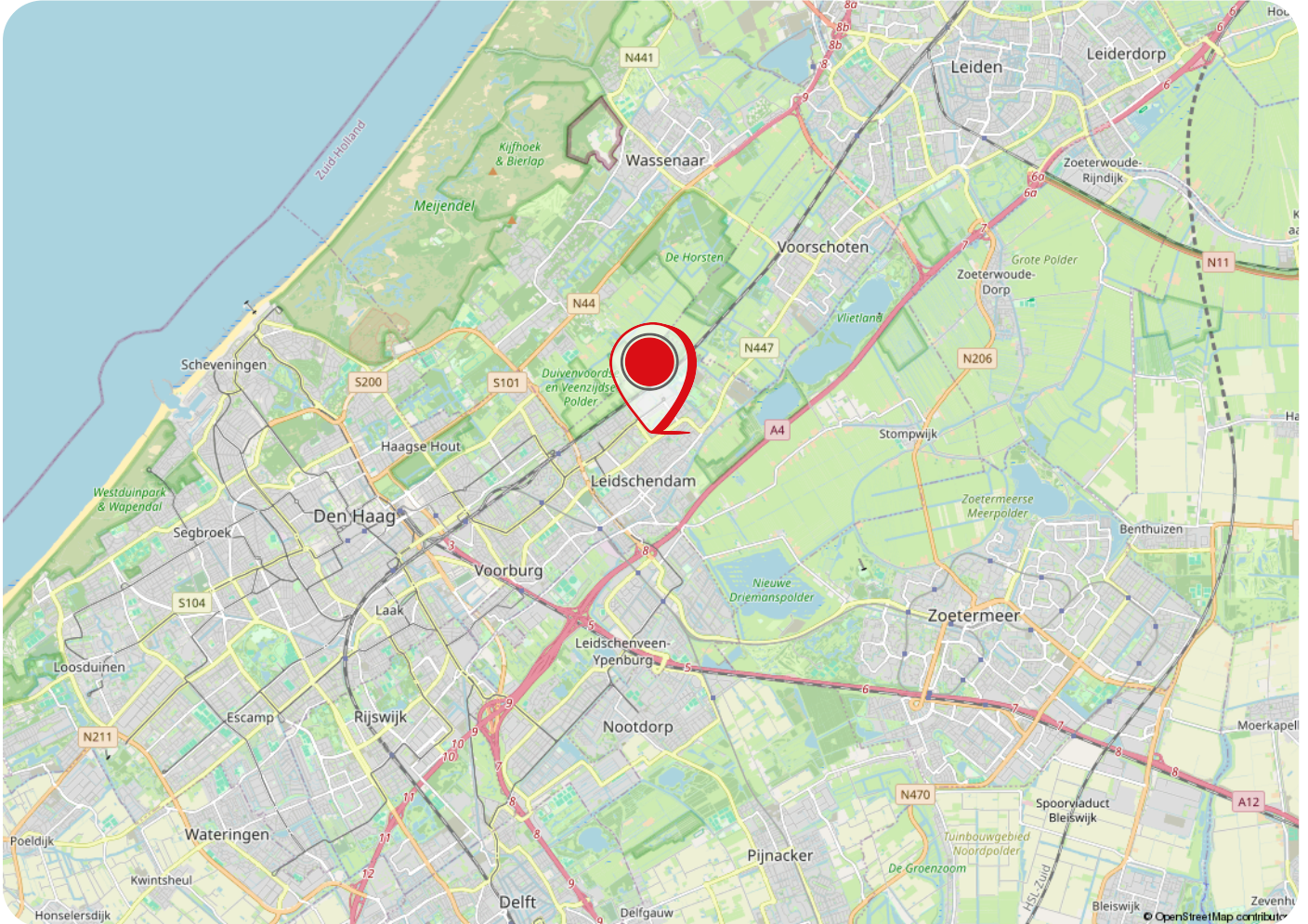
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op kaart



Buurtinformatie

Buurtinformatie - Leidschendam-Voorburg / Raadhuiskwartier

LEEFTIJD



0 - 14: 15%

15 - 24: 11%

25 - 44: 19%

45 - 64: 28%

65 +: 27%

KOOP / HUUR



Koop: 66%

Huur: 34%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 38%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 36%



47%



53%



1,0 per huishouden

Gemiddelde
woningwaarde: € 468.000

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 Leidschenvveen. 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 uitmuntende 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



9,4

9,6

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 voor een bezichtiging of als uitnodiging tot het doen van een bod. Ondanks dat de presentatie met zorg is samengesteld, aanvaarden we geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de vermelde informatie. Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend, is vrijblijvend en niet bindend.

Bieden

Een bieding kan worden uitgebracht via uw Move.nl account. Bij het doen van een bod dienen eventueel op te nemen voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, de bouwtechnische keuring ed.) kenbaar gemaakt te worden. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Onderzoeksplicht

Een koper heeft een onderzoeksplicht naar alle zaken die hij of zij van belang acht. Er wordt derhalve geadviseerd om je te laten begeleiden door een ter zake deskundige adviseur, bijvoorbeeld een (NVM-)aankoopmakelaar die je kan bijstaan in het aankoopproces. Indien je ervoor kiest om je niet te laten bijstaan door een kundig adviseur of aankoopmakelaar, dan gaan wij ervan uit dat je jezelf volgens de wet deskundig genoeg acht om alle van belang zijnde zaken geheel zelfstandig te kunnen beoordelen. De voorwaarden van de NVM zijn op deze verkoop van toepassing.

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;

'As-is, where is'

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 65 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 aansprakelijkheid 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..

Materialenclausule

Het is koper bekend dat ten tijde van de bouw van de hiervoor omschreven onroerende zaak het normaal was dat materialen werden gebruikt, die 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

Aan deze koopakte is geen lijst van roerende zaken gehecht. De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich bevond ten tijde van ondertekening van de koopovereenkomst. Niets zal aan het gekochte worden toegevoegd of weggenomen. Het gekochte zal geheel leeg en ontruimd aan koper worden opgeleverd.

Geen vragenlijst

Koper is er zich van bewust dat er geen vragenlijst verkoop door verkoper is ingevuld. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien hieruit.

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 boven voorgenoemd 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 wilt tijdens de aankoop van een woning, dan is het verstandig een aankoopmakelaar in te schakelen.

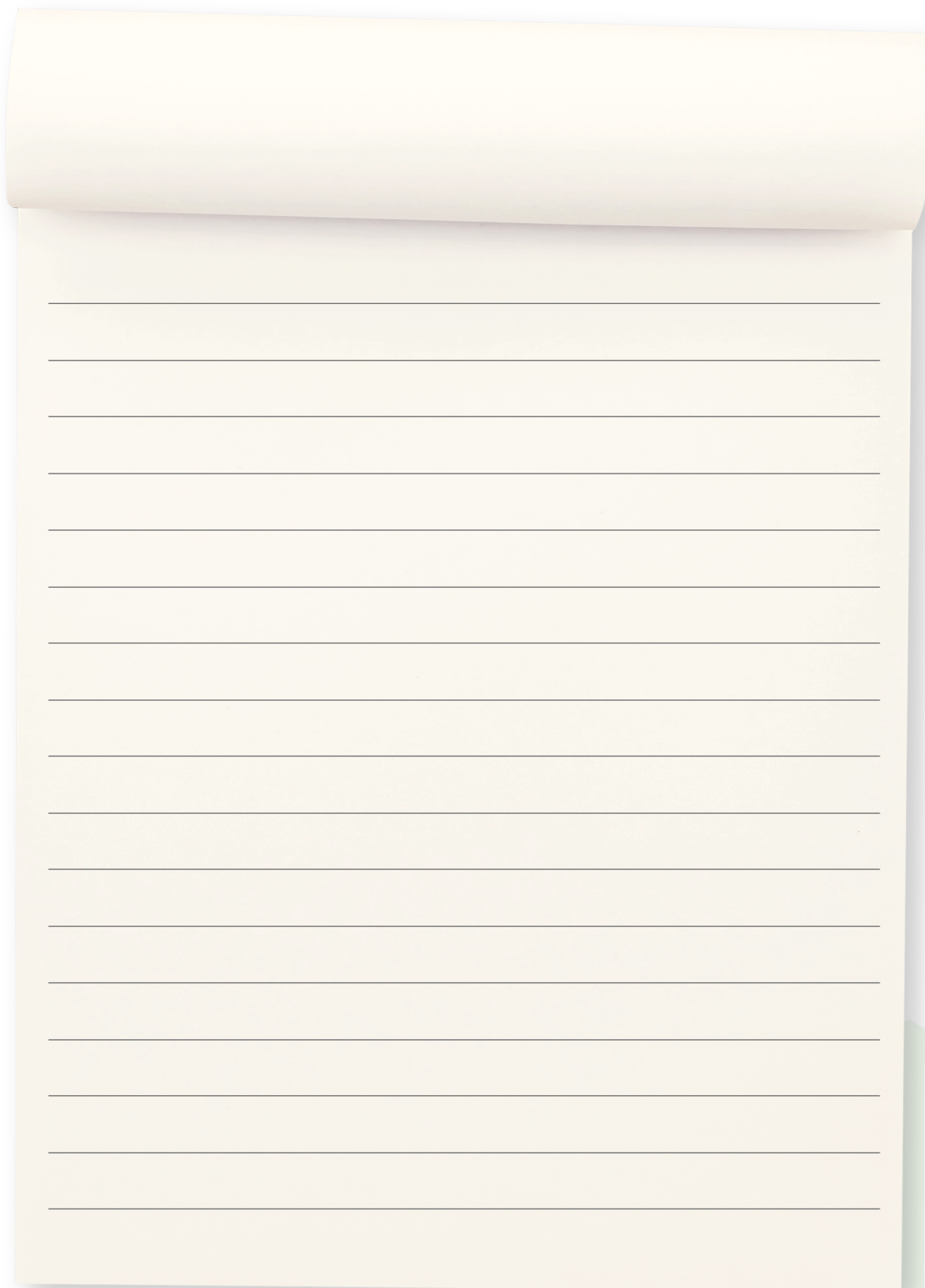
10. Hoe komt de koop tot stand?

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

A blank, lined page from a notebook, intended for taking notes. The page is cream-colored with horizontal ruling lines. The top of the page is slightly curled, and the entire page is set against a light green background.

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. 346070 820 98 77

info@brixmakelaars.nl