# Uw droomwoning

## Te koop

**Rodelaan 379**

2272 SJ Voorburg

**Vraagprijs**
€ 269.500 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 **Rodelaan 379 in Voorburg**. 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 makelaars 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.

**Andy Fransz**

informeert je graag over de

**Rodelaan 379**

# Kenmerken

Woonoppervlakte
**58 m²**

Inhoud
**183 m³**

Perceeloppervlakte
**n.v.t.**

Kamers
**2**

Slaapkamers
**1**

Bouwjaar
**1974**

## BUITENRUIMTE

| | |
|---|---|
| Zonligging: | **Zuiden** |
| Oppervlakte: | **Balkon 9 m²** |
| Berging: | **Ja** |

## OBJECT

| | |
|---|---|
| Status: | **Prospect** |
| Type: | **Appartement** |
| Soort: | **Bovenwoning** |

## ENERGIE

| | |
|---|---|
| Energielabel: | C |
| Verwarming: | **Blokverwarming** |
| Warm water: | **Centrale voorziening** |
| Isolatie: | **Gedeeltelijk dubbel glas** |

# Omschrijving

Op zoek naar je eerste eigen woning waar je kan genieten van licht, ruimte én een fijne locatie? Dan is dit keurige 2-kamerappartement op de 18e (!!) verdieping absoluut het bekijken waard. Met een woonoppervlak van circa 58 m², een ruime slaapkamer, een keuken met de benodigde inbouwapparatuur en een heerlijk zonnig balkon van circa 9 m² op het zuiden heb je hier alles wat je nodig hebt. Vanuit de woning heb je een werkelijk spectaculair uitzicht wat nooit verveeld. Daarnaast beschik je over een eigen fietsenberging in de onderbouw.

Het appartement maakt deel uit van een modern en goed onderhouden appartementencomplex met een verzorgde en beveiligde entree, video-intercom, twee liften en een huismeester. De Vereniging van Eigenaren is actief en de woning is gelegen op eigen grond.

Locatie en bereikbaarheid

Groen wonen én alles dichtbij. Voor een wandeling of rondje hardlopen liggen het Sijtwendepark en kinderboerderij Hoeve Essesteijn praktisch om de hoek. Zin in winkels, een hapje eten of een middag shoppen? Westfield Mall of the Netherlands ligt eveneens dichtbij. Ook diverse sportvoorzieningen, waaronder voetbalvereniging Forum Sport, hockeyvereniging Cartouche en Tennispark Overdam, zijn in de directe omgeving te vinden. En moet je richting Den Haag, Rotterdam, Delft of Leiden? Met goede openbaarvervoerverbindingen en de A4, A12 en A13 op enkele autominuten afstand ben je zo onderweg. Ideaal dus als je centraal wilt wonen en voor werk regelmatig op pad bent.

Indeling

Via de afgesloten entree met elektrische schuifdeuren kom je binnen in de verzorgde centrale ontvangsthal met brievenbussen, video-intercom en de ruimte van de huismeester. Met één van de twee liften of de trap ga je naar de 18e verdieping. Via de ruime gemeenschappelijke hal bereik je de entree van het appartement. Binnenkomst in de hal met meterkast en ruimte voor een garderobe. De woonkamer is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en heeft een mooi vrij uitzicht. Vanuit de woonkamer stap je direct het balkon op, dat zich over de volle breedte van het appartement uitstrekt. Met een ligging op het zuiden is dit een heerlijke plek om na je werk nog lang van de zon te genieten. De moderne halfopen keuken is voorzien van een oven, een 4-pits gaskookplaat en er is een RVS afzuigkap aanwezig. ZAan de voorzijde bevindt zich de ruime slaapkamer. De nette badkamer is voorzien van een douche, wastafel, toilet

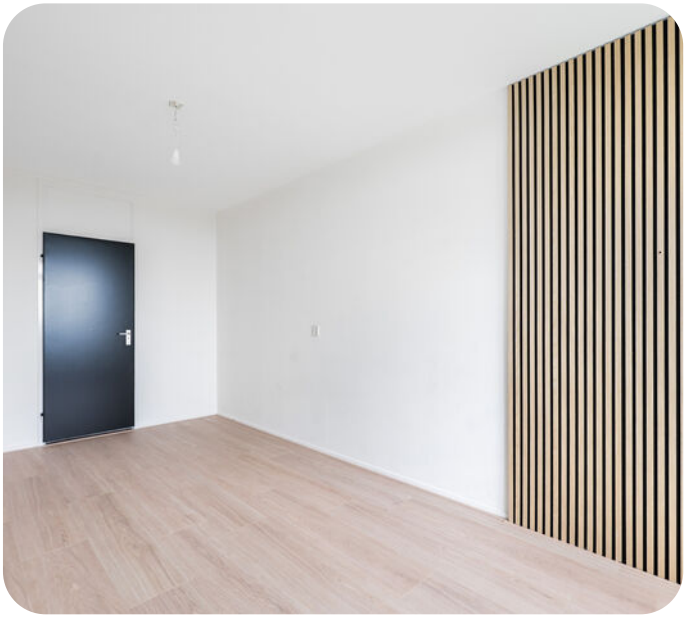
# Omschrijving

en aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast is er in het appartement een verrassend ruime inpandige berging aanwezig.

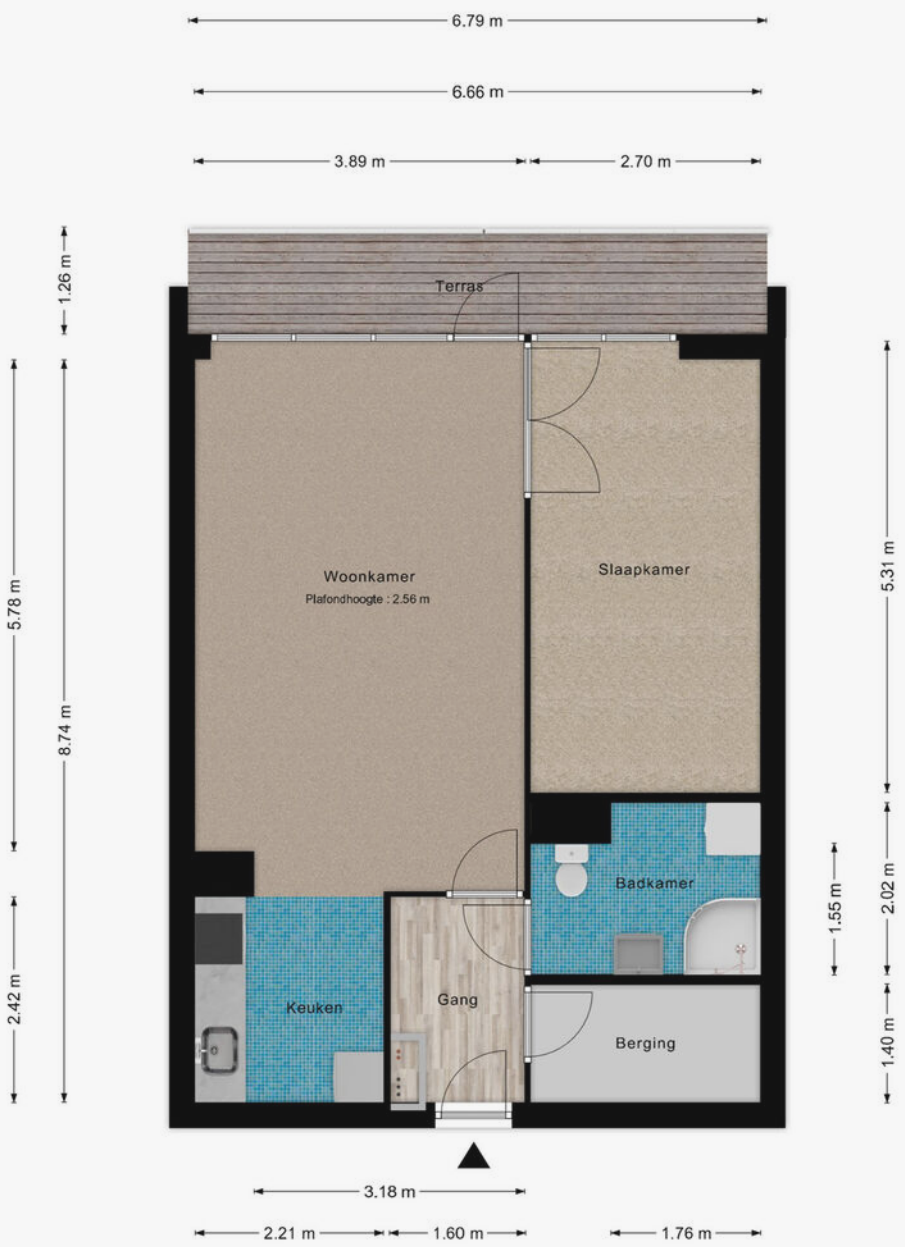
In de onderbouw beschik je over een eigen fietsenberging en daarnaast is er een gemeenschappelijke fietsenberging. In de overdekte parkeergarage bestaat bovendien de mogelijkheid om eventueel een parkeerplaats te kopen.

Belangrijkste kenmerken
- Bouwjaar 1974
- Woonoppervlak 58 m²
- Gelegen op de 18e verdieping, met prachtig uitzicht
- Nieuwe mooie laminaat vloerafwerking
- Ruime slaapkamer
- Vrij en groen uitzicht richting Hoeve Essesteijn
- Zonnig balkon van circa 9 m² op het zuidwesten
- Grotendeels voorzien van dubbel glas
- Praktische inpandige berging
- Eigen fietsenberging in de onderbouw
- Twee liften en huismeester aanwezig
- Actieve Vereniging van Eigenaren
- VvE-bijdrage appartement € 150,80 per maand
- VvE-bijdrage berging € 12,73 per maand
- Voorschot stookkosten, warm en koud water € 110,00 per maand
- Gelegen op eigen grond
- Mogelijkheid tot aankoop van een parkeerplaats in de parkeergarage
- Centrale én groene woonlocatie
- Projectnotaris Post in Den Haag
- Voormalige huurwoning; niet-bewonersclausule van toepassing
- Verkoopvoorwaarden Brix Makelaars van toepassing

# Foto's

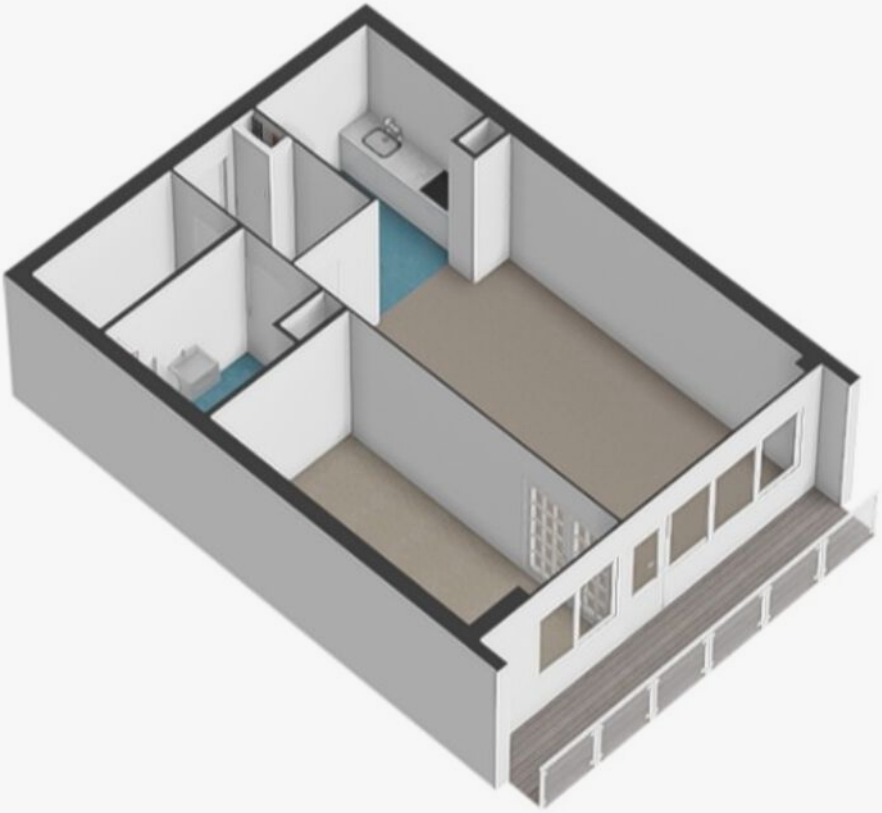


# Plattegrond

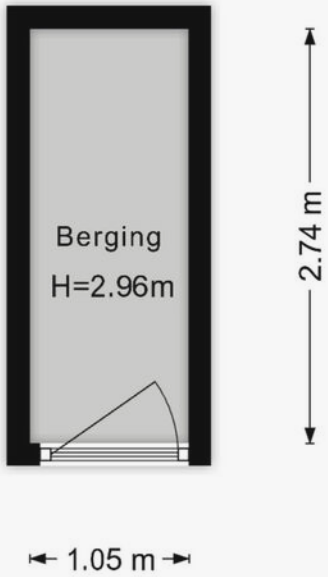



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar
het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven.
Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

# Plattegrond



# Plattegrond

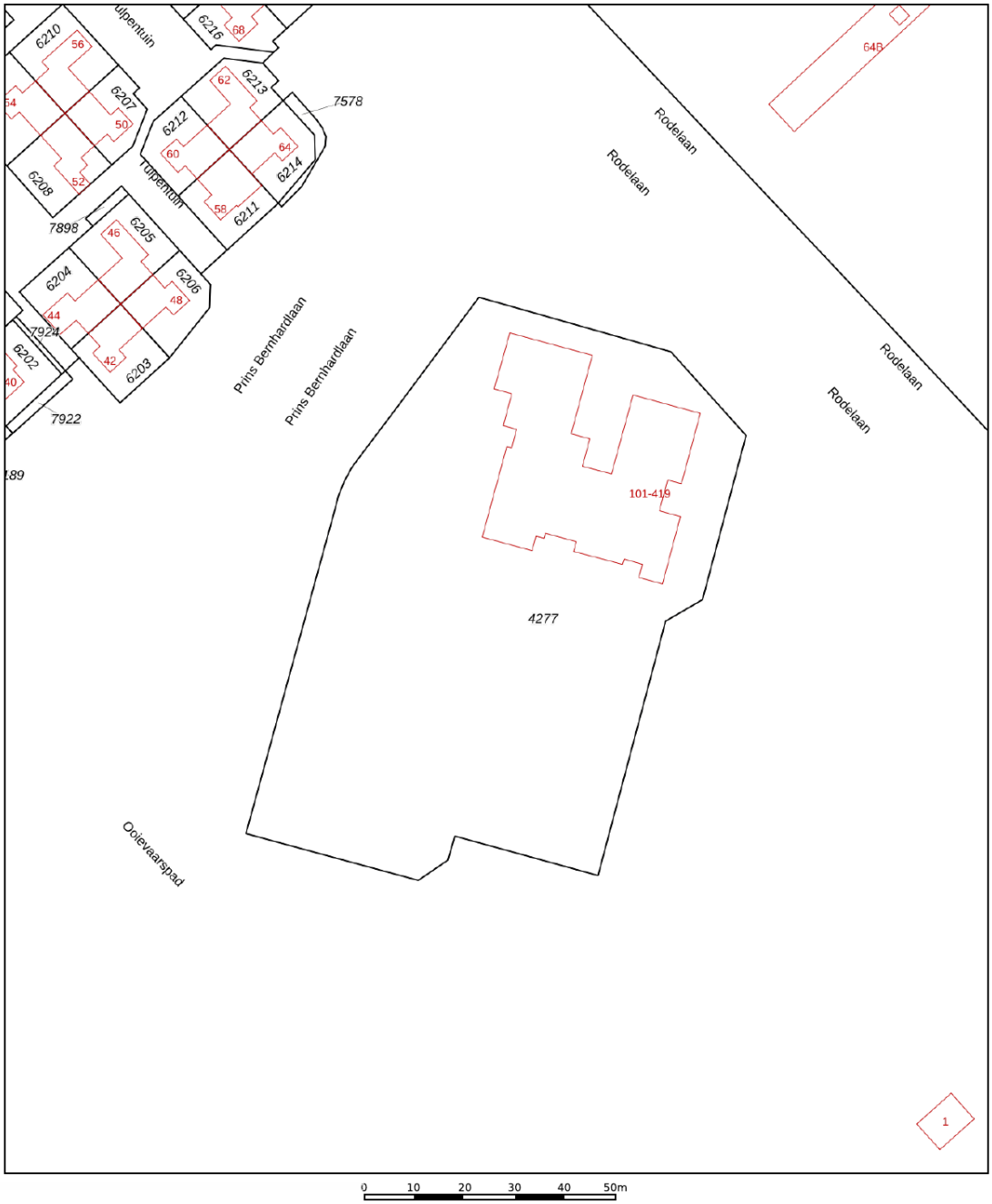



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brix Makelaars




| | |
|---|---|
| | Deze kaart is noordgericht |
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

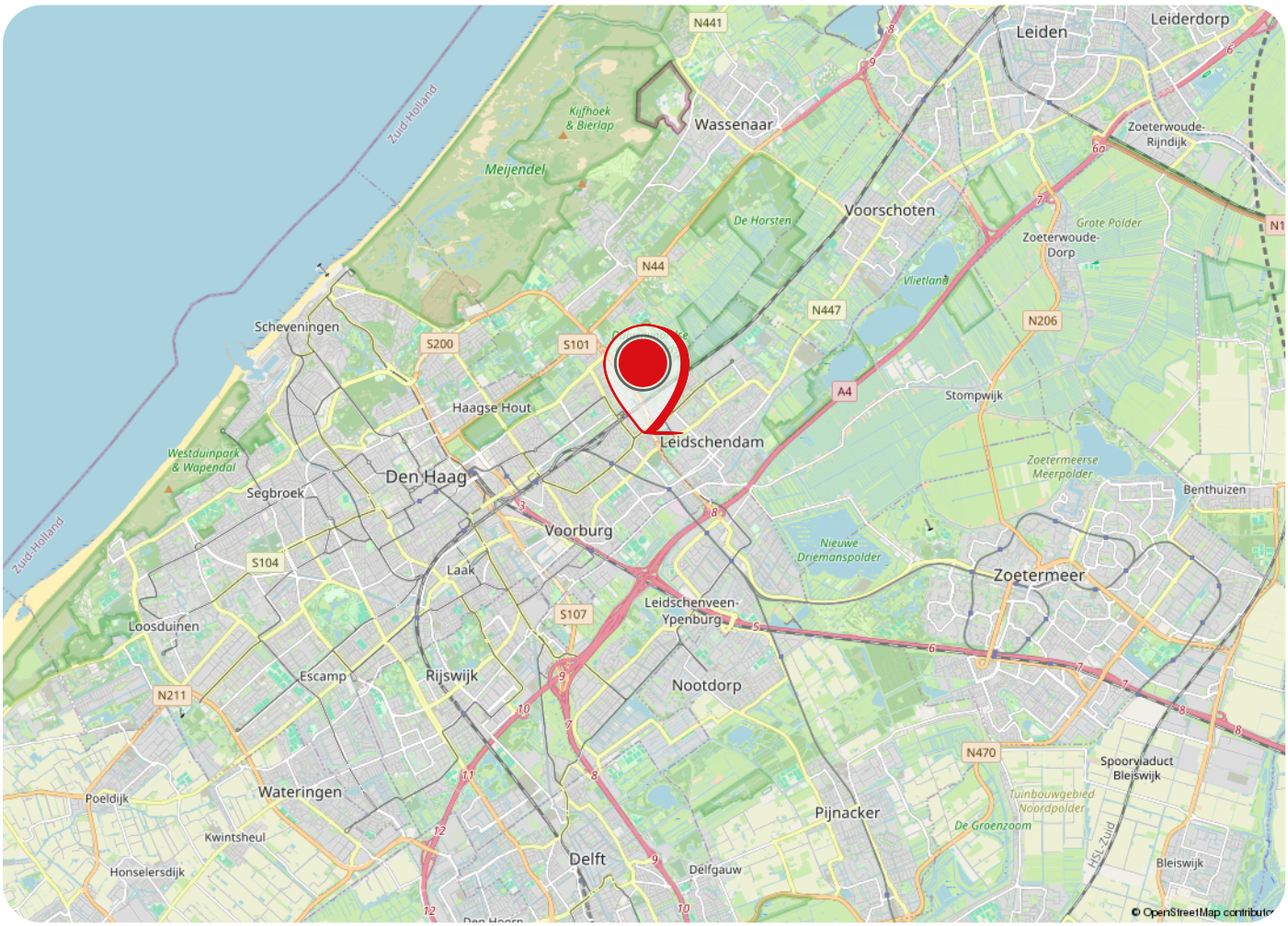
Schaal 1: 1000

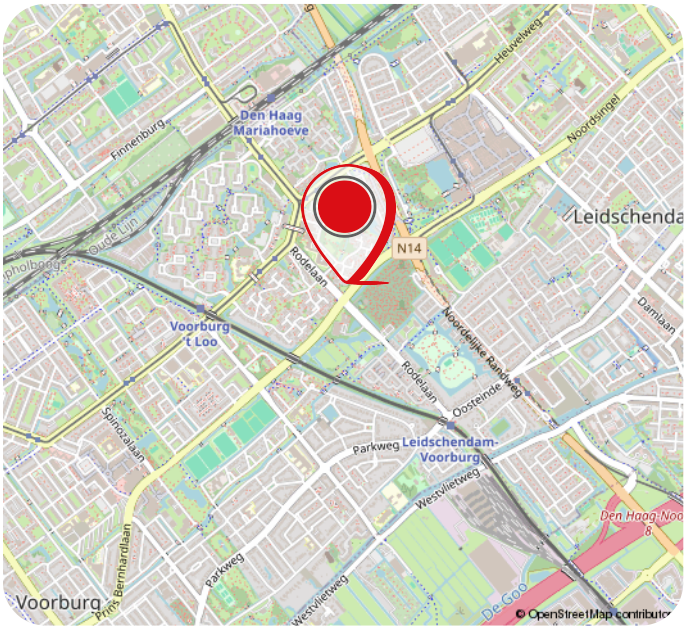
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Voorburg |
| Sectie | D |
| Perceel | 4277 |

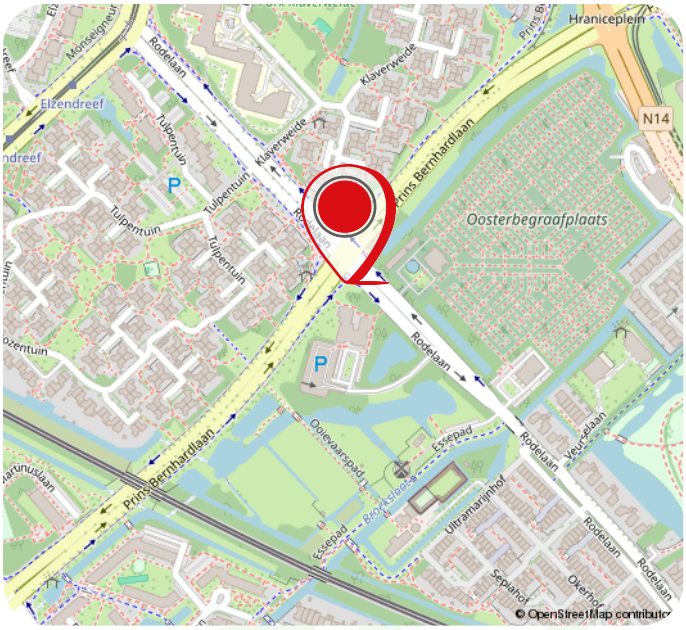
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# Locatie op kaart



# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Leidschendam-Voorburg / Essesteijn /

### LEEFTIJD

0 - 14: 13% | 15 - 24: 5% | 25 - 44: 16% | 45 - 64: 20% | 65+: 46%

### KOOP / HUUR

Koop: 39% | Huur: 61%

### HUISHOUDENS

Eenpersoons: 49% | Zonder kinderen: 23% | Met kinderen: 28%

41%

59%

0,8 per huishouden

**Gemiddelde woningwaarde:** € 348.000

# 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 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**

funda

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 prestentatie 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;**

**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 de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken

**Ouderdom**
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 50 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.

**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 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 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.

NWWI vastgoedcert gecertificeerd NVM

## Neem contact met ons op

**Brix Makelaars Voorburg**
Van Arembergelaan 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**

**AAN- EN VERKOOP, AAN- EN VERHUUR, BEDRIJFS ONROEREND GOED EN TAXATIES**