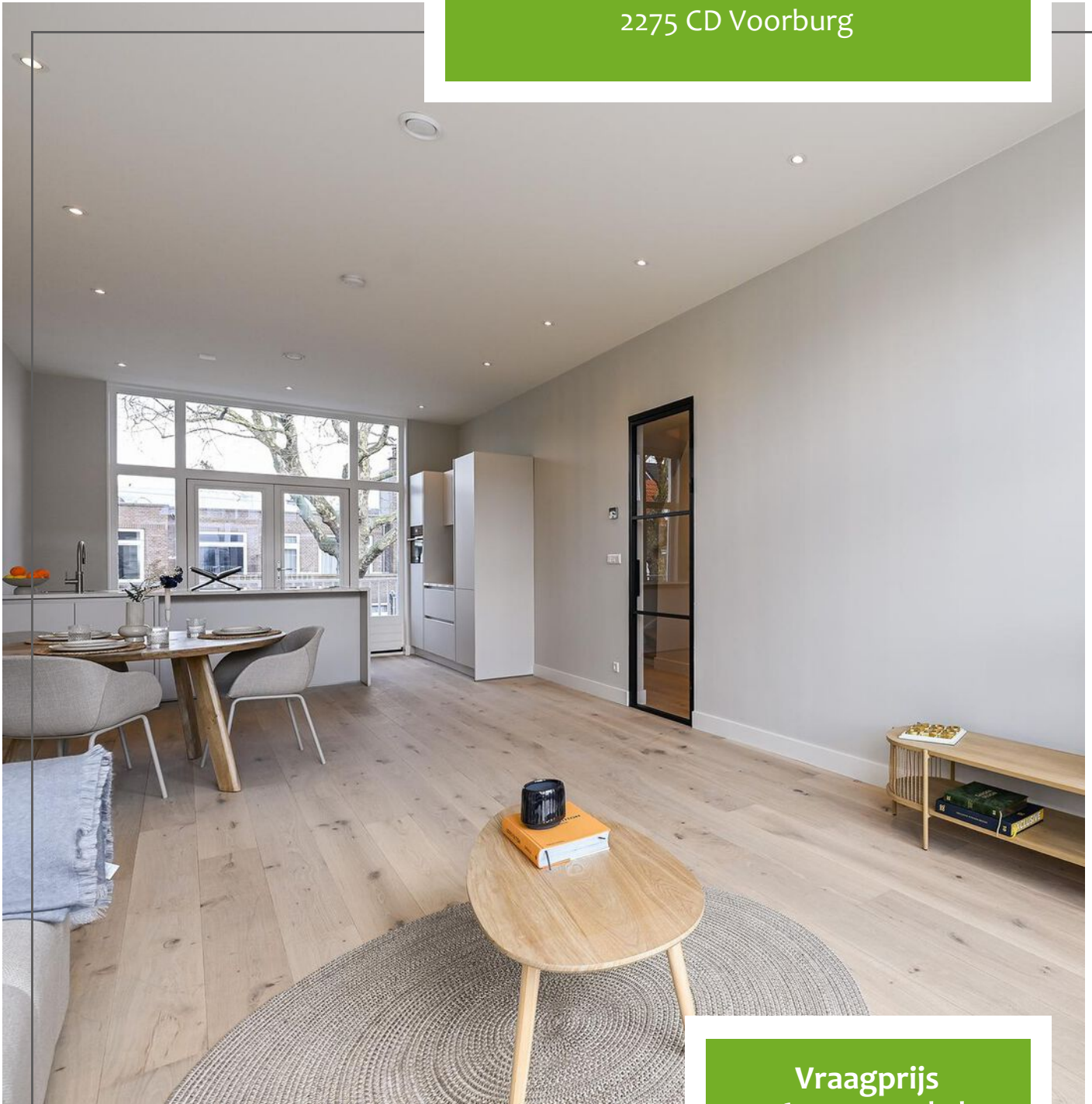


UW DROOMWONING TE KOOP

Laan van Middenburg 32 A

2275 CD Voorburg



Vraagprijs
€ 699.500 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 Middenburg 32 A 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

Laan van Middenburg 32 A

KENMERKEN



Woonoppervlakte

120 m²

Inhoud

426 m³

Perceeloppervlakte

n.v.t.

Kamers

5

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1913

BUITENRUIMTE

Zonligging:

Zuidwest

Oppervlakte:

Totaal 34 m²

Berging:

Ja

OBJECT

Status:

Beschikbaar

Type:

Appartement

Soort:

Bovenwoning

ENERGIE

Energie label:

A+++

Verwarming:

Vloerverwarming
geheel, warmtepomp

Warm water:

Elektrische boiler
eigendom

Isolatie:

Dakisolatie,
muurisolatie,
vloerisolatie

OMSCHRIJVING



WOW! Dat is de enige uitdrukking die wij kunnen verzinnen voor dit werkelijk schitterend, high-end verbouwde- en geheel gasloze (A+++)-dubbele bovenhuis met drie ruime balkons en een waanzinnig gaaf dakterras met een vrij- en wijds uitzicht. Het bovenhuis is tot in de puntjes verzorgd en geheel verduurzaamd: zo is deze woning voorzien van een gloednieuwe warmtepomp, rondom geheel voorzien van nieuwe kozijnen met drievoudige beglazing, een luxe eiken lamelparketvloer waaronder vloerverwarming door het gehele appartement, balansventilatie en zes zonnepanelen. Het is daarom ook logisch dat deze woning een A++-energielabel heeft gekregen. De woning is zeer sfeervol en luxe afgewerkt, voorzien van vier slaapkamers, twee gloednieuwe badkamers, twee nieuwe toiletten en een grote woonkamer met luxe open keuken en kookeiland. Deze woning is werkelijk zonder enige meerkosten (en, indien gewenst, snel) te betrekken dus boek snel uw bezichtiging!

De locatie:

De woning is gelegen in de wijk Voorburg-West, aan een rustige straat tussen de Prinses Mariannelaan en het Westeinde. Het appartement is centraal gelegen, met veel faciliteiten op loop- en/of fietsafstand. Dagelijkse boodschappen doet u in het nabijgelegen winkelcentrum 'De Julianabaan' of in het gezellige oude centrum van Voorburg. De Herenstraat, met zijn vele restaurantjes, boetiekjes en de

zaterdagmarkt, is te voet binnen ca. vijf minuten te bereiken. NS-Station Voorburg, met diverse trein- en busverbindingen ligt aan het begin van de Herenstraat, dus ook het openbaar vervoer is binnen handbereik. Het centrum van Den Haag ligt op vijftien minuten fietsen en met de auto heeft u een makkelijke en snelle ontsluiting naar de snelwegen; de op- en afrit naar de A-12 bevindt zich op nog geen 900 meter afstand. In de straat loopt nog het oude Tramspoor van lijn 10, maar deze lijn is komen te vervallen. Hierdoor is de tramrails niet meer constant in gebruik maar u kunt hier nog wel af en toe Tramrestaurant 'De Hoftramm' bewonderen.

De indeling:

De entree van de woning bevindt zich op de begane grond. Hier komt u eerst in een royale hal met daarachter een ruime inpandige berging, met ruimte voor de fiets. Via de trap bereikt u de centrale gang op de eerste verdieping waaraan zich een modern toilet met fonteintje bevindt. Via een stalen deur met glaspanelen bereikt men de woonkamer die royaal van opzet is door de breedte van ca. 3,90 m. Aan de straatzijde is een luxe open keuken geplaatst met kook-/spoeleiland met een fraai composiet keukenblad. Uiteraard ontbreekt de inbouwapparatuur niet, waaronder een Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, een combi magnetron/oven (AEG), vaatwasser (AEG), koel-vriescombinatie (AEG) en Quooker-kraan. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde kunt

OMSCHRIJVING



u dubbele deuren openzetten naar het balkon. Aan de achterzijde is het balkon (over de volle breedte van de woning) extra diep en gesitueerd op het zuidwesten zodat u hier heerlijk van de avondzon kunt genieten. En in de ochtend biedt het balkon aan de voorzijde ruimte voor een kopje koffie in de ochtendzon!

Aan de voorzijde is de eerste slaap-/studeerkamer (2,60 x 2,00 m) gesitueerd. De achterzijkamer op deze verdieping is bedacht als technische ruimte, hier vindt u de opstelplaats van de warmtepompinstallatie, de balansventilatie alsmede de wasmachine en droger.

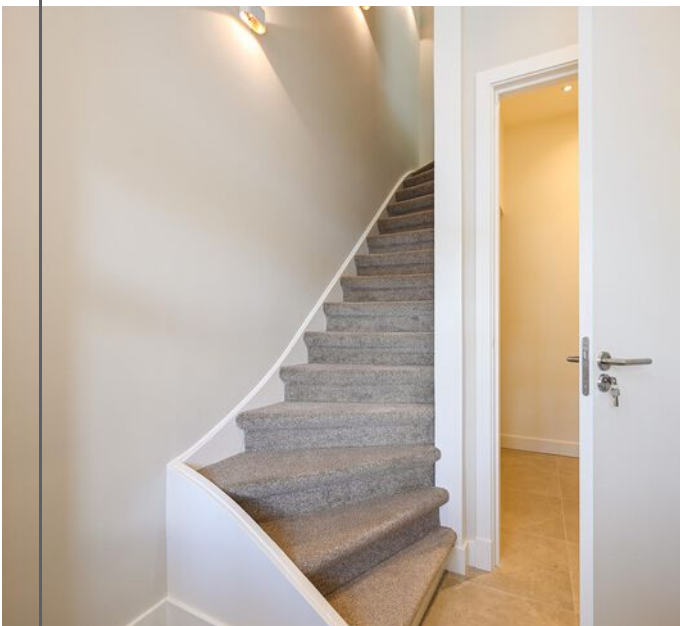
Via de trap bereikt u de tweede verdieping alwaar u wederom in een centrale gang komt waaraan een tweede modern toilet met fonteintje. Aan de achterzijde is de moderne badkamer te bereiken, die is uitgerust met een ligbad, een inloopdouche en een wastafelmeubel met twee kranen. De royale hoofslaapkamer (ca. 4,33 x 3,90 m) bevindt zich aan de achterzijde van het huis. Deze slaapkamer heeft de beschikking over een luxe en-suite gelegen badkamer die is voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel. Vanuit de hoofslaapkamer is tevens een balkon, over de gehele breedte van de woning te bereiken. Aan de voorzijde van de woning vindt u voorts nog een derde (grote) slaapkamer van ca. 3,90 x 3,35 m en een iets kleinere vierde slaapkamer van ca. 3,35 x 2,00 m.

Vanuit de hal biedt een vaste trap via een dakkoepel met gasveren, toegang tot een heerlijk dakterras van circa 11 m² waarop u de gehele dag van de zon kunt genieten. Het uitzicht vanaf het dakterras is vrijwel onbelemmerd, waardoor u een groot gevoel van vrijheid en privacy heeft!

Voorts het weten waard:

- Energielabel A+++;
- Nieuwe warmtepomp (lucht-water);
- Balansventilatie met warmteterugwinning;
- Voorzien van nieuwe kozijnen met drievoudig glas;
- Geheel voorzien van vloerverwarming;
- Eiken lamelparketvloeren;
- Vloerisolatie, gevelisolatie en plafondisolatie;
- 6 zonnepanelen;
- Actieve VVE (2 leden, 2/3e aandeel), bijdrage € 154 per maand;
- VVE onlangs opgestart en professioneel beheerd;
- Onderhoudsplan aanwezig (let op: vrijwel al het hierin genoemde onderhoud is reeds uitgevoerd);
- Voorgevel onlangs geheel opnieuw gevoegd en geïmpregneerd;
- Platte daken vernieuwd en geïsoleerd;
- Ingemeten conform NWM Meetinstructie, meetrapport aanwezig;
- Oplevering kan snel;
- Notariskeuze voorbehouden aan verkoper: projectnotaris van toepassing;
- Verkoopvoorwaarden Brix Makelaars van toepassing, zie brochure.

FOTO'S

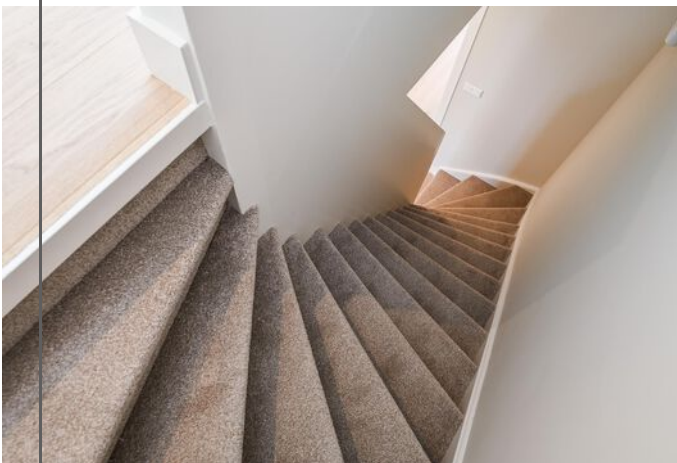


















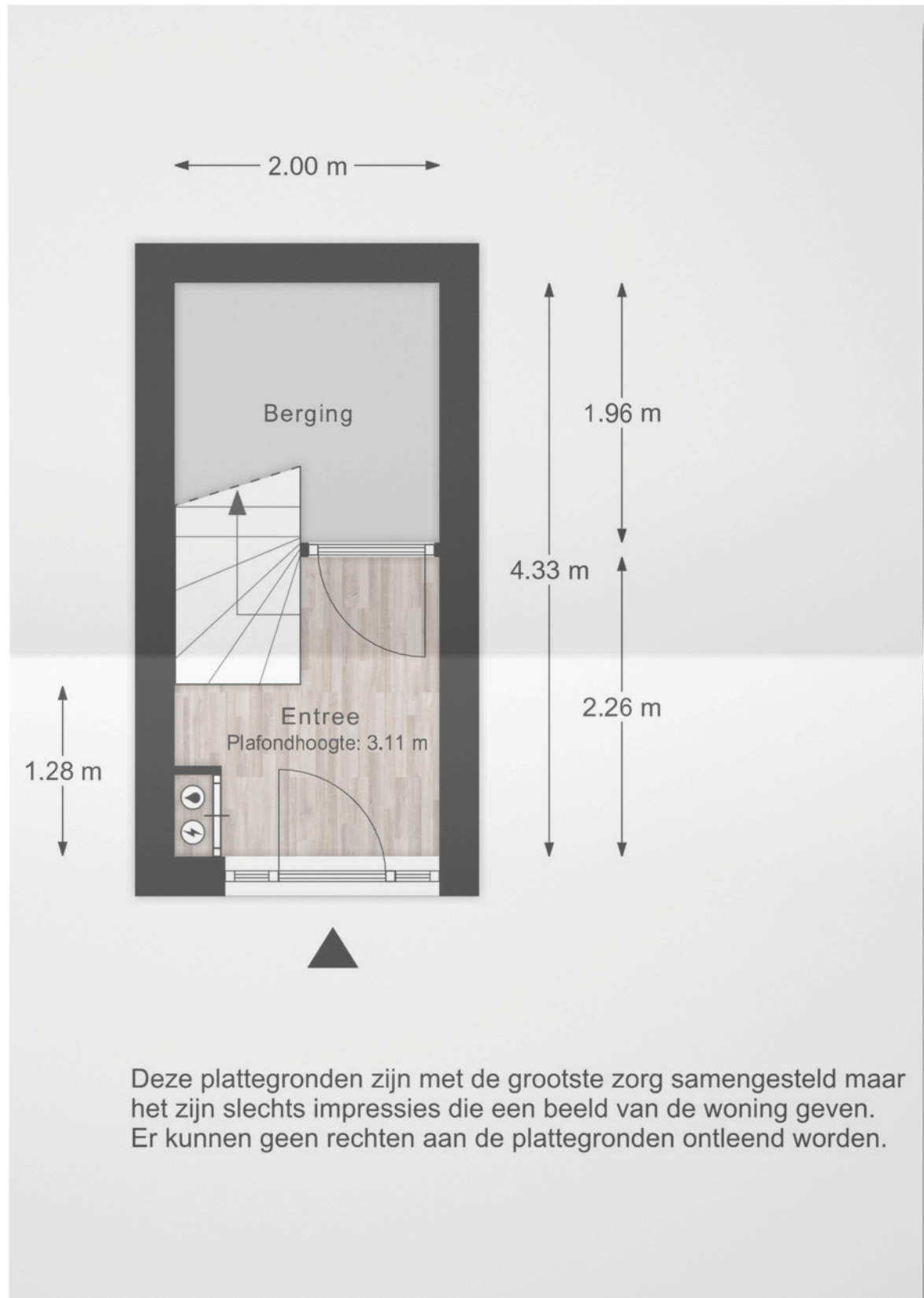








PLATTEGROND



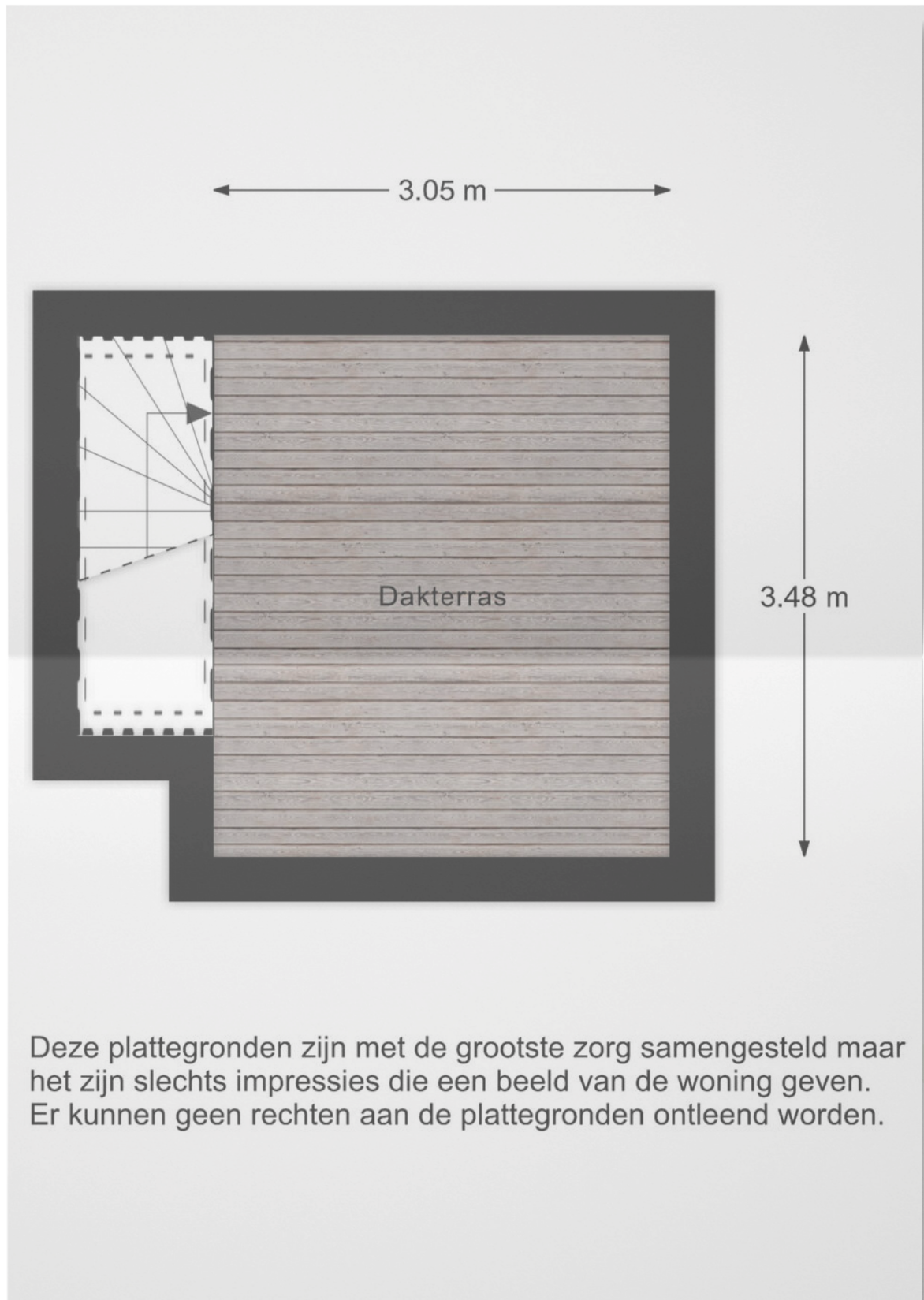
PLATTEGROND



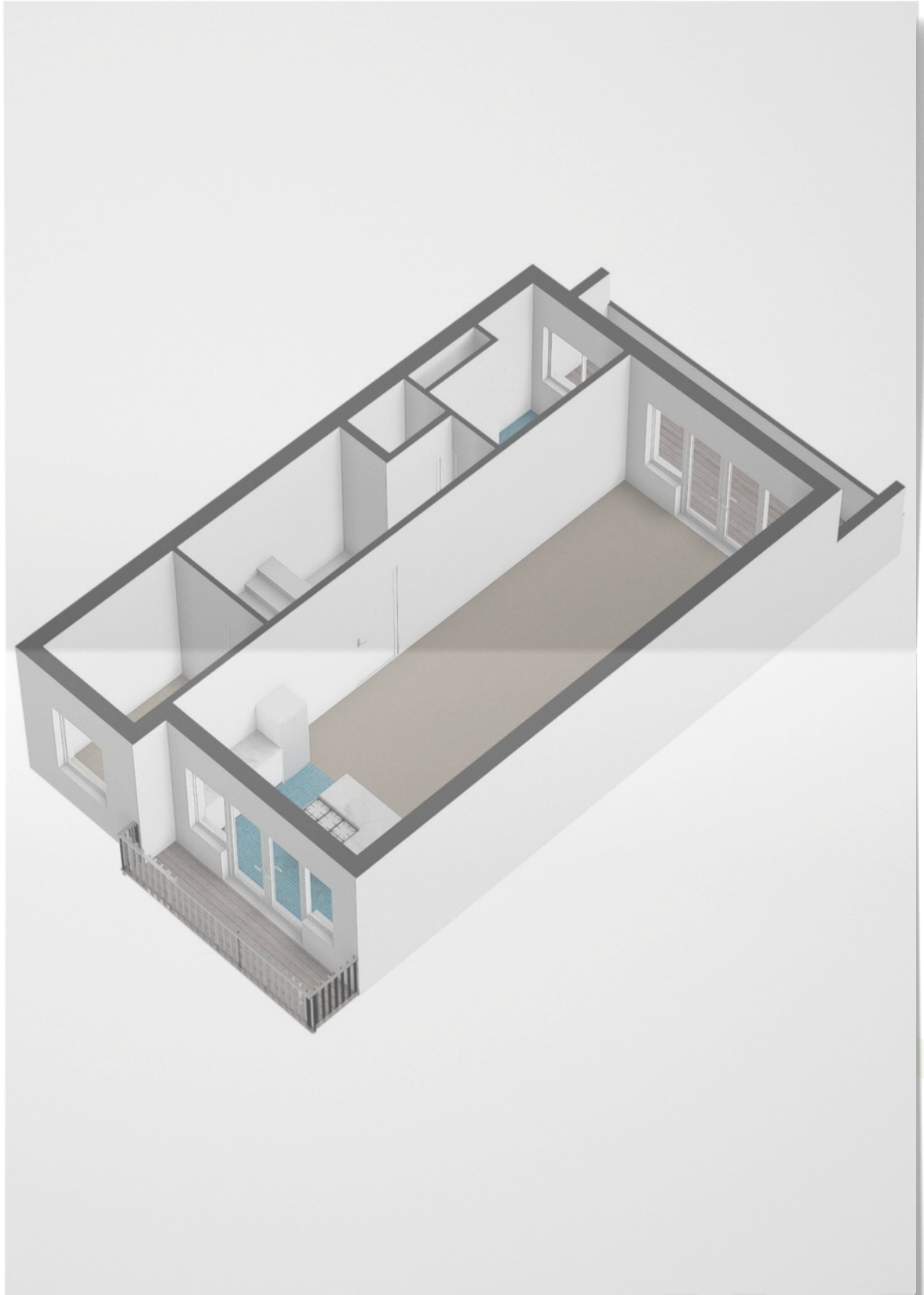
PLATTEGROND



PLATTEGROND



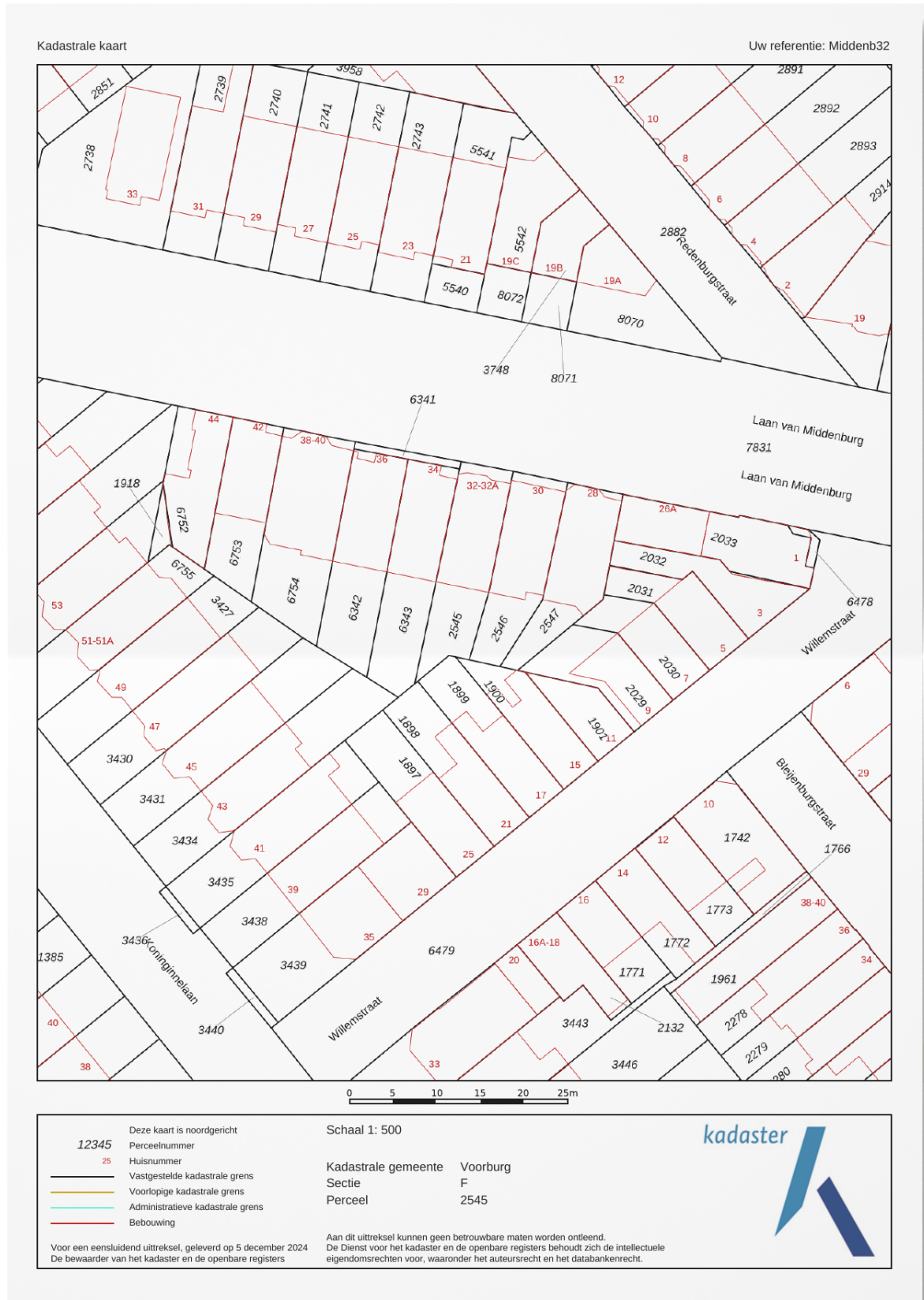
PLATTEGROND



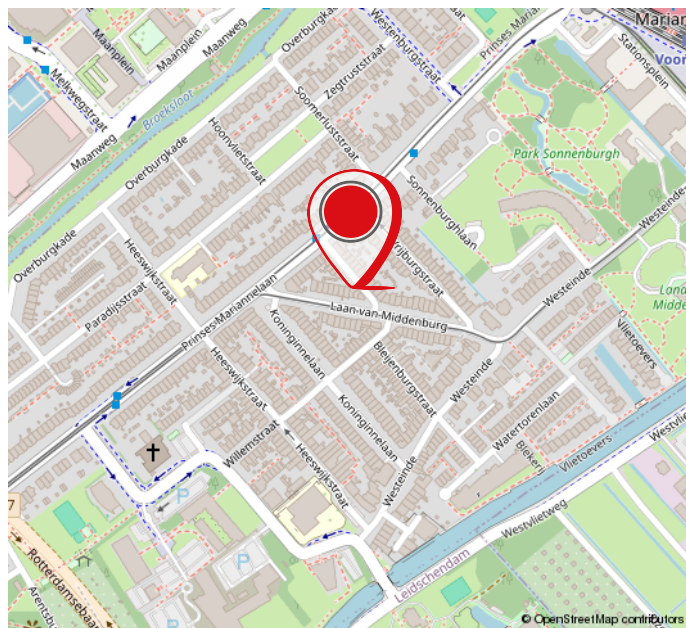
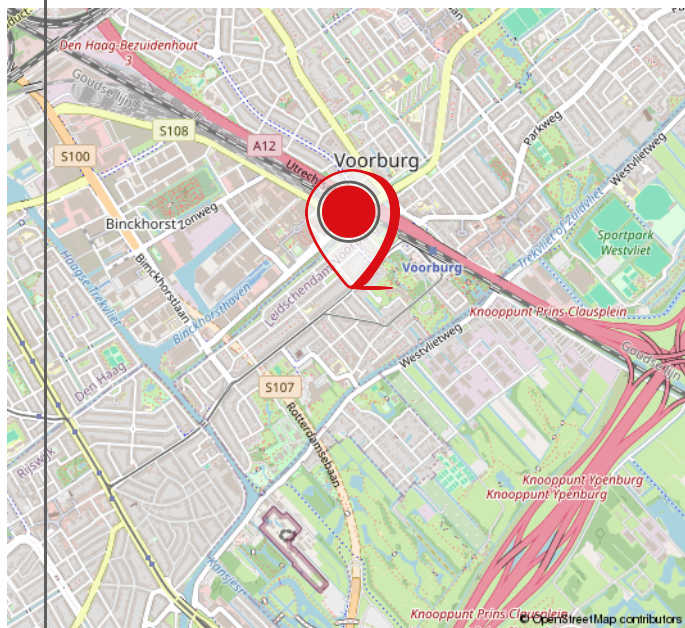
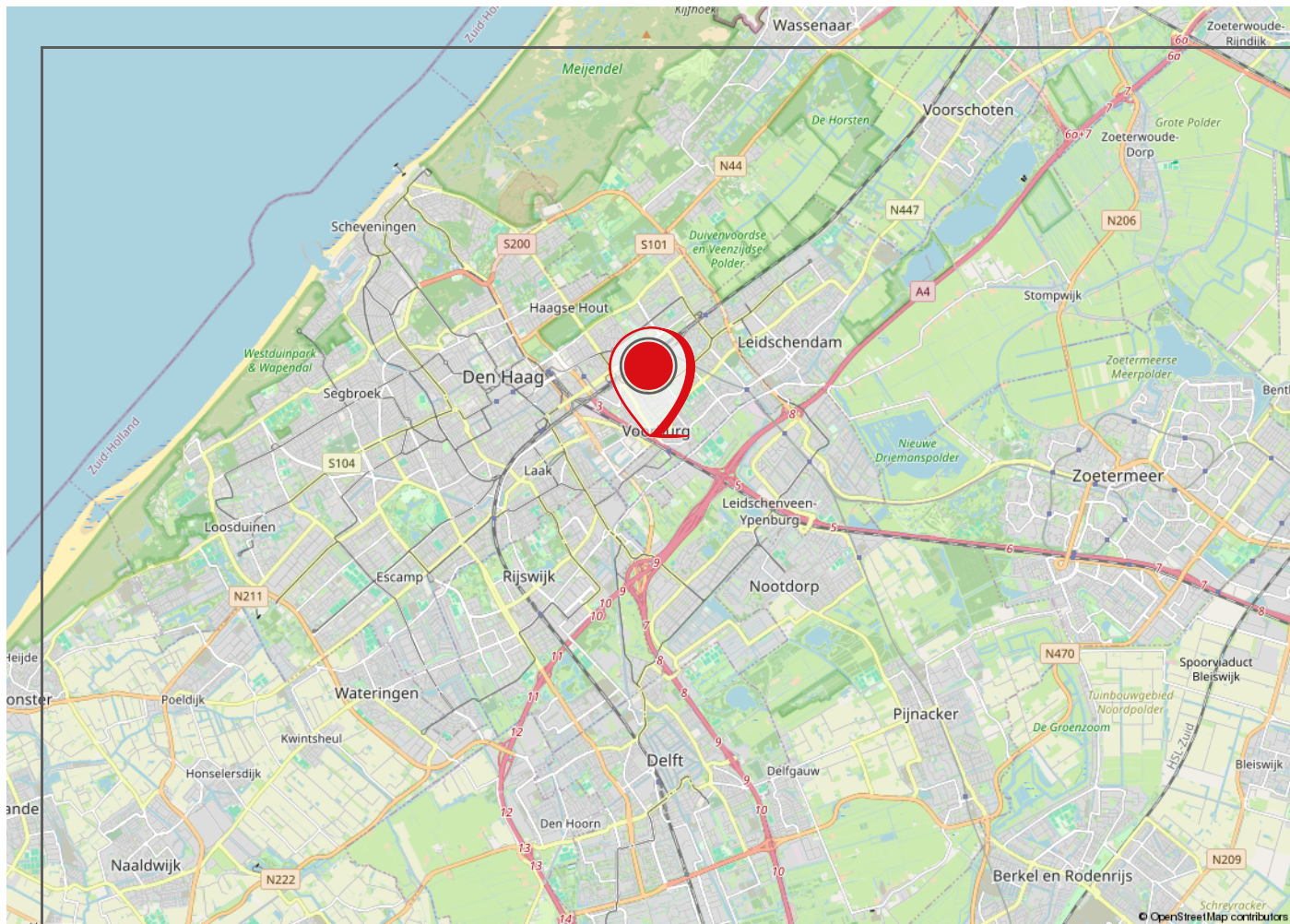
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



LOCATIE OP KAART



BUURTINFORMATIE



Buurtinformatie - Leidschendam-Voorburg / Voorburg West noord

LEEFTIJD



0 - 14: 21% 15 - 24: 10% 25 - 44: 23%
45 - 64: 28% 65+: 17%

KOOP / HUUR



Koop: 75% Huur: 25%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 29% Zonder kinderen: 27%
Met kinderen: 44%



49%



51%



0,9 per huishouden

Gemiddelde
woningwaarde: -

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 & Garantie

Verkoper verklaart dat het verkochte, hierna aan te duiden als: de woning, intern gedeeltelijk is verbouwd en dat de

uitgevoerde werkzaamheden voldoen aan de eisen van goed en deugdelijk werk. Verkoper verleent bij deze aan koper de garantie dat de toegepaste materialen en onderdelen, alsmede de installaties, onder redelijkerwijs te voorziene externe omstandigheden, deugdelijk zijn en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd, een en ander voor zover in deze regeling ter zake geen beperkingen zijn opgenomen.

De garantie zal gelden voor een periode van 12 maanden na de notariële levering. Op de garantie zijn de voorwaarden van verkoper van toepassing. De letterlijks tekst hiervan kan worden teruggevonden in het Move.nl dossier.

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 zoals getoond ten tijde van de bezichtigingen, behoudens het aanwezige stylingmeubiliar. Niets zal voorts aan de woning worden toegevoegd- of verwijderd.

Notaris

De verkoop wordt gesloten op basis van kosten koper, dat betekent dat de kosten voor de notaris voor rekening van koper zijn. De notariskeuze bij deze verkoop zal zijn voorbehouden aan verkoper, er is een projectnotaris van toepassing. De koper wordt geacht hiermee akkoord te gaan

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