



# Elzendreef 617 Voorburg

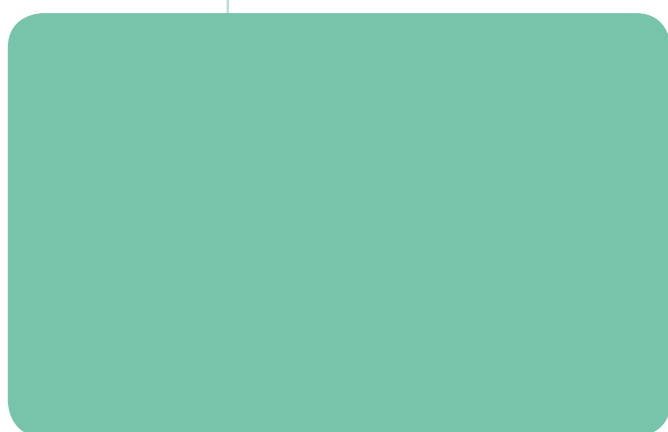
Vraagprijs € 498.000,- k.k.



---

Goed wonen, lekker leven

Op een geweldige locatie, in een gezellige, kindervriendelijke en groene woonomgeving gelegen in 2018 nagenoeg geheel gemoderniseerde, gerenoveerde en op de 2e verdieping door middel van 2 dakkapellen uitgebouwde 5-kamer eengezinswoning. Deze sfeervolle en lichte woning is aan de achterzijde vrij aan een waterpartij gelegen en heeft een voortuin en zonnige achtertuin. Kenmerkend voor deze luxe woning met een woonoppervlakte van ca. 129 m<sup>2</sup> zijn de gestucte wanden, de 2 luxe badkamers, de 3 toiletten, de 2 luxe dakkapellen en de grote mate van daglichttoetreding. Verder is er een parkeerplaats op eigen terrein en zijn het gezellige oude centrum van Voorburg, winkelcentrum Julianabaan, openbaar vervoer en scholen nabij gelegen.





## Indeling:

Royale entree. Hal met meterkast, toegang tot het luxe toilet (vrijhangend) en toegang tot de berging aan de voorzijde. Ruime en brede woonkamer aan de achterzijde van ca. 30 m<sup>2</sup> voorzien van een fraaie parketvloer en met veel daglichttoetreding door de grote raampartij. Openslaande deuren naar de zonnige vrij gelegen achtertuin met meer dan genoeg mogelijkheden voor gezellige zithoekjes. De nette keuken met dubbele spoelbak, 4-pits gaskookplaat, oven en afzuigkap is aan de voorzijde gelegen en kijkt uit over het gezellige pleintje.

## 1e verdieping:

Zeer ruime overloop met eveneens veel daglichttoetreding. Vanuit de overloop toegang tot de ruime slaapkamer voorzijde van ca. 3.88 x 2.44 m. en vanuit deze kamer toegang tot de 1e slaapkamer aan de achterzijde van ca. 3.77 x 2.44 m, op dit moment in gebruik als luxe walk-in-closet. 2e Slaapkamer achterzijde van ca. 3.77 x 2.87 m. te bereiken vanaf de overloop. Zeer luxe en moderne badkamer voorzien van dubbele inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en vrijhangend 2e toilet.

## 2e verdieping:

Overloop met kast met opstelplaats CV combiketel. Vanwege de 2 dakkapellen een zeer riante slaapkamer van ca. 5.86 x 3.58 m. met veel daglichttoetreding en veel mogelijkheden. Verder is de kamer voorzien van een klein keukenblok met spoelbak, kookplaat en afzuigkap. Tevens is op deze verdieping de 2e en zeer ruime en luxe badkamer met ligbad, douche, 3e toilet en aansluiting voor de wasautomaat te vinden.

## Bijzonderheden:

- Gelegen in een kindvriendelijke en groene woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik;
- Aan de achterzijde vrij gelegen aan een gezellige waterpartij en aan de voorzijde aan een gezellig pleintje;
- Heerlijke achtertuin met veel privacy;
- Multifunctionele 2e verdieping;
- Woning is voorzien van 2 luxe badkamers;
- In 2018 grotendeels en luxe gerenoveerd;
- Elektrisch bedienbaar zonnescerm aan de achterzijde;
- Volledig dubbelglas;
- CV combiketel 2017;
- Electra vervangen;
- Parkeerplaats op eigen terrein in de voortuin;
- 2 Luxe dakkapellen
- Parketvloer in woonkamer en keuken.

**Kortom, een Luxe en zeer verzorgde woning op een geweldige locatie!**

## Object gegevens

Soort object : Woonhuis  
Soort woning : Eengezinswoning  
Type woning : Tussenwoning  
Ligging : Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging

Bouwjaar : 1972  
Aantal kamers : 5 kamers  
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Zadeldak  
Onderhoud binnen : Goed, Uitstekend  
Onderhoud buiten : Goed

## Maten

Perceeloppervlak : Ca. 162 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlak : Ca. 129 m<sup>2</sup>  
Inhoud : Ca. 458 m<sup>3</sup>  
Woonkamer : Ca. 30 m<sup>2</sup>

## Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin  
Ligging : Oost  
Tuin diepte : Ca. 10 m  
Tuin breedte : Ca. 6.30 m  
Achterom : Ja

## Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren, parkeren op eigen terrein  
Garage aanwezig : Geen garage

## Berging

Berging aanwezig: : Aangebouwd hout  
Voorzieningen : Voorzien van elektra

## Energie/Isolatie

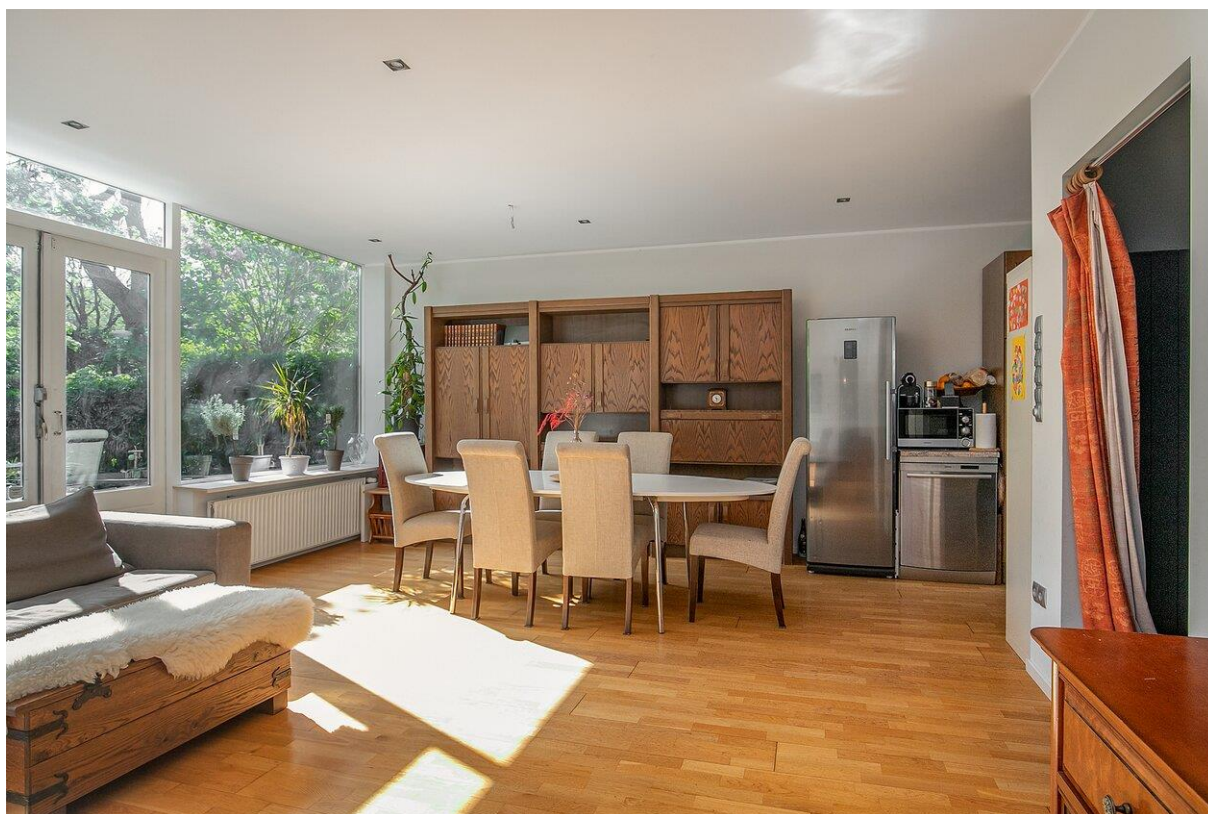
Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Remeha Tzerra CW5
Combi ketel	: ja
Bouwjaar	: 2017
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

## Voorzieningen

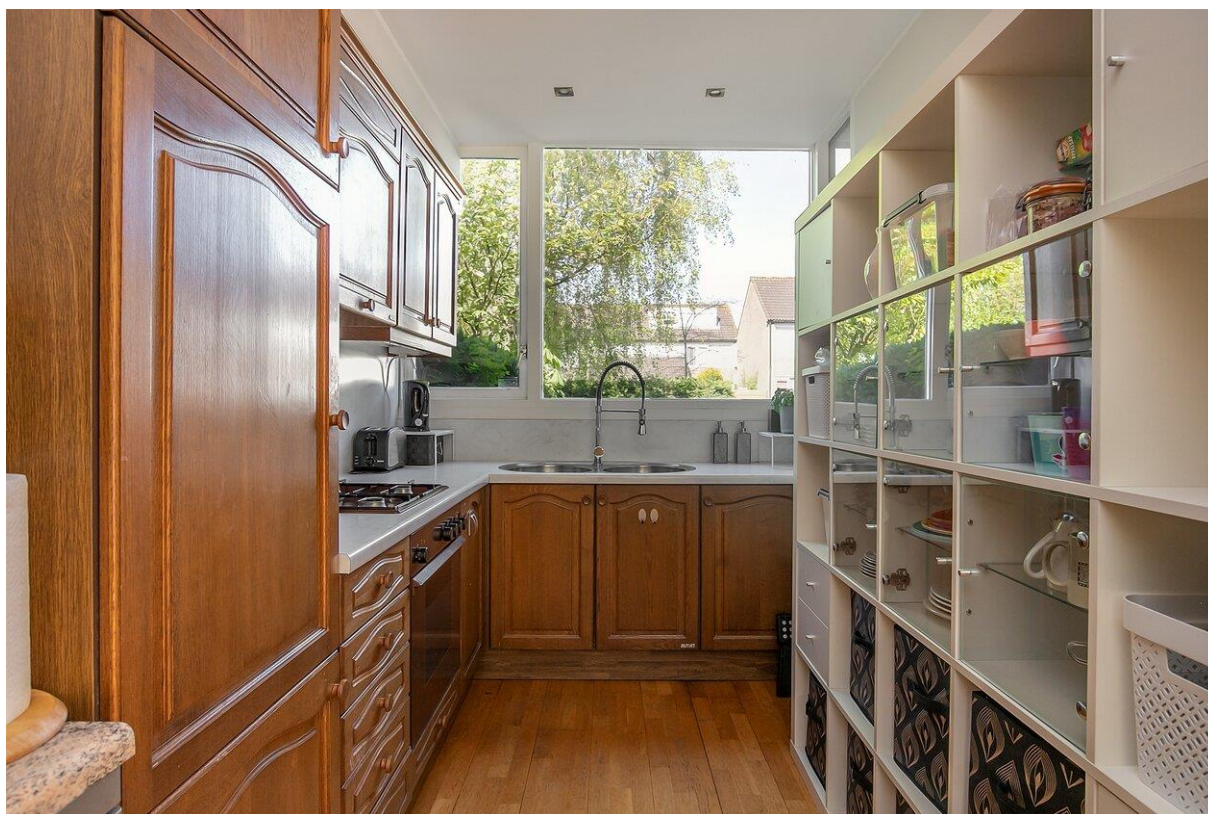
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie en tv kabel
---------------	--------------------------------------

## Locatie









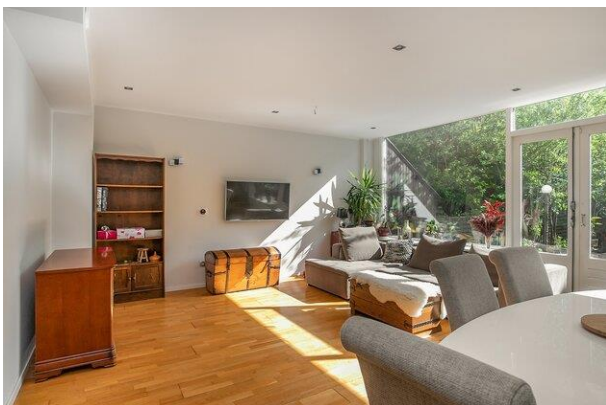
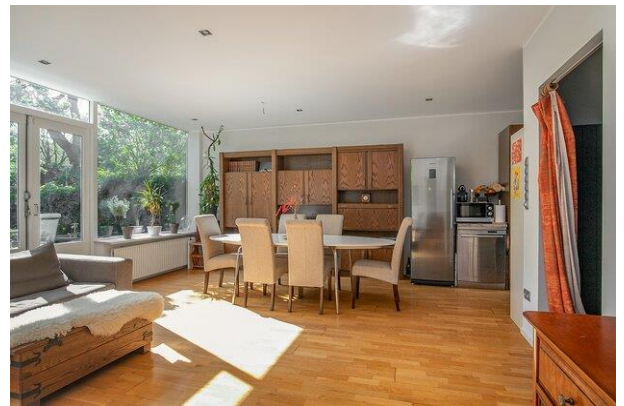
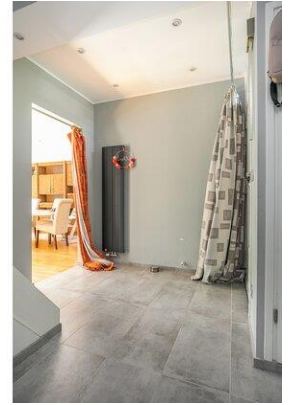




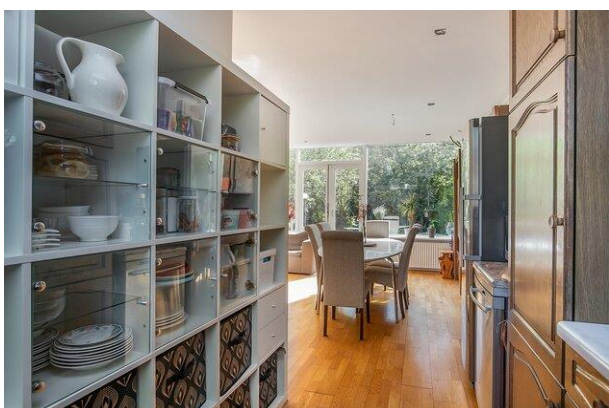




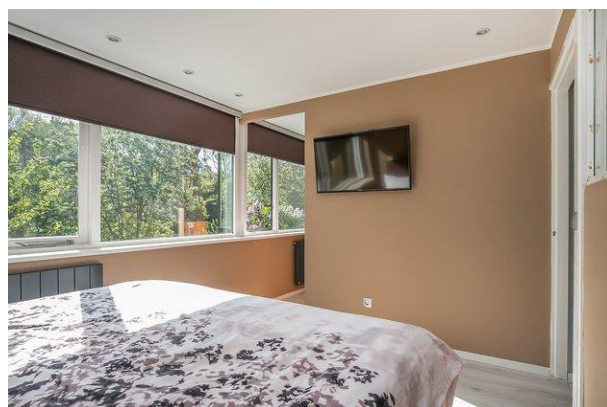
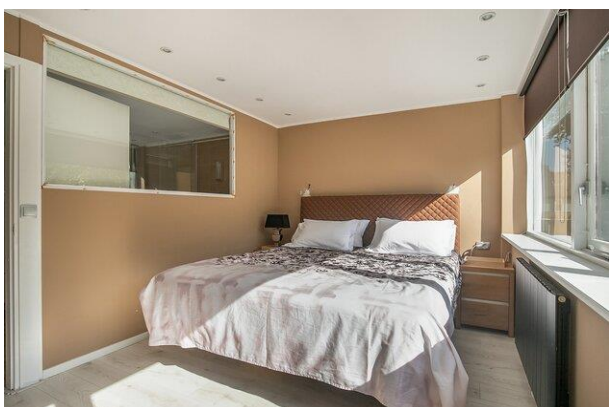
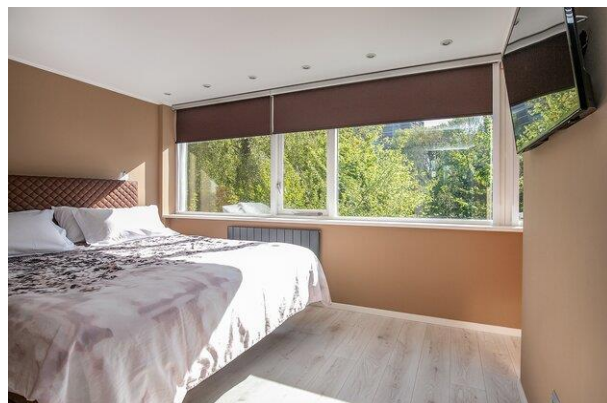
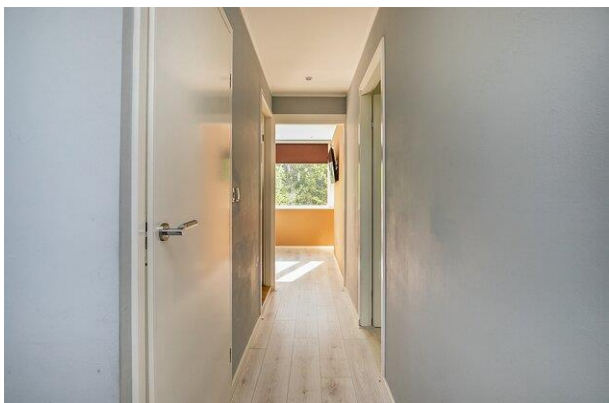
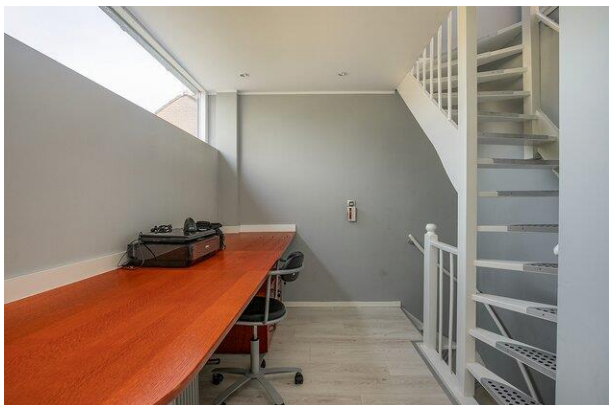




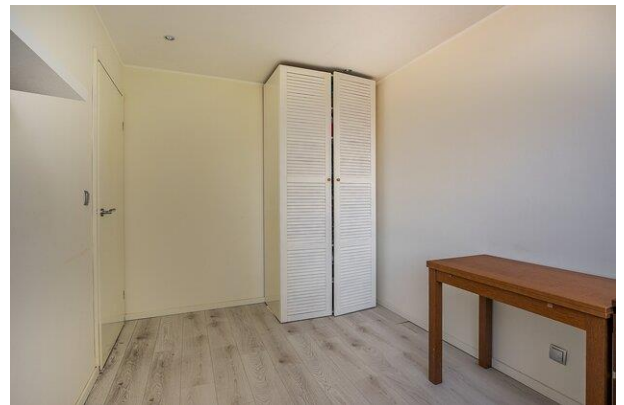


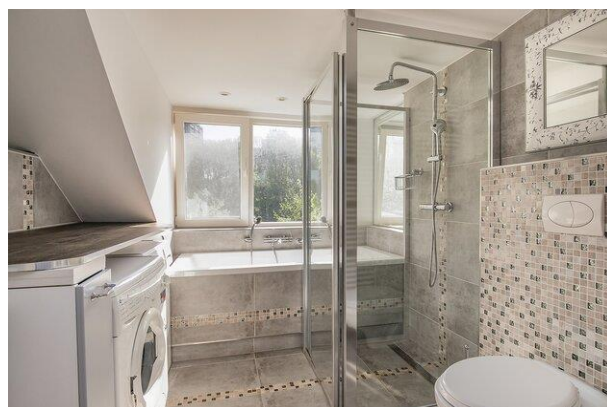
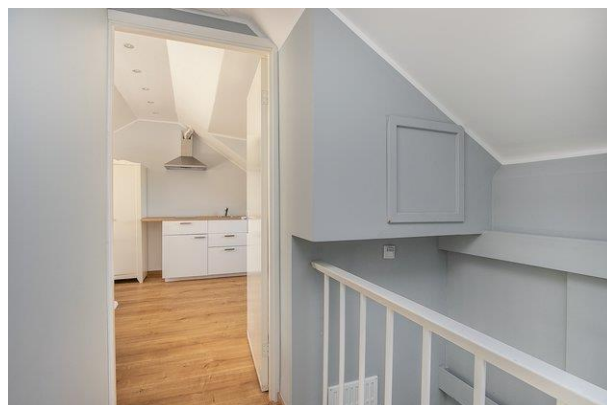
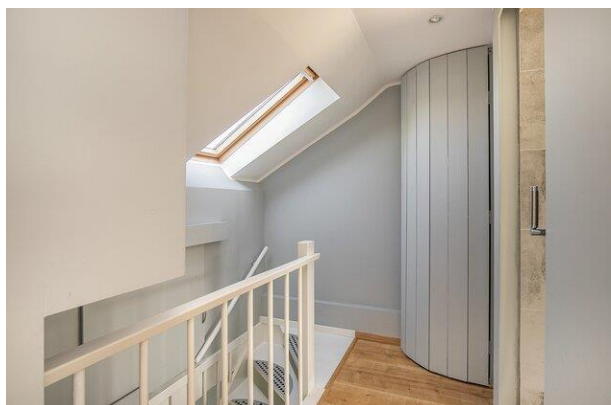




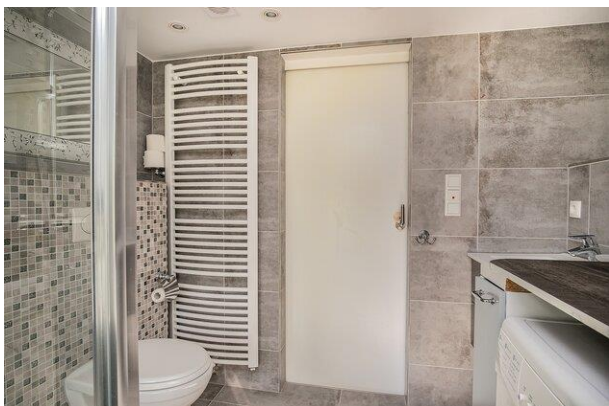












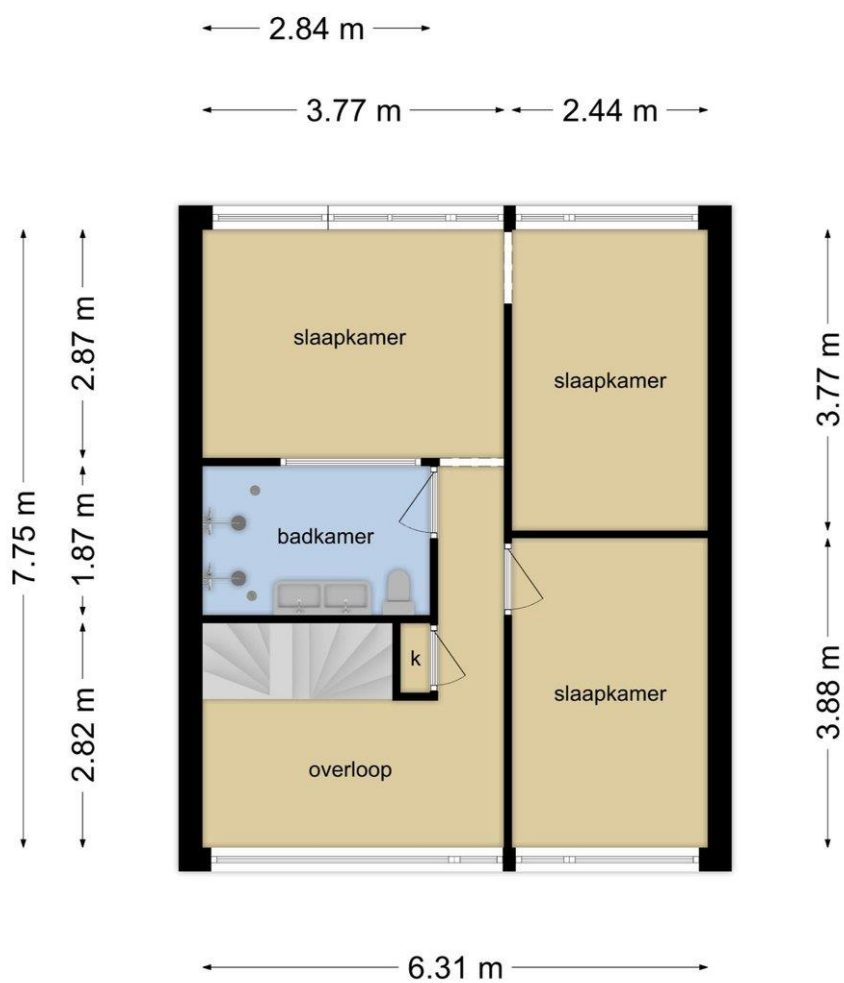
# Plattegrond begane grond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

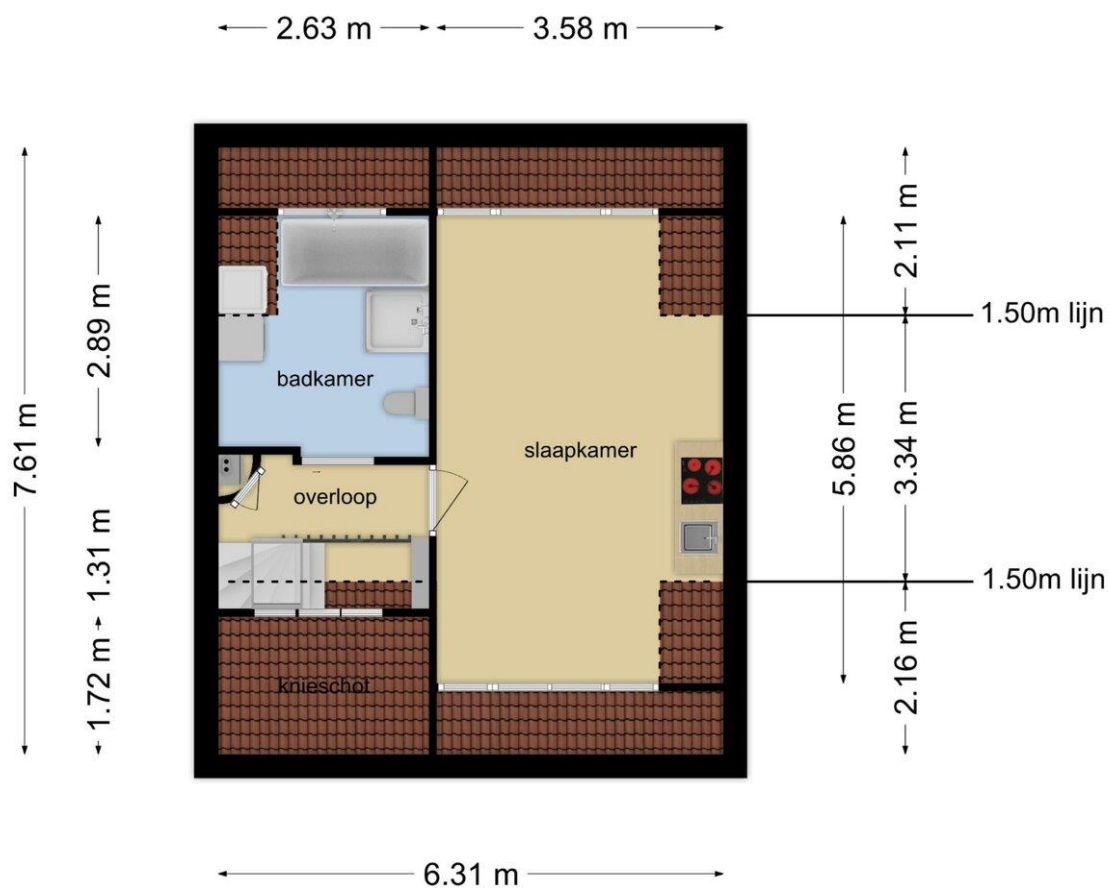


# Plattegrond 1e verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond 2e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## Kadastrale gegevens

Adres

Elzendreef 617

Postcode / Plaats

2272 CV Voorburg

Gemeente

Voorburg

Sectie / Perceel

D / 5055

Oppervlakte

162 m<sup>2</sup>

Soort

Volle eigendom

## Kadastrale kaart

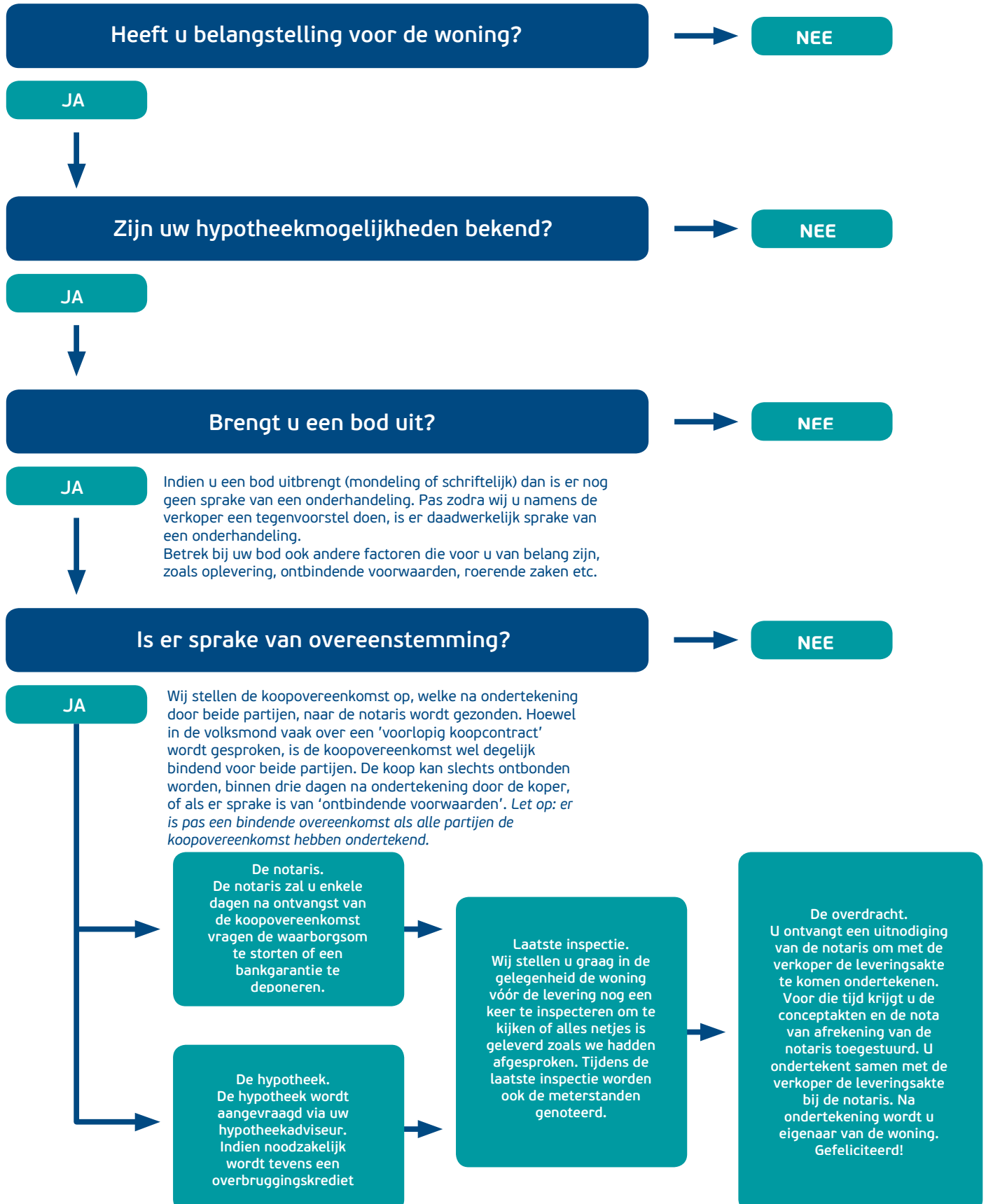


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Voorburg	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5055	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 2020  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van Emil NVM Makelaars. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars & Taxateurs (NVM). Deze liggen op ons kantoor ter inzage en kunnen desgewenst toegestuurd worden.

Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.

Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor rekening van koper zijn. Standaard wordt in de koopakte een 2% clause ten gunste van verkoper opgenomen.

De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en een vrijblijvende indicatief. Maten, (woon-)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig gemeten. Verkoper en Emil NVM Makelaars BV aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend.

## **Bankgarantie/waarborgsom**

De koper dient tot zekerheid van de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen 6 weken na de mondelinge overeenstemming een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris te voldoen.

## **Ontbindende voorwaarden financiering**

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van mondelinge overeenstemming.

## Bouwkundige keuring

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarde is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Indien koper hiervan geen gebruik maakt zal de navolgende clause in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Koper is 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 grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Indien van toepassing kunnen tevens de navolgende clauses in de koopakte worden opgenomen:

## Ouderdomsclausule (bij woningen en appartementen gebouwd voor 1990)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien een woning meer dan 30 jaar oud is de eisen die aan de bouwkwiteit 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, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) 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.

## Asbestclausule (bij woningen en appartementen gebouwd voor 1995)

Verkoper garandeert dat het verkochte geen andere asbesthoudende materialen bevat dan de gebruikelijke voor woningen van deze ouderdom. Deze gebruikelijke materialen zijn niet van dien aard dat koper als gevolg daarvan zijn plannen om de woning te bewonen op het moment van de eigendomsoverdracht niet kan of mag verwezenlijken. Bij eventuele verwijdering van genoemde materialen dienen op grond van de milieuwet speciale maatregelen worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van deze asbest in de woning kan voortvloeien.

Ingeval verkoper de onroerende zaak niet zelf (heeft) bewoont(d) wordt de navolgende clause opgenomen in de koopovereenkomst.

## Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en



meteropname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelde de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers indien verkopers niet aanwezig is bij de overdracht.
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voorgenoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

### **Uitstel notariële overdracht**

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% 's jaars verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. De VVE bijdragen alsmede de vaste lasten worden verrekend vanaf de in de koopovereenkomst overeengekomen datum van levering.

Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van verkoper ligt.



Parkweg 18 • 2271 AJ Voorburg  
t 070 - 35 55 722  
[info@emilmakelaars.nl](mailto:info@emilmakelaars.nl) • [www.emilmakelaars.nl](http://www.emilmakelaars.nl)

---

Goed wonen, lekker leven