



Ultramarijnhof 9

Voorburg

Vraagprijs € 535.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Op een unieke en zeer gewilde locatie centraal in Voorburg, tegenover de kinderboerderij en de Vliegermolen gelegen, zeer goed onderhouden en volledig gemoderniseerde 5-kamer eengezinswoning van ca. 120 m², heerlijk zonnige achtertuin met schuur en achterom. Deze waanzinnig gave en zo te betrekken woning kenmerkt zich door de moderne en luxe keuken met veel inbouwapparatuur en het schitterende uitzicht, ruime en lichte tuingerichte woonkamer van ca. 28 m², 4 goed bemeten slaapkamers, moderne badkamer en 2 grote dakkapellen. De woning is goed geïsoleerd met rondom dubbel glas, dak-, vloer- en gevelisolatie en verduurzaamd met 10 zonnepanelen. Deze super leuke woning ligt om de hoek van Park Sytwende, scholen, openbaar vervoer (randstadrail en bus), winkelcentra en uitvalswegen.



Indeling:

Voortuin. Entree. Ruime hal met meterkast (8 gr + ALS). Modern toilet met wandcloset en fonteintje. Heerlijk lichte en ruime woonkamer van ca. 28 m² (ca. 5.72 x 5.19 m) met een handige trapkast en toegang naar de achtertuin. Aan de voorzijde is de open keuken voorzien van een moderne en strakke keukeninrichting (dec '16) met de volgende inbouwapparatuur: 90 cm breed 5 pits gaskookplaat met wok brander, RVS afzuigschouw, vaatwasmachine, 1 ½ spoelbak met ééngreeps mengkraan, koelkast, vriezer en een magnetron, verder heeft de keuken ook veel bergruimte met o.a. brede pannenladen en carrousel hoekkast. Vanuit de keuken mooi zicht op de kinderboerderij aan de overkant van het water met de Vliegermolen. Zonnige 13,5 meter diepe en verzorgde achtertuin, gelegen op het zuidoosten met bijna de hele dag de zon met grote schuur achterin de tuin en een achterom.

1e Verdieping:

Overloop. Grote slaapkamer aan de voorzijde (ca. 5.18 x 2.97 m), over de volle breedte van de woning met kastenwand. 2 Ruime slaapkamers achterzijde (resp. 3.45 x 3.29 en 3.45 x 1.79 m). Moderne badkamer ('18) met een wastafelmeubel, wandcloset (2e toilet), designradiator en een trendy inloopdouche met thermostaatkraan en regendouche.

2e Verdieping:

Ruime overloop/voorzolder met werkplek, wasmachine aansluiting, opstelplaats CV combi ketel. Grote L-vormige zolderkamer van ca. 17 m² (ca. 5.86 x 3.01m) met aan de voor- en achterzijde grote dakkapellen en een kastenwand.

Bijzonderheden:

- Waanzinnig gaaf gelegen, zo te betrekken 5-kamer eengezinswoning;
- Gelegen in een rustig woonstraatje met water tegenover de kinderboerderij en de Vliegermolen;
- De woning is volledig gemoderniseerd en smaakvol afgewerkt;
- Woonkamer van ca. 28 m²;
- Modern open keuken met veel inbouwapparatuur en bergruimte;
- Moderne badkamer met o.a. trendy inloopdouche;
- 4 Slaapkamers;
- Dakkapellen in 2020 geplaatst;
- Woning is volledig geïsoleerd, energielabel A;
- 10 zonnepanelen;
- Zeer centraal in Voorburg gelegen nabij scholen, winkels, parken, openbaar vervoer en uitvalswegen.

Object gegevens

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

Bouwjaar : 1975
Aantal kamers : 5 kamers
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Zadeldak
Materiaal dak : Pannen

Onderhoud binnen : Uitstekend
Onderhoud buiten : Goed, Uitstekend

Maten

Perceeloppervlak : Ca. 145 m²
Woonoppervlak : Ca. 120 m²
Inhoud : Ca. 385 m³
Woonkamer : Ca. 28 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin
Ligging : Oost, Zuid
Tuin diepte : 13.50 meter
Tuin breedte : 5.15 meter
Achterom : Ja

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren
Garage aanwezig : Geen garage

Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand steen
Oppervlakte berging : 14 m²
Voorzieningen : Voorzien van elektra

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Combiketel "Bosch"
Combi ketel	: ja
Bouwjaar	: 2007
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: A

Voorzieningen

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

Locatie







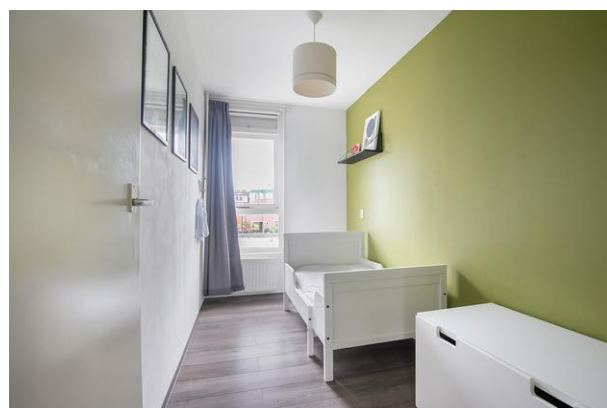
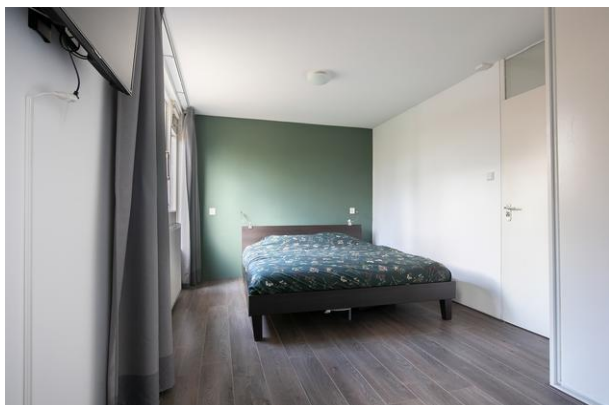










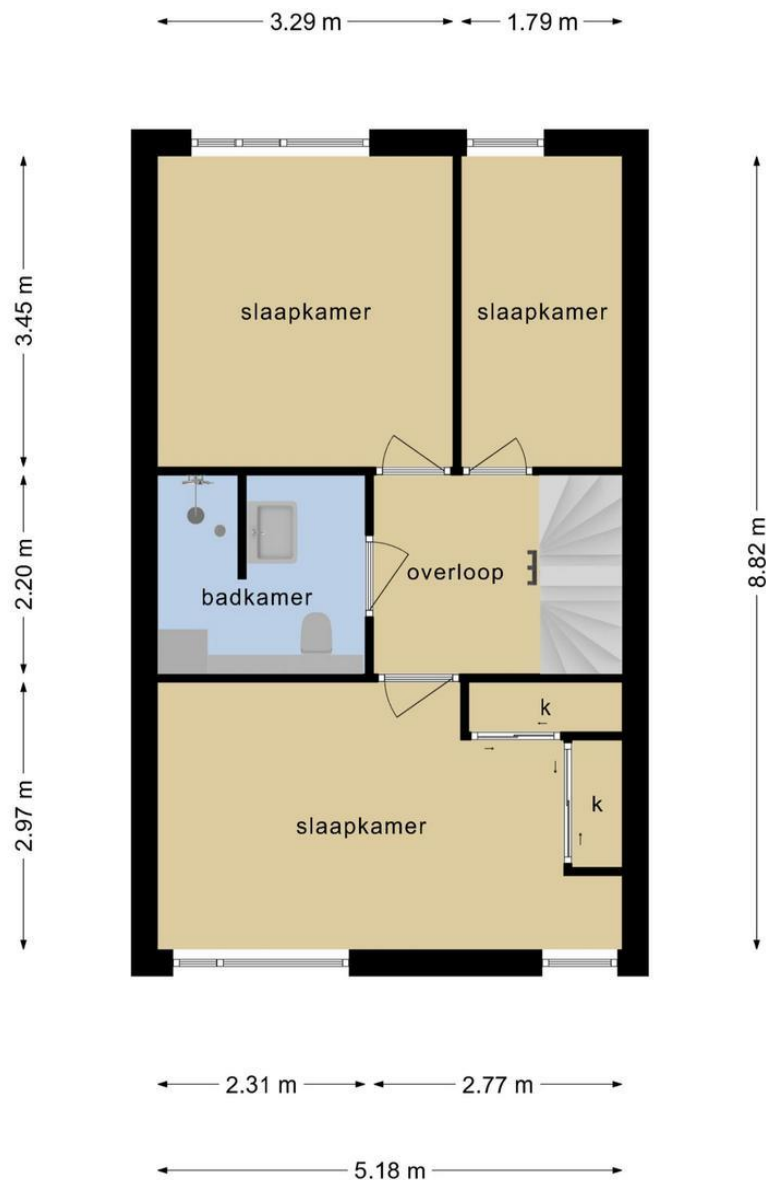






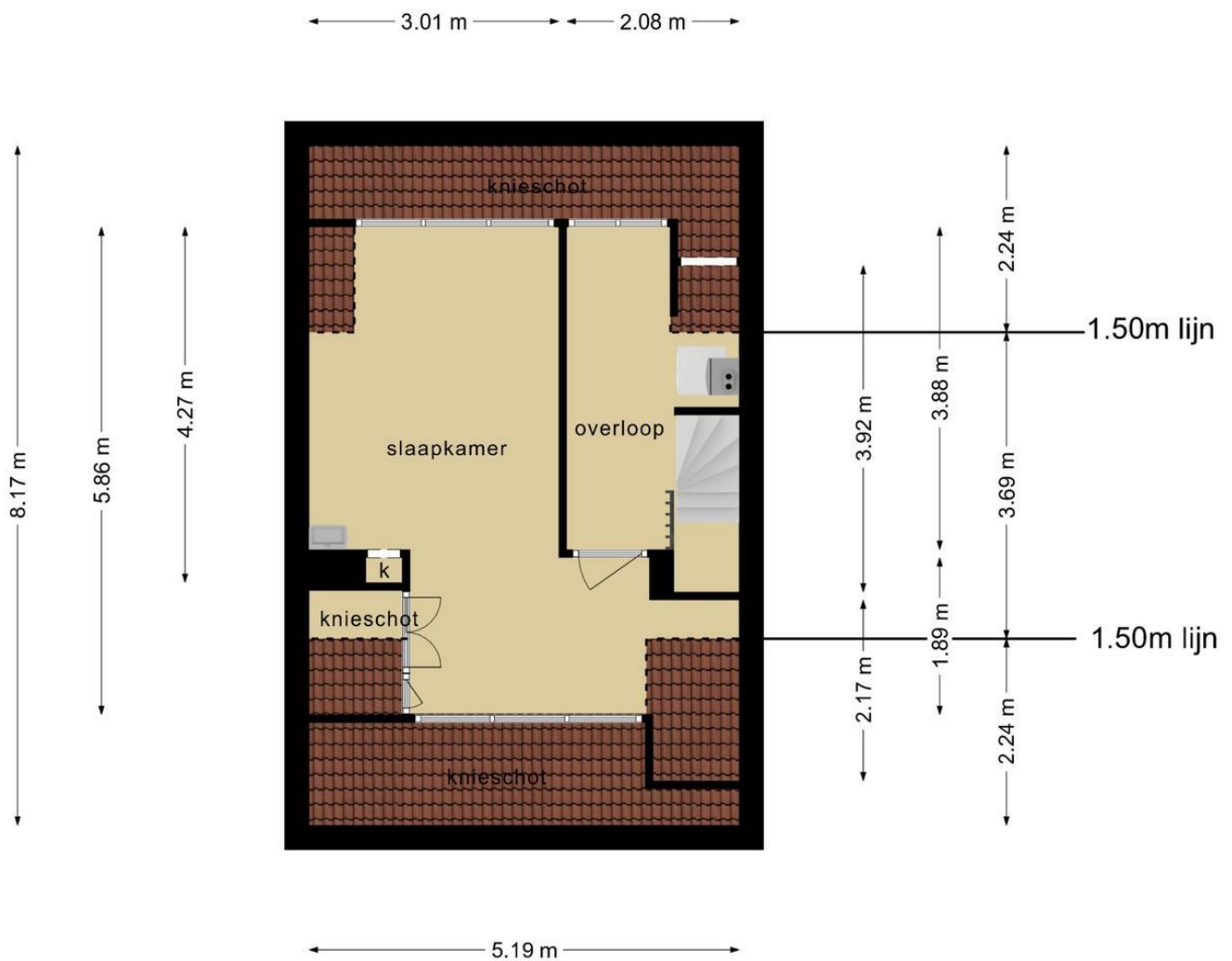
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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.

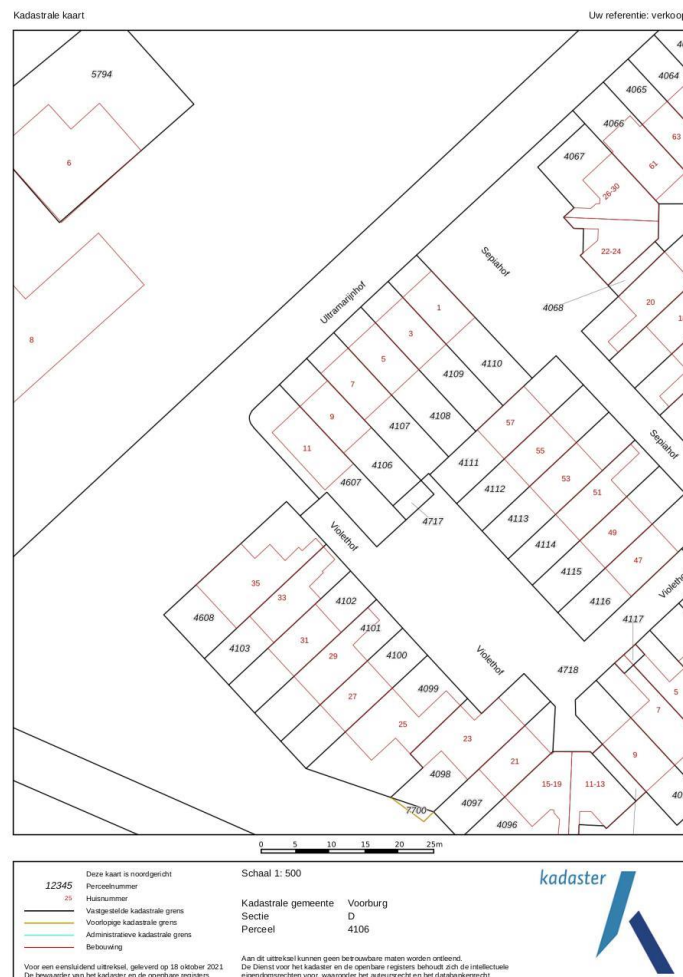
Kadastrale gegevens

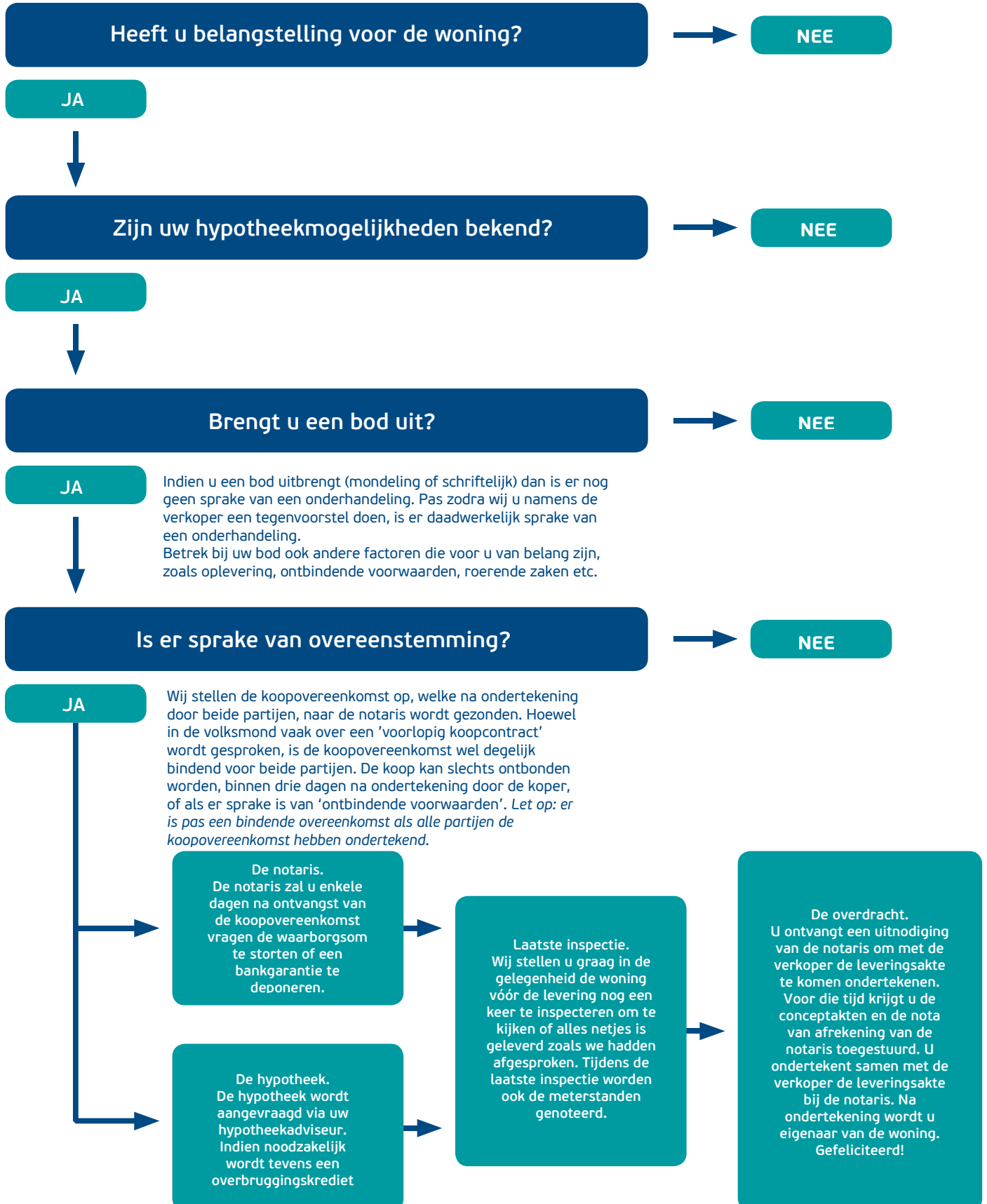
Adres Ultramarijnhof 9
Postcode / Plaats 2272 JR Voorburg
Gemeente Voorburg
Sectie / Perceel D / 4106
Oppervlakte 129 m²
Soort Volle eigendom

Kadastrale gegevens

Adres Ultramarijnhof 9
Postcode / Plaats 2272 JR Voorburg
Gemeente Voorburg
Sectie / Perceel D / 4717
Oppervlakte 16 m²
Soort Volle eigendom

Kadastrale kaart





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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien een woning meer dan 30 jaar oud is de eisen die aan de bouwkwaliiteit 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

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.

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 voornoemd 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.



Parkweg 18 • 2271 AJ Voorburg
t 070 - 35 55 722
info@emilmakelaars.nl • www.emilmakelaars.nl

Goed wonen, lekker leven