



Simon Carmiggelthof 125 's-Gravenhage

Vraagprijs € 385.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Met een panoramisch uitzicht vanuit alle hoeken van het appartement op de 10e verdieping van het centraal gelegen appartementencomplex midden in het winkelcentrum 't Hoge Veen van Leidschenveen royaal 3-kamerappartement met een woonoppervlakte van ca. 92 m². Verder kenmerkend voor dit appartement is natuurlijk naast het weidse uitzicht en dat alles binnen handbereik is.

Dit fraaie appartement maakt onderdeel uit van het goed onderhouden appartementencomplex met prachtige hoofdingang met bellen- en brievenbussen tableau, afgesloten parkeergarage en twee liften. Daarnaast is de centrale ligging echt een pré, want je geniet hier van alle stadse voorzieningen zoals winkels, gezellige horeca gelegenheden en openbaar vervoer. En met de randstadrail ben in je 10 minuten in het bruisende centrum van Den Haag.



Indeling:

Aan het centrale plein van winkelcentrum 't Hoge Veen wordt het complex toegankelijk via een afgesloten entree met een bel- en brievenbustableau met videofoon. Centrale hal met trappenhuis en lift naar de 10e verdieping.

10e Verdieping:

Vanuit de lift via een verzorgde hal toegang tot het appartement met een meterkast. Centrale hal met een handige nis voor een garderobe. Keurig toilet met een fonteintje. Bij het betreden van de woonkamer van ca. 27 m² met gezellige loggia serre valt meteen op dat het appartement beschikt over een fantastisch uitzicht door de vele raampartijen die ook voor een prettig lichtinval zorgen. Halfopen keuken in hoekopstelling met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Vanuit de centrale hal toegang naar de wasruimte met aansluiting voor de wasmachine en droger en de opstelplaats voor een cv-ketel en mechanische ventilatie-unit. Moderne badkamer welke is voorzien van een ligbad, separate douchegelegenheid en een vaste wastafel. Twee slaapkamers resp. 3.14 x 2.60 m. en de masterbedroom van 4.02 x 3.92 m. met wederom weids uitzicht. Er is een separate berging op de 1e verdieping met een eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage.

Ligging:

Vanwege de zeer centrale locatie in het bruisende hart van Leidschenveen, vind je in de directe omgeving een levendige combinatie van wonen, werken en biedt de jongste wijk van Den Haag een ruime diversiteit aan vele verschillende voorzieningen zoals winkels, restaurants, scholen, speel- en sportplaatsen. Wat te denken van de vele recreatiemogelijkheden, sportverenigingen, SnowWorld en de Zoetermeerse golfbaan. De locatie is ruim opgezet en wordt gekenmerkt door een prachtige samengaan van groen en water. Fiets- en wandelliefhebbers kunnen hier ook hun hart ophalen. Vele kilometers aan natuur- en recreatiegebieden in de wijde omtrek, terwijl je midden in de Randstad zit. Het station met de randstadRail en bussen ligt op twee minuten, waardoor je binnen slechts tien minuten in het centrum van Den Haag, of Zoetermeer bent en binnen een half uur in het centrum van Rotterdam of Scheveningen. De uitvalswegen A4, A12 en A13 bereik je in enkele autominuten. Kortom, Leidschenveen heeft het allemaal.

Bijzonderheden:

- Keurig en heerlijk licht 3 kamer appartement;
- Eigen grond;
- Gebruiksoppervlak NEN 2580 91.90 m²;
- Gelegen in het gezellige en bruisende winkelcentrum van Leidschenveen;
- Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeergarage;
- Berging in de onderbouw van het complex
- Actieve VvE, bijdrage € 161,77 per maand;
- Energielabel B;
- Lift aanwezig;
- Centraal en gunstig gelegen boven winkelcentrum Leidschenveen;
- Op steenworp afstand van opstapplaats randstadrail.
- Oplevering in overleg;
- Het appartement is volledig geïsoleerd;
- Het appartement is voorzien van laminaat;
- Collectieve opstalverzekering.

Object gegevens

Soort object : Appartement
Soort appartement : Portiekflat
Kenmerken : Appartement
Ligging : Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging

Bouwjaar : 2009
Aantal kamers : 3 kamers
Aantal slaapkamers : 2 kamers

Type dak : Plat Dak
Materiaal dak : Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen : Goed
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Woonoppervlak : 92 m²
Inhoud : 304 m³
Woonkamer : 27 m²

Buitenruimte

Tuin : Geen tuin
Frans balkon ligging : Noord, west

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren
Garage aanwezig : Parkeerkelder, Parkeerplaats

Berging

Berging aanwezig : Box
Oppervlakte berging : 4 m²
Voorzieningen : Voorzien van elektra

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Ferroli HR combi
Combi ketel	: ja
Bouwjaar	: 2009
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: B

Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, tv kabel, lift en frans balkon
---------------	--

Appartementsrecht

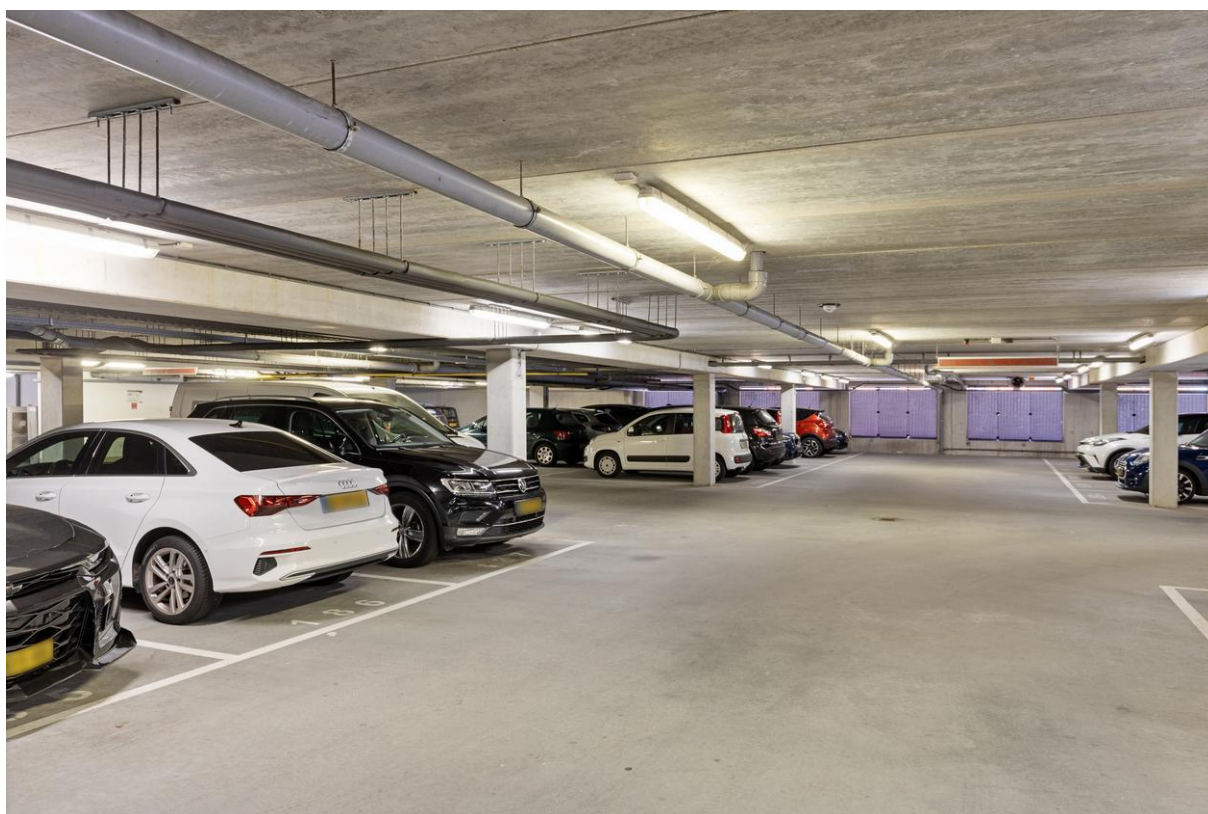
Aandeel in gemeenschap	: 8/485
Bijdrage V.v.E	: € 161,77 per maand
Saldo reservefonds	: € 63.432,07 (2022)
V.v.E. kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds

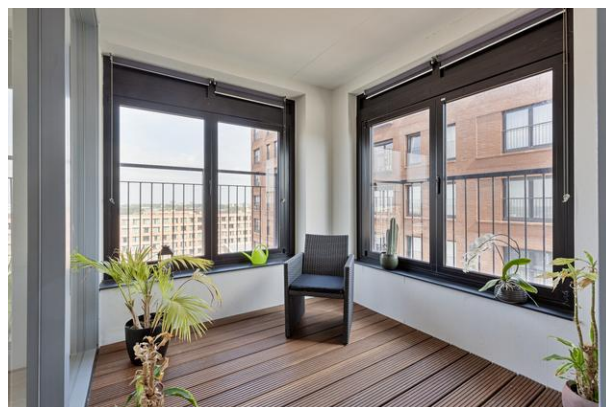
Locatie















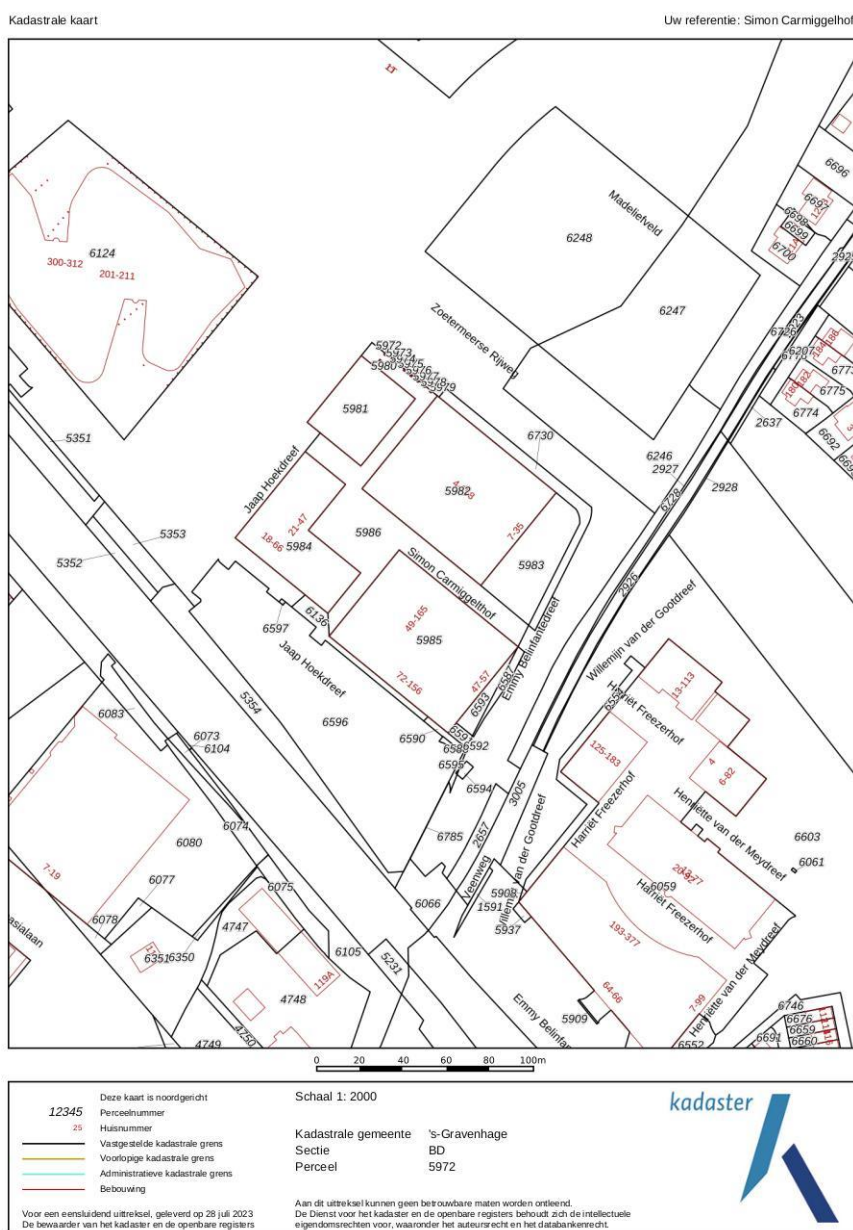
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

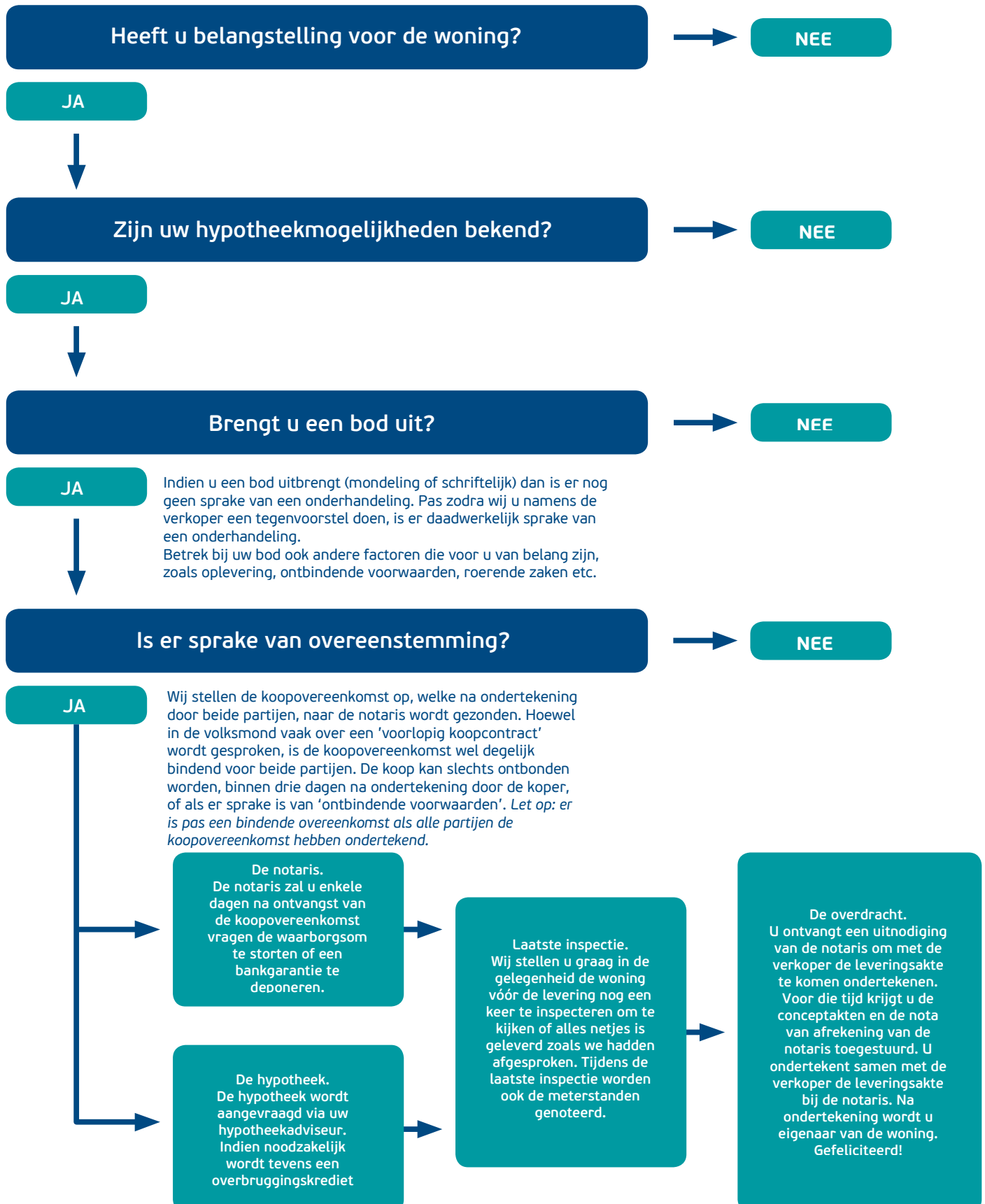
Kadastrale gegevens

Adres
Postcode / Plaats
Gemeente
Sectie / Perceel
Soort

Simon Carmiggelthof 125
2492 JR 'S-Gravenhage
's-Gravenhage
BD / 6031
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.

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.

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.

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 • www.emilmakelaars.nl

Goed wonen, lekker leven