



# Elzendreef 212

## Voorburg

Vraagprijs €529.500,- k.k.



---

Goed wonen, lekker leven

**In een groene, parkachtige en rustige omgeving gelegen hoek-eengezinswoning met vrij uitzicht over een waterpartij aan de achterzijde van de woning!**

**Deze fraai gelegen hoek-eengezinswoning is voorzien van een voortuin, zijtuin en ruime achtertuin.**

**Goed wonen, lekker leven!**

## **Omgeving:**

De woonwijk ligt in het hart van Voorburg en wordt gekenmerkt door een verrassend stratenplan, waarbij groen en water een sfeer creëren van rust en ruimte. In combinatie met de autoluwe straten en vele (speel)velden is dit een ideale omgeving voor kinderen om op te groeien. In de nabije omgeving zijn talrijke mogelijkheden voor zowel lager, middelbaar als hoger onderwijs. Ook voor sport en recreatie zijn er legio mogelijkheden, zoals een sporthal en wijkcentrum.

Op loopafstand bevindt zich winkelcentrum Mall of the Netherlands: een overdekt shopwalhalla met 230 winkels, een bioscoop en een foodcourt met kwaliteitsversmarkt. Tevens bevindt u zich in no time in de tunnel richting de snelwegen (A4, A44, A12, etc.). Het huis ligt ook op loopafstand van halte RandstadRail Voorburg 't Loo (6 minuten) met verbindingen naar Zoetermeer, Rotterdam en Den Haag CS. Kortom, de ligging van dit woonhuis is ideaal!



## Indeling:

De woning ligt aan een kindvriendelijke, autovrije straat. Overkapte entree van de woning aan de voorzijde. Ruime hal met berging, meterkast en separate toiletruimte voorzien van fontein. Hiervandaan is er een deur naar de living. De woonkeuken aan de voorzijde heeft een leuk uitzicht over het rustige straatje. Thans is er een U-vormige keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur. Bovendien is er voldoende ruimte voor een gezellige ontbijt-/borrelplek.

De woonkamer (ca. 6,12 x 4,05 m) is voorzien van een grote glazen pui met een schuifdeur naar de achtertuin. Hiervandaan is er een prettig vrij uitzicht over de direct achter de tuin gelegen waterpartij, met behoud van veel privacy.

De achtertuin, met een diepte van ruim 13 meter, ligt op het oosten en beschikt over een aangebouwde houten schuur.

## 1e verdieping:

Overloop met vaste kastruimte. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde (ca. 4,25 x 2,91 m). Aan de achterzijde is het dankzij de parkachtige setting met het vele groen en het uitzicht op het water alsof u op vakantie bent. Twee slaapkamers aan de voorzijde (resp. ca. 4,05 x 3,00 m en 3,92 x 3,01 m). De badkamer is momenteel voorzien van een douche in ligbad, toilet en wastafelmeubel.

Het huis blijft relatief koel bij hoge temperaturen; dat is echt een voordeel als het 30+ graden is

## Bijzonderheden:

- 197 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Bouwjaar 1973;
- Mogelijkheid tot een uitbouw aan de achterzijde, de heipalen zijn reeds geslagen;
- Gratis parkeren in de directe omgeving;
- CV-combiketel in 2018 geïnstalleerd;
- Gedeeltelijk kunststof ramen, gedeeltelijk HR++-glas;
- Voorzijde ramen met hardhouten kozijnen;
- Energielabel B;
- Woning in een groene, parkachtige, rustige omgeving;
- Autovrije straat, dus kindvriendelijk;
- Nabij basisschool, naschoolse opvang en kindercrèche;
- Nabij sporthal en wijkcentrum;
- OV: op loopafstand halte RandstadRail Voorburg 't Loo (6 min.) met verbinding naar Zoetermeer, Rotterdam en Den Haag CS;
- Op loopafstand van NS-station Mariahoeve met rechtstreekse verbinding naar Amsterdam en Rotterdam;
- Op loopafstand van tramlijnen 2 en 6;
- Nabij Westfield Mall of the Netherlands;
- Nabij A4 en A12;
- Meerdere supermarkten op loopafstand;
- Tuin met vrij uitzicht op een waterpartij;
- Het huis blijft relatief koel bij hoge buitentemperaturen, wat een groot voordeel is bij 30+ graden;
- Mogelijkheid tot uitbouw aan de achterzijde (heipalen reeds geslagen) en opbouw.

## Object gegevens

Soort object : Woonhuis  
Soort woning : Eengezinswoning  
Type woning : Hoekwoning  
Ligging : Aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging

Bouwjaar : 1973  
Aantal kamers : 4 kamers  
Aantal slaapkamers : 3 kamers

Type dak : Plat Dak  
Onderhoud binnen : Goed  
Onderhoud buiten : Goed

## Maten

Perceeloppervlak : Ca. 197 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlak : Ca. 103 m<sup>2</sup>  
Inhoud : Ca. 386 m<sup>3</sup>  
Woonkamer : Ca. 25 m<sup>2</sup>

## Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin, zijtuin  
Ligging : Oost  
Tuin diepte : 1.300 cm  
Tuin breedte : 600 cm  
Achterom : Ja

## Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : Openbaar parkeren  
Garage aanwezig : Geen garage

## Berging

Berging aanwezig: : Aangebouwd hout

## Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Vaillant eco Tec plus
Combi ketel	: Ja
Bouwjaar	: 2018
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: B

## Voorzieningen

Voorzieningen	: Tv kabel en schuifpui
---------------	-------------------------

## Locatie

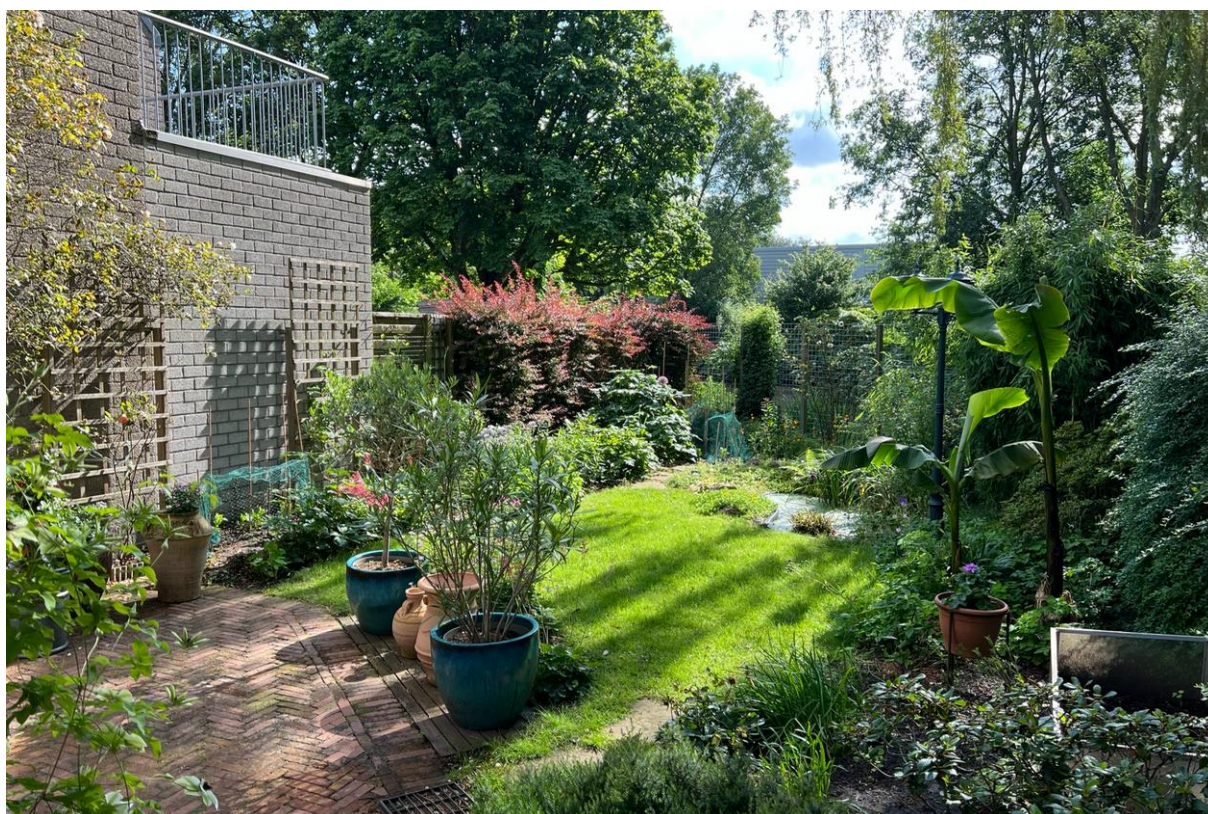










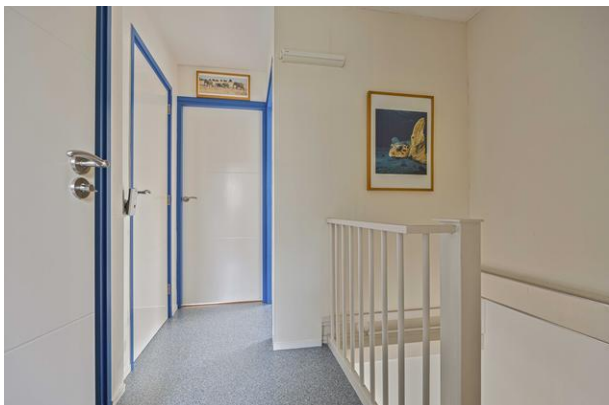














# Plattegrond begane grond



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





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

# Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

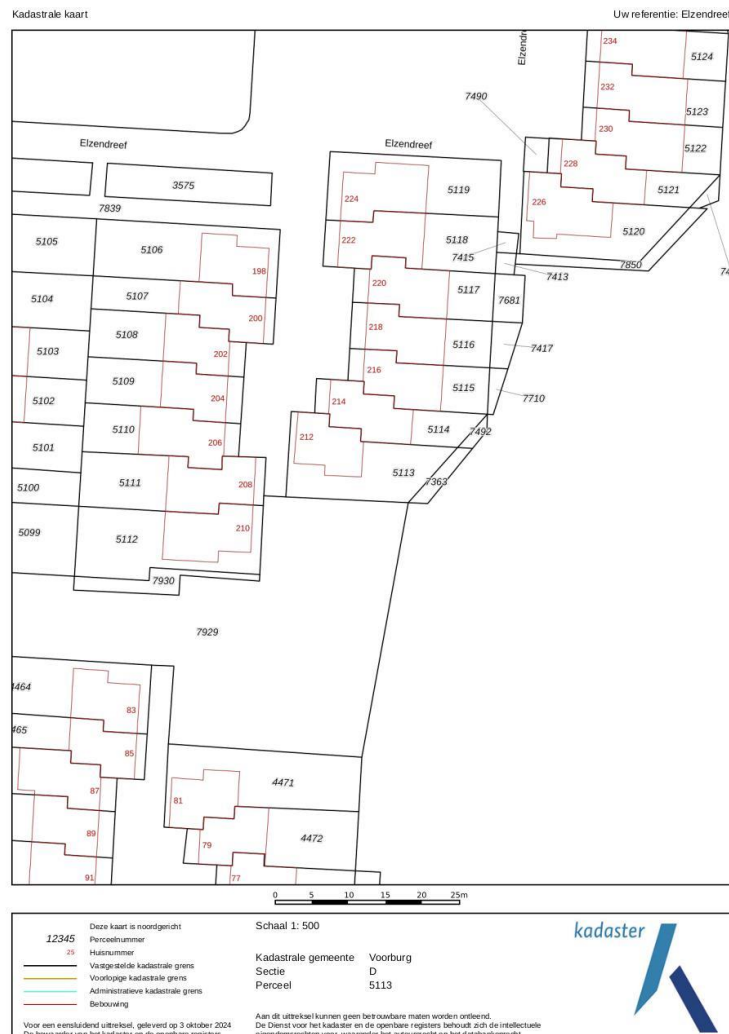
## Kadastrale gegevens

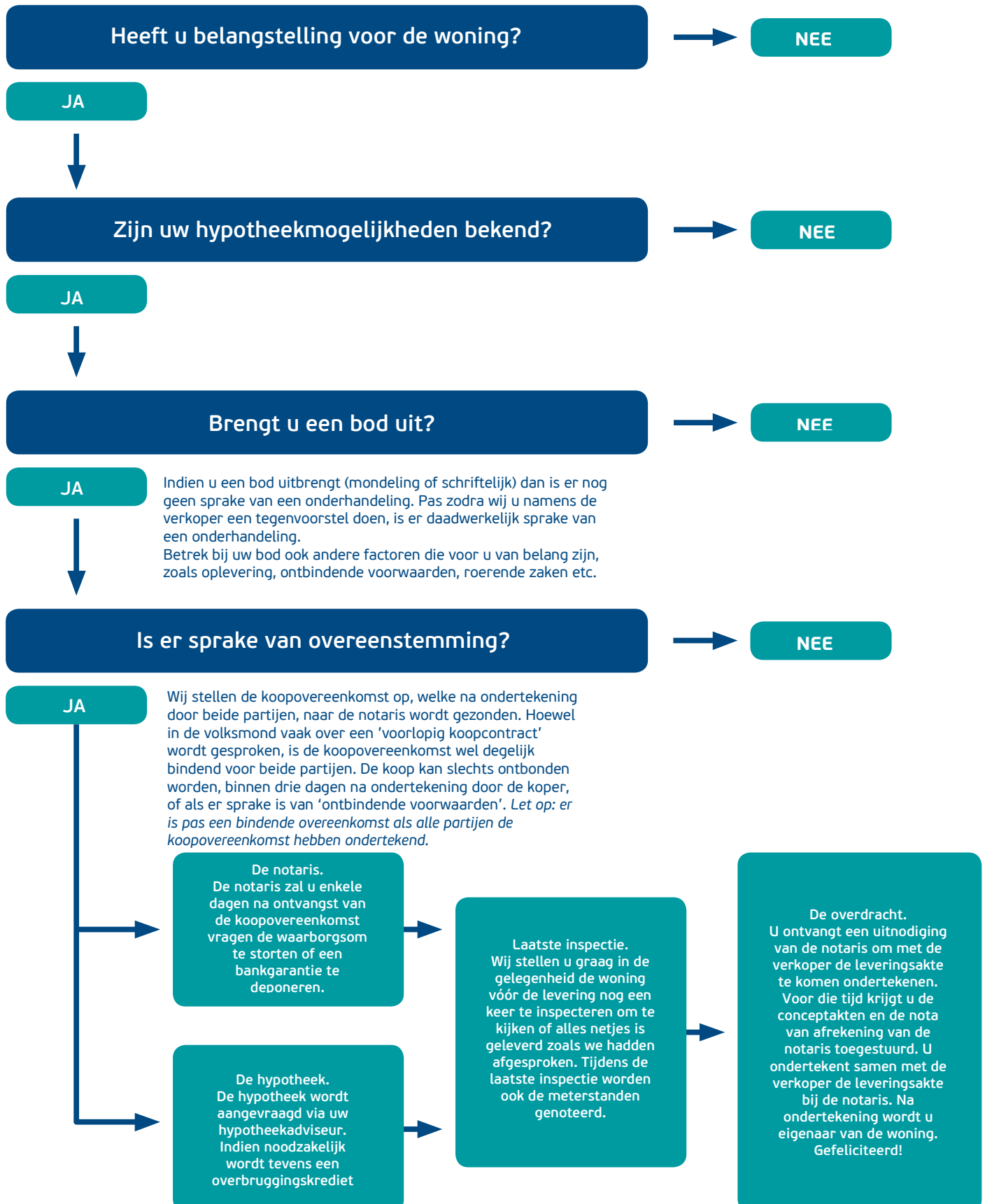
Adres Elzendreef 212  
Postcode / Plaats 2272 EE Voorburg  
Gemeente Voorburg  
Sectie / Perceel D / 5113  
Oppervlakte 179 m<sup>2</sup>  
Soort Volle eigendom

## Kadastrale gegevens

Adres Elzendreef 212  
Postcode / Plaats 2272 EE Voorburg  
Gemeente Voorburg  
Sectie / Perceel D / 7363  
Oppervlakte 18 m<sup>2</sup>  
Soort

## 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.

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 50 jaar oud is 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, 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.

### **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](mailto:info@emilmakelaars.nl) • [www.emilmakelaars.nl](http://www.emilmakelaars.nl)

---

Goed wonen, lekker leven