



Oude Polderweg 215

's-Gravenhage

Vraagprijs € 515.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Lichte en moderne 4-kamer eengezinswoning met zonnige tuin in Leidschenveen

Aan de rand van de populaire wijk "De Lanen" in Leidschenveen, ligt deze keurig onderhouden en bijzonder lichte 4-kamer eengezinswoning met een zonnige achtertuin. De woning heeft een woonoppervlak van bijna 120 m² en biedt een ruime living met open keuken van 38 m² met grote ramenpartij, drie royale slaapkamers en een moderne badkamer met zowel een ligbad als een aparte douche. De fraai aangelegde achtertuin is circa 12 meter diep, ligt op het zonnige zuidoosten en beschikt over een ruime berging en een achterom. Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd, voorzien van dubbel glas en heeft energielabel A.

De woning is gelegen in een gewilde en kindvriendelijke woonwijk, met speelvoorzieningen en voldoende parkeergelegenheid voor de deur. In de directe omgeving bevinden zich scholen, waaronder basisscholen, middelbare scholen en The British School, kinderdagverblijven, een kinderboerderij, bibliotheek en diverse sportverenigingen. Het winkelcentrum Leidschenveen ligt op loopafstand en voorziet in alle dagelijkse boodschappen. Bovendien heeft de wijk uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer (tram, trein en RandstadRail) en uitvalswegen (A12, A4, A13).



Indeling:

Begane grond: De woning heeft een verzorgde voortuin. Bij binnenkomst komt u in een ruime hal met meterkast en een modern toilet met fonteintje. De royale en lichte woonkamer van ca. 29 m² (ca. 6.53 x 5.15 / 4.08 m) heeft een grote schuifpui die toegang geeft tot de zonnige achtertuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, die modern is ingericht met een granieten aanrechtblad en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 90 cm brede 6-pits Borretti gasfornuis met gasoven!, RVS afzuigschouw, vaatwasser, en een koel-/vriescombinatie. De gehele begane grond is afgewerkt met een prachtige massieve eikenhouten vloer. De achtertuin is circa 12 meter diep, gelegen op het zuidoosten, en voorzien van een berging en een achterom.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping vindt u een overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers. De royale slaapkamer aan de achterzijde (ca. 5.16 x 4.11 / 3.53 m) strekt zich uit over de volledige breedte van de woning (voorheen twee kamers) en beschikt over een royale inbouwkast. De slaapkamer aan de voorzijde (ca. 4.67 x 2.96 m) heeft een speelse raampartij met een prachtig vrij uitzicht over de groene singel. De moderne badkamer (ca. 3.05 x 2.10 m) is voorzien van een ligbad, aparte douche, tweede toilet (wandcloset) en een wastafel en toiletkast.

Tweede verdieping: De tweede verdieping beschikt over een overloop/voorzolder met een dakraam en een aparte bergruimte met aansluiting voor de wasmachine en droger. Hier is ook de opstelplaats voor de CV-combiketel en WTW-installatie. De zolderkamer van ca. 19,5 m² (ca. 7.33 x 2.94 m) is ruim en licht door de twee dakramen, beschikt over een wastafel en biedt veel mogelijkheden, zoals een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden 4-kamer eengezinswoning met zonnige achtertuin op het zuidoosten;
- Gunstig gelegen aan de rand van de wijk, met uitzicht op een groene singel;
- Woonoppervlak conform NEN 2580: 119,6 m²;
- Ruime en lichte woonkamer van ca. 29 m² met toegang tot de tuin;
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur;
- Massieve eikenhouten vloer op de gehele begane grond;
- Drie royale slaapkamers, vierde slaapkamer mogelijk;
- Moderne badkamer met ligbad, douche, tweede toilet en wastafel en toiletkast;
- Energiezuinige en volledig geïsoleerd, met HR ++ glas en verwarming via een eigen CV-combiketel (HR);
- Energielabel A;
- Gelegen op eigen grond;
- Zonnige en privacyrijke achtertuin van circa 12 meter diep, gelegen op het zuidoosten, met berging en achterom;
- Centrale ligging nabij scholen, winkelcentrum, bibliotheek, kinderboerderij en openbaar vervoer (tram, trein en RandstadRail).

Kortom, een nette en heerlijk lichte gezinswoning op een geweldige locatie!

Oplevering in overleg.

Object gegevens

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

Bouwjaar : 2005
Aantal kamers : 4 kamers
Aantal slaapkamers : 3 kamers

Type dak : Zadeldak
Materiaal dak : Pannen

Onderhoud binnen : Goed
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Perceeloppervlak : Ca. 126 m²
Woonoppervlak : Ca. 119 m²
Inhoud : Ca. 420 m³
Woonkamer : Ca. 29 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin
Ligging : Oost, Zuid
Tuin diepte : Ca. 11.70 m
Tuin breedte : Ca. 5.50 m
Achterom : Ja

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren
Garage aanwezig : Geen garage

Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand hout
Oppervlakte berging : Ca. 9 m²
Voorzieningen : Voorzien van elektra

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel, Warmte terugwininstallatie
Merk/type	: Intergas HR
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Energie label	: A

Voorzieningen

Voorzieningen	: Tv kabel, schuifpui, dakraam en glasvezel kabel
---------------	---

Locatie











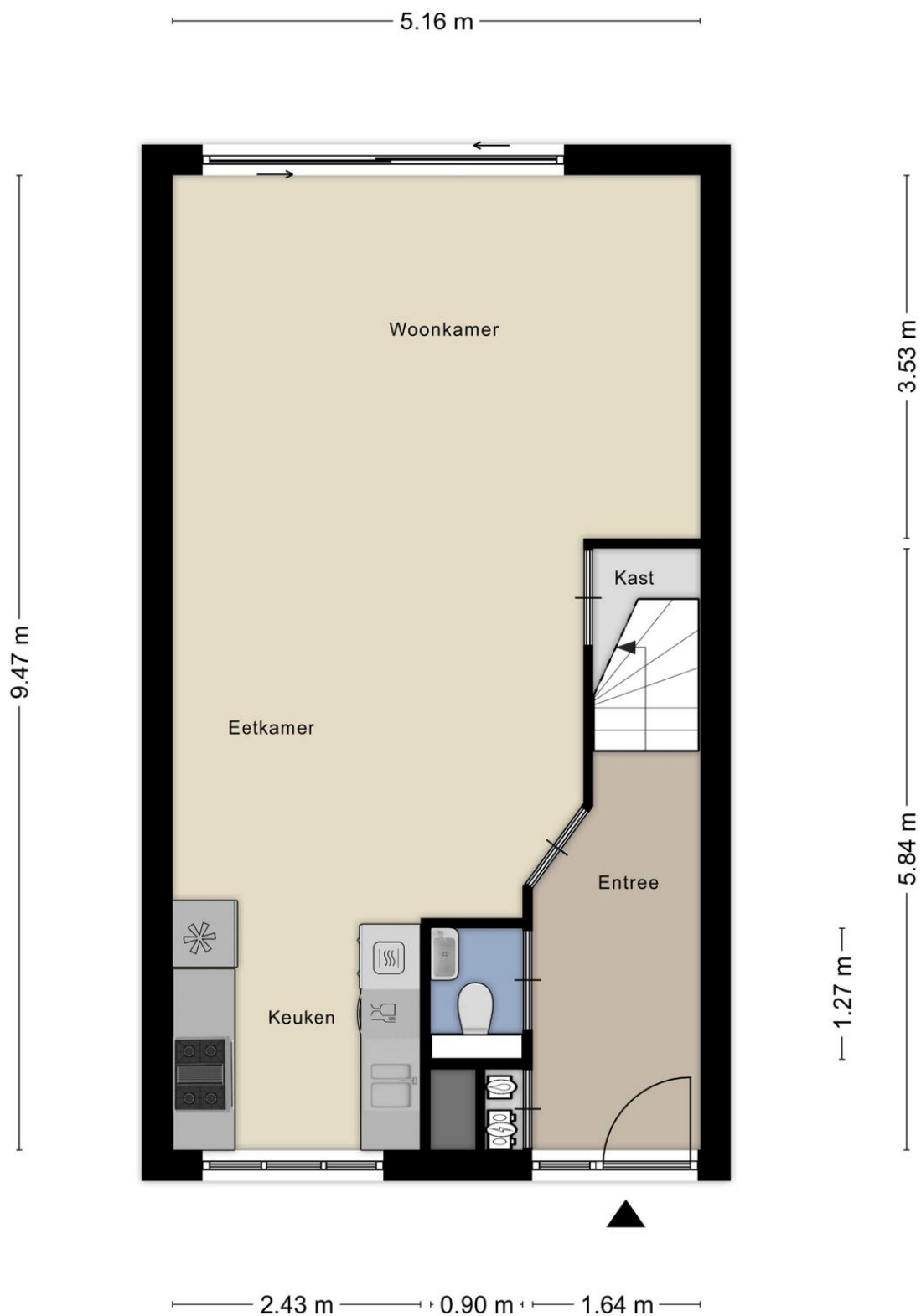








Plattegrond begane grond



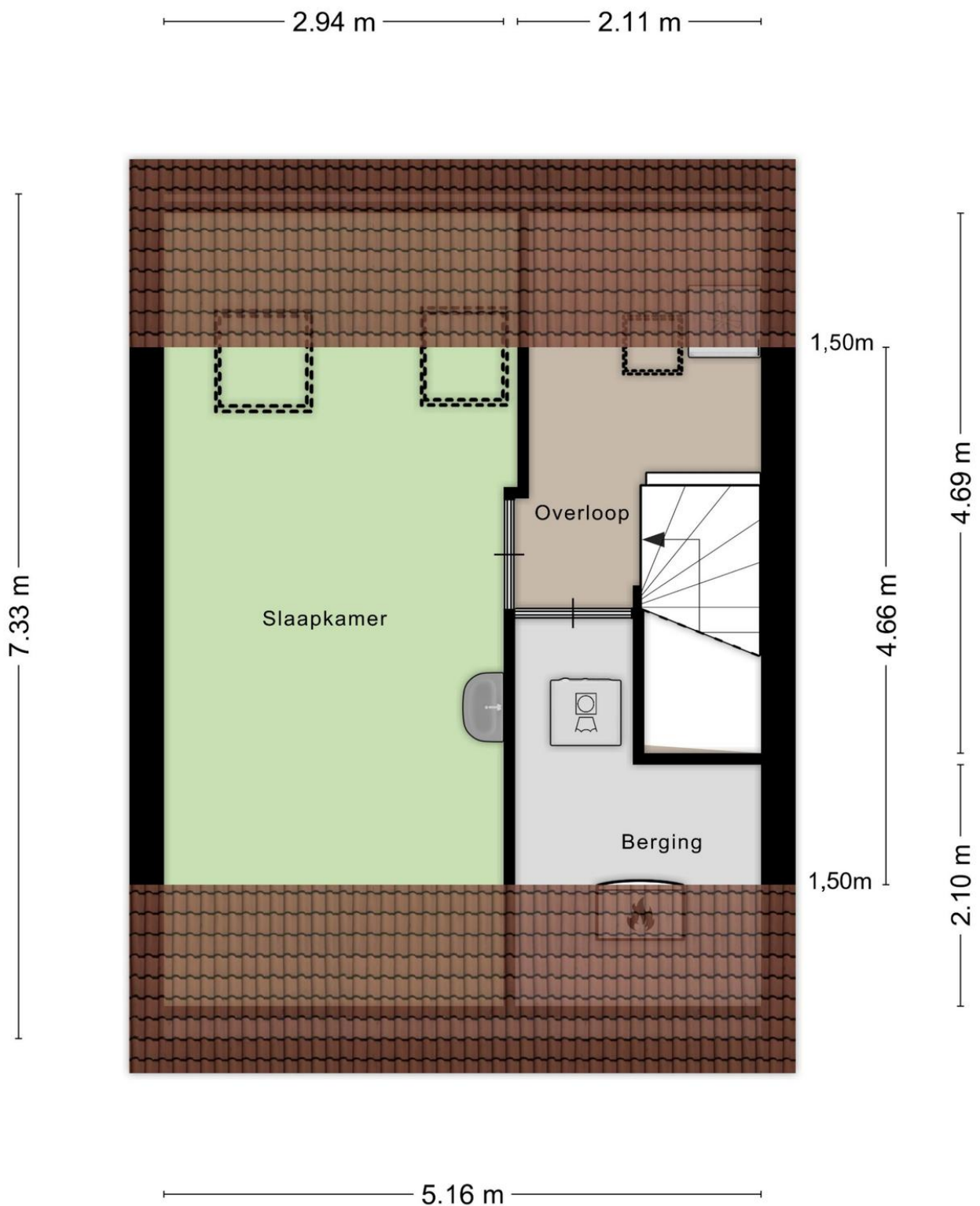
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



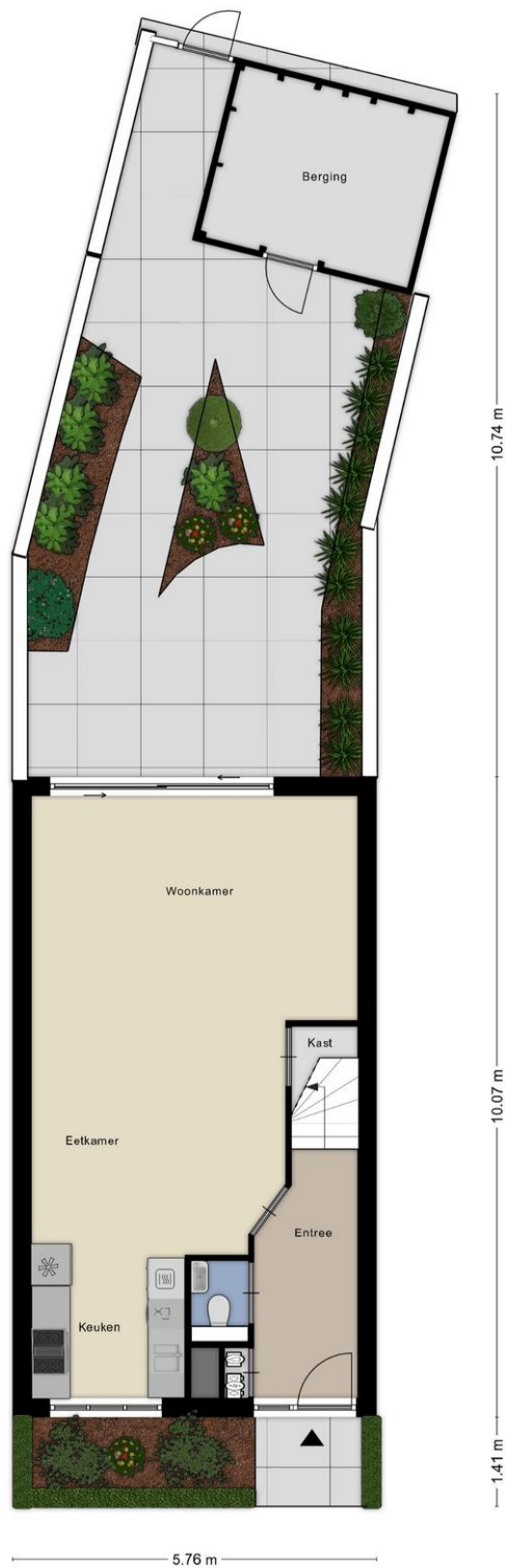
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2e verdieping

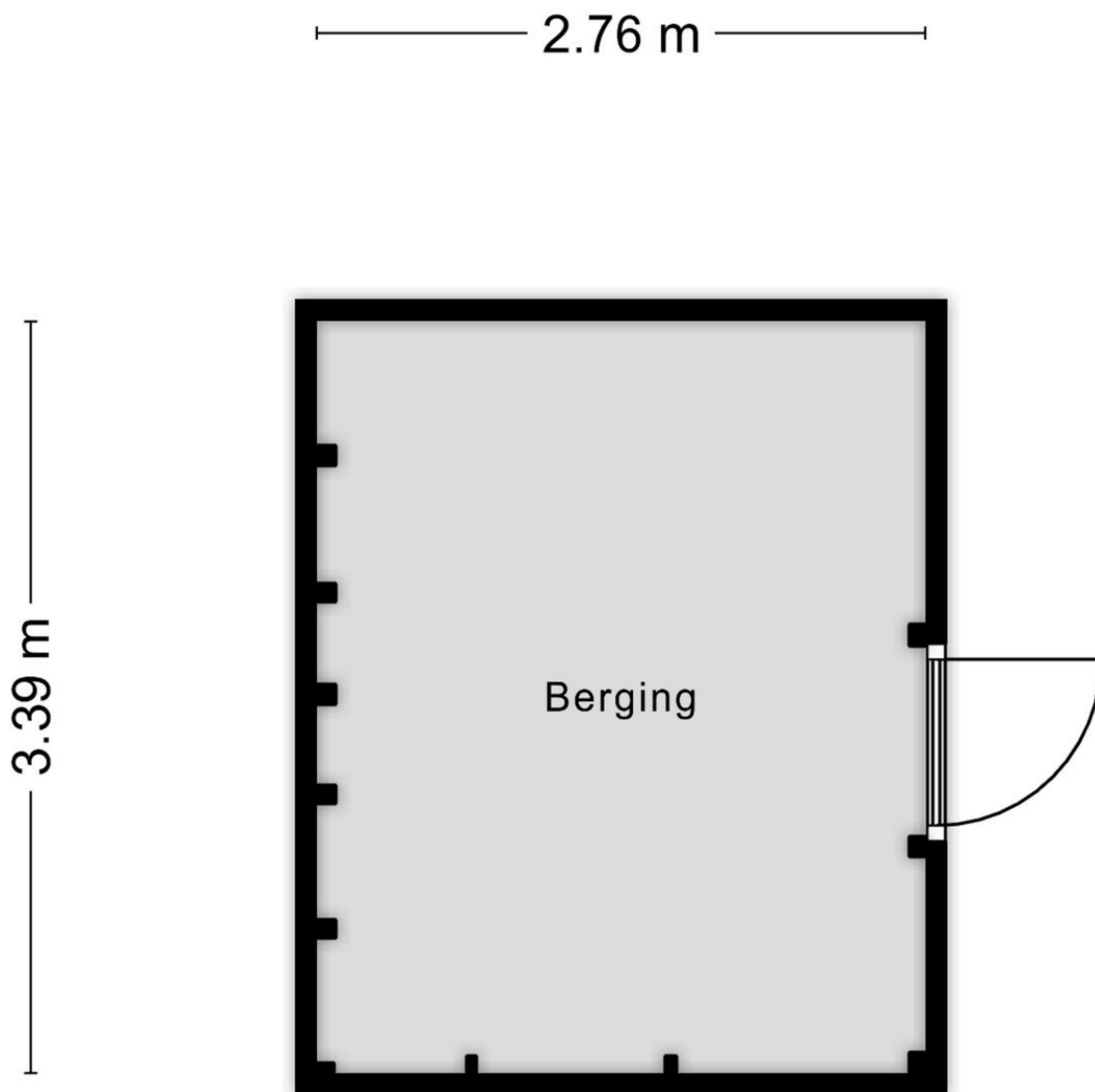


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond begane grond en tuin



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

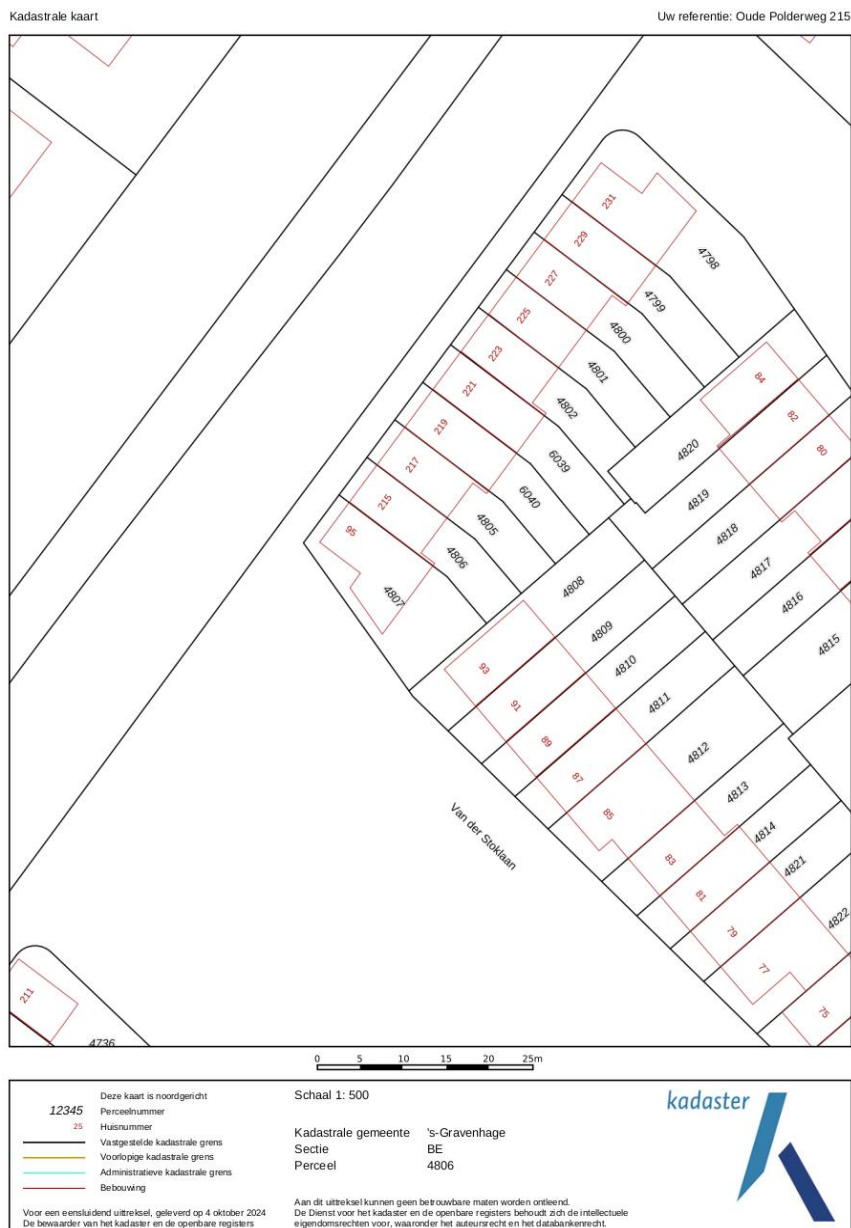


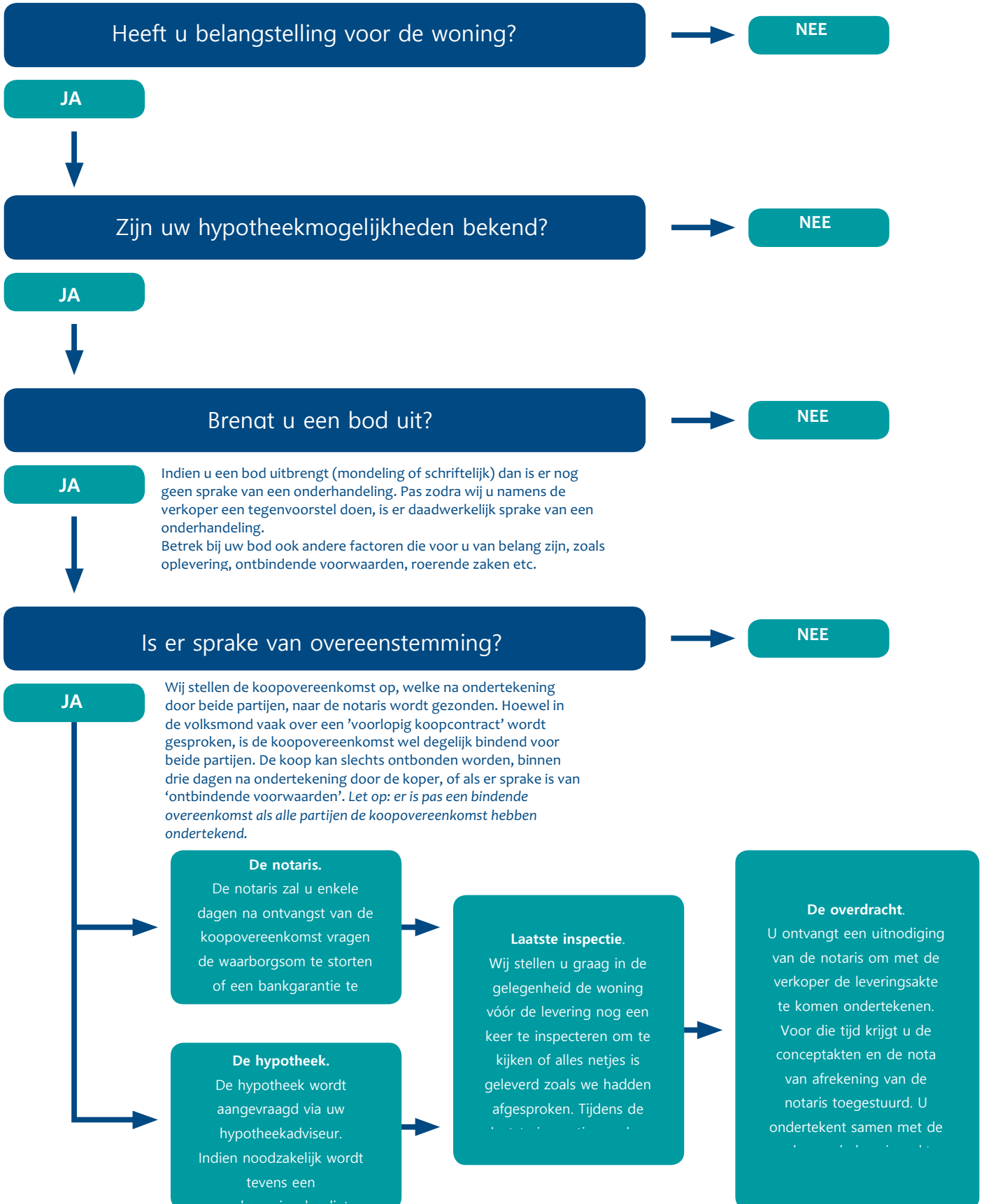
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

Adres Oude Polderweg 215
Postcode / Plaats 2493 BV 'S-Gravenhage
Gemeente 's-Gravenhage
Sectie / Perceel BE / 4806
Oppervlakte 126 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 voorwaarden 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