



Koninginnelaan 33 Voorburg

Vraagprijs € 875.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Te koop aan de geliefde Koninginnelaan in Voorburg: karakteristiek en charmant herenhuis

Dit ruime en sfeervolle 7-kamer familiehuus, gebouwd in 1900, biedt een royaal woonoppervlak van maar liefst 209 m². De woning beschikt over een prachtig aangelegde groene tuin aan de voorzijde en een ruime berging/garage met zij-ingang.

De woning ademt charme en elegantie, en kenmerkt zich door een ruime en lichte living van circa 43 m² met grote raampartijen die zorgen voor een overvloed aan daglicht. De open keuken, de royale werkkamer op de begane grond, en de vijf slaapkamers, verdeeld over de bovenverdiepingen, maken dit huis ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte en comfort. Daarnaast beschikt de woning over twee moderne badkamers, wat het geheel nog aantrekkelijker maakt.

De grote en zonnige tuin, die veel privacy biedt, ligt op het zuiden en nodigt uit tot ontspannen in de zon gedurende de hele dag. Aan de achterzijde van het huis bevindt zich een ruime garage annex berging van circa 19 m².

De Koninginnelaan is een rustige, met bomen omzoomde laan in het gewilde Voorburg-West. Op loopafstand ligt de pittoreske Herenstraat, geliefd om haar gezellige winkels, restaurants en historische charme. Ook Museumpark Hofwijck, Park Middenburg en Park Sonnenburgh bevinden zich in de directe omgeving. De uitvalswegen (A12, A4, A13) zijn binnen enkele minuten te bereiken, evenals het openbaar vervoer (inclusief NS-station Voorburg en diverse busverbindingen). De wijk biedt een ruime keuze aan basisscholen, en middelbare scholen zijn eenvoudig per fiets te bereiken. Met de fiets bent u binnen circa 10 minuten in het centrum van Den Haag en in circa 30 minuten op het strand van Scheveningen.



Indeling:

Bij aankomst wordt u verwelkomd door een fraai aangelegde, 10 meter diepe tuin, die rijkelijk is voorzien van groen en de hele dag zon geniet. De entree leidt naar een smaakvolle hal met praktische bergkasten. De riante en zeer lichte living van circa 43 m² (ca. 8.68 x 5.10 m) is voorzien van grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. De moderne open keuken, uitgerust met een stijlvol fornuis, grenst aan een gang met een half open bijkeuken, voorzien van een prachtige Portugese tegelvloer en toegang tot een knusse patio. Verder bevindt zich op de begane grond een modern toilet en een ruime werkkamer annex logeer-, slaap- of hobbykamer. De grote garage/berging van circa 19 m² heeft een indrukwekkende hoogte van 3.20 meter en biedt een zij-ingang aan de Willemstraat met een vrije uitrit. De begane grond is stijlvol afgewerkt, met gestuukte muren en afwisselend houten en tegelvloeren.

1e Verdieping:

De ruime overloop, voorzien van een karakteristiek glas-in-loodraam, geeft toegang tot een apart toilet. De zeer royale masterbedroom van circa 35 m² heeft openslaande deuren naar een romantisch balkon. Aangrenzend vindt u de walk-in closet en de luxe (hotel)badkamer met een ei-vormig bad, inloopdouche en een design wastafel. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een tweede lichte slaapkamer (ca. 2.72 x 2.75 m) met een origineel schuifraam.

2e Verdieping:

De lichte overloop meet dakraam en afgesloten cv-ruimte geeft toegang tot 4 slaapkamers. Aan de voorzijde bevinden zich 2 slaapkamers (ca. 3.58 x 3.23 m en ca. 3.64 x 3.23 m), beide met een dakkapel. En aan de achterzijde bevinden zich 2 slaapkamers, 1 slaapkamer met dakkapel (ca. 3.15 x 3.55 m) en 1 slaapkamer met Velux dakraam ca. 4.07 x 2.70 m). De moderne tussenbadkamer is uitgerust met een inloopdouche, hangcloset, dubbel wastafelmeubel en handdoekradiator.

Via een vlizotrap op de overloop bereikt u de riante bergvliding, die volop opbergruimte biedt.

Bijzonderheden:

- Smaakvol en zeer ruim, karakteristiek hoekherenhuis;
- Gelegen in een rustige en gewilde woonomgeving in Voorburg-West, op loopafstand van de gezellige Herenstraat;
- Woonoppervlak conform NEN 2580: 209,4 m²;
- Riante living van circa 43 m² en een plafondhoogte van circa 3.20 m;
- Royale masterbedroom met walk-in closet en luxe hotelbadkamer;
- Grote werk-/studeer-/hobbykamer op de begane grond;
- Grote garage annex berging van circa 19 m²;
- Gelegen op eigen grond;
- Oorspronkelijk beneden: voormalige winkel en bovenhuis die officieel zijn samengevoegd;
- Begane grond met betonvloeren;
- Elektriciteit: 5 groepen + 8 groepen met 2 aardlekschakelaars;
- Begane grond en eerste verdieping: prachtige brede houten vloeren in woon- en slaapkamers;
- Twee cv-ketels (jaartal 2012 en 2017);
- Overwegend dubbel glas;
- Dak is geïsoleerd;
- Juridisch 4 appartementsrechten; echter huisnummeraanpassing;
- Gezamenlijke VvE meerkeuzepolis met o.a. inbraak-, glas-, milieu- en opstalverzekering;
- De VvE voert overleg, heeft afspraken gemaakt omtrent het onderhoud en is ingeschreven bij de KvK.

Oplevering in overleg.

Object gegevens

Soort object : Woonhuis
Soort woning : Herenhuis
Type woning : Hoekwoning
Ligging : Aan rustige weg, in woonwijk

Bouwjaar : 1900
Aantal kamers : 7 kamers
Aantal slaapkamers : 6 kamers

Type dak : Mansarde Dak
Materiaal dak : Pannen

Onderhoud binnen : Goed
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Woonoppervlak : Ca. 210 m²
Inhoud : Ca. 817 m³
Woonkamer : Ca. 43 m²

Buitenruimte

Tuin : Voortuin, patio/atrium
Ligging : Zuid, West
Tuin diepte : Ca. 10.21 m
Tuin breedte : Ca. 7.90 m
Balkon : Ja
Balkon ligging : Zuid, West
Balkon oppervlakte : 6 m²

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren, parkeervergunningen
Garage aanwezig : Inpandig
Oppervlakte garage : Ca. 19 m²
Voorzieningen : Voorzien van elektra, Voorzien van water

Berging

Berging aanwezig: : Inpandig

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: 2x een HR Combi ketel
Combi ketel	: ja
Bouwjaar	: 2012 en 2017
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Energie label	: D

Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, tv kabel, rookkanaal en dakraam
---------------	-----------------------------------------------------------

Locatie







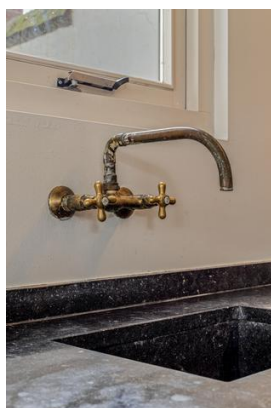


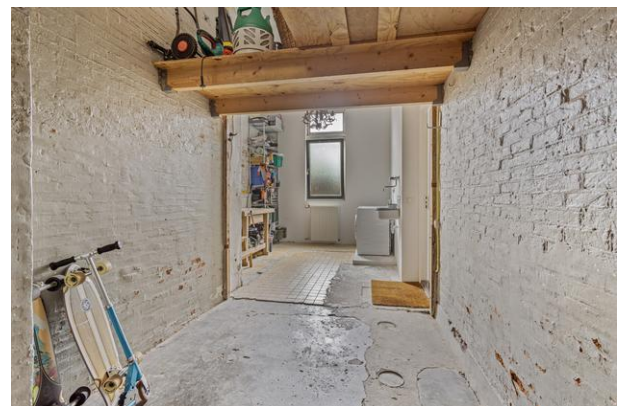
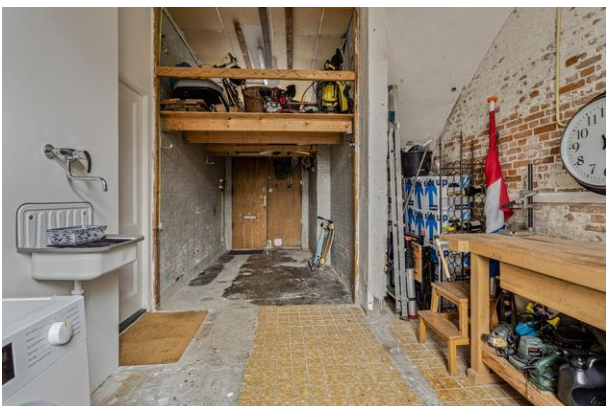




















Plattegrond met tuin



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

Plattegrond begane grond



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

Plattegrond 1e verdieping

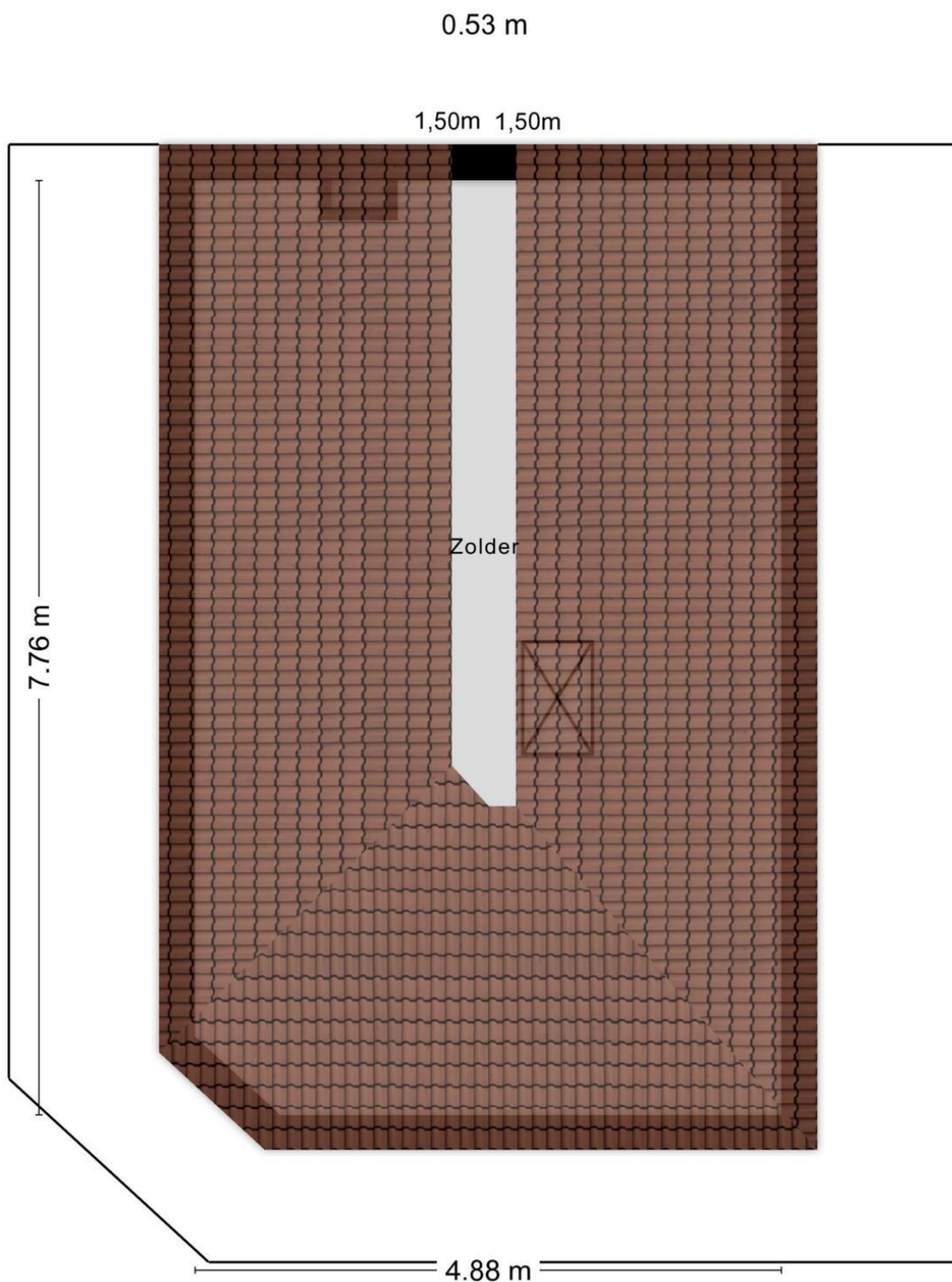


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2e verdieping



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



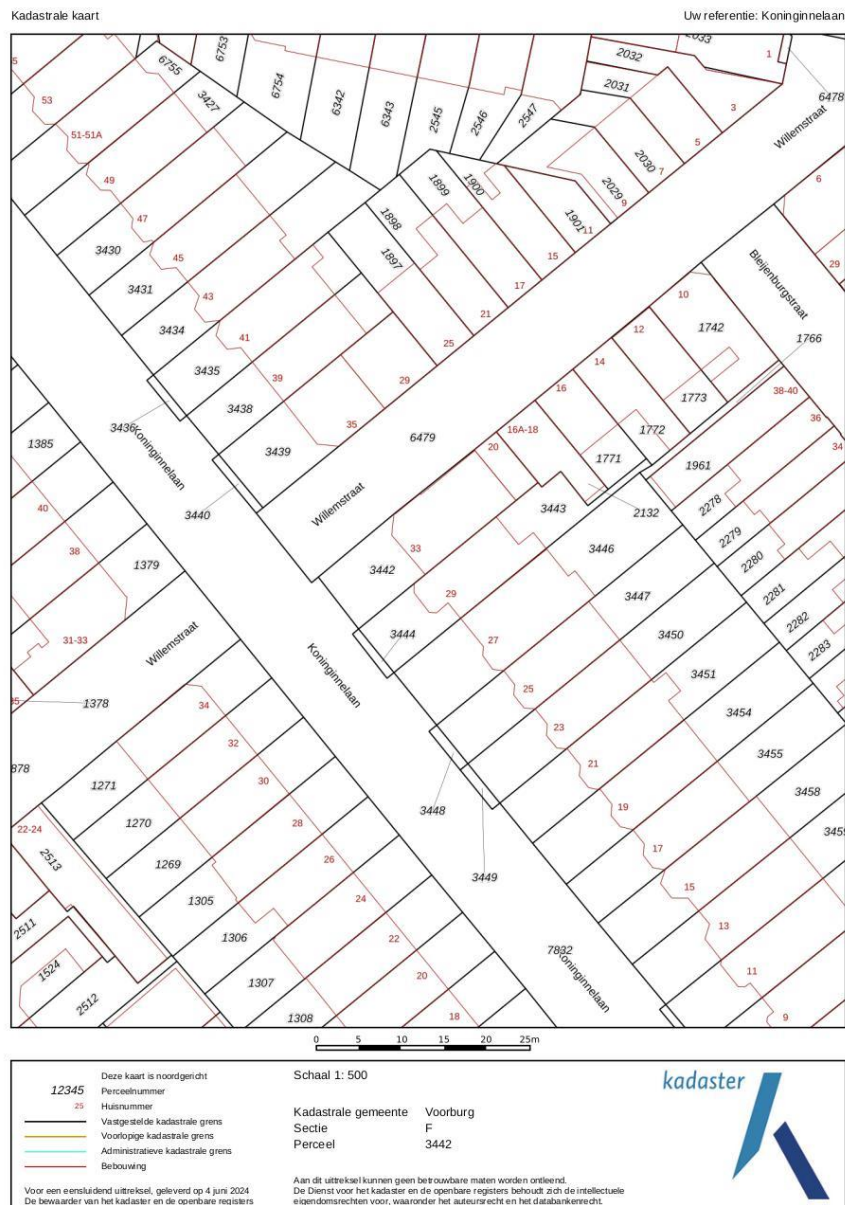
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

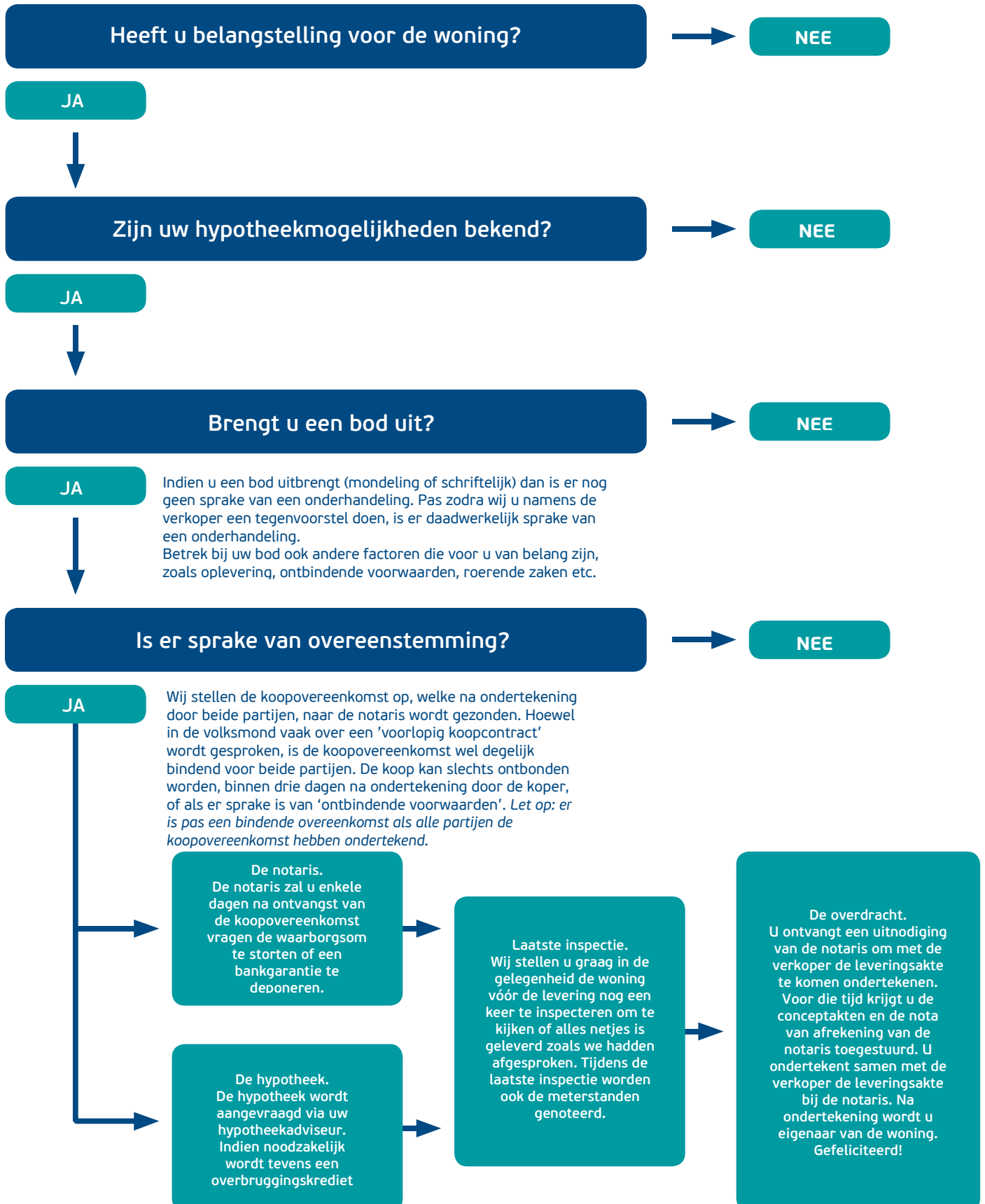
Kadastrale gegevens

Adres
Postcode / Plaats
Gemeente
Sectie / Perceel

Koninginnelaan 33
2275 CJ Voorburg
Voorburg
F / 7477 A 1,2,4 en 5

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.

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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien een woning meer dan 30 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

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 • www.emilmakelaars.nl

Goed wonen, lekker leven