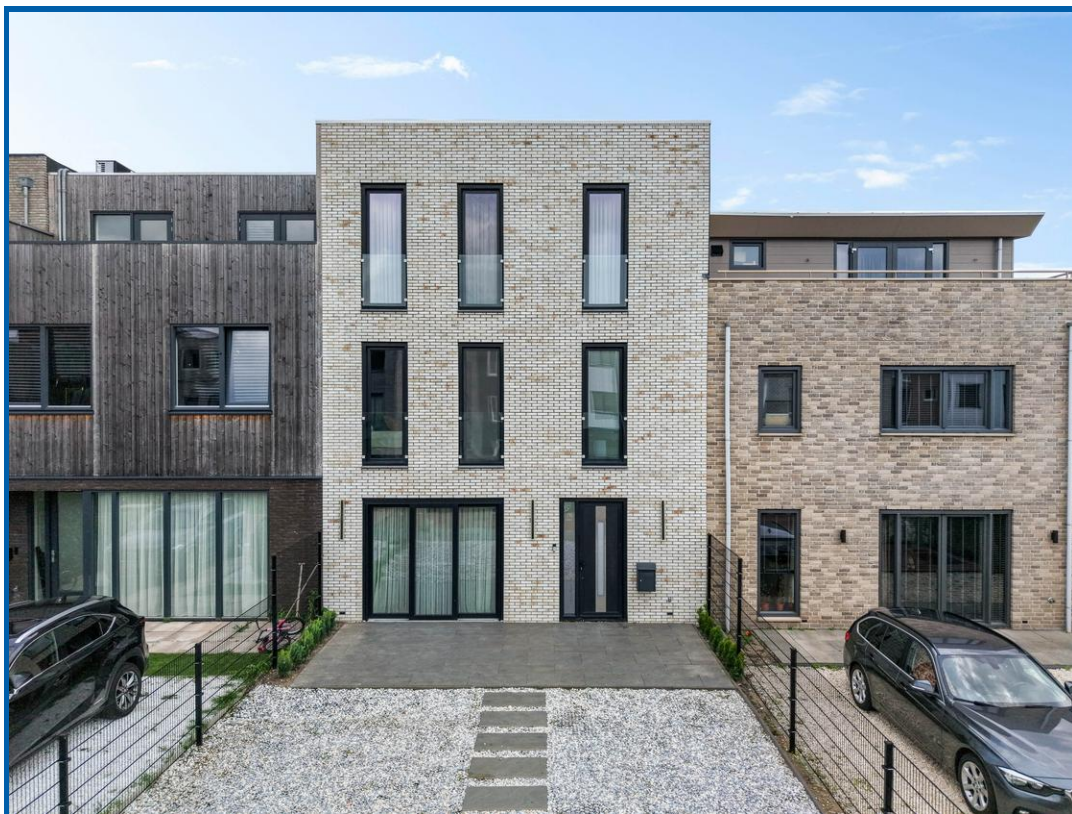




**T
E
K
O
O
P**

Dagpauwooglaan 76

'S-GRAVENHAGE

Vraagprijs € 950.000,- k.k.



In de zeer groene en kindvriendelijke woonwijk 'De Reef' staat dit duurzame en hoogwaardig afgewerkte herenhuis. De woning kenmerkt zich door de woonoppervlakte van maar liefst 193 m², de zes ruim bemeten slaapkamers, een luxe keuken, twee badkamers en de ligging aan het water. De woning is geheel voorzien van zwevende én geluiddempende vloeren met van vloerverwarming en vloerverkoeling. Tevens is de woning uitgerust met 24 zonnepanelen van 8040 WP en een warmtepomp met balansventilatiesysteem wat resulteert in het aantrekkelijke energielabel A+++.

De woning is zeer gunstig gelegen t.o.v. de uitvalswegen, winkelcentrum Leidschenveen, Ypenburg en de Parade in Nootdorp, diverse sportvoorzieningen en de Randstad Rail.

Indeling:

Begane grond:

- Via de voortuin gelegen op het zonnige zuidwesten bereikt u de woning. In de voortuin is ruimte voor het parkeren van uw auto's.
- Hal voorzien van kastruimte met fraaie trapopgang naar de eerste etage, toegang tot de woonkamer, toilet en meterkast. De trap is zeer luxe met een breedte van maar liefst 1,1 meter en heeft fraaie eiken houten aantreden.
- Luxe keuken voorzien van kook- en spoeliland met fraai werkblad, inductiekookplaat en een geïntegreerd afzuigstelsel. De moderne kastenwand is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer.
- De royale en sfeervolle woonkamer ademt ruimte en licht dankzij de indrukwekkende plafondhoogte. De woonkamer is voorzien van een pvc visgraatvloer. Via de schuifpui, die zich uitstrekt over de hele breedte van de woning, bereikt u de achtertuin gelegen op het noordoosten.
- De achtertuin is voorzien van een betegeld terras, een grasveldje en een grindpad aan de waterkant.

1e verdieping:

- De luxe en brede eikenhouten trap brengt u naar de eerste etage.
- De overloop biedt toegang tot de hoofdslaapkamer en de tweede slaapkamer.
- Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de hoofdslaapkamer (ca. 20 m²) met kastenwand en ensuite badkamer voorzien van toilet, inloopdouche en wastafel.
- Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer van ca. 16 m²
- Bij de bouw van de woning zijn voorbereidingen getroffen om van de vide een extra (slaap)kamer te maken. Zo is er o.a. al rekening gehouden met afzuiging, elektra en vloerverwarming.

2e verdieping:

- De overloop biedt toegang tot de derde, vierde, vijfde en zesde slaapkamer, de tweede badkamer, de technische ruimte en een bergruimte.
- Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers van ca. 7 en 10 m²
- Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers van ca. 10 en 15 m²
- Tweede ruime badkamer van ca. 6 m² welke beschikt over een douche, wastafel en toilet.
- Technische ruimte met wasmachine- en droger aansluiting en opstelplaats van de warmtepomp en de ventilatie-unit.
- Bergruimte van ca. 4 m²

Bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 193 m²;
- Bouwjaar: ca. 2021;
- Gelegen op erfpachtgrond. Het betreft eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De grondwaarde is vastgesteld op €145.454,55
- De aanbieding omzetting naar AB 2024 is door verkoper geaccepteerd. De Canon bedraagt dan met terugwerkende kracht per 01-01-2025 €1,527,27 per half jaar + €16,50 aan beheerskosten. De nieuwe canonpercentage bedraagt 2,1%.
- De Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht versie 1986 herz. 1993 versie 2008 is van toepassing;
- Parkeren op eigen terrein, er is ruimte voor drie eigen parkeerplaatsen;
- Dak is voorzien van 24 zonnepanelen van 8040 Wp;
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en vloerverkoeling;
- De woning wordt voorzien van verwarming en warmwater middels een warmtepomp;
- De woning is uitgerust met een balansventilatiesysteem met WTW;
- Energielabel A+++;
- De woning is gelegen aan het water;
- Oplevering in overleg.

Kortom, bent u op zoek naar een ruim en modern herenhuis aan het water met 6 grote slaapkamers en eigen parkeergelegenheid? Neem dan snel contact met ons op voor het inplannen van een bezichtiging!

Interesse in dit huis? U kunt een eigen NVM-aankoopmakelaar inschakelen. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en kunt u tijd, geld en zorgen besparen. Adressen van collega NVM- aankoopmakelaars vindt u op Funda.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2021

Maten object

Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	748 m ³
Perceel oppervlakte	238 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	193 m ²
Woonkamer	39 m ²

Details

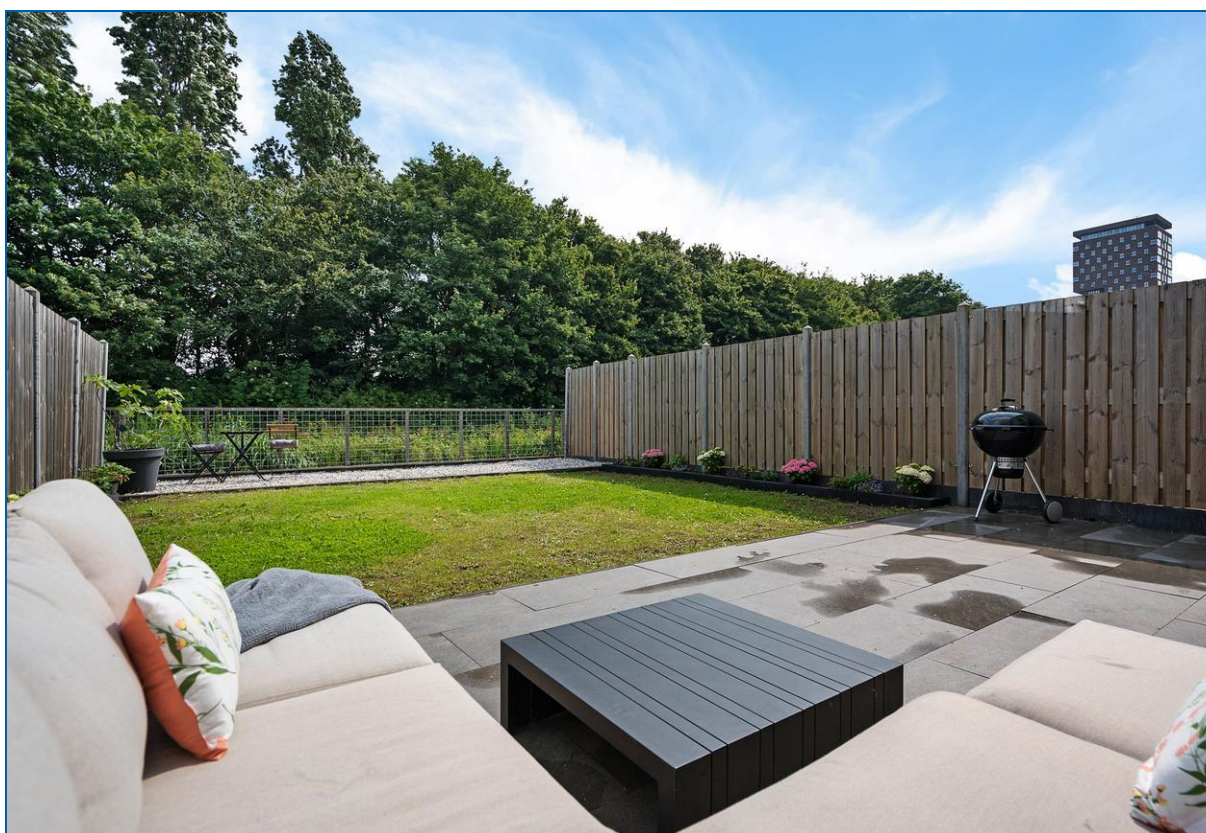
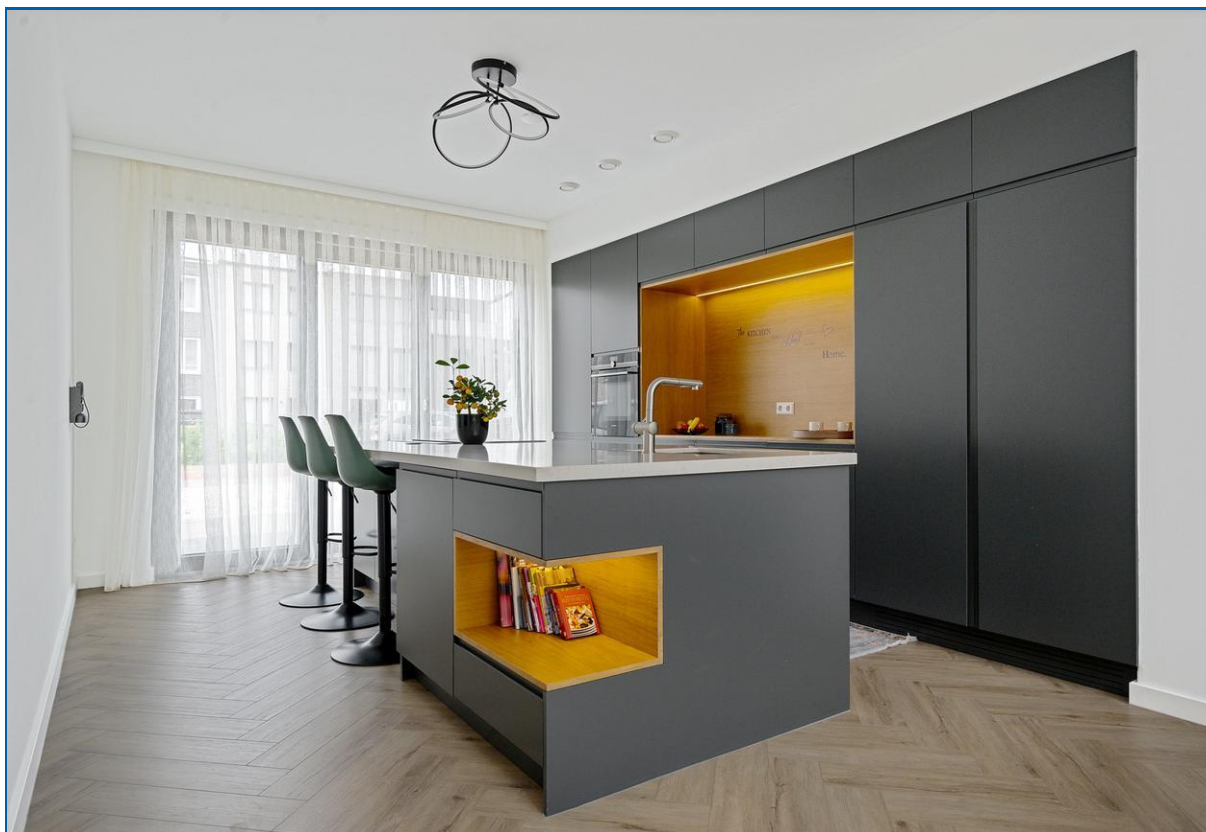
Ligging	Aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

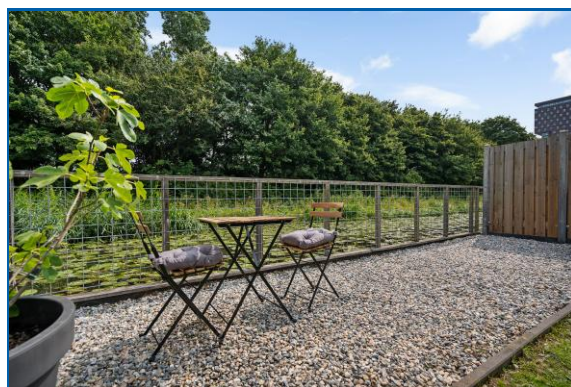
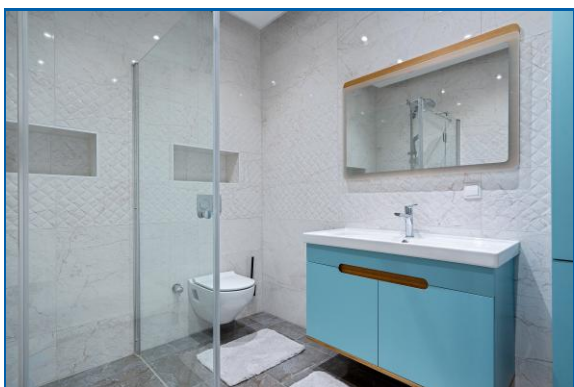
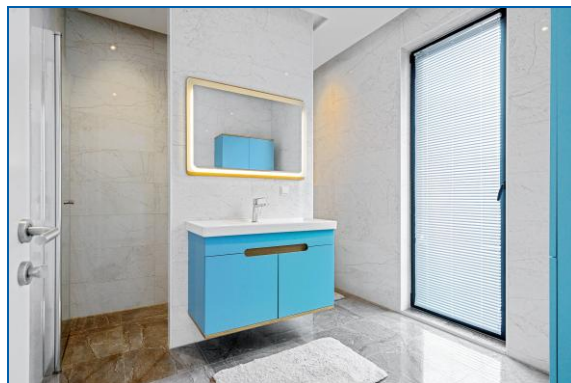
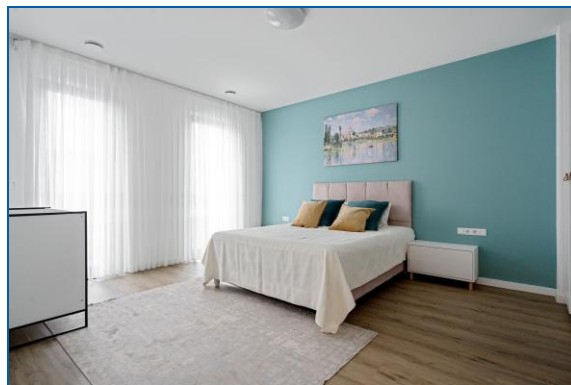
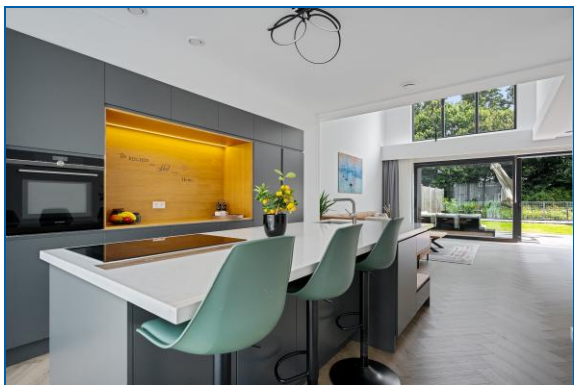
Energie

Energie label	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens

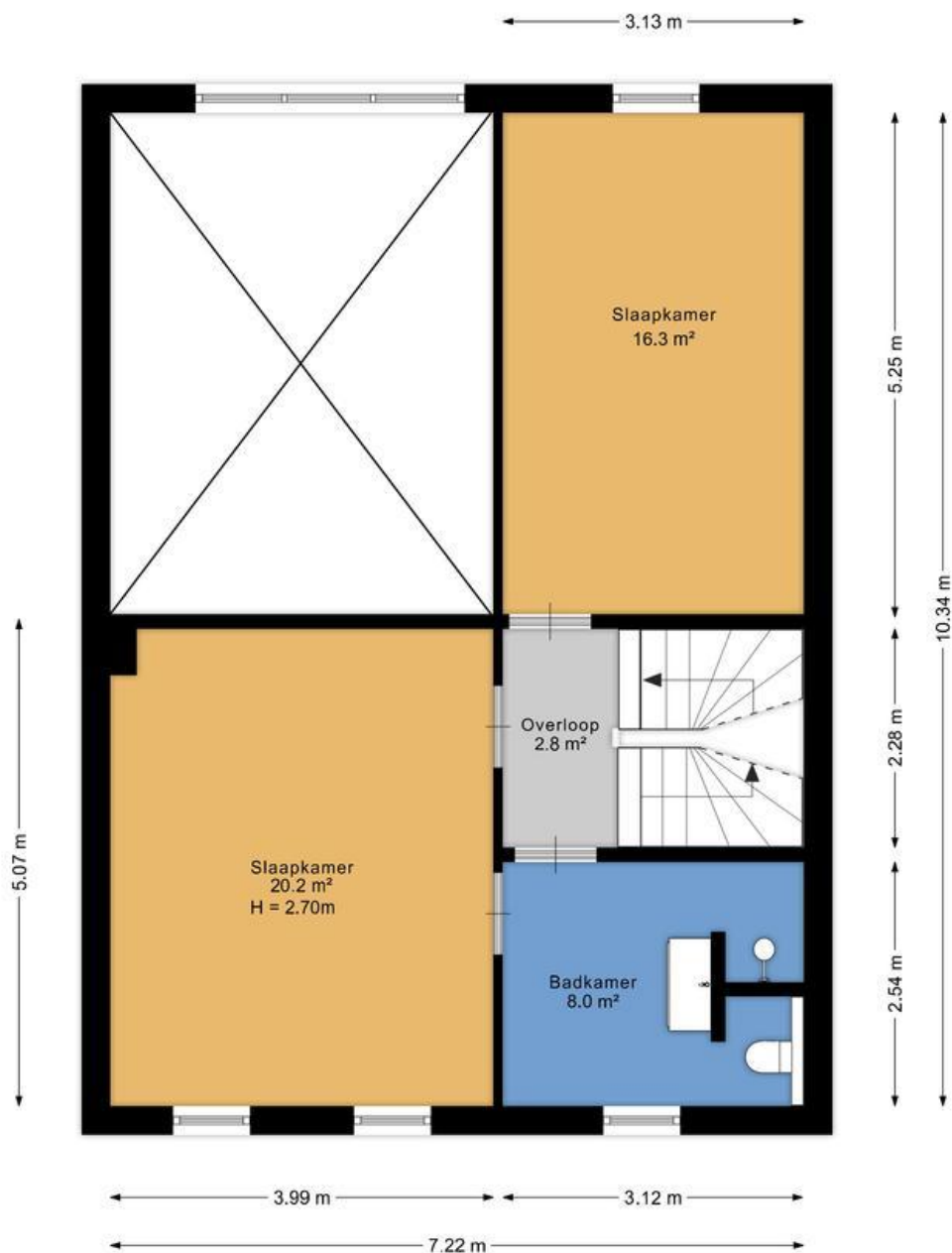
Tuin	Achters tuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.180
Tuin breedte (cm)	750
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Normaal







Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Hanglamp in de vide	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kast bij entree	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☐	☐	☐	☒

-	Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
-	Koelkast	☒	☐	☐	☐
-	Vriezer	☒	☐	☐	☐
-	Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
-	Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
-	Quooker	☐	☐	☐	☒
-	Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-		☐	☐	☐	☒
-		☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:					
-		☐	☐	☐	☒
-		☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna					
Toilet met de volgende toebehoren:					
-	Toilet	☒	☐	☐	☐
-	Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
-	Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	Fontein	☒	☐	☐	☐
-		☐	☐	☐	☒
-		☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:					
-	Ligbad	☐	☐	☐	☒
-	Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
-	Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
-	Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
		Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	Wastafel	☒	☐	☐	☐
-	Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
-	Planchet	☐	☐	☐	☒
-	Toiletkast	☒	☐	☐	☐
-	Toilet	☒	☐	☐	☐
-	Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
-	Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-		☐	☐	☐	☒
-		☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren					
		☐	☐	☐	☒
		☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing					
	Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
	Brievenbus	☒	☐	☐	☐
	(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
	Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
	(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
	Rookmelders	☒	☐	☐	☐
	Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
	CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:					
-	Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
-	Boiler	☐	☐	☐	☒
-	Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
-	Geiser	☐	☐	☐	☒
-	warmtepomp	☒	☐	☐	☐
-		☐	☐	☐	☒

Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Bijzonderheden:

Verwachte oplevering: in overleg

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Dit houdt in dat bij het notarieel transport, kosten aan de koper worden doorberekend ter grootte van circa 6% van de koopsom (afhankelijk van de wijze van financiering). Onder deze kosten vallen o.a. de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notariskosten.

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze, conform artikel 5.1 van de model overeenkomst van de NVM, een bankgarantie c.q. waarborgsom stellen/storten ter grootte van 10% van de koopsom uiterlijk 5 weken na wilsovereenstemming. Wilsovereenstemming geschiedt op het moment van mondelinge overeenstemming over alle voorwaarden.

Koper is vrij om een notaris te kiezen in de regio Haaglanden/Westland/Midden Delfland/Rijnmond. Hierbij wordt nadrukkelijk overeengekomen om de eigendomsoverdracht niet bij notariskantoor Raak plaats te laten vinden.

Bijgevoegde tekening(en) dient/dienen uitsluitend ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Nadere informatie omtrent erfpacht is te verkrijgen bij het Erfpachtbedrijf van de gemeente Den Haag, tel. (070) 3535240. Voor de kadastrale informatie en algemene informatie inzake een recht van erfpacht kunt u zich wenden tot de afdeling Landmeten en Vastgoed, tel. (070) 3536262.

In de koop- en leveringsakte worden de volgende bepalingen opgenomen:

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper, onverminderd hetgeen in artikel 11.3 is bepaald, zonder voorafgaande ingebrekestelling, een rente van 6% over de koopsom op jaarbasis verschuldigd, 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. Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van verkoper ligt.

1. De door verkoper en/of verkopende makelaar direct en/of indirect verstrekte informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de verstrekte informatie onjuist is en/of fouten bevat en/of onvolledig is.
2. Koper verplicht zich zelfstandig de verstrekte informatie te (laten) controleren en zich zelfstandig een beeld te vormen van de feiten en omstandigheden die bij de aankoopbeslissing van belang zijn. Koper verplicht zich, voor zover koper daartoe onvoldoende deskundig is, zich door eigen deskundigen ter zake te laten adviseren.
3. De vermelding van de (woon)oppervlakte is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De juistheid wordt door verkoper of verkopend makelaar echter niet gegarandeerd. Het bepaalde in lid 2 is hierop onverminderd van toepassing.
De in promotie vermelde (woon) oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. Koper verplicht zich zelfstandig de oppervlakte vast te (laten) stellen. De opgegeven maatvoering is vastgesteld door Proland of een andere derde partij.
4. Verkoper bedingt voor zich en ten behoeve van verkopend makelaar dat iedere aansprakelijkheid ter zake is uitgesloten.

5. Tevens bedingt verkoper ten behoeve van verkopend makelaar dat iedere aansprakelijkheid van verkopend makelaar ten aanzien van deze koopovereenkomst ten opzichte van koper en/of derden is uitgesloten.

Verkoper en koper geven hierbij de passerende notaris toestemming om een ontwerp van de akte van levering te doen toekomen aan de makelaar van verkoper en voor zover nodig de makelaar van koper. In geval van een financiering geeft koper bij deze voorts toestemming aan die notaris om een kopie van de eventuele hypotheekakte en/of zijn nota van afrekening te doen toekomen aan de tussenpersoon met betrekking tot die financiering. Verkoper geeft hierbij tevens toestemming aan de notaris om zijn nota van afrekening te doen toekomen aan de verkopend makelaar.

Uitleg van bovenstaand artikel:

De bovenstaande bepaling betekent dat verkoper niet is aan te spreken op gebreken. Het is daarom belangrijk dat de koper zelf onderzoek verricht. Dit onderzoek kunt u onder meer laten verrichten door middel van een deskundige. Het is normaal dat een woning van een bepaalde leeftijd door het gebruik en tijdsverloop slijtage (= gebreken) vertoont.

Een bouwkundige keuring kunt u aanvragen bij een bouwkundig bureau naar uw keuze.

Het is verstandig in de onderhandelingen betreffende de aankoop van de woning een voorbehoud dienaangaande op te nemen.

Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper voor verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Eventuele aanwezige bodemverontreiniging wordt geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Koper vrijwaart verkoper voor aanspraken van derden ten aanzien van de toestand van de bodem.

Verkoper beschikt ten aanzien van het verkochte over een energieprestatiecertificaat waarvan een kopie aan koper is/wordt overhandigd.

Koper geeft de notaris opdracht tot het opnemen van de letterlijke tekst van alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen in de (concept)akte van levering. Koper accepteert uitdrukkelijk alle in de akte van levering opgenomen bepalingen. Verkoper heeft het recht de overeenkomst te ontbinden indien koper weigert de aan hem onbekende lasten en beperkingen uitdrukkelijk te accepteren.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Borgdorff Makelaars kent als specialist de regio en de woningmarkt als geen ander! Voldoet uw huidige woning niet aan uw wensen? Vraag dan naar onze aankoopbegeleiding en wij gaan voor u op zoek!

Uw droomwoning gevonden, maar uw eigen huis nog niet verkocht?

Wij komen graag bij u langs voor een verkoopadvies!



BORGORFF MAKELAARS

Uw persoonlijke makelaar:

mr. Martijn Borgdorff MSc MRE

Plein 13

2291 CA WATERINGEN

Telefoon: 0174-225067 / 06-21455154

E-mail: mjp@borgdorff.nl



Hypotheekshop Westland

Borgdorff Makelaars werkt nauw samen met De Hypotheekshop Westland.

De erkende hypotheekadviseurs van De Hypotheekshop zijn uitstekend opgeleid en volgen nauwgezet alle ontwikkelingen op de hypotheekmarkt. Bij vrijwel alle geldverstrekkers kunnen zij de hypotheek voor u verzorgen. U bent verzekerd van een volledig en onafhankelijk advies, er zijn geen bindingen met geldverstrekkers. De adviseurs zoeken samen met u naar de beste hypotheek. Bovendien houdt u de verkoop en financiering in één hand, zodat zaken altijd naadloos op elkaar aansluiten. Voor een advies op maat staan de adviseurs van De Hypotheekshop graag voor u klaar. Heeft u interesse? Maak dan nu een afspraak voor een vrijblijvend advies (telefoonnummer 0174-225060).



Borgdorff Verzekeringen

Een koopwoning is niet alleen een spaarpot voor de toekomst, maar vooral een plaats waar u zich prettig en 'thuis' voelt. Omdat zich altijd onvoorziene gebeurtenissen kunnen voordoen, is het belangrijk goed verzekerd te zijn. Bij Borgdorff Verzekeringen bent u aan het juiste adres. Samen met u bekijken wij in een persoonlijk gesprek welke verzekeringen nodig en/of wenselijk zijn in uw situatie. Wij zijn behulpzaam bij het vaststellen van de juiste verzekerde bedragen.

Voor vragen of informatie kunt u contact opnemen met Borgdorff Verzekeringen (telefoonnummer 0174-286090) of kijk op de website www.borgdorffverzekeringen.nl.