



Zomereik 34, 2498 BR 's-Gravenhage

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

**WVK Makelaars b.v. Nootdorp
Dorpsstraat 52
2631 CT, NOOTDORP
Tel: 015-3109948
E-mail: nootdorp@wvk.nl
www.wvk.nl**

Omschrijving

UNIEKE KANS: VRIJSTAANDE VILLA VAN CA. 191 M² AAN HET WATER!

In de geliefde villawijk De Bras bieden wij deze moderne en ruime vrijstaande villa aan van ca. 191 m². De woning beschikt over een royale living van ruim 44 m² met schuifpui naar de zonnige tuin, vijf slaapkamers, een multifunctionele tweede verdieping met werk-/studeerruimte en de mogelijkheid tot een dakterras. Daarnaast zijn er twee carports, een ruime berging en een terras direct aan het water.

De ligging is ideaal: rustig en kindvriendelijk, direct naast natuur- en recreatiegebied Delftse Hout. Ook scholen, winkelcentra (o.a. De Parade in Nootdorp), sportfaciliteiten, openbaar vervoer en uitvalswegen (A4, A12, A13) bevinden zich in de directe omgeving. Binnen 15 minuten fietsen staat u in het historische centrum van Delft.

Indeling

Begane grond

Via de entree komt u in de hal (ca. 7 m²) met meterkast en modern toilet. Vanuit hier is ook de ruime inpandige berging/kelder (ca. 11 m²) bereikbaar, voorzien van uitstortgootsteen en veel bergruimte. De royale woonkamer (ca. 55 m²) is bijzonder licht door de grote raampartijen en de schuifpui naar het terras. De ruimte is ideaal in te delen als woon- en eetgedeelte en staat in directe verbinding met het terras aan de achterzijde.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken (ca. 11 m²) in hoekopstelling, uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Een praktische trapkast biedt extra bergruimte.

Tuin

De zonnige en ruime achtertuin grenst direct aan het water en biedt veel privacy.

Direct aan de woonkamer ligt een overdekt terras/balkon (ca. 10 m²), perfect voor een lounge- of eetplek. Achter in de tuin bevinden zich twee onderheide carports (elk ca. 14 m², H=2,34 m) met eigen afwatering, en een vrijstaande berging (ca. 5,4 m²) voor fietsen of tuingeredschap. Een fijne combinatie van praktische voorzieningen en volop buitenruimte.

Eerste etage

Ruime overloop, badkamer met whirlpool, dubbele wastafelmeubels, designradiator, tweede toilet en separate douche. Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers (ca. 2.80 x 4.35 m), naast een praktische kastenkamer (ca. 2.75 x 3.50 m) met op maat gemaakte kastenwand. De ouderslaapkamer (ca. 5.20 x 3.70 m) ligt aan de voorzijde.

Tweede etage

Overloop met wandkast en aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast een lichte vierde slaap- of werkkamer (ca. 4.35 x 3.95 m), met mogelijkheid om een dakterras te realiseren.

Bijzonderheden

- Vrijstaande villa met eigen grond (298 m²);
- Bouwjaar 2004, uitstekend onderhouden;
- Sedumdak en duurzame houtafwerking;
- Volledig voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling (ook in slaapkamers wandverwarming/-koeling);
- Begane grond: Portugese leistenen vloer;
- 1e en 2e verdieping: marmoleumvloeren in grijsinten;
- Twee carports met eigen afwatering;
- Verwarming en koeling via stadsverwarming;
- Woning komt uit de verhuur, hierdoor niet-bewonersclausule van toepassing;
- Badkamer en keuken hebben enig onderhoud nodig;
- Mogelijkheid tot realiseren dakterras;
- Aanvaarding in overleg, kan snel.

Bezichtigingsaanvragen zullen op volgorde van binnenkomst worden afgehandeld.

Move.nl Dossier

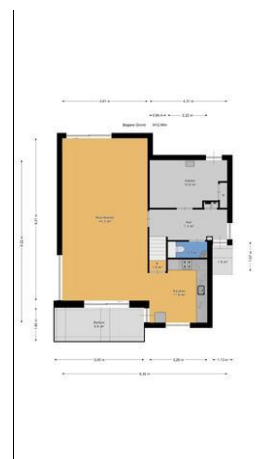
Wanneer u bij ons een bezichtiging heeft ingepland, krijgt u toegang tot het Move.nl bezichtigingsdossier van de woning.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Interesse in dit huis? Bel ons voor het maken van een afspraak of schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u veel tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

Foto's



Foto's



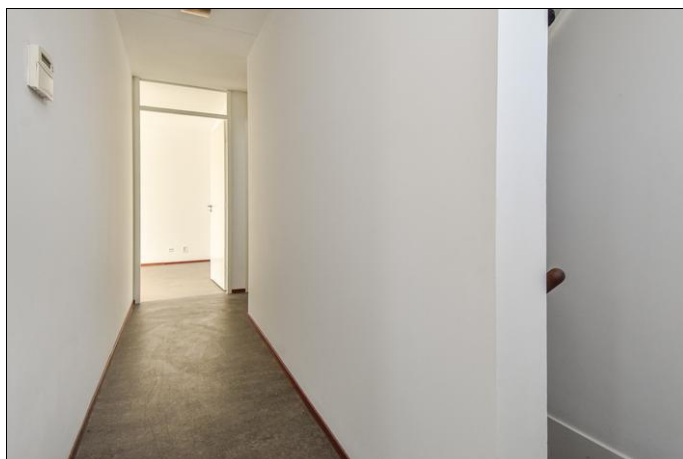
Foto's



Foto's



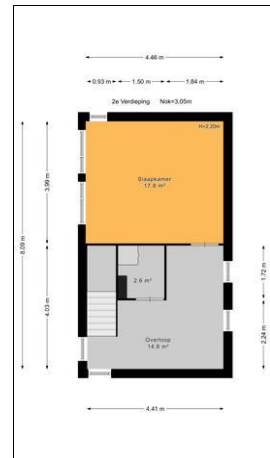
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



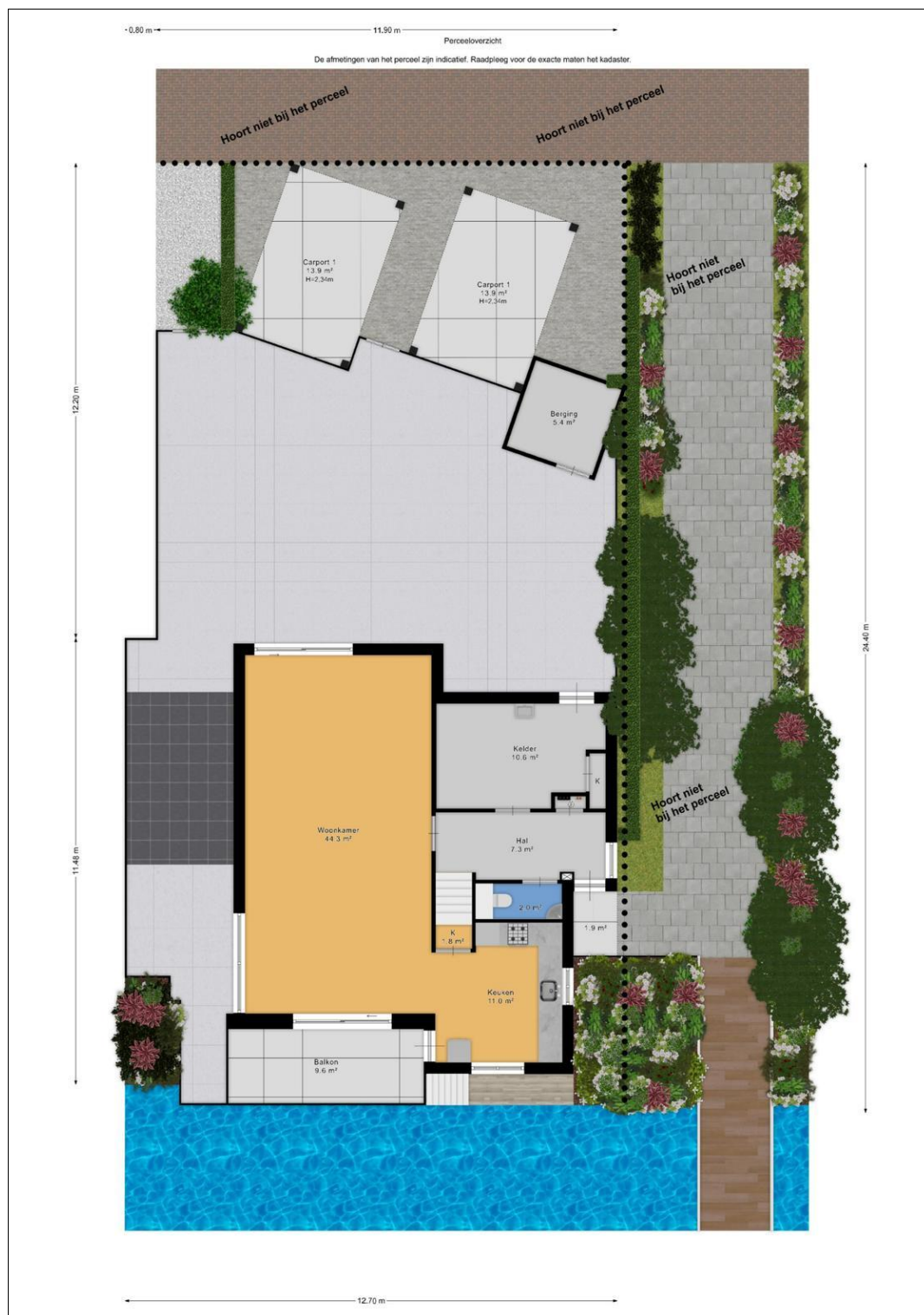
Foto's



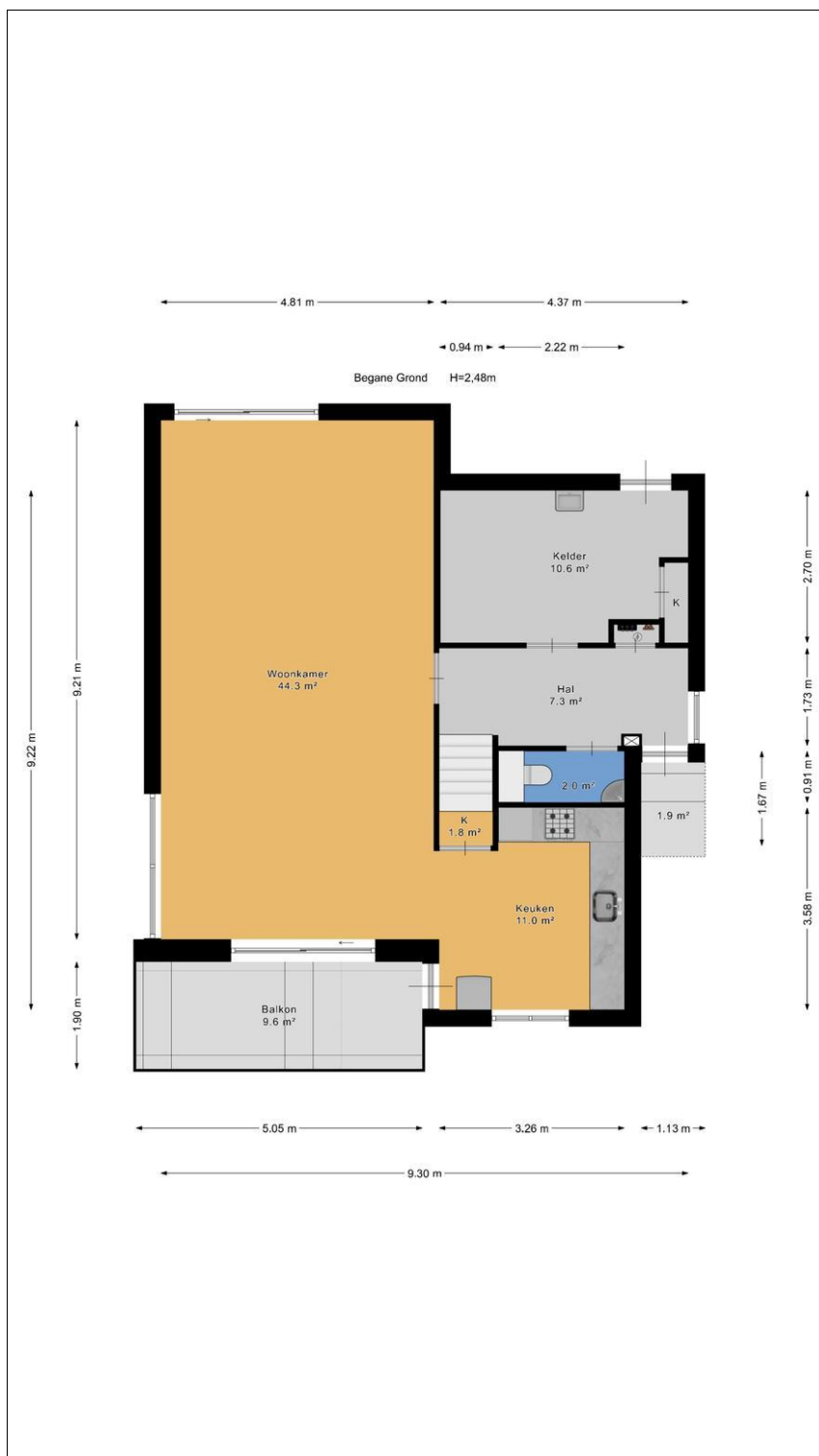
Plattegrond



Plattegrond



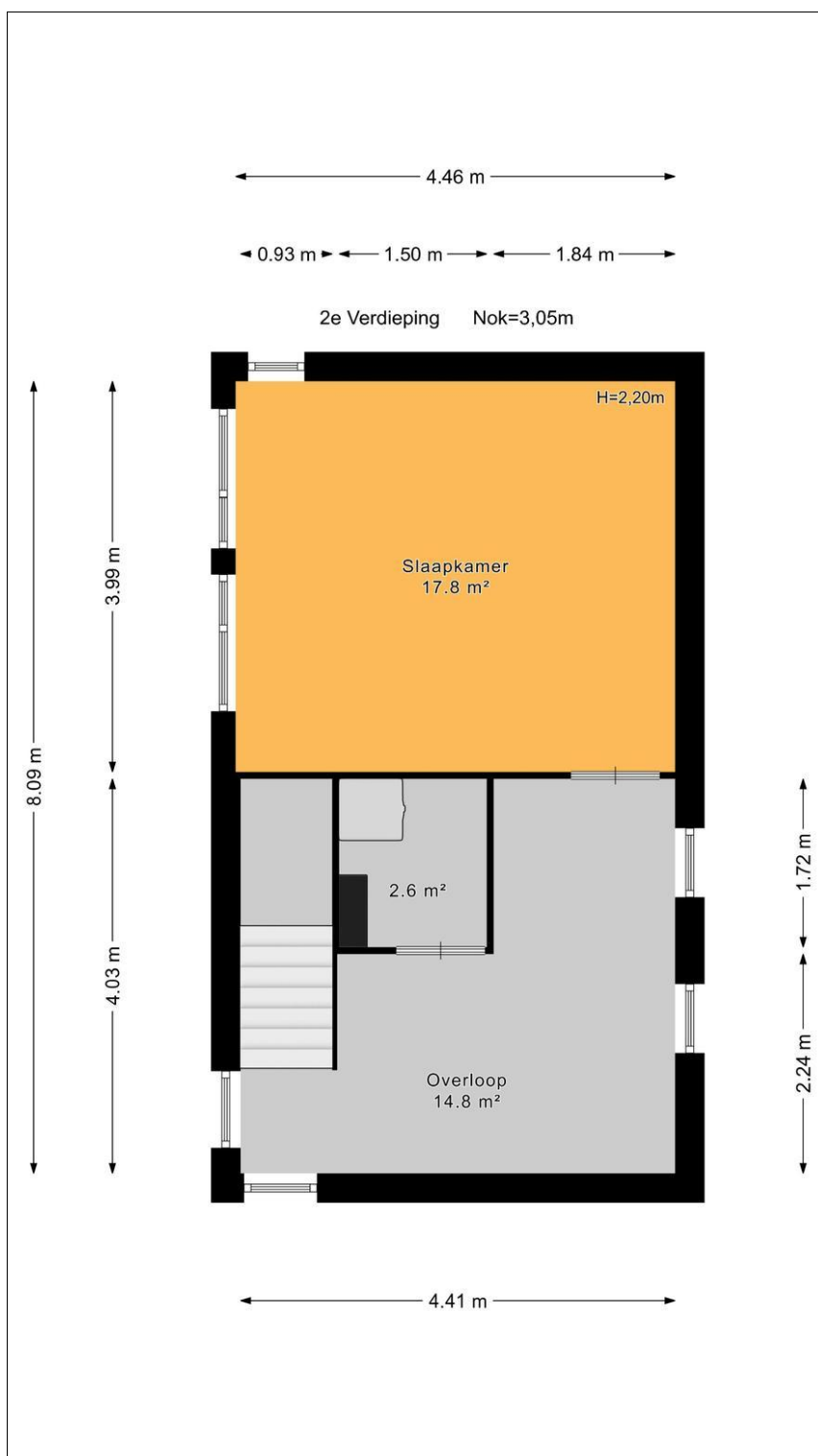
Plattegrond



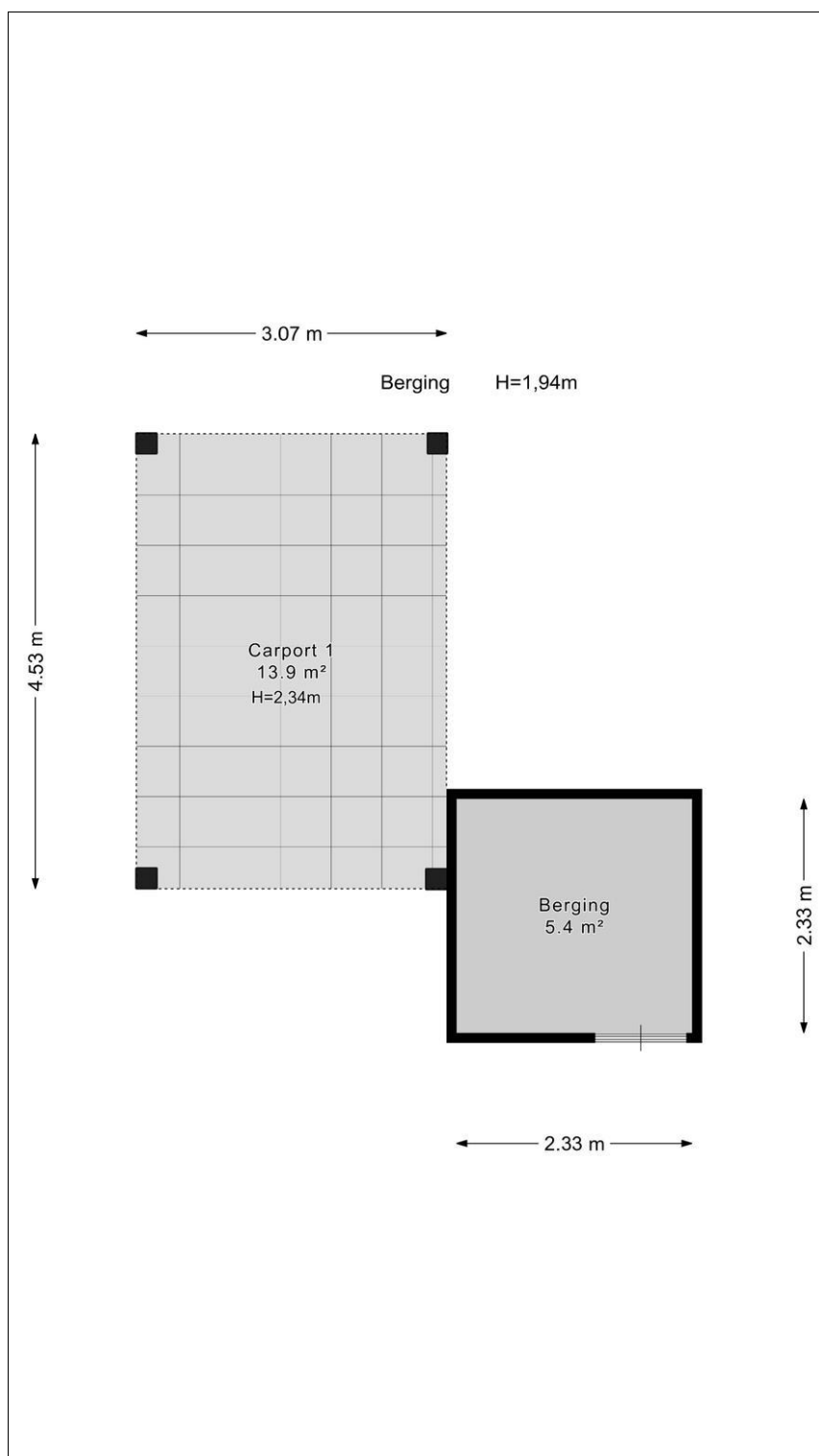
Plattegrond



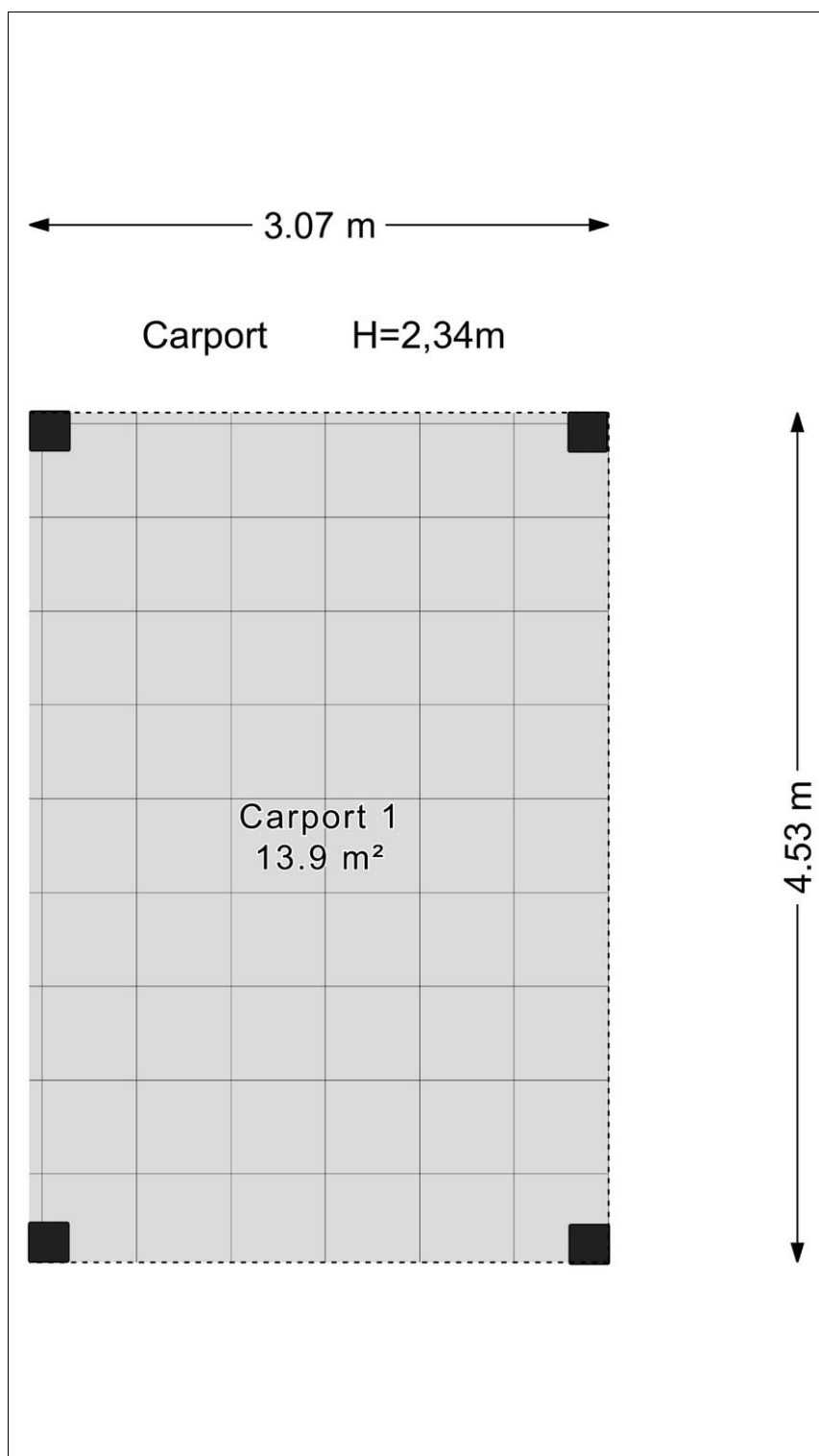
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Zomereik 34
Postcode / Plaats	2498 BR 'S-Gravenhage
Gemeente	Den Haag
Sectie / Perceel	BH / 2579
Oppervlakte	298 m ²
Soort	Volle eigendom

DE 10 MEEST GESTELDE VRAGEN OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN HUIS

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel en goed antwoord geven. We beantwoorden hier de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellende vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte.

Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerste de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd.

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de NVM-makelaar dan wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopend makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Aan onvolkomenheden in deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

De NVM staat voor Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen en bestaat al meer dan honderd jaar. Het NVM-logo is in de loop der jaren uitgegroeid tot een keurmerk van professionaliteit en kwaliteit. NVM-Makelaars aangesloten bij de vakgroep Wonen, zijn specialisten die het hele traject van aan- en verkoop van woningen voor u begeleiden. Ze signaleren, adviseren en bemiddelen van begin tot eind voor u.

Aanbiedingsvoorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte.

Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze voorwaarden en deze te aanvaarden.

Aanvaarding: In onderling overleg

Levering: De onroerende zaak zal een koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

Waarborgsom: Koper is bekend met het feit dat er binnen 7 weken na de datum van overeenkomst een onherroepelijke bankgarantie gesteld dient te worden ter grootte van 10 % van de koopsom. In plaats van een bankgarantie kan koper een waarborgsom storten op een rekening van de notaris.

Notaris: Notaris ter keuze van de kopende partij.

De kosten voor het doorhalen van de hypoth(e)k(en) van verkoper zijn voor rekening van de koper, voor zover het totaal van die kosten per hypothecaire inschrijving exclusief b.t.w. en kadastrale rechten een bedrag van € 250,00 te boven gaat.

Bedenktijd: De koper heeft bedenktijd om een koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt 3 (werk)dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en getekende akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd wordt, zo nodig veel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdagen zijn. Indien koper van zijn wettelijke bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden gebruik maakt, dan is koper verplicht om deze ontbinding, binnen de daarvoor geldende termijn, schriftelijk, per fax of per e-mail met verzendbevestiging in te roepen.

Ontbindende voorwaarden: Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn die geldt voor een financieringsvoorbehoud is 6 weken en gaat direct in na het tot stand komen van de (mondeling gesloten) overeenkomst.

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de 1e werkdag vóór 17.00 uur werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Voorwaarde: (schriftelijke vastlegging): De partij die deze akte als eerste ondertekent, heeft recht de overeenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de 10e werkdag nadat hij de akte ondertekende heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Bieding onder voor behoud van bouwkundige inspectie?

In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige inspectie dien de inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen.

WVK Makelaars b.v. Nootdorp
Dorpsstraat 52
2631 CT, NOOTDORP
Tel: 015-3109948
E-mail: nootdorp@wvk.nl
www.wvk.nl

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 opname zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

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 koopovereenkomst 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”.

Ten slotte: Voor een correcte en snelle afwikkeling van een wilsovereenstemming wordt de navolgende procedure gevolgd: Op de dag van wilsovereenstemming worden alle zaken opgenomen welke nodig zijn voor het schriftelijke vastleggen van de overeenkomst.

De volgende dag ontvangt u, ter goedkeuring, een kopie met bijlagen. In (on)gewijzigde vorm wordt de originele overeenkomst ten eerste door verkoper getekend, aansluitend tekent koper, waarna de 3 (werk)dagen bedenktijd ingaan.

Alle verstrekte informatie dient niet beschouwd te worden als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Het is geenszins uitgesloten dat op deze informatie foutieve gegevens staan vermeld. Wij erkennen geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele vermeldingen van onjuiste gegevens.

Een NVM-makelaar helpt u graag en goed!

Een huis kopen doet u niet zomaar.
Vaak is het een van de grootste uitgaven die u in uw leven doet.

Juist omdat het om zoveel geld gaat, kopen de meeste niet elk jaar een ander huis.
Dat betekent dat u gemiddeld genomen maar weinig ervaring hebt met het kopen van huizen. Dit hoeft echter geen enkel probleem te zijn.
NVM-makelaars verkopen dagelijks huizen en zij weten dus waar u op moet letten.

Reactie:

Namens de verkoper bedanken wij u voor de getoonde belangstelling.
Ook voor de verkoper is deze periode zeer spannend en hij is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie.
Wij verzoeken u vriendelijk ons uw mening (positief of negatief) te laten weten, zodat wij de verkoper daarover kunnen inlichten.

Mocht u nadere informatie willen over aan- en verkoop van onroerend goed en/of taxaties, neem dan geheel vrijblijvend contact op met:

WVK Makelaars b.v.
Dorpsstraat 52
2631 CT Nootdorp
Telefoonnummer 015-310 99 48
E-mail nootdorp@wvk.nl