



Trompstraat 29 - Leidschendam

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

Agterdenbosch NVM-Makelaars
Prins Bernhardlaan 226
2273 BP, VOORBURG
Tel: 070-3864245
E-mail: info@agterdenbosch.nl
Website: www.agterdenbosch.nl



Zeer goed onderhouden, direct te betrekken en aan de achterzijde uitgebouwde 4-kamer eengezinswoning van ca. 107 m² in het geliefde Zeeheldenkwartier. Dankzij de vele duurzame verbeteringen waaronder vloer- en dakisolatie, volledig dubbel glas, zonnepanelen en twee airco's die tevens kunnen verwarmen beschikt deze woning over energielabel A. De woning voldoet volledig aan de huidige woonwensen en is zonder extra kosten direct en zorgeloos te betrekken.

Deze woning ligt in het rustige en groene Zeeheldenkwartier, een kindvriendelijke woonwijk langs De Vliet met alle voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand bevinden zich het Damcentrum met de gezellige sluisjes, winkels, speciaalzaken en horeca, evenals de historische dorpskern van Voorburg met de charmante Herenstraat en de zaterdagmarkt. Ook scholen, sportfaciliteiten en dagelijks benodigde winkels liggen nabij, net als de handige oeververbinding naar Voorburg.

Met de Randstadrail op loopafstand en snelle toegang tot de uitvalswegen A4, A12, A13 en A44 is de bereikbaarheid uitstekend richting Den Haag, Rotterdam, Leiden en Utrecht. Zowel The Mall of the Netherlands als het groene buitengebied – waaronder de Nieuwe Driemanspolder, Vlietlanden en Delftse Hout – zijn gemakkelijk per fiets te bereiken, waardoor stadse voorzieningen en natuur hier naadloos samenkomen.

Indeling:

Voortuin & entree

Via de onderhoudsvrije voortuin ca. 4.90 x 5.80 met zonnescherm, gelegen op het zuidwesten en heerlijk zonnig in de zomer, toegang tot de hal met toilet, trapkast en vernieuwde meterkast.

Woon-/eetkamer & keuken

Zeer ruime en lichte woon-/eetkamer ca. 8.60 x 5.65/3.50 met aan de voorzijde een zonnescherm en aan de achterzijde over de volledige breedte een open pui met zicht op de achtertuin.

De moderne open keuken ca. 4.00 x 2.00 is voorzien van een RVS 5-pits gaskookplaat met brede afzuigkap, combi-oven/magnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasser, en biedt volop bergruimte.

Via de schuifpui en/of keukendeur is de meer dan 7 meter diepe achtertuin bereikbaar. De tuin is in 2024 hoogwaardig vernieuwd met stijlvolle, onderhoudsarme keramische tegels. Via de praktische schuifdeur stal je eenvoudig fietsen of een bakfiets, en de buitenstopcontacten maken het opladen van e-bikes heel handig.

De berging is in 2024 volledig opgeknapt, binnen én buiten, en biedt nu een nette, duurzame en ruime plek om spullen veilig op te bergen.

1e verdieping

Overloop met doorgelegde laminaatvloer en toegang tot alle vertrekken.

Twee ruime, strak afgewerkte slaapkamers die beide als hoofdslaapkamer kunnen dienen. De kamer aan de voorzijde ca. 3.50 x 3.00 is voorzien van airconditioning (met verwarmingsfunctie) en heeft toegang tot het balkon ca. 2.50 x 1.05. De tweede slaapkamer ca. 3.40 x 3.00 is nagenoeg identiek van formaat.

De moderne, tot aan het plafond betegelde badkamer ca. 2.65 x 2.00 beschikt over een inloofdouche, wastafel met meubel en spiegelkast en mechanische ventilatie.

Aan de voorzijde bevindt zich een separate wasruimte met plek voor wasmachine, droger, CV-ketel en extra bergruimte.

2e verdieping

De in 2021 gerealiseerde dakopbouw vormt een lichte, uitstekend geïsoleerde verdieping met HR-glas in kunststof kozijnen. Deze prettige ruimte is dankzij de aanwezige airco (met verwarmingsfunctie) ideaal als hoofdslaapkamer en werk-/hobbyruimte.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1955
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel A
- Hoge isolatiewaarden: vloer-/kruipruimte-isolatie, volledig dubbel glas, dakisolatie
- 12 zonnepanelen van 440 Wp per stuk (geplaatst in 2024)
- 2 airconditionings, beide kunnen verwarmen
- Dakopbouw uit 2021
- Drie ruime slaapkamers
- Ca. 107 m² woonoppervlak
- Onderhoudsarme voor- en achtertuin

Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1955

Maten object

Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	322 m ³
Perceel oppervlakte	129 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	109 m ²
Woonkamer	30 m ²

Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Tuin gegevens

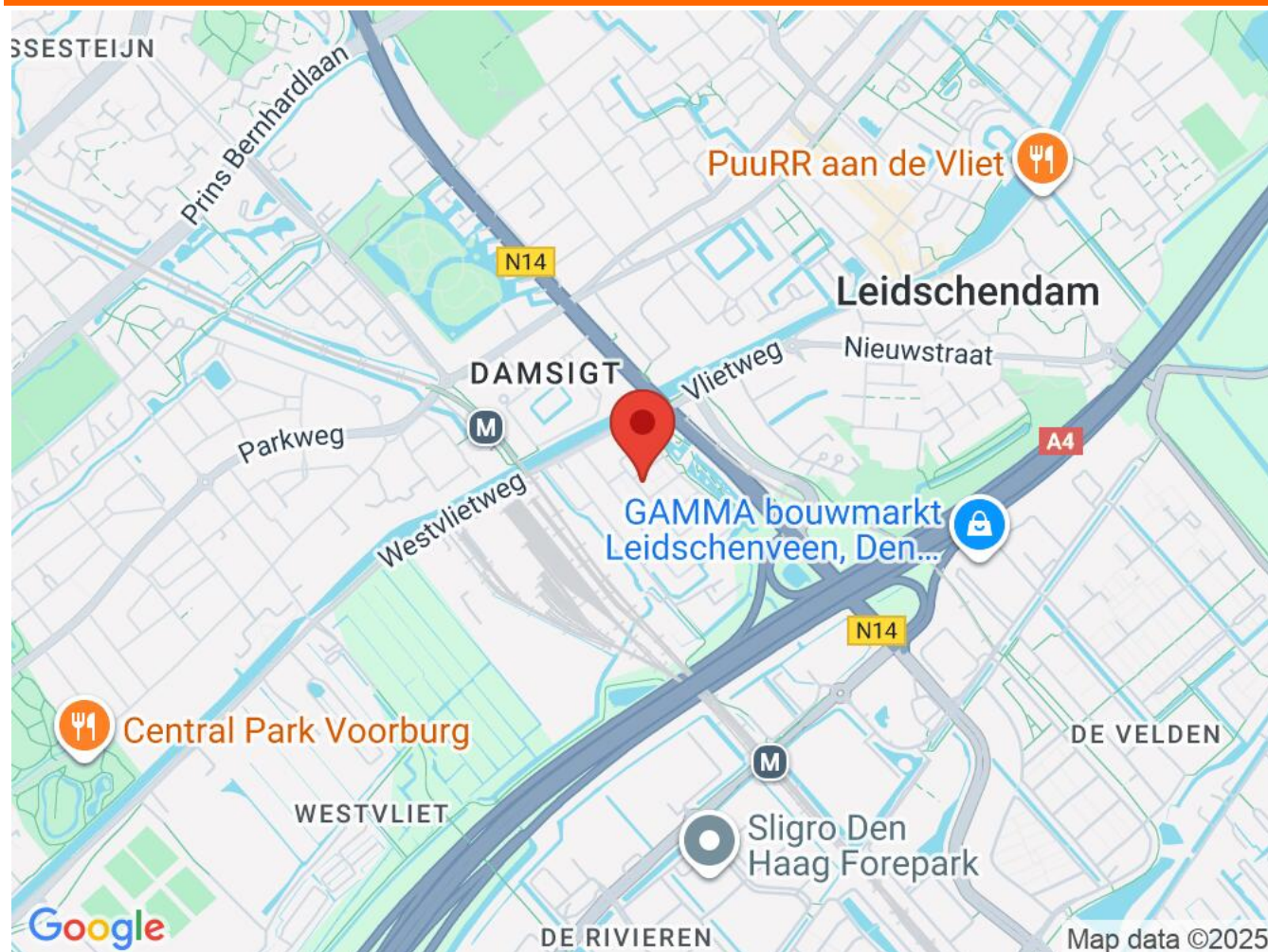
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	725
Tuin breedte (cm)	565
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Normaal

Locatie

Adres gegevens

Adres	Trompstraat 29
Postcode / plaats	2266 KH Leidschendam

Locatiekaart

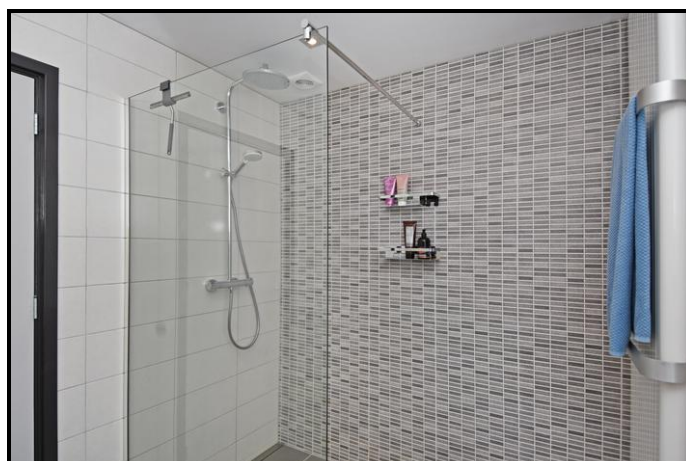
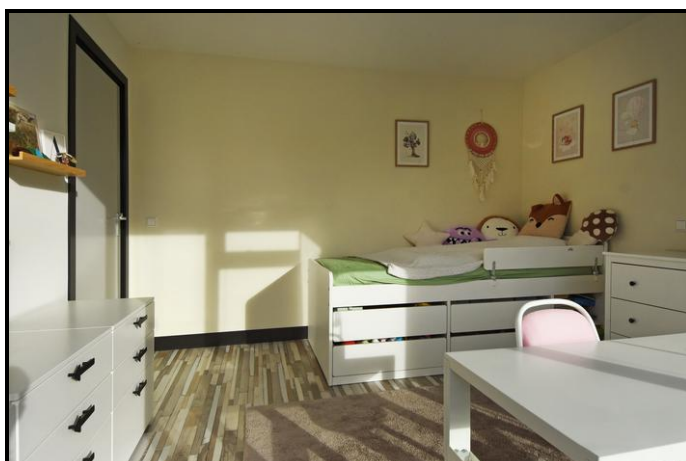
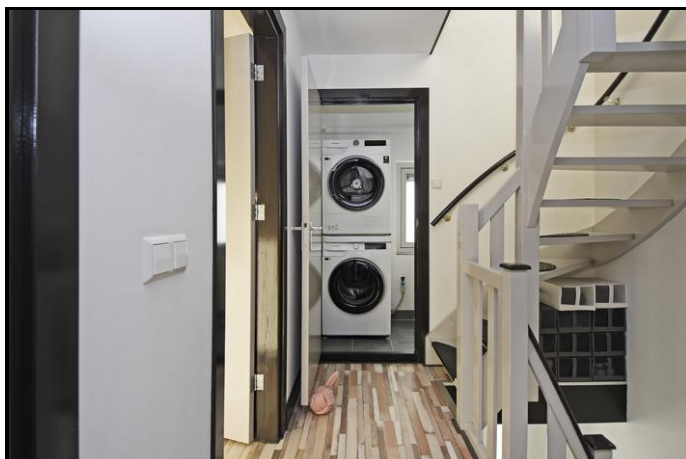


Foto's



Agterdenbosch NVM-Makelaars
Prins Bernhardlaan 226
2273 BP, VOORBURG
Tel: 070-3864245
E-mail: info@agterdenbosch.nl
Website: www.agterdenbosch.nl

Foto's



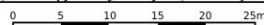
Kadaster

Kadastrale gegevens

Adres	Trompstraat 29
Postcode / Plaats	2266 KH Leidschendam
Gemeente	Stompwijk
Sectie / Perceel	F / 2556
Oppervlakte	129 m ²
Soort	Volle eigendom



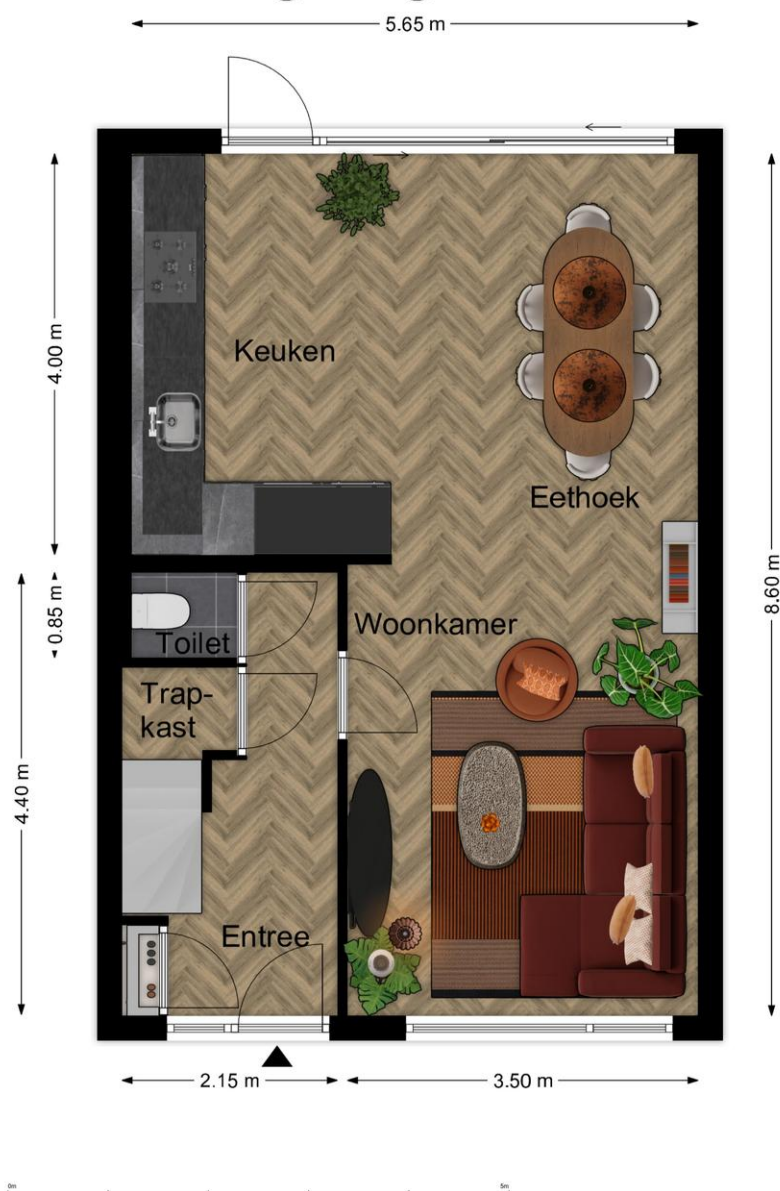
Uw referentie: ac/trompstr29



funda

Trompstraat 29 - Leidschendam

Begane grond



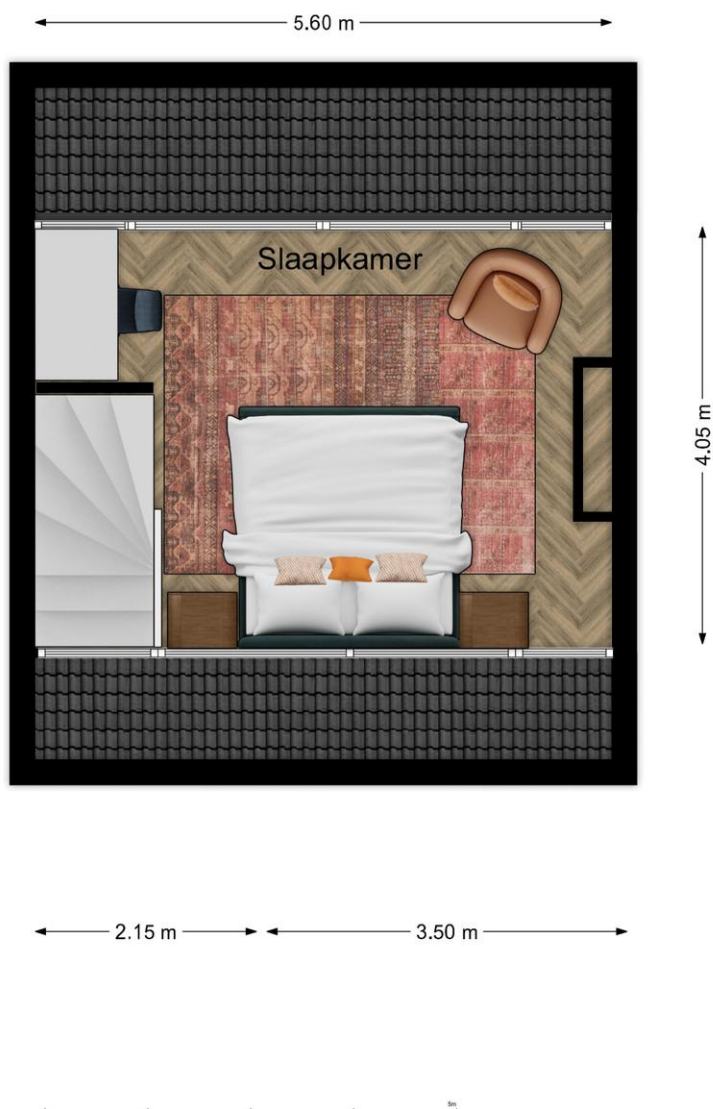


Trompstraat 29 - Leidschenadam Eerste verdieping



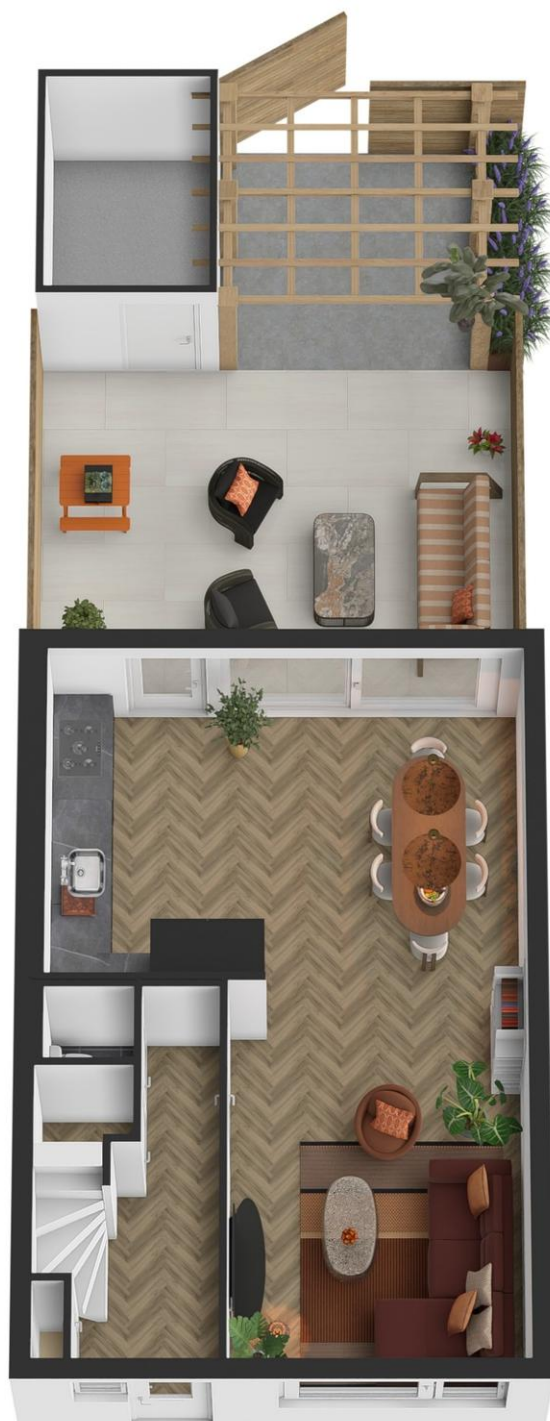


Trompstraat 29 - Leidschendam Tweede verdieping









Aanbiedingsvoorwaarden Agterdenbosch NVM Makelaars

1. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Deze zijn gedeponneerd bij de arrondissementsrechtbanken en liggen op ons kantoor ter inzage.
2. 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 hier op. Koper is pas in onderhandeling als verkoper een concreet tegenbod heeft uitgebracht.
3. De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Voor onvolkomenheden in vermelde gegevens kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaardt, noch kunnen aan de vermelde gegevens rechten worden ontleend/ maten zijn indicatief. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De opgegeven gebruiksoppervlakten zijn gebaseerd op de Meetinstructie, 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.
4. De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte. Een exemplaar met de toelichting op de koopakte kunt u via ons kantoor of bij uw eigen NVM-aankoopmakelaar opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte kunnen verkoopvoorwaarden worden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt u uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.
5. In geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van financiering en dit voorbehoud ingesloten wordt in de koopovereenkomst dan dient de taxateur, welke de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag verricht, aantoonbare plaatselijke bekendheid te bezitten en ingeschreven staan bij het NRVT. De termijn die geldt voor een financieringsvoorbehoud is zes weken en gaat direct in na het tot stand komen van de mondelinge overeenstemming. Tevens geldt dat er indien er een beroep

wordt gedaan op de ontbindende voorwaarde voor financiering, de mededeling vergezeld dient te gaan van bewijsstukken dat koper bij - een van origine Nederlandse - bank of een erkende geldverstrekkende instelling een offerte heeft opgevraagd of heeft laten opvragen en dat die aanvraag niet heeft geleid tot het uitbrengen van een offerte voor een hypotheek, e.e.a overeenkomstig de hiervoor benoemde ontbindende voorwaarden. Tevens dient in de afwijzing van de geldverstrekkende instelling te worden opgenomen waarvoor en tot welke hoofdsom deze aanvraag is gedaan, alsmede de reden waarom de aanvraag is afgewezen. Indien de mededeling niet goed is gedocumenteerd, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding van de overeenkomst. Verder wordt koper gehouden aan zijn inspanningsverplichting ter verdere verkrijging van een hypotheekofferte. Voorts verklaart koper dat vanaf de datum van ondertekening van de koopovereenkomst geen nieuwe financiële verplichtingen, welke van negatieve invloed op de verkrijging van een hypothecaire geldlening kunnen zijn, zullen worden aangegaan.

6. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is nog 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'.

Agterdenbosch NVM makelaars maakt gebruik van een model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

7. Koper is er mee bekend dat er binnen zeven weken na de datum van de mondelinge overeenstemming een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom gestort dient te worden op de rekening van de notaris die de levering zal verzorgen. In plaats van een waarborgsom kan een onherroepelijke bankgarantie worden gesteld.

8. Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is de koper een vergoeding gelijk aan de aan verkoper, door haar hypotheeknemer(s) en/of andere (beperkt) zakelijk gerechtigden op de onroerende zaak, in rekening gebrachte renten en/of kosten verschuldigd. Indien voornoemde

vergoeding niet de wettelijke rente overstijgt, dan is koper aan verkoper de wettelijke rente verschuldigd te rekenen over de koopsom. Voornoemde vergoeding en/of wettelijke rente dient uiterlijk te worden voldaan gelijktijdig met de koopsom en wordt berekend over de periode te rekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van juridische levering. Vooromschreven vergoeding / wettelijk rente is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van de verkoper ligt.

9. Het is koper bekend dat de woning kosten koper verkocht wordt, hetwelk betekent dat koper de kosten van eigendomsoverdracht, zoals onder andere overdrachtsbelasting en notariskosten betaalt. Daarbij heeft koper een vrije notariskeuze. Vaak wordt de notariskeuze door koper bepaald op basis van de – door de notaris – bij koper in rekening gebrachte kosten. Indien de door koper gekozen notaris een meer dan gebruikelijk bedrag voor doorhalingen en aflossing van de hypotheke(e)k(en) in rekening brengt aan verkoper, dan zal het meerdere bij koper in rekening worden gebracht. Dit is het geval indien het totaal van de kosten voor het doorhalen en aflossen van de hypotheke(e)k(en) van verkoper **per** hypothecaire inschrijving inclusief BTW en kadastrale rechten een bedrag van € 250,-- te boven gaat.

10. Indien de koper, bij het opmaken van de koopovereenkomst, nog geen keuze heeft gemaakt welk notariskantoor de juridische levering gaat verzorgen, krijgt koper tot datum van ondertekening de koopovereenkomst de gelegenheid een notaris te kiezen. Indien op deze datum geen keuze is gemaakt, wordt deze overeenkomst naar notariskantoor R.M. Dom te Voorburg gezonden met het verzoek voor een correcte juridische levering zorg te dragen.

11. De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zonodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

12. Verkoper stelt koper in de gelegenheid een bouwtechnische inspectie te doen uitvoeren om

eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

13. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er **mogelijk** een asbestclausule van toepassing is. Dit betekent dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig **kunnen** zijn. Het is dus niet gezegd dat er zich ook daadwerkelijk asbest bevindt in de woning. In het geval deze worden verwijderd dienen dan door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien. Voorbeelden hiervan zijn de "bekende" eterniet golfplaten als dakbedekking van schuurtjes. Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

14. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er **mogelijk** een ouderdomsclausule van toepassing is. De eisen die aan de kwaliteit van de woning gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

15. Koper is ervan op de hoogte dat er vanuit de overheid de verplichting bestaat dat de Vereniging van Eigenaren vanaf mei 2008 actief dient te zijn, dient te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel alsmede een reservefonds dient te hebben'.

16. Verkoper is op grond van het Besluit Energieprestaties Gebouwen verplicht vanaf 1 januari 2015 een energieprestatiecertificaat voor de woning aan koper te verstrekken. Het originele certificaat zal uiterlijk bij de eigendomsoverdracht aan koper worden overhandigd. Het niet hebben van een



gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

17. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. We noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enz. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden we u aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Over ons

Wij zijn actief in de hele Vlietregio, tevens is het Haagse ons ook zeer bekend.

Wij kennen het 'sentiment' van de markt als geen ander en weten wat de laatste waardeontwikkelingen zijn in de markt. Door onze passie voor het makelaarsvak gaan wij voor onze klanten tot het uiterste, wat bewezen heeft geleidt tot vele succesvolle ver- en aankopen.

Wij hebben een fullservice dienstverlening. U bent daarom bij ons op het juiste adres om uw belangen te behartigen bij de verkoop van uw woning, de aankoop van uw droomhuis of de taxatie van een woning.

Ons front-office team staat steeds in de startblokken om u zo goed en snel mogelijk te voorzien van de informatie die u nodig heeft of antwoord te geven op de vragen die u heeft.

Wilt u verdere informatie over onze dienstverlening, we maken graag tijd voor een kennismakingsgesprek.

Neem daarvoor contact met ons op.

Agterdenbosch NVM-Makelaars
Prins Bernhardlaan 226
2273 BP, VOORBURG
Tel: 070-3864245
E-mail: info@agterdenbosch.nl
Website: www.agterdenbosch.nl

