



**T
E
K
O
O
P**

Veenendaalkade 495
'S-GRAVENHAGE

Vraagprijs € 339.000,- k.k.



Verzorgde 4-kamer parterrewoning met tuin van maar liefst 15 meter diep gelegen in de gezellige wijk Leyenburg. Het appartement beschikt over een moderne keuken, 3 ruime slaapkamers, een nette badkamer en een berging in de kelder. De woning heeft aan de voorzijde vrij uitzicht over het water.

De Veenendaalkade is gelegen in de fijne en rustige wijk Leyenburg met winkelcentrum Leyenburg om de hoek. Daarnaast is de woning op korte afstand gelegen van het Florence Nightingalepark, het Zuiderpark, diverse sportverenigingen, het Haga Ziekenhuis, winkelcentrum Almeloplein, het strand en het centrum van Den Haag!

Indeling:

- Gesloten entree met brievenbussen en bellentableau met trap naar de onderbouw en naar de verdiepingen;
- Entree van de woning op de verhoogde parterre;
- Hal met toegang tot alle vertrekken, waaronder de woonkamer, slaapkamers, badkamer, meterkast en bergkast;
- Zeer ruime woonkamer (ca. 11,05 x 3,62 m) met vrij uitzicht over het water aan de voorzijde en deur naar de royale achtertuin gelegen op het Noordwesten;
- Moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, oven en vaatwasser;
- Hoofdslaapkamer (ca. 3,95 x 2,79 m) gelegen aan de achterzijde van de woning met toegang tot de achtertuin;
- Tweede slaapkamer (ca. 3,95 x 1,78 m) gelegen aan de achterzijde van de woning;
- Derde slaapkamer (ca. 3,29 x 2,57 m) gelegen aan de voorzijde van de woning;
- Badkamer (ca. 2,03 x 1,75 m) voorzien van toilet, douche en wastafelmeubel;
- Verzorgde achtertuin van maar liefst 15 meter diep gelegen op het Noordwesten, voorzien van sierbeplanting, grasveld, siertegels en vrijstaande houten berging.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1955;
- Woonoppervlakte ca. 78 m²;
- Berging in de onderbouw ca. 8 m²;
- De woning is voorzien van dubbel glas;
- Energielabel G;
- CV-ketel (Vaillant) uit 2025;
- Ruime berging op de begane grond;
- Gelegen op eigen grond;
- Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage ca. € 147,64 per maand;
- Oplevering in overleg;

Informatie over VvE

Actieve Vereniging van Eigenaren aanwezig	ja
Bijdrage per maand	€ 147,64
Inschrijving Kamer van Koophandel	ja
Jaarlijkse ledenvergadering	ja
Reservefonds aanwezig	ja
Meerjarenonderhoudsplan aanwezig	ja
Collectieve opstalverzekering aanwezig	ja
Administrateur Vereniging van Eigenaren	VvE Diensten Nederland Den Haag BV
Adres administrateur	De Bruyn Kopsstraat 12, 2288 ED Rijswijk
Telefoonnummer/ e-mailadres administrateur	076-5240400

Object gegevens

Soort appartement	Benedenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1955

Maten object

Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	257 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	78 m ²
Woonkamer	24 m ²
Overige in pandige ruimte	1 m ²
Externe bergruimte	8 m ²

Details

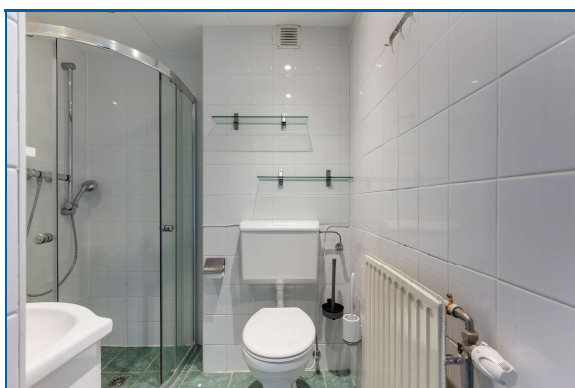
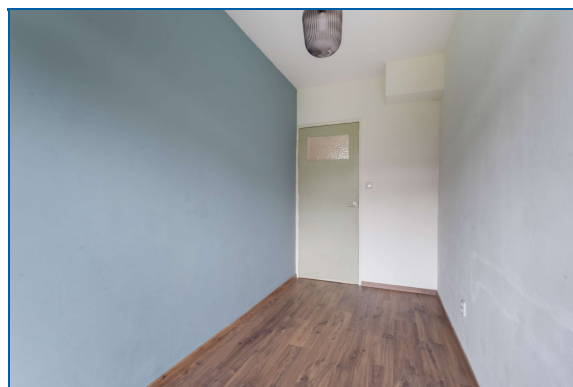
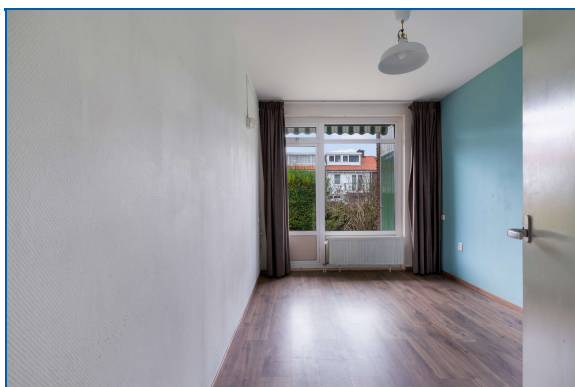
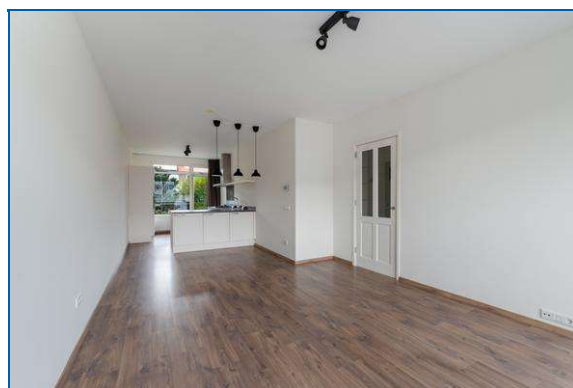
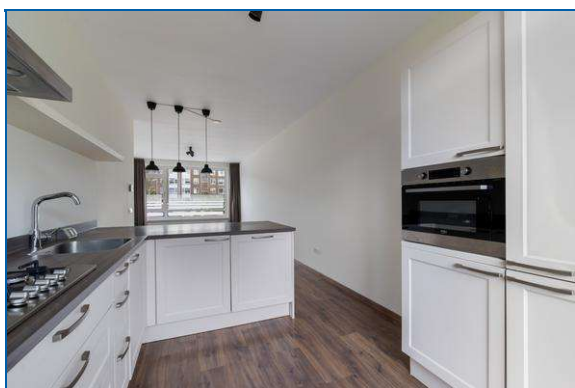
Ligging	In woonwijk
Keurmerken	Energie Prestatie Advies
Schuur / berging	In pandig
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Ja

Energie

Energielabel	G
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
cv-ketel	Vaillant VR (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

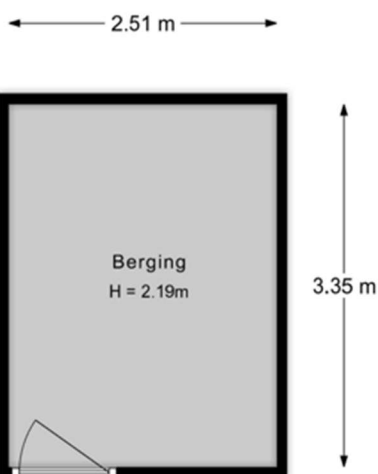
Tuin gegevens

Tuin	Achtertuin
Tuin diepte (cm)	1.546
Tuin breedte (cm)	810
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Verzorgd





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Interesse in dit huis? U kunt een eigen NVM-aankoopmakelaar inschakelen. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en kan 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.

Bijzonderheden:

Verwachte oplevering: in overleg, een oplevering op korte termijn is mogelijk!

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.

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

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

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper, onverminderd hetgeen in artikel 14.3 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 Oorthuis Fotografie, SOO media, ZIEN24! of 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.

Toestemming aan notaris

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.

- 1) Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning is gebouwd rond 1955. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de algehele bouwkundige staat inclusief (evt. loden) leidingen en installaties. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Verkoper draagt zorg voor het juist beheren van de woning in de periode van het sluiten van de koopovereenkomst tot de feitelijke transportdatum. Desgewenst heeft koper het recht om op de datum van notarieel transport de woning te inspecteren. Bij juridische levering gaat het risico van aanwezigheid van gebreken over op koper.
- 2) Iedere aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot zichtbare en/of onzichtbare gebreken is uitgesloten.
- 3) Verkoper heeft koper erop gewezen dat koper desgewenst in de gelegenheid wordt gesteld voor het aangaan van deze overeenkomst een bouwtechnische keuring inclusief asbestinventarisatie en een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

4) Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

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.

HET VOLGENDE PUNT IS ALLEEN VAN TOEPASSING BIJ PANDEN VAN VOOR 1993

Partijen verklaren er mee bekend te zijn, dat mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Iedere aansprakelijkheid van verkoper ter zake is uitgesloten.

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.

In aanvulling op artikel 6.2 staat verkoper niet in voor (afwezigheid van) hem niet bekende en/of door verjaring ontstane erfdienstbaarheden, kettingbedingen, e.d.

Daarnaast geldt in het algemeen, dat de bestaande gebruikssituaties met betrekking tot onder meer voetpaden, vensters, licht, uitzicht, openingen, inbalking, inankering, inbouw, overbouw, rioleringen, afvoerbuizen, goten, kolken, etcetera in de akte van levering als erfdienstbaarheden en/of als kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, voorzover nodig, zullen worden geregeld.

Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan verkoper, zulks met de macht van substitutie, om de bestaande (gebruiks-)situaties, in de meest ruime zin, zo nodig tot uiterlijk één jaar na de levering, bij notariële akte juridisch te regelen middels het vestigen van erfdienstbaarheden en/of mandeligheden en/of kettingbedingen.

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!



BORGDORFF 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.