

# Uw droomwoning

## Te koop

Emmastraat 6

2271 SR Voorburg



Vraagprijs  
€ 370.000 k.k.

**brix**  
makelaars

Brix Makelaars Voorburg  
T. 070 322 22 69  
[www.brixmakelaars.nl](http://www.brixmakelaars.nl)

Brix Makelaars Den Haag  
T. 070 820 98 77  
[info@brixmakelaars.nl](mailto:info@brixmakelaars.nl)

# Welkom

Hierbij presenteren wij de verkoopbrochure van de woning aan de **Emmastraat 6 in Voorburg**. In deze brochure vind je de omschrijving van de woning, de voornaamste kenmerken, een fotoreportage, de plattegronden, de Kadastrale gegevens, de verkoop-voorwaarden en indien van toepassing de lijst van zaken. Daarnaast is er aanvullende informatie digitaal beschikbaar zoals de NVM vragenlijst, het eigendomsbewijs en bij een appartement de documenten over de Vereniging van Eigenaren.

Wil je na het lezen meer weten of een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

Waarschijnlijk ga je binnenkort een grote beslissing nemen, het kopen van een nieuwe woning. Daarbij wil je kunnen vertrouwen op de expertise, deskundigheid en kennis van een lokale makelaar. Dan ben je bij Brix makelaar op het juiste adres. Met twee toonaangevende kantoren (in Den Haag en Voorburg) vormen samen we één hecht team met ervaren makelaars, taxateurs en enthousiaste kantoorondersteuning.

We zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en aangesloten bij de vakgroep Wonen, de vakgroep Business, het Nederlands WoningWaarde Instituut (NW/WI) en de Stichting VastgoedCert, het kwaliteitsregister voor makelaars en taxateurs.



**Marco Groot Landeweer**

informeert je graag over de

**Emmastraat 6**

# Kenmerken



Woonoppervlakte

**72 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**312 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**100 m<sup>2</sup>**

Kamers

**3**

Slaapkamers

**2**

Bouwjaar

**1920**

## BUITENRUIMTE

Zonligging:  
Oppervlakte:  
Berging:

**Noordoost**  
**43 m<sup>2</sup>**  
**Nee**

## OBJECT

Status:  
Type:  
Soort:

**Beschikbaar**  
**Tussenwoning**  
**Eengezinswoning**

## ENERGIE

Energielabel:

**C**

Verwarming:  
Warm water:  
Isolatie:

**C.v.-ketel**  
**C.v.-ketel**  
**Vloerisolatie**

# Omschrijving

Kijkdagen 21 april van 16.00 - 17.00 uur en 7 mei van 11.0 tot 12.00 uur. Voor een bezichtiging dient u zich in te schrijven via onze site of via Funda. Na de reservering krijgt U direct toegang tot de documenten van deze woning. Deadline bieding is op 13 mei 2026 om 12.00 uur.

Karakteristieke kluswoning met zonnige achtertuin op het noordoosten, gelegen op eigen grond in Voorburg

Altijd al willen wonen op een toplocatie én jouw eigen droomhuis realiseren? Dan is dit jouw kans! Aan de Emmastraat bieden wij deze unieke en karakteristieke tussen woning aan met volop potentie. De woning is gelegen op een perceel van circa 100 m<sup>2</sup> eigen grond en beschikt over een zonnige achtertuin op het noordoosten met achterom.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 72 m<sup>2</sup> en beschikt momenteel over 2 slaapkamers op de eerste verdieping maar het is mogelijk om er 3 slaapkamers van te maken door deze etage opnieuw in te delen en een tussengelegen vaste trap te maken naar de vliering met een nokhoogte van bijna 2,50 meter.

Deze woning uit 1920 heeft dankzij de fraaie en zeldzame architectuur een gemeentelijke monumentenstatus. Het monumentale gedeelte omvat de

voorgevel en het voor- en achterdakvlak inclusief de dakgoot. Dit maakt het een bijzonder object met karakter, waar je met de juiste visie en renovatie een prachtig thuis van kunt maken.

De ligging is uitstekend: in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, gelegen tussen de statige Parkweg en het groene Oosteinde in Voorburg. De wijk heeft het charmante karakter van een tuindorp en biedt alle voorzieningen binnen handbereik. Op korte loop- en fietsafstand vind je onder andere Park Vreugd en Rust (met kinderboerderij), de gezellige Herenstraat met diverse restaurants en speciaalzaken, de wekelijkse zaterdagmarkt, goede scholen en uitstekende openbaar vervoersverbindingen (bus, RandstadRail, metro en trein).

Indeling:

Begane grond:

Eigen entree. Hal met toilet en toegang tot de sfeervolle woon-/eetkamer aan de voorzijde, met voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en eettafel. De keuken aan de achterzijde is direct verbonden met de woonkamer zodat er eenvoudig een open keuken gecreëerd kan worden. Zowel de woonkamer als de keuken bieden toegang tot de zonnige achtertuin op het noordoosten.

# Omschrijving

## Eerste verdieping

Via een vaste trap bereik je de overloop met toegang tot 2 slaapkamers, waarvan één is voorzien van een dakkapel. De huidige badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en tweede toilet.

## Vliering

Via een vaste trap bereikbaar. De vliering beschikt over een nokhoogte van circa 2,50 meter. wat mogelijkheden biedt voor het creëren van een extra kamer.

## Kenmerken:

- Bouwjaar 1920;
- Gemeentelijk monument;
- Woonoppervlakte ca. 72 m<sup>2</sup>;
- Vliering ca. 14 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte;
- Perceel ca. 100 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Zonnige achtertuin op het noordoosten;
- Kluswoning (renovatie noodzakelijk);
- Bouwkundig rapport beschikbaar;
- Nieuwe geïsoleerde renovatievloer in de woonkamer;
- Woningscheidende muren geïnjecteerd;
- Vraagprijs betreft de taxatiewaarde;
- Verkoopvoorwaarden Woonstichting WoonInvest van toepassing (o.a. zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding);
- Verkoopvoorwaarden verkopend makelaar van toepassing;
- In de akte van levering wordt een erfdienstbaarheid gevestigd t.a.v. het pad

aan de achterzijde (recht van overpad);  
-Projectnotaris: Caminada Notarissen te Rijswijk;  
-Oplevering in overleg, kan snel.

Kortom: een unieke kans om een karaktervolle woning volledig naar eigen wens te renoveren op een geliefde locatie in Voorburg. Interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging!

Deze presentatie is met zorg samengesteld, wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de vermelde informatie. Aan deze presentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, informatie is vrijblijvend en niet bindend.

Wij wijzen er tevens op dat u als koper ook een onderzoekplicht heeft naar alle zaken die u van belang acht. Er wordt derhalve geadviseerd om u te laten begeleiden door ter zake deskundige adviseur, bijvoorbeeld een (NVM-)aankoopmakelaar die u kan bijstaan in het aankoopproces. Indien u ervoor kiest om u niet te laten bijstaan door een ter zake kundig adviseur of aankoopmakelaar, dan gaan wij ervan uit dat u zich volgens de wet deskundig genoeg acht om alle van belang zijnde zaken geheel zelfstandig te kunnen beoordelen. De voorwaarden van de NVM zijn op deze verkoop van toepassing.

# Foto's



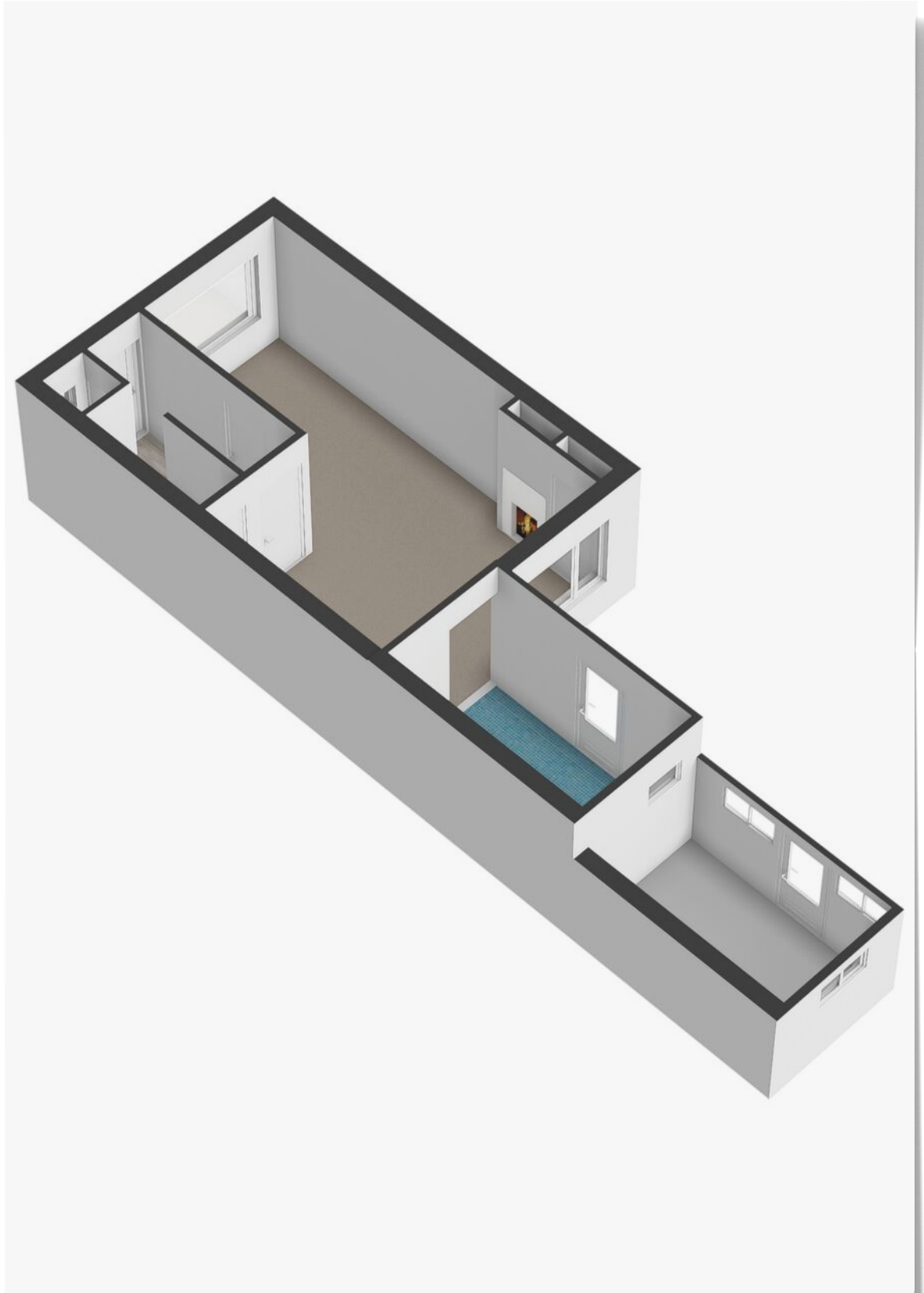




# Plattegrond



# Plattegrond

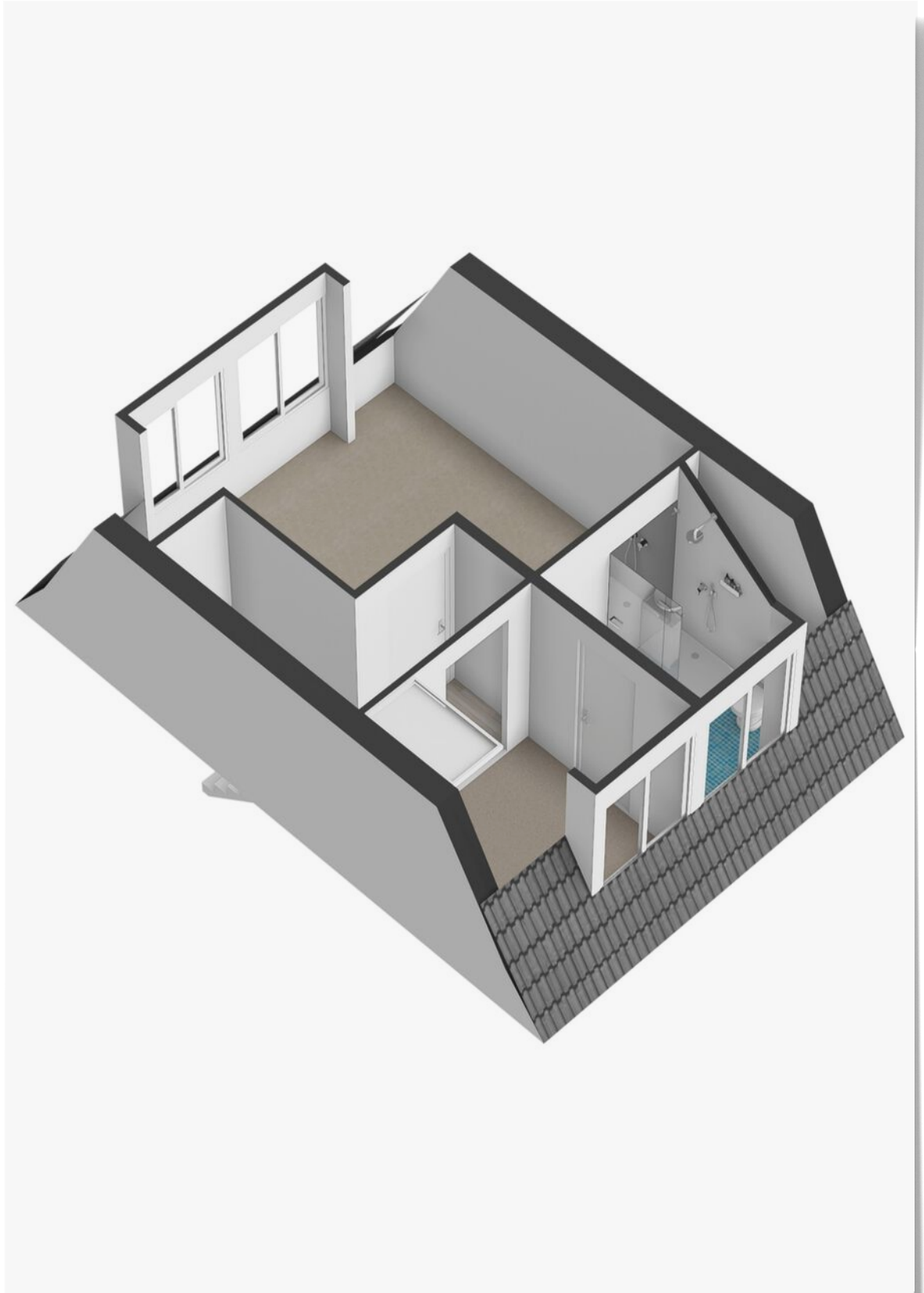


# Plattegrond

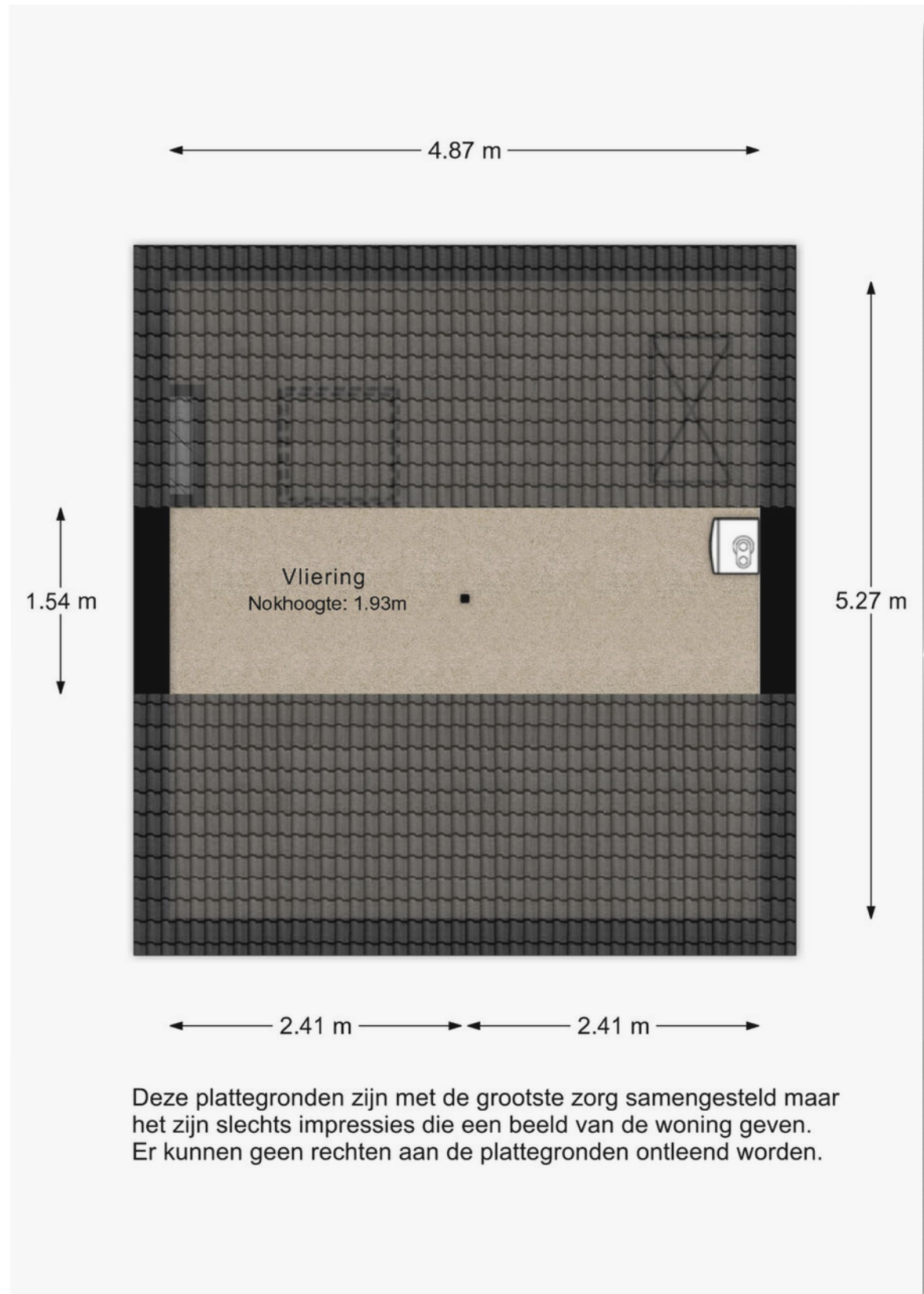


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

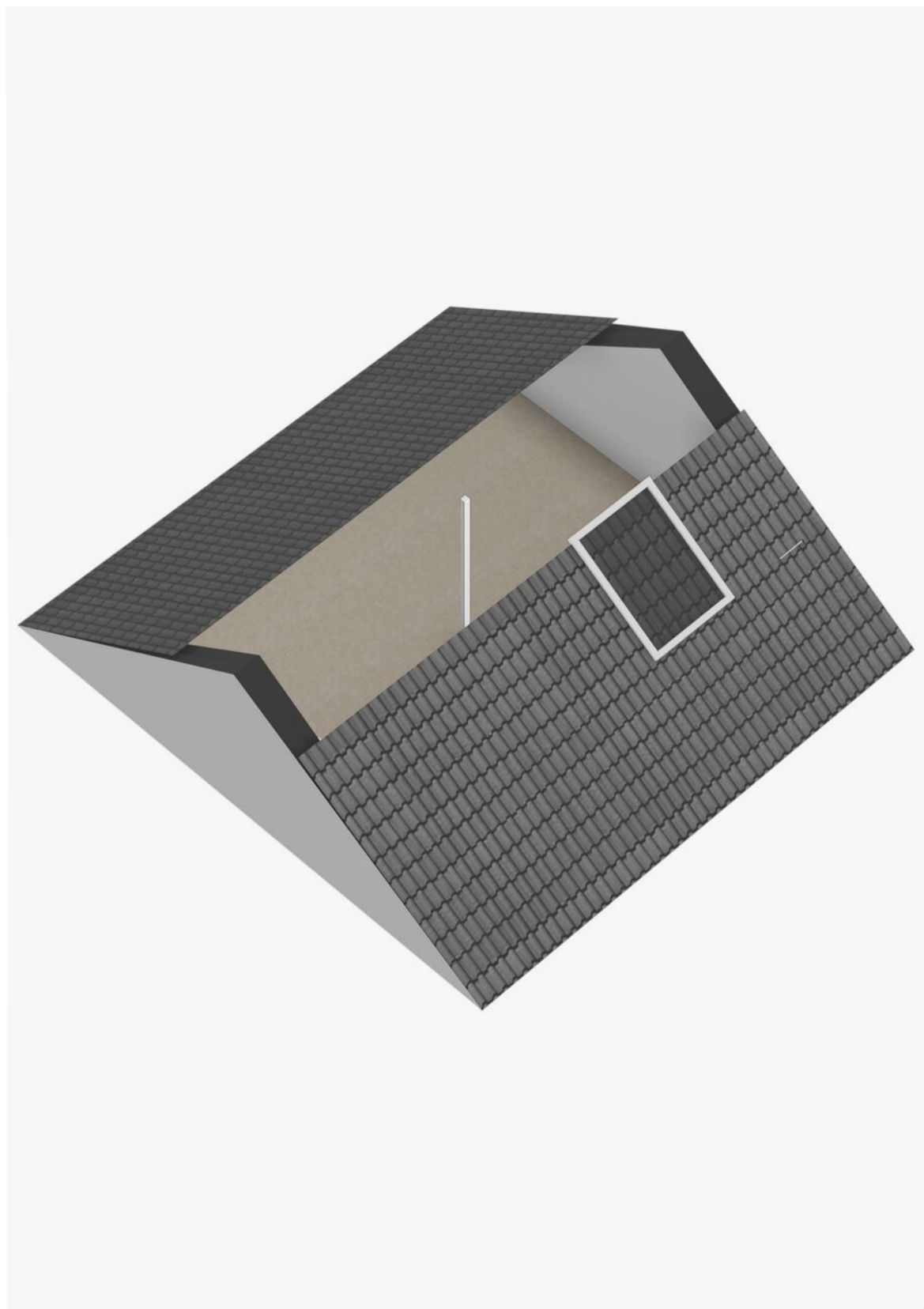
# Plattegrond



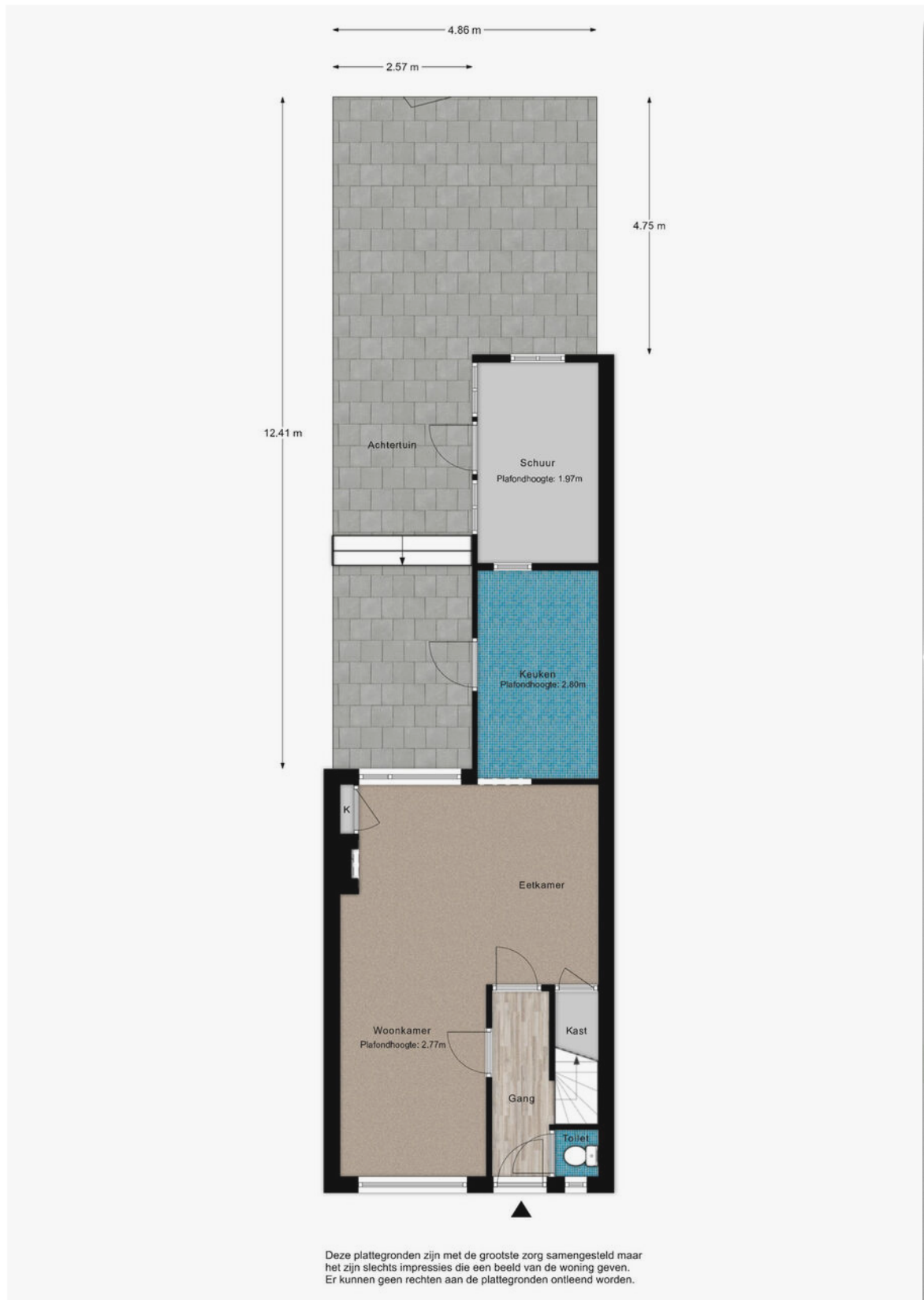
# Plattegrond



# Plattegrond

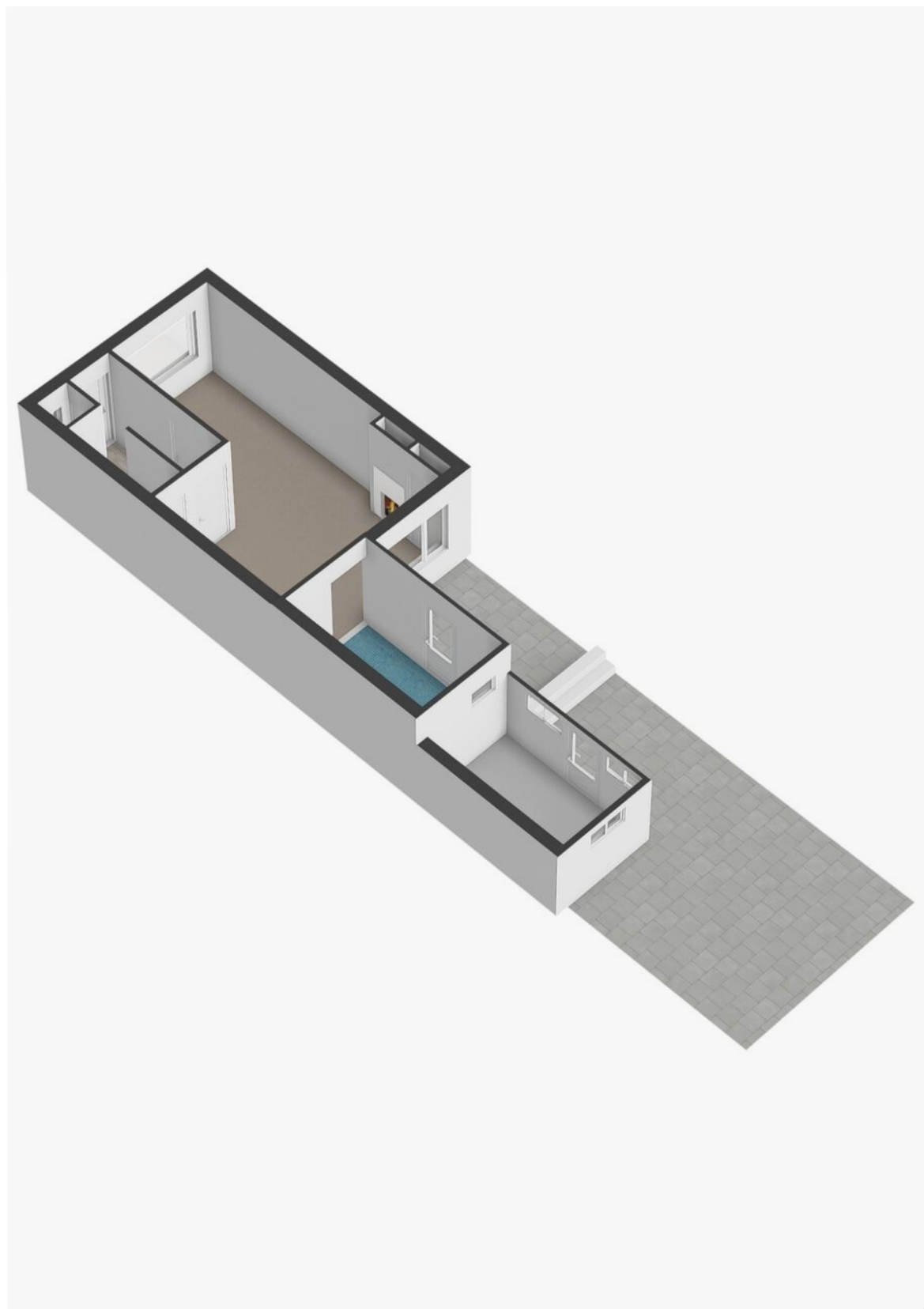


# Plattegrond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

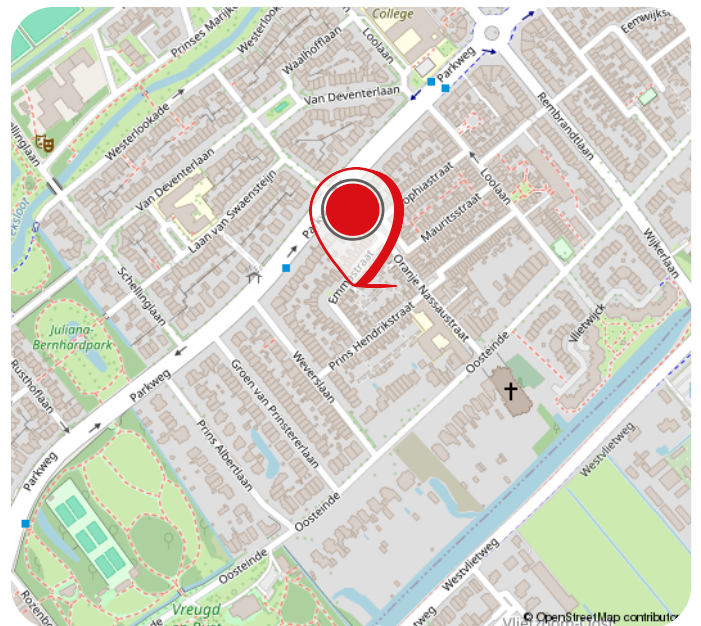
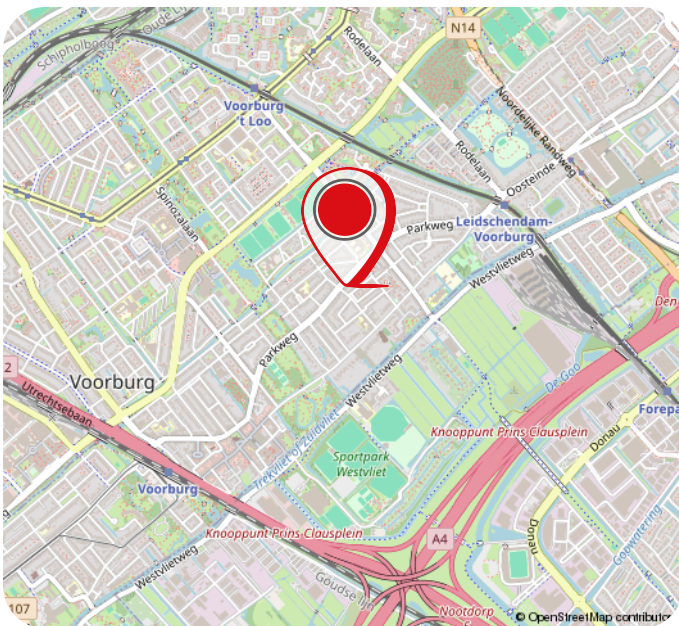
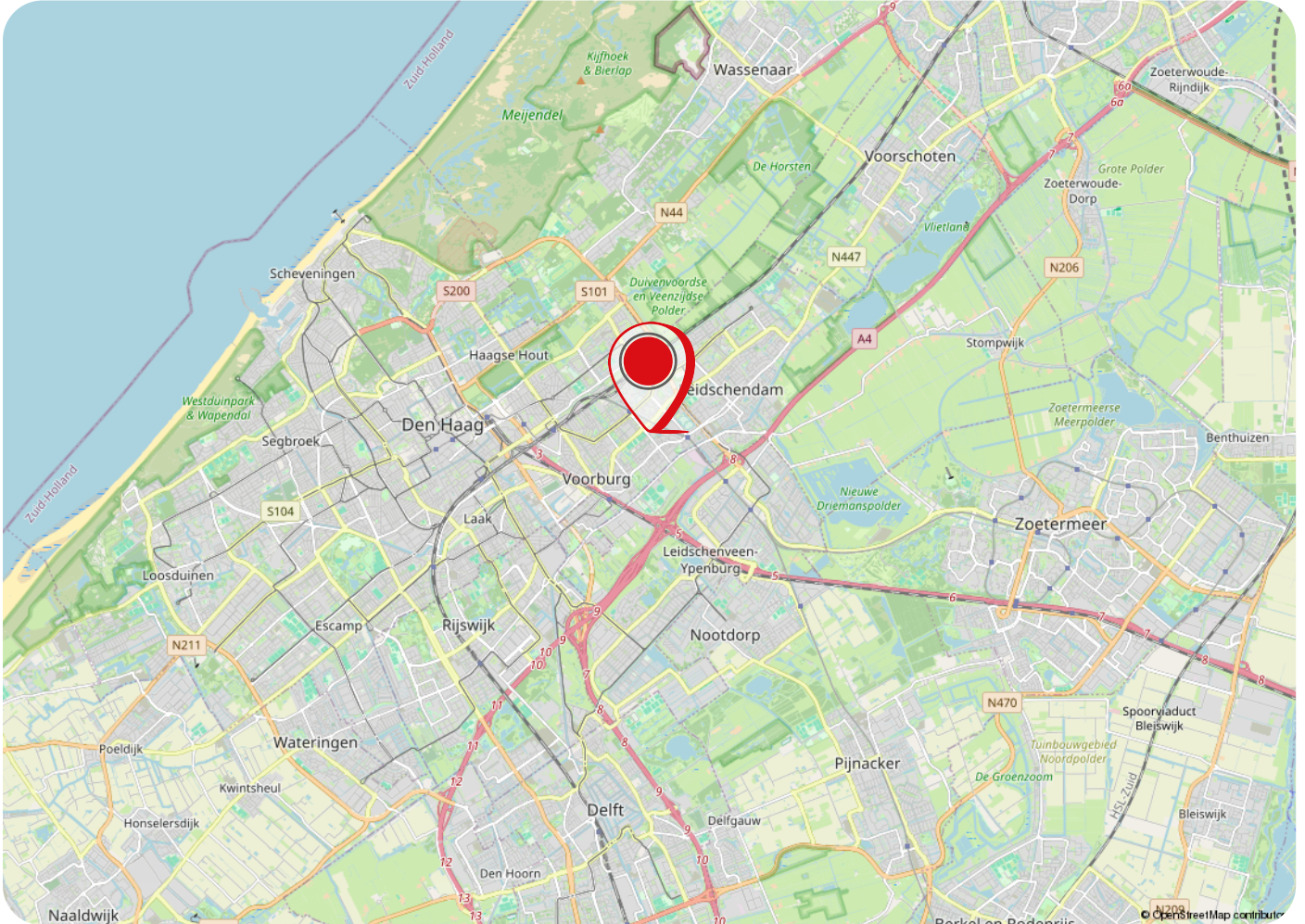
# Plattegrond



# Kadastrale kaart



# Locatie op kaart



# Buurtinformatie

Buurtinformatie - Leidschendam-Voorburg / Voorburg Oud

LEEFTIJD



0 - 14: 20%    15 - 24: 11%    25 - 44: 19%  
45 - 64: 30%    65+: 21%

KOOP / HUUR



Koop: 79%    Huur: 21%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 27%    Zonder kinderen: 29%  
Met kinderen: 44%



49%



51%



1,1 per huishouden

Gemiddelde  
woningwaarde: € 712.000

# Over Brix Makelaars

Bij **Brix makelaars** loop je gemakkelijk naar binnen. In onze kantoren in Voorburg en Den Haag ben je altijd welkom. Voor vragen, informatie of gewoon voor een kopje koffie in een informele, gezellige sfeer.

Als NVM makelaar richten wij ons op de hele regio Haaglanden met een focus op Leidschendam, Voorburg en Leidschenvveen. Wij helpen je graag bij de verkoop van je huis, de aankoop van een nieuwe woning of de verhuur van je onroerend goed. Tevens kan je bij ons terecht voor de verhuur of verkoop van bedrijfspanden of de taxatie van een woning.

Al jarenlang bieden wij onze klanten deskundig advies en streven we naar een uitstekende service en het behalen van het beste resultaat. Op een persoonlijke manier, waarbij wij integriteit en kwaliteit niet uit het oog verliezen. Wij denken met je mee en zetten net dat stapje extra.



# Diensten



## VERKOOP

Het verkopen van een woning is één van de grootste financiële uitgaven in je leven, reden genoeg om een ervaren en deskundige makelaar in te schakelen. Wij boeken uitstekende verkoopresultaten met een realistisch advies, passend bij jouw situatie en altijd in jouw belang. In een persoonlijk en geheel vrijblijvend gesprek vertellen wij je graag over onze diensten, werkwijze en tarieven.



## AANKOOP

Waarom zou je een eigen makelaar nodig hebben bij de aankoop van een woning? Een huis zoeken op Funda is relatief makkelijk. De woning daadwerkelijk is eigendom verkrijgen tegen de juiste prijs is een stuk lastiger. Wij kunnen je een hoop werk uit handen nemen, je behoeden voor mogelijke valkuilen en wij handelen altijd in jouw belang.



## VERHUUR

Als je je woning wilt verhuren dan is het belangrijk je goed te laten adviseren. Wij zijn al jaren gespecialiseerd in de verhuur van woningen en bedrijfs onroerend goed en bekend met het Nederlandse huurrecht. Of je nu een particuliere of professionele belegger bent, wij helpen je graag een betrouwbare huurder te vinden.



## TAXATIES

Heb je een taxatie nodig van je woning? Bijvoorbeeld voor het afsluiten van je hypotheek. Wij zijn aangesloten bij het NWWI en kunnen een deskundig en objectief rapport opmaken welke door alle reguliere Nederlandse banken wordt geaccepteerd. Ook kunnen wij een taxatierapport opstellen om bezwaar te maken tegen de WOZ, een verbouwing of voor fiscale redenen bij een erfenis of boedelscheiding.

Gemiddelde  
klantbeoordelingen



9,4

9,6

Deskundigheid	9,4
Lokale marktkennis	9,3
Prijs / kwaliteit	9,1
Service en begeleiding	9,3

# Verkoopvoorwaarden

## Verkooppresentatie

Deze woningbrochure is informatief en slechts bedoeld als een uitnodiging tot een bezichtiging of als uitnodiging tot het doen van een bod. Ondanks dat de brochure met de grootste zorg is samengesteld zijn alle maten indicatief en wijzigingen voorbehouden.

## Bieden

Een bod dient bij voorkeur schriftelijk bevestigd te worden. Dit kan per email, hierbij kan desgewenst gebruik gemaakt worden van een biedingsformulier, welke is te downloaden op de website van Brix makelaars. Ook kan er een bieding uitgebracht worden via het Move-account. Bij het doen van een bod dienen eventueel op te nemen voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, bouwtechnische keuring ed.) kenbaar gemaakt te worden. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

## Schriftelijke vastlegging koop

Er is sprake van een overeenkomst als beide partijen schriftelijk overeenstemming hebben over de koopsom, oplevering en overige voorwaarden. De koop van een woning door een consument is pas rechtsgeldig als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Door Brix Makelaars wordt een overeenkomst opgemaakt conform het standaard model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

## Bankgarantie/waarborgsom

Binnen 6 weken na totstandkoming van de overeenkomst dient er een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom door koper aan de notaris gesteld te worden.

## Bedenktijd

Na het ontvangst van een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft de koper nog drie dagen bedenktijd.

## De navolgende clausules zijn van toepassing en worden toegevoegd aan de koopovereenkomst;

### Verkoopinformatie

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennis genomen van de vrijblijvende woningpresentatie.

### Bouwtechnische keuring

Koper wordt 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 de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel of geen gebruik van gemaakt.

### Ouderdom

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat 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, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering 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.

### **Materialen**

Het is koper bekend dat ten tijde van de bouw van de hiervoor omschreven onroerende zaak het normale gebruik was dat materialen werden gebruikt, welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbesthoudende en/of loodhoudende materialen. Voor zover deze en/of vergelijkbare materialen nog aanwezig zijn, wordt dit door koper geaccepteerd.

### **Gebruiksoppervlakte**

NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte (GBO) gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de GBO. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend.

Koper mag het gekochte, voor het tekenen van de koopovereenkomst, zelf op (laten) meten om het GBO vast te (laten) stellen, koper heeft hiervan wel of geen gebruik gemaakt. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW is onverminderd van kracht.

### **Lijst van zaken**

De woning wordt opgeleverd conform de lijst van zaken, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

### **Notaris**

De verkoop wordt gesloten op basis van kosten koper, dat betekent dat de kosten voor de notaris voor rekening van koper zijn. De koper heeft daarom de vrijheid de notaris te kiezen (tenzij anders is vermeld in de verkoopbrochure). Koper zal uiterlijk 1 week na ondertekening van de koopovereenkomst de gewenste notaris aan de makelaar kenbaar maken. Mocht koper zijn notariskeuze niet tijdig kenbaar maken, dan zal de koopovereenkomst naar een willekeurige notaris - kantoorhoudende in de gemeente van het verkochte object - worden verzonden ter uitvoering van de juridische levering. De kosten voor het royeren van een hypotheek van verkoper vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten zijn voor rekening van verkoper. Indien deze kosten echter meer bedragen dan € 250,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voorgenoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht.

# Meest gestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij een tegenbod doet of expliciet vermeldt dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Moet de verkoper met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag de verkopende makelaar altijd van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen.

## 3. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod is uitgebracht of onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling of uitgebracht bod hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden indien de verkopende makelaar dit duidelijk aan alle partijen vertelt. De makelaar kan wel aangeven of er al een bod is uitgebracht of dat er onderhandelingen lopen. We doen geen mededelingen over de hoogte van de biedingen.

## 4. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is dan niet verplicht de woning te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij of zij je bod wel of niet aanvaardt.

## 5. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling de verkoopprocedure veranderen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere geïnteresseerden die een bod uitbrengen. Op dat moment kan een verkoper besluiten de verkoopprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij deze procedure krijgen alle belangstellende een gelijke kans om een (finaal) bod uit te brengen.

## 7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd in?

De wettelijke drie dagen bedenktijd betekent dat de koper zonder opgave van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag.

### **8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?**

Nee, de makelaarscourtage valt daar niet onder. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en de notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leverings- en hypotheekakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor de aankoopmakelaar voor rekening van de koper.

### **9. Mag de (kandidaat) koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd koper en verkoper vertegenwoordigen in dit proces. Als je begeleiding en advies wilt tijdens de aankoop van een woning, dan is het verstandig een aankoopmakelaar in te schakelen.

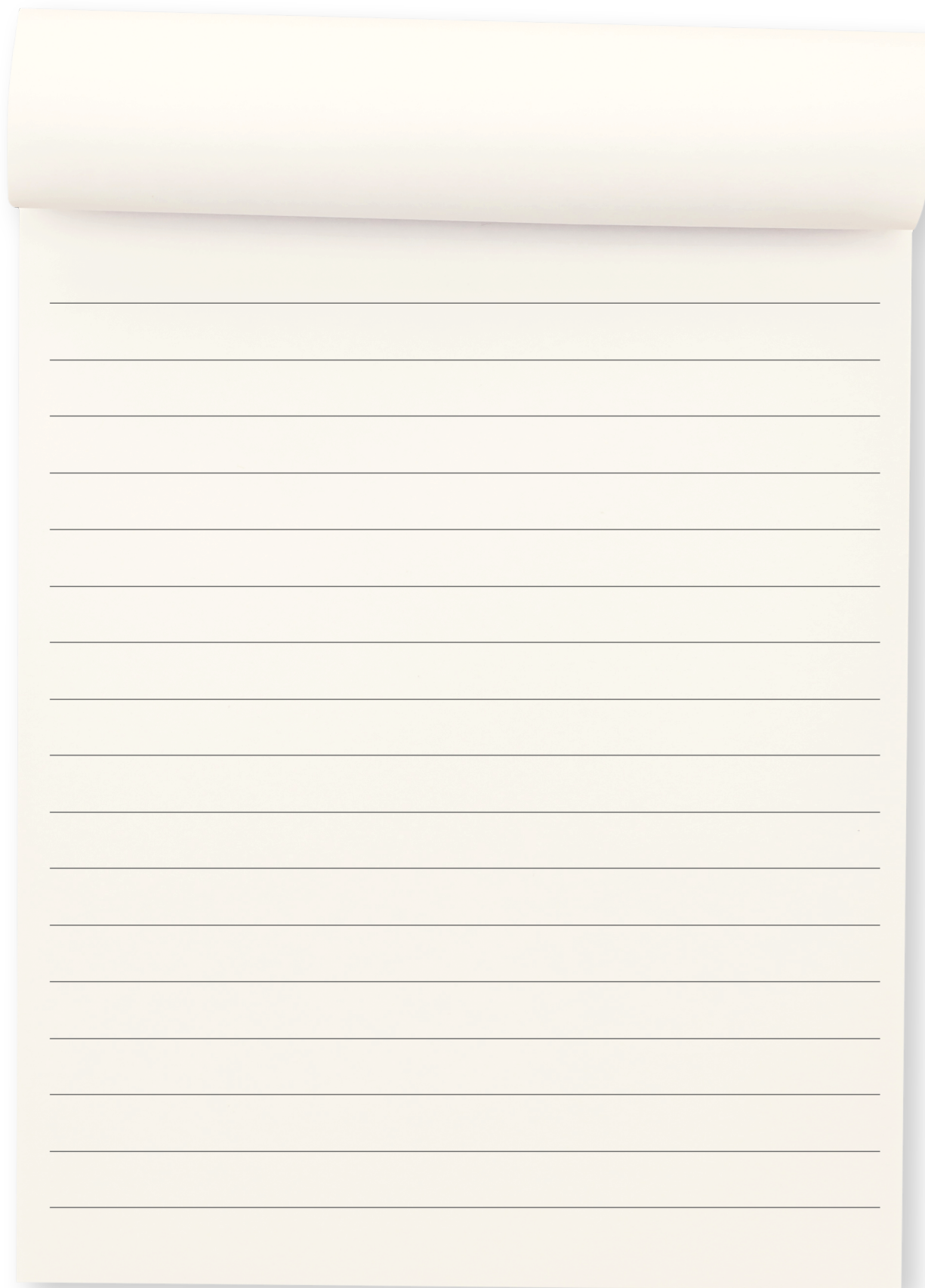
### **10. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de koopsom, de leveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken) dan legt de verkopende makelaar deze afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dan komt de koop tot stand. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak

en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde koop is dus niet voldoende. De ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. De koper krijgt niet automatisch ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.



# Aantekeningen



# Úw lokale specialist in wonen en bedrijfs onroerend goed.



## Neem contact met ons op

### **Brix Makelaars Voorburg**

Van Aremborgelaan 74,

2274 BW Voorburg

T. 070 322 22 69

[www.brixmakelaars.nl](http://www.brixmakelaars.nl)

### **Brix Makelaars Den Haag**

Spieringdam 10

2492 ND Den Haag

T. 346070 820 98 77

[info@brixmakelaars.nl](mailto:info@brixmakelaars.nl)