




Woningbrochure

# Elf Guldensmijn 2 te Wateringen

€ 830.000,- k.k.

Alstublieft. Deze woningbrochure is voor u. Gaat u er maar eens goed voor zitten en blader door deze met zorg samengestelde woningbrochure heen. Een woning kopen doe je niet zomaar, wij staan u bij voor eventuele vragen.

 Bouwjaar 1972

 138 m<sup>2</sup>


 3 slaapkamers

 Energielabel D



 [www.santen-gasille.nl](http://www.santen-gasille.nl)

 [wateringen@santen-gasille.nl](mailto:wateringen@santen-gasille.nl)

 0174-297741



## De woning

### Elf Guldensmijn 2 te Wateringen

Wij nodigen u van harte uit om deze woning met eigen ogen te komen bekijken en de ruimte en mogelijkheden te ervaren.

Charmante, goed onderhouden, vrijstaande woning met een ruime sfeervolle woonkamer met vide, 2 slaapkamers en badkamer op de begane grond en tevens een slaapkamer en entresol op de eerste verdieping.

Deze woning is rustig gelegen aan het begin van de straat, met veel groen, aan het water op een ruim perceel van 422 m<sup>2</sup> eigen grond met daarop eigen parkeerplaatsen en voormalige garage.

Het gezellige centrum van Wateringen voor uw dagelijkse boodschappen of om heerlijk te lunchen is op korte afstand gelegen net zoals sport- en zorgvoorzieningen, het openbaar vervoer en de uitvalswegen. Ook de overige kernen van het Westland en de centra van Den Haag, Rijswijk en Delft zijn goed bereikbaar zodat je ook van die voorzieningen gebruik kunt maken. Kortom een ideale locatie om rust en ruimte te combineren met de bereikbaarheid van alle faciliteiten.

#### Indeling:

##### Begane grond:

De woning heeft een sfeervolle en groene voortuin waarop je vanuit de living uitkijkt.

Via de ruime hal met hoog plafond betreed je de woning. Op de begane grond bevinden zich twee slaapkamers, L-vormige living, de keuken en bijkeuken, een badkamer, een apart toilet en een vaste kast met garderobe.

De 2 slaapkamers hebben een laminaatvloer en liggen aan de zijkant van de woning met uitzicht op de groene tuin. De toilet en de badkamer zijn geheel betegeld in wit met zwarte kleurstelling. Het toilet is ruim en heeft een fonteintje en de badkamer heeft een douchecabine en een badkamermeubel met vaste wastafel en voldoende kastruimte.

De L-vormige woonkamer (vernieuwd in 2022) is licht en ruim, heeft een sfeervolle gashaard, grote raampartijen en een fraaie vide wat zorgt voor een bijzonder ruimtelijk gevoel en prachtig contact tussen de verdiepingen. Het gespannen plafond en de visgraat PVC vloer, geeft het geheel een moderne, strakke uitstraling.

Aan de achterzijde van de woning vind je de royale keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, combi-magnetron, gaskookplaat, afzuigkap en een vaatwasser. Vanuit de keuken loop je door naar de praktische bijkeuken met vaste kastenwand met daarin de aansluiting voor de wasmachine en opstelplaats van de CV ketel en vanuit de bijkeuken loop je zo de tuin in.

De tuin is speels en rondom de woning, biedt volop privacy en is fraai aangelegd met meerdere terrassen, veel groen en



directe toegang tot het water via een eigen vlonder. Perfect om even een hengeltje uit te gooien. Daarnaast zijn er 2 bergingen en een garage, en is er eigen parkeergelegenheid op eigen terrein.

#### Eerste verdieping

Op de verdieping bevindt zich een ruime overloop met vaste kasten en toegang tot een derde slaapkamer. Deze kamer is over de breedte van de woning, heeft veel bergruimte achter de schotten en een vaste wastafel. Aan de andere zijde van de overloop kom je bij de entresol. Deze ruimte heeft tevens veel bergruimte achter de schotten en is nu ingericht als een sfeervolle werk- en hobbyruimte met zicht op de woonkamer. Wil je hier een extra slaapkamer van maken, dan kan deze ruimte eenvoudig worden afgesloten en omgetoverd tot een royale vierde kamer. (zie alternatieve plattegrond).

#### Bijzonderheden:

- Royale vrijstaande woning met tuin rondom en ligging aan het water
- Eigen oprit en parkeergelegenheid
- (voormalige) garage en berging
- Ruime L-vormige woonkamer met vide
- 3 (optioneel 4) slaapkamers
- badkamer en 2 slaapkamers op de begane grond
- fraai aangelegde tuin met diverse terrassen
- woonkamer vernieuwd (vloer, wanden) in 2022
- span plafond vernieuwd en geïsoleerd in 2013

## Vraagprijs woning € 830.000,- k.k.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVMaankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden 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.



## Kenmerken woning

Bouwjaar	1972
Woonoppervlakte	138 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	422 m <sup>2</sup>
Inhoud	538 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Soort woning	Eengezinswoning
Aantal woonlagen	2
Soort dak	Zadeldak
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie
Energielabel	D
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Externe bergruimte	22 m <sup>2</sup>



# Afbeeldingen woning

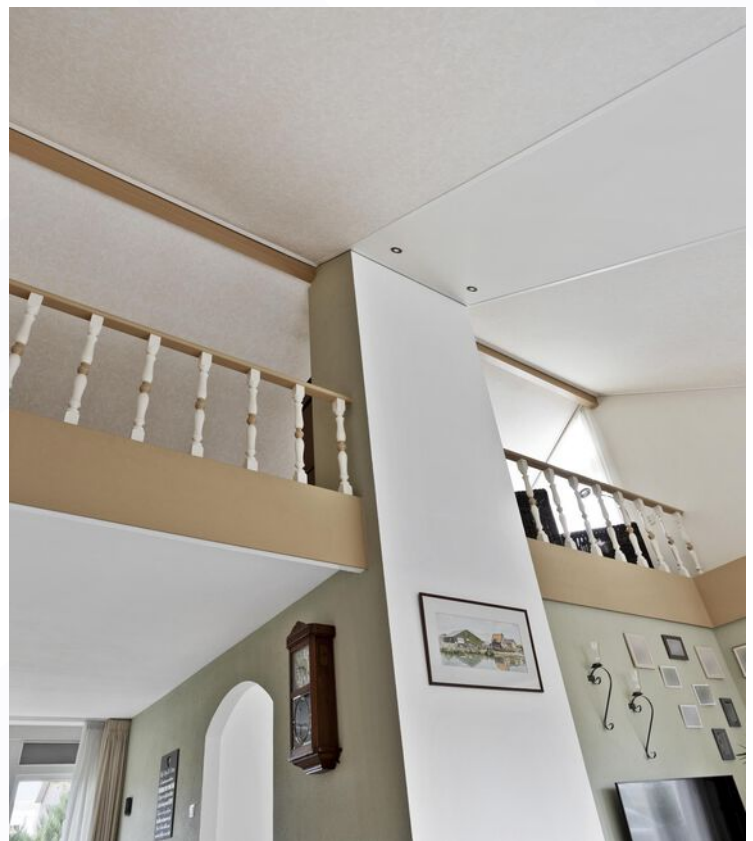


# Afbeeldingen woning



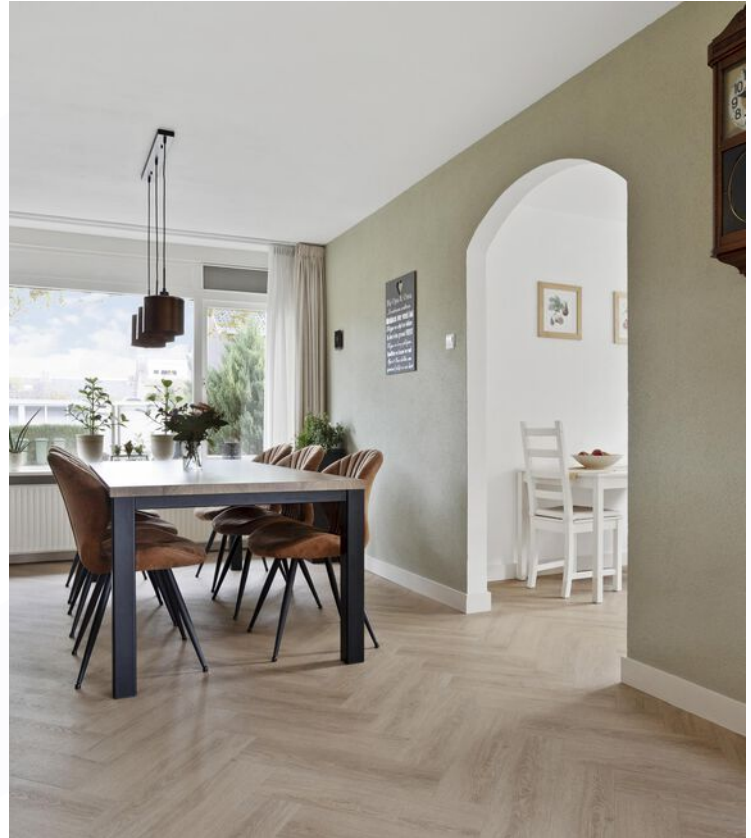


# Afbeeldingen woning



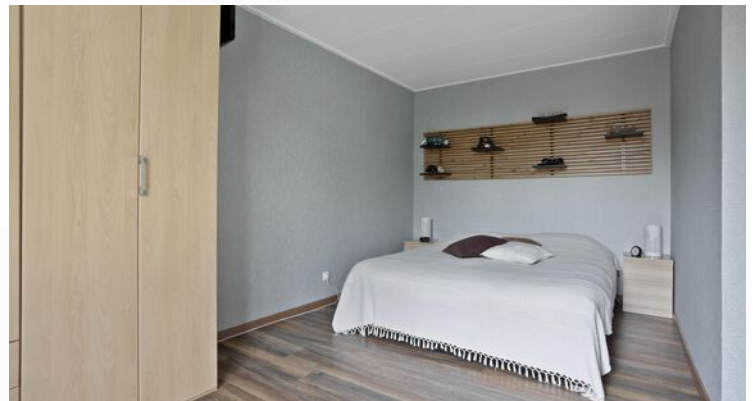
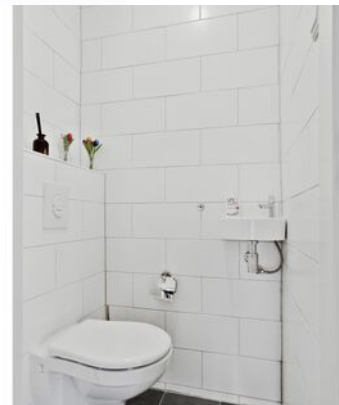


# Afbeeldingen woning





# Afbeeldingen woning





# Afbeeldingen woning





# Afbeeldingen woning



# Afbeeldingen woning





# Afbeeldingen woning



D

SANTEN  GASILLE  
MAKELAARS & TAXATEURS



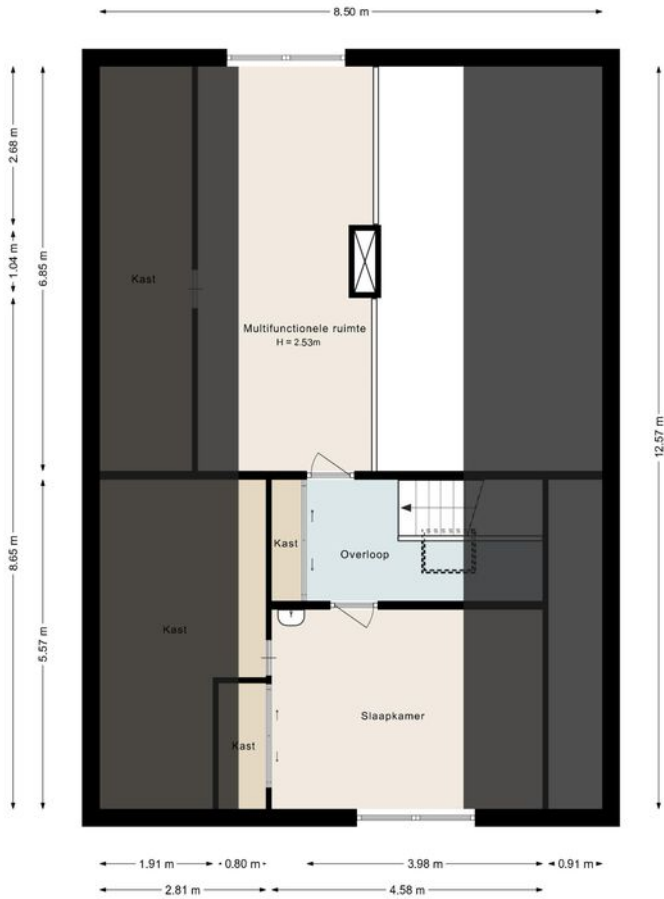
**Elf Guldensmijn 2 - Wateringen  
Begane Grond**

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond

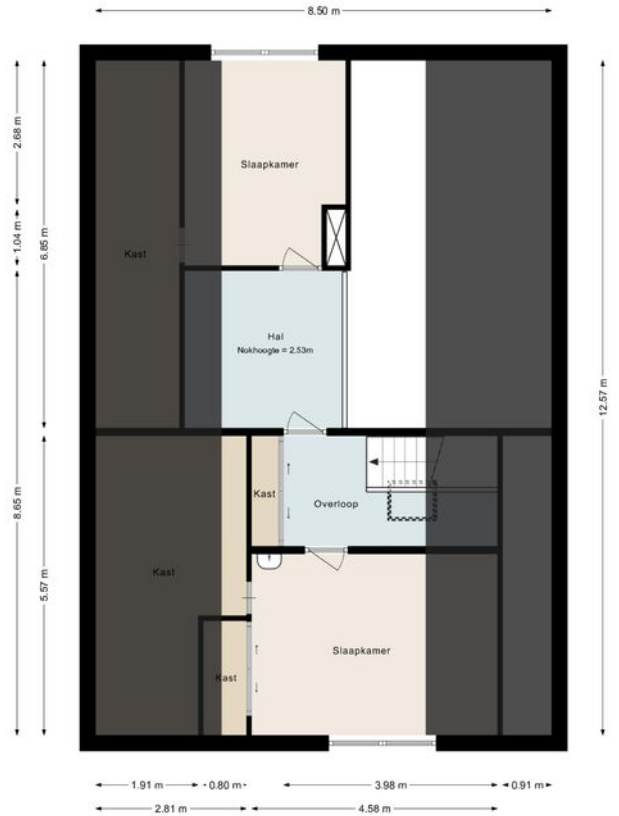
SANTEN GASILLE  
MAKELAARS & TAXATEURS



**Elf Guldensmijn 2 - Wateringen  
Eerste Verdieping**

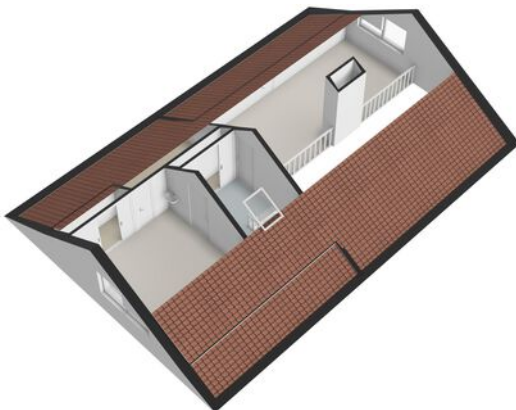
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SANTEN GASILLE  
MAKELAARS & TAXATEURS



**Elf Guldensmijn 2 - Wateringen  
Eerste Verdieping (mogelijkheid)**

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.







## Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- woonkamer en fide		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- P.V.C. VLOER KAMER KEUKEN	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			



## Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



## Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- besproeings pomp met slangen	X		
- slang haspel met slang	X		



## Wij stellen ons graag even voor

Wij zijn een professioneel kantoor met een persoonlijke benadering. Het belang van de klant staat voorop en wij nemen daar dan ook graag de tijd voor. Santen & Gasille heeft ruim 30 jaar ervaring in de regio Haaglanden opgebouwd. Daarbij maken wij gebruik van het grootste netwerk binnen de makelaardij, zijn wij een actieve NVM-makelaar en gebruiken wij moderne tools, middelen en media. Ons team bestaat uit deskundige mensen met passie voor hun vak en dienstverlening staat hoog in het vaandel.



**Carin Mooijman**

Register Makelaar/  
Register Taxateur



**Inge Groenen**

Kandidaat- Register Makelaar/  
Taxateur i.o.



**Stefanie Kloosterman**

Binnendienst

## Santen & Gasille, meer dan alleen makelaar!

Wij zijn meer dan alleen verkoopmakelaar. Benieuwd naar onze overige diensten?

### Woningtaxaties

Voor woningtaxaties bent u bij ons ook aan het juiste adres. Wilt u uw woning verbouwen? Heeft u een andere woning gekocht? Wij kunnen voor u een gevalideerd taxatierapport opmaken. Onze taxateurs zijn aangesloten bij het NRVT en bij het NWWI waardoor onze rapporten aan de strenge eisen voldoen.

### Aankoopbegeleiding

Bent u op zoek naar een andere woning en wilt u hierbij worden ondersteund? Wij leveren hiervoor maatwerk. Wij kunnen voor u een vrijblijvende zoekopdracht aanmaken tot en met het begeleiden bij elke bezichtiging en onderhandeling. Wij bespreken graag uw wensen, verstrekken u hiervoor een passende offerte en gaan daarna voor u aan de slag.

### Verhuurbegeleiding

Als u op zoek bent naar een huurwoning of u wilt u woning verhuren? In beide diensten zijn wij thuis. Het verhuren van een woning is zo eenvoudig nog niet, er is veel regelgeving waarmee u rekening moet houden. Ook voor het huren van een woning komt meer kijken dan een bezichtiging alleen.

## Santen & Gasille Makelaars, sterk door service!



## Santen & Gasille NVM voorwaarden

1. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbanken en liggen op ons kantoor ter inzage of zijn bij ons op te vragen.
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 bod hierop.
3. De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Voor onvolkomenheden in vermelde gegevens kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit een visuele opname van de woning. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor het gebruik dat hij van de woning wil gaan maken. Het verdient dan ook aanbeveling voor koper om zelf een terzake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening. De Meetinstructie is gebaseerd op de BBMI. 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. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven gebruiksoppervlakte indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. Verkoper heeft zijn vraagprijs niet gebaseerd op de indicatieve gebruiksoppervlakte. Verkoper en Santen & Gasille Makelaars aanvaardden ter zake geen aansprakelijkheid.
4. De overeenkomst wordt gesloten op basis van de meest recente NVM-koopovereenkomst, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor of uw eigen NVM-aankoopmakelaar kunt opvragen. Eventueel door koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie of bouwkundige keuring) worden alleen vermeld in de koopovereenkomst als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in de verkoopinformatie aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopovereenkomst.
5. Indien koper een consument is, komt een koopovereenkomst ten aanzien van de woning pas tot stand als de schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Mondeling of per e-mail bereikte overeenstemming over de koopsom en de overige essentialia is in dat geval niet voldoende voor het tot stand komen van de overeenkomst. Zowel koper als verkoper zijn totdat de schriftelijke koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend, gerechtigd de onderhandelingen te beëindigen.
6. Al onze aanbiedingen zijn kosten koper tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor rekening van koper zijn.
7. Koper is bekend met het feit dat er binnen zeven weken na de datum van de mondelinge overeenkomst (tenzij anders overeengekomen) 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. De koper kiest voor de eigendomsoverdracht de notaris (tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld). Echter dient de gekozen notaris binnen een redelijke afstand (maximaal 20 km) van het object kantoor houden. Wanneer een notaris verder weg is gesitueerd komen eventuele kosten voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper voor rekening koper. Indien de gekozen notaris voor royementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke € 300 (per algeheel of gedeeltelijk royement



## Santen & Gasille NVM voorwaarden

een hypotheek), steeds exclusief BTW en kadastrale verschotten, komen deze meerkosten voor rekening van koper. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan de verkoper, zal bij de levering van het verkochte door koper aan verkoper worden voldaan en mitsdien worden opgenomen in de nota's van afrekening die vermelde notaris terzake van de levering zal opmaken.

9. 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, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

10. Verkoper zal koper in de gelegenheid stellen om een bouwtechnische inspectie te laten uitvoeren om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

11. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning meer dan 25 jaar oud is, de eisen die aan de kwaliteit van de woning gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor bijvoorbeeld de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, beglazing en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

12. Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn (zoals erfdiensbaarheden en kettingbedingen). Deze worden van rechtswege aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs, maar kunnen ook door verjaring zijn ontstaan. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

13. Koper is er van op de hoogte dat, indien de woning een appartementsrecht betreft, 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. Bij koop van een appartementsrecht wordt koper automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren en zullen alle rechten, plichten en afspraken overgaan op de koper. De met verkoper overeengekomen koopprijs is inclusief het aandeel van de verkoper in het reservefonds van de Vereniging van Eigenaren. Over het aandeel in het reservefonds is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De documenten aangaande de VvE (akte van splitsing, reglement van splitsing, notulen, balans, onderhoudsplan) geven inzicht hierin.

Santen & Gasille Makelaars verwerkt bij het uitvoeren van haar werkzaamheden uw persoonsgegevens op de in de bij deze voorwaarde gevoegde Privacyverklaring genoemde wijze en voor de aldaar beschreven doeleinden.

Deze verkoopinformatie is met zorg samengesteld. Voor enige volledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan kan door Santen & Gasille Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard en hieraan kunnen ten opzichte van verkoper en/of Santen & Gasille Makelaars geen rechten worden ontleend. Door het uitbrengen van een bod op de in deze verkoopinformatie aangeboden woning aanvaardt (kandidaat)koper uitdrukkelijk de in de verkoopinformatie opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid. In geval van aansprakelijkheid van Santen & Gasille Makelaars is die te allen tijde beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheids-verzekering in het desbetreffende geval dekking biedt.




Klik hier  
& bekijk  
online



Bekijk deze woning ook online >  
**elf guldensmijn2.nl**

 [www.santen-gasille.nl](http://www.santen-gasille.nl)

 [wateringen@santen-gasille.nl](mailto:wateringen@santen-gasille.nl)

 0174-297741