

**TE KOOP**

# van Arembergelaan 126

Voorburg



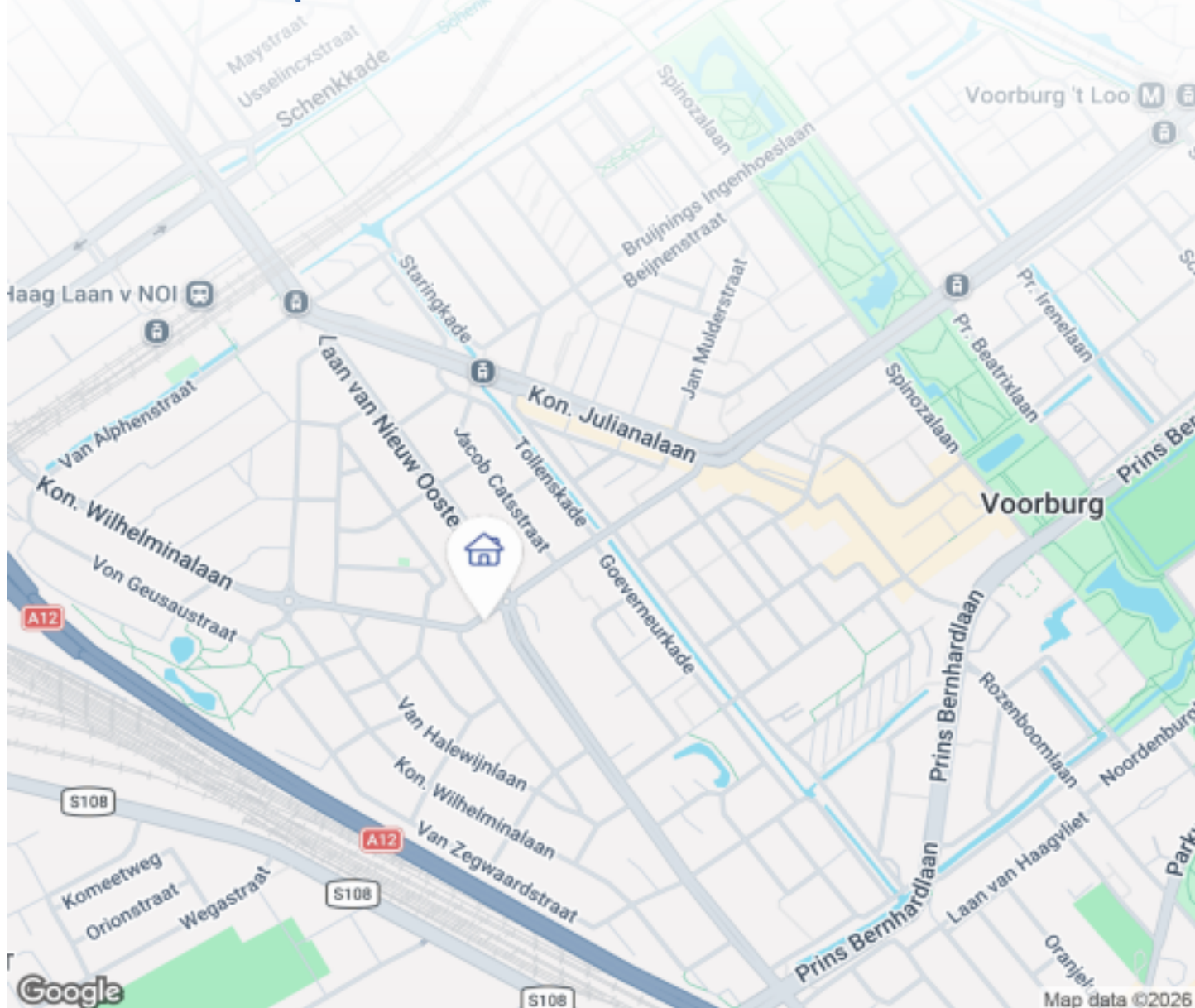
**Vraagprijs**

**€ 499.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

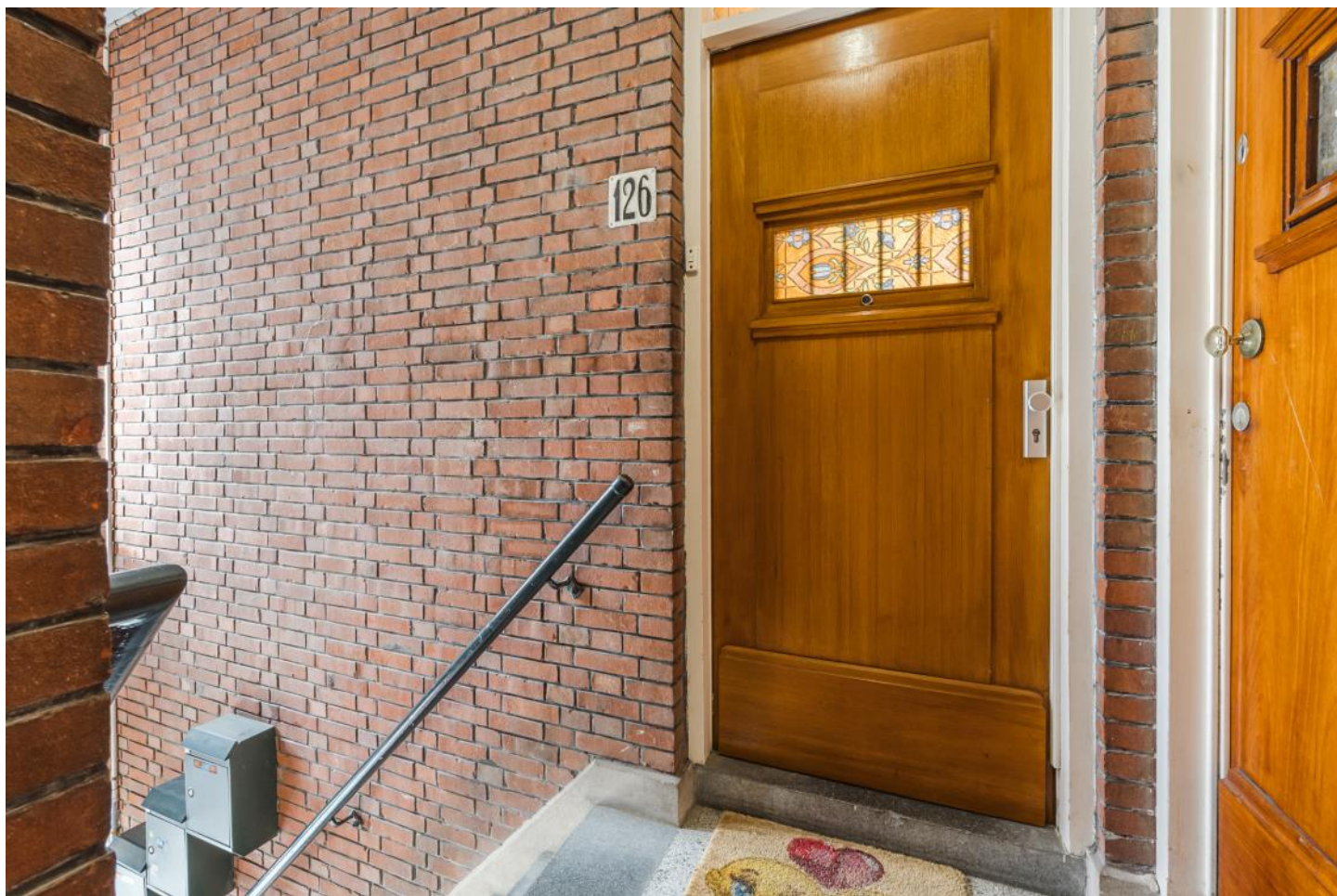
Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: van Arembergelaan 126, Voorburg

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



\*\*\*\*\* VAN AREMBERGELAAN 126 TE VOORBURG \*\*\*\*\*

Sfeervol wonen met karakter én comfort op een toplocatie in Voorburg.

Aan één van de mooiste lanen van Voorburg ligt dit charmante en uitstekend onderhouden dubbele bovenhuis uit 1933. Hier woon je met allure: authentieke jaren '30 details zoals glas-in-loodramen, sierlijk lijstwerk en marmeren schouwen worden naadloos gecombineerd met modern wooncomfort. Met een woonoppervlakte van circa 95 m<sup>2</sup>, een fijne indeling en een zonnig balkon is dit een woning die direct een warm thuisgevoel geeft.

De ligging is werkelijk ideaal. Op slechts vijf minuten lopen bevindt zich station Laan van NOI, vanwaar je met de intercity snel richting onder andere de Zuidas reist. Ook de Haagse binnenstad ligt op slechts tien minuten fietsen en dankzij de bushalte voor de deur zijn de verbindingen uitstekend. Scholen,



**Woningbrochure: van Arembergelaan 126, Voorburg**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

sportverenigingen en de gezellige Herenstraat met haar winkels en horecagelegenheden liggen letterlijk om de hoek.

## Indeling

### Eerste verdieping

Via de entree kom je in de gang met meterkast (8 groepen en ALS) en een nette toiletruimte. De ruime en lichte woonkamer en-suite is een echte eyecatcher, met een fraaie erker aan de voorzijde, originele natuurstenen schouw (gas), glas-in-lood schuifdeuren en praktische inbouwkasten. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer met openslaande deuren naar het brede balkon, waar je heerlijk buiten kunt zitten.

De keuken ligt eveneens aan de achterzijde en is compleet uitgerust met onder andere een heteluchtoven, vaatwasser, koel-vriescombinatie, inductiekookplaat en een stijlvol composiet werkblad. Vanuit de gang bereik je daarnaast een ruime slaapkamer aan de voorzijde met inbouwkast en een tweede lichte slaapkamer aan de achterzijde. In een kast is de nieuwe CV-ketel (Remeha HR, 2026) geplaatst.

### Tweede verdieping

Op de bovenste verdieping bevindt zich een overloop met een derde slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer en vaste kast. De badkamer is licht betegeld en beschikt over een douche, wastafelmeubel en elektrische ventilatie.

### Buitenruimte en extra's

Aan de achterzijde beschikt de woning over een eigen stenen fietsenberging, bereikbaar via een poort. Het balkon biedt een fijne plek om te genieten van de buitenlucht.

### Bijzonderheden

- Goed onderhouden dubbel bovenhuis op toplocatie
- Bouwjaar 1933
- Gelegen op eigen grond

- Woonoppervlakte ca. 95 m<sup>2</sup>
- Energie label C (geldig tot 24-01-2032)
- Volledig voorzien van dubbel glas
- Nieuwe CV-ketel (Remeha HR, 2026, geschikt voor hybride)
- Actieve VvE met 6 leden, bijdrage € 150,- per maand
- Eigen stenen berging aan de achterzijde
  - Materialenclausulen en niet-zelfbewoningsclausule zijn van toepassing

## Oplevering in overleg

Een karaktervolle woning met ruimte, licht en een perfecte ligging – een unieke kans om te wonen in één van de mooiste delen van Voorburg.

\*\*\*\*\* VAN AREMBERGELAAN 126 VOORBURG \*\*\*\*\*

Charming living with character and comfort in a prime location in Voorburg.

Situated on one of the most beautiful avenues in Voorburg, this charming and well-maintained double upper house from 1933 offers the perfect blend of classic elegance and modern comfort. Original 1930s details such as stained glass windows, decorative moldings, and marble fireplaces are beautifully combined with contemporary finishes. With approximately 95 m<sup>2</sup> of living space, a practical layout, and a sunny balcony, this is a home that immediately feels welcoming.

The location is truly ideal. Within a five-minute walk you reach Laan van NOI station, providing fast intercity connections to cities such as Amsterdam and the Zuidas business district. The city center of The Hague is just a ten-minute bike ride away, and with a bus stop right in front of the property, accessibility is excellent. Schools, sports facilities, and the charming Herenstraat with its shops and restaurants are all just around the corner.

## Layout

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## First floor

Entrance hall with meter cupboard (8 groups and RCD) and a neatly tiled toilet. The spacious and bright living room en suite is a true highlight, featuring a beautiful bay window at the front, an original natural stone fireplace (gas), stained glass sliding doors, and built-in cabinets. At the rear, the dining room provides access through French doors to the wide balcony, perfect for enjoying the outdoors.

The kitchen is also located at the rear and is fully equipped with a convection oven, dishwasher, fridge-freezer combination, induction hob, and a stylish composite countertop. This floor also offers a spacious bedroom at the front with built-in wardrobe and a second bright bedroom at the rear. The new central heating boiler (Remeha HR, 2026) is neatly placed in a cupboard.

## Second floor

Landing with a third bedroom at the front, featuring a laminate floor and built-in storage. The bathroom is light-tiled and fitted with a shower, washbasin unit, and mechanical ventilation.

## Outdoor space and extras

At the rear, the property includes a private stone bicycle storage, accessible via a gate. The balcony provides a pleasant outdoor space to relax.

## Key features

Well-maintained double upper house in a prime location

Built in 1933

Situated on freehold land

Living area approx. 95 m<sup>2</sup>

Energy label C (valid until 24-01-2032)

Fully double glazed

New central heating boiler (Remeha HR, 2026, ready for hybride)

Active homeowners' association with 6 members, monthly contribution €150

Private storage at the rear

Materials clauses and non-self-occupancy clause apply

Delivery in consultation

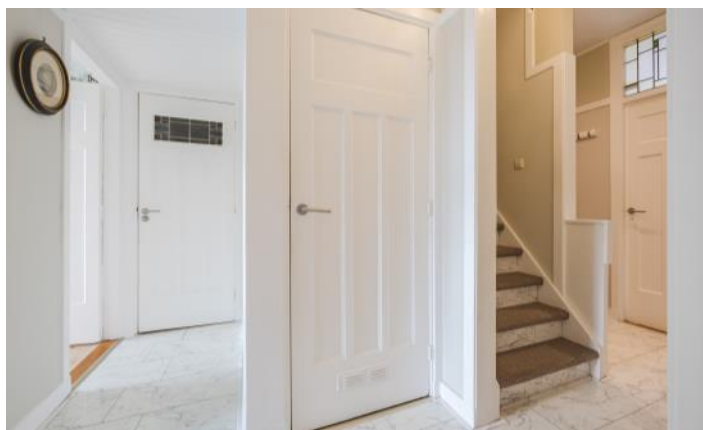
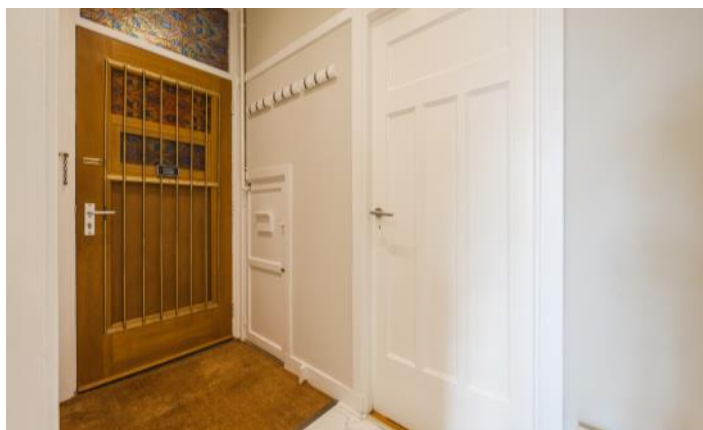
A characterful home offering space, light, and an excellent location – a unique opportunity to live in one of the finest areas of Voorburg.









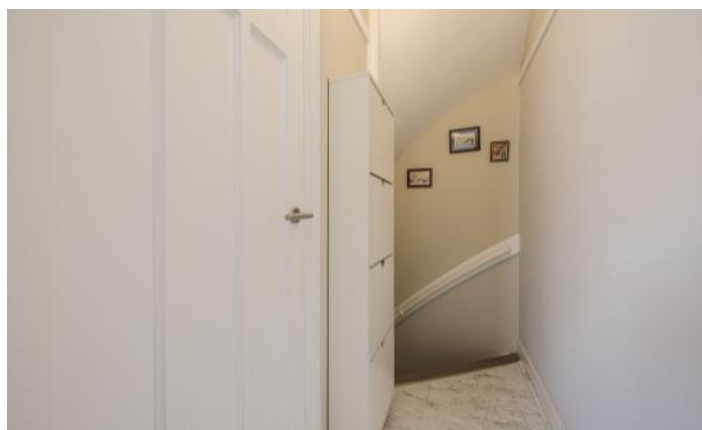


# FOTO'S





# FOTO'S



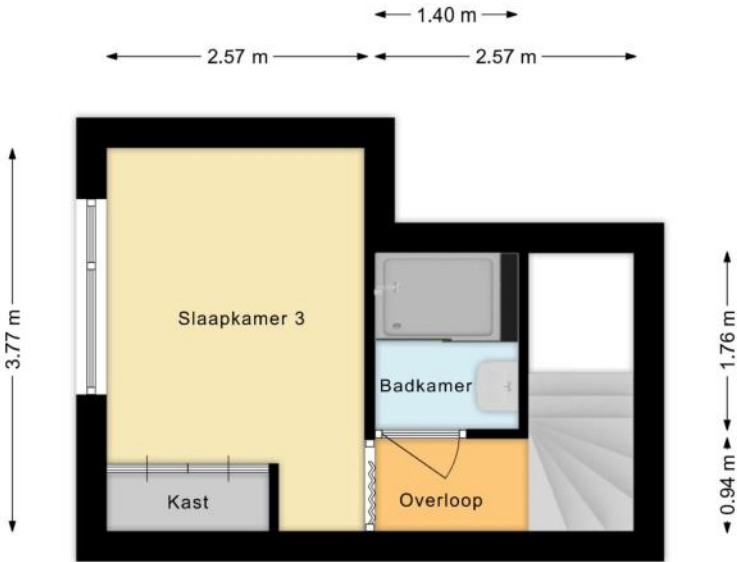
# FOTO'S



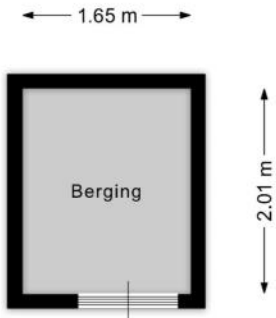
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1933
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	341 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	92 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	3 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Douche, wastafel, wastafelmeubel</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen</b>
Gelegen op woonlaag	<b>2</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel</b>

## Energie

Energielabel	<b>C</b>
Isolatie	<b>Dubbel glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Remeha HR</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2026</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
----------------	------------------

Isolatie	Geen isolatie
----------	---------------

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 150 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

### Voorburg F 7160 2

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

# ZAKENLIJST

## Overige zaken

NVT



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen 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.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

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. Wij 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 enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.