



# Spinozalaan 36 N Voorburg

Vraagprijs € 550.000,- k.k.



---

Goed wonen, lekker leven

**Heerlijk ruim 3-kamer hoekappartement van ca. 121 m<sup>2</sup> met riant serre balkon, vrij uitzicht over Park 't Loo, eigen parkeerplaats en berging**

**In het verzorgde appartementencomplex "'s-Gravenloo", direct tegenover Park 't Loo, ligt dit bijzonder ruime 3-kamer hoekappartement met een woonoppervlakte van ca. 121,3 m<sup>2</sup>. De woning beschikt over een royale living van ca. 63 m<sup>2</sup>, twee slaapkamers, een ruim serre balkon op het zuidwesten, een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage en een berging in het souterrain.**

**Wat direct opvalt, is de ruimte en het vrije uitzicht. Vanuit de woonkamer kijkt u aan de voorzijde prachtig uit over Park 't Loo en aan de achterzijde richting Voorburg en de skyline van Den Haag. Dankzij de grote raampartijen, de hoekligging en de royale maatvoering voelt het appartement licht, comfortabel en bijzonder ruim aan. Het serre balkon met schuiframen vormt een heerlijke verlenging van de woonkamer en is een fijne plek om beschut buiten te zitten.**

**Ook de toegankelijkheid is prettig. Bij de entree van het complex is een invalidenlift aanwezig en het appartement zelf heeft een gelijkvloerse indeling met ruime hal en brede doorgangen. Daarmee is de woning ook interessant voor bewoners die comfortabel en praktisch willen wonen met voorzieningen binnen handbereik.**

**De ligging is zeer gunstig. Park 't Loo ligt letterlijk voor de deur en biedt volop groen, wandelmogelijkheden en waterpartijen. Winkelcentrum De Julianabaan bevindt zich op korte loopafstand en biedt een ruim aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend: bushalte 23 bevindt zich direct voor de deur en NS-station Voorburg, station Den Haag Laan van NOI en de RandstadRail zijn goed bereikbaar. Verder liggen Theater Ludens, sportvoorzieningen en het oude centrum van Voorburg in de nabijheid. Met de auto zijn de uitvalswegen richting Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en Utrecht snel bereikbaar.**



## Indeling

### Begane grond

Open centrale entree met brievenbussen, bellentableau en videofooninstallatie. Verzorgde centrale hal met lift naar de verdiepingen. Bij de entree van het complex is tevens een invalidenlift aanwezig. Vanuit het complex zijn ook de berging en de afgesloten parkeergarage bereikbaar.

### Appartement

Entree van het appartement. Ruime hal met schuifwandkast en toegang tot de verschillende vertrekken. Nette toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

De royale woon-/eetkamer van ca. 63 m<sup>2</sup> vormt het hart van de woning. Door de grote raampartijen en de hoekligging is dit een heerlijk lichte ruimte met aan de voorzijde een fraai uitzicht over Park 't Loo en aan de achterzijde een wijds zicht richting Voorburg en Den Haag. In de hal en woonkamer ligt een mooie parketvloer.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot het ruime serre balkon van ca. 10 m<sup>2</sup>, gelegen op het zuidwesten. Dankzij de schuiframen is dit een comfortabele buitenruimte waar u beschut en met veel privacy kunt genieten.

De dichte keuken is uitgevoerd in een moderne kersenkleurige opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 90 cm brede 5-pits gaskookplaat, rvs-afzuigschouw, heteluchtoven, magnetron, vaatwasser en een 1½ spoelbak. Het geheel is afgewerkt met een Caesarstone aanrechtblad. Ook vanuit de keuken is er een mooi vrij uitzicht.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers aan de achterzijde. Beide kamers hebben toegang tot het balkon; één via een schuifpui en de andere via een deur.

De moderne badkamer is geheel betegeld en voorzien van een comfortabele bad-/douchecombinatie met lage instap, glazen deur en thermostaatkraan. Daarnaast beschikt de badkamer over een toilet, ruim badkamermeubel met kastruimte en een grote spiegel met verlichting.

Verder is er een aparte bijkeuken/wasruimte, praktisch voor de wasapparatuur en extra bergruimte.

### Berging en parkeren

In het souterrain bevinden zich de eigen berging (ca. 5.76 x 2.00 m) en de eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage.

## Bijzonderheden

- Heerlijk ruim 3-kamer hoekappartement met een woonoppervlakte van ca. 121,3 m<sup>2</sup> conform NEN 2580.
- Gelegen in het verzorgde appartementencomplex "'s-Gravenloo", direct tegenover Park 't Loo.
- Royale living van ca. 63 m<sup>2</sup> met veel lichtinval en vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde.
- Ruim serre balkon van ca. 10 m<sup>2</sup> op het zuidwesten, voorzien van schuiframen.
- Twee slaapkamers, beide met toegang tot het balkon.
- Dichte keuken met diverse inbouwapparatuur en Caesarstone aanrechtblad.
- Moderne badkamer met bad-/douchecombinatie, toilet, badkamermeubel en spiegel met verlichting.
- Praktische aparte bijkeuken/wasruimte.
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage.
- Eigen berging in het souterrain.
- Openbaar vervoer zeer gunstig gelegen: bushalte 23 direct voor de deur, NS-station Voorburg, station Den Haag Laan van NOI en RandstadRail dichtbij.
- Bij de entree van het complex is een invalidenlift aanwezig.
- Het appartement heeft een gelijkvloerse indeling, ruime hal en brede doorgangen.
- Gelegen op eigen grond.
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage ca. € 253,-.
- Verwarming en warm water via een nieuwe cv-combiketel uit 2025.
- Gunstige ligging nabij Park 't Loo, winkelcentrum De Julianabaan, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en het oude centrum van Voorburg.
- Parkeerfaciliteit: eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage.

## Oplevering: in overleg

## Object gegevens

Soort object : Appartement  
Soort appartement : Portiekflat  
Kenmerken : Appartement  
Ligging : Aan park, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht

Bouwjaar : 2002  
Aantal kamers : 3 kamers  
Aantal slaapkamers : 2 kamers

Type dak : Plat Dak  
Materiaal dak : Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen : Goed  
Onderhoud buiten : Goed

## Maten

Woonoppervlak : Ca. 121 m<sup>2</sup>  
Inhoud : Ca. 371 m<sup>3</sup>  
Woonkamer : Ca. 63 m<sup>2</sup>

## Buitenruimte

Tuin : Geen tuin  
Balkon : Ja  
Balkon ligging : Zuid, West  
Balkon oppervlakte : Ca. 10 m<sup>2</sup>

## Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeergarage onder het complex.  
Openbaar parkeren  
Garage aanwezig : Geen garage

## Berging

Berging aanwezig: : Box  
Voorzieningen : Voorzien van elektra

## Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Remeha Ace 24 C
Combi ketel	: Ja
Bouwjaar	: 2025
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Energielabel	: A

## Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, tv kabel, lift en schuifpui
---------------	---

## Appartementsrecht

Aandeel in gemeenschap	: 119/11306
Aandeel in gemeenschap	: 12/11306
Bijdrage V.v.E	: € 253,-
Saldo reservefonds	: Op te vragen bij verkopende makelaar
V.v.E. kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds

## Locatie

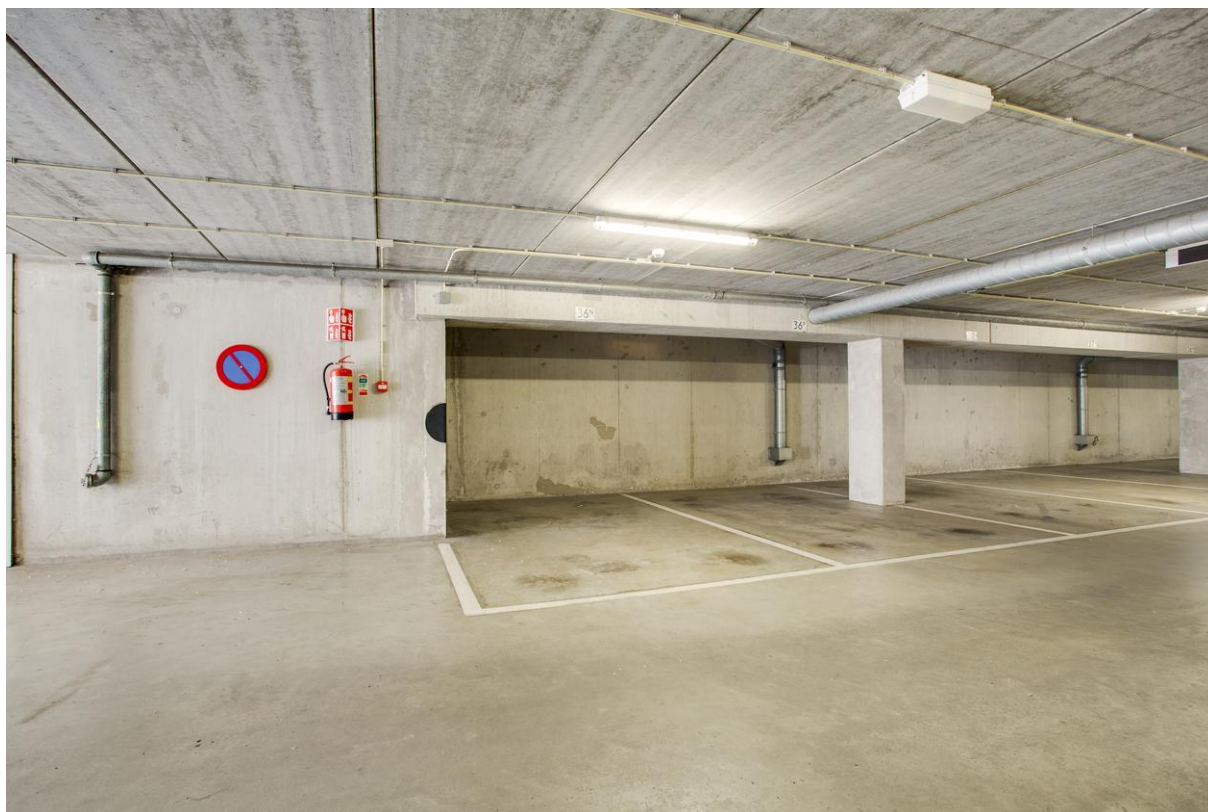






















## Spinozalaan 36N Voorburg 7e Etage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)

## Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Soort

Spinozalaan 36 N

2273 XC Voorburg

Voorburg

E / 9120

Volle eigendom

## Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Soort

Spinozalaan 36 N

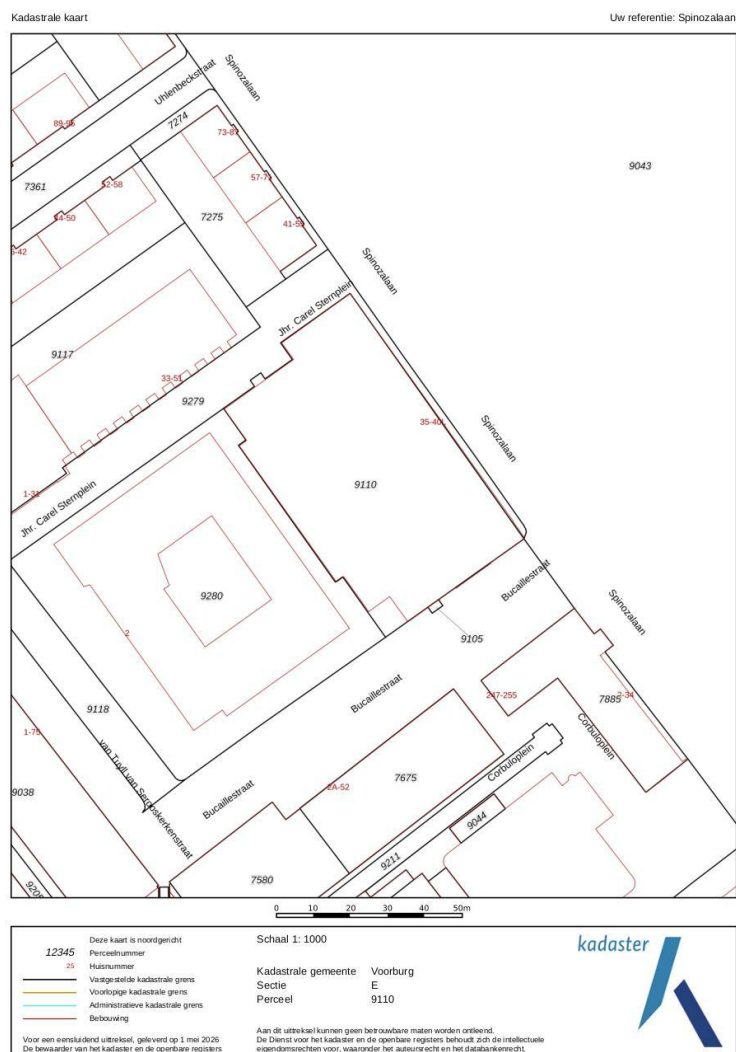
2273 XC Voorburg

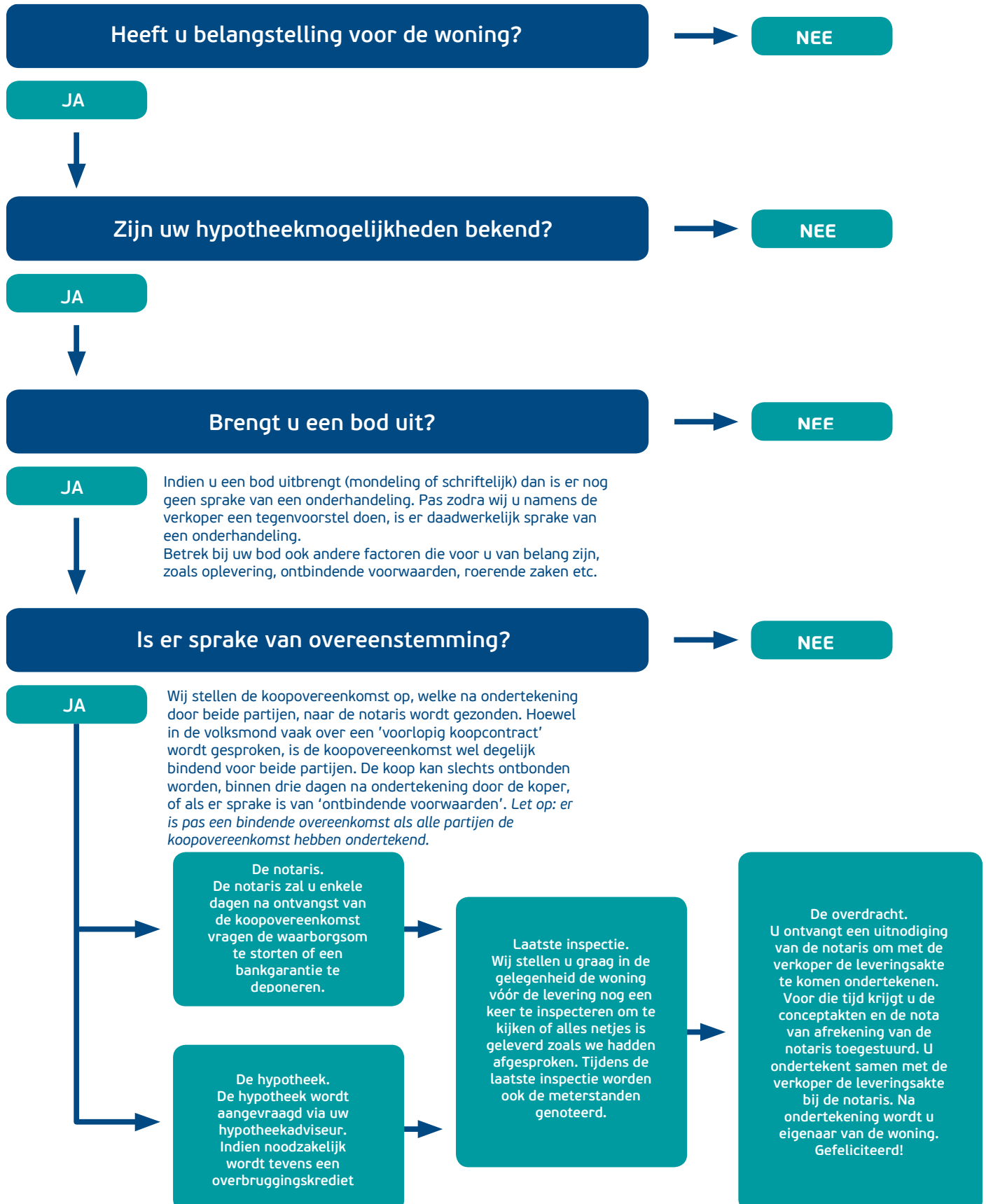
Voorburg

E / 9120

Volle eigendom

## Kadastrale kaart





## **Ontbindende voorwaarden financiering**

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van prijsovereenstemming.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie en/of bouwkundige keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na acceptatie van het bod voor de verkoper zal verkoper niet meewerken aan nieuwe en/of gewijzigde (ontbindende voorwaarden) en zullen dan ook niet worden opgenomen in de koopovereenkomst.

## **Schriftelijke vastlegging**

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

## **Notariskeuze**

Koper is gerechtigd voor het transport een notaris aan te wijzen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voormeld werkgebied zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld eventuele kosten die deze notaris aan verkoper in rekening brengt voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper en eventuele kosten welke een regionale notaris aan verkoper in rekening brengt voor de legalisatie van de handtekening van verkoper op die volmacht) voor rekening van koper. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug).

## **Bouwkundige keuring**

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarden is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

## Aanvullende clausules op te nemen in de koopovereenkomst

### Eerdere oplevering verzoek verkoper

Verkoper behoudt zich het recht voor om de oplevering en notariële overdracht eenmalig te vervroegen, waarbij koper verplicht is hier onvoorwaardelijk aan mee te werken, mits verkoper dit minimaal acht weken voorafgaand aan de door hem gewenste datum schriftelijk aan koper of diens makelaar kenbaar maakt.

### Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning oorspronkelijk ca. 60 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 o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven "woongebruik".

### Bouwkundige keurig

Koper is 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 grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier **wel / geen** gebruik van gemaakt.

### Objectinformatie

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennis genomen van de vrijblijvende objectinformatie/woningbrochure inclusief de verkoopvoorwaarden, extra clausules en aanvaardt nadrukkelijk de inhoud hiervan.

### Toelichtingsclausule NEN2580

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. De in brochure en websites vermelde (woon) oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. De opgegeven maatvoering is vastgesteld door Fotozoom, Zibber, ZIEN24! of andere derde partij. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig nagemeten. Verkoper, Emil NVM Makelaars BV en haar medewerkers aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

### Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk -tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met een overbruggingshypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3 lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan de koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

## **Royementskosten notaris**

Partijen komen overeen, dat het bij verkoper in rekening te brengen honorarium van voormelde notaris betreffende aanvullende kosten, zoals bijvoorbeeld kosten betreffende het uitstellen van een leveringsdatum, honorarium opvragen aflosnota's bij de hypotheekverstrekker en royement inzake de hypotheek van verkoper, opstellen nota van afrekening en royementsvolmachten van verkoper, honorarium inzake opmaken akte(n) van doorhaling hypothe(e)k(en) en inschrijving kadaster of andere kosten niet meer zal bedragen dan € 350,- (ofwel € 300,- indien een gedeeltelijk royement verleend wordt) exclusief BTW en kadastrale verschotten en betreffende het opstellen van een volmacht ten behoeve van verkoper niet meer dan € 75,- excl. BTW.

De eventuele meerkosten zijn voor rekening van koper. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan 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 voormelde notaris terzake van de levering zal opmaken ten notari.

## **Niet zelf-bewoningsclausule**

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, 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. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

## **Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)**

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

## **AVG**

Partijen verklaren hierbij in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze (ver)koop en levering betrokken makelaar(s) en notaris om te communiceren met de bij deze (ver)koop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper en koper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie. Verder is de AVG van Emil Makelaars van toepassing.

## **Clientonderzoek WWFT**

In het kader van de Vierde Richtlijn Wwft zijn wij verplicht een standaard cliëntenonderzoek uit te voeren voor alle betrokken verkopers en kopers. Indien uit dit standaard cliëntenonderzoek zal blijken dat een verscherpt onderzoek voor koper verplicht is, bijv. omdat u als PEP wordt aangemerkt, dan zullen de kosten voor dit verplichte uitgebreide onderzoek na overleg worden door belast aan koper en door koper betaald zijn voordat dit uitgebreide onderzoek zal worden uitgevoerd.

## Onderzoek en informatie

### Voorbehoud en onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of uw eigen makelaar kan u hierover informeren.

### Tekeningen/Plattegrond

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering deze zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

### Gunning

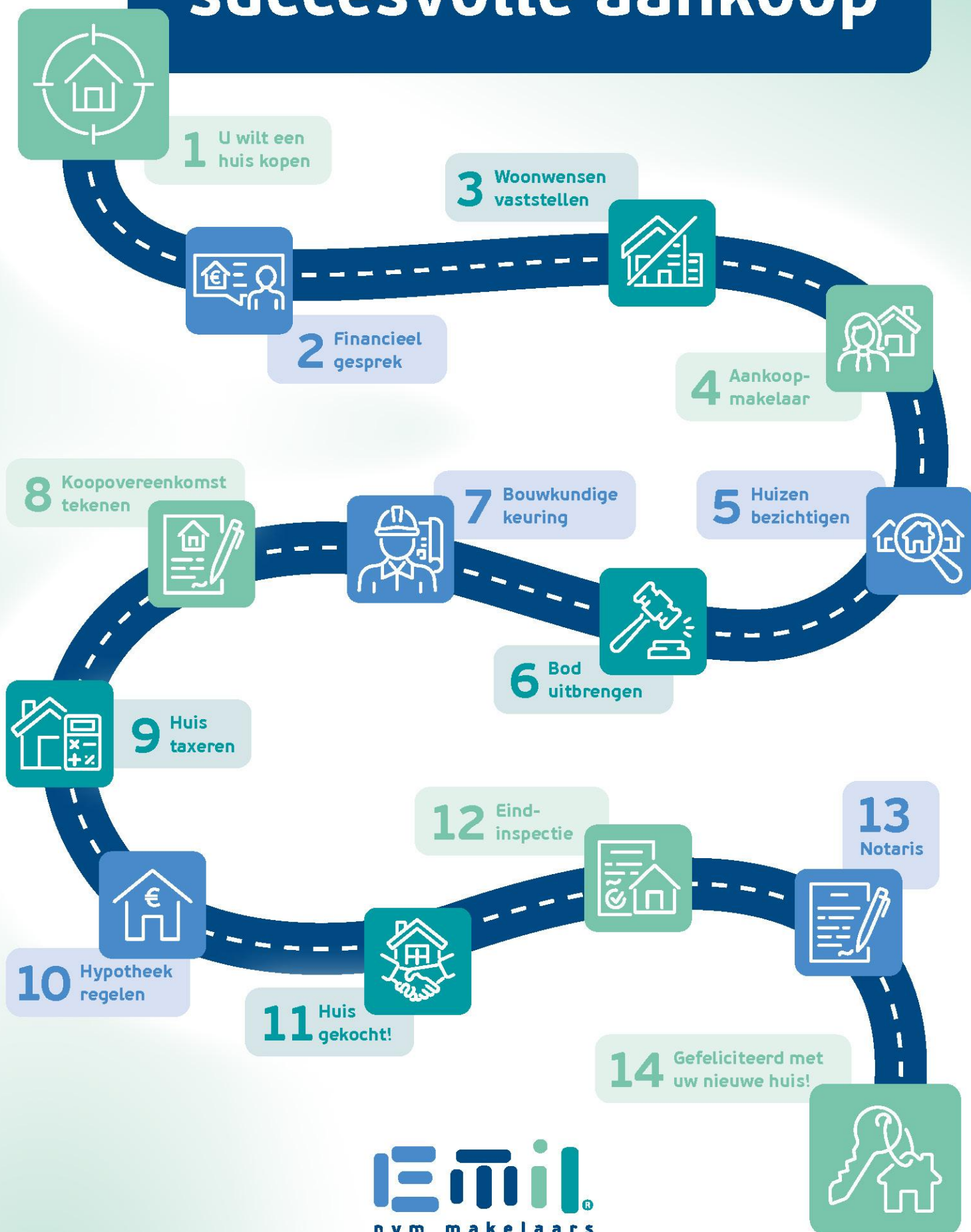
Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering, ontbindende voorwaarden alsmede details als roerende zaken e.d.

### Disclaimer

**Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.**



# De weg naar een succesvolle aankoop



# Uw huis is goud waard

ontdek nu hoeveel

## Weten wat uw huis waard is, dat helpt u verder

Start met een online waardecheck of een waardebeoordeling door een van onze specialisten, dan kunt u meteen kennismaken en uw kansen op de markt bespreken.

Vrijblijvend natuurlijk, wij helpen u graag!



Doe de  
snelle online  
waardecheck!

Den Haag

Leiden

Zoetermeer



## Onze middelen

Van de vertrouwde brochures via Funda tot de allernieuwste 360 graden videotechieken. Wij zetten alle denkbare middelen in om u te helpen bij de (ver)koop van uw huis. We vinden alleen het beste goed genoeg!

# Neem **contact** met ons op

*Onze deuren staan  
altijd voor je open!*

Wij staan voor je klaar! Laat weten wat we voor je kunnen betekenen. Bel of mail ons gerust en wij koppelen je aan de juiste specialist. Of kom langs bij één van onze kantoren.



#### Kantoren

Parkweg 18  
2271 AJ Voorburg  
070 - 35 55 722  
info@emilmakelaars.nl

Levendaal 61  
2311 JE Leiden  
071 - 82 00 373  
info@emilmakelaars.nl

#### Vitrinevestigingen

Parkweg 18, Voorburg  
1<sup>e</sup> Stationsstraat 3, Zoetermeer  
Van Diepeningenlaan 112, Leiderdorp  
Levendaal 61, Leiden

#### Openingstijden van de kantoren

Van maandag t/m vrijdag 9.00 - 17.30 uur,  
buiten deze kantoortijden op afspraak.

#### Team Den Haag

070 - 35 55 722

#### Team Leiden

071 - 82 00 373

#### Team Zoetermeer

079 - 82 00 883



pararius

