

TE KOOP

van Arembergelaan 126

Voorburg



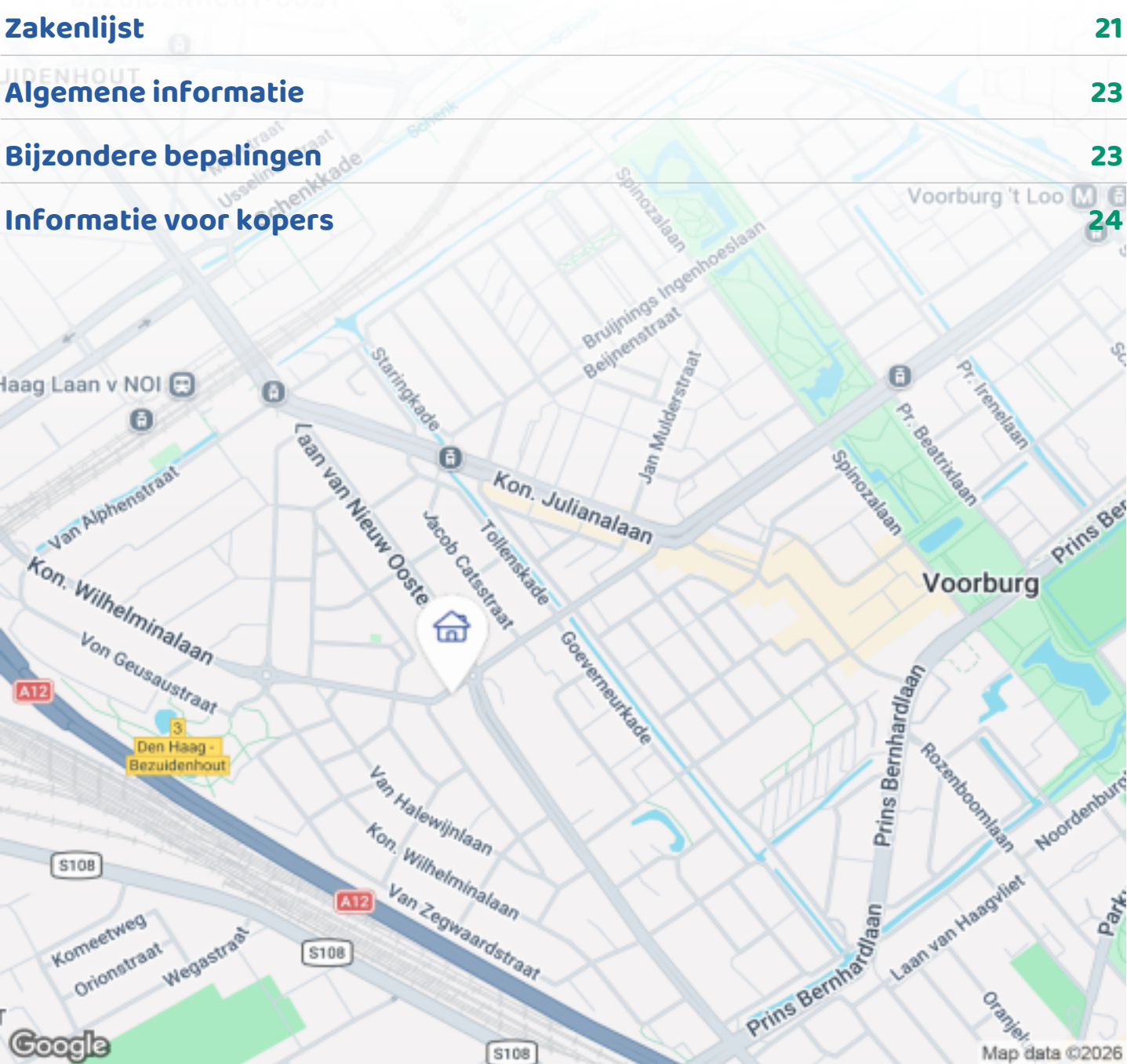
Vraagprijs

€ 476.000

kosten koper

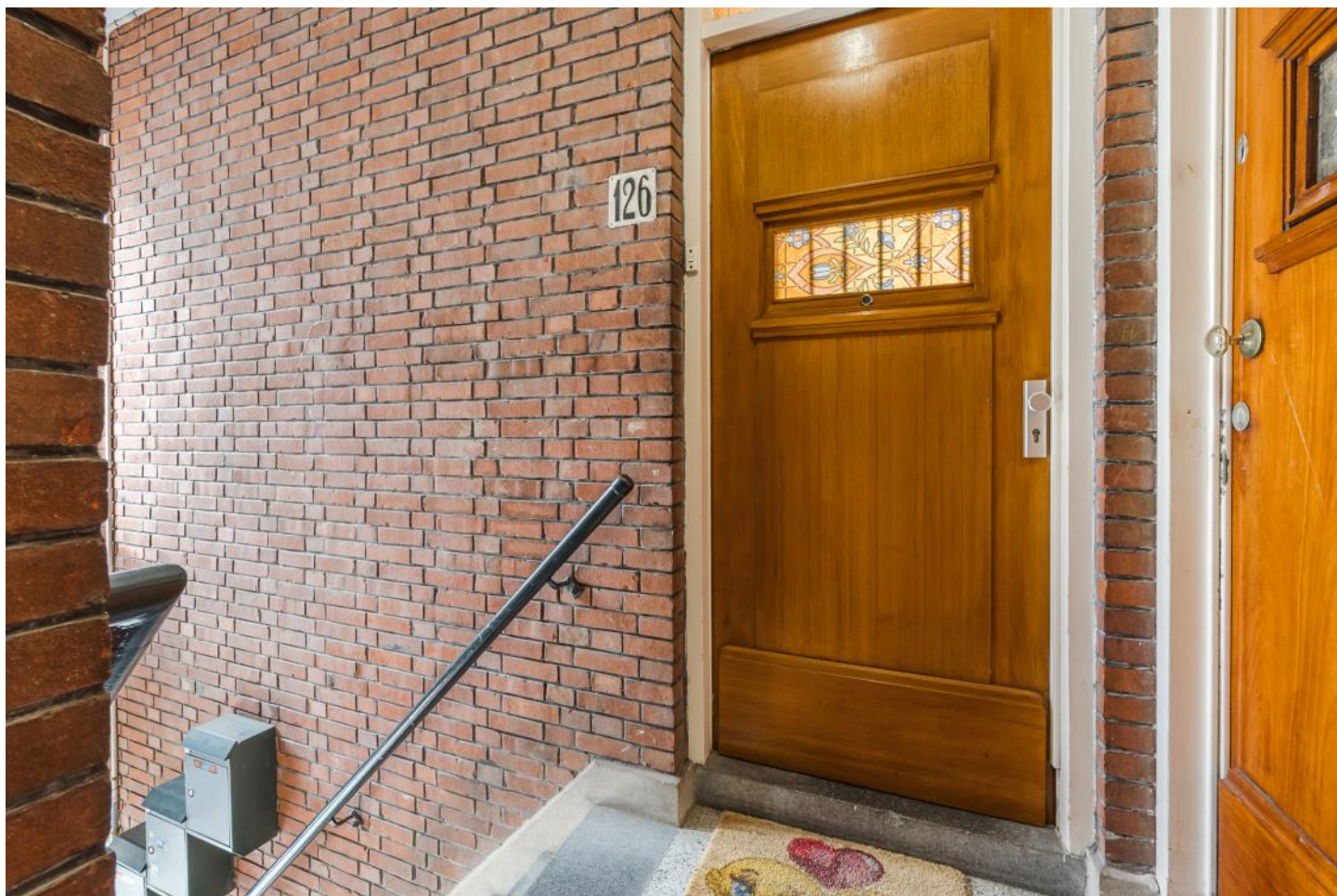
WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: van Arembergelaan 126, Voorburg

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 5 kamer dubbele bovenhuis uit 1933 die zo te betrekken is. Hier woon je met allure: authentieke jaren '30 details zoals glas-in-loodramen, sierlijk lijstwerk en marmeren schouwen worden naadloos gecombineerd met modern wooncomfort en zekerheid van actieve VVE. Met een woonoppervlakte van circa 95 m², een fijne indeling en een brede zonnig balkon op het zuiden is dit een woning die direct een warm thuisgevoel geeft.

De ligging is werkelijk ideaal. Op slechts vijf minuten lopen bevindt zich trein station Laan van NOI, vanwaar je met de intercity snel richting onder andere de Amsterdam Zuid reist. Ook de Haagse binnenstad ligt op slechts tien minuten fietsen en dankzij de bushalte



Woningbrochure: van Arembergelaan 126, Voorburg

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voor de deur en de voornaamste uitvalswegen (A12, A4 en A13) vlakbij, zijn de verbindingen met auto en openbaar vervoer uitstekend. Scholen, kinderopvang, speelplaatsen, groene parken, sportverenigingen en de gezellige Herenstraat met haar winkels en horecagelegenheden liggen letterlijk om de hoek.

Eerste verdieping

Entree van het appartement, vestibule met meterkast (8 groepen en ALS) en de centrale hal die geeft toegang tot vrijwel alle vertrekken.

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 twee inbouwkasten. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer met inbouw kast.

Vanuit de eetkamer geven openslaande deuren toegang tot het balkon, gelegen over de volle breedte van het appartement, het is een fijne plek om te genieten van de buitenlucht. Het balkon beschikt bovendien over een praktische bergkast.

Vanuit de gang bereik je daarnaast een ruime slaapkamer aan de voorzijde met inbouwkast en uitzicht over de Voorburg Noord. De tweede lichte slaapkamer is aan de achterzijde die via openslaande deuren toegang biedt tot het balkon.

De keuken ligt eveneens aan de achterzijde, voorzien van strakke witte hoogglans kastafwerking, en is compleet uitgerust met nieuwe heteluchtoven, inductiekookplaat en koel-vriescombinatie, vaatwasser en een stijlvol composiet werkblad. In een kast is de nieuwe CV-ketel (Remeha HR, 2026) geplaatst. Ook vanuit de keuken stap je zo het balkon op. De gang is voorzien van een wasruimte en een separaat nette toiletruimte.

Op de bovenste verdieping bevindt zich een overloop met een derde slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van nieuwe eikenhouten laminaatvloer en vaste royale

kledingkast. De badkamer is licht betegeld en beschikt over een nieuw design radiator, douche, wastafelmeubel en elektrische ventilatie.

Buitenruimte en extra's

Aan de achterzijde beschikt de woning over een eigen stenen fietsenberging, handig voor extra opbergruimte en bereikbaar via een poort. Het brede 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 m²
- Energielabel 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.

Located on one of Voorburg's most beautiful avenues lies this charming and excellently maintained 5-room duplex apartment from 1933, ready to move into immediately.

Here you live with allure: authentic 1930s details such as stained-glass windows, ornate moldings, and marble

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

fireplaces are seamlessly combined with modern living comfort and the security of an active Owners' Association.

With a living area of approximately 95 m², a pleasant layout, and a wide, sunny south-facing balcony, this is a home that immediately provides a warm sense of belonging.

The location is truly ideal. Train station Laan van NOI is just a five-minute walk away, from where you can quickly travel by intercity train to destinations including Amsterdam Zuid. The city center of The Hague is also only a ten-minute bike ride away, and thanks to the bus stop right outside the door and the main arterial roads (A12, A4, and A13) nearby, connections by car and public transport are excellent. Schools, childcare facilities, playgrounds, green parks, sports clubs, and the charming Herenstraat with its shops and restaurants are literally just around the corner.

First floor

Entrance to the apartment, vestibule with meter cupboard (8 groups and RCD), and the central hall which provides access to almost all rooms.

The spacious and bright living room en suite is a real eye-catcher, featuring a beautiful bay window at the front, an original natural stone fireplace (gas), stained-glass sliding doors, and two practical built-in cupboards. At the rear is the dining room with a built-in cupboard.

From the dining room, French doors provide access to the balcony, which spans the full width of the apartment; it is a lovely spot to enjoy the fresh air. The balcony also features a practical storage cupboard.

From the hallway, you also reach a spacious bedroom at the front with a built-in wardrobe and a view of Voorburg Noord. The second bright bedroom is at the rear and offers access to the balcony via French doors. The kitchen is also located at the rear, featuring sleek white high-gloss cabinet finishes, and is fully equipped with a new convection oven, induction hob and fridge-freezer, dishwasher, and a stylish composite worktop.

The new central heating boiler (Remeha HR, 2026) is housed in a cupboard. You can also step directly onto the balcony from the kitchen.

The hallway features a laundry room and a separate, neat toilet.

On the top floor, there is a landing with a third bedroom at the front, featuring new oak laminate flooring and a spacious built-in wardrobe. The bathroom is tiled in light colors and features a new designer radiator, shower, vanity unit, and electric ventilation.

Outdoor space and extras

At the rear, the property features a private brick bicycle shed, handy for extra storage space and accessible via a gate. The wide balcony offers a pleasant spot to enjoy the fresh air.

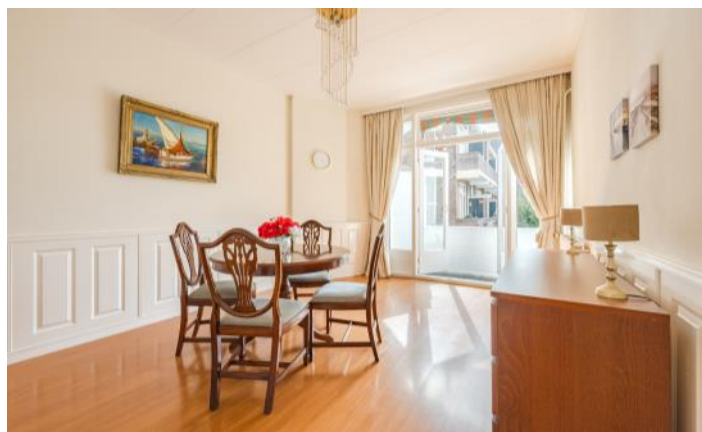
Key Features

- Well-maintained duplex apartment in a prime location
- Year of construction 1933
- Situated on freehold land
- Living area approx. 95 m²
- Energy label C (valid until 24-01-2032)
- Fully equipped with double glazing
- New central heating boiler (Remeha HR, 2026, suitable for hybrid)
- Active Owners' Association with 6 members, contribution € 150 per month
- Private brick storage unit at the rear
- Materials clauses and non-occupancy clause apply

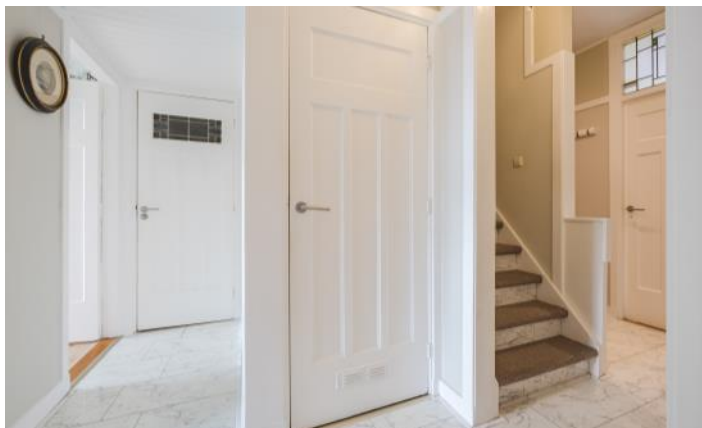
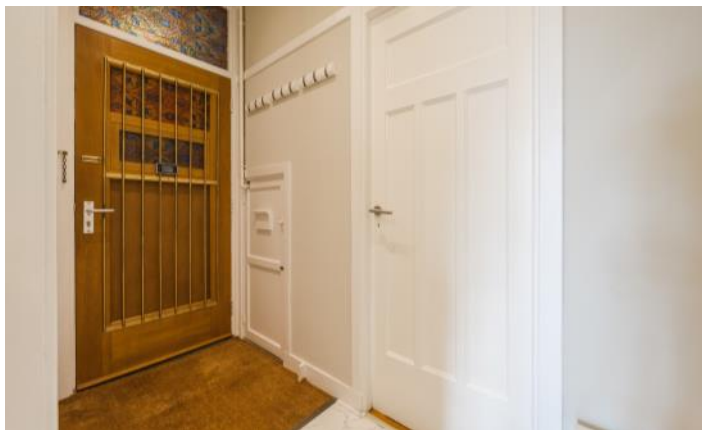
Completion date by mutual agreement

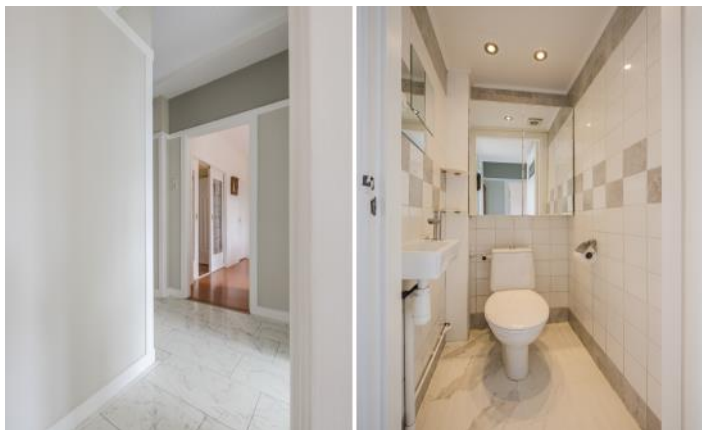
A characterful home with space, light, and a perfect location – a unique opportunity to live in one of the most beautiful parts of Voorburg.



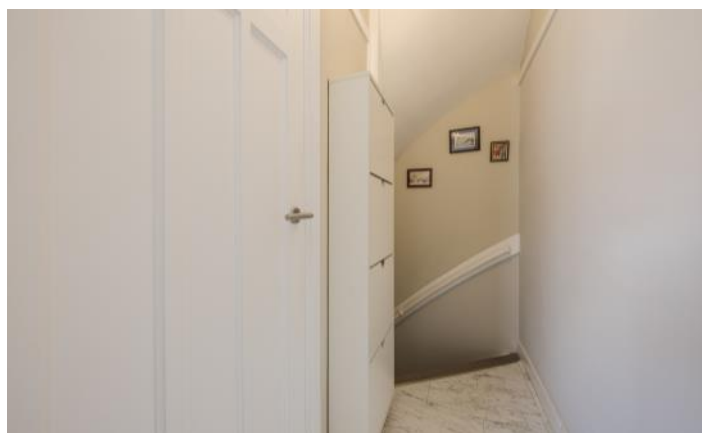












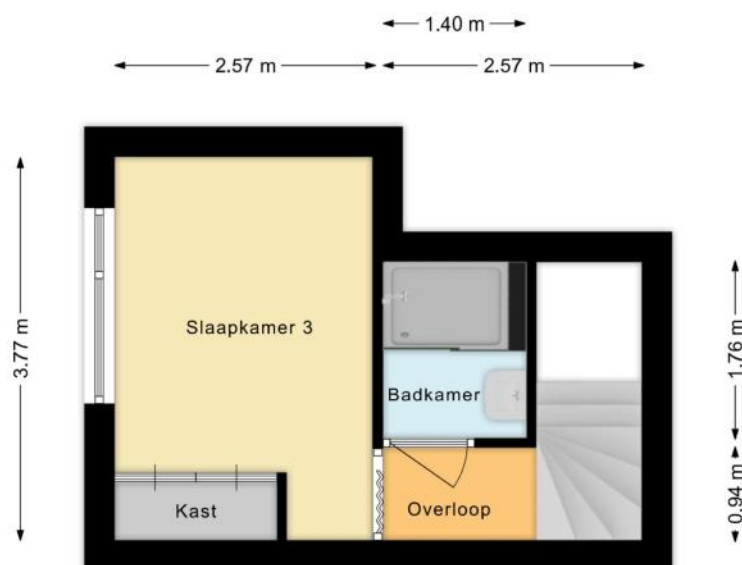




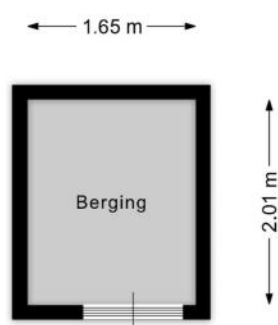
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

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

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	341 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	92 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	3 m ²

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

Energie

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

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

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

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

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.

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.