



Mariënpark 156

Leidschendam

Vraagprijs € 799.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Royaal uitgebouwd en instapklaar hoekherenhuis met riante living, luxe keuken, vijf slaapkamers, zonnige tuin, eigen parkeerplaats en energielabel A.

In het geliefde Mariënpark, gunstig gelegen in Leidschendam op de grens van Voorburg, ligt dit royale, extra uitgebouwde hoekherenhuis met een woonoppervlak van ca. 150 m², vijf ruime slaapkamers, een schitterend aangelegde zonnige achtertuin, balkon/dakterras en een eigen parkeerplaats op het afgesloten buitenterrein.

Dit moderne herenhuis is gebouwd in 2017 en combineert ruimte, comfort en energiezuinig wonen op een bijzonder prettige manier. De woning is uitstekend geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing, vloerverwarming door de gehele woning als hoofdverwarming, 8 zonnepanelen en energielabel A.

Wat direct opvalt, is de royale maatvoering. De begane grond is extra uitgebouwd en biedt een heerlijke tuingerichte woon-/eetkamer van ca. 40 m² met veel lichtinval, mede dankzij het extra zijraam en de brede achterpui met openslaande deuren naar de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe open keuken in hoekopstelling, vernieuwd in 2025 en uitgevoerd in een lichte, moderne kleurstelling. De woning is verzorgd afgewerkt met een fraaie pvc-vloer, nette wandafwerking, een complete badkamer, vijf slaapkamers en volop praktische bergruimte.

Ook de ligging is bijzonder aantrekkelijk. Mariënpark is een prettige en kindvriendelijke woonomgeving, gunstig gelegen op de grens van Leidschendam en Voorburg. In de directe omgeving bevinden zich diverse scholen, sportverenigingen, speeltuintjes, kinderboerderij Stadstuin Rusthout, de sportvelden van Cartouche en buurtwinkels voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast ligt de tram- en metrohalte Leidschendam-Voorburg nabij, waardoor onder andere Den Haag, Rotterdam en Zoetermeer uitstekend bereikbaar zijn. Ook het centrum van Den Haag bevindt zich op korte afstand. Dankzij de goede verbindingen met het openbaar vervoer en de uitvalswegen richting Rotterdam, Amsterdam en Utrecht is de bereikbaarheid uitstekend. Een fijne woonomgeving voor wie rustig en comfortabel wil wonen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.



Indeling

Begane grond

Entree, ruime hal met meterkast, modern toilet met wandcloset en fonteintje, trapopgang en praktische trapkast. Vanuit de hal is er toegang tot de royale, uitgebouwde woon-/eetkamer van ca. 40 m² aan de tuinzijde. Door de brede achterpui, openslaande deuren naar de tuin en het extra zijraam is dit een lichte en prettige leefruimte.

Aan de voorzijde ligt de luxe open keuken in hoekopstelling. De keuken is uitgevoerd in een moderne lichte kleurstelling en voorzien van complete inbouwapparatuur, waaronder een 76 cm brede inductiekookplaat met ingebouwde afzuiginstallatie, Quooker-kraan, vaatwasmachine, grote koel-/vriescombinatie en stoomoven.

De gehele begane grond is afgewerkt met een pvc-vloer en voorzien van vloerverwarming. De achtertuin is schitterend aangelegd, zonnig en verzorgd, met een terras, houten berging en achterom. Een heerlijke buitenruimte om te loungen, buiten te eten en te genieten van rust en privacy.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn goed van formaat en praktisch in te delen als ouderslaapkamer, kinderkamers, werkkamer of logeerkamer. De hoekligging zorgt ook op deze verdieping voor extra lichtinval door de zijramen.

De complete badkamer is uitgevoerd in een verzorgde, moderne kleurstelling en voorzien van een ruime inloopdouche, tweede wandcloset en dubbele wastafel.

Tweede verdieping

Volwaardige tweede verdieping met overloop, aparte ruimte/kast met aansluitingen voor wasmachine en droger en twee ruime slaapkamers. De kamer aan de voorzijde geeft toegang tot het balkon/dakterras van circa 10 m². Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming en biedt veel praktische gebruiksmogelijkheden.

Bijzonderheden

- Royaal uitgebouwd hoekherenhuis in het geliefde Mariënpark;
- Zo te betrekken en modern en luxe afgewerkt;
- Woonoppervlak circa 150 m²;
- Perceeloppervlak circa 159 m²;
- Bouwjaar 2017;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel A;
- Voorzien van 8 zonnepanelen;
- Vloerverwarming door de gehele woning als hoofdverwarming;
- Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- Intergas Kompakt Kombi HRE cv-ketel uit 2017;
- Royale uitgebouwde woon-/eetkamer van circa 40 m²;
- Luxe keuken uit 2025 met 76 cm inductiekookplaat met ingebouwde afzuiginstallatie, Quooker-kraan, vaatwasmachine, grote koel-/vriescombinatie en oven;
- Vijf ruime slaapkamers;
- Complete badkamer met inloopdouche, tweede toilet en dubbele wastafel;
- Balkon/dakterras van circa 10 m²;
- Schitterend aangelegde zonnige achtertuin met terras, houten berging en achterom;
- Eigen parkeerplaats op afgesloten buitenterrein;
- Parkeerterrein wordt beheerd via een VvE, bijdrage circa € 8,60 per maand;
- Glasvezel aanwezig;
- Nabij tram- en metrohalte Leidschendam-Voorburg met directe verbindingen naar Den Haag, Rotterdam en Zoetermeer;
- Centrale ligging nabij Damlaan, The Mall of the Netherlands, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen;

Oplevering in overleg.

Object gegevens

Soort object : Woonhuis
Soort woning : Eengezinswoning
Type woning : Hoekwoning
Ligging : Aan rustige weg, in woonwijk

Bouwjaar : 2017
Aantal kamers : 6 kamers
Aantal slaapkamers : 5 kamers

Type dak : Plat Dak
Materiaal dak : Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen : Uitstekend
Onderhoud buiten : Goed, Uitstekend

Maten

Perceeloppervlak : Ca. 159 m²
Woonoppervlak : Ca. 150 m²
Inhoud : Ca. 523 m³
Woonkamer : Ca. 40 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin
Ligging : Zuid, West
Tuin diepte : 9.50 m
Tuin breedte : 5.10 m
Achterom : Ja

Balkon ligging : Noord, Oost
Balkon oppervlakte : Ca. 10 m²
Dakterras : Ja

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : Openbaar parkeren
Garage aanwezig : Parkeerplaats, Geen garage

Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand steen
Oppervlakte berging : Ca. 5 m²
Voorzieningen : Voorzien van elektra

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Merk/type	: Intergas Kompakt HRE (combiketel
Bouwjaar	: 2017
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Energielabel	: A

Voorzieningen

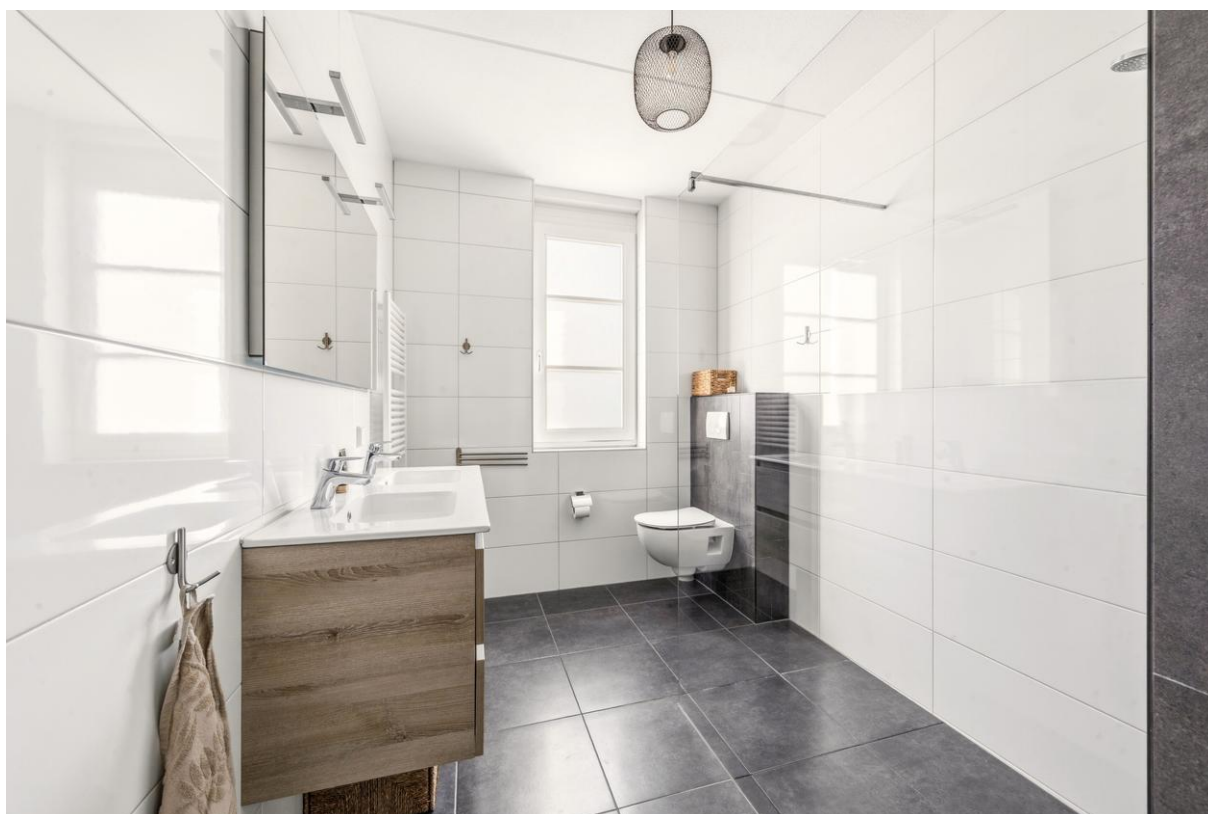
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, glasvezel kabel, zonnepanelen, openslaande deuren en prive dakterrassen
---------------	--

Locatie







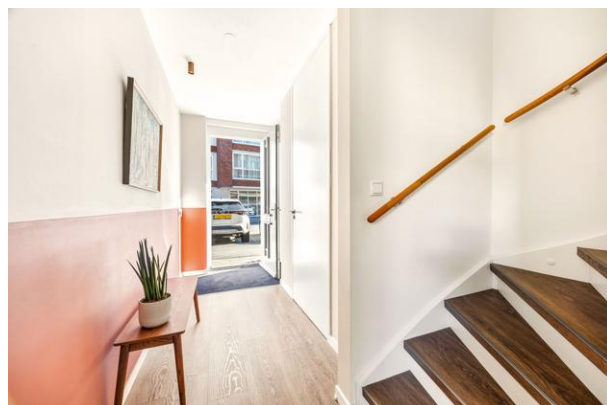
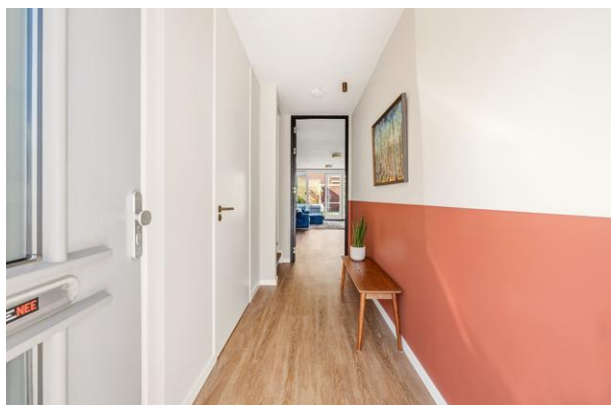


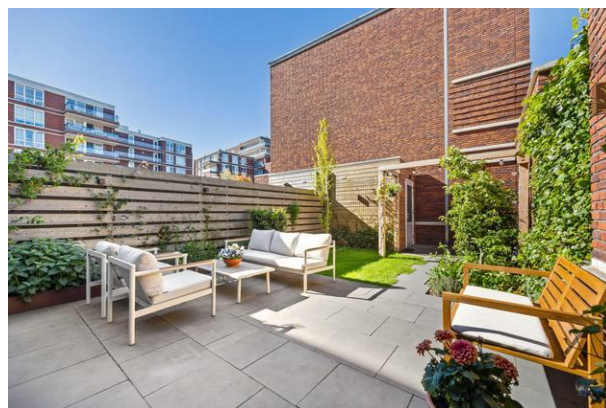






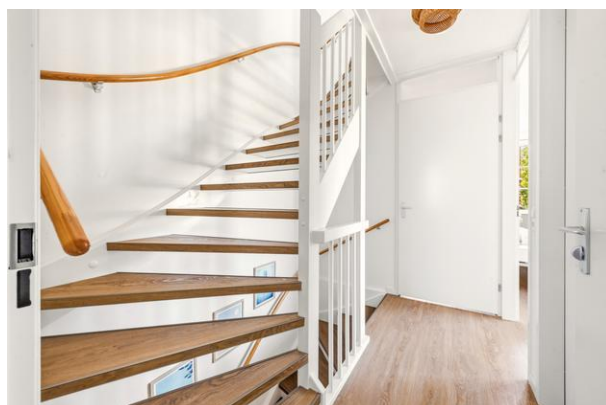
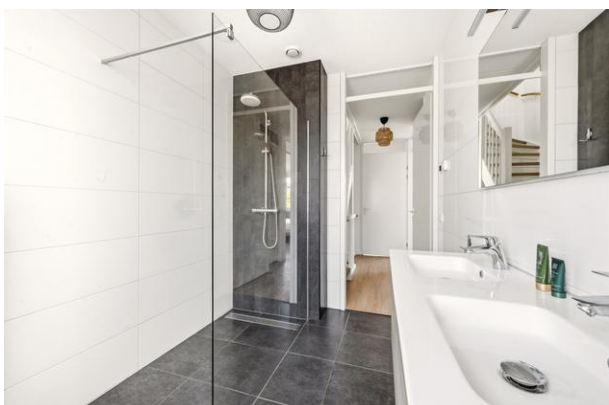


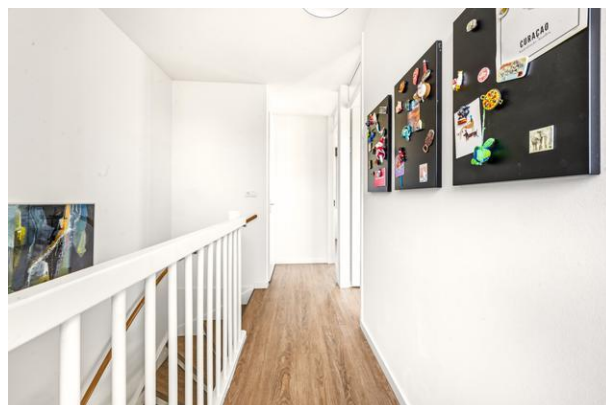




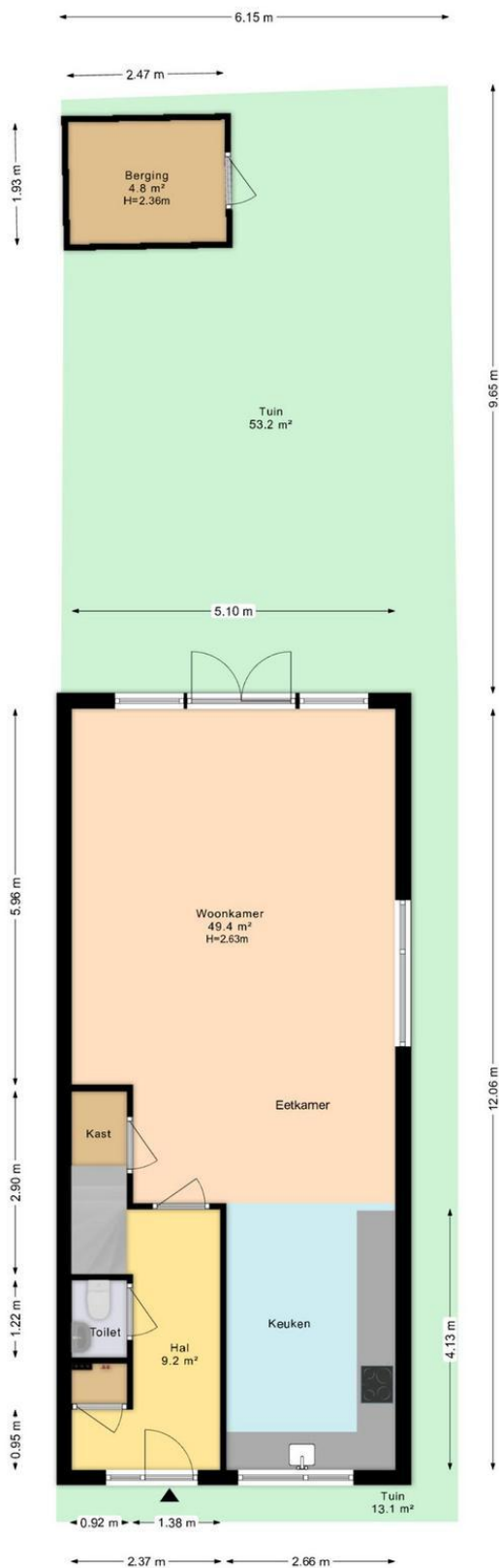




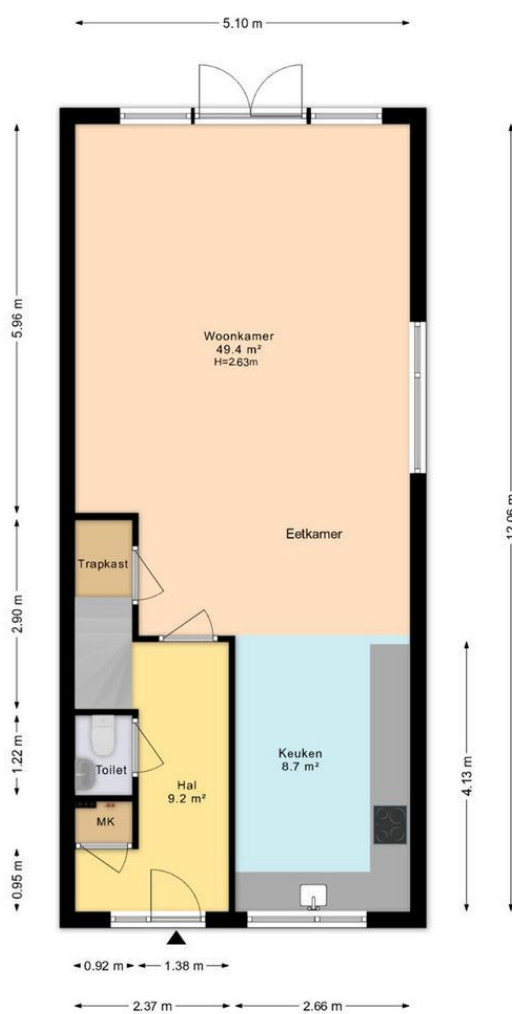






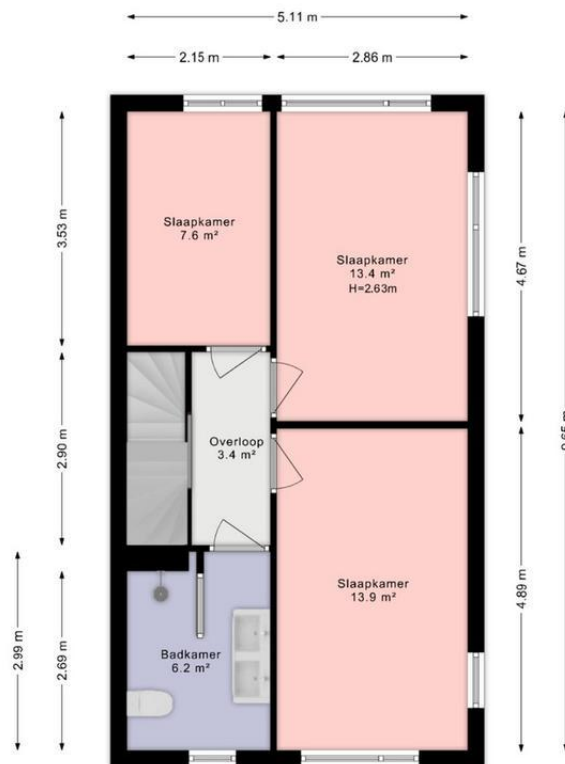


Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.



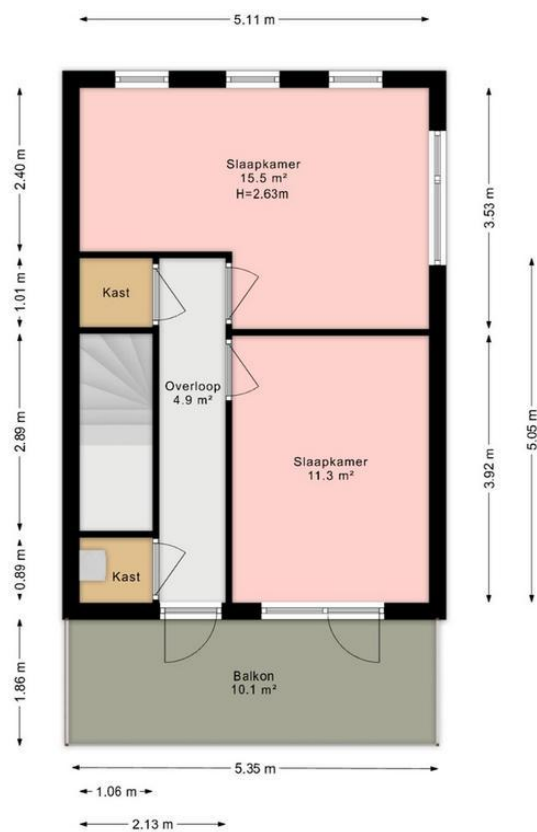
Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemaakt.
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

plattegrond 1e verdieping



Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

plattegrond 2e verdieping



Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten.
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

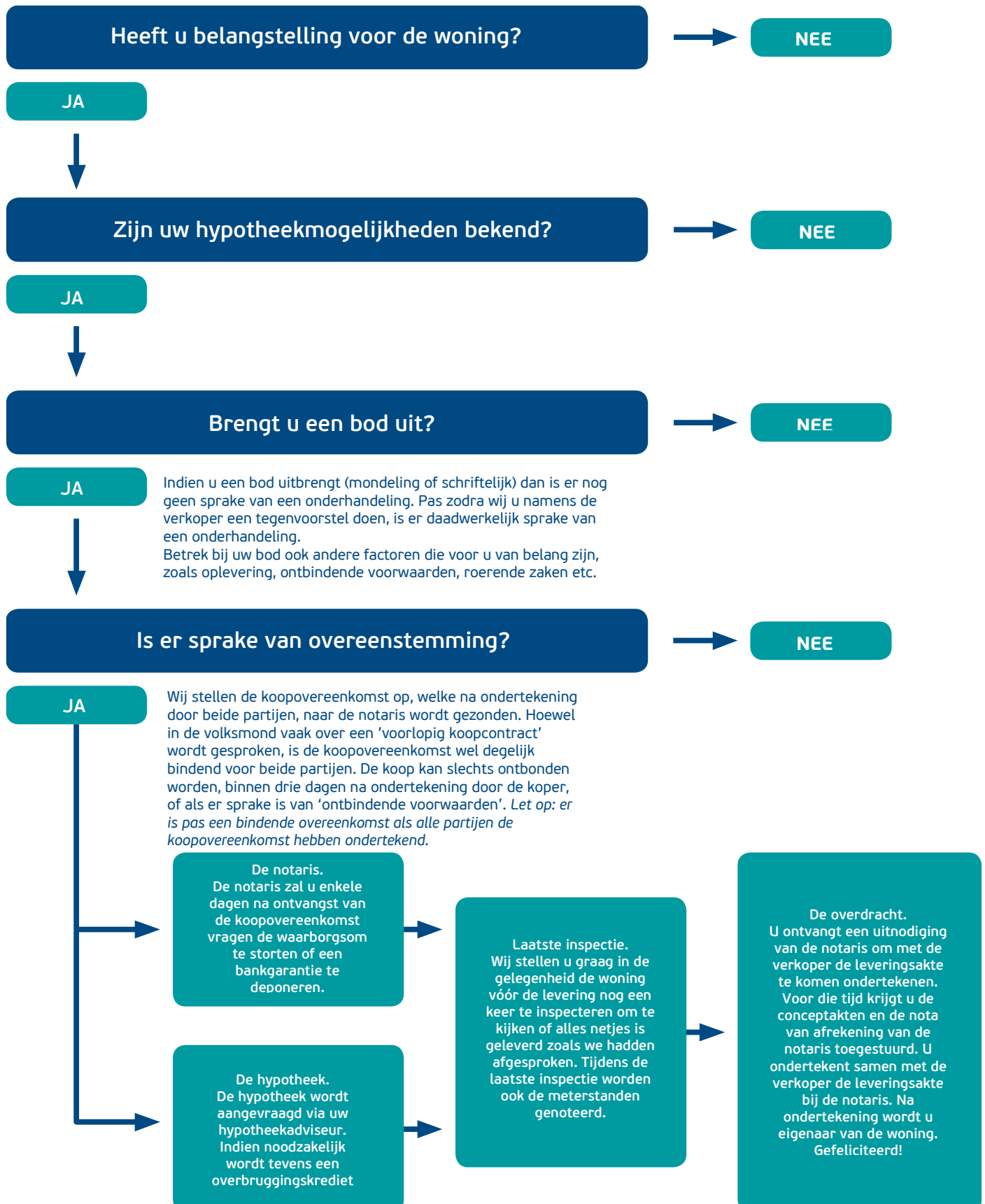
Kadastrale gegevens

Adres Mariënpark 156
Postcode / Plaats 2264 CZ Leidschendam
Gemeente Veur
Sectie / Perceel B / 12229
Oppervlakte 148 m²
Soort Volle eigendom

Kadastrale gegevens

Adres Mariënpark 156
Postcode / Plaats 2264 CZ Leidschendam
Gemeente Veur
Sectie / Perceel B / 12210
Oppervlakte 11 m²
Soort Volle eigendom





Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van Emil NVM Makelaars.

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

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.

Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: de verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan aangegeven in de milieurapportage, welke onlosmakend verbonden is aan de koopakte. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken tenzij er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Funderingsclausule (funderingsgesteldheid)

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

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 hypotheeken, welke dan ook.

Perceelsgrenzen

Indien de feitelijke perceelsgrenzen afwijken van de kadastrale grenzen kan koper noch verkoper noch Emil NVM Makelaars hiervoor aansprakelijk stellen. De kadastrale grenzen zijn weergegeven op de kadastrale kaart, welke o.a. middels move.nl aan koper ter hand is gesteld en eveneens als bijlage aan

deze koopovereenkomst is toegevoegd. Koper verklaart de kadastrale kaart te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud.

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 notaris

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

Vorbehoud 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.

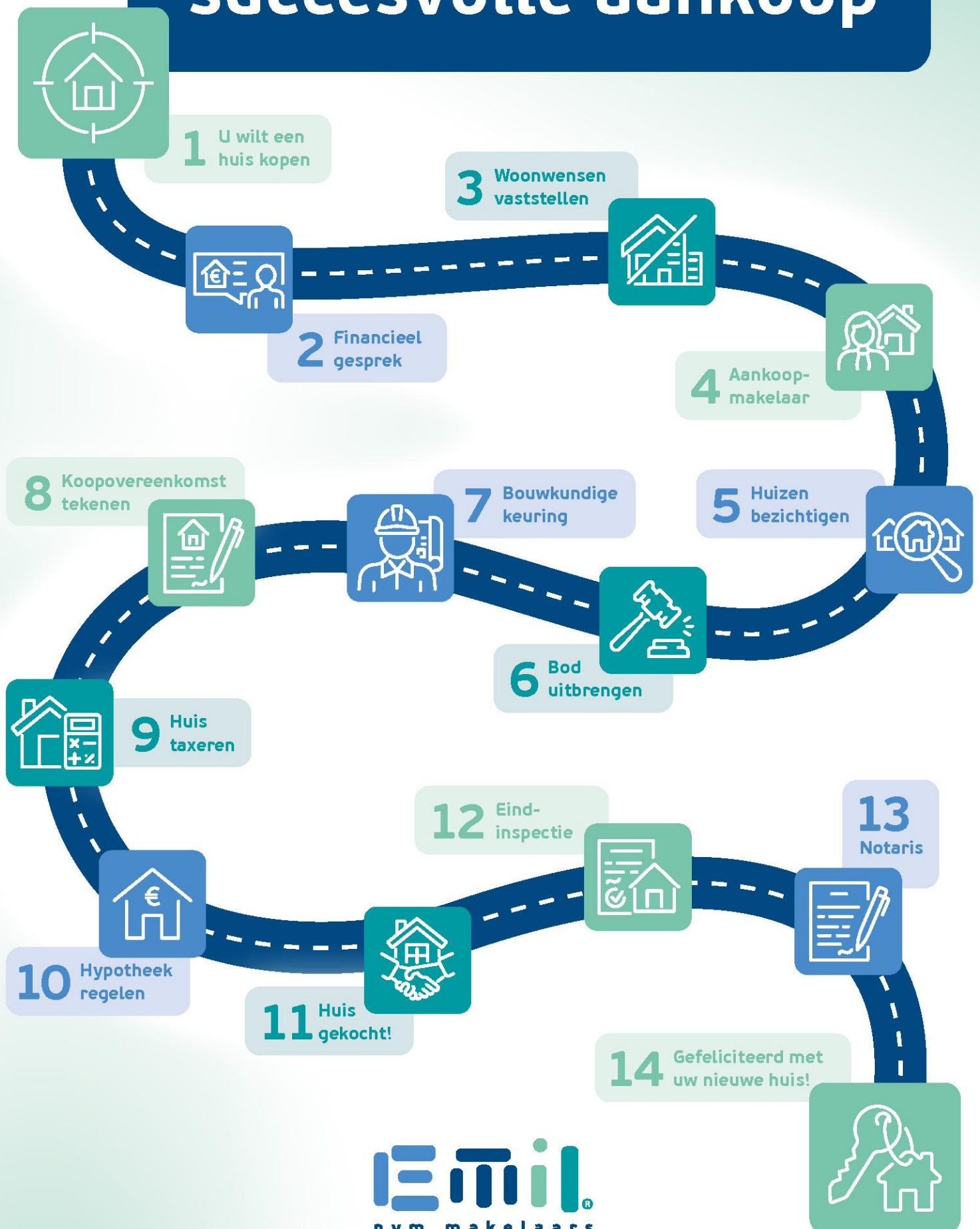
Gunning

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 Fundra tot de allernieuwste 360 graden videotekniken. 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^e 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

