

**TE KOOP**

# van Naeltwijckstraat 175

Voorburg



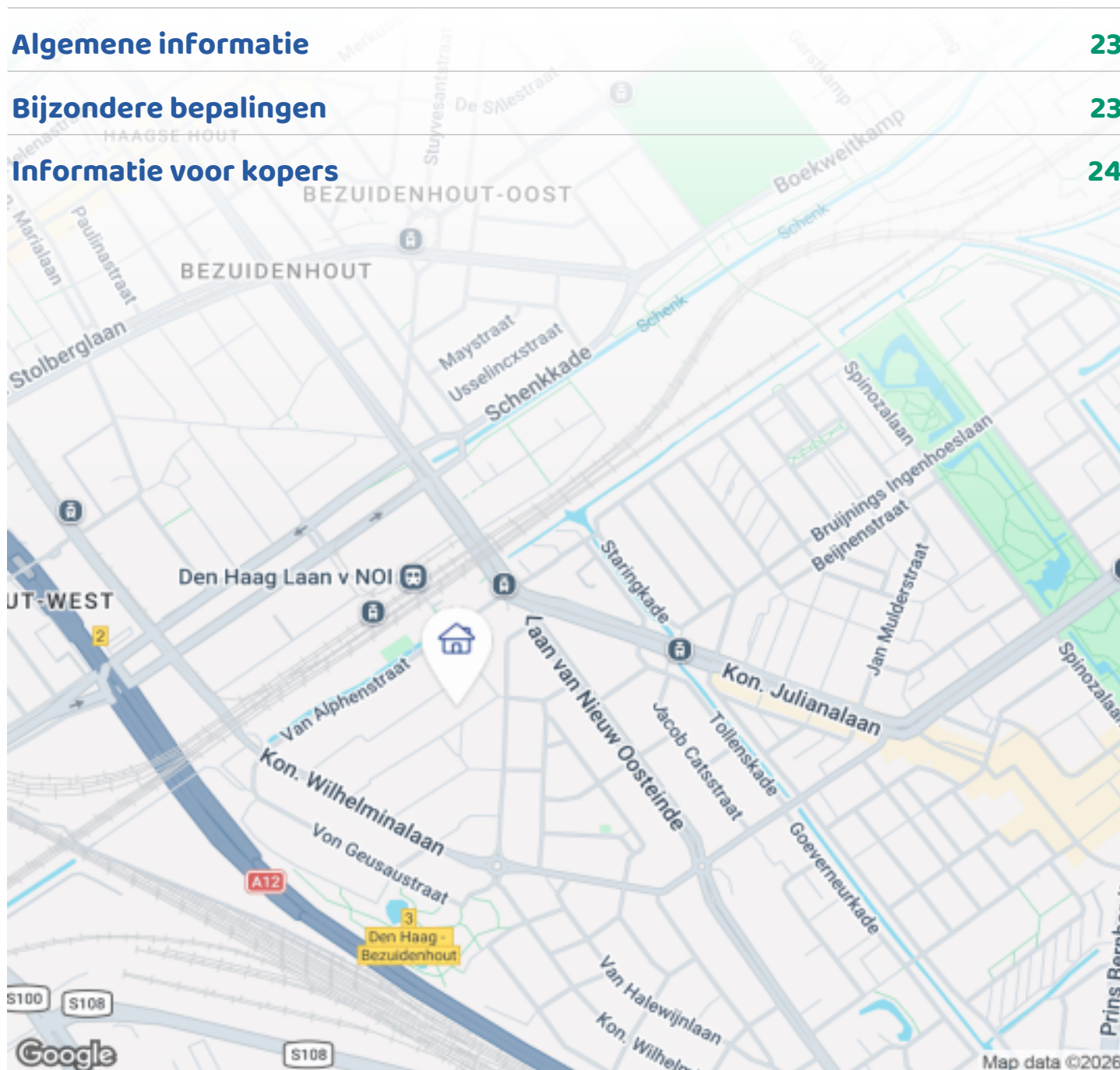
Vraagprijs

**€ 375.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	8
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: van Naeltwijckstraat 175, Voorburg

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Englis Below:

Stijlvol gerenoveerd appartement op de bovenste verdieping met potentieel voor een dakterras, vloerverwarming en uitstekende bereikbaarheid

Dit prachtig gerenoveerde en hoogwaardig afgewerkte appartement op de bovenste verdieping combineert eigentijds wooncomfort met een uitstekende ligging. Met een luxe open keuken, vloerverwarming door de gehele woning, kunststof kozijnen met dubbele beglazing en flexibele leefruimtes is dit een instapklare woning die volledig is afgestemd op modern wonen.

Een bijzonder kenmerk van deze woning is de mogelijkheid om een privé dakterras te realiseren. De voorbereidende voorzieningen hiervoor zijn reeds aangebracht, waardoor toekomstige eigenaren de kans hebben om de buitenruimte verder uit te breiden, onder voorbehoud van de benodigde vergunningen en goedkeuringen.



**Woningbrochure: van Naeltwijkstraat 175, Voorburg**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning ligt op slechts enkele minuten lopen van station Den Haag Laan van NOI en beschikt daardoor over uitstekende trein-, tram- en RandstadRailverbindingen. Hierdoor zijn Den Haag, Rotterdam, Amsterdam en omliggende steden snel en eenvoudig bereikbaar.

## Uitstekende locatie

De woning bevindt zich in een zeer gunstige en goed bereikbare woonomgeving. Op korte fietsafstand liggen het bruisende centrum van Den Haag, het Haagse Bos, winkelcentrum Koningin Julianaplein en de populaire Mall of the Netherlands. Ook het strand en de boulevard van Scheveningen zijn gemakkelijk per fiets bereikbaar. Daarnaast zijn de snelwegen A4, A12 en A13 binnen enkele minuten te bereiken.

## Indeling

Via een open portiek bereikt u via de trap de privé-entree op de eerste verdieping. Een tweede trap leidt naar het appartement, waar een overloop met daklicht direct zorgt voor een ruimtelijk en licht gevoel. De aantrekkelijke vloerafwerking loopt naadloos door de gehele woning en versterkt de moderne en stijlvolle uitstraling.

De centrale hal biedt toegang tot alle vertrekken en beschikt over een modern zwevend toilet met fonteintje.

## Ruime en flexibele woonruimte

De indrukwekkende woon- en eetkamer strekt zich uit over meer dan 10 meter lengte en biedt circa 33 m<sup>2</sup> aan lichte en veelzijdige leefruimte. Grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor een prettig vrij uitzicht, terwijl strak gestucte wanden en hoogwaardige afwerkingen een stijlvolle en uitnodigende sfeer creëren.

Een van de sterke punten van deze woning is de flexibiliteit van de leefruimte. Het voorste gedeelte kan

eenvoudig worden ingericht als tweede zitkamer, thuiswerkplek, logeerkamer of derde slaapkamer. Hierdoor is de woning uitermate geschikt voor thuiswerken, groeiende gezinnen of het ontvangen van gasten.

In de woonkamer zijn bovendien reeds de constructieve voorzieningen aanwezig voor een toekomstige trap naar het mogelijke dakterras.

## Moderne open keuken

De luxe open keuken vormt het hart van de woning en is uitgevoerd met strakke greeploze kasten, een ontbijtbar, een natuurstenen werkblad, een design zwarte kraan en een roestvrijstalen afzuigkap. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

Koel-/vriescombinatie

Vaatwasser

Combi-magnetronoven

Inductiekookplaat met vijf kookzones

Buitenruimte

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken-/wasruimte met toegang tot het ruime balkon. Dit balkon ligt op het noordwesten en is breder dan gemiddeld. Dankzij de gunstige ligging geniet u hier van middag- en avondzon, ideaal om buiten te eten, gasten te ontvangen of na een drukke dag te ontspannen.

## Slaapkamers

De woning beschikt momenteel over twee goed bemeten slaapkamers:

Royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde met een uitzonderlijk ruime inloopkast.

Tweede slaapkamer aan de achterzijde, ideaal als logeerkamer, kinderkamer, werkkamer of thuishkantoor.

Dankzij de flexibele indeling van de woonruimte kan

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

desgewenst eenvoudig een derde slaapkamer worden gerealiseerd.

Moderne badkamer

De stijlvolle badkamer is hoogwaardig afgewerkt en voorzien van:

Inloopdouche met volledig glazen douchewand  
Thermostatische regendouche  
Modern wastafelmeubel  
Designradiator  
Vereniging van Eigenaars (VvE)

De woning maakt deel uit van een actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaars (VvE). Er is een meerjarenonderhoudsplan aanwezig, wat extra zekerheid biedt voor toekomstige eigenaren.

Kenmerken

Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd  
Instapklaar  
Vloerverwarming door de gehele woning  
Kunststof kozijnen met dubbele beglazing  
Licht appartement op de bovenste verdieping  
Ruime en flexibele woonindeling  
Mogelijkheid tot drie slaapkamers  
Grote inloopkast  
Luxe open keuken met inbouwapparatuur  
Ruim balkon op het noordwesten  
Mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras (onder voorbehoud van goedkeuringen)  
Constructieve voorbereidingen voor toekomstige toegang tot het dakterras reeds aanwezig  
Actieve en financieel gezonde VvE  
Meerjarenonderhoudsplan beschikbaar  
Eigen grond (geen erfpacht)  
Uitstekende openbaarvervoersverbindingen op loopafstand

Een prachtig afgewerkte en bijzonder veelzijdige woning die modern wooncomfort, veel natuurlijk licht, uitstekende bereikbaarheid en aantrekkelijke uitbreidingsmogelijkheden perfect combineert.

"Kom gerust kijken en oordeel zelf. Alleen door de woning persoonlijk te bezichtigen, kun je de sfeer echt ervaren en bepalen of het bij je past. Bedankt voor je interesse en we kijken ernaar uit je te ontmoeten."

English

Stylishly Renovated Top-Floor Apartment with Roof Terrace Potential, Underfloor Heating & Exceptional Connectivity

Beautifully renovated and finished to a high standard throughout, this exceptionally bright top-floor apartment combines contemporary comfort with outstanding convenience. Featuring a luxurious open-plan kitchen, underfloor heating throughout, PVC window frames with double glazing, and flexible living spaces, this is a move-in-ready home designed for modern living.

A unique feature of the property is the potential to create a private roof terrace. Preparatory works have already been incorporated into the apartment, offering future owners an exciting opportunity to further enhance the outdoor living space, subject to obtaining the necessary approvals.

Ideally located just a few minutes' walk from Den Haag Laan van NOI station, the apartment enjoys excellent rail, tram and RandstadRail connections, providing effortless access to The Hague, Rotterdam, Amsterdam and beyond.

Prime Location

The property is situated in a highly convenient and well-connected residential area. Within easy cycling distance are the vibrant city centre of The Hague, Haagse Bos, the popular Koningin Julianaplein shopping centre and the renowned Mall of the Netherlands. The beach and boulevard of Scheveningen are also easily accessible by bicycle, while the A4, A12 and A13 motorways can be reached within minutes.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Layout

Via an open porch, stairs lead to the private entrance on the first floor. A further staircase brings you to the apartment, where a skylit landing creates an immediate sense of space and light. Attractive flooring runs seamlessly throughout the home, enhancing the apartment's modern and cohesive appearance.

The central hallway provides access to all rooms and includes a contemporary floating toilet with washbasin.

## Spacious & Flexible Living Area

The impressive living and dining room stretches over 10 metres in length and offers approximately 33 m<sup>2</sup> of bright and versatile living space. Large windows at the front provide pleasant open views, while smooth plastered walls and quality finishes create a stylish and welcoming atmosphere.

One of the apartment's standout features is the flexibility of the living area. The front section can easily be configured as a second lounge, home office, guest room, or third bedroom, making the property ideal for remote working, growing families, or accommodating visiting friends and relatives.

The living room also includes the structural provisions required for a future staircase to the potential roof terrace.

## Modern Open-Plan Kitchen

The luxurious kitchen forms the heart of the home and is finished with sleek handleless cabinetry, a breakfast bar, natural stone worktop, designer black tap and stainless-steel extractor hood. A full range of integrated appliances is included:

- Fridge-freezer
- Dishwasher
- Combination microwave oven
- Five-zone induction hob

## Outdoor Space

Adjacent to the kitchen is a practical utility and laundry area leading to the spacious balcony. Facing northwest, this wider-than-average outdoor space enjoys afternoon and evening sunshine, providing the perfect setting for outdoor dining, entertaining or relaxing after a busy day.

## Bedrooms

The apartment currently offers two well-proportioned bedrooms:

Spacious principal bedroom at the front, complete with an exceptionally large walk-in wardrobe.  
Second bedroom at the rear, ideal as a guest room, nursery, study or home office.

Thanks to the flexible layout of the living area, a third bedroom can easily be created if desired.

## Contemporary Bathroom

The stylish bathroom has been finished to a high standard and features:

- Walk-in shower with full-glass enclosure
- Thermostatic rain shower
- Modern vanity unit
- Designer radiator
- Homeowners' Association (VvE)

The property forms part of an active and financially healthy Homeowners' Association (VvE). A multi-year maintenance plan is in place, providing peace of mind for future owners.

## Key Features

- Fully renovated and modernised
- Move-in ready
- Underfloor heating throughout
- PVC window frames with double glazing
- Bright top-floor apartment

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Spacious and flexible living layout  
Potential for three bedrooms  
Large walk-in wardrobe  
Luxurious open-plan kitchen with integrated appliances  
Generous northwest-facing balcony  
Potential roof terrace (subject to approvals)  
Structural preparations already completed for future roof terrace access  
Active and financially healthy VvE  
Multi-year maintenance plan available  
Freehold property (no ground lease)  
Excellent public transport connections within walking distance

A beautifully finished and highly versatile home offering modern comfort, abundant natural light, excellent transport links and exciting future potential.

"Feel free to come and take a look and see for yourself. Only by viewing the property in person can you truly experience it and get a sense of whether it is the right fit for you. Thank you for your interest, and we look forward to meeting you."



# FOTO'S



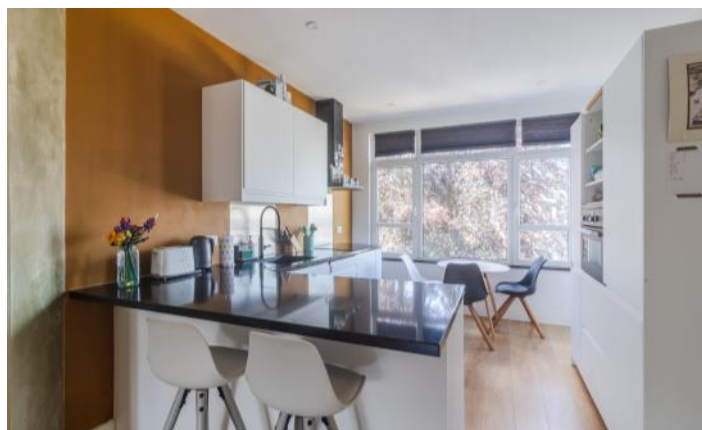
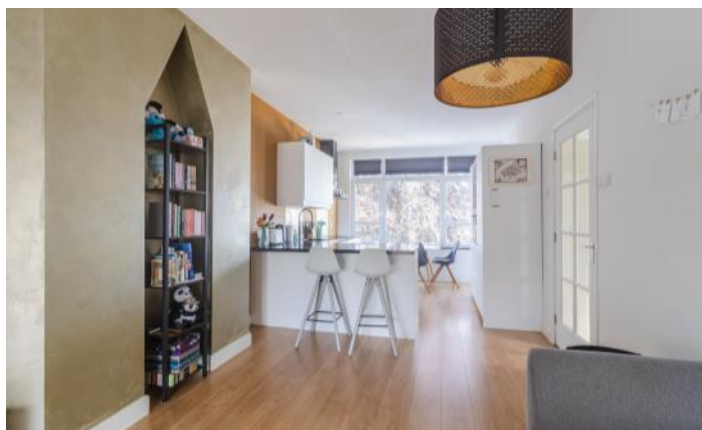
Woningbrochure: van Naeltwijkstraat 175, Voorburg

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

# FOTO'S



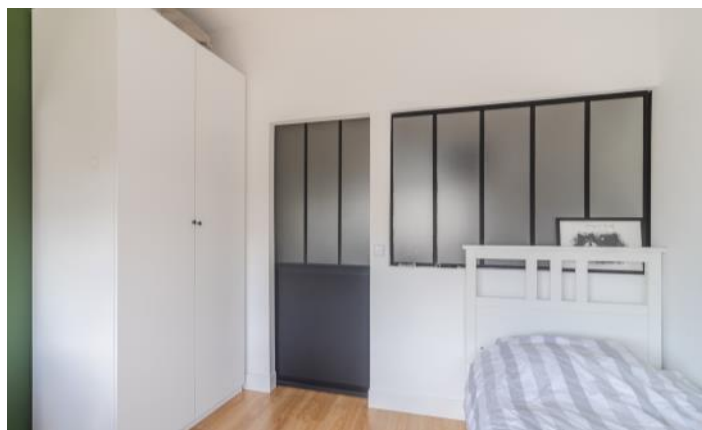
# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



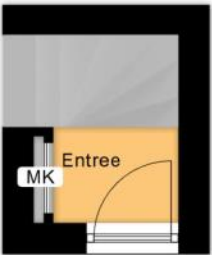
Woningbrochure: van Naeltwijkstraat 175, Voorburg

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

# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	<b>Bovenwoning, Appartement</b>
Bouwworm	<b>Bestaande bouw</b>
Bouwjaar	<b>1926</b>
Soort dak	<b>Plat dak</b>
Materiaal dak	<b>Bitumineuze dakbedekking</b>

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	<b>263 m<sup>3</sup></b>
--------	--------------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	<b>74 m<sup>2</sup></b>
Gebouwgebonden buitenruimte	<b>6 m<sup>2</sup></b>

#### \* 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>4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche</b>
Aantal woonlagen	<b>1 woonlaag</b>
Gelegen op woonlaag	<b>3</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel, Dakraam</b>

## Energie

Energielabel	<b>E</b>
Isolatie	<b>Dubbel glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Vloerverwarming geheel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Intergas HRE</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2018</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

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

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

---

## Servicekosten

---

Bijdrage VvE	€ 100 per maand
--------------	-----------------

---

## Kadastrale gegevens

### Voorburg F 7285 3

---

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

---

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Eigen grond

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Brievenbus	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

## Overige zaken

Stellingkasten, kasten inloopkast, plakspiegel kinderkamer to stay behind.

It is a combi-oven/combi-microwave, not a separate oven or a separate microwave



*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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.