

Voorburg

Mauritsstraat 38



te koop

Vraagprijs
€ 450.000,- k.k.



Makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Nootdorp

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Ruseler & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. De regio Pijnacker - Nootdorp kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



**Raymond>
Stolk>**

Directeur Ruseler & Van Herk Makelaars
NVM Register Makelaar - Taxateur
06 45 50 61 08
raymond@ruselerenvanherk.nl

Omschrijving

INSTAPKLAAR WONEN MET ZONNIGE TUIN

Ben je op zoek naar een sfeervol huis waar je zonder klussen kunt intrekken? Dan is deze woning zeker een bezichtiging waard. Deze karakteristieke 3 kamer hoekwoning uit 1924 is vanaf 2010 volledig gerenoveerd en combineert de charme van de bouwperiode met het comfort van nu. Met een lichte doorzonwoonkamer, een moderne keuken en badkamer, twee slaapkamers, ruime vliering, berging, zonnepanelen en een zonnige achtertuin met handige zij-ingang is dit een huis welke zeker zal aanspreken.

LICHTE LEEFRUIMTE MET MODERNE AFWERKING

Zodra je binnenkomt valt direct op hoe verzorgd het huis is. De nette moderne afwerking, de warme vloer en de karakteristieke plafonds zorgen voor een ruimtelijk gevoel. De doorzonwoonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel waar je gezellig met familie of vrienden kunt eten. Dankzij de raampartijen aan de voor- en achterzijde valt er de hele dag prettig daglicht naar binnen.

De halfopen keuken sluit mooi aan bij de rest van het huis. De moderne afwerking in combinatie met het werkblad geven de ruimte een tijdloze uitstraling. Uiteraard is de keuken voorzien van de benodigde inbouwapparatuur waaronder een 4 pits kookplaat, koelkast, vriezer, oven en vaatwasser en biedt deze voldoende werk- en bergruimte voor dagelijks gebruik.

Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in. Deze is onderhoudsvriendelijk aangelegd, ligt op het zuidoosten en biedt veel privacy met een extra overkapping. Hier geniet je al vroeg op de dag van de zon en is er voldoende ruimte voor een gezellige loungeset of eettafel. De praktische zij-ingang maakt het eenvoudig om fietsen of tuinspullen achterom te plaatsen.

COMFORTABEL WONEN ZONDER KLUSSEN

Op de 1e verdieping bevinden zich twee goed bruikbare slaapkamers en een separate toiletruimte met closet en fonteintje. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast. Deze kamer is tevens voorzien van een balkon aan de voorzijde.



Omschrijving

De tweede kamer is ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer en maakt het huis geschikt voor verschillende woonwensen. Ook de badkamer is vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, frisse stijl. De inloopdouche, de wastafel met meubel en het dakvenster zorgen voor een moderne uitstraling en veel natuurlijk licht. Vanuit de overloop is er toegang tot een ruime bergvliering. Door de complete renovatie in 2010 is het huis instapklaar en hoef je als nieuwe eigenaar alleen nog je meubels neer te zetten.

FIJN WONEN OP EEN CENTRALE LOCATIE

Mauritsstraat 38 ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt in Voorburg. Hier woon je met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, supermarkten, scholen, sportverenigingen en speeltuinen liggen op korte afstand. Ook het openbaar vervoer is uitstekend bereikbaar, waardoor je snel in Den Haag, Rijswijk of Rotterdam bent. Met de uitvalswegen in de directe omgeving zijn ook de A4, A12 en A13 eenvoudig bereikbaar. Deze combinatie van een rustige woonomgeving en uitstekende bereikbaarheid maakt dit huis aantrekkelijk voor zowel starters als jonge doorstromers die graag comfortabel willen wonen met alle voorzieningen dichtbij.

WONEN IN HET GELIEFDE VOORBURG

Voorburg behoort tot de meest geliefde woonplaatsen van de regio Haaglanden. De combinatie van karakteristieke bebouwing, veel groen en uitstekende voorzieningen maakt het een fijne plek om te wonen. In het historische Huygenskwartier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, gezellige terrassen en restaurants. Daarnaast zijn er diverse basisscholen, middelbare scholen, kinderopvanglocaties en sportverenigingen in de directe omgeving.

Voor ontspanning zijn Park Vreugd en Rust, Park 't Loo en de Vliet eenvoudig

bereikbaar. Ook recreëren aan het water of een wandeling door de historische straten van Voorburg behoort tot de mogelijkheden. Dankzij de goede verbindingen met trein, tram en bus reis je eenvoudig naar het centrum van Den Haag, Rotterdam of Leiden. Hierdoor woon je rustig, maar met alle voordelen van de stad binnen handbereik.

Bijzonderheden:

- Eigen grond
- Gelegen in een kindvriendelijke buurt nabij winkels en openbaar vervoer
- Achtertuin op het zuidoosten met praktische zij-ingang
- Separate fietsenberging
- Volledig gerenoveerd in 2010
- Slaapkamers: 2
- Voorzien van dubbele beglazing
- Zonnepanelen aanwezig
- Verwarming middels CV-combiketel
- Bergvliering aanwezig
- Oplevering: in overleg

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

"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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden".



Kenmerken



Woonoppervlakte

76 m²



Bouwjaar

1924



Slaapkamers

2



Perceeloppervlakte

93 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	76 m ²
Perceeloppervlakte	93 m ²
Inhoud	286 m ³
Bouwjaar	1924
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (2015)
Isolatie	dubbel glas

D





















Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Mauritsstraat 38

Postcode/plaats

2271 SE Voorburg

Sectie/perceel

Sectie E, E, nummer 3733, 3732

Kadastraal eigendom

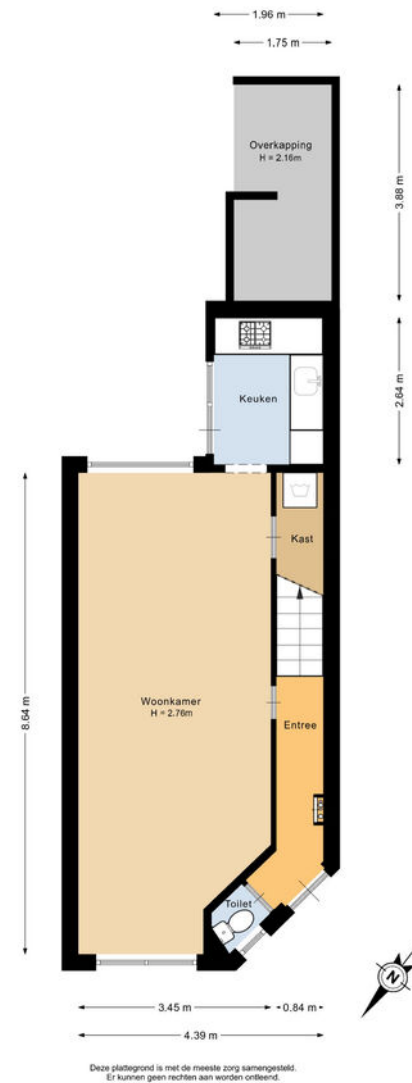
Volle eigendom, Volle eigendom

Perceelpervlakte

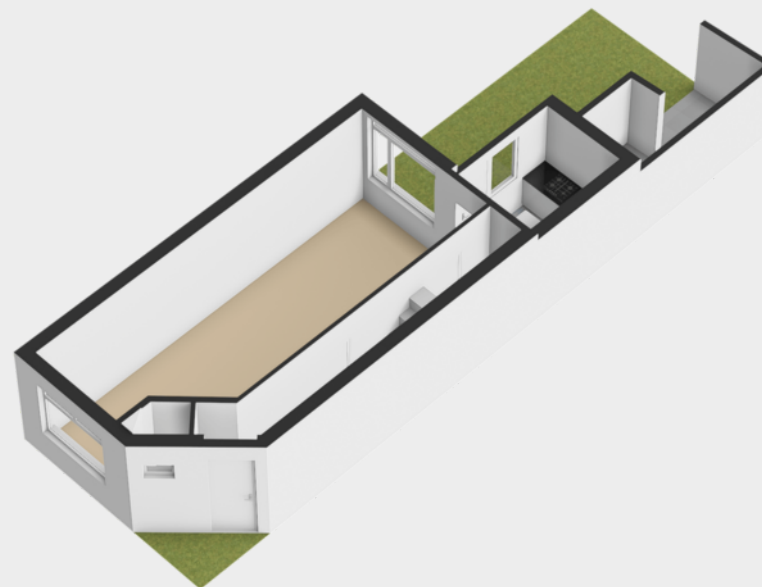
93 m²



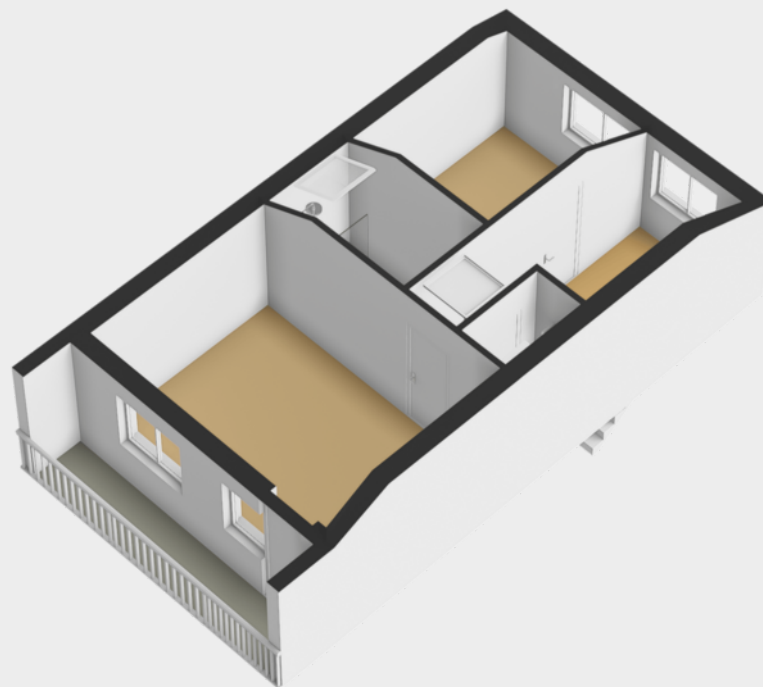
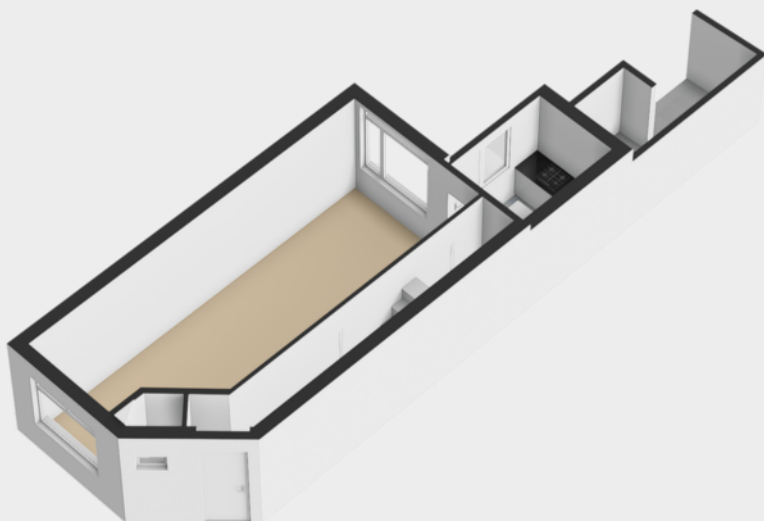
Plattegrond



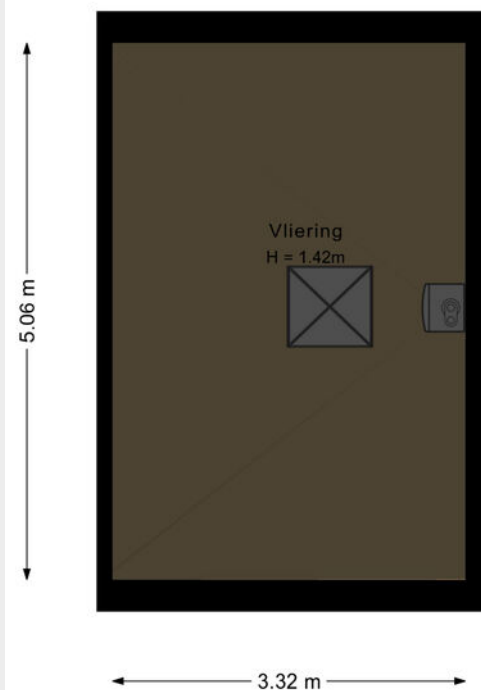
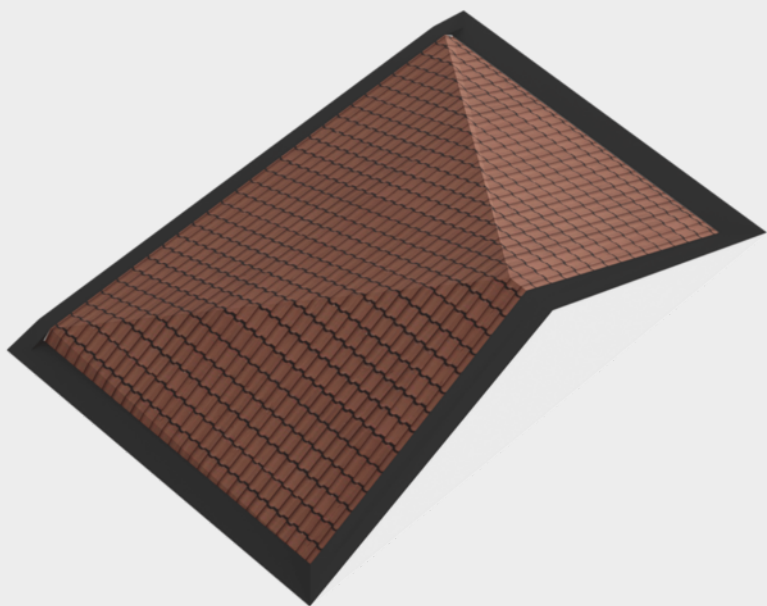
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- magnetron	X		
Verlichting, te weten				- oven	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- koel-vriescombinatie	X		
- losse (hang)lampen		X		- vaatwasser	X		
				- koffiezetapparaat		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- Kledingkast slaapkamer	X			Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toiletrolhouder	X		
- gordijnrails	X			- toiletborstel(houder)	X		
- gordijnen	X			- fontein	X		
- rolgordijnen	X						
				Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- douche (cabine/scherm)	X		
- houten vloer(delen)	X			- wastafel	X		
- laminaat	X			- wastafelmeubel	X		
				- toilet	X		
Woning - Keuken				- toiletrolhouder	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toiletborstel(houder)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten							
- (gas)fornuis	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- afzuigkap	X						

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Losse plantenbakken achtertuin		X					
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	X						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X						

Aankoopbegeleiding>

Droom je alvast over jouw nieuwe interieur? Dan nemen wij de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio (Pijnacker, Nootdorp en Haaglanden) en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling -in nauw overleg met jou- begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Huis verkopen»

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in de regio Pijnacker - Nootdorp. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Ruseler & Van Herk Makelaars
Zilveren Zweep 2
2632 GP Nootdorp

015 310 9094
info@ruselerenvanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze adviseur van Haaglanden Hypotheek.

Oriëntatiegesprek

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Ruseler & Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





**Raymond>
Stolk>**

Directeur Ruseler & Van Herk Makelaars
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 45 50 61 08
raymond@ruselerenvanherk.nl



**Twan>
Wubben>**

NVM Makelaar
06 17 77 45 46
twan@ruselerenvanherk.nl



**Mark>
de Koning>**

NVM Makelaar
015 310 9094
info@ruselerenvanherk.nl



**Diana>
de Gunst>**

Commercieel Binnendienst Medewerker
015 310 9094
info@ruselerenvanherk.nl



**Rosanne>
de Beun>**

Commercieel Binnendienst Medewerker
015 310 9094
info@ruselerenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

015 310 9094
info@ruselerenvanherk.nl
ruselerenvanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





ruseler>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

015 310 9094

info@ruselerenvanherk.nl

ruselerenvanherk.nl

