

WELP

MAKELAARDIJ



TE KOOP

SMARAGDHORST 314
't-Bravenhage

€ 325.000,- K.K.

WELPMAKELAARDIJ.NL

WELP OPENT DEUREN

ELKE ETAGE, EEN NIEUW PERSPECTIEF

Bij Welp geloven we dat een thuis over meer gaat dan bakstenen en vierkante meters. Stel je eens voor: een plek waar elke ruimte zich vult met mogelijkheden, comfort en geluk.

We hebben elk beeld zorgvuldig gekozen en details toegevoegd zónder kleine lettertjes, zodat je niet alleen kijkt, maar daadwerkelijk voelt wat het wonen in deze woning kan zijn.

Neem de tijd. Bladeren, terugbladeren, even wegleggen en weer openslaan. Laat de beelden en informatie op je inwerken. Want een huis kiezen is geen beslissing die je even snel maakt.

Welp opent graag de deur naar een nieuw woonhoofdstuk. Met vertrouwen, warmte en een oprechte glimlach.

Met vriendelijke groet,

TEAM WELP
Wassenaar



VRAAGPRIJS: € 325.000,- K.K.



BELEEF HET KARAKTER

SMARAGDHORST 314, 'S-GRAVENHAGE

Een comfortabel, ruim en licht 4-kamerappartement op een groene en centrale locatie in Mariahoeve. De woning beschikt over twee slaapkamers (voorheen drie), een royale woonkamer over de volledige lengte van het appartement en een zonnig balkon op het zuidoosten. Dankzij de rustige ligging, het vele groen en de uitstekende bereikbaarheid is dit een fijne plek voor wie comfortabel en ruim wil wonen, met de stad binnen handbereik. Bovendien beschikt het appartement over energielabel B.

De woning ligt in een bijzonder groen en rustig deel van Mariahoeve, waar je volop kunt genieten van de ruimte en het omliggende groen. Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Winkelcentrum Mariahoeve bevindt zich

op korte afstand en ook het Haagse Bos zijn te voet bereikbaar. De bereikbaarheid is uitstekend: zowel Station Mariahoeve als Station Laan van NOI liggen in de nabijheid en er zijn diverse verbindingen per trein, tram en bus. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen.

De woning bevindt zich op de eerste woonlaag en is bereikbaar via zowel trap als lift. De ruime entreehal biedt toegang tot alle vertrekken en zorgt voor een prettige, open ontvangst.

Aan de voorzijde ligt de keuken, voorzien van diverse apparatuur, waaronder een gaskookplaat, oven, vaatwasser en een losse koel-vriescombinatie. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats voor de boiler (Inventum). Vanuit de

keuken is het balkon op het zuiden toegankelijk.

De royale woon- en eetkamer vormt het hart van de woning en strekt zich uit over de volledige lengte. Dankzij de grote raampartijen is er veel lichtinval en een fraai uitzicht op het omliggende groen. De ensuite indeling, met kastruimte aan beide zijden en een glazen schuifdeur, geeft het geheel een karaktervolle en praktische indeling. Vanuit de eetkamer is eveneens toegang tot het balkon.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime en lichte hoofdslaapkamer, voorzien van een grote kastenwand. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is multifunctioneel in te richten, bijvoorbeeld als werk- of logeerkamer.

De badkamer is verzorgd en beschikt over een inloopdouche en een wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje. In de woning is tevens een praktische bergkast

aanwezig met de opstelling voor wasmachine en droger, evenals een meterkast.

In de onderbouw bevindt zich een eigen (fietsen)berging.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte van ca. 84 m²;
- Zonnig balkon op het zuiden;
- Dubbele beglazing;
- Energielabel B;
- Blokverwarming;
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 247,94;
- Voorschot stookkosten: € 57,00 per maand;
- (Fietsen)berging in de onderbouw;
- Gelegen op Erfpachtgrond aflopend in 2035; jaarlijkse canon € 105,00;
- Aanvraag heruitgifte erfpachtcanon loopt (5-8-2026);
- Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing op de NVM koopovereenkomst;
- Oplevering in overleg.



KENMERKEN WONEN



Woonoppervlakte
84 m²



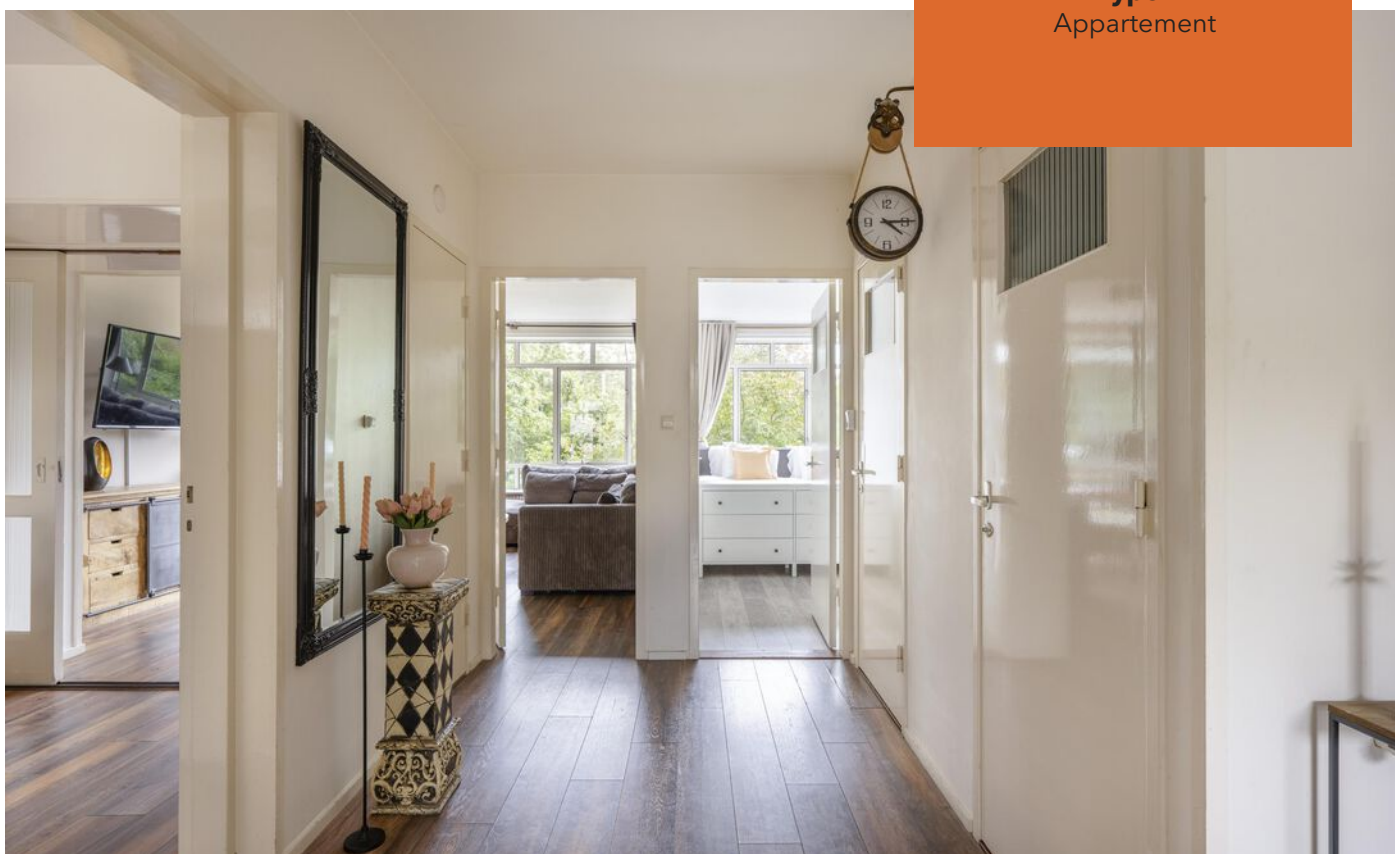
Aantal kamers
4



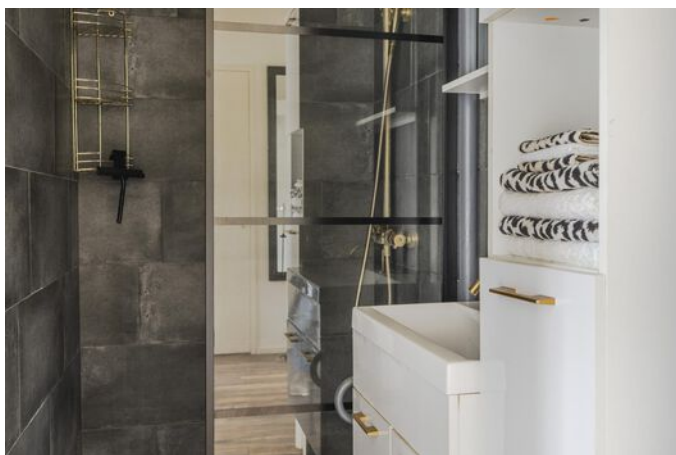
Bouwjaar
1959

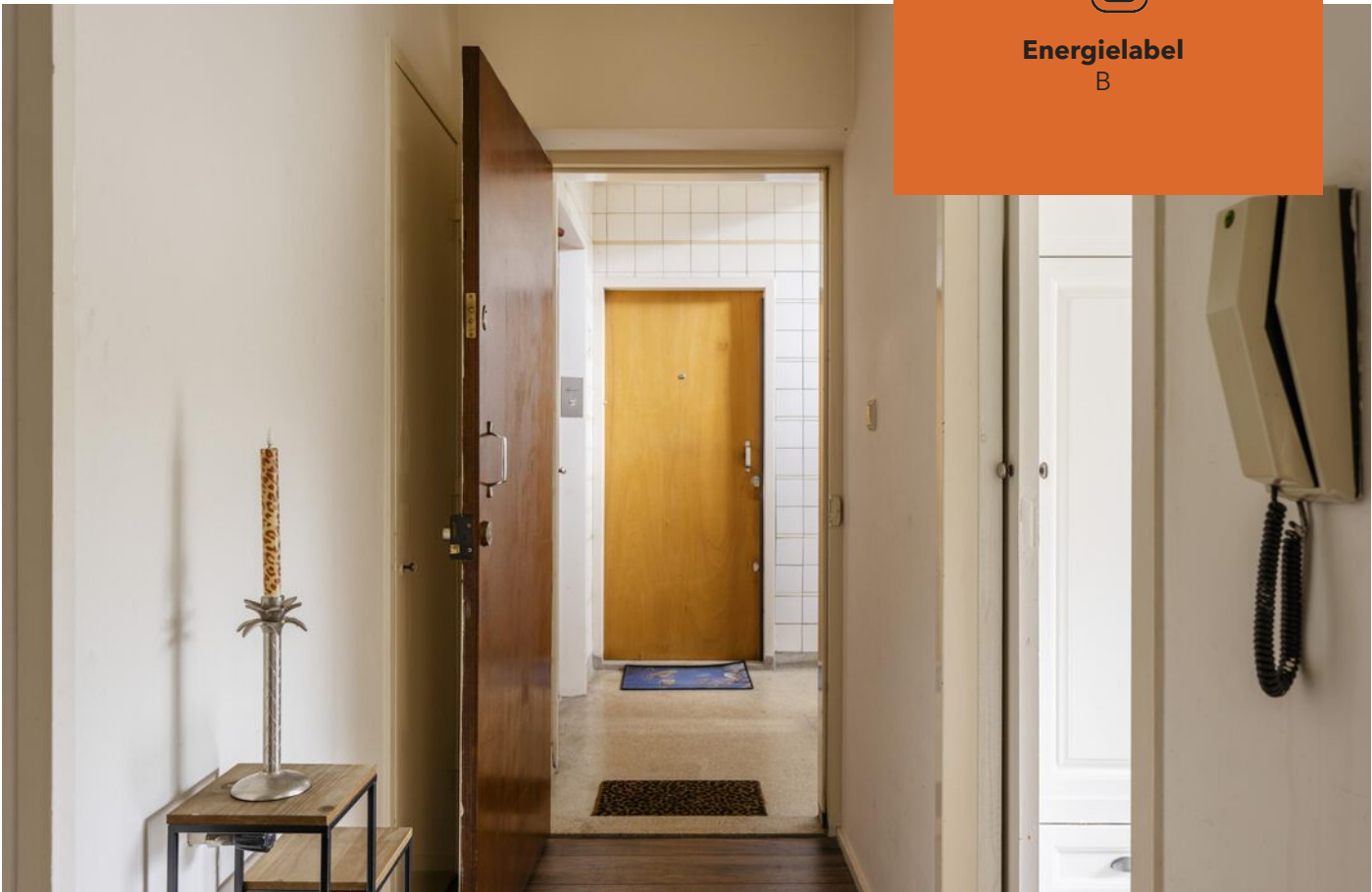
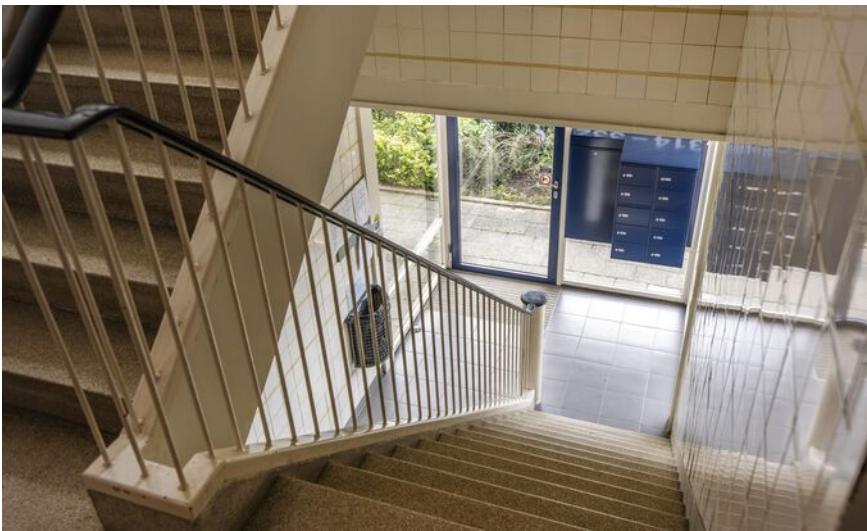


Type
Appartement



COMFORTABEL, RUIM EN LICHT
4-KAMERAPPARTEMENT





KENMERKEN WONING



Perceel
0 m²



Slaapkamers
2



Badkamers
1



Energie­label
B

EVEN VOORSTELLEN

Mijn naam is Valerie en namens Welp Makelaardij mag ik je met trots deze woning presenteren.

Deze brochure is met scherp oog voor detail samengesteld, zodat je een zo compleet mogelijk beeld krijgt van de woning, de uitstraling en de omgeving.

Heb je nog vragen of wil je meer weten?

Bel mij gerust op 06 - 17 51 86 85.

We helpen je graag verder op weg naar jouw droomhuis.



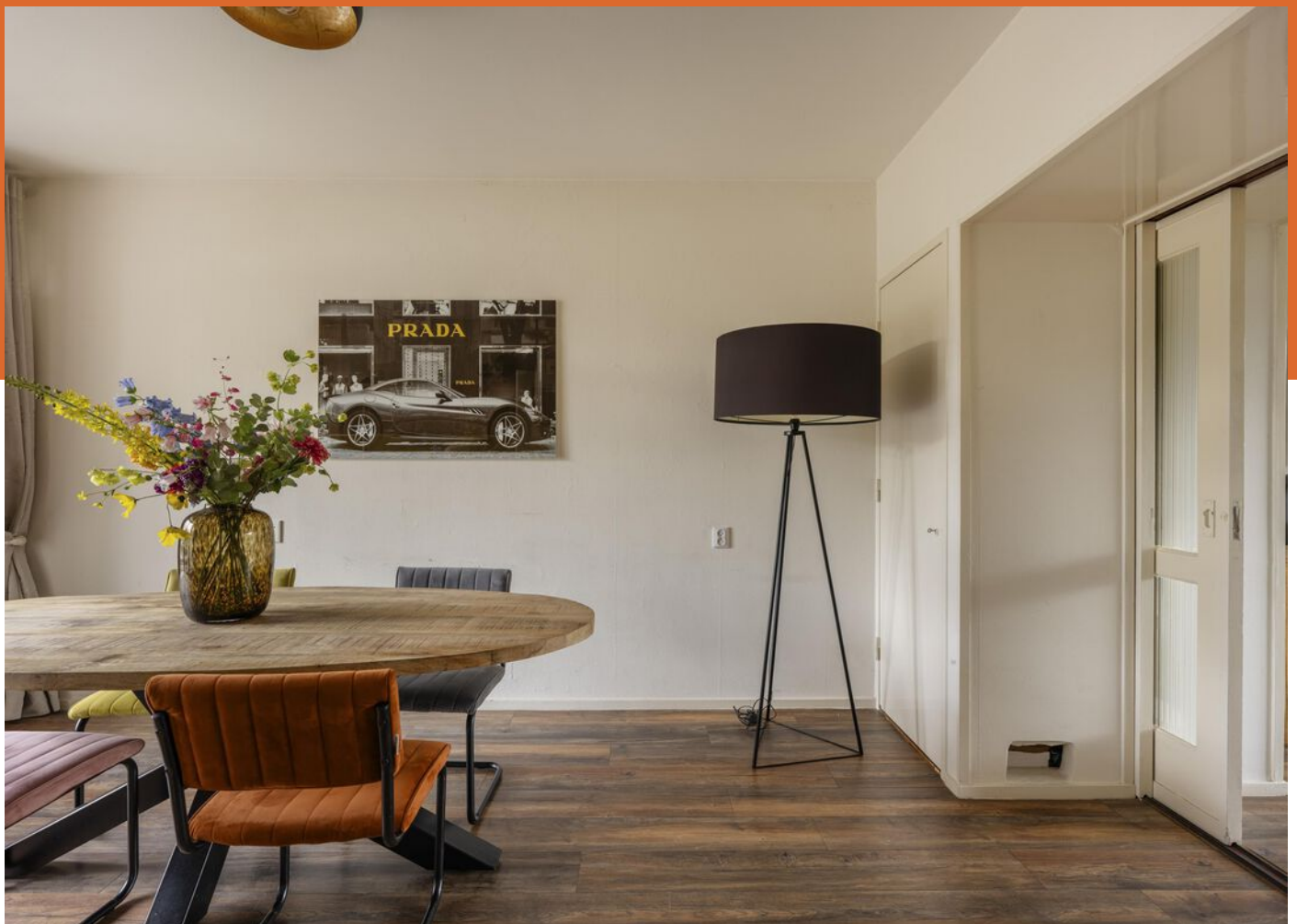
VALERIE
wv m makelaar



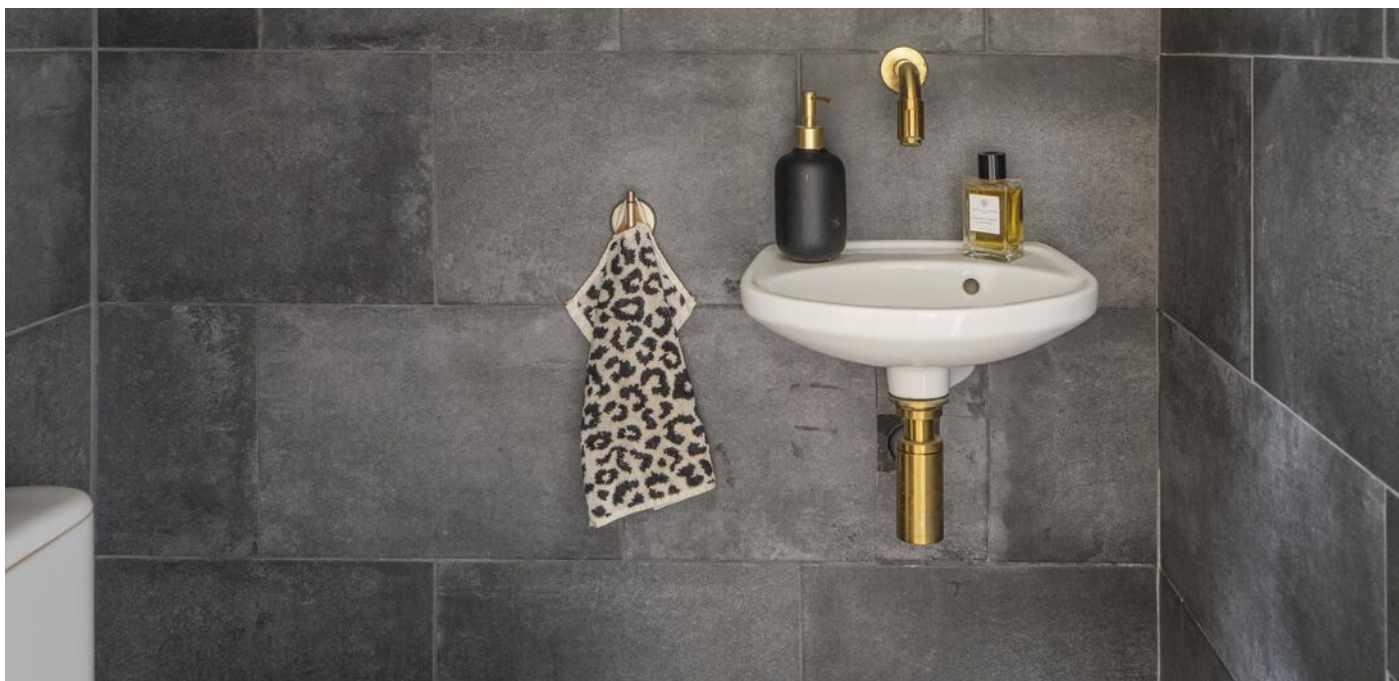
SFEERIMPRESSIE

WOONKAMER











SFEERIMPRESSIE

SLAAPKAMER





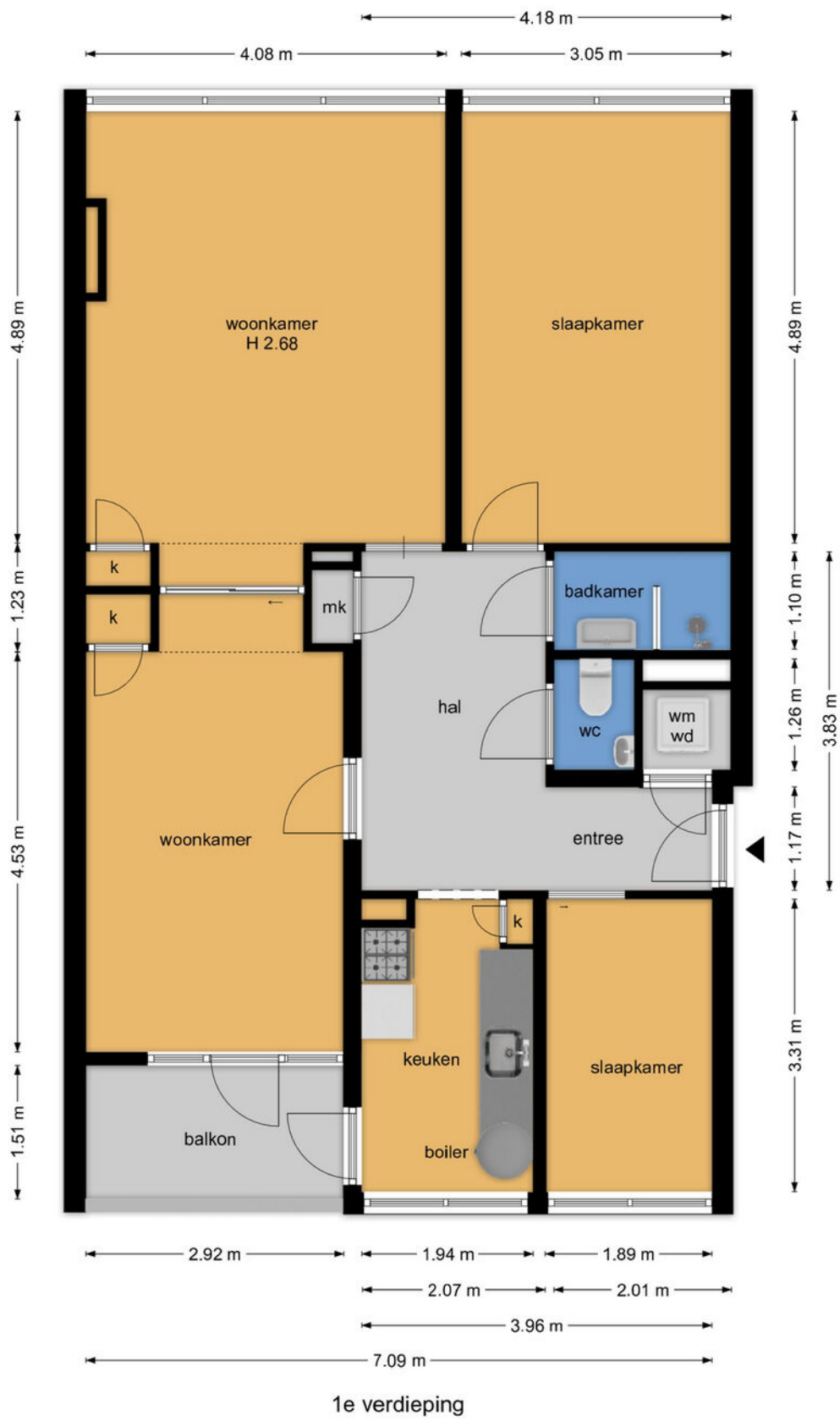








PLATTEGROND



OVER WELP

HART VOOR WASSENAAR, MET BEIDE BENEN OP DE GROND

In het hart van Wassenaar staat Welp Makelaardij voor meer dan vastgoed: wij zijn jouw partner in de wereld van huizen. Met ruim twee decennia uitgebreide kennis van elke straat en hoek in de regio van Wassenaar, bieden we scherp, persoonlijk advies. Welp omarmt elk woonverhaal: of je nu jouw eerste huis koopt, de horizon wilt verbreden of een nieuwe start. Wij begrijpen jouw unieke vraag. Samen maken we uw woondroom werkelijk met onze bekende nononsens aanpak.

“ DANKZIJ WELP MAKELAARDIJ
VONDEN WE EEN **UNIEKE STEK**
- SNELLER DAN WE OOI
HADDEN GEDACHT!

- Familie Jansen



HET TEAM



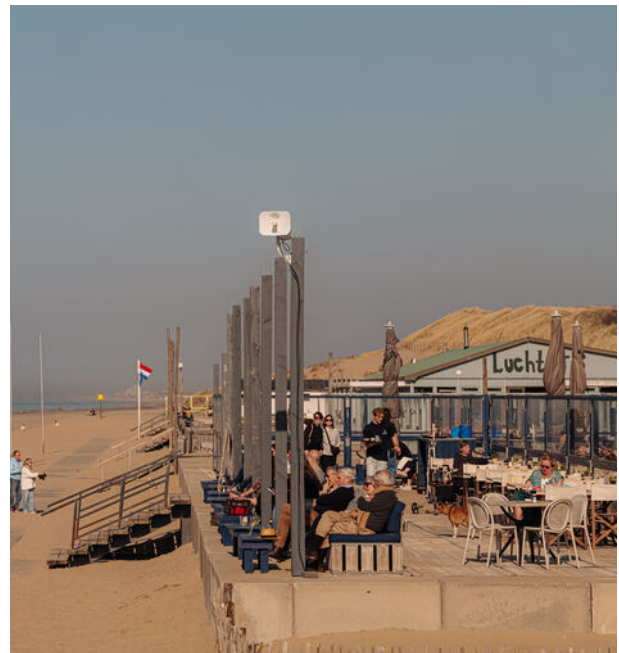
WASSENAAR EN OMGEVING

WAAR JOUW DROOMHUIS STAAT? IN WASSENAAR NATUURLIJK!

Ontdek een veelzijdige omgeving waar natuur, rust en karakter samenkomen met de dynamiek van de Randstad. Hier woon je in het midden van groene ruimtes, charmante dorpen en met steden als Den Haag en Leiden binnen handbereik.

Dit is een unieke woonomgeving die niet alleen een huis biedt, maar een thuishouden creëert. Hier vind je de perfecte balans tussen zowel rust en reuring als traditie en modern leven. Ben jij klaar om jouw woonhoofdstuk hier te starten?

■ GROOT GEGROEID,
welp GEBLEVEN.



10 VRAGEN

BIJ DE KOOP VAN EEN WONING

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Pas als de verkoper op jouw bod reageert met een tegenbod. Alleen een bezichtiging of bod doen betekent nog niet dat je in onderhandeling bent.

MAG DE MAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN TIJDENS EEN ONDERHANDELINGEN?

Ja. Onderhandelingen leiden niet altijd tot verkoop. De verkoper wil soms weten of er meer interesse is.

MAG DE VRAAGPRIJS TIJDENS ONDERHANDELINGEN WORDEN VERHOOGD?

Ja, wanneer de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod mag de verkoper deze nog wijzigen.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Bij akkoord over prijs, oplevering en ontbindende voorwaarden wordt dit vastgelegd in een koopakte. Na ondertekening begint de wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper.

MOET DE VERKOPER VERKOPEN BIJ EEN BOD OP DE VRAAGPRIJS?

Nee. De vraagprijs is geen aanbod, maar een uitnodiging tot bieden. De verkoper beslist of hij jouw bod accepteert.



MAG DE VERKOOPPROCEDURE TIJDENS ONDERHANDELINGEN WORDEN GEWIJZIGD?

Ja. Bij veel belangstelling kan de makelaar – in overleg met de verkoper – overstappen op bijvoorbeeld een inschrijving, mits eerder gemaakte afspraken worden nagekomen.

MOET DE MAKELAAR MIJ ALS EERSTE BIEDER ALS EERSTE IN ONDERHANDELINGEN NEMEN?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt, samen met de verkoper, de verkoopprocedure. Informeer altijd naar je positie om teleurstelling te voorkomen.

MAG DE VERKOPER EEN EXTREEM HOGE PRIJS VRAGEN?

Ja. De verkoper bepaalt de prijs. Als koper mag je uiteraard onderhandelen, maar de verkoper beslist aan wie hij

WANNEER IS DE KOOP RECHTGELDIG?

Pas als beide partijen (particulieren dan wel consumenten) de koopakte hebben ondertekend. Een mondelinge afspraak, e-mail of conceptakte geldt niet als koop.

ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE 'KOSTEN KOPER'?

Nee. 'Kosten koper' zijn o.a. overdrachtsbelasting en notariskosten. De verkoper betaalt zelf de makelaar die hij inschakelt.



VOORWAARDEN

DE KLEINE LETTERTJES UITGELEGD

Deze brochure en woningpresentatie is door Welp Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Echter, wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of anderszins,

dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven afmetingen en oppervlakten zijn indicatief. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing.

Hiervoor verwijzen wij je graag naar:

[algemene-consumentenvoorwaarden-nvm.pdf](#)



DE DEUR STAAT OPEN!

WELKOM

De perfecte woning klopt aan. Durf jij open te doen? Stap over die drempel en maak vandaag nog werk van jouw woongeluk.



CONTACT

070 - 511 17 20

info@welpmakelaardij.nl

VOLG ONS!



welpmakelaardijbv



welpmakelaardij

ADRES

Van Hogendorpstraat 16 d

2242 KZ, Wassenaar

WELPMAKELAARDIJ.NL



