

TE KOOP

Koolwitjelaan 143

's-Gravenhage



Vraagprijs

€ 535.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	8
Plattegronden	20
Kenmerken	22
Zakenlijst	26
Algemene informatie	28
Informatie voor kopers	29



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

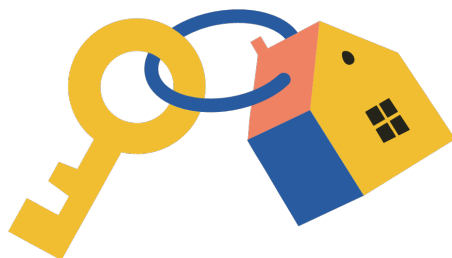


KOOLWITJELAAN 143, DEN HAAG – YPENBURG
(for English, see below)

Instapklaar, royaal én uiterst duurzaam wonen in de geliefde Haagse Vlinderbuurt

Op zoek naar een modern appartement waar u zó in kunt? Dit uitstekend afgewerkte 4-kamerappartement van circa 115 m² biedt verrassend veel ruimte, drie ruime slaapkamers, twee balkons, een luxe keuken én een eigen parkeerplaats. Tel daar het bouwjaar 2022 en energielabel A+++ bij op en u heeft een woning die helemaal klaar is voor de toekomst.

Het appartement ligt op de eerste verdieping van een fraai en modern appartementencomplex in de populaire Haagse Vlinderbuurt in Ypenburg. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is de royale woon-/eetkamer heerlijk licht. Via schuifpuien bereikt u aan beide zijden van de woning een ruim balkon: een fijne plek om op verschillende



Woningbrochure: Koolwitjelaan 143, 's-Gravenhage

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

momenten van de dag buiten te zitten.

Ook aan comfort is gedacht. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt onder meer over kunststof kozijnen met triple glas, een warmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling, een elektrische boiler en een warmte-terugwininstallatie (WTW). De warmtepomp van Itho Daalderop is eigendom. Op het afgesloten terrein achter het complex bevinden zich bovendien een eigen parkeerplaats (P8) en een privé (fietsen)berging.

Indeling

Begane grond

Keurige afgesloten centrale entree met brievenbussen en bellentableau. Vanuit de centrale hal bereikt u via de lift of het trappenhuis de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Entree van het appartement in een ruime hal met meterkast en een moderne, separaat uitgevoerde toiletruimte met witte betegeling en fonteintje.

De royale berg-/technische ruimte biedt volop praktische bergruimte en beschikt over aansluitingen en opstelplaatsen voor de wasmachine en droger. Hier bevinden zich tevens de warmtepomp van Itho Daalderop en het warmte-terugwinsysteem.

Het appartement beschikt over drie ruime slaapkamers. Twee lichte slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en de derde slaapkamer ligt aan de voorzijde. Hierdoor leent de woning zich uitstekend voor een gezin, maar bijvoorbeeld ook voor wie behoefte heeft aan een comfortabele thuiswerk- of logeerkamer.

De moderne badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een ruime inloopdouche, wastafel en een praktische kastenwand.

Het hart van de woning is zonder twijfel de bijzonder royale en lichte woon-/eetkamer. De grote raampartijen aan beide zijden zorgen voor een

prachtige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Zowel aan de voor- als achterzijde geven schuifpuien toegang tot de twee ruime balkons, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar worden verbonden.

De luxe open keuken is in een hoekopstelling uitgevoerd en vormt een mooi geheel met de woonkamer. De keuken beschikt uitsluitend over Bosch-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven, koel-/vriescombinatie en afzuiging. De gezellige zitbar met drie stoelen maakt de keuken compleet en is ideaal voor een snel ontbijt, een kop koffie of een drankje tijdens het koken.

Wonen in de Haagse Vlinderbuurt

De Haagse Vlinderbuurt is een moderne, groene en geliefde woonomgeving in Ypenburg. Hier woont u rustig, terwijl vrijwel alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

Winkelcentra Ypenburg en De Parade bevinden zich op korte afstand, evenals scholen, sportverenigingen en diverse recreatiemogelijkheden. Voor een wandeling, fietstocht of een ontspannen middag in het groen ligt onder meer recreatiegebied Delftse Hout in de omgeving.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. NS-station, RandstadRail, tram- en busverbindingen zijn eenvoudig bereikbaar. Met de auto bent u dankzij de nabijgelegen uitvalswegen bovendien snel onderweg richting de A4, A12 en A13.

Bijzonderheden

- Modern 4-kamerappartement uit 2022;
- Woonoppervlakte circa 115 m²;
- Gelegen op de eerste verdieping;
- Royale en lichte woon-/eetkamer;
- Drie ruime slaapkamers;
- Twee ruime balkons aan weerszijden van het appartement;
- Luxe open hoekkeuken met Bosch-inbouwapparatuur;

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Moderne badkamer met inloopdouche;
- Separaat toilet met fonteintje;
- Fraaie visgraatvloer in alle kamers en gang.
- Volledig geïsoleerd;
- Kunststof kozijnen met triple glas;
- Energielabel A+++;
- Warmtepomp van Itho Daalderop (eigendom);
- Vloerverwarming én vloerkoeling;
- Elektrische boiler voor warm water;
- Warmte-terugwininstallatie (WTW);
- Eigen parkeerplaats P8 op het afgesloten achterterrein;
- Eigen separate (fietsen)berging op het afgesloten terrein;
- Lift aanwezig;
- Rustige en groene ligging in de Haagse Vlinderbuurt;
- Actieve VvE, bijdrage circa € 227,- per maand;
- Huidige erfpachtcanon: € 621,40 per halfjaar, vermeerderd met € 17,- beheerkosten;
- Centrale ligging nabij winkels, openbaar vervoer, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen;
- Indien gewenst kan de woning gekocht worden inclusief de gehele inboedel.
- Aanvaarding in overleg.

Kortom:

Een royaal, luxe afgewerkt en bijzonder energiezuinig appartement waar comfort en duurzaamheid perfect samenkomen. Met drie slaapkamers, twee balkons, een eigen parkeerplaats, privéberging en energielabel A+++ is Koolwitjelaan 143 een woning die zowel nu als in de toekomst bijzonder comfortabel wonen biedt.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het licht en het wooncomfort van dit fraaie appartement in Ypenburg!

KOOLWITJELAAN 143, THE HAGUE – YPENBURG

Move-in ready, spacious and exceptionally sustainable living in the popular Haagse Vlinderbuurt

Looking for a modern apartment that is ready to move

straight into? This beautifully finished 4-room apartment of approximately 115 m² offers a surprising amount of space, three generously sized bedrooms, two balconies, a luxury kitchen and a private parking space. Add to this the fact that the property was built in 2022 and boasts an A+++ energy label, and you have a home that is fully prepared for the future.

The apartment is situated on the first floor of an attractive and modern apartment complex in the popular Haagse Vlinderbuurt in Ypenburg. Thanks to the large windows at both the front and rear, the spacious living/dining room enjoys an abundance of natural light. Sliding doors on both sides provide access to two spacious balconies, offering wonderful places to sit outside at different times of the day.

Comfort has also been given careful consideration. The property is fully insulated and features uPVC window frames with triple glazing, a heat pump, underfloor heating and cooling, an electric hot-water boiler and a heat recovery ventilation system (WTW). The Itho Daalderop heat pump is privately owned. In addition, the secure grounds behind the complex provide a private parking space (P8) and a private bicycle/storage unit.

Layout

Ground floor

Well-maintained secure communal entrance with mailboxes and intercom system. From the central hall, the first floor can be reached by lift or staircase.

First floor

Entrance to the apartment into a spacious hallway with meter cupboard and a modern separate toilet, finished with white tiling and fitted with a small washbasin.

The generous storage/utility room provides plenty of practical storage space and connections and space for a washing machine and tumble dryer. The Itho Daalderop heat pump and heat recovery ventilation system are also located here.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

The apartment has three generously sized bedrooms. Two bright bedrooms are situated at the rear, while the third bedroom is located at the front. This makes the property ideal for a family, as well as for anyone looking for a comfortable home office or guest room.

The modern bathroom is finished in light tones and features a spacious walk-in shower, washbasin and practical fitted storage cupboards.

The heart of the apartment is undoubtedly the exceptionally spacious and bright living/dining room. Large windows on both sides provide an abundance of natural light and enhance the sense of space. Sliding doors at both the front and rear give access to the two spacious balconies, creating a pleasant connection between indoor and outdoor living.

The luxurious open-plan kitchen is arranged in a corner layout and blends beautifully with the living area. It is fitted exclusively with Bosch built-in appliances, including an induction hob, dishwasher, combination oven, fridge/freezer and extractor hood. The inviting breakfast bar with three stools completes the kitchen and is ideal for a quick breakfast, a cup of coffee or a drink while cooking.

Living in the Haagse Vlinderbuurt

The Haagse Vlinderbuurt is a modern, green and highly sought-after residential area in Ypenburg. Here you can enjoy peaceful living while having virtually all everyday amenities within easy reach.

Ypenburg and De Parade shopping centres are just a short distance away, as are schools, sports clubs and various recreational facilities. For walking, cycling or a relaxing afternoon outdoors, the Delftse Hout recreational area is also nearby.

Accessibility is excellent. An NS railway station, RandstadRail, tram and bus connections are all within easy reach. By car, the nearby access roads provide quick connections to the A4, A12 and A13 motorways.

Key features

- Modern 4-room apartment built in 2022;
- Living area approximately 115 m²;
- Situated on the first floor;
- Spacious and bright living/dining room;
- Three generously sized bedrooms;
- Two spacious balconies on either side of the apartment;
- Luxury open-plan corner kitchen with Bosch built-in appliances;
- Modern bathroom with walk-in shower;
- Separate toilet with small washbasin;
- Beautiful herringbone floor in all rooms and hallway.
- Fully insulated;
- uPVC window frames with triple glazing;
- Energy label A+++;
- Itho Daalderop heat pump (privately owned);
- Underfloor heating and cooling;
- Electric hot-water boiler;
- Heat recovery ventilation system (WTW);
- Private parking space P8 on the secure grounds behind the complex;
- Private separate bicycle/storage unit on the secure grounds;
- Lift;
- Quiet and green location in the Haagse Vlinderbuurt;
- Active Owners' Association (VvE), monthly contribution approximately €227;
- Current ground lease payment: €621,40 per six months, plus €17 administration costs;
- Convenient location close to shops, public transport, schools, sports facilities and major roads;
- The property can be purchased including all furnishings and contents.
- Transfer date by mutual agreement.

In short:

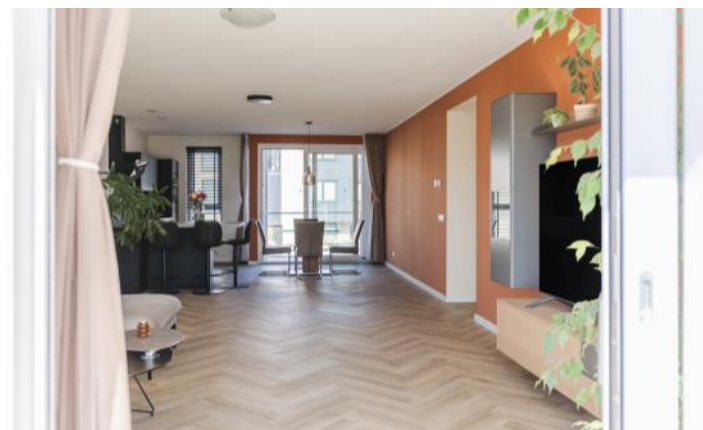
A spacious, luxuriously finished and exceptionally energy-efficient apartment where comfort and sustainability come together perfectly. With three bedrooms, two balconies, a private parking space, private storage unit and an A+++ energy label, Koolwitjelaan 143 offers an exceptionally comfortable home both now and for the future.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Arrange a viewing today and experience the space,
natural light and comfort of this beautiful apartment in
Ypenburg for yourself!

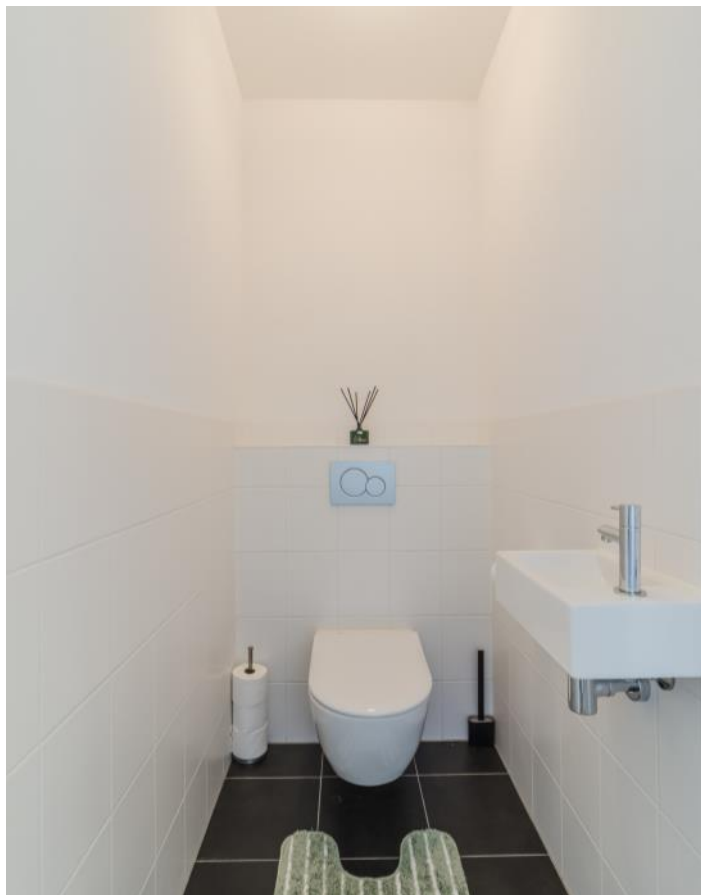






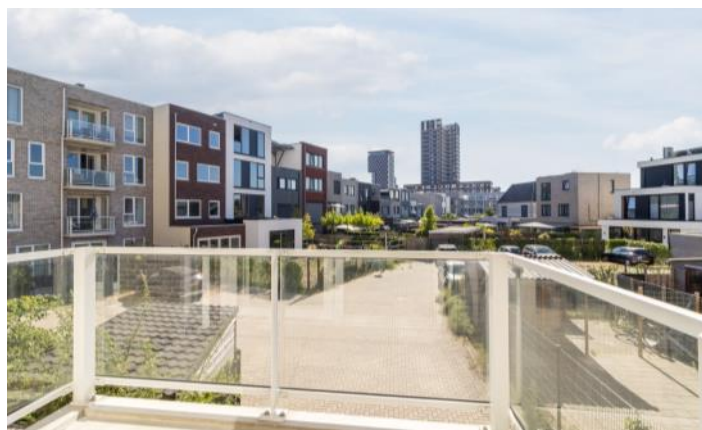


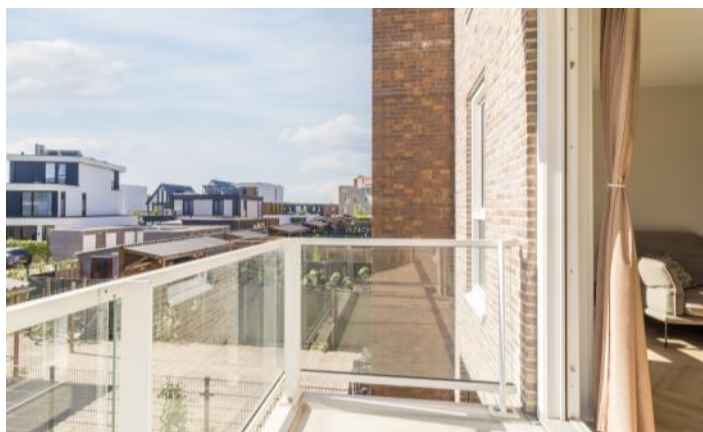














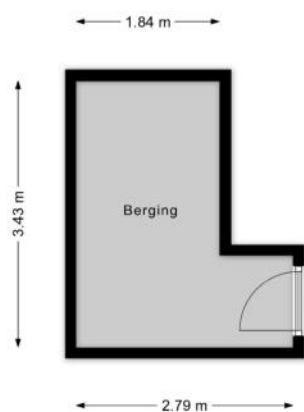




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2022
Specifiek	Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	374 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	115 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²
Externe bergruimte	7 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	TV kabel, Lift, Glasvezel kabel, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Aardwarmte

Buitenruimte/omgeving

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

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Isolatie	Geen isolatie

Garage

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeergarage, Op afgesloten terrein
--------------------------	--------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 227 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage BF 4901 8

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Rookmelder	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

De gehele inboedel is maximaal 4 jaar oud en wordt ter overname aangeboden: de bank, salontafel, bevestigde tv-meubel inclusief tv, bevestigde wandmeubels 3 x, glazen eettafel met 4 lederen stoelen, 3 barkrukken, 2 kledingkasten, 1 dressoir met spiegel, Swiss Sense bed (1.60 bij 2), nachtkastje, bureau met verstelbare stoel, boekenkast, schoenenkast, kapstok, Whirlpool wasmachine en 2 wandplankjes



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?

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.