



Smientstraat 16, 2492 PA 's-Gravenhage

Vraagprijs € 539.500,- k.k.

**Taco Verbeek Makelaardij
Pr Willem Alexander Promenade 45
2284 DH, RIJSWIJK
Tel: 070 393 23 00
E-mail: info@tacoverbeek.nl
www.tacoverbeek.nl**

Omschrijving

In een kindvriendelijke en groene omgeving in De Vissen, Leidschenveen, presenteren wij deze moderne 4-kamer eengezinswoning met maar liefst 3 riante slaapkamers (een 4e slaapkamer is eenvoudig te realiseren!). De woning beschikt over een ruime en zonnige voortuin (noordwest) en een heerlijke zonnige achtertuin (zuidoost) met grote berging en achterom.

Locatie

Deze fijne woning ligt aan de rand van Leidschenveen, direct grenzend aan de groene zone van De Nieuwe Driemanspolder die doorloopt tot Zoetermeer — ideaal voor wie van buiten, ruimte en rust houdt. Diverse (basis)scholen bevinden zich in de directe nabijheid, en winkelcentrum Leidschenveen ligt op slechts 5 fietsminuten afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: de snelwegen A4 (Amsterdam–Rotterdam) en A12 (Den Haag–Utrecht), met goede aansluiting op de A13 (Rijswijk–Rotterdam), bereikt u met de auto binnen 10 minuten.

Indeling:

Begane grond

Via de leuk aangelegde voortuin bereikt u de entree van de woning. Achter de voordeur wacht een ruime hal (ca.8,1m²) met meterkast en voldoende plek voor de garderobe. Het moderne toilet is voorzien van een duoblok en fonteintje.

De brede, tuingerichte wooneetkamer (ca.28m²) heeft een sfeervolle houten vloer en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. Deze zuidoost-georiënteerde tuin is leuk aangelegd en beschikt over een ruime berging met elektra en heeft ook een brede achterom (ideaal voor wie zijn motor of scooter in de achtertuin of berging wil plaatsen!)

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken (ca.9,4m²), uitgerust met een kunststof werkblad met rvs spoelbak en mengkraan, en voorzien van diverse inbouwapparatuur: een 6-pits gasfornuis met 90 cm brede elektrische oven, vlakscherm afzuigkap, koelkast, vaatwasser, verlichting onder de bovenkasten, een besteklade en diverse pannenlades. In deze ruime keuken is eventueel plaats voor een tweede aanrecht of een gezellig ontbijthoekje. Vanuit de keuken heeft u via dubbele openslaande deuren ook toegang tot de voortuin.

1e etage:

Via de trap in de hal bereikt u de overloop van de eerste verdieping, van waaruit alle vertrekken op deze etage toegankelijk zijn. Aan de achterzijde ligt de riante hoofdslaapkamer (ca.20,9m²) met dakkapel, die voldoende ruimte biedt voor bijvoorbeeld een groot tweepersoonsbed, een ruime garderobekast, dressoir en eventueel een kaptafel. Achter de knieschotten is bovendien extra bergruimte aanwezig. Vanuit deze kamer geniet u van een leuk uitzicht over de achtertuinen van de omliggende woningen. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede ruime slaapkamer (ca.12,7m²), momenteel in gebruik als werkkamer, met uitzicht op de groene straat. Centraal tussen beide slaapkamers ligt de grote badkamer (ca.5,4m²), voorzien van een ligbad met douche, wastafel met spiegelkast, een tweede toilet met duoblok en mechanische ventilatie.

2e etage:

Vanaf de overloop van de eerste verdieping brengt een trap u naar de tweede etage. Hier vindt u een grote overloop (ca.7,1m²) met Velux-dakraam en volop bergruimte, waar tevens de opstelplaats is voor de wasmachine, droger, cv-combiketel en het mechanische ventilatiesysteem (WTW). Vanaf de overloop heeft u toegang tot de derde, zeer royale L-vormige slaapkamer (ca.21,5m²), met een Velux-dakraam aan de achterzijde en drie grote raampartijen aan de voorzijde

Bijzonderheden:

- energielabel A, geldig tot 8 september 2036
- gelegen op eigen grond
- 3 ruime slaapkamers, 4 slaapkamers mogelijk
- warmte-terugwin-systeem aanwezig
- cv-combiketel Intergas HRE, bouwjaar 2019
- elektra: 8 groepen met aardlekschakelaars en slimme meters
- voortuin ca. 3,15m diep en achtertuin ca. 9,50m diep
- houten vloer begane grond, laminaatvloer 1e etage, vloerbedekking 2e etage
- verkoopvoorwaarden van toepassing
- oplevering in overleg (medio december '26 / januari '27)

Kortom: een moderne eengezinswoning met voor- en achtertuin, ruime slaapkamers en gunstig gelegen. Deze woning is zeker een bezichtiging waard.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Disclaimer

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of andere onvolkomenheden, noch voor de gevolgen daarvan. Alle genoemde maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle voor hem of haar relevante zaken.

De verkopend makelaar behartigt de belangen van de verkoper. Wij adviseren kopers nadrukkelijk om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor professionele begeleiding bij de aankoop van hun nieuwe woning.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 539.500,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	405 m ³
Perceel oppervlakte	123 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	123 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1999
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 38 m ²
Garage	Geen garage
Energielabel	A
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	Intergas Kombi HRE (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Locatie

Smientstraat 16
2492 PA 'S-GRAVENHAGE



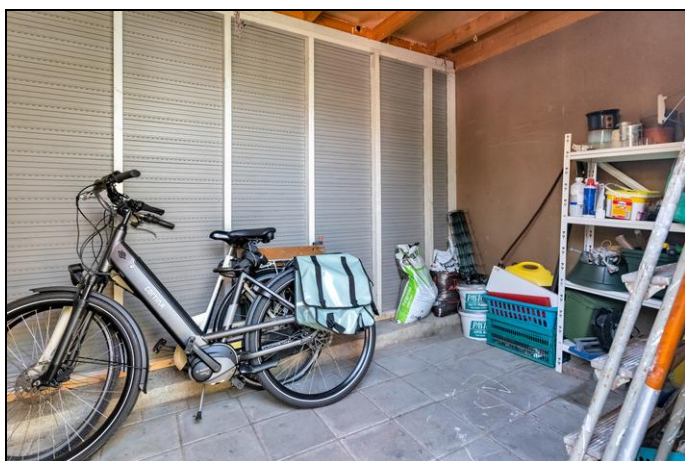
Foto's



Foto's



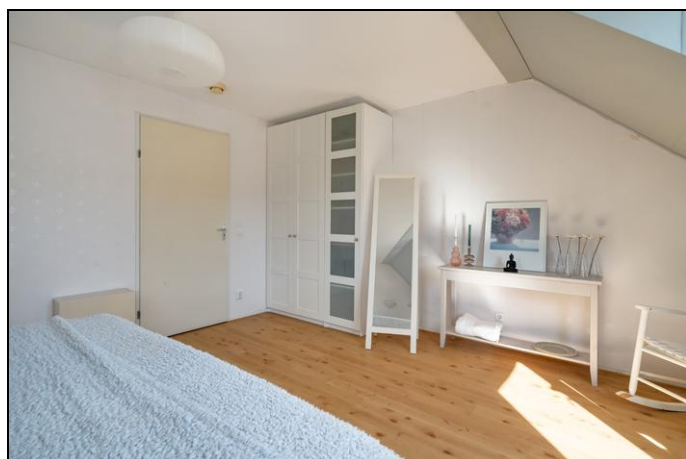
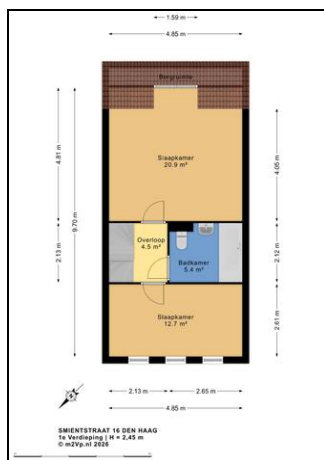
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



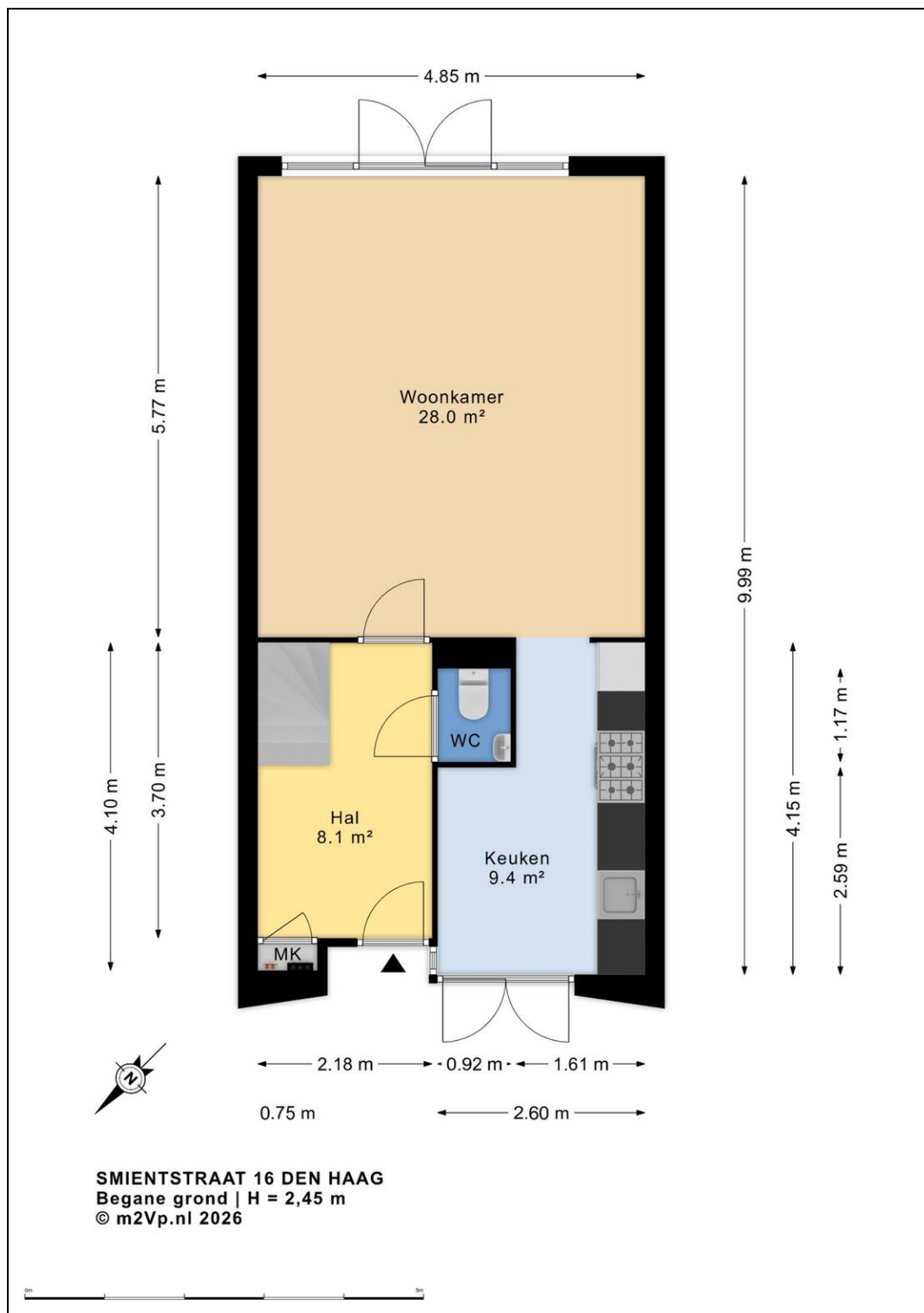
Foto's



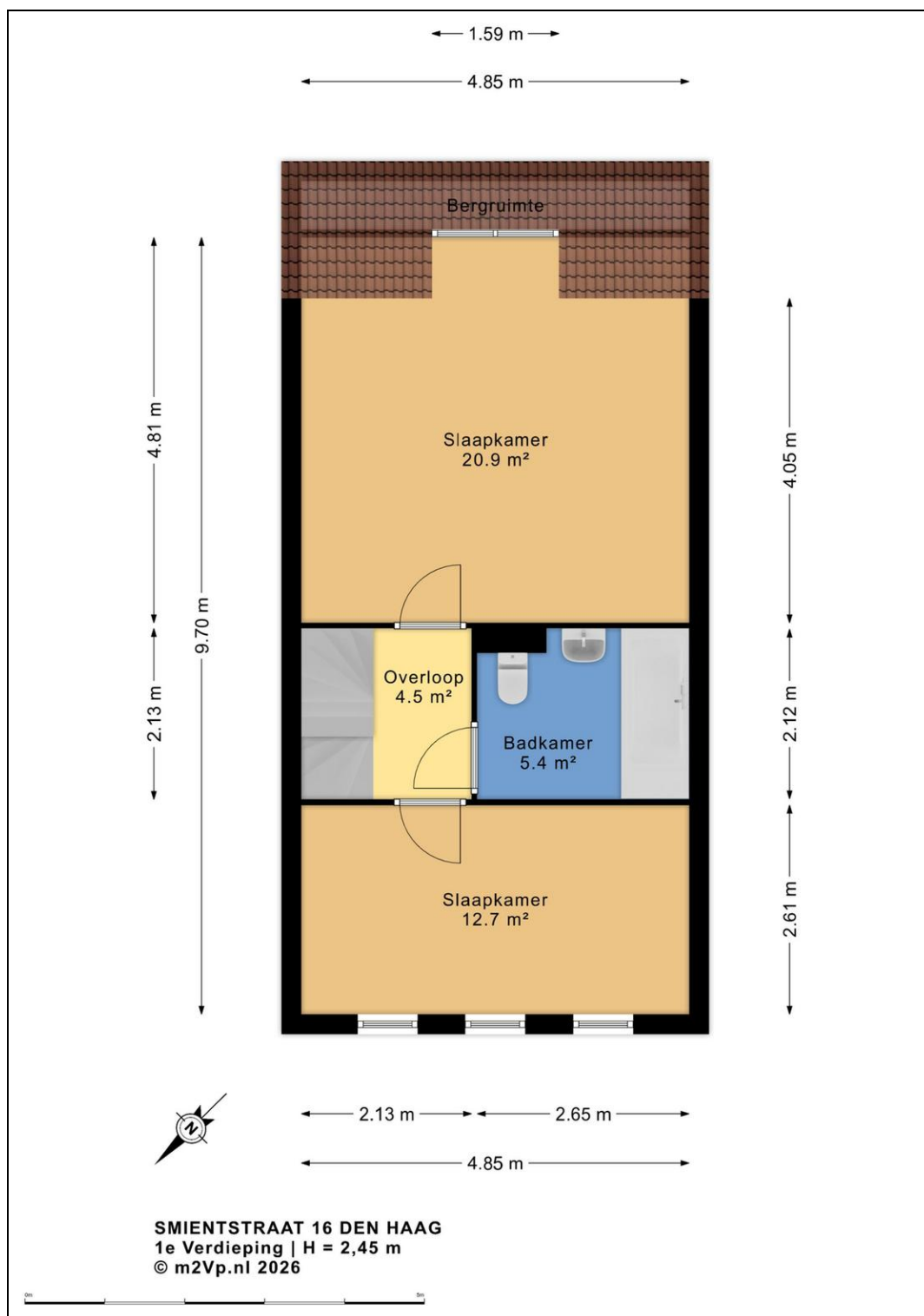
Plattegrond



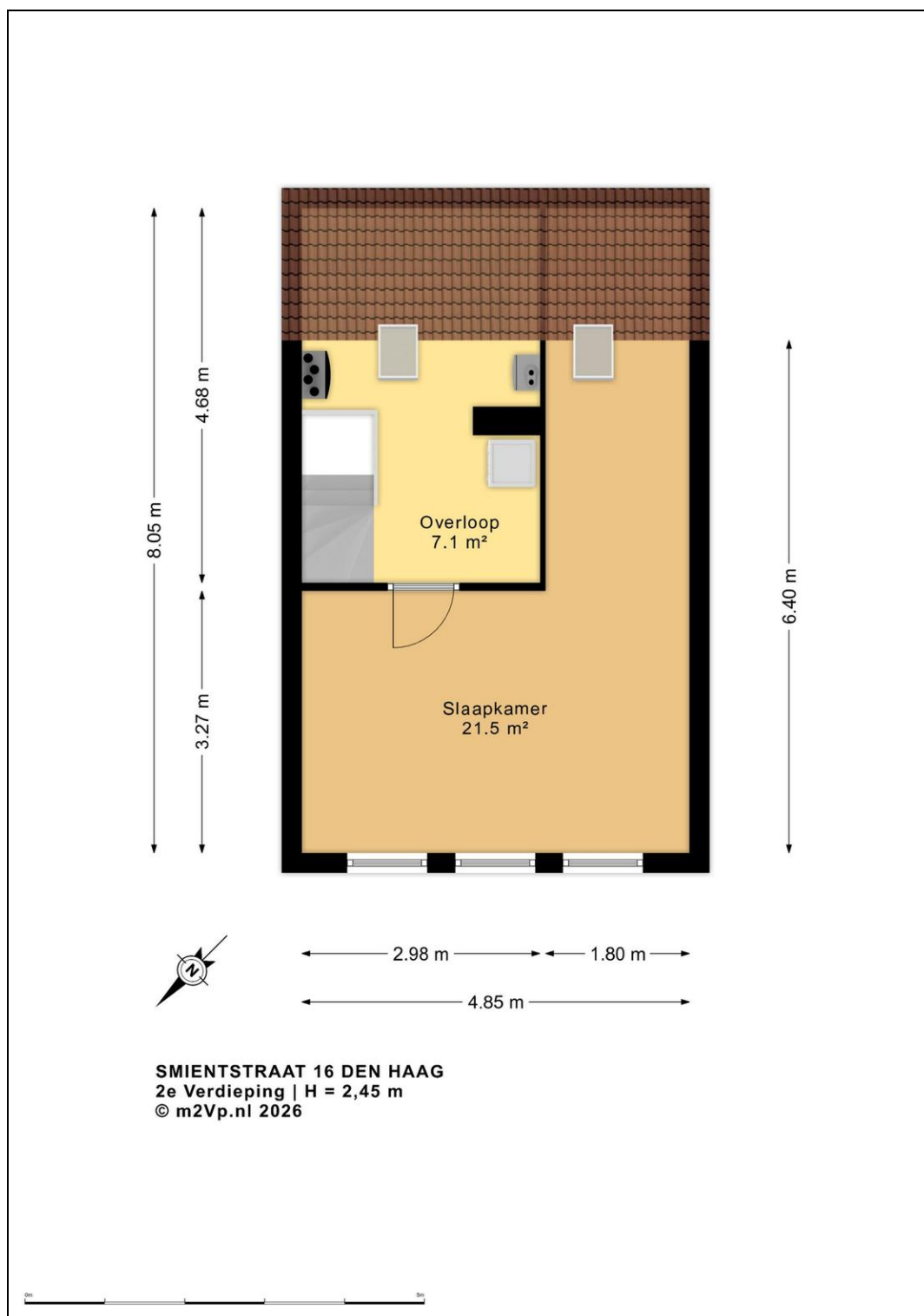
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Verkoopvoorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, model 2026. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de hypothecaire financiering wordt gesteld op 5 weken na de mondelinge koopovereenstemming. Indien geen financiering kan worden verkregen en ontbinding van de koop moet worden ingeroepen dan dient de hypotheekaanvraag en 1 afwijzingsverklaring van een erkende geldverstrekende instelling aan de verkoper te worden overlegd.

De *bankgarantie of waarborgsom* zijnde 10% van de koopsom dient 6 weken na de mondelinge koopovereenstemming te zijn gesteld c.q. gestort bij de notaris.

In de koopakte staat voor een '*latere juridische levering*' een schadevergoeding vermeld. Voor de wederzijdse "*schriftelijke vastlegging*" wordt een termijn opgenomen van 5 werkdagen.

Voor objecten van 30 jaar en ouder wordt de zogenaamde "*ouderdomsclausule*" in de akte opgenomen.

Voor de objecten uit de verhuur wordt de zogenaamde '*niet bewonersclausule*' in de akte opgenomen en wordt de notaris door de verkoper (de projectnotaris) bepaald.

Bij woningen niet door verkoper zelf bewoond, wordt een zogenaamde '*niet zelf bewoningsclausule*' in de akte opgenomen. Voor het doorhalen van de hypotheekakte(n) van verkoper worden *royementskosten* in rekening gebracht. Deze zijn voor verkoper gelimiteerd op € 300,- per akte.

Elektra, gas en water zullen op datum van de eigendomsoverdracht door verkoper worden beëindigd. Koper dient hiervoor een aanvraag te doen. Wij adviseren kopers uiterlijk om twee weken voor de eigendomsoverdracht de aanvraag te verzorgen.

De exacte tekst van bovengenoemde clausules kunnen worden opgevraagd bij ons kantoor.

Over ons

Deze informatiebrochure is met zorg voor u samengesteld. Misschien hebt u nog vragen of wenst u nog aanvullende informatie te ontvangen. Natuurlijk kunt u hiervoor bij ons terecht.

Is deze woning niet wat u zoekt of verwacht van een woning? Kijkt u eens verder op onze website. Hier vindt u ons complete aanbod van woningen en appartementen. U vindt hier wellicht andere woningen die aan uw eisen voldoen.

Bent u in het bezit van een eigen woning? Dan is de huidige waarde bij een toekomstige verkoop ook een belangrijk onderdeel in het aankooptraject. U kunt hiervoor vrijblijvend een afspraak maken met onze makelaar, die uw woning komt bekijken en u een reëel advies kan geven over de verkoop. Hij bepaalt samen met u de vraagprijs en zal u voorlichten over de te verwachten verkooptermijn.

We zijn met ons kantoor gevestigd in het Bogaard Stadscentrum. We werken hier met een team van gedreven medewerkers met een passie voor de makelaardij. Door onze jarenlange ervaring op de regionale huizenmarkt kennen wij de regio Haaglanden als geen ander! Wij bemiddelen met zorg en persoonlijke aandacht voor het gewenste resultaat.

Als gecertificeerd makelaar kunnen wij uiteraard ook voor uw financieringsaanvraag een taxatierapport verzorgen welke door iedere bank en/of financiële instelling geaccepteerd wordt.

Als u niet wilt verhuizen maar bijvoorbeeld uw hypotheek wilt oversluiten, kunnen wij u ook van dienst zijn.

Uiteraard zijn wij lid van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars in de onroerende zaken en Vastgoeddeskundigen), dit biedt u de zekerheid van gewaarborgde en regelmatig getoetste kwaliteit.

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld met gegevens die o.a door de eigenaar/bewoner zijn verstrekt. Maten zijn indicatief. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor eventueel onjuist vermelde gegevens.

Taco Verbeek NVM Makelaardij

Prins Willem Alexander Promenade 45 (Bogaard Stadscentrum)

2284 DH Rijswijk

Tel: 070-393 2300

Info@tacoverbeek.nl

www.tacoverbeek.nl