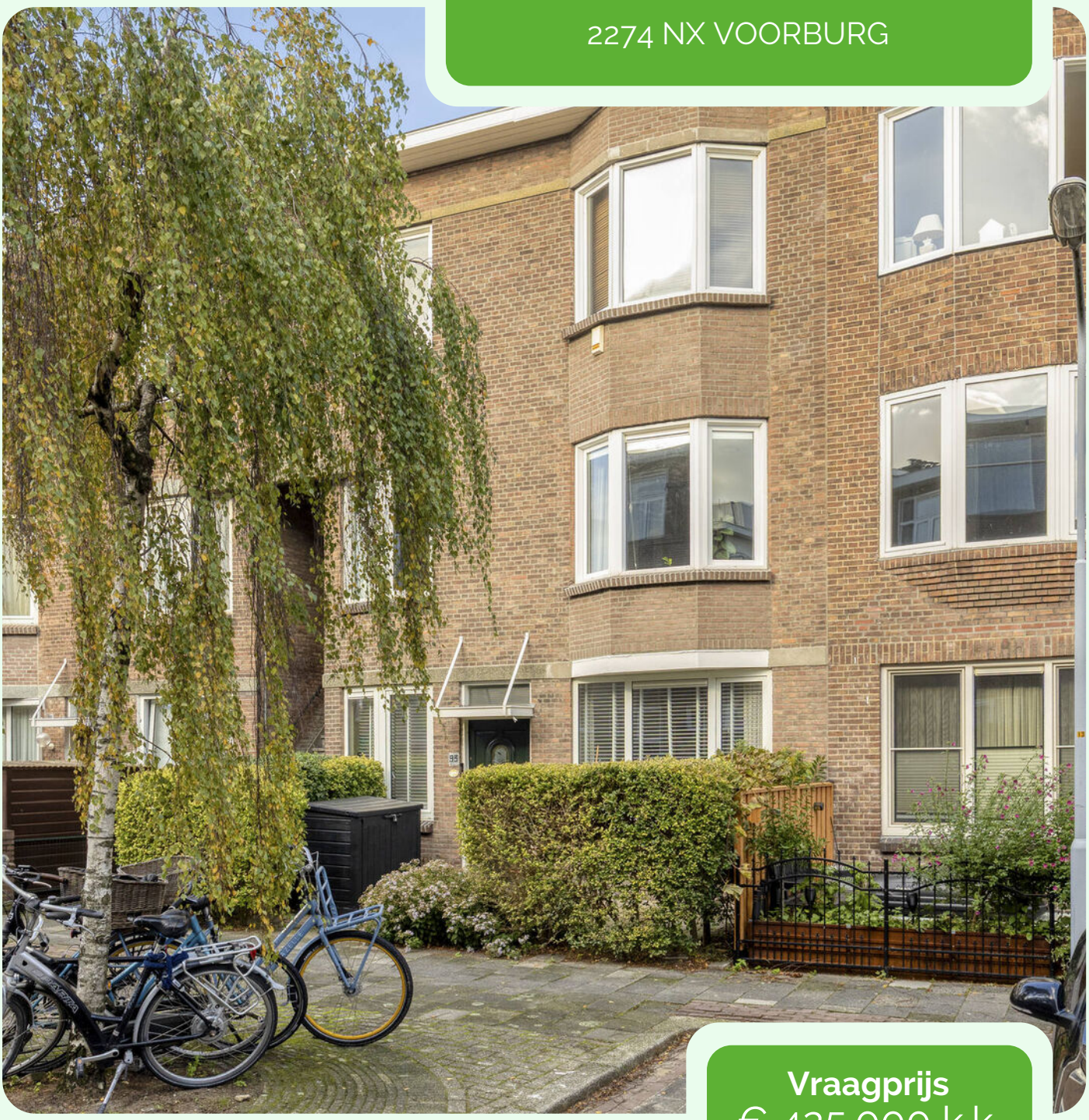
Uw droomwoning

Te koop

van Naeltwijckstraat 93

2274 NX VOORBURG



Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

brix makelaars

Brix Makelaars Voorburg
T. 070 322 22 69
www.brixmakelaars.nl

Brix Makelaars Den Haag
T. 070 820 98 77
info@brixmakelaars.nl

Welkom

Hierbij presenteren wij de verkoopbrochure van de woning aan de **van Naeltwijckstraat 93 in VOORBURG**. In deze brochure vind je de omschrijving van de woning, de voornaamste kenmerken, een fotoreportage, de plattegronden, de Kadastrale gegevens, de verkoop-voorwaarden en indien van toepassing de lijst van zaken. Daarnaast is er aanvullende informatie digitaal beschikbaar zoals de NVM vragenlijst, het eigendomsbewijs en bij een appartement de documenten over de Vereniging van Eigenaren.

Wil je na het lezen meer weten of een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

Waarschijnlijk ga je binnenkort een grote beslissing nemen, het kopen van een nieuwe woning. Daarbij wil je kunnen vertrouwen op de expertise, deskundigheid en kennis van een lokale makelaar. Dan ben je bij Brix makelaars op het juiste adres. Met twee toonaangevende kantoren (in Den Haag en Voorburg) vormen samen we één hecht team met ervaren makelaars, taxateurs en enthousiaste kantoorondersteuning.

We zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en aangesloten bij de vakgroep Wonen, de vakgroep Business, het Nederlands WoningWaarde Instituut (NWWI) en de Stichting VastgoedCert, het kwaliteitsregister voor makelaars en taxateurs.



Andy Fransz

informeert je graag over de

van Naeltwijckstraat 93

Kenmerken



Woonoppervlakte
77 m²

Inhoud
256 m³

Perceeloppervlakte
0 m²

Kamers
4

Slaapkamers
2

Bouwjaar
1928

BUITENRUIMTE

Zonligging:	**Noordwest**
Oppervlakte:	**Tuin ca. 80 m²**
Berging:	**Ja**

OBJECT

Status:	**Beschikbaar**
Type:	**Appartement**
Soort:	**Benedenwoning**

ENERGIE

Energielabel:	D
Verwarming:	**C.v.-ketel**
Warm water:	**C.v.-ketel**
Isolatie:	**Dubbel glas**

Omschrijving

Dit zeer sfeervolle jaren '30 parterre appartement met voor- en achtertuin heeft een woonoppervlakte van circa 77 m², een gezellige en lichte woonkamer, twee slaapkamers, een luxe uitgevoerde badkamer en een moderne keuken. De achtertuin telt maar liefst 80 m² en hier kun je volop genieten van de middag- en avondzon. Een heerlijke plek om buiten te eten, gezellig te borrelen of gewoon lekker te ontspannen.

Het appartement ligt in de populaire wijk Voorburg Noord, een fijne en kindvriendelijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Voor boodschappen, leuke winkels of een terrasje kun je terecht in winkelcentrum De Julianabaan in Voorburg, de Theresiastraat in Den Haag of Westfield Mall of the Netherlands in Leidschendam. Ook de bereikbaarheid is uitstekend te noemen. Station Laan van NOI ligt op loopafstand en biedt, samen met de nabijgelegen tram-, bus- en RandstadRailverbindingen, goede verbindingen met het OV om snel richting Den Haag, Rotterdam en Amsterdam te reizen. Met de auto zijn de uitvalswegen A12, A4 en A13 binnen enkele minuten bereikbaar.

Indeling

Via de eigen voortuin de entree van het appartement. Vestibule met meterkast, gang met twee vaste kasten en een separaat toilet. De voormalige woon-/ eetkamer en suite is samengevoegd tot een fijne, ruime leefruimte met een gezellige sfeer. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en biedt toegang tot de achtertuin. De achtertuin is maar liefst circa 12 meter diep en ideaal voor tuiniers en buitenmensen. Dankzij de ligging op het noordwesten kun je hier genieten van de middag- en avondzon. Achter in de tuin staat een ruime houten berging. De keuken heeft een L-vormige opstelling en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, een RVS afzuigkap, een oven, een koelkast met vriesvak en een vaatwasser. Het appartement heeft twee slaapkamers, één aan de voorkant en één aan de achterzijde met openslaande deuren naar de tuin. De trendy en ruime badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine.

Belangrijkste kenmerken
- Bouwjaar 1928
- Woonoppervlakte circa 77 m²
- Uitermate sfeervol jaren '30 appartement
- Twee slaapkamers
- Zonnige achtertuin van 80 m² (N/W)
- Eigen voortuin
- Keuken met inbouwapparatuur
- Geheel voorzien van dubbele beglazing

Omschrijving

- Vaillant ecoTEC cv-ketel (2012)
- Elektra 7 groepen
- 1/3 aandeel in de VvE, bijdrage € 160,- per maand
- Gelegen op eigen grond

Verkoopvoorwaarden Brix Makelaars van toepassing

Foto's











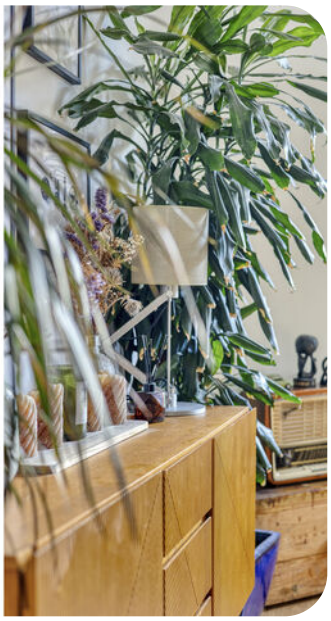







PALACE
20°
DAWN SOUNDS


IL LIMONE



























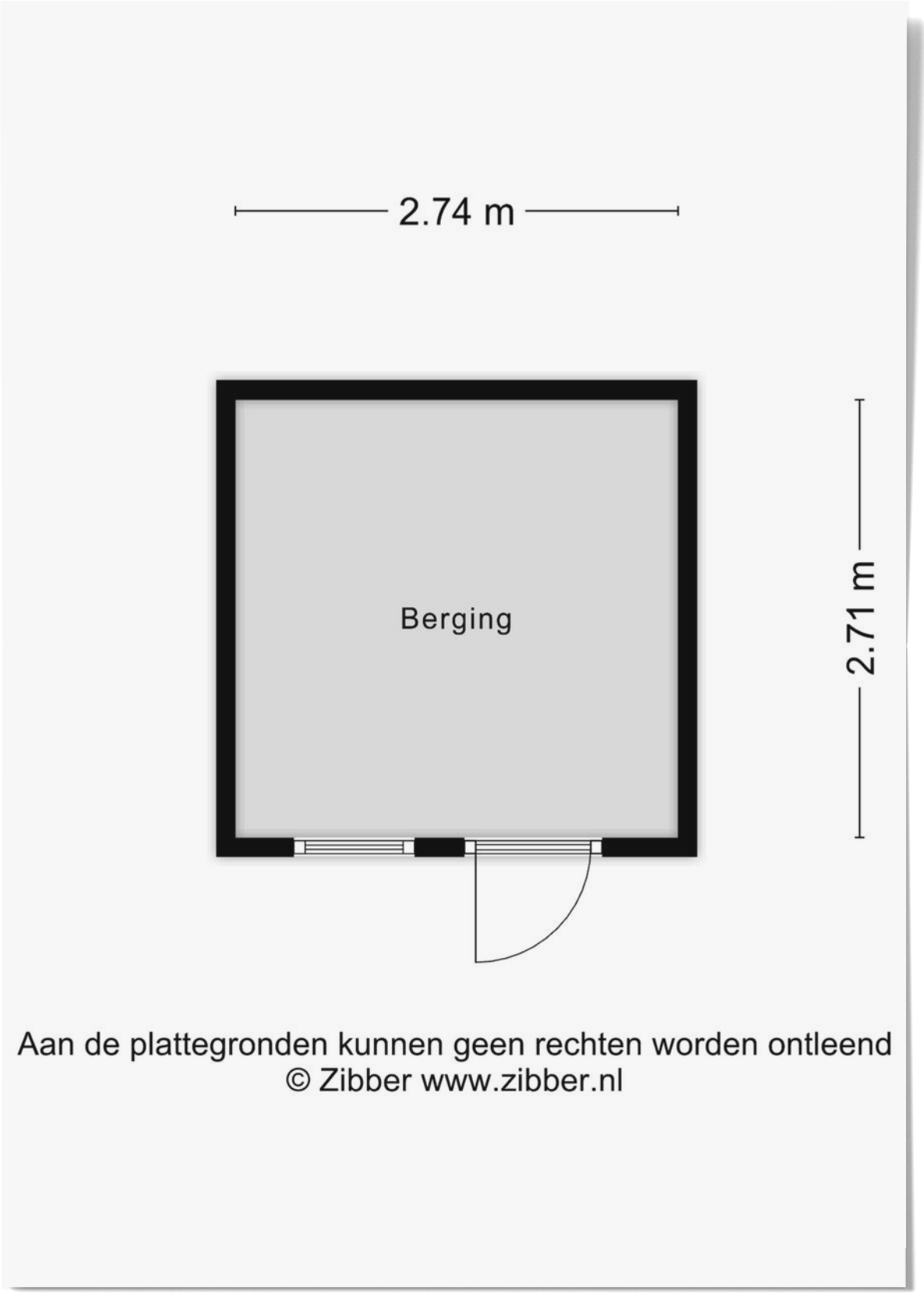
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

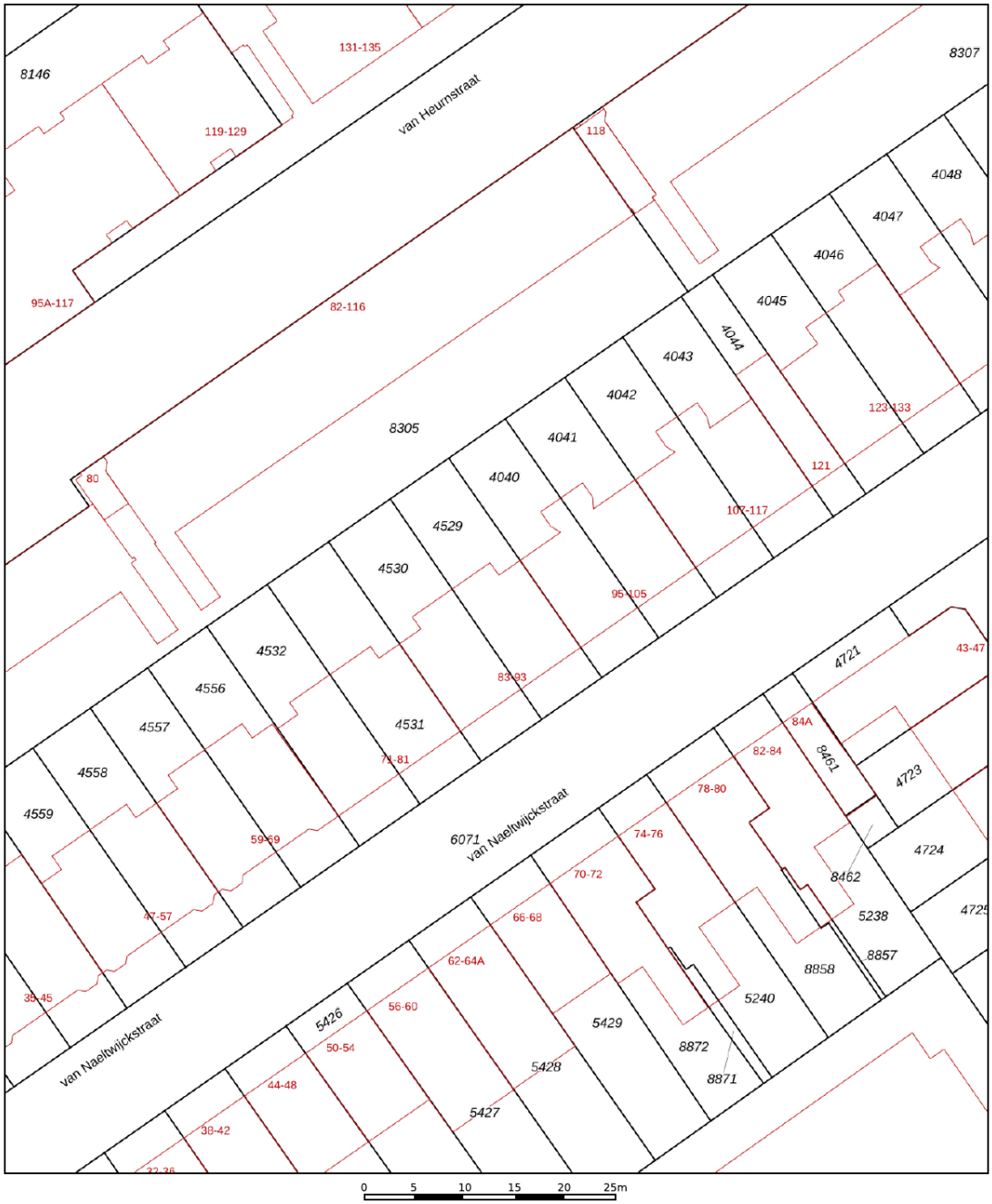


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Andy



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

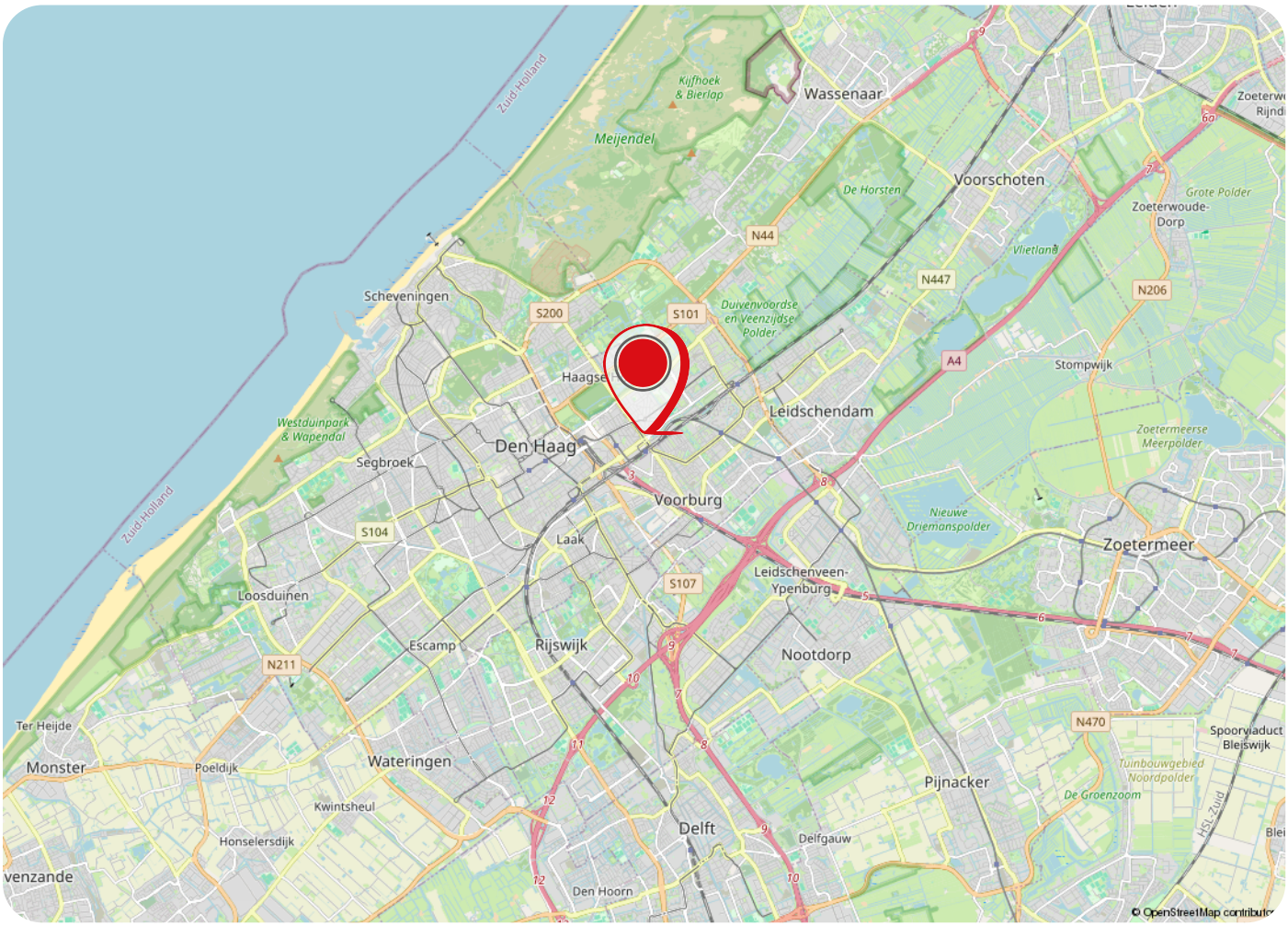
Kadastrale gemeente	Voorburg
Sectie	F
Perceel	4529

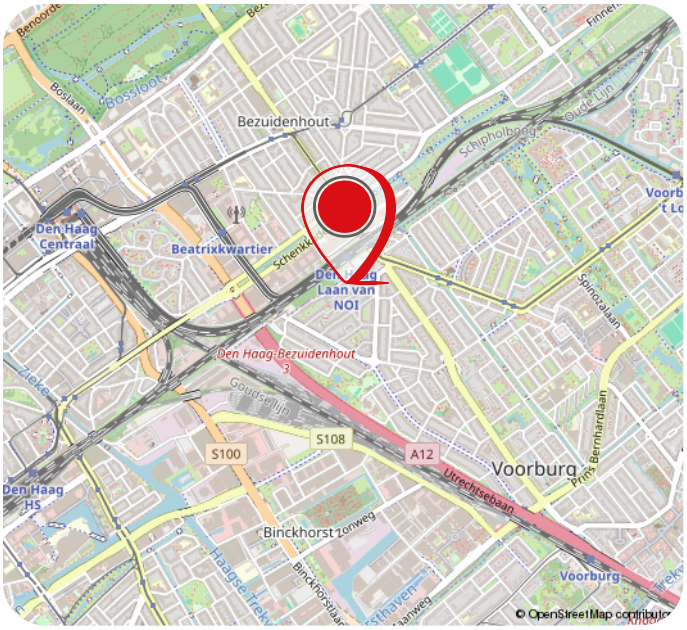
kadaster

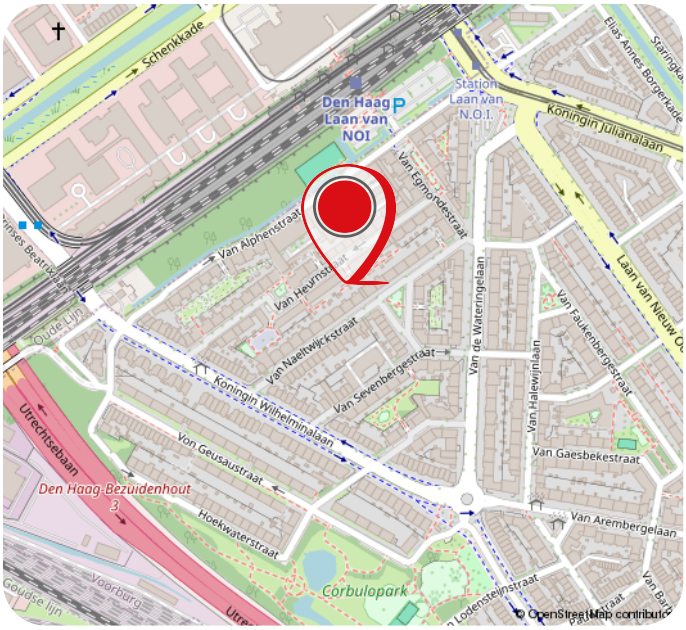
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op kaart







Buurtinformatie

Buurtinformatie - Leidschendam-Voorburg / Voorburg Noord

LEEFTIJD



0 - 14: 14%
15 - 24: 10%
25 - 44: 43%
45 - 64: 23%
65+: 10%

KOOP / HUUR

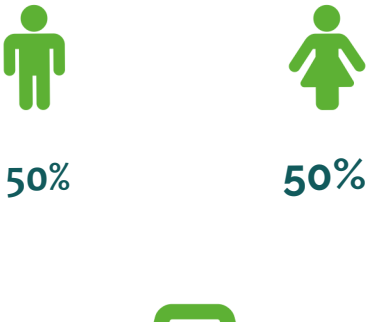


Koop: 59%
Huur: 41%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 49%
Zonder kinderen: 27%
Met kinderen: 23%



50%
50%

0,6 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde: € 348.000

Over Brix Makelaars

Bij **Brix makelaars** loop je gemakkelijk naar binnen. In onze kantoren in Voorburg en Den Haag ben je altijd welkom. Voor vragen, informatie of gewoon voor een kopje koffie in een informele, gezellige sfeer.

Als NVM makelaar richten wij ons op de hele regio Haaglanden met een focus op Leidschendam, Voorburg en Leidschenveen. Wij helpen je graag bij de verkoop van je huis, de aankoop van een nieuwe woning of de verhuur van je onroerend goed. Tevens kan je bij ons terecht voor de verhuur of verkoop van bedrijfspanden of de taxatie van een woning.

Al jarenlang bieden wij onze klanten deskundig advies en streven we naar een uitmuntende service en het behalen van het beste resultaat. Op een persoonlijke manier, waarbij wij integriteit en kwaliteit niet uit het oog verliezen. Wij denken met je mee en zetten net dat stapje extra.



Diensten



VERKOOP
Het verkopen van een woning is één van de grootste financiële uitgaven in je leven, reden genoeg om een ervaren en deskundige makelaar in te schakelen. Wij boeken uitstekende verkoopresultaten met een realistisch advies, passend bij jouw situatie en altijd in jouw belang. In een persoonlijk en geheel vrijblijvend gesprek vertellen wij je graag over onze diensten, werkwijze en tarieven.



AANKOOP
Waarom zou je een eigen makelaar nodig hebben bij de aankoop van een woning? Een huis zoeken op Funda is relatief makkelijk. De woning daadwerkelijk is eigendom verkrijgen tegen de juiste prijs is een stuk lastiger. Wij kunnen je een hoop werk uit handen nemen, je behoeden voor mogelijke valkuilen en wij handelen altijd in jouw belang.



VERHUUR
Als je je woning wilt verhuren dan is het belangrijk je goed te laten adviseren. Wij zijn al jaren gespecialiseerd in de verhuur van woningen en bedrijfs onroerend goed en bekend met het Nederlandse huurrecht. Of je nu een particuliere of professionele belegger bent, wij helpen je graag een betrouwbare huurder te vinden.



TAXATIES
Heb je een taxatie nodig van je woning? Bijvoorbeeld voor het afsluiten van je hypotheek. Wij zijn aangesloten bij het NWWI en kunnen een deskundig en objectief rapport opmaken welke door alle reguliere Nederlandse banken wordt geaccepteerd. Ook kunnen wij een taxatierapport opstellen om bezwaar te maken tegen de WOZ, een verbouwing of voor fiscale redenen bij een erfenis of boedelscheiding.

Gemiddelde klantbeoordelingen

funda

9,4 **9,6**

Deskundigheid	**9,4**
Lokale marktkennis	**9,3**
Prijs / kwaliteit	**9,1**
Service en begeleiding	**9,3**

Verkoopvoorwaarden

Verkooppresentatie
Deze woningbrochure is informatief en slechts bedoeld als een uitnodiging voor een bezichtiging of als uitnodiging tot het doen van een bod. Ondanks dat de presentatie met zorg is samengesteld, aanvaarden we geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de vermelde informatie. Aan deze prestentatie kunnen geen rechten worden ontleend, is vrijblijvend en niet bindend.

Bieden
Een bieding kan worden uitgebracht via uw Move.nl account. Bij het doen van een bod dienen eventueel op te nemen voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, de bouwtechnische keuring ed.) kenbaar gemaakt te worden. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Onderzoeksplicht
Een koper heeft een onderzoeksplicht naar alle zaken die hij of zij van belang acht. Er wordt derhalve geadviseerd om je te laten begeleiden door een ter zake deskundige adviseur, bijvoorbeeld een (NVM-)aankoopmakelaar die je kan bijstaan in het aankoopproces. Indien je ervoor kiest om je niet te laten bijstaan door een kundig adviseur of aankoopmakelaar, dan gaan wij ervan uit dat je jezelf volgens de wet deskundig genoeg acht om alle van belang zijnde zaken geheel zelfstandig te kunnen beoordelen. De voorwaarden van de NVM zijn op deze verkoop van toepassing.

Schriftelijke vastlegging koop
Er is sprake van een overeenkomst als beide partijen schriftelijk overeenstemming hebben over de koopsom, oplevering en overige voorwaarden. De koop van een woning door een consument is pas rechtsgeldig als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Door Brix Makelaars wordt een overeenkomst opgemaakt conform het standaard model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/waarborgsom
Binnen 6 weken na totstandkoming van de overeenkomst dient er een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom door koper aan de notaris gesteld te worden.

Bedenktijd
Na het ontvangst van een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft de koper nog drie dagen bedenktijd.

De navolgende clausules zijn van toepassing en worden toegevoegd aan de koopovereenkomst;

Bouwtechnische keuring
Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van

asbesthoudende materialen en/of de de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken

Ouderdom
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 90 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

Gebruiksoppervlakte
NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte (GBO) gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de GBO. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. koper mag het gekochte, voor het tekenen van de koopovereenkomst, zelf op (laten) meten om het GBO vast te (laten) stellen, koper heeft hiervan wel of geen gebruik gemaakt. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW is onverminderd van kracht.

Lijst van zaken
De woning wordt opgeleverd conform de lijst van zaken, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

Notaris
De verkoop wordt gesloten op basis van kosten koper, dat betekent dat de kosten voor de notaris voor rekening van koper zijn. De koper heeft daarom de vrijheid de notaris te kiezen (tenzij anders is vermeld in de verkoopbrochure). Koper zal uiterlijk 1 week na ondertekening van de koopovereenkomst de gewenste notaris aan de makelaar kenbaar maken. Mocht koper zijn notariskeuze niet tijdig kenbaar maken, dan zal de koopovereenkomst naar een willekeurige notaris - kantoorhoudende in de gemeente van het verkochte object - worden verzonden ter uitvoering van de juridische levering.
De kosten voor het royeren van een hypotheek van verkoper vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten zijn voor rekening van verkoper. Indien deze kosten echter meer bedragen dan € 250,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voorgenoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht.

Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij een tegenbod doet of expliciet vermeldt dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Moet de verkoper met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag de verkopende makelaar altijd van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen.

3. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod is uitgebracht of onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling of uitgebracht bod hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden indien de verkopende makelaar dit duidelijk aan alle partijen vertelt. De makelaar kan wel aangeven of er al een bod is uitgebracht of dat er onderhandelingen lopen. We doen geen mededelingen over de hoogte van de biedingen.

4. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is dan niet verplicht de woning te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij of zij je bod wel of niet aanvaardt.

5. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling de verkoopprocedure veranderen?
Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere geïnteresseerden die een bod uitbrengen. Op dat moment kan een verkoper besluiten de verkoopprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij deze procedure krijgen alle belangstellende een gelijke kans om een (finaal) bod uit te brengen.

7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd in?
De wettelijke drie dagen bedenktijd betekent dat de koper zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag.

8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?
Nee, de makelaarscourtage valt daar niet onder. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en de notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leverings- en hypotheekakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor de aankoopmakelaar voor rekening van de koper.

9. Mag de (kandidaat) koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd koper en verkoper vertegenwoordigen in dit proces. Als je begeleiding en advies wil tijdens de aankoop van een woning, dan is het verstandig een aankoopmakelaar in te schakelen.

10. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de koopsom, de leveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken) dan legt de verkopende makelaar deze afspraken vast in de koopovereenkomst.
Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dan komt de koop tot stand. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde koop is dus niet voldoende. De ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. De koper krijgt niet automatisch ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.



Aantekeningen

Úw lokale specialist in wonen en bedrijfs onroerend goed.



Neem contact met ons op

Brix Makelaars Voorburg
Van Arembergelaan 74,
2274 BW Voorburg
T. 070 322 22 69
www.brixmakelaars.nl

Brix Makelaars Den Haag
Spieringdam 10
2492 ND Den Haag
T. 346070 820 98 77
info@brixmakelaars.nl

AAN- EN VERKOOP, AAN- EN VERHUUR, BEDRIJFS ONROEREND GOED EN TAXATIES