



**T
J.
J.
S
l
a
u
e
r
h
o
f
f
p
l
a
n
t
s
o
e
n
6**
'S-GRAVENHAGE

Vraagprijs € 789.000,- k.k.



Aan een rustig plantsoen en aan het water gelegen royaal herenhuis met eigen oprit en garage. Deze goed onderhouden woning met maar liefst 6 slaapkamers en een woonoppervlakte van 216 m² ligt in de kindvriendelijke wijk "Riethof" op een perceel van 221 m². De fraaie en zonnige achtertuin (NW) beschikt over veel privacy en kleine vlonder aan het water. De woning heeft veel in huis om hier uw thuis van te maken. Op de begane grond treft u onder andere een heerlijk lichte, tuingerichte woonkamer, een grote woonkeuken en een garage. Op de verdiepingen vindt u 6 ruime slaapkamers en 2 luxe badkamers. De woning is buitengewoon geschikt voor een groot gezin of werken aan huis.

De wijk Riethof leent zich uitstekend voor gezinnen met kinderen, er zijn diverse speeltuintjes en recreatie- en groenvoorzieningen in de buurt en is gelegen tussen tennispark 'De Rhijenhof' en de sportvelden van sportvereniging VELO. De gezellige dorpskern van Wateringen biedt voldoende winkelgelegenheid en diverse supermarkten in de nabijheid. Met het openbaar vervoer bent u zo in Rijswijk en Den Haag. De woning is ideaal gelegen ten opzichte van de snelwegen A4, A12 of A13 en op korte een afstand van Rijswijk, Kijkduin (strand), het centrum van Den Haag, het sfeervolle Delft en het Westland.

Wij nodigen u graag uit om deze woning zelf te bewonderen.

Indeling:

Begane grond:

- Voortuin met oprit met parkeergelegenheid en toegang tot zowel de woning als de ruime garage;
- Entree van de woning. Ruime hal met meterkast, trapkast en trap naar de eerste verdieping. Volledig betegelde toiletruimte met fonteintje;
- Royale en tuingerichte woonkamer (ca. 5,93 x 7,96 m) gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een eiken houten lamelparket. Door de grote raampartijen over de hele breedte is het een heerlijk lichte ruimte. Middels de openslaande deuren stapt u direct de sfeervolle achtertuin in;
- De open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning, uitgevoerd in hoekopstelling en halfhoge kastenwand in lichte kleurstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser, oven, combi-magnetron en Quooker;
- De sfeervolle en zonnige achtertuin is gelegen op het noordwesten, waardoor je hier heerlijk tot in de avonduren van het zonnetje kunt genieten. De tuin is grotendeels voorzien van

- sierbestrating en groenborders en beschikt over een vlonder aan het water;
- De ruime garage (ca. 5,78 x 2,76 m) is bereikbaar vanuit de hal en voortuin. De garage is voorzien van elektra en een roldeur.

Eerste verdieping:

- Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken en vaste trap naar de tweede verdieping;
- Aan de voorzijde van de woning bevinden zich 2 slaapkamers van ca. 17 m² en 13 m². Vanuit beide slaapkamers is het balkon aan de voorzijde bereikbaar.
- Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de andere 2 slaapkamers op deze verdieping van ca. 16 m² en 13 m². Vanuit de grootste slaapkamer is er toegang tot het balkon aan de achterzijde;
- De recent vernieuwde luxe badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche met regendouche en losse handdouche, dubbele wastafel met meubel en badkamerkast. De badkamer is tevens voorzien van vloerverwarming;
- Op de overloop bevindt zich de separate volledig betegelde toiletruimte met wandcloset met fonteintje.

Tweede verdieping:

- Overloop met toegang tot de vertrekken;
- De 2 ruime slaapkamers van ca. 16 m² en 11 m² zijn gelegen aan de voorzijde van de woning;
- Op deze verdieping bevindt zich de 2e badkamer, welke ook recent is vernieuwd. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet;
- Ruime afgesloten bergruimte aan de achterzijde van de woning. Naast enorm veel bergruimte bevindt zich hier de wasmachine- en drogeraansluiting, het WTW-systeem en de CV-ketel .

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2004 ;
- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 216 m²;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein en een garage van ca. 16 m²;
- Perceeloppervlakte: 221 m², erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- De woning is voorzien van dubbel glas en volledig geïsoleerd;
- Verwarming en warm water middels CV-ketel, Atag, bouwjaar 2015;
- De woning beschikt over energielabel A;
- Oplevering in overleg.

Kortom, heeft u altijd al willen wonen in een royaal 7-kamerherenhuis met parkeergelegenheid op eigen terrein, garage en zonnige achtertuin? Dan is deze woning zeker uw bezichtiging waard!

Interesse in dit huis? U kunt een eigen NVM-aankoopmakelaar inschakelen. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en kan u tijd, geld en zorgen besparen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2004

Maten object

Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	813 m ³
Perceel oppervlakte	221 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	216 m ²
Woonkamer	47 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²

Details

Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Keurmerken	Energie Prestatie Advies
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

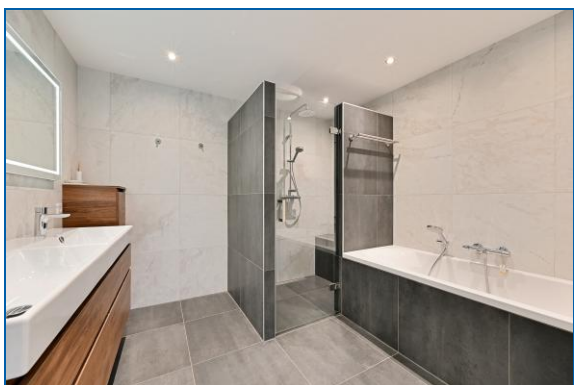
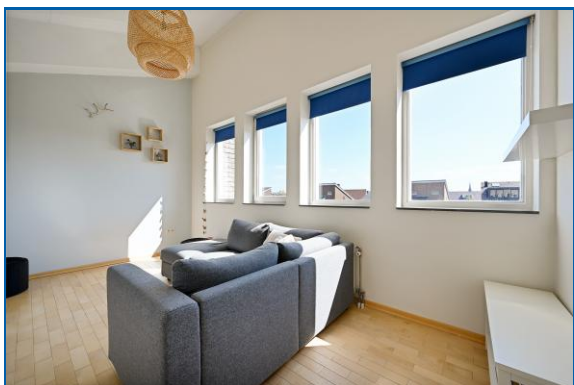
Energie

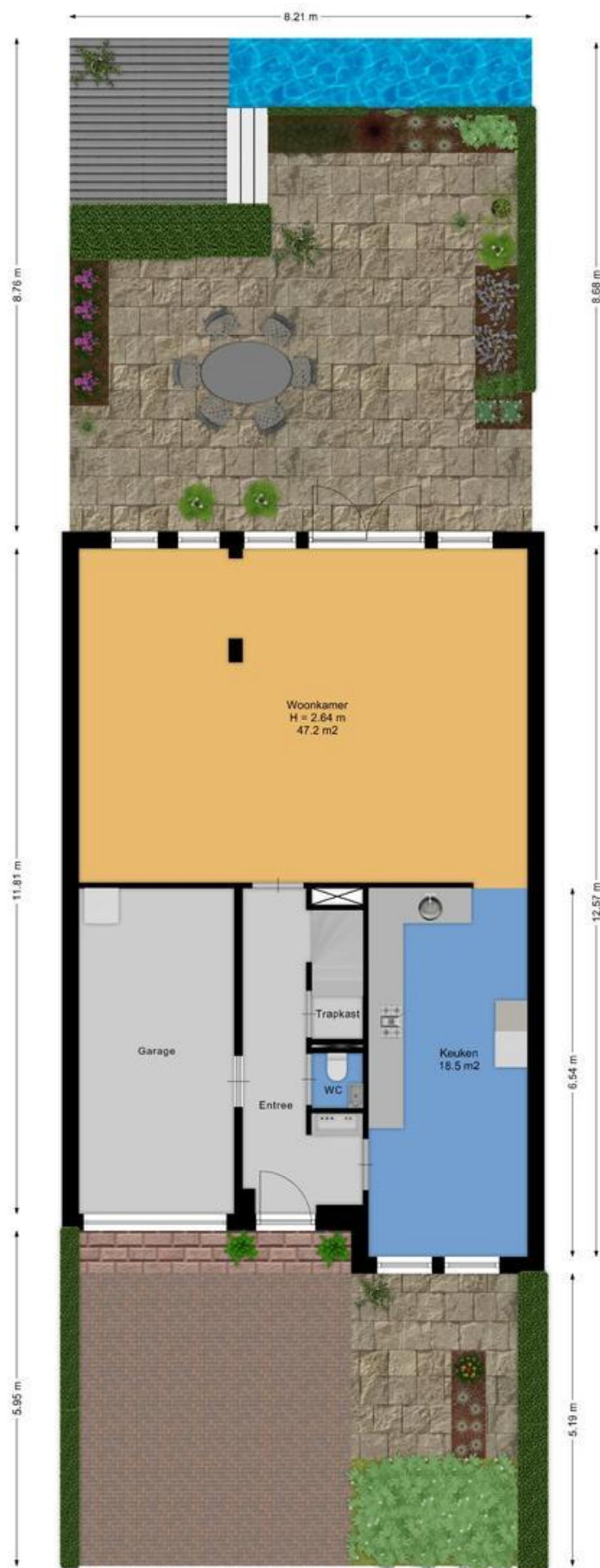
Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel, Warmte terugwininstallatie
Warmwater	C.V.-Ketel

Tuin gegevens

Tuin	Achters tuin, voortsuin
Tuin diepte (cm)	876
Tuin breedte (cm)	821
Hoofdsuin	Achtersuin
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Normaal



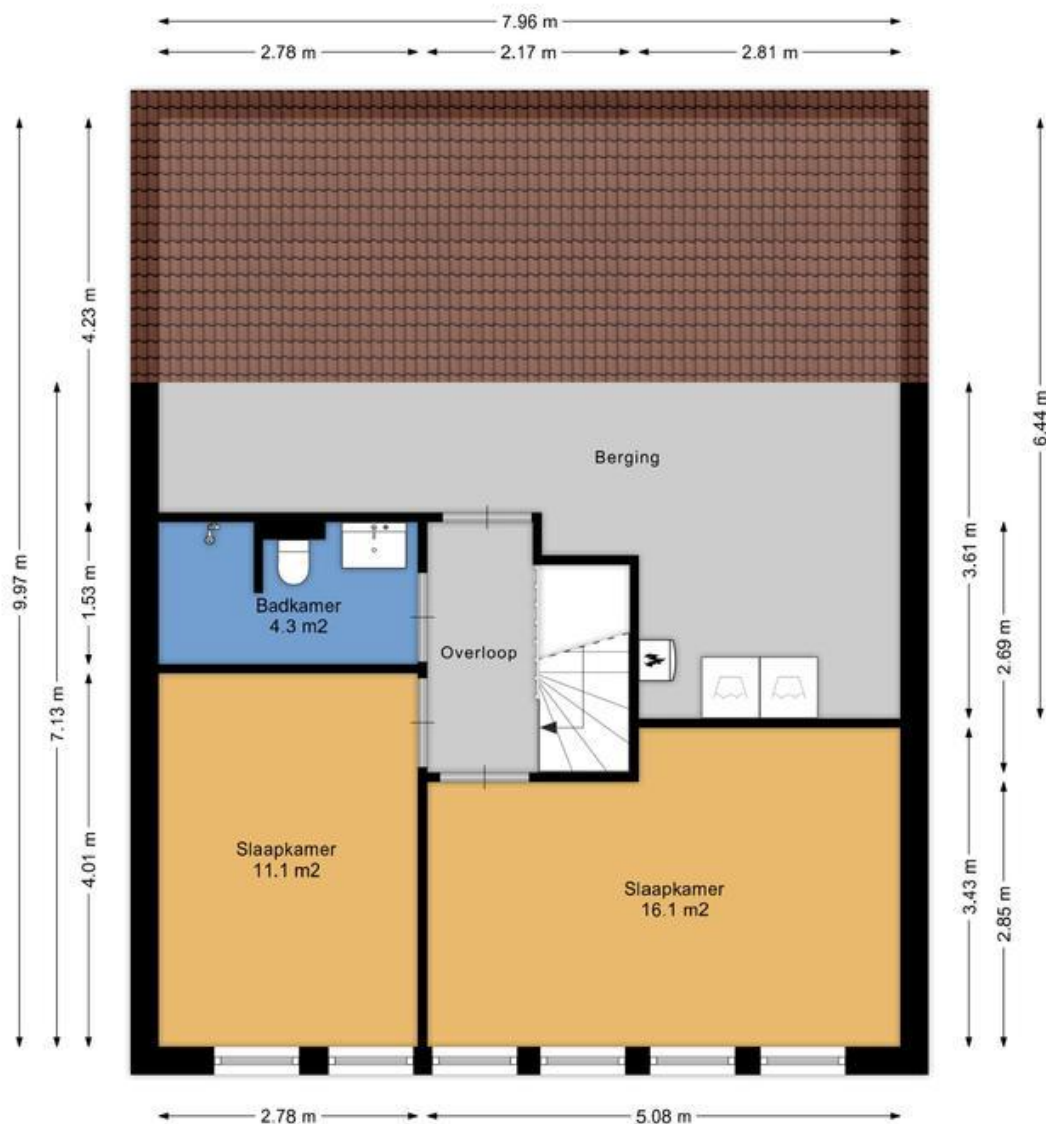




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Bijzonderheden:

Verwachte oplevering: in overleg

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Dit houdt in dat bij het notarieel transport, kosten aan de koper worden doorberekend ter grootte van circa 6% van de koopsom (afhankelijk van de wijze van financiering). Onder deze kosten vallen o.a. de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notariskosten.

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze, conform artikel 5.1 van de model overeenkomst van de NVM, een bankgarantie c.q. waarborgsom stellen/storten ter grootte van 10% van de koopsom uiterlijk 5 weken na wilsovereenstemming. Wilsovereenstemming geschiedt op het moment van mondelinge overeenstemming over alle voorwaarden.

Koper is vrij om een notaris te kiezen in de nabije omgeving van de woning. Hierbij wordt nadrukkelijk overeengekomen om de eigendomsoverdracht niet bij notariskantoor Raak plaats te laten vinden.

Bijgevoegde tekening(en) dient/dienen uitsluitend ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

In de koop- en leveringsakte worden de volgende bepalingen opgenomen:

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper, onverminderd hetgeen in artikel 11.3 is bepaald, zonder voorafgaande ingebrekestelling, een rente van 6% over de koopsom op jaarbasis verschuldigd, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van verkoper ligt.

1. De door verkoper en/of verkopende makelaar direct en/of indirect verstrekte informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de verstrekte informatie onjuist is en/of fouten bevat en/of onvolledig is.
2. Koper verplicht zich zelfstandig de verstrekte informatie te (laten) controleren en zich zelfstandig een beeld te vormen van de feiten en omstandigheden die bij de aankoopbeslissing van belang zijn. Koper verplicht zich, voor zover koper daartoe onvoldoende deskundig is, zich door eigen deskundigen ter zake te laten adviseren.
3. De vermelding van de (woon)oppervlakte is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De juistheid wordt door verkoper of verkopend makelaar echter niet gegarandeerd. Het bepaalde in lid 2 is hierop onverminderd van toepassing. De in promotie vermelde (woon) oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. Koper verplicht zich zelfstandig de oppervlakte vast te (laten) stellen. De opgegeven maatvoering is vastgesteld door ProLand.

Verkoper en koper geven hierbij de passerende notaris toestemming om een ontwerp van de akte van levering te doen toekomen aan de makelaar van verkoper en voor zover nodig de makelaar van koper. In geval van een financiering geeft koper bij deze voorts toestemming aan die notaris om een kopie van de eventuele hypotheekakte en/of zijn nota van afrekening te doen toekomen aan de tussenpersoon met betrekking tot die financiering. Verkoper geeft hierbij tevens toestemming aan de notaris om zijn nota van afrekening te doen toekomen aan de verkopend makelaar.

- 1) Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning is gebouwd rond 1965. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de algehele bouwkundige staat inclusief (evt. loden) leidingen en installaties. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Verkoper draagt zorg voor het juist beheren van de woning in de periode van het sluiten van de koopovereenkomst tot de feitelijke transportdatum. Desgewenst heeft koper het recht om op de datum van notarieel transport de woning te inspecteren. Bij juridische levering gaat het risico van aanwezigheid van gebreken over op koper.
- 2) Iedere aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot zichtbare en/of onzichtbare gebreken is uitgesloten.

3) Verkoper heeft koper erop gewezen dat koper desgewenst in de gelegenheid wordt gesteld voor het aangaan van deze overeenkomst een bouwtechnische keuring inclusief asbestinventarisatie en een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Uitleg van bovenstaand artikel:

De bovenstaande bepaling betekent dat verkoper niet is aan te spreken op gebreken. Het is daarom belangrijk dat de koper zelf onderzoek verricht. Dit onderzoek kunt u onder meer laten verrichten door middel van een deskundige. Het is normaal dat een woning van een bepaalde leeftijd door het gebruik en tijdsverloop slijtage (= gebreken) vertoont.

Een bouwkundige keuring kunt u aanvragen bij een bouwkundig bureau naar uw keuze.

Het is verstandig in de onderhandelingen betreffende de aankoop van de woning een voorbehoud dienaangaande op te nemen.

Partijen verklaren er mee bekend te zijn, dat mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Iedere aansprakelijkheid van verkoper ter zake is uitgesloten.

Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper voor verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Eventuele aanwezige bodemverontreiniging wordt geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Koper vrijwaart verkoper voor aanspraken van derden ten aanzien van de toestand van de bodem.

Verkoper beschikt ten aanzien van het verkochte over een energieprestatiecertificaat waarvan een kopie aan koper is/wordt overhandigd.

Koper geeft de notaris opdracht tot het opnemen van de letterlijke tekst van alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen in de (concept)akte van levering. Koper accepteert uitdrukkelijk alle in de akte van levering opgenomen bepalingen. Verkoper heeft het recht de overeenkomst te ontbinden indien koper weigert de aan hem onbekende lasten en beperkingen uitdrukkelijk te accepteren.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Borgdorff Makelaars kent als specialist de regio en de woningmarkt als geen ander! Voldoet uw huidige woning niet aan uw wensen? Vraag dan naar onze aankoopbegeleiding en wij gaan voor u op zoek!

Uw droomwoning gevonden, maar uw eigen huis nog niet verkocht?

Wij komen graag bij u langs voor een verkoopadvies!



BORGDORFF MAKELAARS

Uw persoonlijke makelaar:

Miranda Mirck

Plein 13

2291 CA Wateringen

Telefoon: 0174-225054 / 06-20666871

E-mail: m.mirck@borgdorff.nl



Hypotheekshop Westland en Den Haag

Borgdorff Makelaars werkt nauw samen met De Hypotheekshop Westland. De erkende hypotheekadviseurs van De Hypotheekshop zijn uitstekend opgeleid en volgen nauwgezet alle ontwikkelingen op de hypotheekmarkt. Bij vrijwel alle geldverstrekkers kunnen zij de hypotheek voor u verzorgen. U bent verzekerd van een volledig en onafhankelijk advies, er zijn geen bindingen met geldverstrekkers. De adviseurs zoeken samen met u naar de beste hypotheek. Bovendien houdt u de verkoop en financiering in één hand, zodat zaken altijd naadloos op elkaar aansluiten. Voor een advies op maat staan de adviseurs van De Hypotheekshop graag voor u klaar. Heeft u interesse? Maak dan nu een afspraak voor een vrijblijvend advies (telefoonnummer 0174-225060).



Borgdorff Verzekeringen

Een koopwoning is niet alleen een spaarpot voor de toekomst, maar vooral een plaats waar u zich prettig en 'thuis' voelt. Omdat zich altijd onvoorziene gebeurtenissen kunnen voordoen, is het belangrijk goed verzekerd te zijn. Bij Borgdorff Verzekeringen bent u aan het juiste adres. Samen met u bekijken wij in een persoonlijk gesprek welke verzekeringen nodig en/of wenselijk zijn in uw situatie. Wij zijn behulpzaam bij het vaststellen van de juiste verzekerde bedragen.

Voor vragen of informatie kunt u contact opnemen met Borgdorff Verzekeringen (telefoonnummer 0174-286090) of kijk op de website www.borgdorffverzekeringen.nl.