



Waterviolier 28

'S-Gravenhage

Vraagprijs € 439.500,- k.k.

**VAN DAAL makelaardij**

015 - 212 73 00 | info@vandaalmakelaardij.nl | www.vandaalmakelaardij.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2001-
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	410 m ³
Woonoppervlakte:	128 m ²
Perceeloppervlakte:	166 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming:	stadsverwarming
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas, volledig

Omschrijving

In de zeer gewilde, speels opgezette en groene woonwijk 'Biesland', op loopafstand van de Delftse Hout en Dobbepas gelegen, modern en uitstekend onderhouden luxe afgewerkt herenhuis met fraai aangelegde voor- en achtertuin, moderne woonkeuken, luxe sanitaire voorzieningen, 4x slaapkamers en nog heel veel meer, om zo te betrekken!

Het huis kenmerkt zich door een fraaie breedte van maar liefst 6 meter en moderne hoge plafonds.

De ligging is behalve bij de Delftse Hout, ook gunstig gelegen ten opzichte van het centrum van Nootdorp en Ypenburg en het huis bevindt zich in een groene woonomgeving, evenals op korte fietsafstand van het centrum van Delft.

Indeling:

Begane grond: onder architectuur aangelegde, strakke voortuin. Entree woning met ruime hal en luxe toiletruimte, voorzien van wandcloset en fontein. Gang met doorloop naar zeer ruime gangkast. Royale en praktisch opgezette moderne (woon) keuken (5,30x3,10m) aan de voorzijde met fraai keukenblok, uitgevoerd in het wit hoogglans en voorzien van hoogwaardige inbouw-apparatuur (5-pits keramische kookplaat, vaatwasser, afzuigkap, oven, magnetron, koel/vrieskast). Vanuit de keuken is een doorloop naar een super sfeervolle (tuingerichte) en ruime woonkamer (6,00x4,15m), voorzien van een mooie eiken parketvloer (brede planken) en toegang (middels openslaande deuren) tot de ruime (bijna 10m diepe) en fraai aangelegde achtertuin met schuur (3,10x2,55m) en achterom. Vanuit de gang bereik je (via mooi trappenhuis) de 1e etage.

1e etage: ruime en lichte overloop. Ruime voorslaapkamer (ca. 4,95x3,00m). Moderne, ruime en luxe afgewerkte badkamer (veel daglicht) met fraaie inloopdouche, dubbele vaste wastafel, 2e toilet (wandcloset), ligbad en design radiator. Ruime achterslaapkamer (ca. 4,40x3,00m). 3e ruime slaapkamer (ca. 2,95x4,15/3,30m). Trap (open) naar de 2e etage.

2e etage: overloop met ruime opstelplaats voor de wasmachine/droger, voorzien van een aanrechtblad met wasbak en dakvenster. Ruime 4e slaapkamer (3,75x3,20m), eveneens met dakvenster. Veel bergruimte achter de knieschotten op de gehele 2e verdieping.

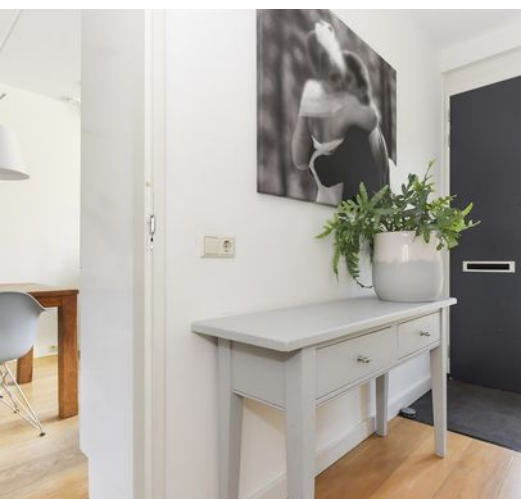
Bijzonderheden / Kenmerken:

- Fraai en ideaal herenhuis met heel veel wooncomfort.
- Begane grond voorzien van brede eiken parketvloer.
- 1e + 2e etage voorzien van mooie laminaatvloeren.
- Verwarming/warmwater middels stadsverwarming.
- Volledig geïsoleerd. Energielabel A. Bouwjaar 2008.
- Ruime perceeloppervlakte van ca. 166m².
- Eigen grond. Woonoppervlakte ca. 128m².
- Oplevering in overleg.

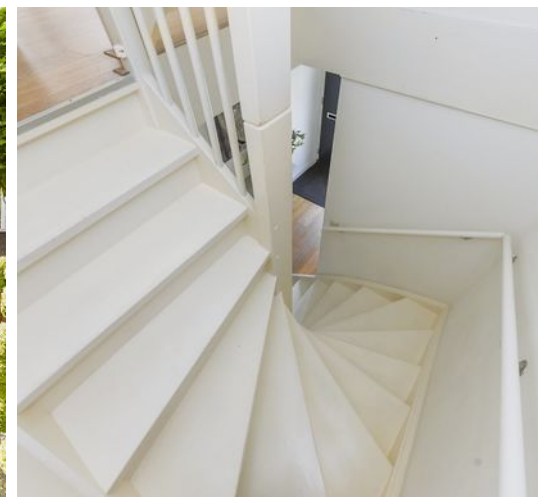
Interesse in dit huis? Schakel uw NVM-aankoopmakelaar in.

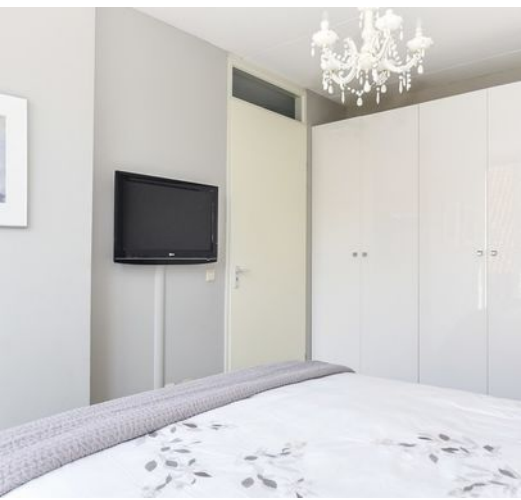
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.



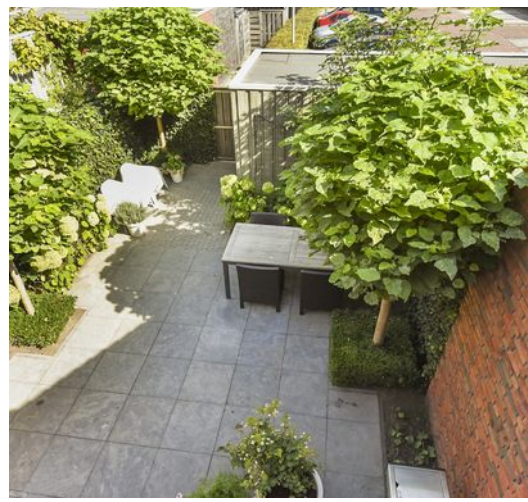






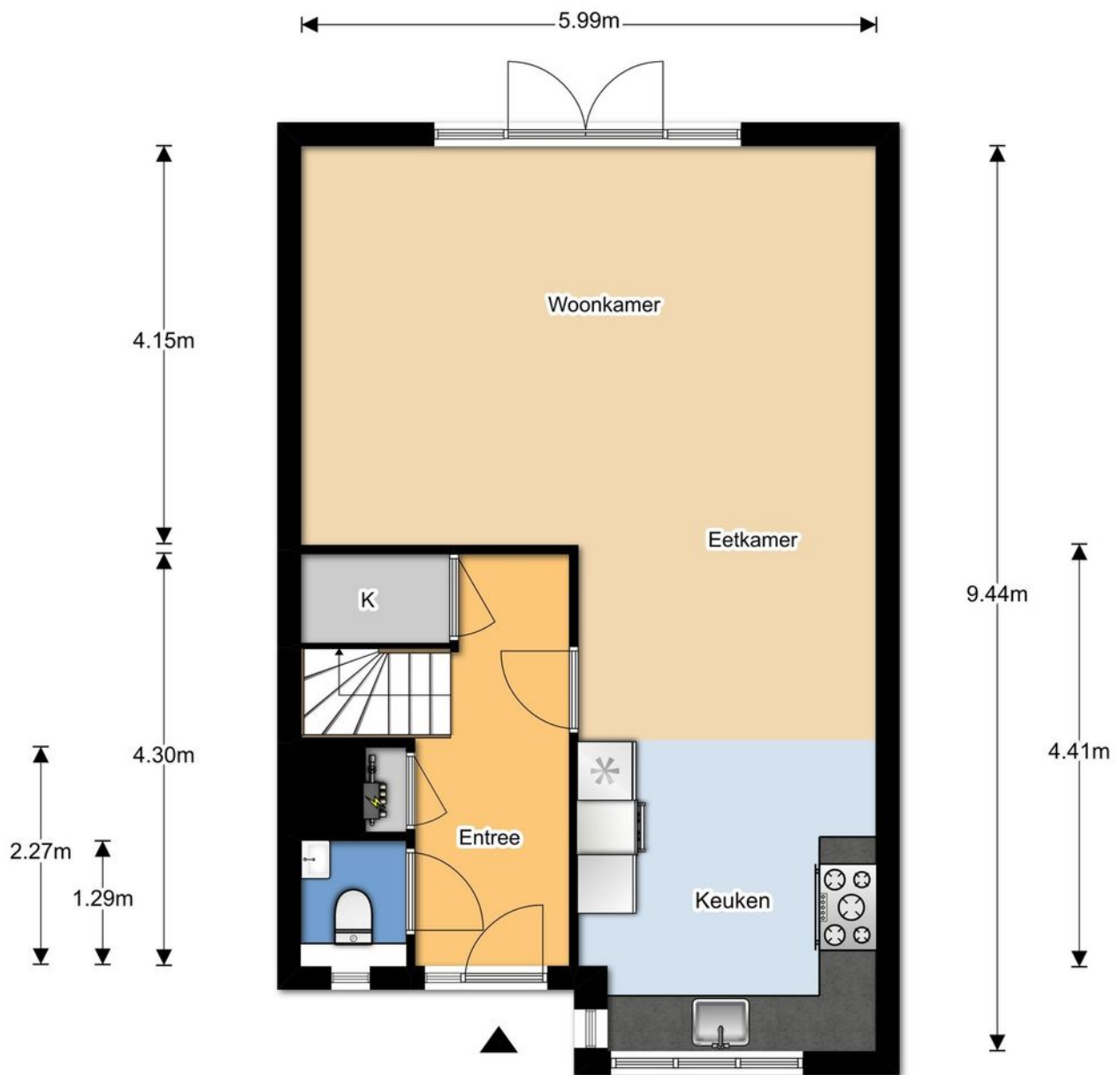




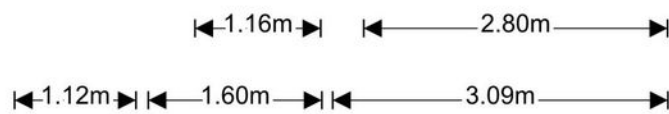




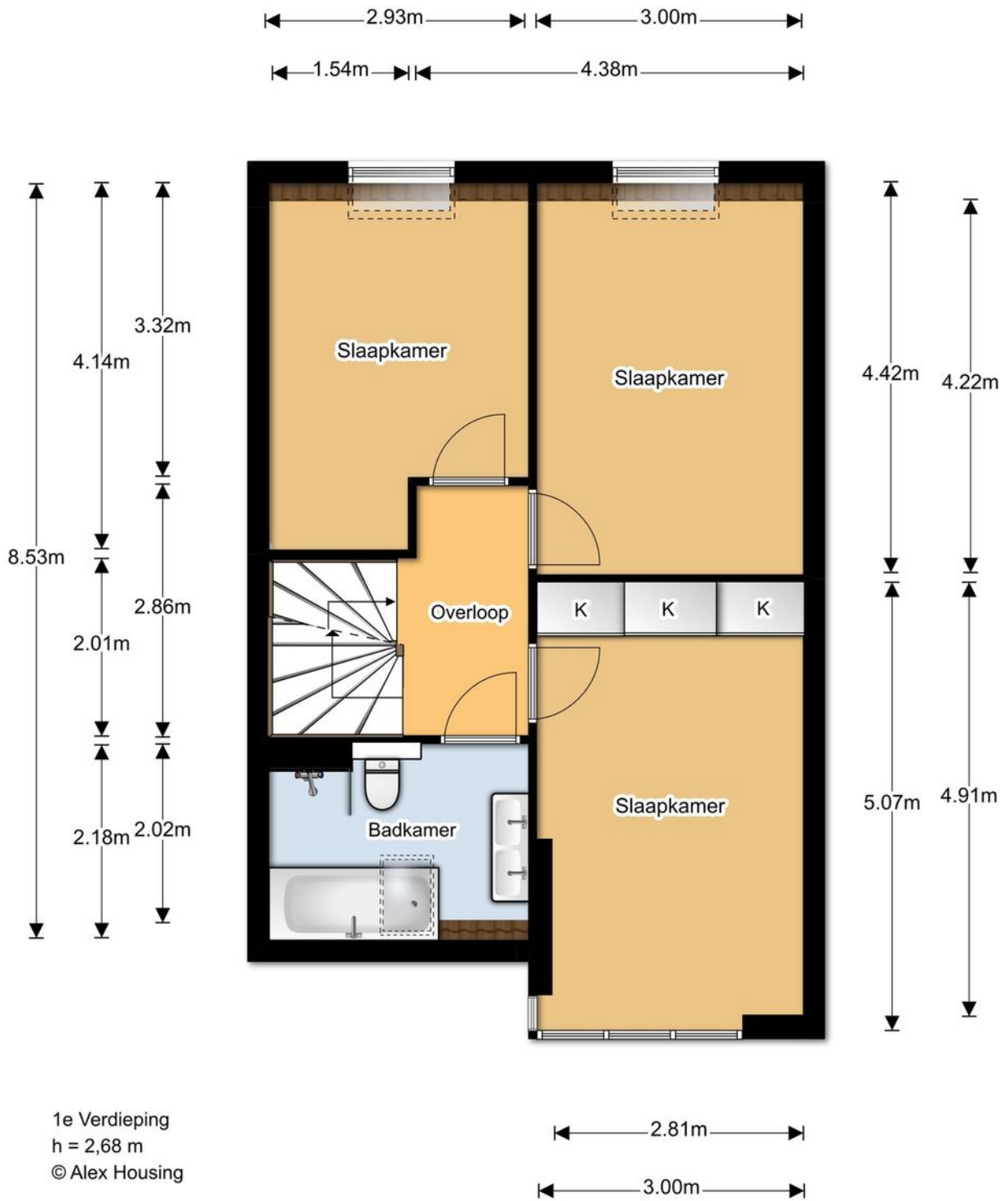
Begane grond



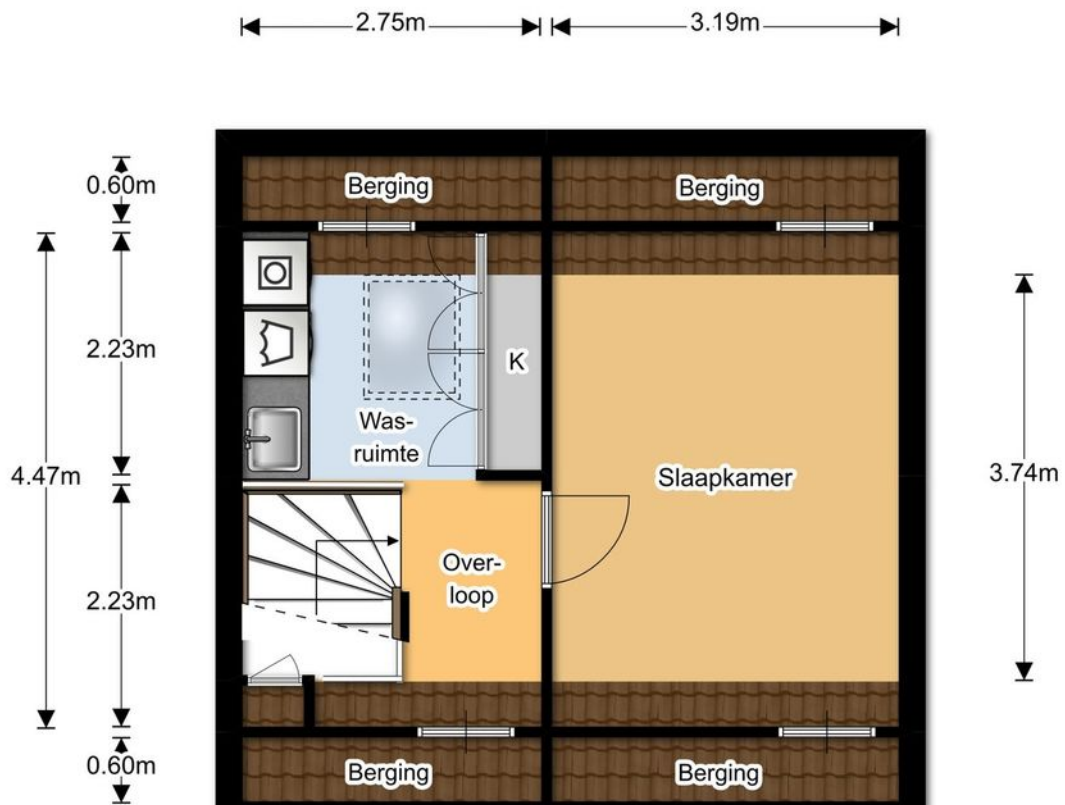
Begane grond
h = 2,67 m
© Alex Housing



1e verdieping



2e verdieping



2e Verdieping
h = 3,84 m
© Alex Housing

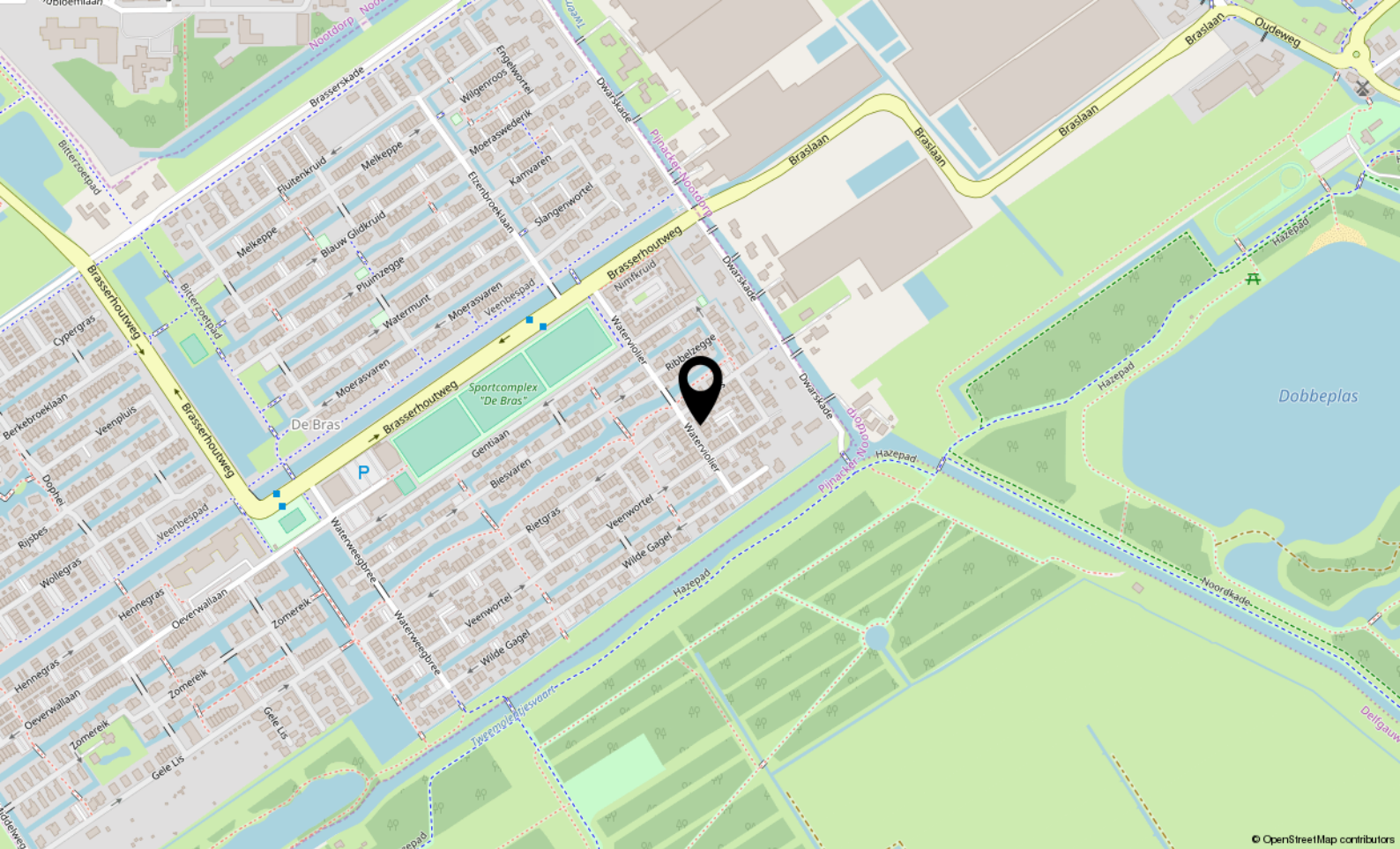
Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

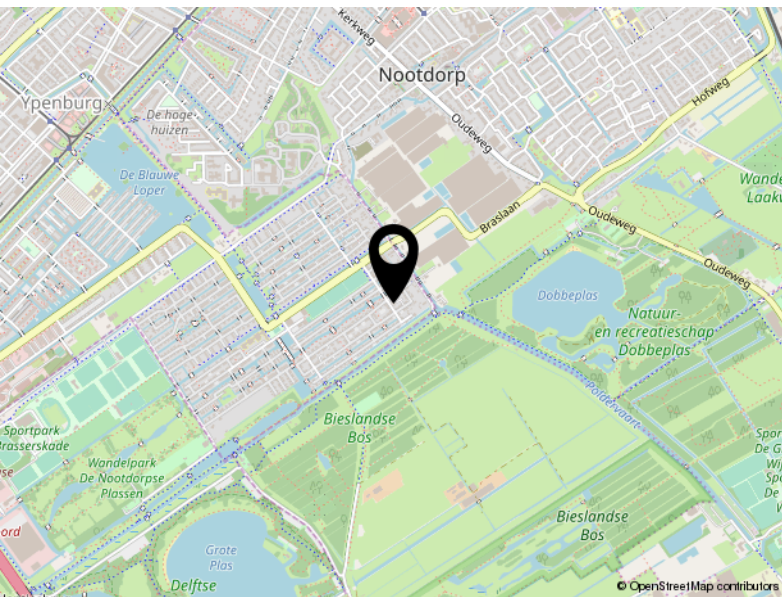
Uw referentie: van daal



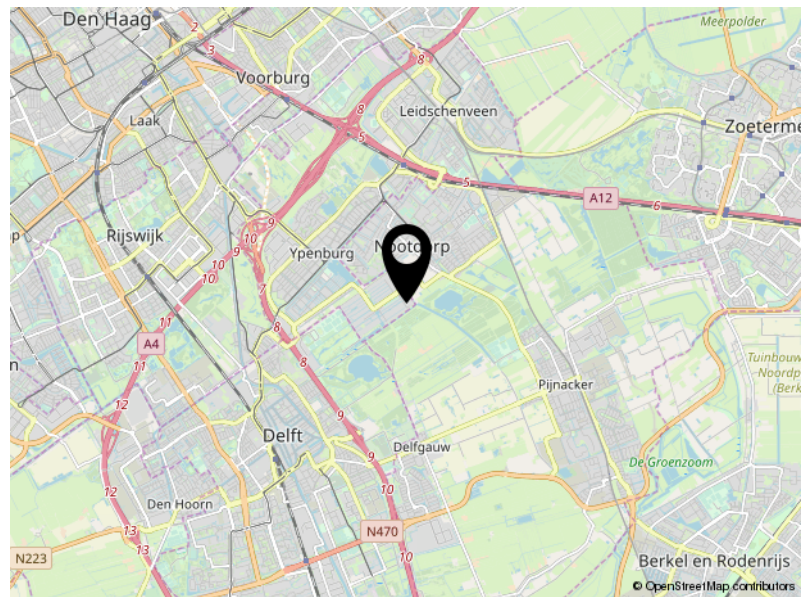
<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens - - - Voorlopige kadastrale grens - - - Administratieve kadastrale grens - - - Bebouwing - - - Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:500 Kadastrale gemeente 'S-GRAVENHAGE BH Sectie BH Perceel 3267</p>	<p>Aan 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.</p>
---	---	---



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

Locatie

WATERVIOLIER 28

'S-Gravenhage

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Buitenverlichting	X		
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin overige			
potten in voor- en achtertuin		X	
feestverlichting slinger achtertuin		X	
stellingkasten in schuur	X		
Woning			
Rookmelders	X		
(Voordeur)bel	X		
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie			
Gordijnrails	X		
Gordijnen/vitrages		X	
Vloerdecoratie			
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Keukenapparatuur			
Kookplaat SMEG (keramisch) 77 cm	X		
Heteluchtoven Siemens	X		
Magnetron Siemens	X		
Afzuigkap Siemens	X		
Vaatwasser Siemens	X		
Keukenaccessoires			
Schap (hoogglans)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
overige verlichting binnen (opbouwspots e.d.)		X	
plafonnieres	X		
Losse kasten legplanken			
Gaderobekasten ouderslaapkamer (3 meter)		X	
kasten (leg) zolderkamer (2 meter)		X	
Inbouwkast zolder (2 meter)-overloop	X		
Toilet accessoires			
handdoekhaak Zack	X		
plafonnière	X		
WC rol houder Zack	X		
Badkamer accessoires			
handdoekrekken Zack		X	
WC rol houder Zack	X		
Overige zaken			
TV meubel woonkamer			X
stellingen in trapkast			X
aanrecht+spoelbak en kraan zolder	X		
fotolijstschappen woonkamer (naast tuindeuren)	X		
kastje boven wasmachine/droger	X		
Algemeen			
Luxaflex & Velux raambekleding	X		
Keukenblok met bovenkasten	X		



DOE DE VERKOOP TEST

Huis verkopen?
Weet waar u aan toe bent...

VAN DAAL makelaardij

VERKOOP PLANNEN?

- Zijn er potentiële kopers voor uw huidige woning?
- Wat is de juiste vraagprijs?
- Welke timing is het beste om te starten met de verkoop?
- Inzage in gerealiseerde woningprijzen in uw buurt
- Must have tips over styling en presentatie
- Wat is de verwachte verkooptijd?

Met onze jarenlange ervaring in de makelaardij en kennis van de woningmarkt, vindt u in ons een betrouwbare partner voor een succesvolle verkoop.



PROFITEER VAN ONZE AANKOOP- BEGELEIDING

- Wat is de waarde van het huis?
- Inzage in gerealiseerde woningprijzen in de buurt
- Wat is het juiste openingsbod?
- Wat is de verkoopprocedure? Is er een inschrijving en wat nu?
- Advies omtrent ontbindende voorwaarde en bouwkundige keuring
- Controle van de koopovereenkomst
- Belangrijke juridische aspecten

Met onze jarenlange ervaring in de makelaardij en kennis van de woningmarkt, vindt u in ons een betrouwbare partner voor een succesvolle aankoop.

Je ideale huis gevonden?
Op naar de
scherpste hypotheek!



**Maak een afspraak, het eerste gesprek
is kosteloos. Of kijk op [hypotheeker.nl](https://www.hypotheeker.nl)**



Jazeker. De Hypotheker.

We vergelijken alle banken en vinden voor jou de beste deal.

Delft, Westvest 1, (015) 214 29 72

Rijswijk, Steenvoordelaan 396, (070) 390 92 50

Aanbiedingsvoorwaarden Van Daal Makelaardij B.V.

1. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Deze zijn gedeponereerd bij de arrondissementsrechtbanken en liggen op ons kantoor ter inzage of zijn beschikbaar op onze website.
2. Deze verkooppresentatie is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.
2. Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een bod hierop. U bent pas in onderhandeling als verkoper een concreet tegenbod heeft uitgebracht.
3. Deze verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Voor onvolkomenheden in vermelde gegevens kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoek plicht.
4. De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte en de daarin gebruikte bepalingen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. U kunt een exemplaar van een NVM-koopakte met toelichting via ons kantoor of uw eigen NVM-aankoopmakelaar opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte kunnen extra artikelen worden opgenomen, welke zijn gemeld bij de aanbieding van deze woning.
5. Een beroep op ontbindende voorwaarden van financiering dient goed gedocumenteerd te geschieden. Hieronder wordt verstaan dat de mededeling vergezeld dient te gaan van bewijsstukken dat koper bij - een van origine Nederlandse - bank of een erkende geldverstrekkende instelling een offerte heeft opgevraagd of heeft laten opvragen en dat die aanvraag niet heeft geleid tot het uitbrengen van een offerte voor een hypotheek, een en ander overeenkomstig de hiervoor opgenomen ontbindende voorwaarden. Tevens dient in de afwijzing van de geldverstrekkende instelling te worden opgenomen waarvoor en tot welke hoofdsom deze aanvraag is gedaan, alsmede de reden waarom de aanvraag is afgewezen.
6. Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.
7. Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting, kadasterkosten en de notariskosten voor de rekening van koper zijn.
8. Koper is bekend met het feit dat na er een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom gestort dient te worden op de rekening van de notaris die de levering zal verzorgen. In plaats van een waarborgsom kan een onherroepelijke bankgarantie worden gesteld.
9. Indien koper heeft gekozen voor een notaris buiten Delft en de kosten voor een notariële volmacht een bedrag van € 100,- inclusief BTW te boven gaan en/of de kosten voor het doorhalen van de bestaande hypotheek een bedrag, per doorhaling, van € 245,- inclusief kadastrale kosten en BTW te boven gaan, zal het meerdere voor rekening komen van koper. Ondanks dat de keus van de notaris aan koper is, zal aan verkoper niet meer dan de reële kosten in rekening worden gebracht.

10. De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Van de 3 dagen bedenktijd moeten er minimaal 2 dagen geen zaterdag, zondag of erkende feestdag zijn.

De door beide partijen getekende koopovereenkomst door koper ontvangen op:	Bedenktijd eindigt om 23.59 uur op:
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

11. Indien de koper, bij het opmaken van de koopovereenkomst, nog geen keuze heeft gemaakt welk notariskantoor de juridische levering gaat verzorgen, krijgt koper tot datum van ondertekening koopovereenkomst de gelegenheid een notaris te kiezen.

12. De koper is er van op de hoogte dat, indien de woning een appartement betreft, er vanuit de overheid de verplichting bestaat dat de Vereniging van Eigenaren vanaf mei 2008 actief dient te zijn, dient te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel alsmede een reservefonds dient te hebben.

Ondanks de constante zorg en aandacht die wij besteden bij de samenstelling van deze verkooppresentatie alsmede onze aanbiedingsvoorwaarden bestaat er een mogelijkheid dat hierover vragen zijn. Wij nodigen u uit contact op te nemen met ons kantoor zodat wij u kunnen adviseren over het betreffende object.