



Abtsregt 23

Delft

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

**VAN DAAL makelaardij**

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



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2005
Soort:	portiekflat
Kamers:	4
Inhoud:	362 m ³
Woonoppervlakte:	108 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	14 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, gashaard
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

HET MOOISTE UITZICHT OVER MIDDEN DELFLAND

Op de top-etage met een prachtig weids uitzicht over Midden Delfland, ligt dit moderne 4-kamer appartement met een ruim en zonnig terras op het Zuiden. Door de grote raampartijen in de woonkamer en keuken is er een fijne ruimtelijke beleving met veel licht en een vrij uitzicht. De keuken, de badkamer en het toilet zijn modern en luxe afgewerkt. De extra kamer op de etage is een bijzonder leuke plek om een werkplek, logeerplek of lekker leeshoekje te creëren. Het appartement ligt in het moderne, kleinschalige en goed onderhouden complex 'de Waaier', er zijn twee eigen parkeerplekken op afgesloten terrein.

Entree 'de Waaier':

- mooi aangelegd terrein met parkeerplaatsen voor bezoek
- eigen parkeerterrein (deels achter slagboom) met 2 plekken voor dit appartement
- ingang met brievenbussen, trappenhuis en videophone installatie
- moderne glazen lift naar de etage met entree tot het appartement

Appartement:

- entree met garderobekast, berging en opstelplaats wasmachine/droger en C.V.-combiketel
- modern toilet met fonteintje
- lichte, ruime woonkamer met veel ramen en schuifpui naar het terras
- moderne en luxe keuken met kookeiland en gezellige bartafel, schuifpui naar terras
- diverse inbouwapparatuur: koelkast, vriezer, gaskookplaat, combi-oven/magnetron, keukenboiler en vaatwasser
- luxe badkamer met drempelloze inloopdouche, bad, dubbele wastafel en tweede toilet
- twee slaapkamers
- trap naar atelier/werkkamer/logeerkamer met glazen overkapping
- royaal en zonnig terras op het Zuiden

Overig:

- de woning is mooi afgewerkt met een houten vloer door het gehele appartement en stucwerk wanden
- ruime berging in de onderbouw
- twee eigen parkeerplaatsen en voldoende parkeerruimte voor bezoek

BUURTSCHAP ABTSWOUDE

Het buurtschap Abtswoude is een landelijk gelegen woonwijk aan de rand van Delft. Het is een rustige en prettige woonomgeving met het Abtswoudse Bos en het natuurgebied Midden Delfland in de directe omgeving. De binnenstad is 15 minuten fietsen met leuke winkels, het theater, filmhuis, bioscoop, restaurants, café's en gezellige terrassen. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er meerdere grote supermarkten in de omgeving, de dichtstbijzijnde is 10 minuten lopen. Er zijn voldoende voorzieningen voor gezondheidszorg zoals huisarts, apotheek, fysiotherapeut en tandarts.

De halte Abtswoudse Park van tramlijn 1 en de bussen is op 5 minuten lopen. Het station van Delft en Delft-Zuid zijn op fietsafstand. De op- en afritten van de snelwegen A13 en A4 zijn in de directe nabijheid.

Woonoppervlakte: 108 m²

Inhoud: 362 m³

Bouwjaar: 2005

VvE: een actieve en gezonde VvE met een maandelijkse bijdrage van € 176,40

Oplevering in overleg

LIGGING DELFT IN DE OMGEVING

Delft is zeer centraal en goed bereikbaar gelegen in de Randstad, nabij de uitvalswegen A4 en A13. Per auto naar Rotterdam 15 minuten, Den Haag 15 minuten, Utrecht 45 minuten en Amsterdam 50 minuten. Luchthaven Schiphol is binnen 40 minuten bereikbaar en luchthaven Rotterdam-Den Haag in een kwartier. De TU Delft en de bedrijvenparken van Delft en Rijswijk zijn op fietsafstand.

Vanaf het station van Delft zijn de steden Rotterdam en Den Haag binnen 15 minuten treinafstand bereikbaar. Verder zijn er de tramlijnen 1 en 19, tramlijn 1 gaat via Rijswijk, Den Haag Centrum naar Scheveningen-strand en lijn 19 via Ypenburg, Leidschenveen naar Leidschendam/Leidschenhage.

AFMETINGEN:

Woonkamer: 9,57 x 4.30m

Keuken: 3.00 x 3.50m

Slaapkamers: 5.56 x 2.56/1.82, 3.66 x 3.22m

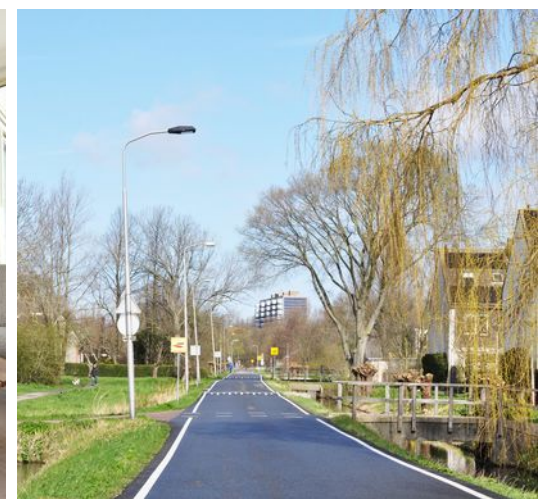
Topkamer/atelier: 4.42 x 2.63m

Badkamer: 2.64 x 2.50m

Balkon: 4.21 x 4.29m

Berging: 1,82 x 1.50m

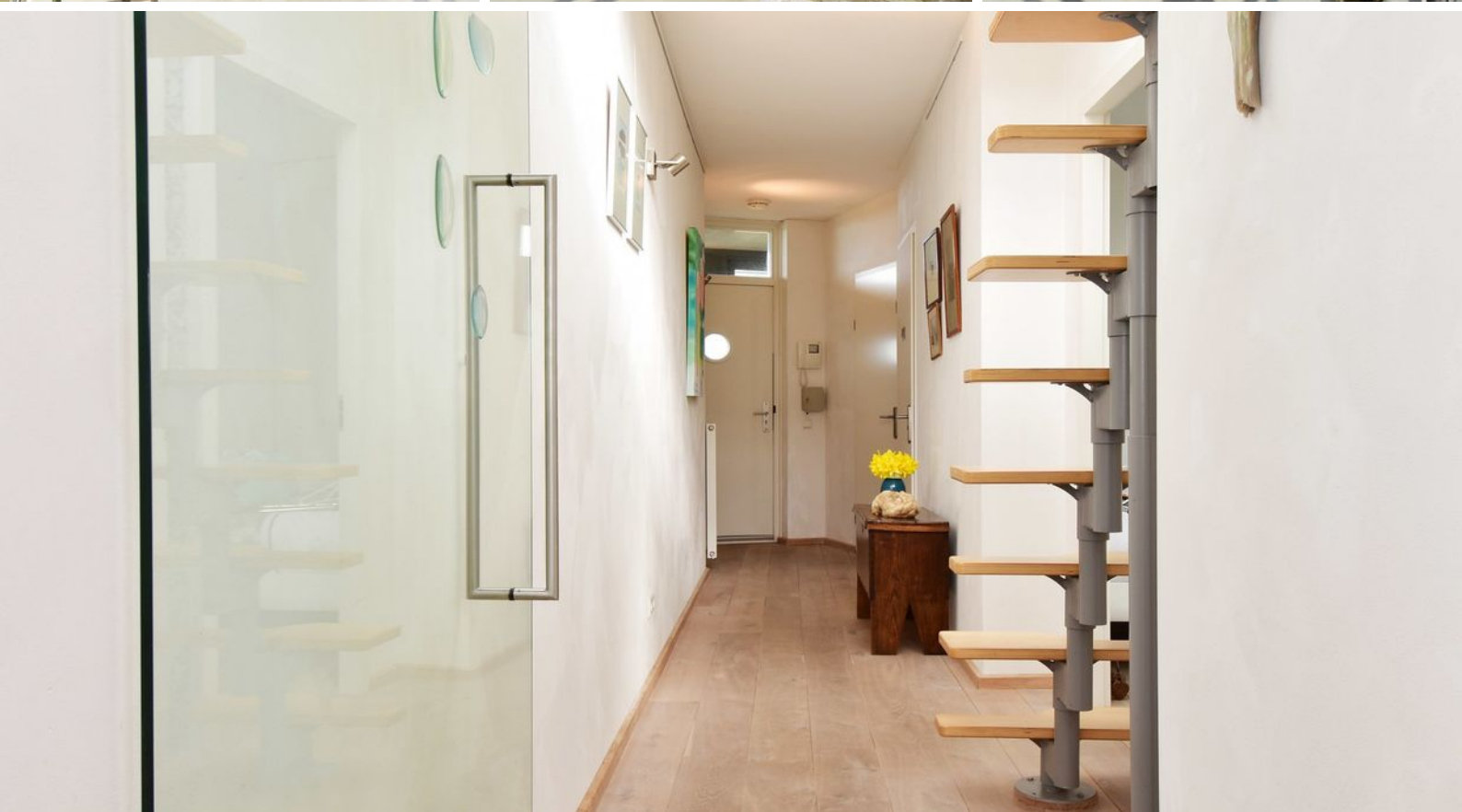
Berging in de onderbouw: 3.69 x 2.25m



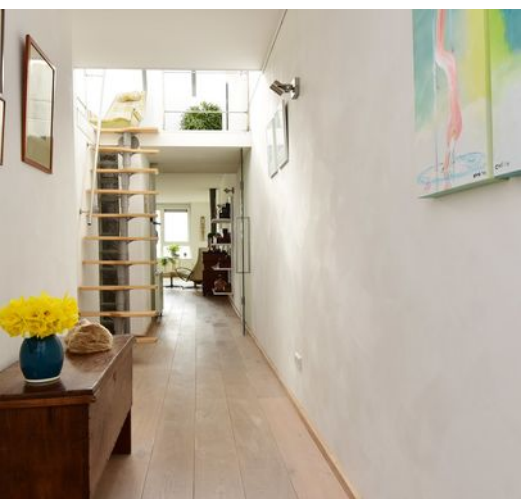




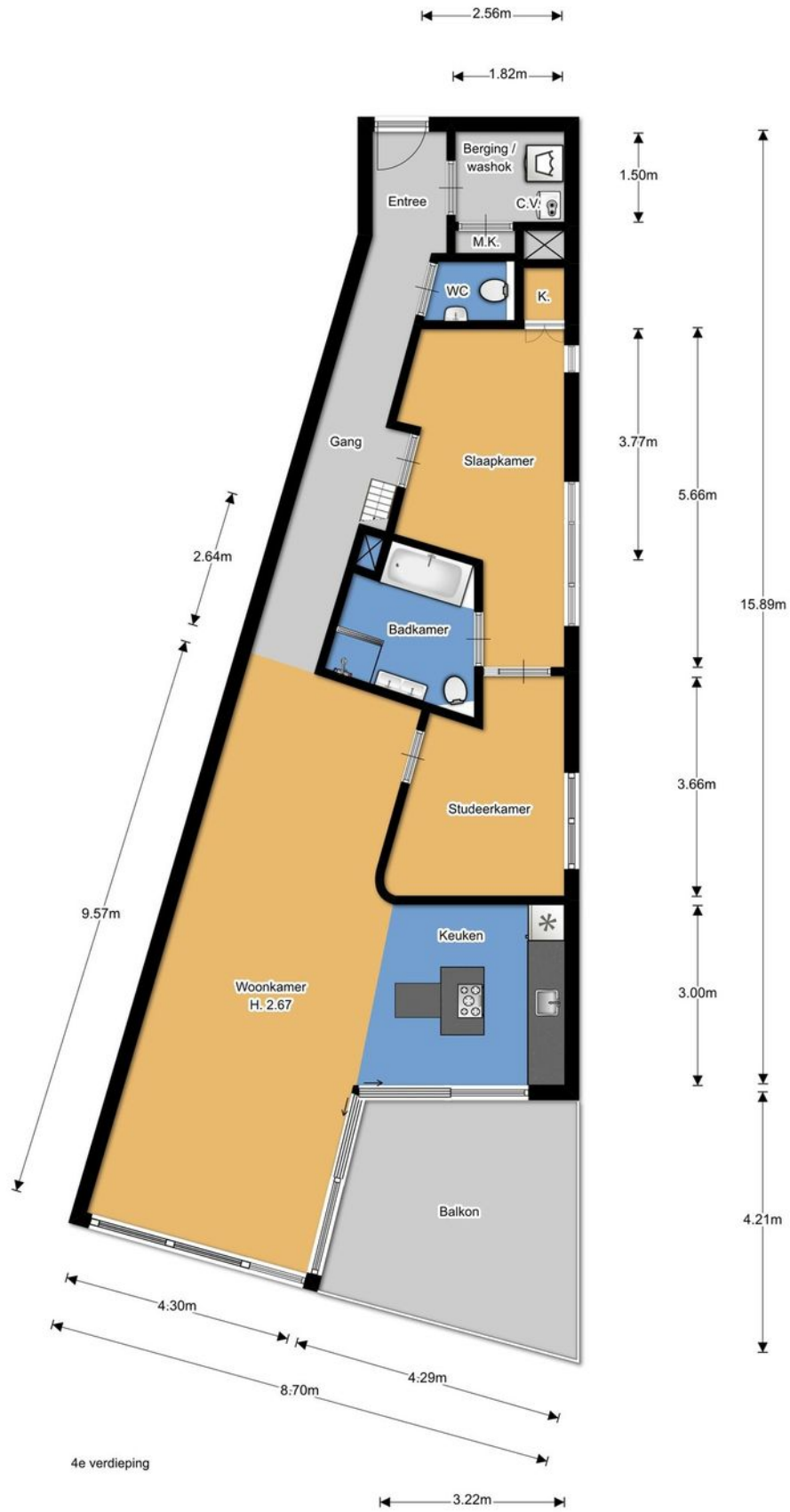


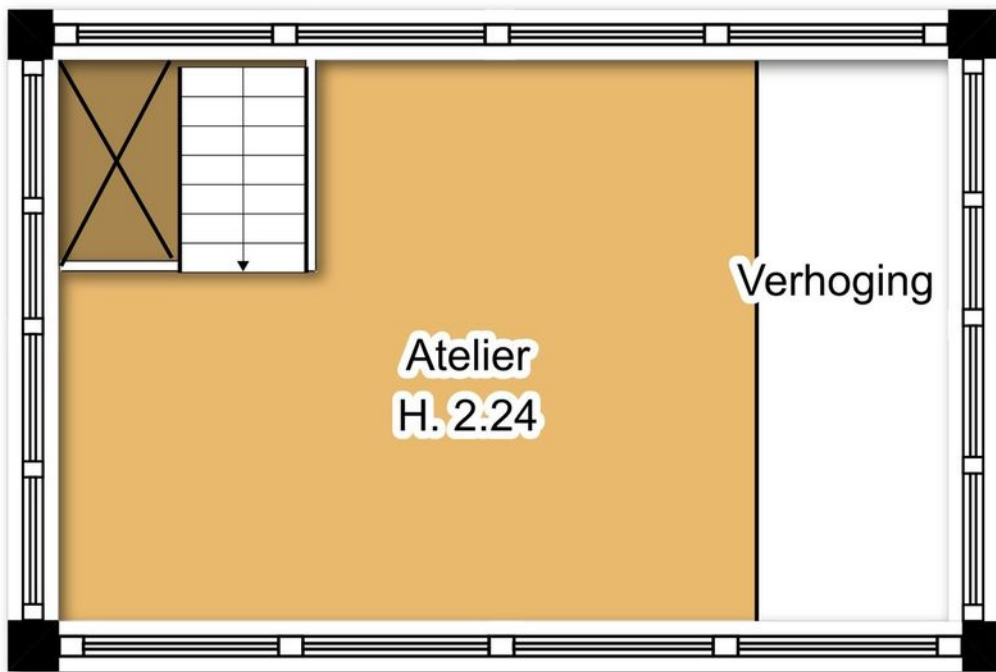










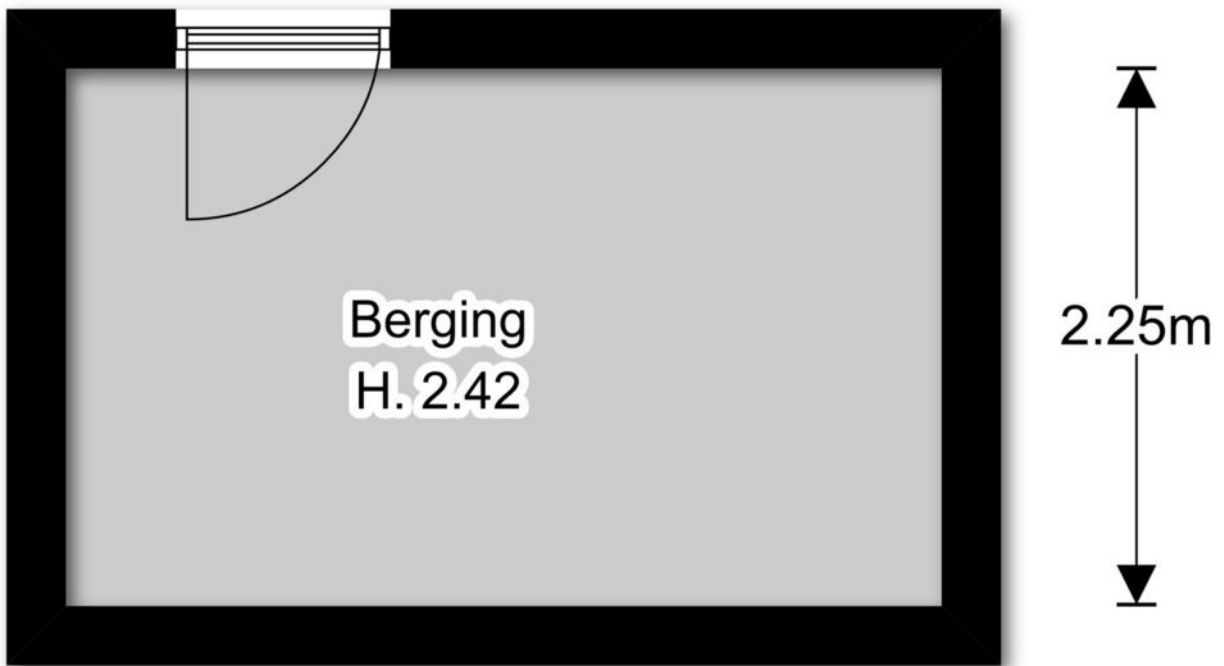


2.63m

3.31m

4.42m

5e verdieping

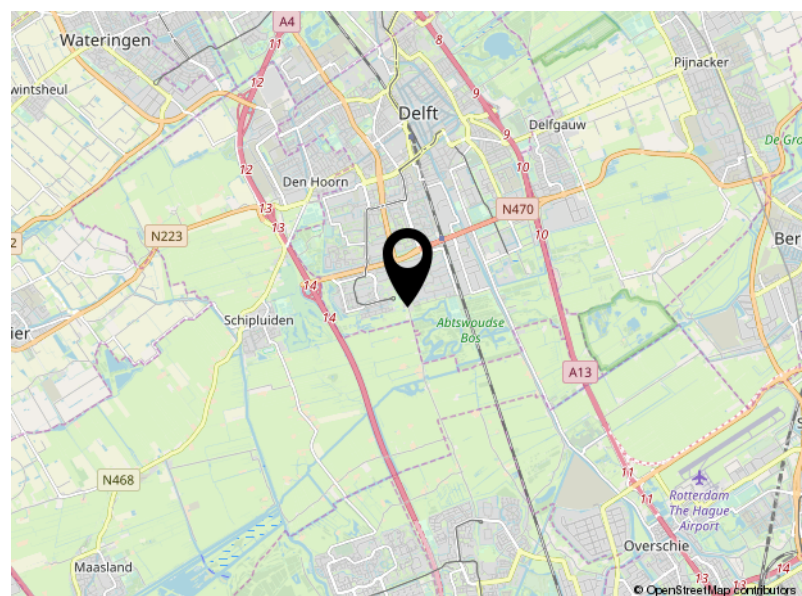
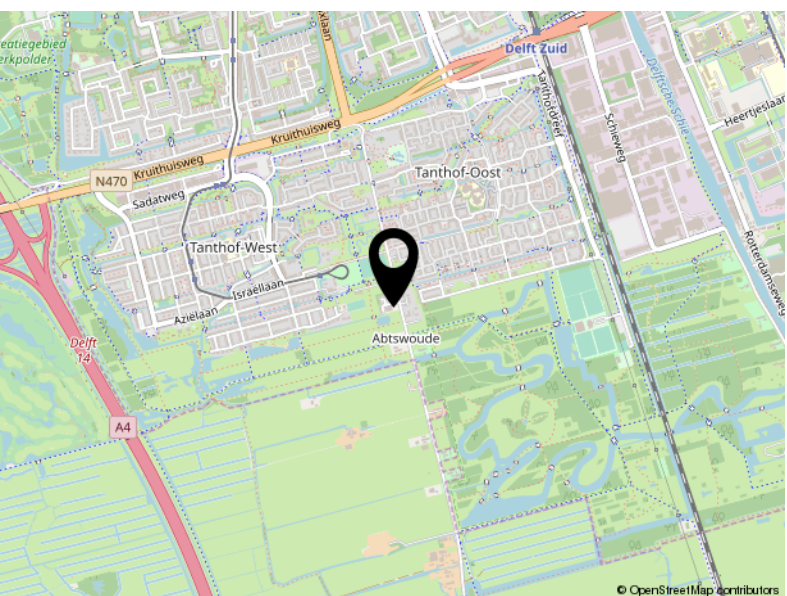
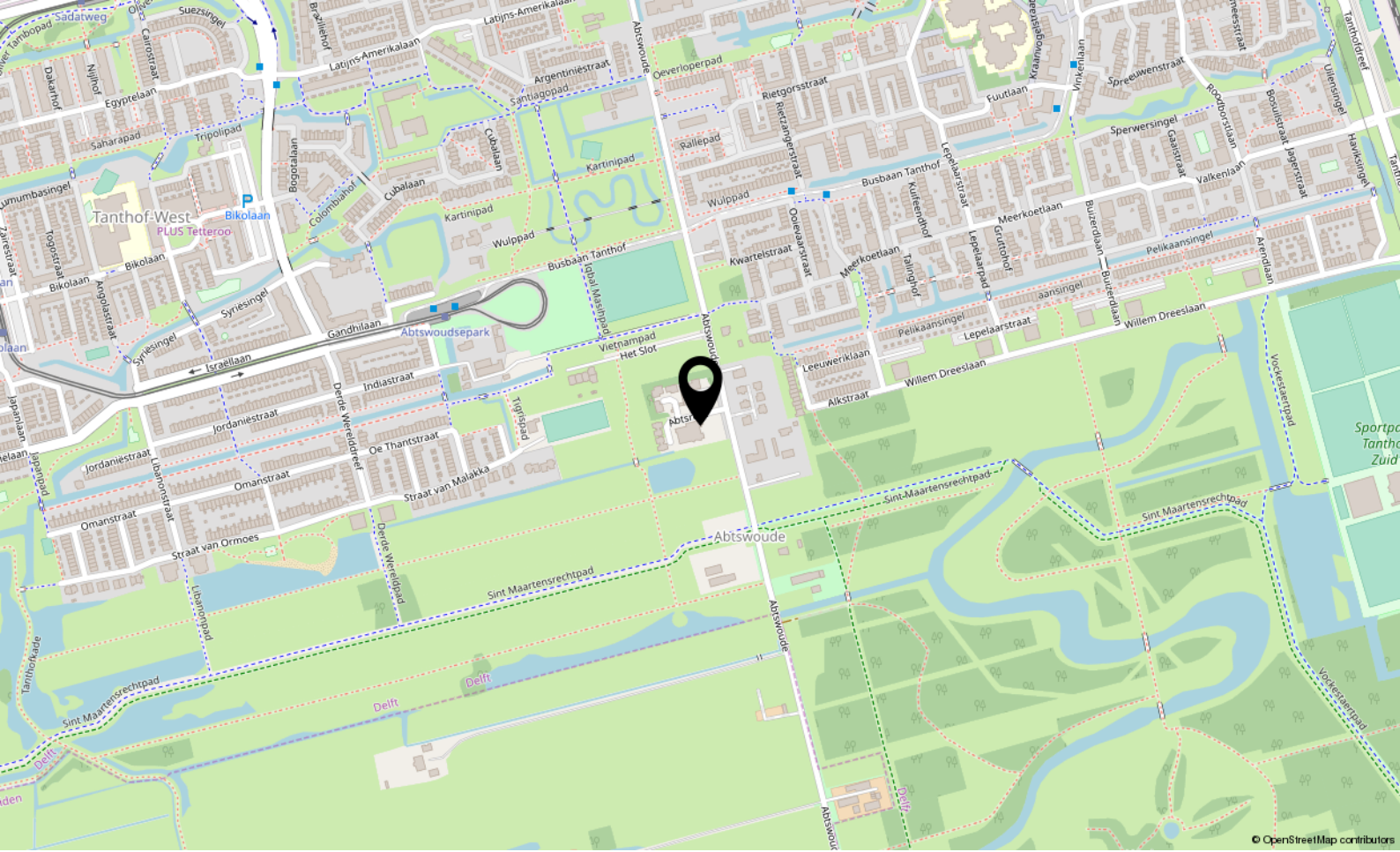


Berging
H. 2.42

3.69m

2.25m

Berging



Locatie

ABTSREGT 23
Delft

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in diverse kamers en in berging: losse houten kast en open rekken	X		
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- 6 x Verisol plissées verduisterend	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Kledinghaken (onder trap)		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Kookplaat op gas (gasstel)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessories			
- 10 liter keukenboiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens/rolluiken	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
- close-in boiler	X		
- Mechanisch ventilatie systeem (motor is vervangen in 2017)	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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.