



KLAVERWEIDE 59

VOORBURG



Vraagprijs
€ 419.500,- k.k.





KENMERKEN

- eigen grond
- nieuwe keuken
- nieuwe badkamer
- nieuw toilet
- strak gestucte en geschilderde wanden
- hoge plinten
- lamelparketvloer op begane grond
- mooi laminaat op 1e verdieping;
- elektrische installatie vernieuwd (6 gpn + ALS)
- woning is voorzien van nieuw HR++ dubbel glas
- HR-combiketel Nefit ProLine (bouwjaar 2012)
- verkoopvoorwaarden project "Essesteijn" van toepassing
- projectnotaris Hermans & Schuttevaer Notarissen;
- geen lijst van zaken en vragenlijst beschikbaar;

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Kamers	4
Woonoppervlakte	105 m ²
Perceeloppervlakte	199 m ²
Inhoud	285 m ³
Bouwjaar	1973
Tuin	voortuin, zijtuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel

Heerlijk wonen in een gerenoveerde woning in het groene Essesteijn

WE HEBBEN ER WEER ÉÉN! EEN INTERN GEHEEL GERENOVEERDE BIJZONDERE KWADRANTWONING IN DE ZEER GEWILDE EN GROENE WIJK ESSESTEIJN! HET BETREFT HIER EEN TYPE "A" MET EEN WOONOPPERVLAK VAN CA. 105M2 OVER TWEE WOONLAGEN. DE WONING IS GELEGEN OP 197M2 EIGEN GROND MET DE HOOFDTUIN OP HET WESTEN, DUS MIDDAG- EN AVONDZON! VAN BINNEN IS NAGENOEG ALLES VERNIEUWD. DE KEUKEN, BADKAMER, HET TOILET, VLOEREN EN WANDEN. ZO LIGT OP DE BEGANE GROND EEN MOOIE LAMELPARKETVLOER EN OP DE SLAAPVERDIEPING EEN MOOIE LICHT LAMINAATVLOER. VERDER ZIJN DE WANDEN GESTUUKT EN GESCHILDERD EN ZIJN HOGE PLINTEN AANGEBRACHT. DE ELEKTRISCHE INSTALLATIE IS OOK VERNIEUWD EN DE WONING IS GEHEEL VOORZIEN VAN NIEUWE DUBBEL BEGLAZING.

DE LIGGING IS UITSTEKEND. IN DE WIJK IS VEEL GROEN MET SPEELMOGELIJKHEDEN VOOR DE KINDEREN. PARKEREN KAN OP HET TERREIN ACHTER DE WONING EN IN HET MIDDEN VAN DE WIJK LIGT EEN MOOI GROEN PARK. UITVALSWEGEN N14, A4, A12, A13 MET ENKELE MINUTEN BEREIKBAAR, WINKELCENTRUM LEIDSENHAGE (BINNENKORT "THE MALL OF THE NETHERLANDS") VLABIJ EVENALS WINKELCENTRUM "DE JULIANABAAN, VERSCHILLENDE BASISSCHOLEN EN SPORTFACILITEITEN EN KINDEROPVANGCENTRA OP KORTE FIETSAFSTAND.







ruime tuin

Entree via de voortuin. U komt dan binnen in een ruim en licht entree met meterkast en toegang tot een ruime en even zo lichte woonkamer met een fraaie lamelparketvloer en achterin een luxe open keuken welke is voorzien van een SMEG 6-pits gasfornuis met 90cm oven. Daarboven een RVS afzuigkap en verder een vaatwasser, koelkast met vriesvak en een combi-oven. Het aanrecht is een composiet granieten blad. In de bijkeuken is de opstelplaats van de HR-combiketel en zitten de aansluitingen voor de wasmachine en evt. droger.

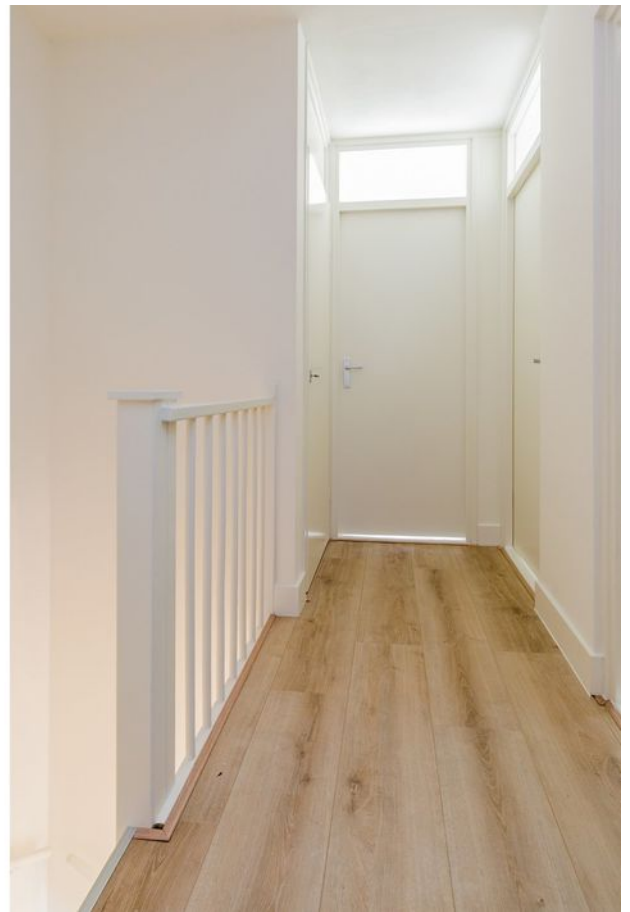
De zijtuin is bereikbaar via de keuken en is gelegen op het westen (middag- en avondzon). Tevens is hier een aangebouwde stenen schuur van ca. 9m². Eventueel zou u deze schuur kunnen ombouwen tot een extra kamer en van binnenuit bereikbaar maken





Alles nieuw

De slaapverdieping is bereikbaar via een afsluitbaar halletje met daarin een separaat toilet welke is voorzien van een wandcloset en fonteintje. Boven, op de overloop is een vaste bergkast en zijn drie goed bemeten slaapkamers van resp. 15m², 14m, en 10m².





Badkamer

De luxe badkamer is vergroot waardoor er met gemak een ligbad, aparte douche, een vaste wastafel en een tweede toilet in passen.





Begane grond



Eerste verdieping





KADASTRAAL PERCEEL

Uittreksel Kadastrale Kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente
	Huisnummer	VOORBURG
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie
	Voorlopige kadastrale grens	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel
	Bebouwing	5982
	Overige topografie	
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 5 januari 2018 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.		

BUURTINFORMATIE

Leeftijd



0 - 14: 31%

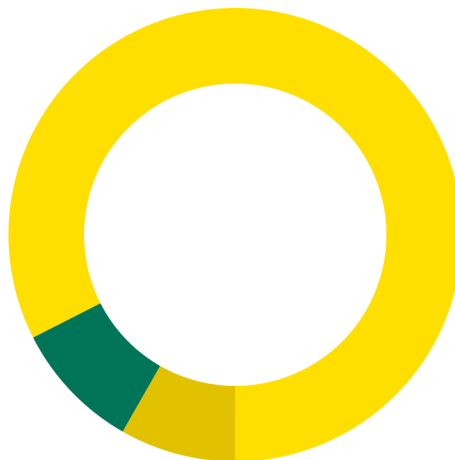
15 - 24: 9%

25 - 44: 37%

45 - 64: 20%

65+: 4%

Nationaliteit



Autochtoon: 83%

Allochtoon - westers: 9%

Allochtoon - niet westers: 8%

Huishoudens

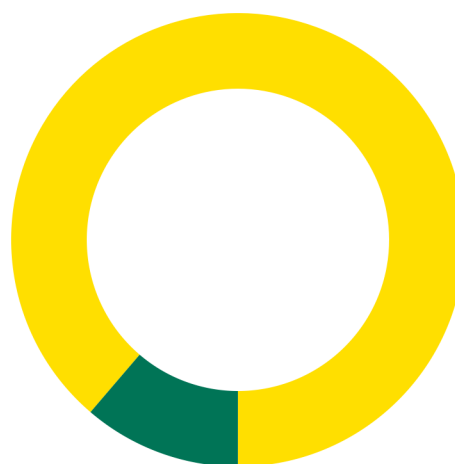


Eenpersoons: 8%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 63%

Koop / huur



Koop: 89%

Huur: 11%



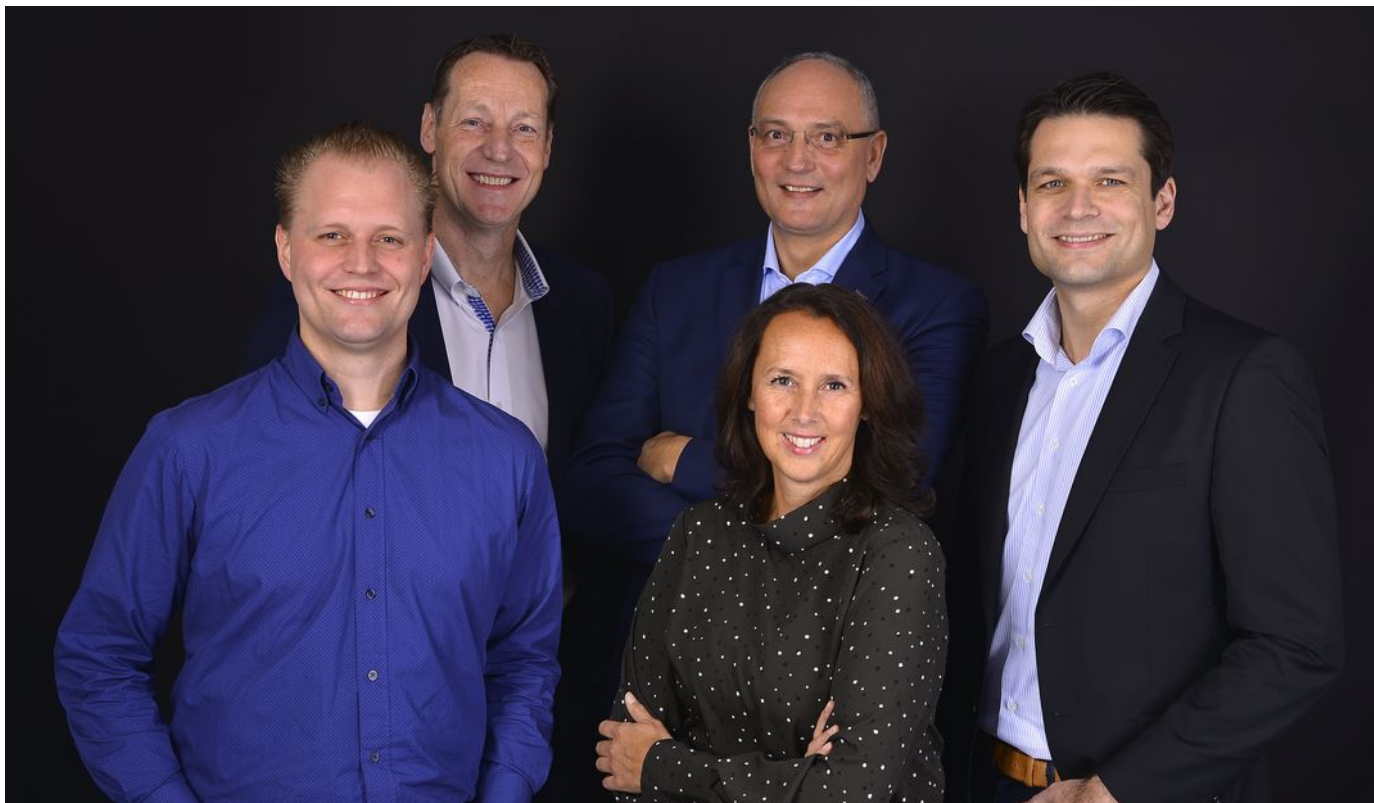
48%



52%



0,9 per huishouden



WELKOM BIJ DIJKHUIZEN GARANTIEMAKELAARS

U speelt al een tijdje met de gedachte om uw woning te verkopen maar u weet nog niet zo goed welk kantoor u daarbij het beste kan helpen. Er zijn er ook zoveel! Wat u wel weet is dat u een makelaar zoekt met een gedegen kennis, die fair is en waar u makkelijk mee kunt schakelen. Een makelaar met een open houding en die met u meedenkt. Kortom een makelaar waar u van op aan kunt!

Dan staan wij van Dijkhuizen Garantiemakelaars voor u klaar. Al sinds 1995 zijn wij met veel succes actief in de regio Haaglanden. Wij richten ons op een breed spectrum woningaanbod en onze focus ligt op Voorburg en Leidschendam, maar ook in Den Haag, Rijswijk en Nootdorp bevinden we ons op bekend terrein.

Heeft u een taxatie die uitgevoerd moet worden of wilt u advies bij een aankoop of wellicht zit u er aan te denken om uw woning te verhuren? Ook in die gevallen kunnen wij u uitstekend van dienst zijn. Wij adviseren u graag bij ons op kantoor onder het genot van een heerlijke kop koffie of thee.

Op ons toegankelijke kantoor heerst een vriendelijke informele sfeer en u bent altijd welkom voor vragen, een gesprek en een kop koffie. Al onze medewerkers zijn gediplomeerd dus u kunt er ook zeker van zijn dat de informatie die u vraagt en de service die u van ons verwacht van uitstekende kwaliteit is. Wij zijn niet voor niets Garantiemakelaars!

BUURTGEGEVENS

Geschiedenis

De wijk is vernoemd naar een van de vele boerderijen die in het verleden in de polder rond het oude dorpscentrum stonden. Deze boerderijen hebben inmiddels plaats moeten maken voor woonwijken, maar boerderij Essesteijn bestaat nog steeds en doet tegenwoordig dienst als kinderboerderij Essesteijn. Essesteijn is de laatste nieuwbouwwijk van de in de jaren vijftig begonnen reeks van stadsuitbreidingen binnen de gemeente.

Essesteijn bestaat uit 4 buurten die in de jaren zeventig en tachtig zijn gebouwd. In de wijk worden eengezinswoningen afgewisseld met hoogbouw langs de grote wegen. Eind jaren negentig zijn de buurten Sijtwende en Nieuw-Essesteijn gerealiseerd boven de tunnel in de N14.

Ligging

Essesteijn wordt begrensd door het tracé van RandstadRail in het zuidwesten, de spoorlijn Den Haag-Leiden in het noordwesten, het Sijtwendetracé van de N14 in het noordoosten en de Prins Bernardlaan in het zuidoosten.

Essesteijn is goed ontsloten: de wijk ligt aan de N14, heeft twee stations (station Voorburg 't Loo en station Den Haag Mariahoeve aan de rand van de wijk en wordt door twee tramlijnen doorkruist.

AANBIEDINGSVOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M. alsmede de algemene voorwaarden van Dijkhuizen Garantiemakelaars. De NVM voorwaarden zijn gedeponneerd bij de arrondissementsrechtbanken, de algemene voorwaarden Dijkhuizen Garantiemakelaars zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel beiden zijn te raadplegen op onze website.

Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel hierop.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Dijkhuizen Garantiemakelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. 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. Indien de gemelde maatvoeringen, om enerlei reden, van doorslaggevend belang zijn voor de uiteindelijke aankoopbeslissing van koper dan wordt koper in de gelegenheid gesteld om hier, vóór het sluiten van de overeenkomst, nader onderzoek naar te verrichten. Na het sluiten van de koopovereenkomst kan koper hier geen enkel recht meer aan ontleen.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn die geldt voor een financieringsvoorbehoud is zeven weken en gaat direct in na het tot stand komen van de mondelinge overeenstemming. Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie te doen uitvoeren. Koper is bekend met het feit dat er binnen acht weken na de datum van de mondelinge overeenstemming een waarborgsom gestort dient te worden op rekening van de notaris welke de levering zal verzorgen, ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom kan een onherroepelijke bankgarantie worden gesteld. Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor rekening van koper zijn.

In de aanbiedingstekst kunnen aanvullende clausules opgenomen zijn ten gunste van verkoper. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een ouderdoms-, asbest-, niet-bewoners- of materialenclausule. Een overdrachtsbelastingclausule ten gunste van verkoper zal altijd worden opgenomen, evenals een artikel waarin de notariskosten voor de verkoper worden gemaximaliseerd.

In het kader van de Vierde Richtlijn Wwft zijn wij verplicht een standaard cliëntenonderzoek uit te voeren voor alle betrokken verkopers en kopers. Indien uit dit standaard cliëntenonderzoek zal blijken dat een verscherpt onderzoek voor koper verplicht is, bijv. omdat u als PEP wordt aangemerkt, dan zullen de kosten voor dit verplichte uitgebreide onderzoek na overleg worden doorbelast aan koper en door koper betaald zijn voordat dit uitgebreide onderzoek zal worden uitgevoerd.

Maart 2018

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

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'. Tevens is bij een verkoop van een particuliere verkoper aan een zakelijke koper of een particuliere koper die handelt in uitoefening van beroep of bedrijf pas sprake van een koop als de verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt er een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte



Walter Dijkhuizen
walter@dijkhuizenmakelaars.nl
06-54364476



Leon van der Does
leon@dijkhuizenmakelaars.nl
06-54221550



Chris Goedhuys
chris@dijkhuizenmakelaars.nl
06-50204590