



**'s-Gravensandseweg 13 a
2671 JJ Naaldwijk**

Vraagprijs € 239.000,- k.k.

Omschrijving

Starters opgelet! In het centrum van Naaldwijk gelegen twee-kamerappartement, voorzien van lichte woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige tuin met houten veranda waar (zomer-)avonden lang genoten kan worden! Door de keurige staat van onderhoud is 's-Gravenzandseweg 13a zonder extra kosten te betrekken.

In de directe omgeving zijn verschillende scholen, sportgelegenheden en openbaar vervoer aanwezig. De uitvalswegen naar de grote steden zijn goed bereikbaar.

Kortom, een uniek appartement op een unieke locatie! Wij plannen graag een persoonlijke bezichtiging met u in.

Begane grond:

Gezamenlijk entree woning in hal met meterkast. In deze ruimte is de trapopgang naar de bovenwoning.

Toegang tot appartement in hal met trapkast en de geheel betegelde toiletruimte met hangend toilet en fonteintje.

De hal loopt over in de gezellige, tuingerichte woonkamer met open keuken. De lichte woonkamer is voorzien van een stenenstripwand, antracieten tegelvloer met vloerverwarming (defect) en openslaande deuren naar de achtertuin.

Open keuken in wandopstelling, uitgevoerd met een kunststof werkblad, voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast (2020) met vriesvak en diverse kasten en lades.

Ideaal in de achtertuin (gelegen op het Zuiden) is de riante doch knusse steigerhouten veranda. Regen of wind? Buiten zitten kun je hier altijd!

Aan voorzijde gelegen slaapkamer (ca. 10 m²) met laminaatvloer. Naastgelegen badkamer, uitgevoerd in neutrale kleurstelling en voorzien van douchecabine, wastafelmeubel, designradiator, mechanische ventilatie, inbouwspots, aansluiting wasmachine/droger en opstelplaats van de CV combiketel.

Kenmerken:

- 2-kamer appartement, gesitueerd op de begane grond;
- TOP locatie voor starters;
- Knusse steigerhouten veranda;
- Zeer goed onderhouden en instapklaar;
- Volledig voorzien van isolatieglas;
- Het gehele appartement is in 2007 volledig gerenoveerd;
- Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 200,- per maand incl. gas, water en elektra;
- In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden opgenomen: niet-zelfbewoningsclausule, ouderdoms- en materialenclausule, asbestclausule;
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 239.000,- k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 135 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 45 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1906
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 18 m2
Energie label	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2006, eigendom

Locatie

's-Gravenzandseweg 13 a
2671 JJ NAALDWIJK



Foto's

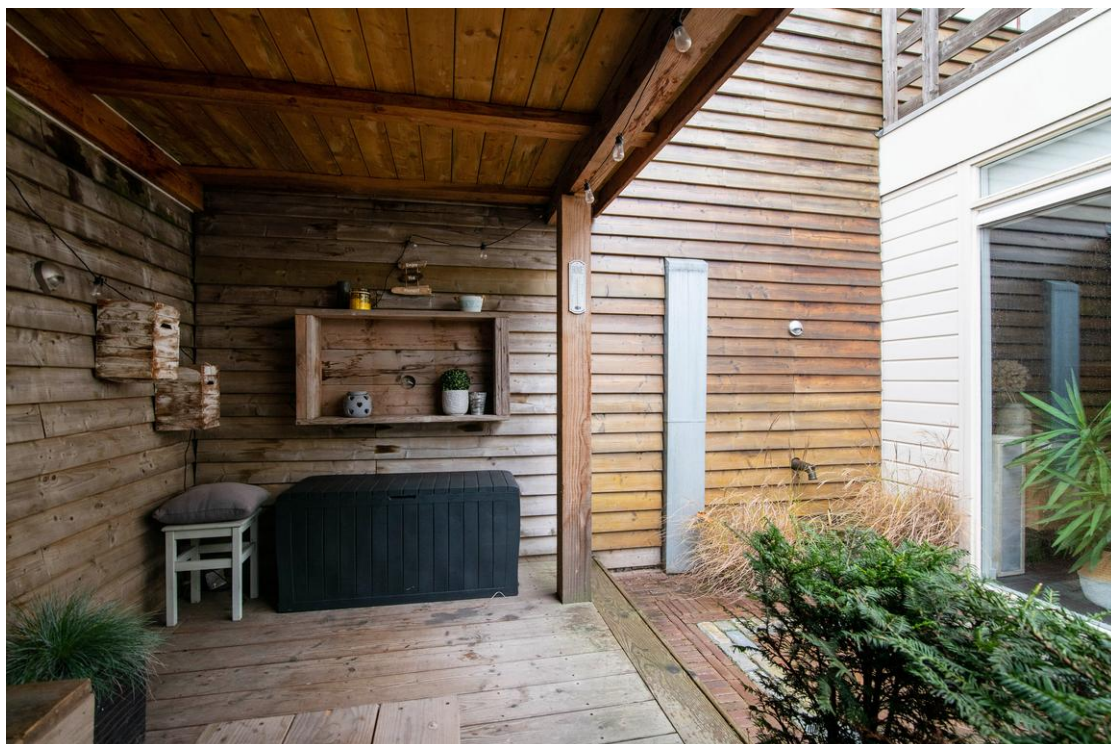










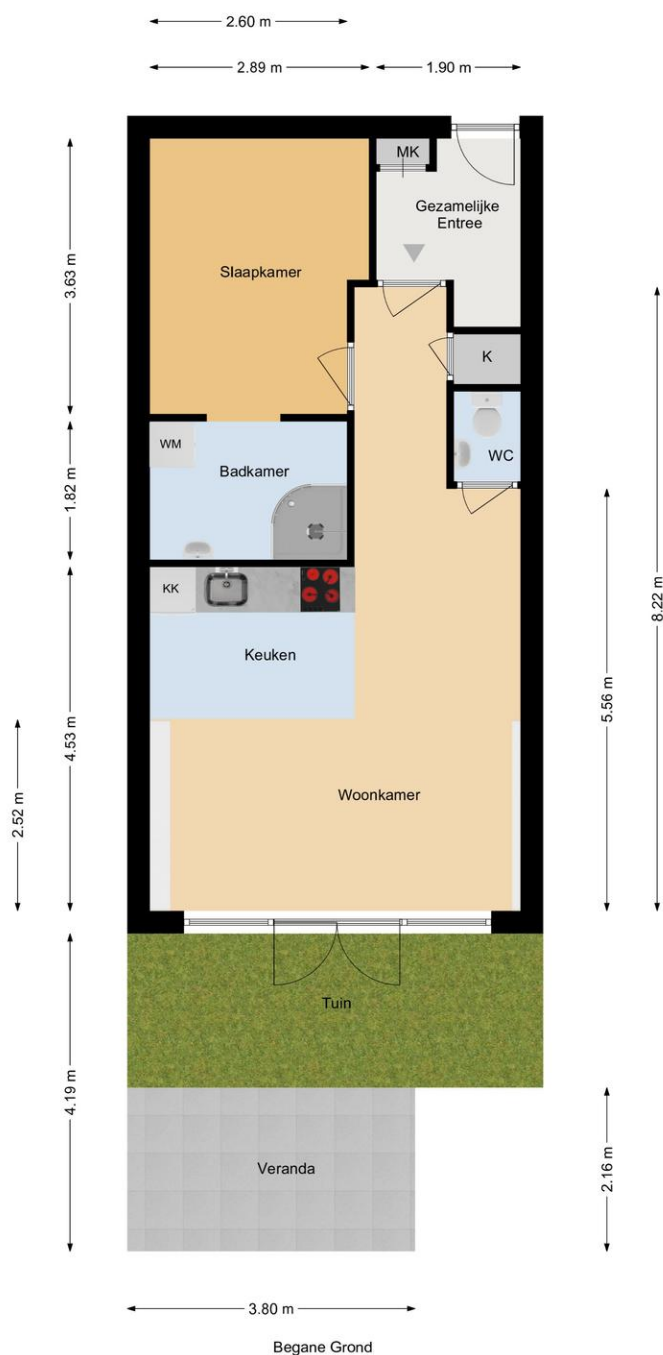








Situatietekening



Begane Grond
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden*
-Alleen voor promotioneel gebruik-



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

1. Ouderdoms/materiaalclausule:

In oudere woningen kan op (niet) zichtbare plaatsen asbest en/of lood zijn verwerkt. Bij oudere woningen dient u er als koper rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Indien hierover twijfels bestaan dient u daartoe nader onderzoek te plegen. Dit geldt ook indien u voornemens bent te gaan verbouwen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. de vloeren, de muren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerd te werken op het in de koopovereenkomst omschreven woongebouwk.

2. Asbestclausule:

Verkoper deelt mede dat ten tijde van de bouw casu renovatie van het pand normaal was asbest casu quo asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het pand meer asbesthoudende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het pand. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart in de koopakte hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

3. Geen zelfbewoning:

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

4. Nutsbedrijf:

In verband met de vrije keuze van energie toeleveringsbedrijven, moeten de verkoper en de koper een verhuizing, opzeggen of nieuwe aanmelding minimaal 1 maand voor de overdracht melden bij de leverancier in kwestie. De koper en de verkoper ontvangen de meterstandenformulieren rechtstreeks van de eigen leveranciers. Zij dienen deze bij voorkeur gezamenlijk in te vullen en te ondertekenen ten tijde van de overdracht van de woning. Partijen streven ernaar de levering zonder afsluiting over te schrijven en dienen binnen drie dagen na de overdracht de formulieren op te sturen naar de eigen leveranciers.

Bij Waterbedrijf Evides kunt u waterlevering aanvragen en opzeggen. U kunt hiervoor telefonisch of via de website contact opnemen. Omdat zij ook de meterstand van de watermeter nodig hebben om de gegevens te verwerken, verzoeken zij de formulieren pas op zijn vroegst op de datum van de sleuteloverdracht te versturen, nadat u de meterstanden heeft opgenomen.

5. Royementkosten:

De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1 van deze koopovereenkomst. Indien genoemde notaris voor royementkosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke € 175,00 (per geheel of gedeeltelijk royement van een hypotheek), steeds exclusief BTW en kadastrale verschotten, komen deze meerkosten voor rekening van koper. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan de verkoper, zal bij de levering van het verkochte door koper aan verkoper worden voldaan en mitsdien worden opgenomen in de nota's van afrekening die vermelde notaris terzake van de levering zal opmaken.

6. Oppervlakte en overige aansprakelijkheid:

- 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.
- 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.
- 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 Malkenhorst Makelaars.
- Verkoper bedingt voor zich en ten behoeve van verkopend makelaar dat iedere aansprakelijkheid ter zake is uitgesloten.

7. Verontreiniging:

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.

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.

Disclaimer

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Alle gegevens die worden gecommuniceerd zijn vrijblijvend. Voor de juistheid van deze informatie kan door Malkenhorst Makelaars echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.