

# TE KOOP

## ROYALE HOEKWONING MET PRAKTIJKRUIMTE



## EIKENLAAN 85 TE (2691 EA) 'S-GRAVENZANDE

## OMSCHRIJVING

Ruime 7-kamer hoekwoning gelegen in de kindvriendelijke bomenbuurt. Deze fijne eengezinswoning heeft een lichte woonkamer met open keuken, royale achtertuin en vijf slaapkamers. Daarnaast is de woning voorzien van een aangebouwde praktijkruimte met een zelfstandige ingang, dit biedt mogelijkheden voor uw praktijk of kantoor aan huis ! Diverse scholen, speeltuintjes en sportfaciliteiten in de nabije omgeving. Het openbaar vervoer, het gezellige centrum alsook het strand zijn binnen enkele minuten te bereiken.

## INDELING

### BEGANE GROND

- Entree, hal, toilet met fonteintje, meterkast, voorraadkast, trapopgang naar 1<sup>e</sup> etage en toegang tot de woonkamer
- Ruime woonkamer met tussendeur naar de aangrenzende praktijkruimte, voorzien van houten vloer, landelijke open keuken in hoekopstelling met gaskookplaat en afzuigkap
- Praktijkruimte met zelfstandige ingang, toilet met fonteintje in de hal aanwezig
- Royale achtertuin voorzien van terras en diverse plantenborders, houten tuinhuisje en stenen schuur voorzien van elektra

### 1e ETAGE

- Overloop met toegang tot alle vertrekken, trapopgang naar 2<sup>e</sup> etage
- Betegelde badkamer met inloopdouche en thermostaatkraan, toilet, wastafel en wasmachineaansluiting
- 3 slaapkamers waarvan 1 met wastafel

### 2e ETAGE

- Overloop met opstelplaats voor CV-ketel
- 2 slaapkamers waarvan 1 met tuimelraam

## KENMERKEN

Bouwjaar circa	: 1972 (aanbouw 1975)
Type woning	: eengezinswoning
Soort dak	: zadeldak met pannen gedekt
Aantal kamers	: 7
Aantal slaapkamers	: 5
Perceel oppervlakte	: 229 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte circa	: 167 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte circa	: 9 m <sup>2</sup>
Inhoud circa	: 560 m <sup>3</sup>
Oppervlakte achtertuin circa	: 85 m <sup>2</sup>
Positie achtertuin	: noord

## BIJZONDERHEDEN

- energielabel C  
(meer weten over verduurzamen [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl))
- overwegend dubbel glas
- kozijnen deels hout, deels aluminium
- cv-ketel, (Remeha calenta)
- meterkast met 5 groepen en aardlekschakelaar
- zonwering aan de voorzijde van de woning
- diverse speeltuintjes en basisscholen in de wijk
- opstappunten openbaar vervoer in de omgeving
- woning is verhuurd geweest
- op deze woning zijn de niet zelf bewoningsclausule, ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing

**KADASTRALE AANDUIDING** : Gemeente 's-Gravenzande, sectie K, nummer 4762, groot 229 m<sup>2</sup>

**AANVAARDING** : vanaf 3 juli 2023

**VRAAGPRIJS** : € 479.000,00 k.k.

## BEZICHTIGING

Voor een bezichtiging of nadere informatie kunt u telefonisch contact opnemen met JCV Makelaars via 0174 - 67 07 20. Wij zijn tevens te vinden op internet: [www.jcvmakelaars.nl](http://www.jcvmakelaars.nl), waar u ook onze privacy voorwaarden aantreft.



## **BIJLAGEN**

- kadastrale kaart
- plattegronden
- foto's
- bestemmingsplan
- verkoopvoorwaarden
- aanvullende bepalingen en clausules
- biedingsformulier

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. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Het bieden van de vraagprijs leidt niet automatisch tot een transactie. Een overeenkomst komt slechts tot stand indien in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten overeenstemming is bereikt en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Onze privacy statement staat op onze site: [www.jcvmakelaars.nl](http://www.jcvmakelaars.nl) en wordt u ook op verzoek toegezonden.



# BIJLAGEN

**behorend bij brochure**

Eikenlaan 85 te (2691 EA) 's-Gravenzande



# **BIJLAGE 1**

## **KADASTRALE KAART**

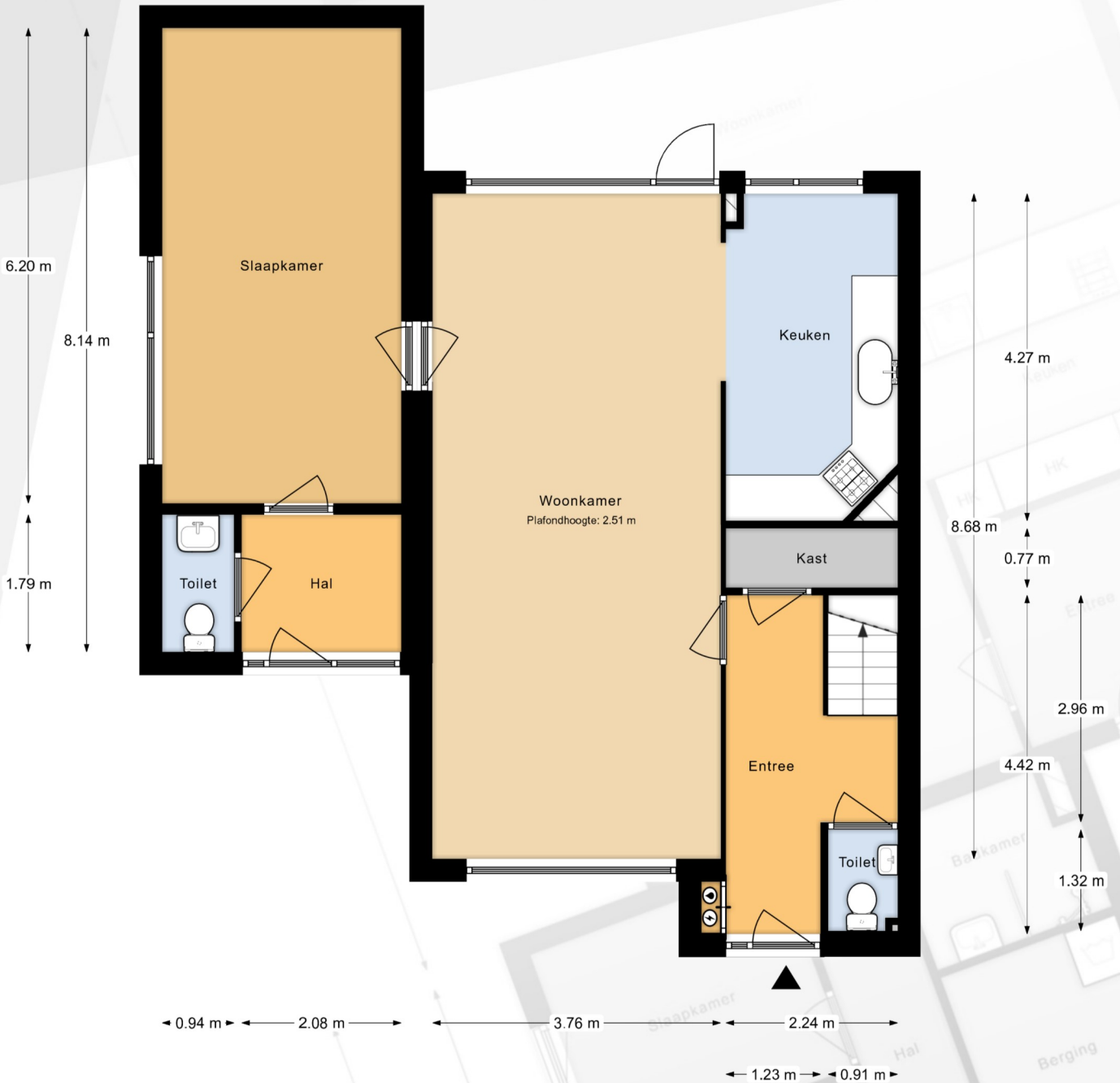
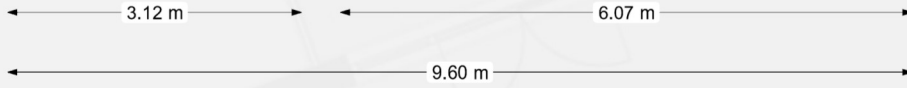




# **BIJLAGE 2**

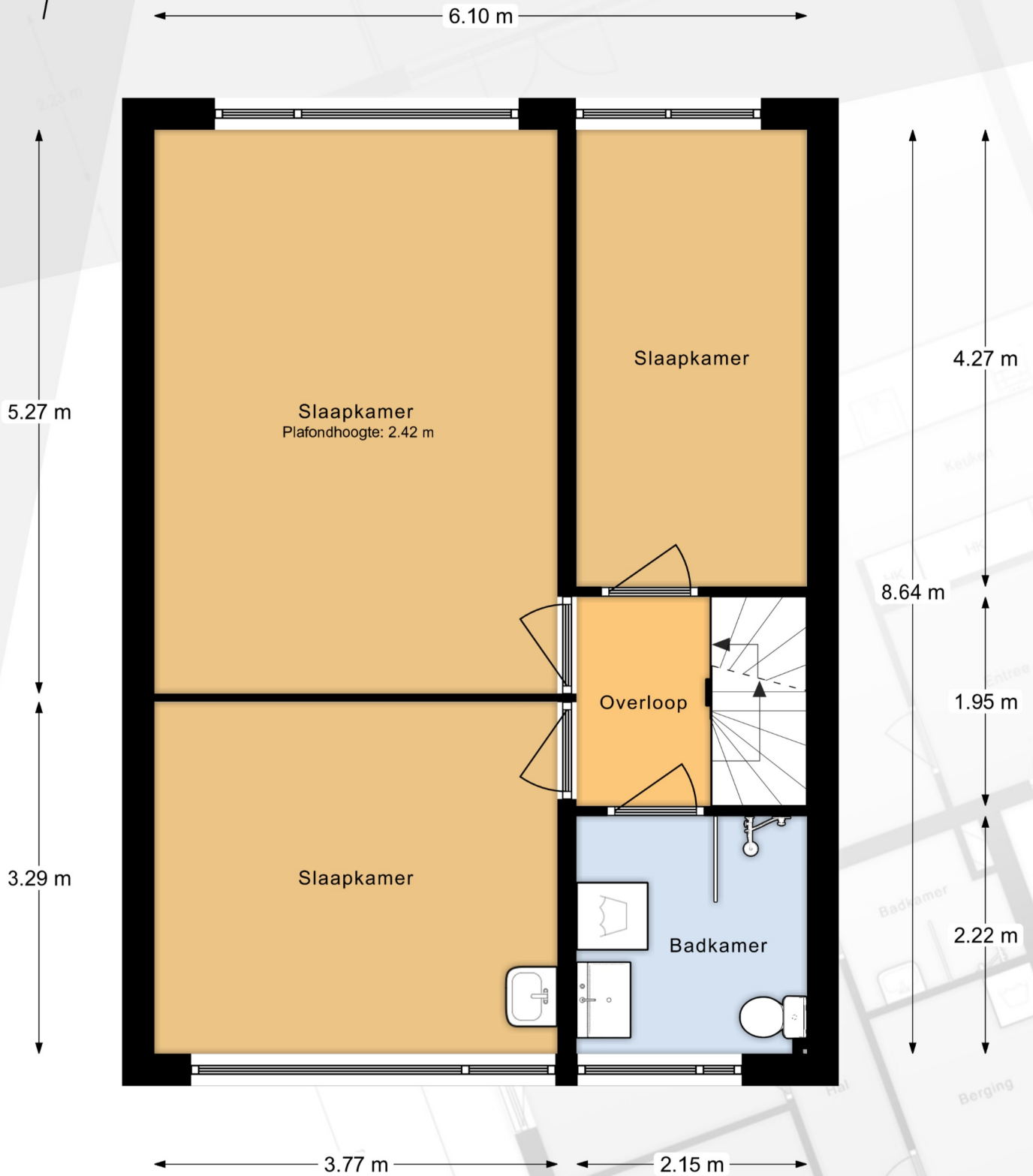
## **PLATTEGRONDEN**





De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid,  
hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
TOFST



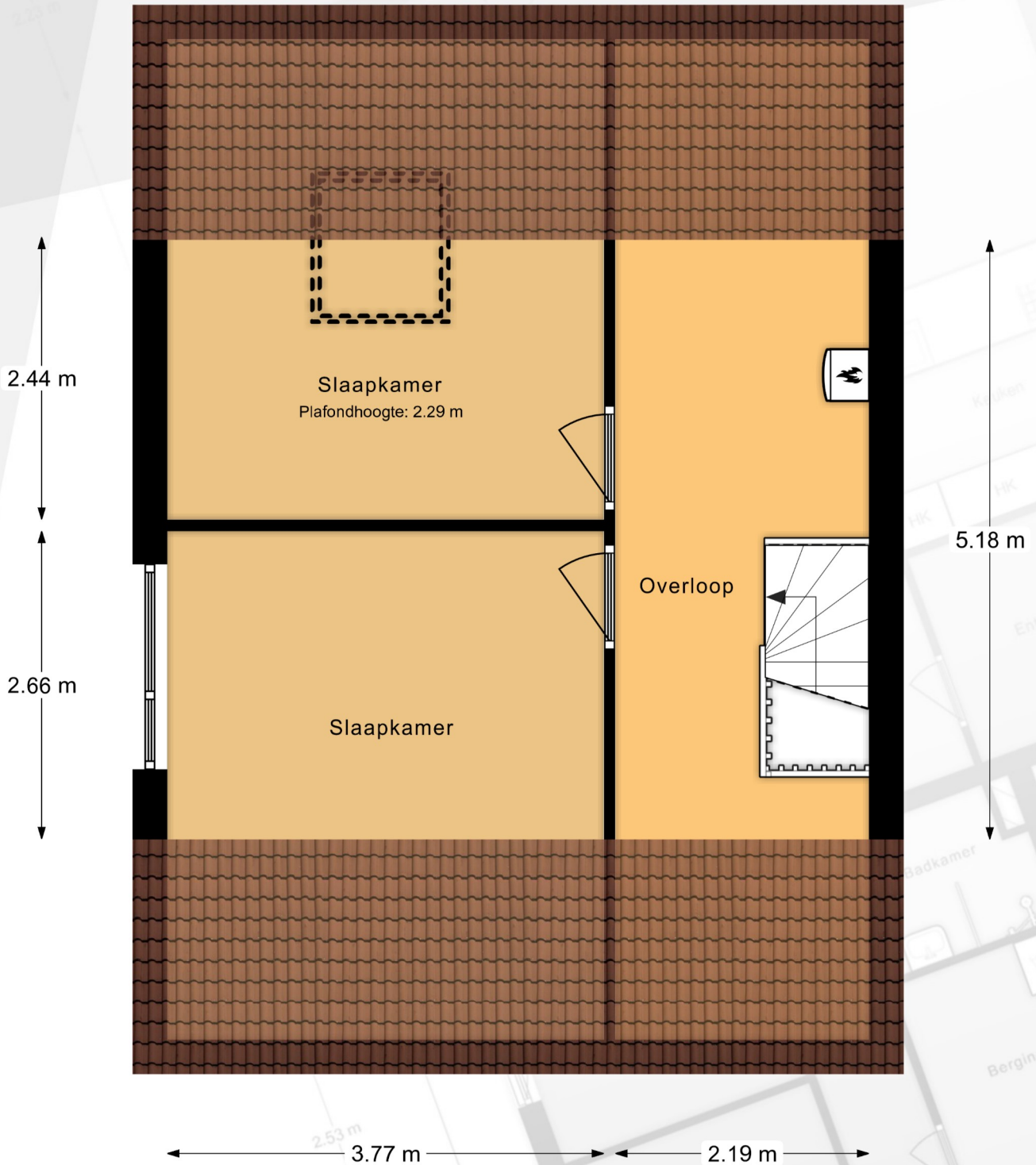


De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid,  
hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
TOFST





6.06 m



De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid,  
hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
TOFST





De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
TOFST



## **BIJLAGE 3**

**FOTO'S**













**BIJLAGE 4**  
**BESTEMMINGSPLAN**



Woonkern s-Gravenzande  
Gemeente Westland  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2011-05-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

71260.2, 446145

Enkelbestemming  
Wonen



# **BIJLAGE 5**

## **VERKOOPVOORWAARDEN**

## VERKOOPVOORWAARDEN

Door het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en / of voortvloeien:

- De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte. (model 2021)
- Een waarborgsom van 10% zal door koper gesteld worden bij notaris of een bankgarantie voor het gelijke bedrag.
- Alle kosten van de notaris met betrekking tot aankoop zijn voor de koper.
- Voorbehouden en ontbindende voorwaarden dienen voor het sluiten van de overeenkomst kenbaar gemaakt te worden.
- Koper wordt in gelegenheid gesteld om de notaris die de levering zal passeren, aan te wijzen. Deze notaris zal worden vermeld in een op te stellen koopovereenkomst. Indien er op de dag van het tekenen van de koopovereenkomst nog geen notaris bekend is, behoudt de makelaar zich het recht voor een notariskeuze te maken. Binnen 3 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst kan de notaris gewijzigd worden in de keuze van de koper. Koper en verkoper komen overeen dat het honorarium dat deze notaris berekent voor een royement voor maximaal € 150,- (per algeheel royement van een hypotheek) en € 200,- (per gedeeltelijk royement van een hypotheek), steeds exclusief 21% BTW en kadastrale verschotten, voor rekening van verkoper komen. Indien de vermelde notaris hogere bedragen per royement van hypotheek berekent, zijn deze hogere kosten voor rekening van koper. Indien een notaris buiten het werkgebied Haaglanden door de koper is aangewezen zullen ook de kosten welke verband houden met de volmachtverstrekking van verkoper, waaronder de legalisatie van diens handtekening, voor rekening van de koper komen. 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.
- Koper aanvaardt de woning t.z.t. met de daarbij nog aanwezige raamposters en V-borden van de makelaar (eventueel achtergebleven lijmresten kunnen worden verwijderd met aceton). Koper zal deze zo nodig na de eigendomsoverdracht zelf verwijderen. Indien een tuimbord of (span)doek nog aanwezig is, dient de koper de verkopend makelaar daarvan te verwittigen. Het tuimbord of (span)doek zal dan prompt worden verwijderd.
- De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst is slechts rechtsgeldig wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Tot die tijd houdt verkoper zich uitdrukkelijk het recht voor zich terug te trekken.
- De volgende stukken zullen, indien van toepassing, worden opgenomen in de koopakte en zijn op te vragen via ons kantoor:
  - laatste leveringsakte;
  - lijst van zaken;
  - energielabel.

Deze informatie is met zorg samengesteld. De maten vermeld in de objectinformatie zijn indicatief. JCV Makelaars aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventueel onjuiste vermelde gegevens. De informatie is geheel vrijblijvend.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor:

JCV Makelaars  
Willem van der Kaaijstraat 21  
2691 ZB 's-Gravenzande  
T 0174 – 670 720  
E [info@jcvmakelaars.nl](mailto:info@jcvmakelaars.nl)  
I [www.jcvmakelaars.nl](http://www.jcvmakelaars.nl)

## **BIJLAGE 6**

### **AANVULLENDE BEPALINGEN EN CLAUSULES**



**Aanvullende clausules en bepalingen welke zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst:**

- In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen /materialen aanwezig zijn. Indien deze 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.
- Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.
- Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.





# **BIJLAGE 7**

## **BIEDINGSFORMULIER**

**BIEDINGSFORMULIER**  
(of via uw Move account)

Aan : JCV Makelaars B.V., Willem van der Kaaijstraat 21, 2691 ZB 's-Gravenzande  
tel. 0174 670 720, e-mail [info@jcvmakelaars.nl](mailto:info@jcvmakelaars.nl)

Betreft : Eikenlaan 85 te (2691 EA) 's-Gravenzande

Naam : .....  
 Voornamen : .....  
 Geboortedatum : .....  
 Geboorteplaats : .....  
 Adres, plaats : .....  
 Burgerlijke staat : gehuwd / geregistreerd partnerschap / ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap  
 Huwelijksgoederenrecht : gemeenschap van goederen / huwelijkse voorwaarden  
 met  
 Naam : .....  
 Voornamen : .....  
 Geboortedatum : .....  
 Geboorteplaats : .....  
 Adres, plaats : .....  
 E-mailadres : .....  
 Telefoon : .....

Doet / doen hierbij een bod op de Eikenlaan 85 te 's-Gravenzande van €.....kosten koper,  
 zegge.....kosten koper (voluit schrijven)

Onder de volgende ontbindende voorwaarden:

- wel / geen \* verkrijgen van financiering koopsom + kosten / bedrag €.....
- wel / geen \* bouwkundige keuring
- anders, namelijk .....

Eigendomsoverdracht per: .....(indien mogelijk)

Inclusief de volgende roerende zaken: .....  
 .....

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden opgenomen die vermeld staan in de aan u overhandigde vrijblijvende objectinformatie. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Bij een koopovereenkomst dient koper een bankgarantie of een waarborgsom van 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris.

Bieder stemt ermee in zich te identificeren. Hiervoor dient bieder een kopie van een geldig paspoort of identiteitsbewijs aan dit formulier te hechten.

Indien uw bieding wordt geaccepteerd, is dit bindend.

Datum: .....

Plaats: .....

Voor akkoord:

.....  
 (naam/handtekening)

\* doorhalen wat niet van toepassing is