

Bijzondere villa!



VOORSCHOTEN | Palestrinalaan 66

**&Kramer
Partners**
MAKELAARS EN TAXATEURS

023-5482048 | info@kramerenpartners.nl
kramerenpartners.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1960-1970
Soort:	bungalow
Kamers:	8
Inhoud:	1376 m ³
Woonoppervlakte:	298 m ²
Perceeloppervlakte:	1612 m ²
Overige in pandige ruimte:	73 m ²
Externe bergruimte:	14 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel:	G

Omschrijving

Een van de meest bijzondere villa's in Voorschoten.

Achter het stoere en beschermde uiterlijk van deze heerlijke geheel vrijstaande gezinsvilla schuilt een zee aan ruimte (298 m² woonoppervlak), rust en licht. De villa is gelegen in een groene en kindvriendelijke omgeving in de wijk Adegeest; scholen en de winkels zijn om de hoek of op fietsafstand. De villa is in 1962 onder architectuur gebouwd en sindsdien bewoond door de eerste eigenaar. Nu is deze villa op zoek naar een nieuwe eigenaar die van haar kan gaan genieten.

De villa is ontworpen met een dubbel woongedeelte, ruime keuken, bijkeuken en een prachtige openhaard in het midden. Aan beide zijden van het woongedeelte zijn de slaapvertrekken, allen met toegang tot de tuin. Aan de rechterzijde de hoofdslaapkamer met eigen badkamer, aan de linkerzijde de (kinder-)vleugel met 2 (mogelijk 3) slaapkamers en eigen badkamer. Tevens is er vanuit de hal een toegang tot de werkkamer/kantoor. De grote technische ruimte is in de kelder, naast de wijnkelder en/of extra opslagruimte.

De tuin is groot (ruim 1.600m²), licht en voorzien van een fantastische zit/BBQ hoek met zwembad (4,30m x 9,40m) en tuinhuis, dat goed om te bouwen is naar een extra woonruimte of een werkatelier. Ook zijn er meerdere terrassen, welke beschut liggen en waar er vanwege het bijzondere ontwerp maximale privacy is.

Aan de rechterzijde van de villa is tevens een zeer ruime garage (6,00 x 7,50) met eigen oprit en ruimte voor 3 auto's .

De villa is gelegen nabij het centrum van Voorschoten en direct tegenover het park Beresteyn waar momenteel luxe appartementen worden gerealiseerd. Het park is eigen terrein van de nieuwbouw en van zonsopgang tot zonsondergang geopend voor publiek.

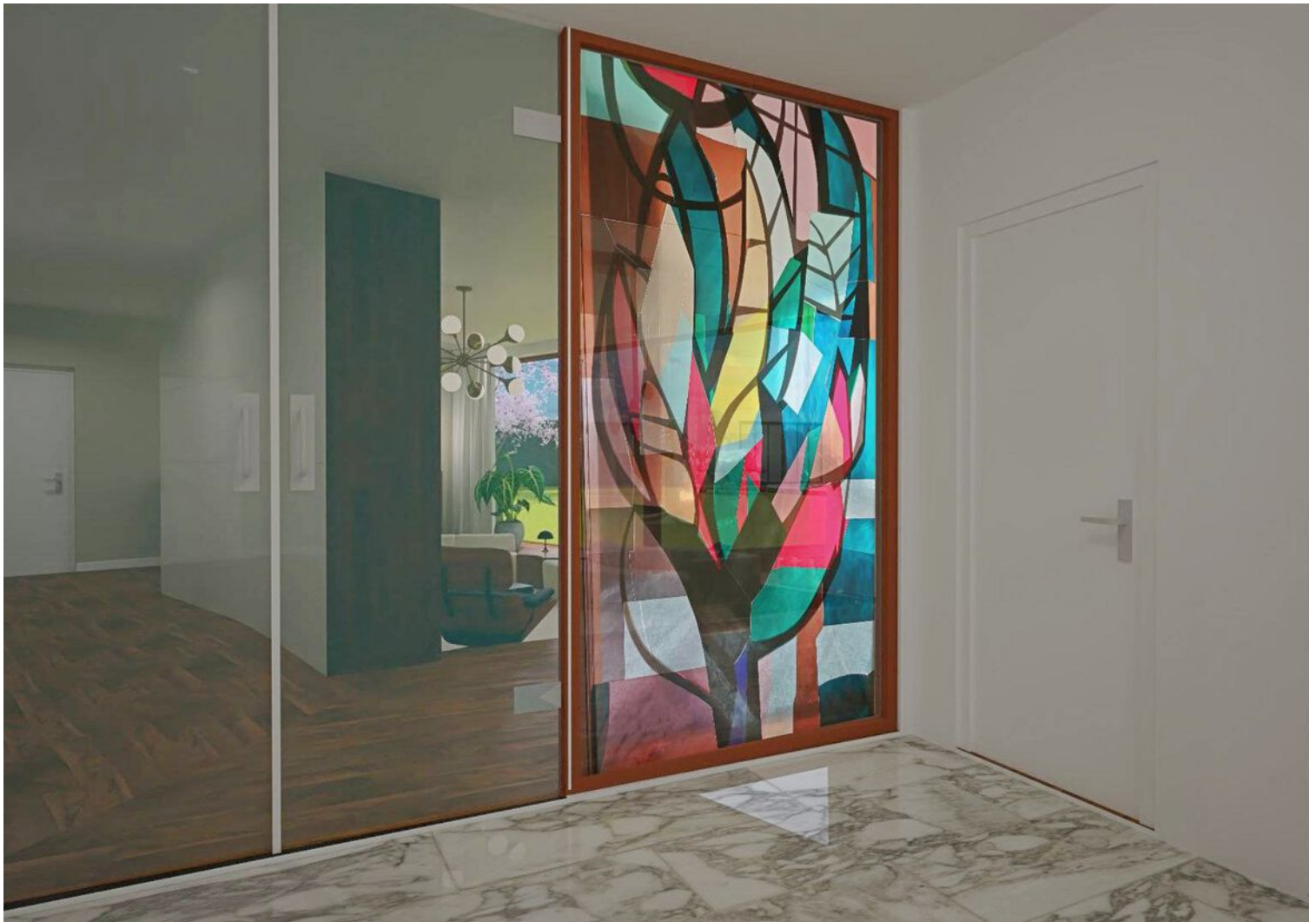
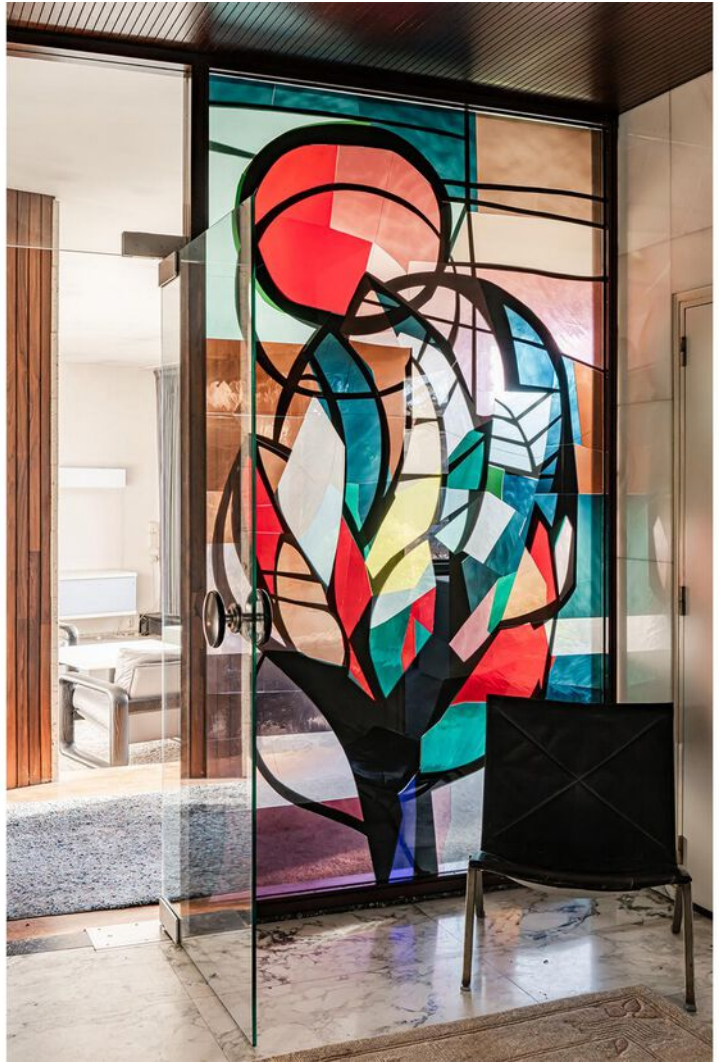
De villa is een gemeentelijk monument, hierdoor komt de villa in aanmerking voor een beperkte subsidie voor de instandhouding van de villa vanuit de gemeente Voorschoten, zie ook de subsidieregeling.

Bijzonderheden:

- Ruime villa bouwjaar 1962
- Onder architectuur gebouwd (architect C.J. de Bruin, geïnspireerd op de architectuur van Gerrit Rietveld)
- Zwembad 4,30m x 9,40m
- Verduurzaming naar energielabel B, eenvoudig mogelijk, zie het advies van de expert
- Bouwkundig rapport aanwezig.
- Gemeentelijk monument en beeldbepalende tulpenboom (beschermd)
- Meetrapport NEN 2580 gebruiksoppervlakte aanwezig
- Olietank aanwezig, gesaneerd (KIWA gecertificeerd AN 519)
- Oplevering in overleg

Ondanks dat deze presentatie met grote zorg is samengesteld, kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventueel foutief opgegeven afmetingen, oppervlakten, "artist impressions" en overige data. De gegevens hebben uitsluitend een indicatief karakter.





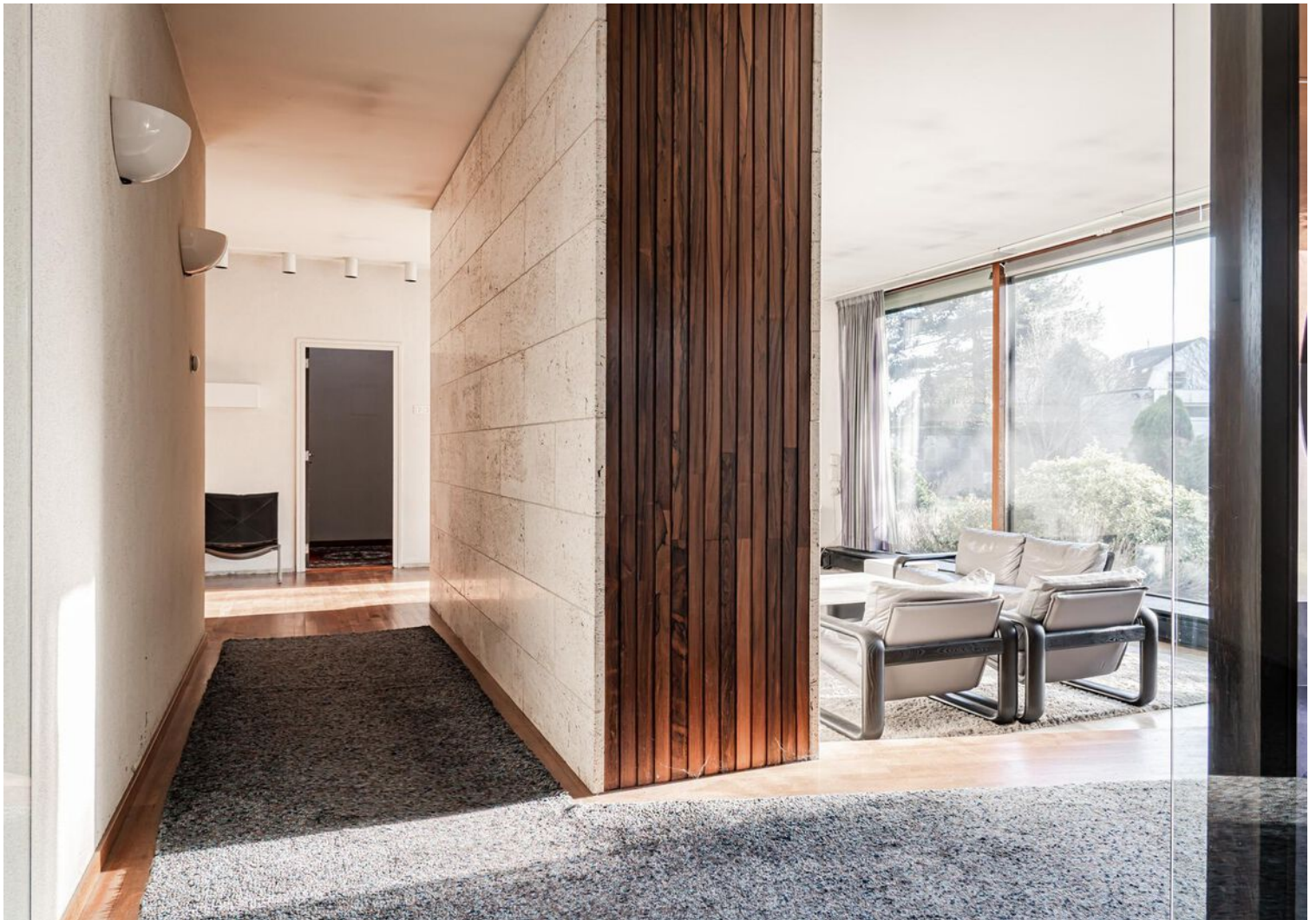






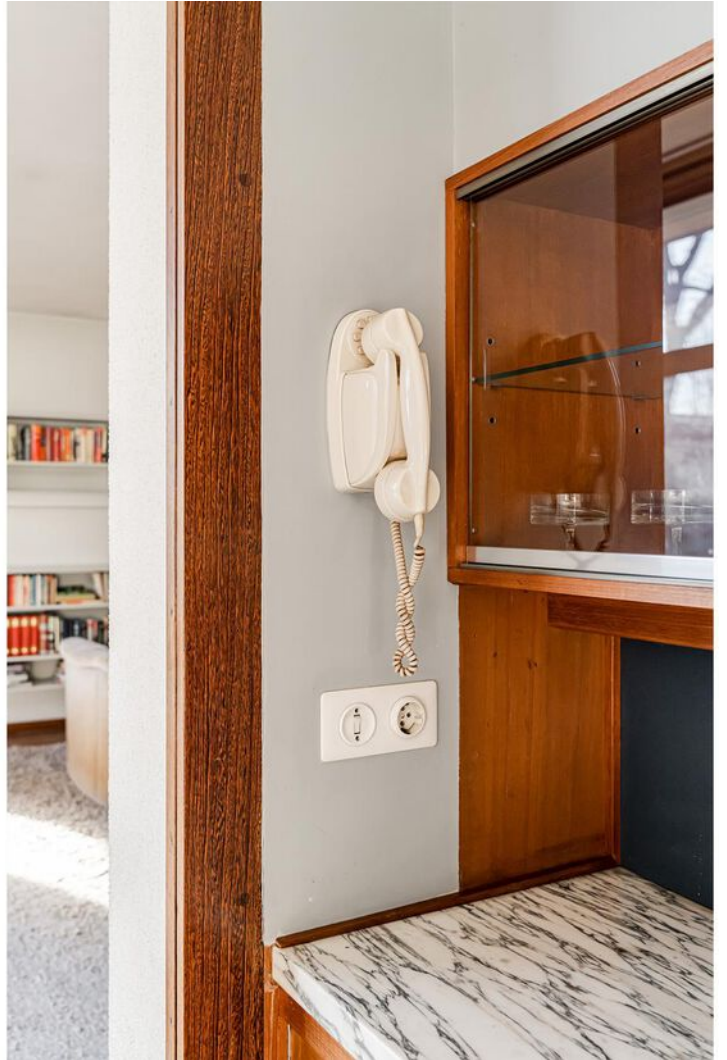
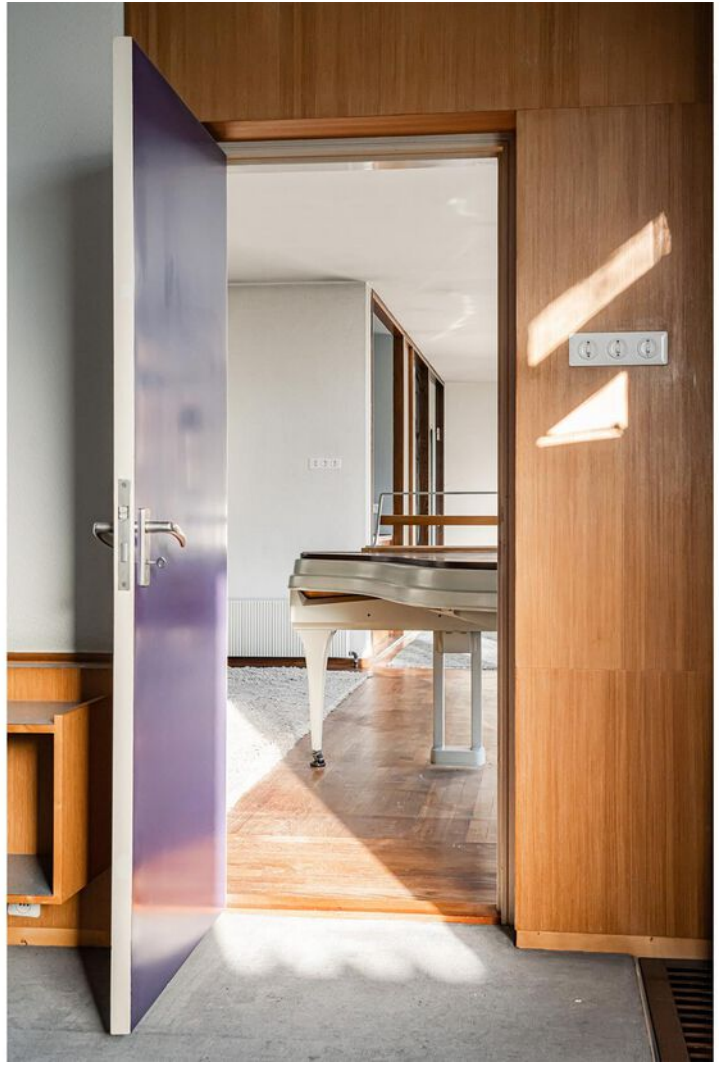








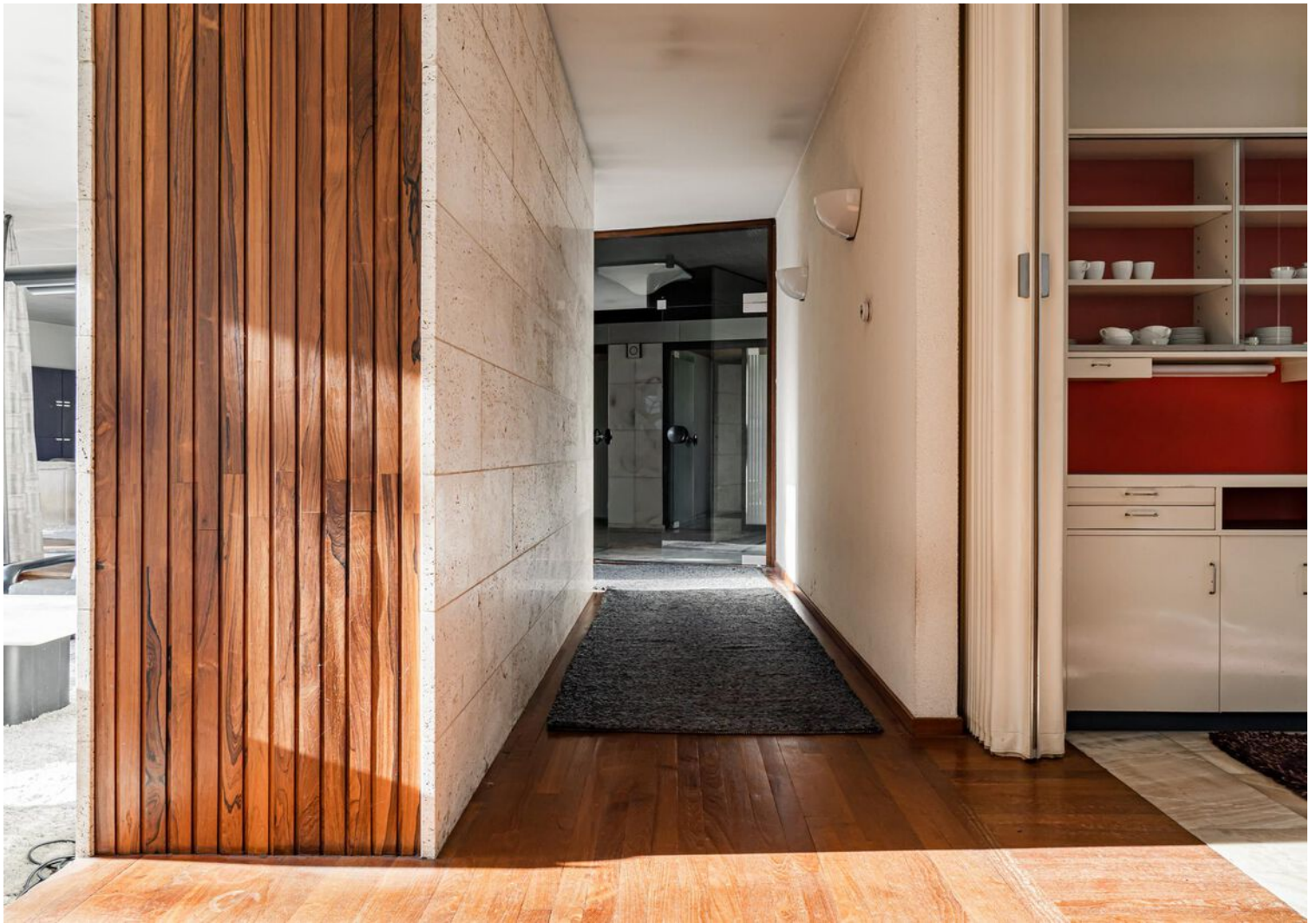






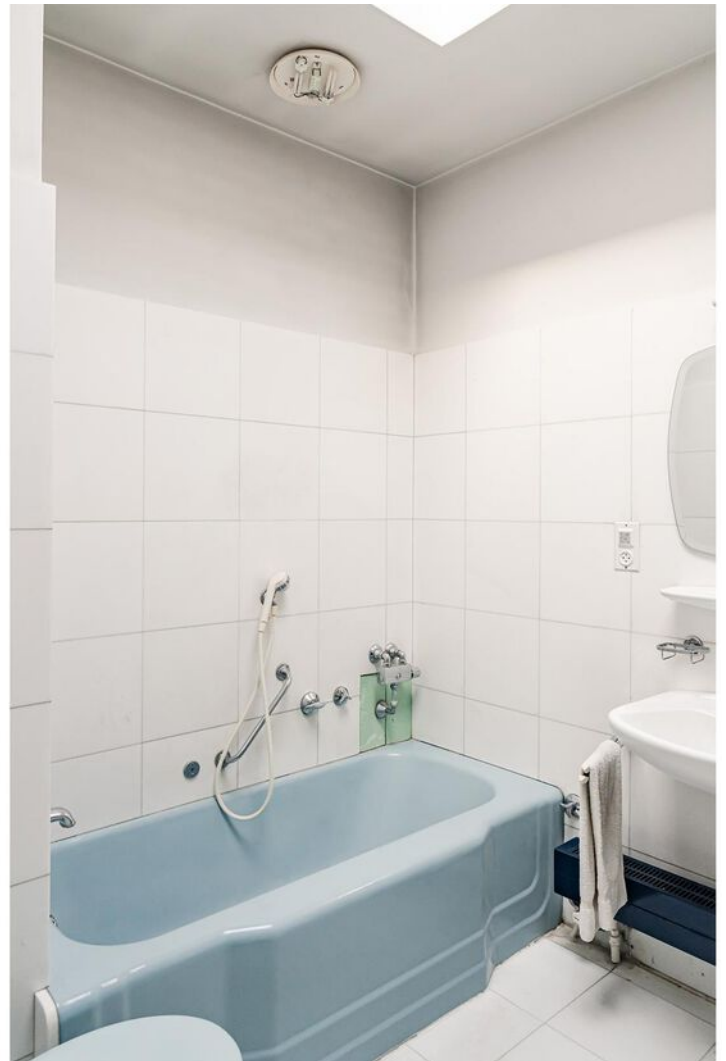




























Plattegrond



Deze plattegrond is een voorbeeld van een plattegrond.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © 2020/2021

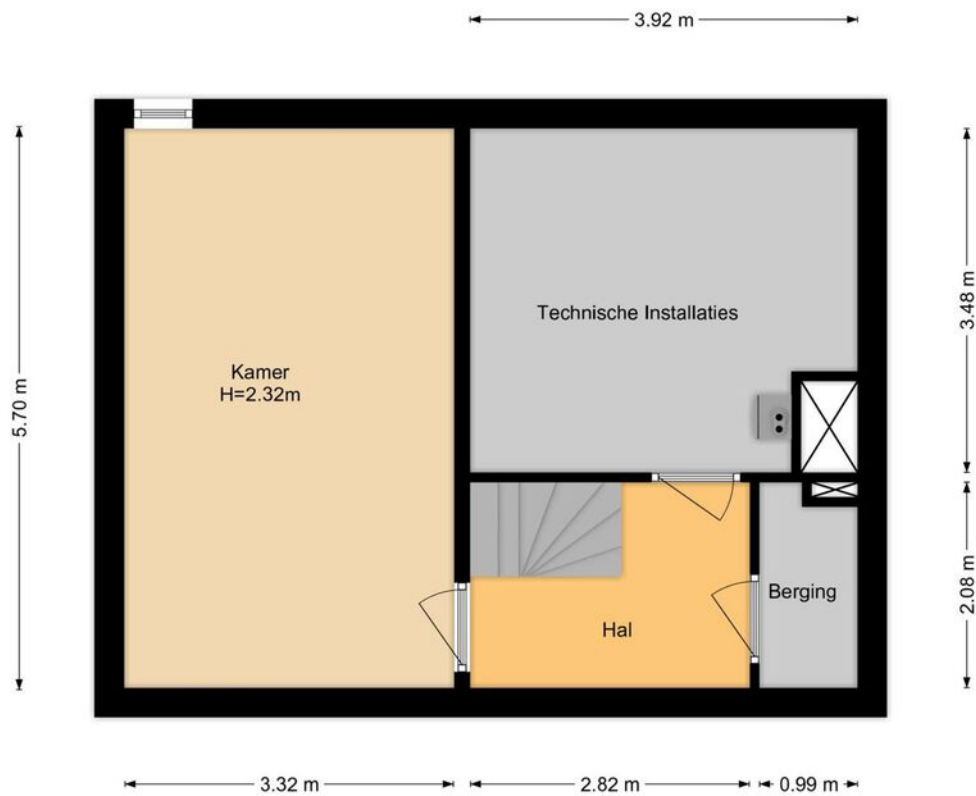
Plattegrond



Plattegrond

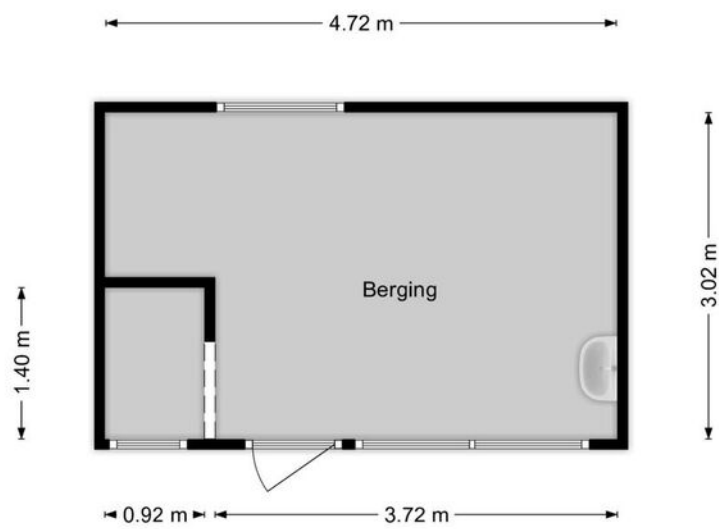


Plattegrond



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Plattegrond



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Meetrapport

MOD3SIGN

kamperlaan 36 • 2012 ja haarlem • 06 29 34 37 38 • mod3sign@gmail.com • www.mod3sign.nl

adres: Palestrinalaan 66
2253 HD Voorschoten
objecttype: vrijstaande woning
makelaar: Kramer & Partners Makelaars
datum meetopname: 7 februari 2023
meetcertificaat type: A
opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman
datum meetrapport: 8 februari 2023

MEETRAPPOR

		wonen (m ²)	overig in pandig (m ²)	gebouw- gebonden buitenruimte (m ²)	externe berging (m ²)
woonlaag 1	souterrain	28,5	13,0		
woonlaag 2	begane grond	269,1	59,6		
extern	berging				14,3
totaal:		298 m²	72,6 m²		14,3 m²
bruto inhoud:		1.376 m ³			

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in dit certificaat is gebruik gemaakt van de uniforme meetinstructies om de gebruiksooppervlakten en de inhoud van de woningen vast te stellen zoals deze is opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op de NEN2580 GO. Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN 3682. Mochten er maten afwijken van de werkelijkheid dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, tenzij aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt MOD3SIGN geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Palestrinalaan 66

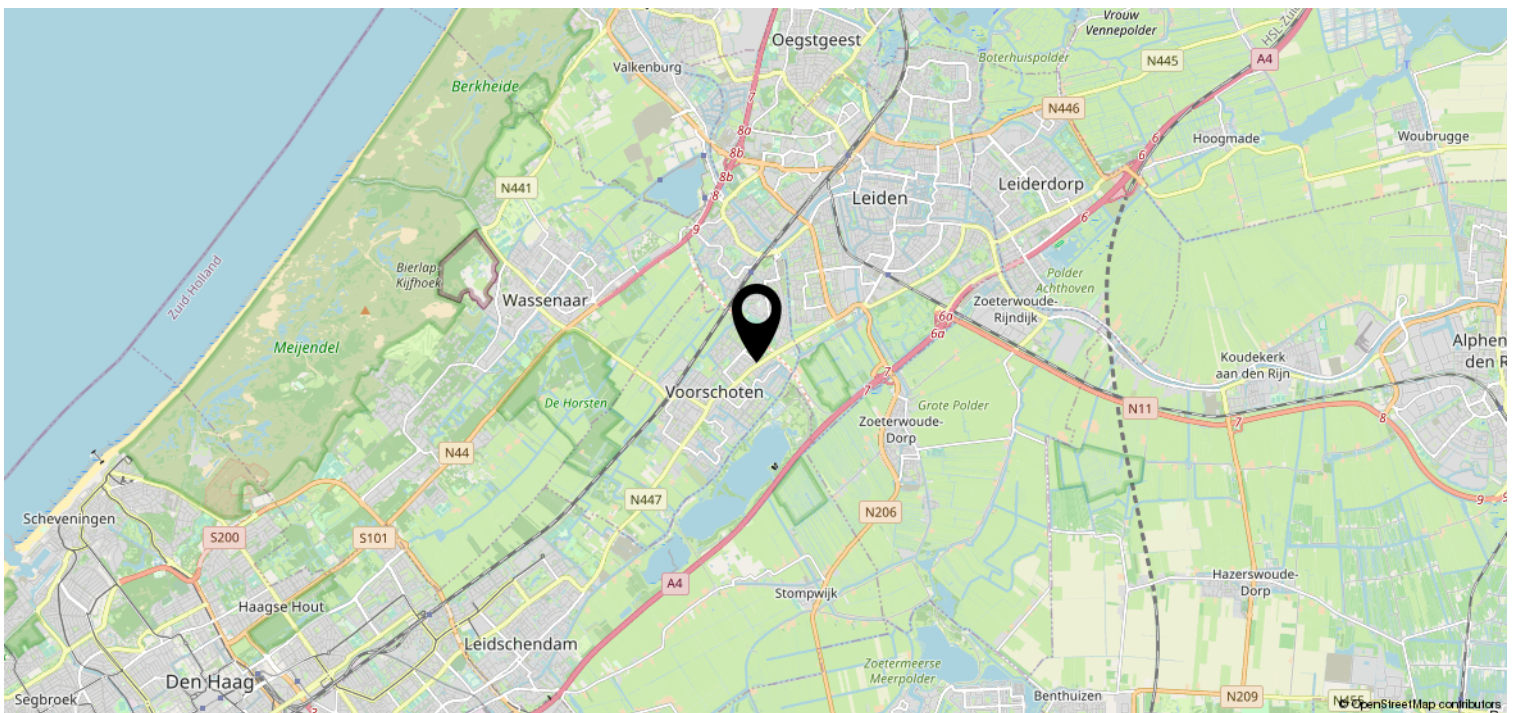
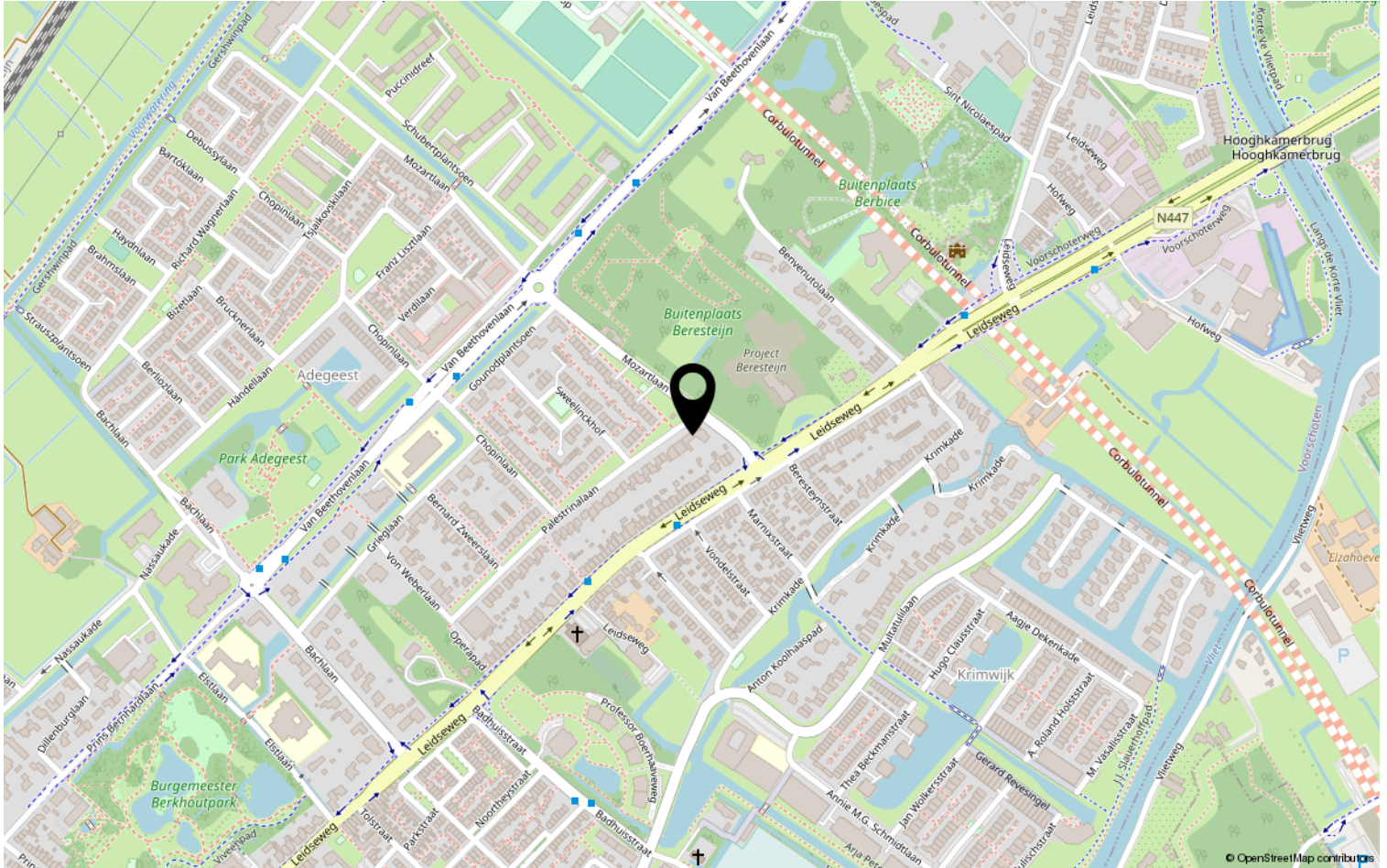


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Voorschoten	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4024	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 januari 2023
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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- losse kasten kunnen worden overgenomen.				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet				X
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Bestemmingsplan Pallestrinalaan 66 Voorschoten

Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen (niet gestapeld);
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- c. zelfstandige kantoren, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'.

met daarbij behorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. erven en tuinen;
- g. toegangspaden;
- h. parkeervoorzieningen op eigen terrein.

15.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

15.2.1 Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangeduid;
- c. indien en voor zover ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' een maximale bouwhoogte van 3,5 m is aangegeven mag het hoofdgebouw naar keuze worden uitgebreid met:
 1. een kapverdieping, waarbij geldt dat:
 - de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte maximaal 7,5 m mag bedragen;
 - een niet van een kapverdieping te voorzien gedeelte van het oorspronkelijke dak niet als dakterras mag worden gebruikt;
 - aan de kapverdieping geen balkons mogen worden aangebracht;
 2. een tweede bouwlaag, waarbij geldt dat:
 - de oppervlakte maximaal 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - de bouwhoogte van maximaal 6 m mag bedragen;
 - een niet met een tweede bouwlaag te voorzien gedeelte van het oorspronkelijke dak niet als dakterras mag worden gebruikt;
 - aan een tweede bouwlaag geen balkons mogen worden aangebracht;
- d. het bepaalde in sub c. is geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'plat dak'.

15.2.2 Dakkapellen

- a. Op het dakvlak van (het dak van) een hoofdgebouw is een dakkapel toegestaan, mits op het betreffende dakvlak, voor zover behorende bij de betreffende woning, niet reeds een dakkapel aanwezig is;
- b. de afstand van een dakkapel tot aan de onderzijde van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 m en maximaal 1 m;
- c. de afstand van een dakkapel tot aan de bovenzijde van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 m;
- d. de afstand van een dakkapel tot aan de zijkant van het dakvlak, dan wel woningscheidende muur, bedraagt minimaal 0,5 m;
- e. de ruimte tussen dakkapellen bedraagt minimaal 1 m;
- f. de bouwhoogte van een dakkapel bedraagt maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1,5 m;
- g. de breedte van een dakkapel bedraagt maximaal 50% van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 3 m;
- h. op de plaatsing van een dakkapel is het bepaalde in lid 15.3 van overeenkomstige toepassing.

15.2.3 Aanbouwen en bijgebouwen

- a. Bij ieder hoofdgebouw zijn aanbouwen en bijgebouwen toegestaan;
- b. de diepte van een aanbouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag maximaal 70 m² bedragen, mits:
 1. niet meer dan 30 % van de gezamenlijke oppervlakte van de bij die woning behorende gronden buiten het bouwvlak wordt bebouwd;
 2. de oppervlakte van een aanbouw of bijgebouw maximaal 30 m² bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte van een aanbouw of bijgebouw mag niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. kan voor een aanbouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw, waarvan de kaprichting evenwijdig loopt aan de openbare weg, een bouwhoogte van maximaal 7 m worden toegestaan, indien:
 1. deze kap overeenkomstig vorm, richting en hellingshoek van het hoofdgebouw wordt uitgevoerd;
 2. geen hogere bouwhoogte ontstaat dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, en
 3. een hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor een goede beeldkwaliteit, in welk verband het bepaalde in lid 15.3 van overeenkomstige toepassing is;
- f. aanbouwen en bijgebouwen mogen niet worden voorzien van dakkapellen of balkons;
- g. bijgebouwen mogen niet worden voorzien van dakterrassen.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 1. maximaal 3 m voor pergola's;

2. maximaal 2 m voor erfafscheidingen voorzover gelegen achter (het verlengde van de) de voorgevel;
 3. maximaal 1 m voor overige erfafscheidingen;
 4. maximaal 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. van dakterrassen op aanbouwen:
1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 3 m bedragen, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterperceelsgrens niet minder dan 2 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van de terrasafscheiding, gemeten vanaf de voet daarvan, niet meer dan 1,2 m bedragen.
- c. van balkons aan de woning mag:
1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 1,5 m bedragen, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterperceelsgrens niet minder dan 2 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van de balkonafscheiding, gemeten vanaf de voet daarvan, niet meer dan 1,2 m bedragen;
- d. van privacyschermen op dakterrassen en balkons mag:
1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van de terrasafscheidingen, gemeten vanaf de voet daarvan, niet meer dan 1,8 m bedragen.
- e. in afwijking van het bepaalde in sub b en c mogen dakterrassen en balkons worden gebouwd op minder dan 2 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen en/of de achterperceelsgrens voor zover het erf grenst aan een openbare weg, openbaar groen of een openbaar water is, ook nadat deze hun openbare bestemming hebben verloren.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

- a. de situering, de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ter waarborging van de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen;
- b. de situering van een dakkapel, teneinde de bouwhoogte en verticale positionering van de dakkapel in het dakvlak af te stemmen op de hoogte en verticale positionering van een reeds aanwezige dakkapel in het betreffende dakvlak.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Beroep aan huis

In of bij een woning is de uitoefening van een beroep aan huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag niet meer dan 30 % van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 50 m² per woning bedragen;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;

- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer' of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

15.4.2 Bedrijf aan huis

In of bij een woning is de vestiging van een bedrijf aan huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend bedrijfsactiviteiten, behorende tot milieucategorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1) zijn toegestaan;
- b. de index voor verkeersaantrekkende werking in de Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten mag niet hoger zijn dan 1P of 1G (potentieel geringe verkeersaantrekkende werking voor personen- en goederenvervoer);
- c. horeca- of detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan;
- d. een seksinrichting, porno- of escortbedrijf is niet toegestaan;
- e. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf aan huis, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte bedoeld voor beroep aan huis (zie [15.4.1](#)) mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- f. op erven en tuinen is buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf niet toegestaan;
- g. het bedrijf mag niet leiden tot vergroting van de parkeerdruk, tenzij hierin op eigen terrein volledig kan worden voorzien;
- h. vanwege de bedrijfsactiviteiten mogen geen parkeerplaatsen op eigen terrein verloren gaan;
- i. behoudens vervoersbewegingen mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;
- j. de bedrijfsactiviteit moet hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden;
- k. het aanbrengen van reclamevoorwerpen (zoals lichtbakken) is niet toegestaan, met uitzondering van een naambordje van ten hoogste 0,16 m² (40x40 cm);
- l. de bedrijfsactiviteit mag slechts worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
- m. de omvang van de voor de woonfunctie beschikbaar blijvende bergruimte moet voldoen aan het Bouwbesluit 2003.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1, uitsluitend ter plaatse van de 'wro-zone-ontheffingsgebied', ten behoeve van het inrichten en gebruiken van de woning en de daarbij behorende aanbouwen en daaraan aangebouwde bijgebouwen voor kantoren en voor maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs, opvoeding, kinderopvang en gezondheidszorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er moet sprake zijn van een aanvaardbare milieusituatie;

- b. op erven en tuinen is buitenopslag van goederen ten behoeve van de kantoor- of maatschappelijke functie niet toegestaan;
- c. de kantoor- of maatschappelijke functie mag niet leiden tot een onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk, waarbij geldt dat:
 - 1. het parkeren ten behoeve van de kantoor- of maatschappelijke functie zoveel mogelijk op eigen terrein moet plaatsvinden, en
 - 2. behoudens in- en uitladen, geen activiteiten behorende bij kantoor- of maatschappelijke functie in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden, en
 - 3. de activiteiten behorende bij de kantoor- of maatschappelijke functie door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de woning en de omgeving niet onevenredig mogen aantasten;
 - 4. geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

Plannaam: **Bestemmingsplan West**

Datum afdruk: 2023-02-15

Naam overheid: Gemeente Voorschoten

IMRO-versie: IMRO2008

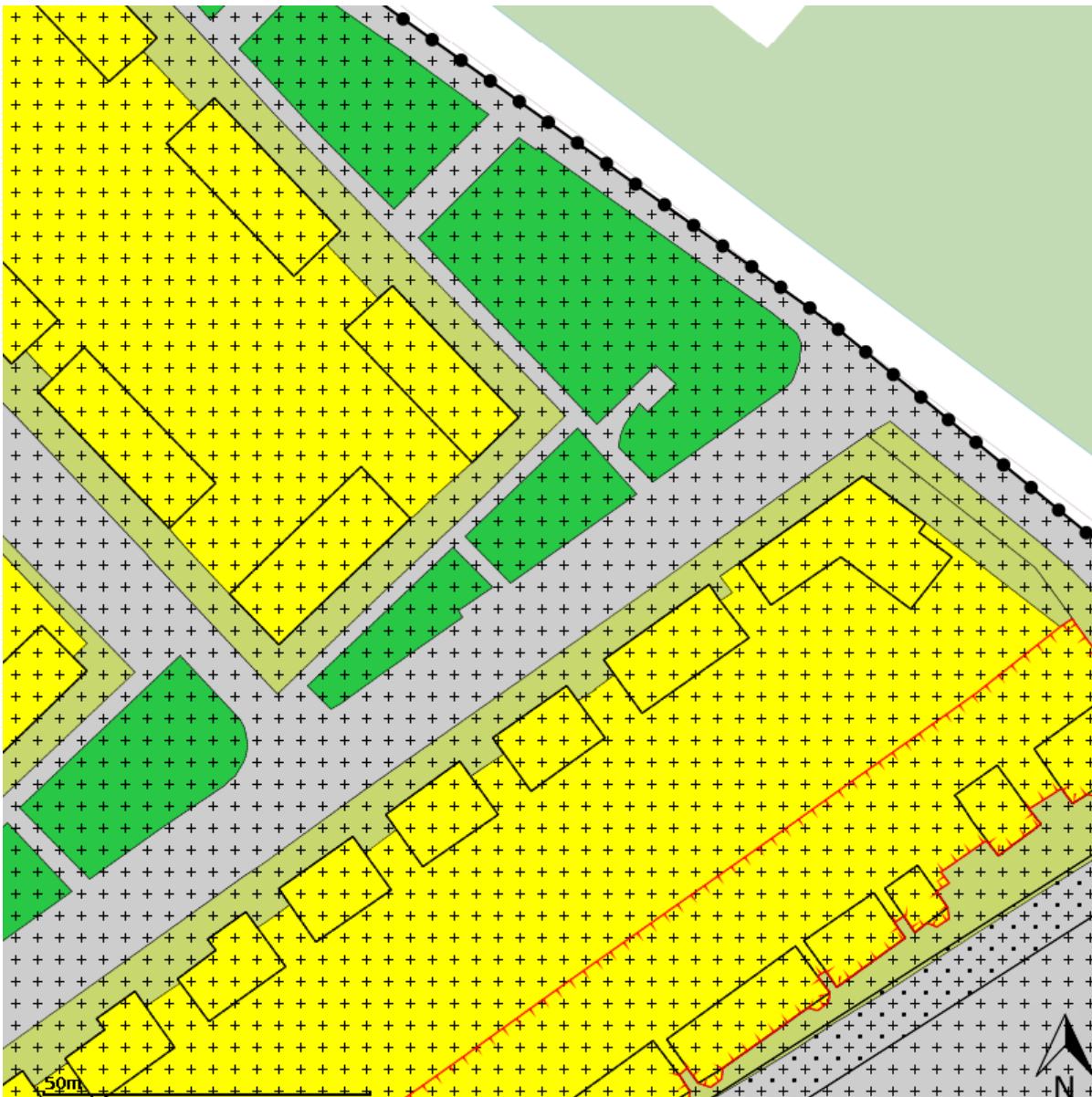
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2013-05-16

Planidn: NL.IMRO.0626.2010West-BP41

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.




Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Marks Label
Walenburg 6
1187DV Amstelveen

18 februari '23

VERDUURZAMINGS ANALYSE VOOR:
Palestrinalaan 66
2253 HD Voorschoten

De meest logische verduurzamingsmaatregelen zijn:

- Het plaatsen van een nieuwe cv-ketel
- Spouwmuurisolatie
- Dakisolatie
- Zonnepanelen

NIEUWE CV-KETEL

Door alleen al een nieuwe cv-ketel te plaatsen schuift het label op naar een F.

SPOUWMUURISOLATIE:

Als er spouwmuurisolatie wordt geplaatst dan komt het label uit op een E.

Uiteraard moet hier wel een specialist voor langskomen om te kijken of de muren er geschikt voor zijn.

DAKISOLATIE:

Zodra het dak wordt geïsoleerd dan wordt het een C label. Dit zal vanaf de buitenzijde (warm dak) worden geplaatst.

ZONNEPANELEN:

Het dak is hier ideaal voor en je kunt ze mooi op het zuiden oriënteren, 20 stuks kun je prima kwijt. Na het maken van een simulatie is te zien dat het dan een B label wordt.

Met de overproductie aan stroom (die je voorlopig het hele jaar nog mag gebruiken) kun je bijvoorbeeld airco's ophangen in bepaalde ruimten en deze gebruiken om te verwarmen. Dan wordt de cv-ketel op dat moment alleen nog als bijstook gebruikt. Dit wordt steeds vaker gedaan. Dit kan een goede besparing op de energiekosten betekenen.

Voorwaarden en bedingen Pallestrinalaan 66 te Voorschoten

Kadastrale kenmerken

Kadastraal bekend gemeente **Voorschoten, sectie A, nummer 4024, groot 1612 m2.**

Bron: (Kadastraal Uittreksel)

Biedsysteem

De gebruikelijke procedure bij het onderhandelen over de verkoop van dit onroerend goed is als volgt: er is pas sprake van een onderhandeling als op het eerste bod van een kandidaat-koper (eerste bieder) een tegenvoorstel van verkoper volgt. Een bod moet tenminste bevatten: het geboden bedrag, de datum van oplevering en de gewenste (ontbindende) voorwaarden (bijvoorbeeld een hypotheeklening).

In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel met andere gegadigden bezichtigd. Bij deze bezichtigingen wordt gemeld dat de verkoper in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig (een uiterst) bod kan worden uitgebracht.

De verkoper mag pas met deze tweede partij onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste partij op niets zijn uitgelopen. Wel kan een tweede kandidaat een eenmalig (een uiterst) bod doen.

Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat neemt de verkoper contact op met de eerste partij voordat het bod van de tweede kandidaat wordt geaccepteerd. Tijdens dit contact met de eerste partij wordt aangegeven dat er een tweede bod is ontvangen. De eerste kandidaat wordt vervolgens in de gelegenheid gesteld om zijn beste/uiteerste bod te doen. De eerste partij kan uiteraard ook zijn huidige bod handhaven.

Deze werkwijze geldt ook als tegelijkertijd meerdere kandidaten zich melden.

De verkopend makelaar verstrekt aan partijen geen gegevens over de biedingen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

Dit wordt ook wel het `Amsterdamse` biedsysteem genoemd

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenkomst

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering alsmede details als roerende zaken, extra voorwaarden e.d.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

In het eigendomsbewijs kunnen bijzondere zaken en bepalingen zijn opgenomen, welke bij verkoop over zullen gaan op een nieuwe eigenaar. De bij verkoper bekende zaken zijn vermeld in het eigendomsbewijs; een kopie hiervan is desgewenst bij Kramer & Partners Makelaars op te vragen. Bij appartementen is ook nog een splitsingsakte van belang. Een kopie van deze akte is tevens op te vragen via ons kantoor.

Oplevering

Het huis wordt geleverd in de staat zoals het zich ten tijde van de bezichtiging bevindt.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken, gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de meest recente versie van de modelkoopakte zoals opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Het tot stand komen van de koopovereenkomst vindt plaats onder de wettelijke bepalingen consumentenkoop onroerende zaken. Deze wettelijke bepalingen en regels zijn opgenomen in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Bedenktijd

Er gelden bij aankoop wettelijke regels. De koper heeft na ondertekening van de koopakte een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Binnen deze bedenktijd kan de koper éézijdig de koopovereenkomst ontbinden. Bovendien kan de koper extra bescherming genieten door de koopakte te laten inschrijven in de openbare registers bij het Kadaster waardoor de koper wordt beschermd tegen hypotheeken en/of beslagen die na inschrijving op het registergoed worden gevestigd. De koopovereenkomst is pas bindend indien deze schriftelijk is vastgelegd en de akte door beide partijen is ondertekend. Vandaar dat het van belang is voor beide partijen om zo spoedig mogelijk een koopakte op te maken en te ondertekenen. Om de procedure rondom de bedenktijd en overeenkomst duidelijk en probleemloos te laten verlopen, worden in de koopakte bepalingen opgenomen omtrent de toepasbaarheid. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit ***binnen*** de gestelde termijn van de wettelijke bedenktijd te doen aan Kramer & Partners makelaars te Heemstede alwaar de verkoper voor wat deze ontbinding betreft, domicilie heeft gekozen. De bewijslast van het tijdstip waarop deze ontbinding is ingeroepen ligt aan de zijde van de koper. Om dit tijdstip later te kunnen bewijzen adviseren wij de koper om deze ontbinding ***binnen*** kantoortijd ***schriftelijk*** te doen zodat het tijdstip van aanbieden vastgelegd kan worden. Als de koper de ontbinding buiten kantoortijd wil inroepen, adviseren wij om dit uitsluitend per e-mail te doen zodat via tijdsregistratie het tijdstip van ontvangst gecontroleerd kan worden. Indien de koper op een andere wijze de ontbinding inroept en er ontstaat onduidelijkheid over het tijdstip zal de koper dienen te bewijzen dat hij binnen de wettelijke bedenktijd de ontbinding heeft ingeroepen.

De koper is indien hij de ontbinding inroept, gehouden prompt een kostenvergoeding te voldoen aan Kramer & Partners makelaars voor het opstellen van de koopakte, de administratieve begeleiding en de verdere werkzaamheden, ter grootte van € 250,-- te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting

Door het uitbrengen van een bieding accepteert koper (desnoods stilzwijgend) deze bepaling.

Registratie koopakte

Het is voor beide partijen van belang de volledig getekende koopakte te laten registreren bij het Kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie zijn voor rekening van **koper**, tenzij anders wordt overeengekomen.

Notariskeuze

De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen aangezien de kosten van de notaris voor rekening koper komen. Voor alle transacties via ons kantoor geldt dat uitsluitend gewerkt wordt met notarissen die gevestigd zijn binnen een straal van 15 km van het verkocht. Indien koper de notaris kiest buiten deze regio, zal extra (reis-)tijd gedeclareerd worden op basis van uurtarief en kilometervergoeding. Onze opdrachtgevers behouden zich eveneens het recht voor om aanspraak te maken op deze regeling. Tevens zijn eventuele aanvullende notariële kosten voor bijvoorbeeld het opstellen van een volmacht voor verkoper, legalisatie en handtekeningen voor die notariskeuze voor rekening van koper.

Lijst van zaken

Uitgangspunt is dat de (roerende) zaken volgens de aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn begrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Verdere informatie

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar op afspraak ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u worden gezonden, desgewenst per email. Ook via uw eigen makelaar kunt u verdere informatie verkrijgen.

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient in juridische zin te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

Aanvullende clauses op te nemen in de koopakte

Geen zelfbewoning

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte de laatste 40 jaar zelf feitelijk niet 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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning ongeveer **60** jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden op onderdelen aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering, de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

Milieuclausule

Verkoper verklaart dat hem betreffende een eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater niets bekend is.

Toelichtingsclausule meetinstructie

In de verkoopaanbieding/-informatie van de hierbij verkochte woning is een indicatie gegeven van de diverse afmetingen, de woonoppervlakte en de inhoud. Deze gegevens zijn berekend volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 GO.

Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN3682. 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. Koper aanvaardt de eventuele verschillen.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien. Alleen nader onderzoek kan uitsluitel bieden over de aard en de staat van de fundering.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen op zowel zichtbare als onzichtbare plaatsen asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Bij een eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen, op grond van de milieuwetgeving, speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Zuiveringsclausule

Indien deze koopakte ingeschreven wordt in de openbare registers van het Kadaster, verleent koper bij deze volmacht aan verkoper, alsmede een iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving. De kosten verbonden aan deze waardeloosverklaring zijn voor rekening van koper.

Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijke toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk – tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering – te bezwaren met een (overbrugging) hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 Boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

Verkoopbrochure

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning.

Heeft u interesse?



Zandvoortselaan 141
2106 CM Heemstede

023-5482048 | info@kramerenpartners.nl
kramerenpartners.nl