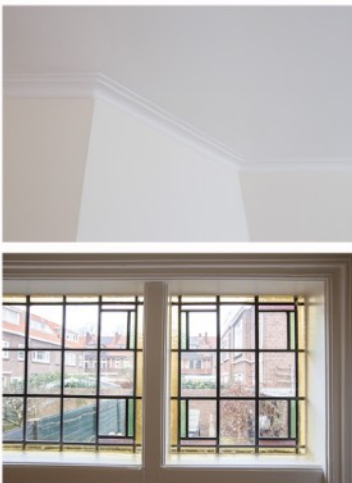
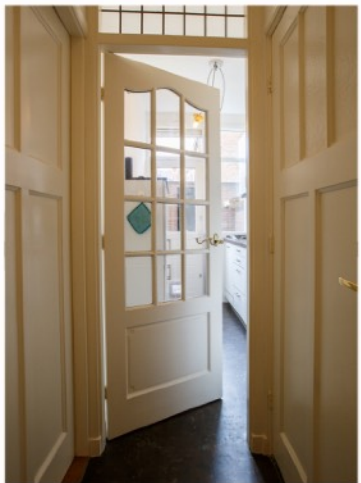




Hofwijckstraat 35, Voorburg

Stijlvol jaren '30 herenhuis met verrassend veel ruimte.





Hofwijckstraat 35, Voorburg

Vraagprijs: € 615.000 k.k.

Dit instapklare jaren '30 herenhuis (122 m²) heeft veel sfeer, 5 slaapkamers en 2 badkamers. De Hofwijckstraat ligt tussen groen en water: de prachtige tuin van Buitenplaats Hofwijck, Park Middenburg en de Vliet. Het is daarnaast een fijne woonomgeving waar jong en oud zich helemaal thuis voelen.

De ligging is rustig en heel centraal: in de straat alleen bestemmingsverkeer, het oude centrum van Voorburg en het NS-station Voorburg liggen op loopafstand, uitvalswegen bevinden zich vlakbij. Diverse scholen en sportvoorzieningen liggen op fietsafstand. Een ideale plek om te wonen en te genieten.

"...een perfecte locatie: stijlvol, rustig en centraal..."

De woning heeft een grote overstek en een romantische erker over 2 verdiepingen; de zo geliefde jaren '30 stijlkenmerken. U komt de woning binnen in het tochtportaal met garderobe en gaat dan naar de hal. Hier vindt u de mooie trap naar de 1e verdieping, het toilet met fonteintje en de toegang tot de living en de keuken. Wat direct opvalt zijn de stijlvolle paneeldeuren die u aantreft in de gehele woning.



De living is heerlijk licht en gezellig. Wat direct opvalt zijn zijn de authentieke glas-in-lood ramen aan de achterzijde, de sfeervolle erker aan de voorzijde, de eiken vloer, de strak gestuukte wanden en het mooie lijstwerk aan het plafond. Openslaande deuren geven toegang tot en uitzicht op de besloten achtertuin.

De moderne keuken heeft een granieten aanrechtblad en veel kasten met diverse inbouwapparatuur waaronder een recent vernieuwde koelkast, een combi-oven, een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap en een vaatwasser. Er is veel opbergruimte. Ook hier is er toegang tot de achtertuin en een mooi glas-in-lood raam boven de deur naar de hal.

“...een woning om zo te betrekken...”

De overloop op de eerste verdieping bereikt u via de vaste trap in de hal. Vanuit hier heeft u toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet.

De slaapkamer aan de achterzijde is heerlijk ruim en thans in gebruik als muziekkamer.

Aan de voorzijde ligt nog een ruime slaapkamer met gezellige erker van waaruit u een mooi uitzicht heeft richting het park. De kamer heeft een separaat gedeelte om te werken of als walk-in closet te gebruiken.

De 3e (beknopte) slaapkamer is thans in gebruik als kastenkamer en kan ook gebruikt worden als babykamer of kantoor.





De badkamer is volledig vernieuwd. Er is een ligbad met douche, een wastafelmeubel met verlichte spiegel, een designradiator en een separate ruimte voor de was- en droogmachine. Mooi zijn de Portugese vloertegels.

“...een heerlijk huis...”

Via een vaste trap bereikt u de overloop op de tweede verdieping. Hier is het aangenaam licht door de recent vernieuwde (extra geïsoleerde) dakkoepel. Vanuit hier bereikt u nog eens 2 slaapkamers en de 2e badkamer. De hele verdieping is voorzien van een parketvloer.

Aan de achterzijde bevindt zich de master bedroom met vaste kasten.

De 5e slaapkamer ligt aan de voorzijde. Ook deze kamer heeft een uitstekend formaat en bergruimte achter de knieschotten.

De 2e badkamer is ruim en heeft een douche, een wastafel, een hangend toilet en een design radiator. Ook hier ruimte voor de was- en droogmachine.





De heerlijke, besloten achtertuin heeft vrij uitzicht. Door de diepte van de tuin kunt u er van april tot eind september de hele dag genieten van de zon. Er is een royale stenen schuur zodat u voldoende bergruimte heeft voor uw fietsen of andere zaken. In de berging bevindt zich nog een (3e) aansluiting voor een wasmachine.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Hele woning is de afgelopen jaren gerenoveerd
- Nefit HR combi ketel (2009)
- Vloerisolatie
- Dakopbouw gerealiseerd in 1995
- Dakgoten, bitumen dakbedekking met isolatie en dakkoepel vernieuwd in 2021
- Overal dubbel glas m.u.v. het raam in de badkamer op de 1e verdieping
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2018
- Prettige leefomgeving
- Uitvalswegen op 2 minuten rijden

Kortom: een prachtige woning op een heerlijke plek !

Kernpunten:

- | | |
|--------------------|-----------------|
| - Inhoud: | circa 443 m3 |
| - Woonoppervlakte: | circa 122 m2 |
| - Aantal kamers: | 6 |
| - Onderhoud: | goed/uitstekend |
| - Bouwjaar: | 1928 |
| - Ligging: | noord/oost |



Omgeving

De ligging is ideaal. Het ligt tussen de prachtige tuin van Buitenplaats Hofwijck, de Vliet en Park Middenburg. Omdat het vlak bij het landelijk regeringscentrum lag, ontwikkelde Voorburg zich in het verleden tot een plaats waar belangrijke en gegoede burgers hun buitenverblijven hadden. Hieraan heeft Voorburg in belangrijke mate zijn groenvoorziening te danken.

De woning ligt op loopafstand en het oude centrum van Voorburg. Hier vindt u de Herenstraat met gezellige winkels en restaurants. Winkelcentrum De Julianabaan en Westfield Mall of the Netherlands bevinden zich ook vlakbij.

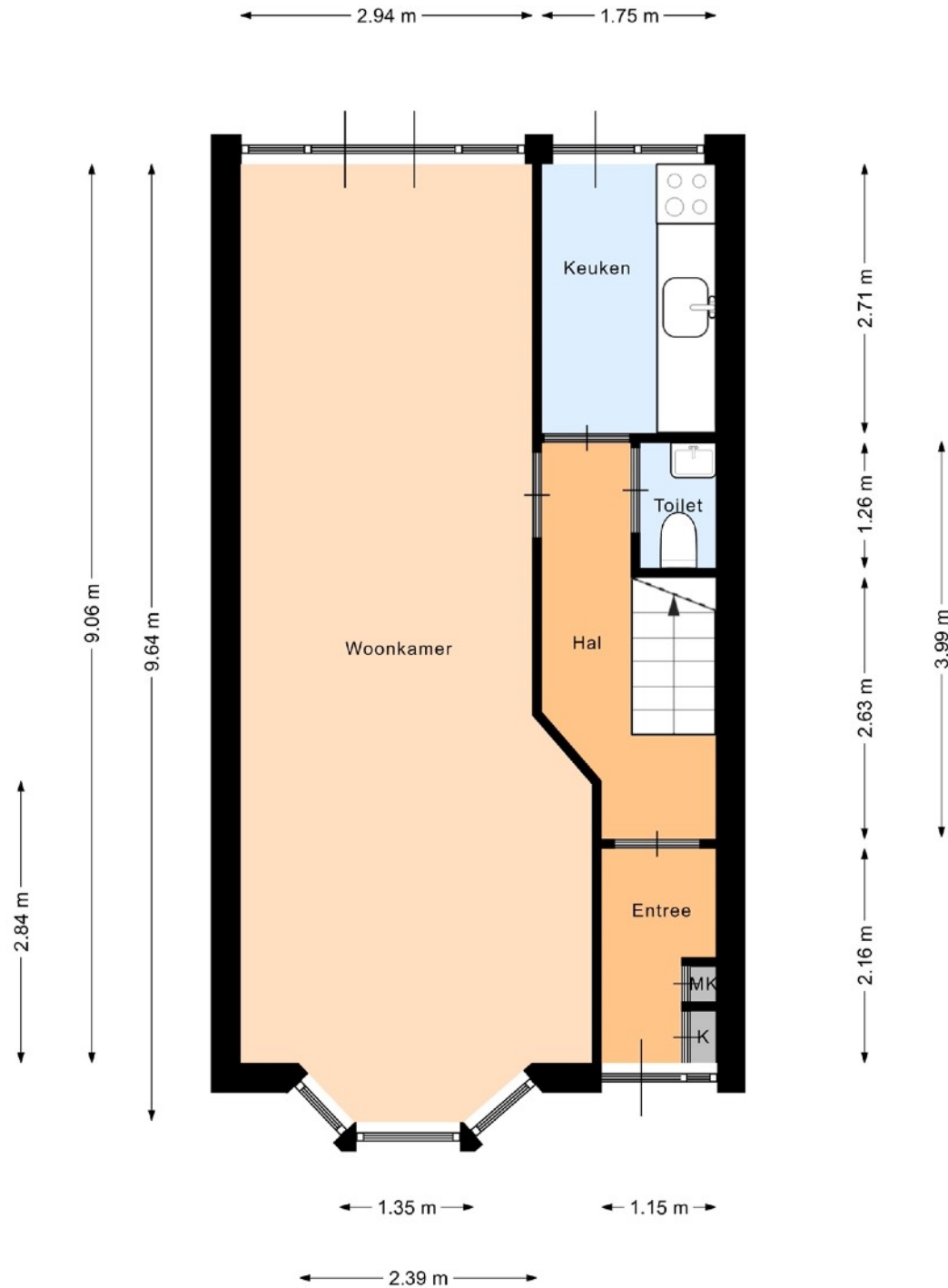
Via de A4 zijn Rotterdam en Amsterdam goed bereikbaar. Ook bent u in enkele minuten op de A12 richting Utrecht. Het openbaar vervoer brengt u eenvoudig naar Den Haag (10 minuten), Rotterdam (20 minuten) en Amsterdam (40 minuten). Op de fiets bent u in 15 minuten in Den Haag Centrum, in 5 minuten in Rijswijk en in 20 minuten in Delft.

Voorburg heeft een royale keuze aan scholen. Ook internationale scholen bevinden zich vlakbij (British School Leidschenveen/Mariahoeve op 5 minuten rijden, British/American/Internationale School in Den Haag, Wassenaar en Voorschoten op 15 minuten rijden).

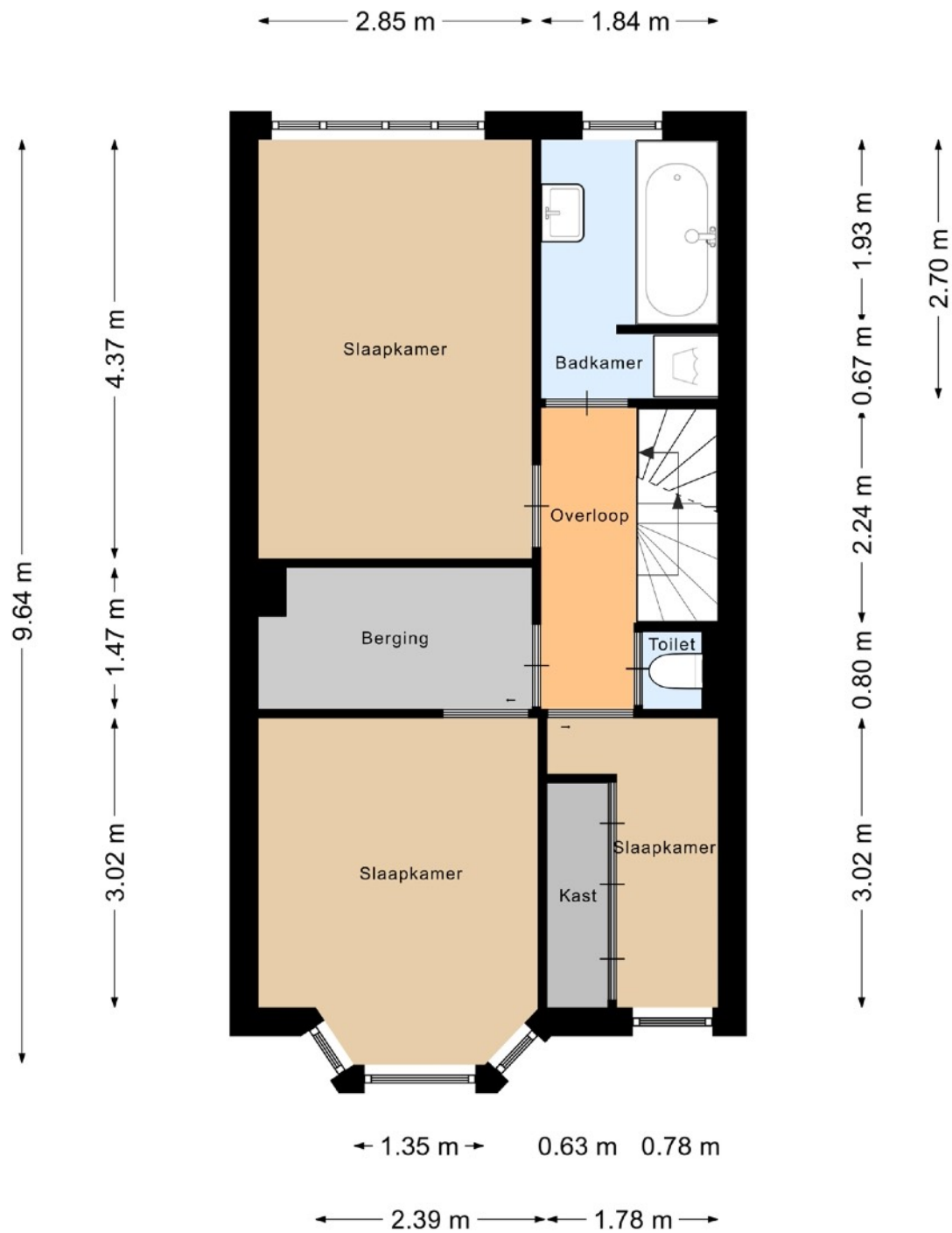
De gemeente kent ook een rijk scala aan sportvoorzieningen. De stranden van Wassenaar en Scheveningen evenals natuur- en recreatiegebied de Vlietlanden zijn per fiets goed bereikbaar.



Plattegrond begane grond



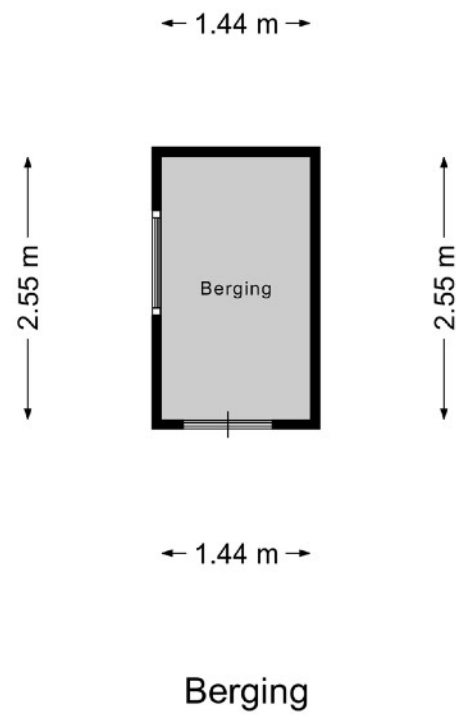
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond berging



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: Hofwijckstraat 35 te Voorburg
Kadastraal bekend: gemeente VOORBURG, sectie F, nummer 4268

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden(is*) overgenomen	niet van toe- passing
Tuin:				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	x	☐	☐	☐
- buitenverlichting	x	☐	☐	☐
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	x
- buitenberging	x	☐	☐	☐
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	x
- (broei)kas	☐	☐	☐	x
- voet droogmolen 2x met droogmolen	x	☐	☐	☐
- overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- aardewerk potten met beplanting	☐	☐	x	☐
Woning:				
- vlaggenmast	☐	☐	☐	x
- schotel/antenne	☐	☐	☐	x
- brievenbus	☐	☐	☐	x
- (voor)deur/bel	x	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	x
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	x	☐	☐	☐
- rookmelders en koolmonoxidemelders	x	☐	☐	☐
- rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	x
- zonwering binnen	☐	☐	☐	x
- vliegenhorren	☐	☐	☐	x
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	x
- gordijnrails	x	☐	☐	☐
- gordijnen slaapkamer 2e etage achter	☐	☐	x	☐
- Luxaflex 1 ^e etage kleine en grote voorkamer & 2 ^e etage achterkamer.	x	☐	☐	☐
- schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	x
- vloerbedekking / linoleum	x	☐	☐	☐
- parketvloer / laminaat	x	☐	☐	☐
- plavuizen	x	☐	☐	☐
Verwarming/warmwateretc:				
- cv met toebehoren	x	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten: geiser	x	☐	☐	☐
- thermostaat	x	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	x
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	x
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	x	☐	☐	☐
- airconditioning	☐	☐	☐	x

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Hofwijckstraat 35 te Voorburg

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden(is*) overgenomen	niet van toe- passing
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	x	☐	☐	☐
- radiatorafwerking	☐	☐	☐	x
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	x	☐	☐	☐
- magnetronoven	x	☐	☐	☐
- koelkast	x	☐	☐	☐
- vaatwasser	x	☐	☐	☐
- 2 lampjes onder keukenkastjes	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	☐
- zeepdispencer	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten: alle	x	☐	☐	☐
- opbouw, te weten: hal, woonkamer, gang 2 ^e etage	☐	x	☐	☐
- Rest	x	☐	☐	☐
- dimmers	x	☐	☐	☐
Diversen:				
- vaste kast kleine voorkamer 1 ^e etage	x	☐	☐	☐
- losse kasten	☐	x	☐	☐
- vast bureau, voorkamer 1 ^e etage	x	☐	☐	☐
- spiegel kleine voorkamer 1 ^e etage	x	☐	☐	☐
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	☐	☐	☐	x
- (huis)telefoon toestellen/telefooncentrale	☐	☐	☐	x
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires	x	☐	☐	☐
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	x	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	x
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	x
- waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	x
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
	☐	☐	☐	x
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Betreft: Hofwijckstraat 35 te Voorburg

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 2

Tot slot:

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

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.

Algemene verkoopcondities:

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Haaglanden bevindt. Indien genoemde notaris voor royalementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 200,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website www.spirit-vastgoed.nl.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.



UW MAKELAAR VOOR EXCEPTIONEEL WONEN

Parnashofweg 41 ■ 2265 CP Leidschendam ■ Telefoon: 070 – 3206660 ■ info@spirit-vastgoed.nl ■ www.spirit-vastgoed.nl

