




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Mieogvaart 26**  
**2497 WX Den Haag**  
**€ 400.000 k.k.**

**Deze woning wordt  
aangeboden door:**

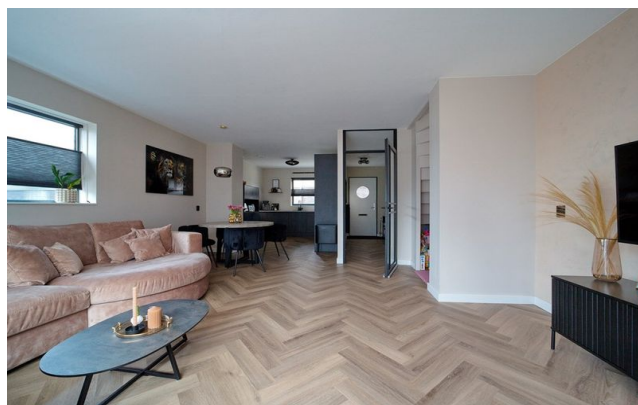
 **De Huizenbemiddelaar  
Haaglanden**

Hendrik Ravesteijnplein 60  
2282 GW Rijswijk

haaglanden@dgbmakelaardij.nl  
0702210716

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





## Kenmerken Mieogvaart 26



Woonoppervlakte: 95.8 m<sup>2</sup>



Inhoud: 245 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 2003



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 400.000 k.k.



## Omschrijving Mieogvaart 26

ENGLISH BELOW

IN VERBAND MET DE VELE AANVRAGEN VOOR DEZE WONING PLANNEN  
WIJ OP DIT MOMENT GEEN BEZICHTIGINGEN MEER IN!

DUE TO THE MANY REQUESTS FOR THIS PROPERTY, WE ARE NO LONGER  
PLANNING VIEWINGS AT THIS TIME!

In een gezellig autovrij hofje, direct aan het water gelegen 5-kamer instapklare HOEKwoning (energielabel A) van ca. 96 m<sup>2</sup> met berging en zonnig balkon op het zuidwesten. Deze ideale gezinswoning beschikt o.a. over een gezellige, balkon gerichte woon-/eetkamer, een ruime open keuken met modern keukenblok, 4 slaapkamers van goed formaat en een moderne badkamer met ligbad en separate douche. De voordeur van de woning bevindt zich in een gemoedelijk hofje met diverse speelgelegenheden voor de kleinere bewoners en een gemeenschappelijk vlonderterras met steiger. ideaal om te vissen, te varen of om gewoonweg te genieten van de mooie omgeving.

De ligging is uitermate gunstig met op korte afstand het winkelcentrum "Ypenburg", diverse scholen, openbaar vervoersvoorzieningen en het natuur- en recreatiegebied "Delftse Hout". Er is een grote parkeerplaats aanwezig en de uitvalswegen A4, A12 & A13 zijn gemakkelijk aan te rijden.

Voor de exacte indeling en indicatieve maatvoering verwijzen wij u graag door naar de plattegronden achter de fotoreportage.

Indeling:

Entree woning: ruime hal met daarin de meterkast, een modern volledig betegelde toiletruimte met fonteintje en de gestoffeerde trapopgang naar de 1e verdieping.

Via een houten (industriële look) deur toegang tot de zeer lichte en gezellig ingedeelde woon-/eetkamer met vaste kast, extra zijraam en grote schuifpui naar het zonnige balkon met fraai zicht over het water. Aan de voorzijde van de woning treft u de zeer ruime moderne open keuken in hoekopstelling v.v. een natuurstenen werkblad en de navolgende inbouwapparatuur: inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, oven en combi-magnetron, koel- en vrieskast allen van Whirlpool.

De vloer is voorzien van een prachtige visgraat PVC vloer.



## Omschrijving Mieogvaart 26

### 1e verdieping:

Middels de overloop met kast voor de wasmachineaansluiting, heeft u toegang tot 3 lichte slaapkamers en de moderne, ruim opgezette badkamer voorzien van een inloopdouche, ligbad, (2e) toilet en waskom.

Vanuit de voorgelegen hoofdslaapkamer toegang tot de naastgelegen 4e slaapkamer.

Ook deze gehele etage is voorzien van een prachtige visgraat PVC vloer.

De individuele berging is gelegen in een separaat, gemeenschappelijk gebouw, nabij de woning.

**DEZE INSTAPKLARE WONING IS ABSOLUUT DE MOEITE WAARD OM TE KOMEN BEKIJKEN!**

### Bijzonderheden:

- Hoekwoning aan het water
- Bouwjaar 2003
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 96 m<sup>2</sup>
- Gelegen op 56 m<sup>2</sup> eigen grond
- Energie label A
- De woning heeft overal nieuwe deuren en nieuwe plinten
- Volledig geïsoleerd
- Badkamer en keuken vernieuwd in 2022
- Aluminium kozijnen
- Stadsverwarming
- Glasvezelnetwerk
- Ruim balkon boven het water, ligging zuidwest
- Eigen berging (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Gezellig, autovrij hofje met speelgelegenheid voor de kinderen
- Voldoende parkeergelegenheid
- Aparte berging in de (mandelige) gang van bergingencluster
- Koper dient de objectinformatie met aanvullende clausules te aanvaarden
- Gewenste opleverdatum: September 2024



## Omschrijving Mieogvaart 26

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om de woning te bezichtigen of om in onderhandeling te treden. Hoewel deze tekst en plattegrond met zorg zijn samengesteld zijn wij niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden. De toegepaste Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

De foto's en plattegronden zijn eigendom van De Huizenbemiddelaar Haaglanden.

### ENGLISH:

In a cozy car-free courtyard, located directly on the water, 5-room ready-to-use CORNER house (energy label A) of approx. 96 m<sup>2</sup> with storage room and sunny south-west facing balcony. This ideal family home has a cozy, balcony-facing living/dining room, a spacious open kitchen with modern kitchenette, 4 good-sized bedrooms and a modern bathroom with bath and separate shower. The front door of the house is located in a pleasant courtyard with various play areas for the smaller residents and a communal deck terrace with jetty. ideal for fishing, sailing or simply enjoying the beautiful surroundings.

The location is extremely favorable with the "Ypenburg" shopping center, various schools, public transport facilities and the nature and recreation area "Delftse Hout" a short distance away. There is a large parking lot and the A4, A12 & A13 highways are easy to reach.

For the exact layout and indicative dimensions, we would like to refer you to the floor plans behind the photo report.

### Layout:

Entrance to the house: spacious hall containing the meter cupboard, a modern fully tiled toilet room with sink and the upholstered staircase to the 1st floor. A wooden (industrial look) door provides access to the very bright and cozy living/dining room with built-in cupboard, extra side window and large sliding doors to the sunny balcony with a beautiful view over the water. At the front of the house you will find the very spacious modern open kitchen in a corner unit with a natural stone worktop and the following built-in appliances: induction hob, extractor hood, dishwasher, oven and combination microwave, fridge and freezer, all from Whirlpool.

The floor has a beautiful herringbone PVC floor.



## Omschrijving Mieogvaart 26

### 1st floor:

Through the landing with cupboard for the washing machine connection, you have access to 3 bright bedrooms and the modern, spacious bathroom with a walk-in shower, bath, (2nd) toilet and wash basin.

From the front master bedroom access to the adjacent 4th bedroom.

This entire floor also has a beautiful herringbone PVC floor.

The individual storage room is located in a separate, communal building, near the house.

**THIS MOVE-IN READY HOME IS ABSOLUTELY WORTH COMING AND VIEWING!**

### Particularities:

- Corner house on the water
- Year of construction 2003
- Usable living area approx. 96 m<sup>2</sup>
- Located on 56 m<sup>2</sup> of private land
- Energy label A
- The house has new doors and new skirting boards everywhere
- Completely isolated
- Bathroom and kitchen are renewed in 2022
- Aluminium frames
- District heating
- Fiber optic network
- Spacious balcony above the water, southwest location
- Private storage room (approx. 6 m<sup>2</sup>)
- Cozy, car-free courtyard with play area for the children
- Plenty of parking
- Separate storage room in the (man-part) corridor of the storage cluster
- Buyer must accept the item information with additional clauses
- Desired delivery date: September 2024



## Omschrijving Mieogvaart 26

The information provided is of a general nature and is no more than an invitation to view the property or to enter into negotiations. Although this text and map have been compiled with care, we are not liable for any inaccuracies. The applied Measurement Instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding off or limitations when carrying out the measurement. No rights can be derived from the content of this information.

The photos and floor plans are the property of De Huizenbemiddelaar Haaglanden.

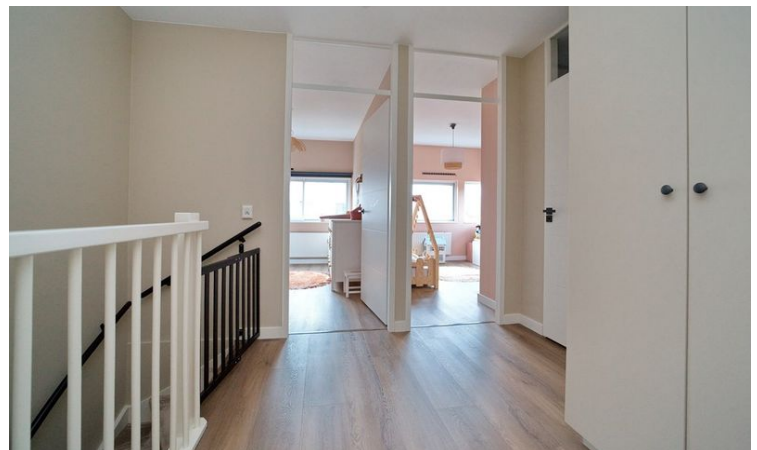
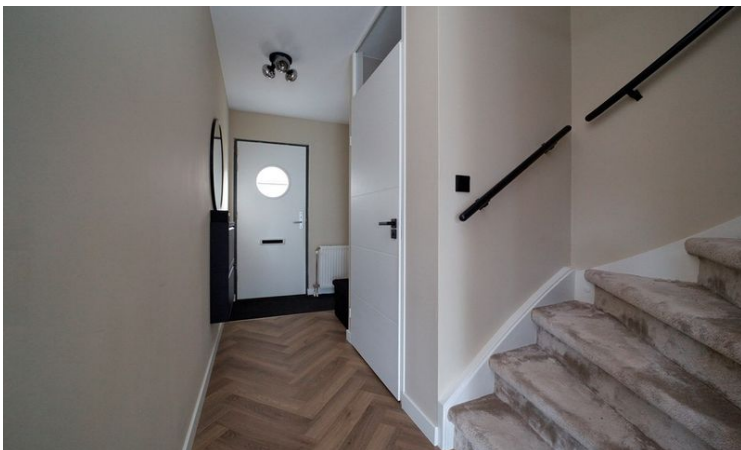
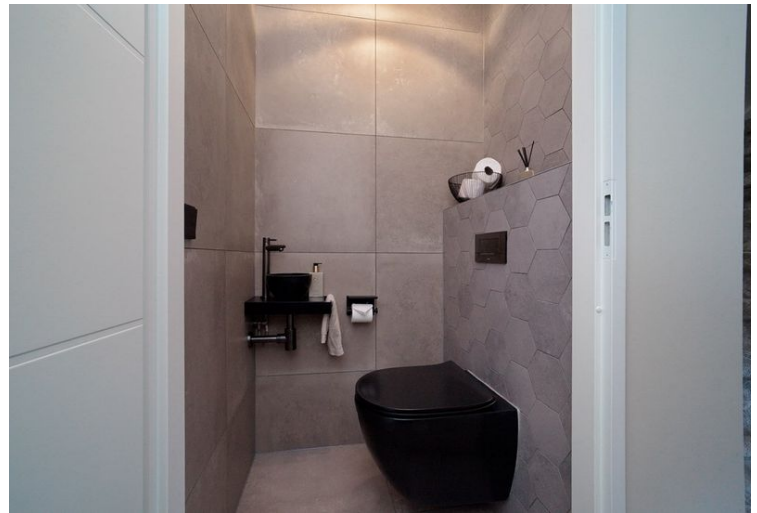


# Mieogvaart 26 in beeld

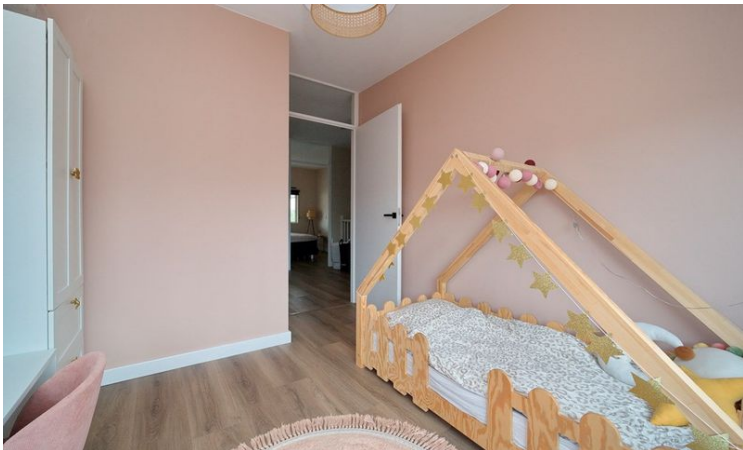


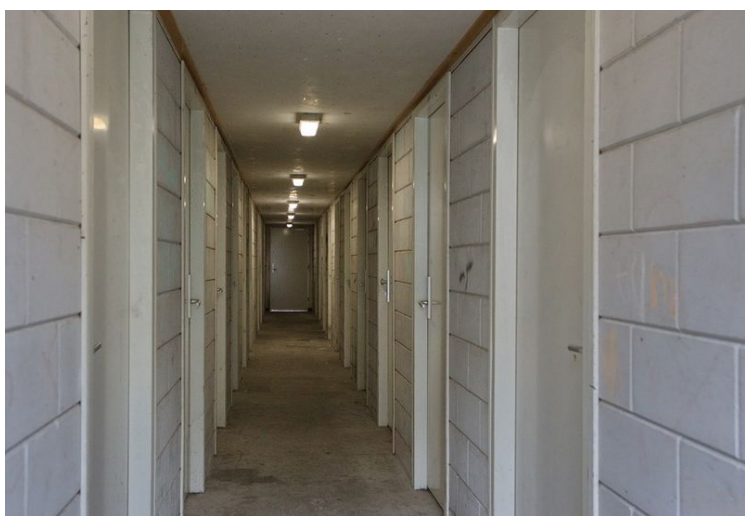






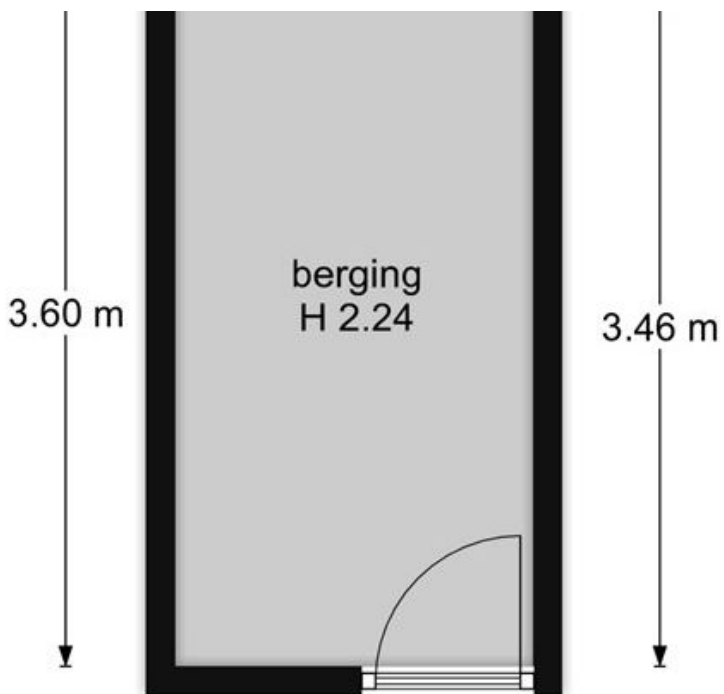
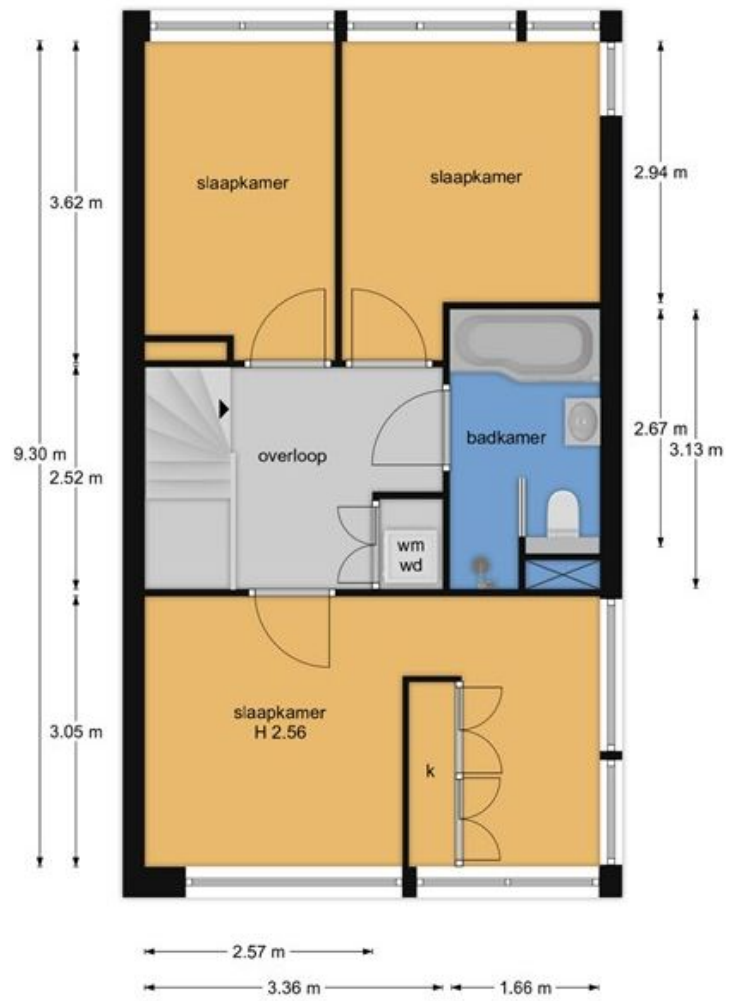
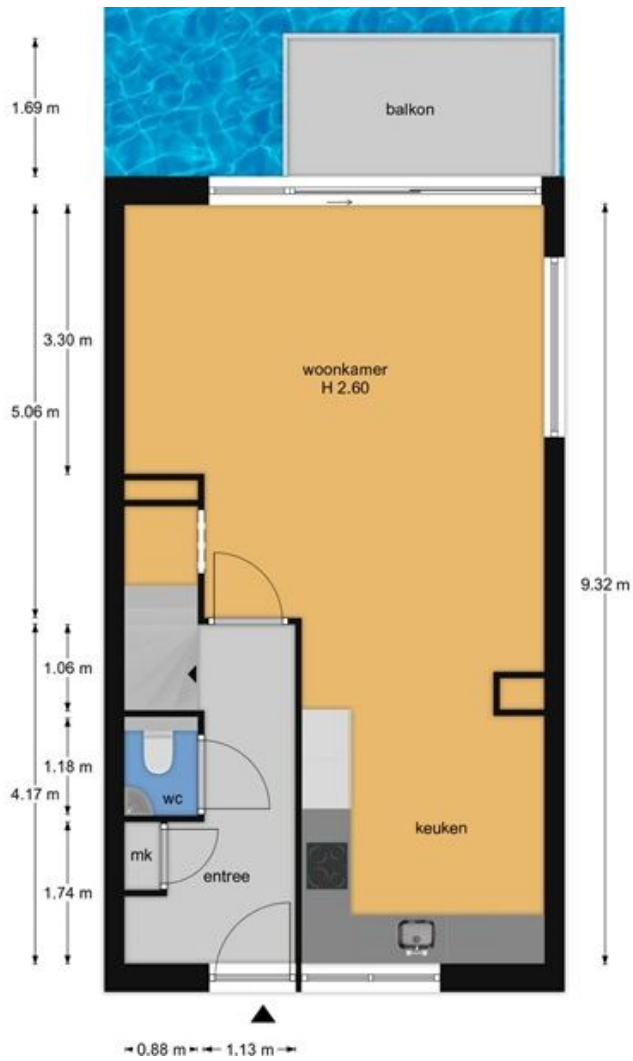












berging





## Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Mieogvaart 26
Postcode	2497 WX
Plaats	Den Haag
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2003
Ligging	aan water
Inhoud (m <sup>3</sup> )	245
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
Energie label	A, vervaldatum: 5 dec 2031



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.



