



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Henk Kompagnelaan 80
2493 CJ Den Haag
€ 595.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Den Haag-Zuid**

Platinaweg 25
2544 EZ Den Haag

denhaagzuid@dehuizenbemiddelaar.nl
0704066261

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





Kenmerken Henk Kompagnelaan 80



Woonoppervlakte: 134 m²



Perceeloppervlakte: 110 m²



Inhoud: 482 m³



Bouwjaar: 2007



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 595.000 k.k.



Omschrijving Henk Kompagnelaan 80

Royale en duurzame 5-kamer gezinswoning met zonnige tuin en veel extra's!

Please find the English text below.

Deze goed onderhouden gezinswoning biedt alles wat je zoekt: ruimte, comfort en duurzaamheid! Tijdens de bouw is de woning voorzien van een extra aanbouw van 2 meter, dubbele openslaande tuindeuren en een dubbele dakkapel aan de achterzijde. De zonnige, extra grote achtertuin op het zuidwesten heeft een berging en een handige achterom. Dankzij de 12 zonnepanelen is deze woning niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig (energielabel A).

De woning ligt in een rustige woonstraat met alleen bestemmingsverkeer, in een kindvriendelijke buurt. Op korte afstand vind je het winkelcentrum Leidschenveen, kinderdagverblijven, scholen (inclusief de British School), openbaar vervoer en recreatiegebied "De Nieuwe Driemanspolder". Ook het charmante centrum van Leidschendam en de "Westfield Mall of the Netherlands" liggen op fietsafstand.

Indeling:

Begane grond:

Ruime woon-/eetkamer, tijdens de bouw voorzien van 2 meter aanbouw, met veel lichtinval door de dubbele openslaande tuindeuren. Open keuken in L-opstelling met een heetwaterkraan en moderne inbouwapparatuur.

Eerste verdieping:

Drie royale slaapkamers en een complete badkamer, uitgerust met een tweede toilet en een luxe douche-/stoomcabine.

Zolderverdieping:

Vrij in te delen ruimte met aan beide zijden dakkapellen. Ideaal voor een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Er is een afgesloten technische ruimte met opstelplaats voor de cv-ketel, mechanische ventilatie, omvormer voor de zonnepanelen en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Buiten:

De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt volop zon. Met een berging (ca. 8 m²) en achterom is er veel praktische opbergruimte.



Omschrijving Henk Kompagnelaan 80

Bijzonderheden:

- Eeuwigdurend recht van erfpacht, volledig afgekocht
- Woonoppervlakte: 134 m²
- Perceeloppervlakte: 110 m²
- Energielabel A
- 12 zonnepanelen (opbrengst 4.200 kWh in 2023)
- Volledig geïsoleerd, houten kozijnen met HR++ glas (schilderwerk 2022)
- Cv-ketel (CW4, bouwjaar 2007)
- UTP-aansluitingen in elke kamer, glasvezel beschikbaar
- Vrij uitzicht aan voor- en achterzijde
- Groepenkast uitbreidbaar voor elektrisch koken
- Oplevering in overleg

Deze woning is met zorg onderhouden en biedt een ideale combinatie van ruimte, comfort en duurzaamheid. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar het zelf!

Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle informatie is bedoeld als uitnodiging om een bod te doen of om in onderhandeling te treden.

Spacious and Sustainable 5-Bedroom Family Home with Sunny Garden and Many Extras!

This well-maintained family home offers everything you're looking for: space, comfort, and sustainability! During construction, the property was extended with a 2-meter rear addition, double garden doors, and a double dormer at the back. The sunny, extra-large backyard facing southwest includes a storage shed and convenient rear access. With 12 solar panels, this home is not only comfortable but also energy-efficient (Energy Label A).

The property is situated on a quiet residential street with only local traffic, in a child-friendly neighborhood. Within walking distance, you'll find the shopping center Leidschenveen, daycare facilities, schools (including the British School), public transportation, and the recreational area "De Nieuwe Driemanspolder." The charming center of Leidschendam and the "Westfield Mall of the Netherlands" are also just a short bike ride away.

Layout:



Omschrijving Henk Kompagnelaan 80

Ground Floor:

Spacious living/dining room with a 2-meter rear extension, providing plenty of natural light through double garden doors. Open L-shaped kitchen with a hot water tap and modern built-in appliances.

First Floor:

Three generous bedrooms and a fully equipped bathroom with a second toilet and a luxurious shower/steam cabin.

Attic:

Versatile space with dormer windows on both sides, perfect for an additional bedroom, office, or hobby room. There's a separate technical area with space for the central heating boiler, mechanical ventilation, inverter for the solar panels, and connections for a washer and dryer.

Exterior:

The beautifully landscaped backyard faces southwest, ensuring plenty of sunlight. The garden includes a storage shed (approx. 8 m²) and rear access for added convenience.

Features:

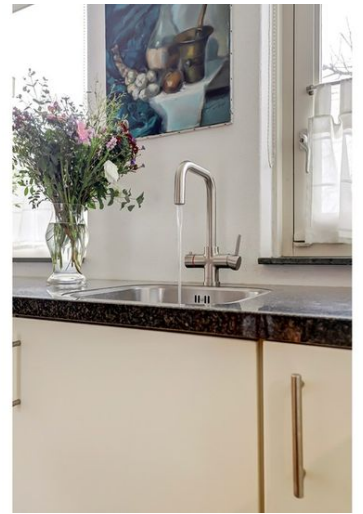
- Perpetual ground lease, fully paid off
- Living area: 134 m²
- Plot size: 110 m²
- Energy Label A
- 12 solar panels (4,200 kWh generated in 2023)
- Fully insulated, wooden window frames with HR++ glass (paintwork updated in 2022)
- Central heating boiler (CW4, built in 2007)
- UTP connections in every room, fiber optic internet available
- Unobstructed views at both front and rear
- Electrical panel expandable for induction cooking
- Completion in consultation

This home has been meticulously maintained and offers the perfect combination of space, comfort, and sustainability. Schedule a viewing today to experience it for yourself!

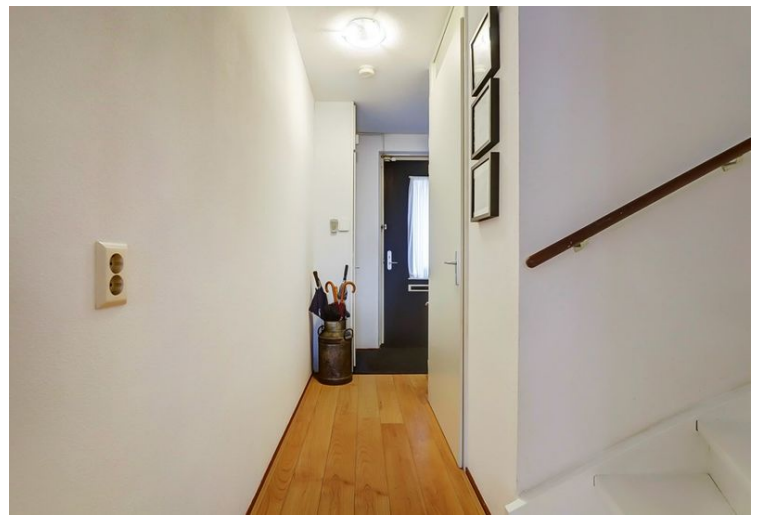
No rights can be derived from this presentation. All information is intended as an invitation to make an offer or to negotiate.



Henk Kompagnelaan 80 in beeld









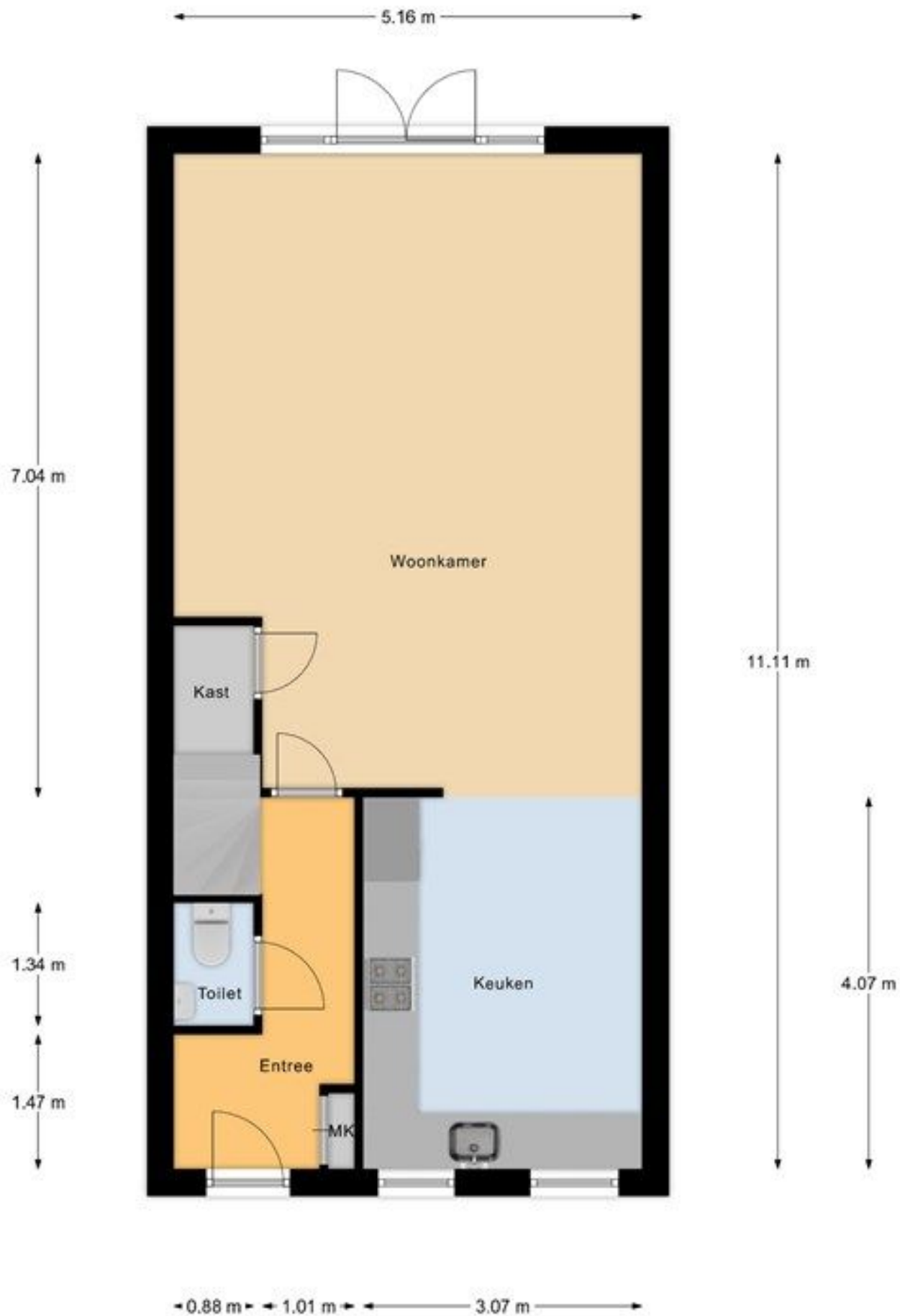




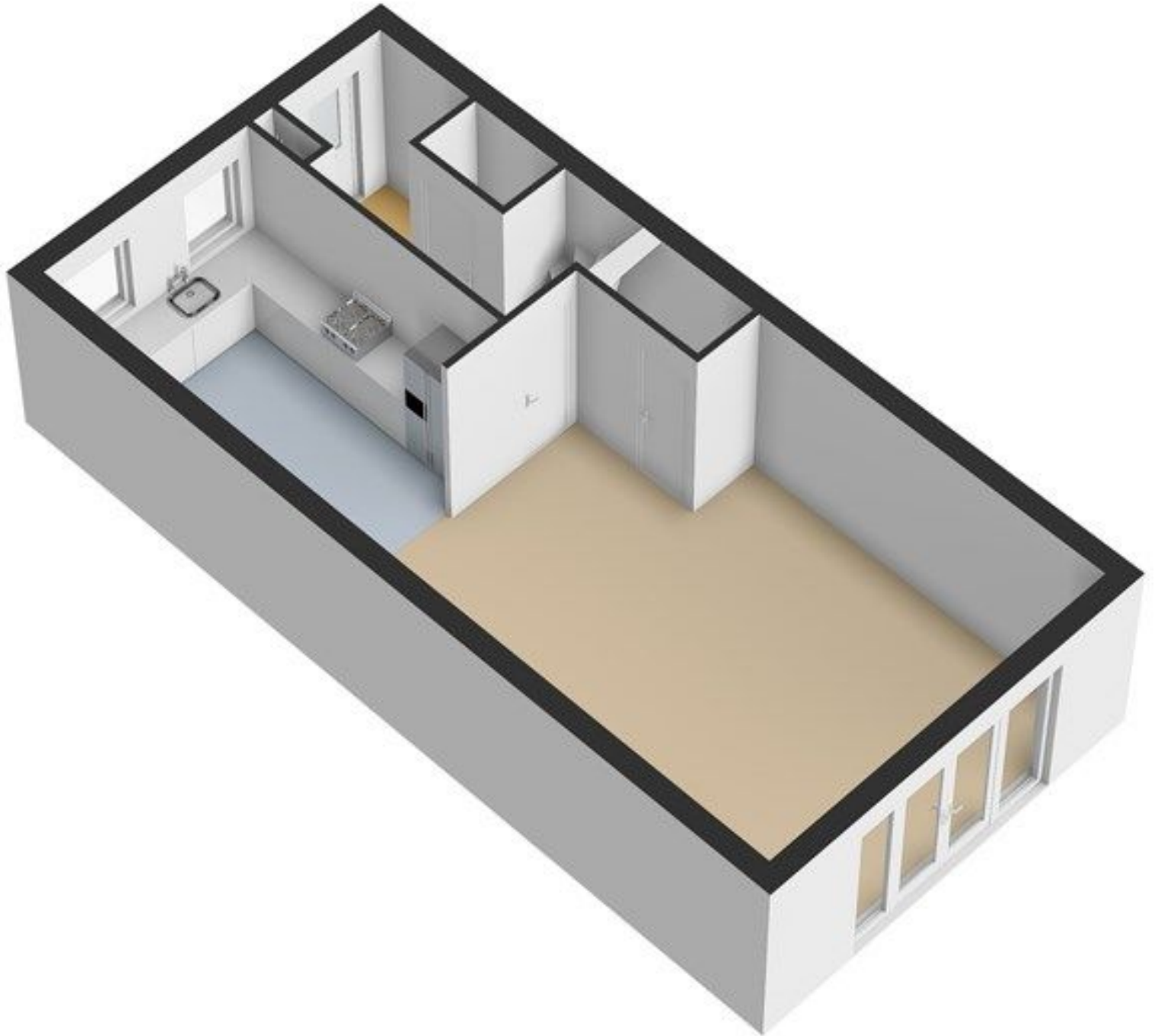






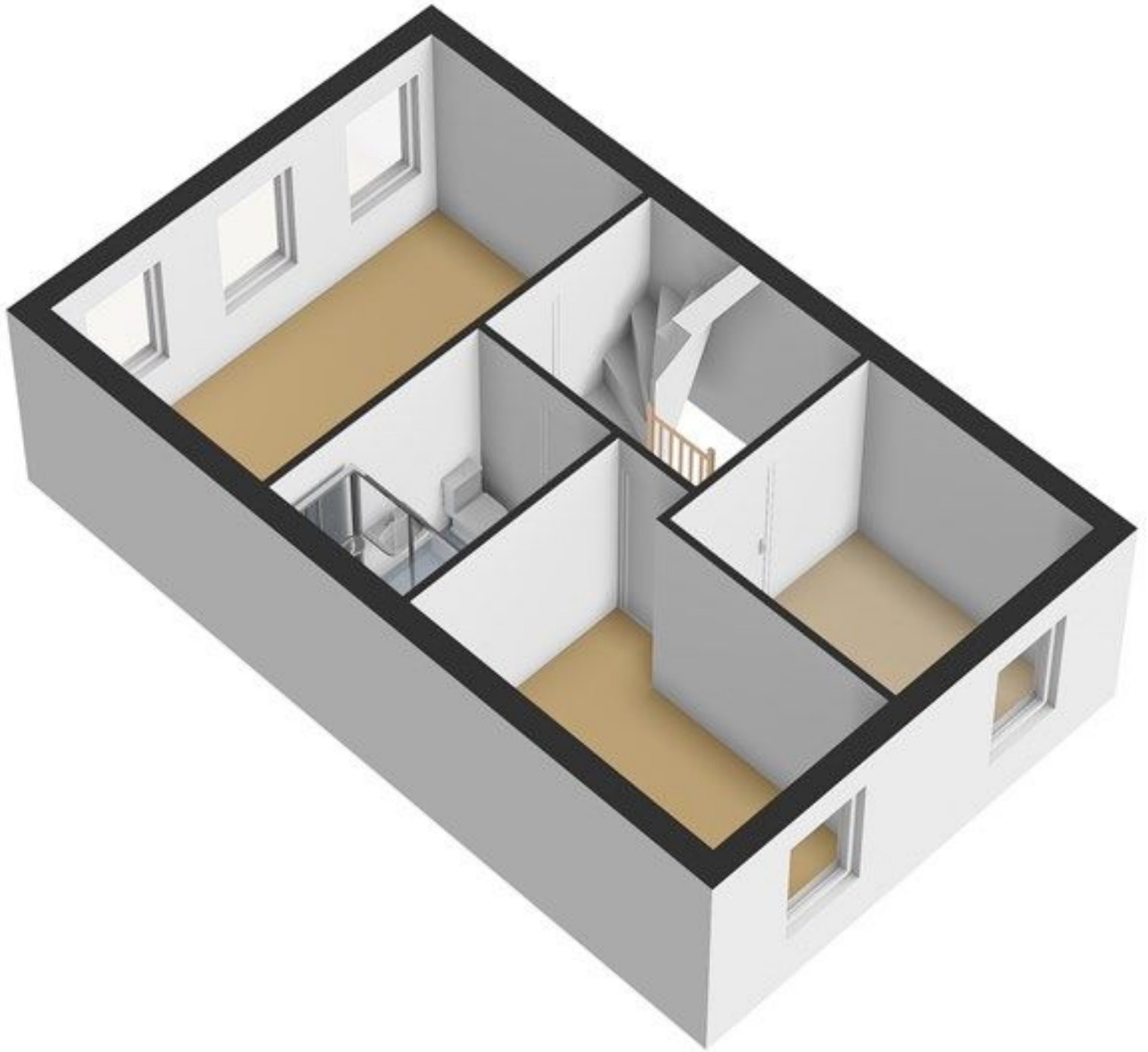


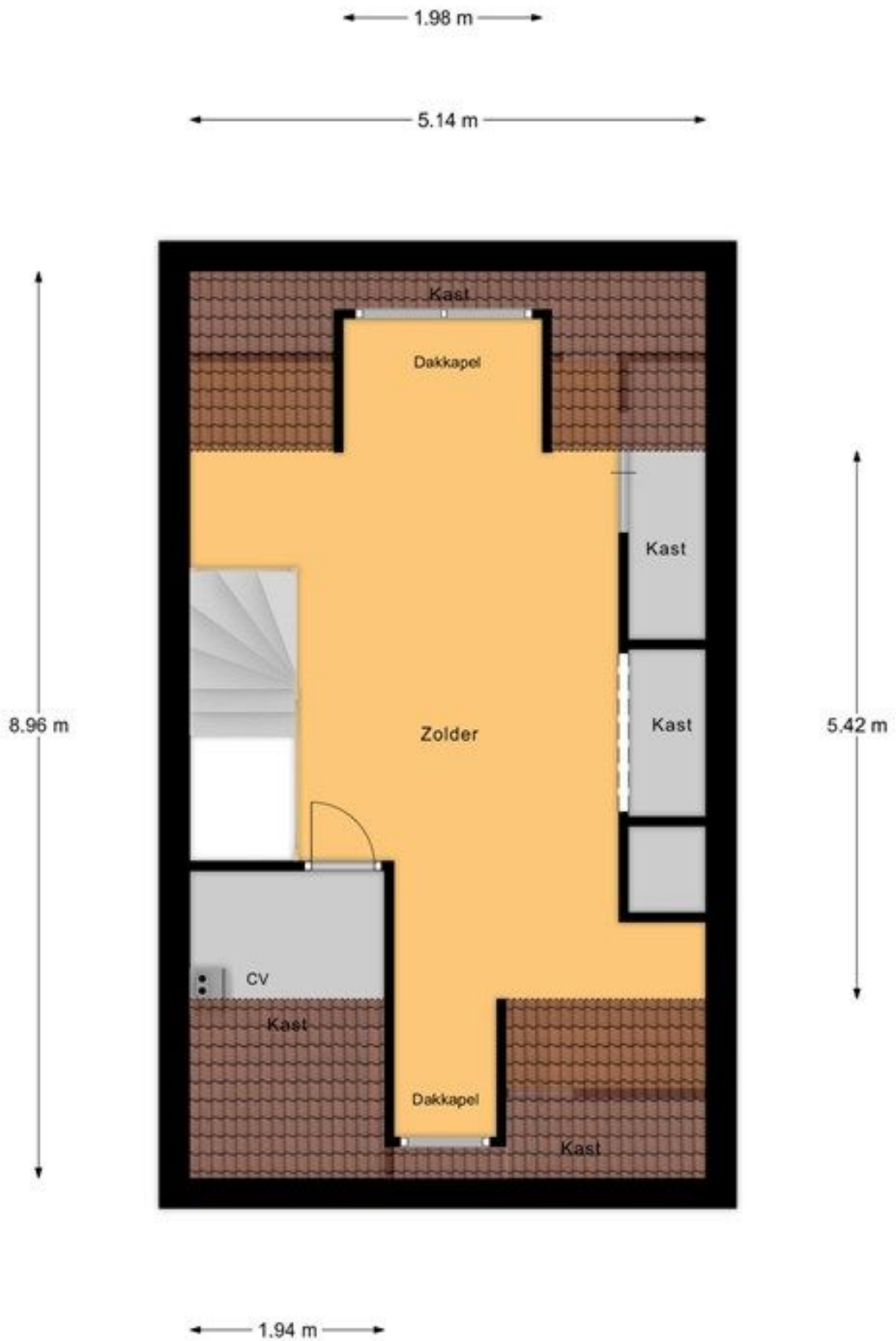
Begane Grond



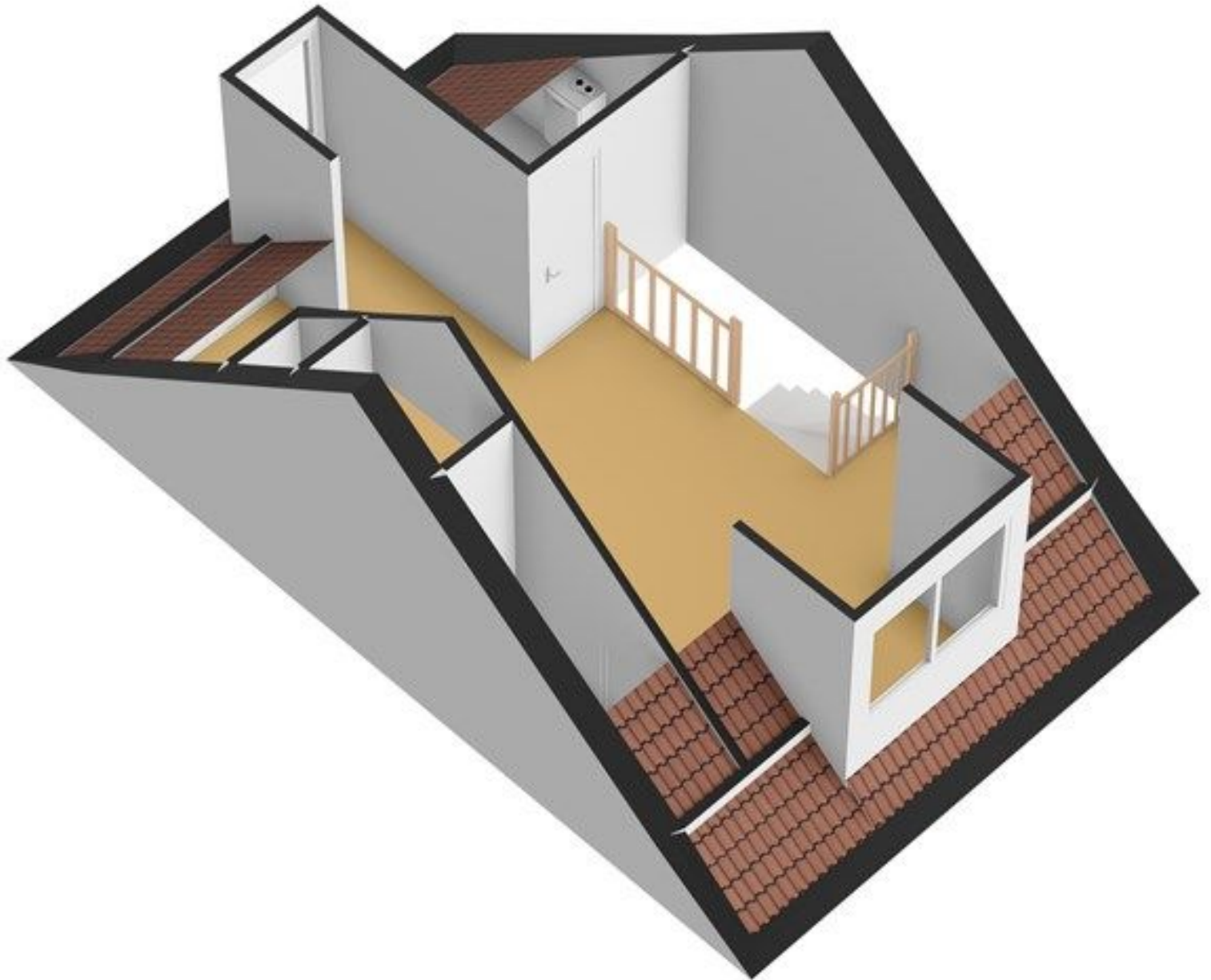


Eerste Verdieping





Zolder





Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Henk Kompagnelaan 80
Postcode	2493 CJ
Plaats	Den Haag
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2007
Woonoppervlakte (m ²)	134
Perceeloppervlakte (m ²)	110
Inhoud (m ³)	482
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	hr cw4, 2007, combi, gas
Energie label	A, vervaldatum: 30 dec 2030



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 asbestclause.

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 waardebeoordeling.



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.

