



Graafschap Hollandlaan 71 's-Gravenhage

Vraagprijs € 750.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Rust, luxe en extreem veel wooncomfort in een van de mooiste wijken van Den Haag.

Ervaar vorstelijk wonen op een prachtige locatie met fenomenaal vrij uitzicht op het voorgelegen water en Park Madestein. Een oase van rust met vele voorzieningen, uitvalswegen en het strand binnen handbereik. Deze stijlvolle, goed afgewerkte en werkelijk zo te betrekken woning (2024) is uitgevoerd met een riante woonkamer + woonkeuken (totaal ca. 45m²), luxe keukenopstelling met inbouwapparatuur, chique badkamer met inloopdouche en staand ligbad, 2e badkamer met douchemogelijkheid, moderne toiletruimte, 5 flinke slaap-/werkkamers, separate waskamer en fraaie gietvloeren. De diepe achtertuin, de gezellige voortuin met veranda (zuid) en het balkon (zuid) completeren het unieke totaalplaatje voor deze woning. Direct achter de woning is er een gemeenschappelijk terrein alwaar de eigen parkeerplaats is gelegen. Op het gebied van verduurzaming zijn er reuzenstappen gemaakt: volledig gasloos, een warmtepomp, 13 zonnepanelen, HR++ glas, energielabel A++++, vloerverwarming, vloerkoeling en uitstekende isolatiewaardes. Toekomstproof in optima forma! De wijk Vroondaal is een kindvriendelijke, ruim opgezette woonwijk gelegen in de parkachtige omgeving van natuur- en recreatiegebied Madestein, centraal tussen de drukte van de stad en de rust van het strand. In de directe omgeving bevinden zich o.a. sportcentrum de Uithof, basis- en voortgezet onderwijs, een Internationale school, diverse uitvalswegen (A4, A12, A13 of A20) en bus- en tramverbindingen.



Indeling

Begane grond:

De royale, zeer zonnige voortuin op het zuiden is sfeervol aangelegd met siergrind en een veranda met bestrating. Entreehal met meterkast, stookkast met warmtepomp, moderne toiletruimte en trapopgang. De voorgelegen woonkamer beschikt over een trapkast en geniet een prachtige lichtinval door de grote openslaande deuren richting de voortuin. De riante woonkeuken is ingericht met een luxe keukenopstelling voorzien van een kook- en spoeliland en de volgende inbouwapparatuur: kookplaat, combimagnetron, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en quooker. De totale leefruimte van de woonkamer en woonkeuken is ca. 45m². Vanuit de keuken is er toegang tot de diepe achtertuin welke al grotendeels is aangelegd met schuttingen, betegeling, een houten berging en achterom. Direct achter de woning is er een gemeenschappelijk terrein alwaar de eigen parkeerplaats is gelegen.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de chique badkamer welke is ingericht met een fraai vrijstaand ligbad, inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel met dubbele wastafel. De voorgelegen slaapkamer van ca. 15m² beschikt over een eigen balkon vanwaar er een heerlijk vrij en weids uitzicht is over de voorgelegen waterpartij. De 2 andere slaapkamers van ca. 16m² en ca. 9m² zijn gesitueerd aan de koele achterzijde.

Tweede verdieping:

Overloop. Aan de achterzijde zijn er een riante slaapkamer van ca. 17m² en een praktische waskamer van ca. 9m². De voorslaapkamer van ca. 13m² met kleine dakkapel verschaft toegang tot de 2e badkamer van ca. 4m² welke thans beschikt over een wastafel, eigen boiler en afvoer- en wateraansluitingen (een douche is eenvoudig aan te sluiten).

De woning is voorzien van fraaie gietvloeren met comfortabele vloerverwarming en vloerkoeling.

Bijzonderheden:

- Instapklare woning met luxe keukenopstelling en 2 moderne badkamers;
- Ca. 45m² leefruimte, 5 slaap-/werkkamers en riante waskamer;
- Eigen parkeerplaats direct achter de woning;
- Diepe achtertuin, balkon (zuid) en flinke voortuin met veranda (zuid);
- Fraaie gietvloeren met vloerverwarming en vloerkoeling;
- Volledig gasloos, warmtepomp, 13 zonnepanelen, HR++ glas, energielabel A++++ en uitstekende isolatiewaardes;
- Gelegen op 157m² eeuwigdurende erfpachtgrond;
- Canon € 1.294,70 per jaar (grondwaarde € 143.856,-) en € 33,- beheerkosten, eerstvolgende herziening per 1/1/2028;
- Erfpachtvoorwaarden 1986 herziening 1993 versie 2008.

Object gegevens

Soort object	: Woonhuis
Soort woning	: Eengezinswoning
Type woning	: Tussenwoning
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging

Bouwjaar	: 2024
Aantal kamers	: 7 kamers
Aantal slaapkamers	: 5 kamers

Type dak	: Samengesteld Dak
Materiaal dak	: Pannen, Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen	: Uitstekend
Onderhoud buiten	: Uitstekend

Maten

Perceeloppervlak	: Ca. 157 m ²
Woonoppervlak	: Ca. 159 m ²
Inhoud	: Ca. 524 m ³
Woonkamer	: Ca. 24 m ²

Buitenruimte

Tuin	: Achtertuin, voortuin
Tuin diepte	: 11.70 m
Tuin breedte	: 5.70 m
Achterom	: Ja

Balkon	: Ja
Balkon ligging	: Zuid
Balkon oppervlakte	: Ca. 10 m ²

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit	: Openbaar parkeren
Garage aanwezig	: Parkeerplaats

Berging

Berging aanwezig:	: Vrijstaand hout
Oppervlakte berging	: Ca. 9 m ²

Energie/Isolatie

Type verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Warmwater via	: Elektrische boiler eigendom
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd
Energielabel	: A++++

Voorzieningen

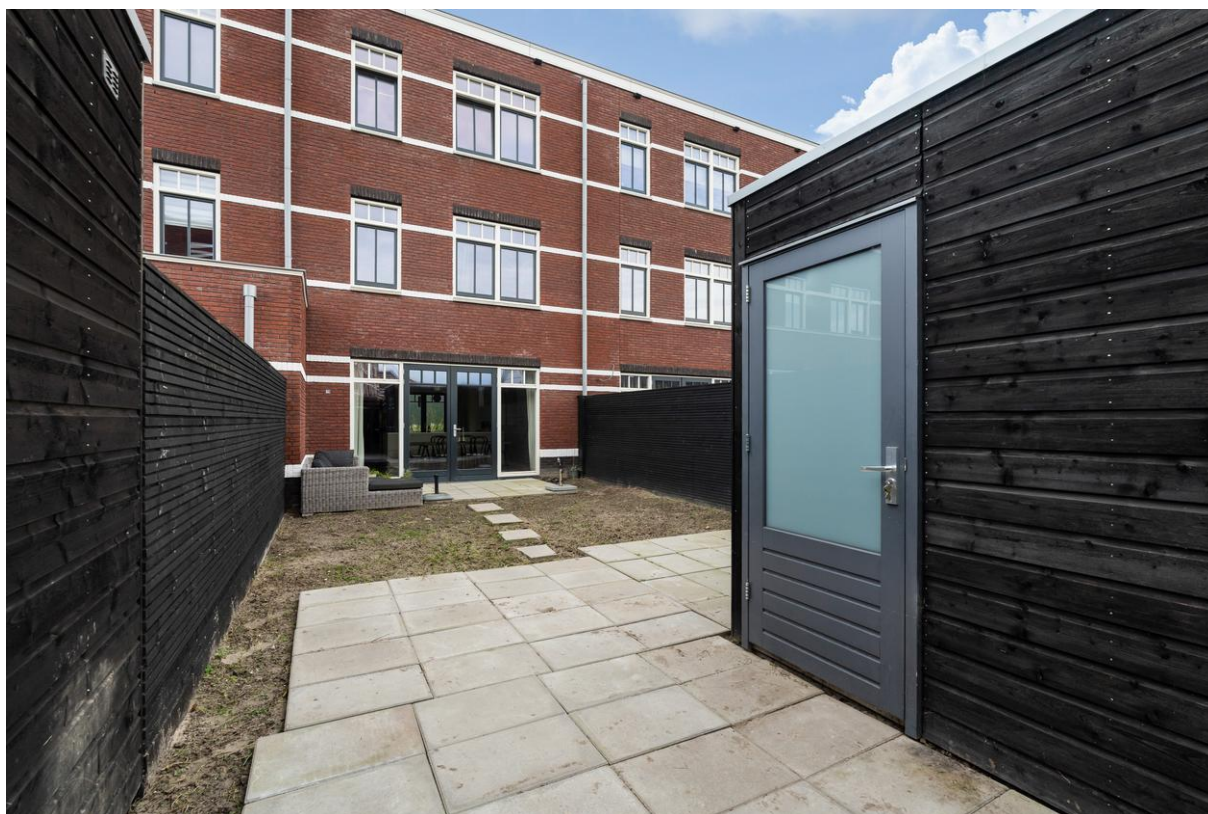
Voorzieningen	: Zonnepanelen, balansventilatie en openslaande deuren
---------------	--

Locatie

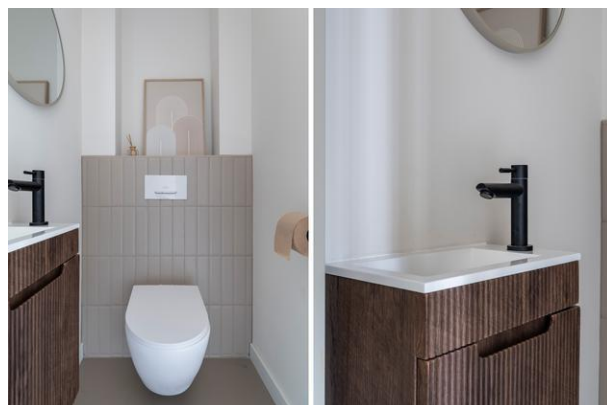






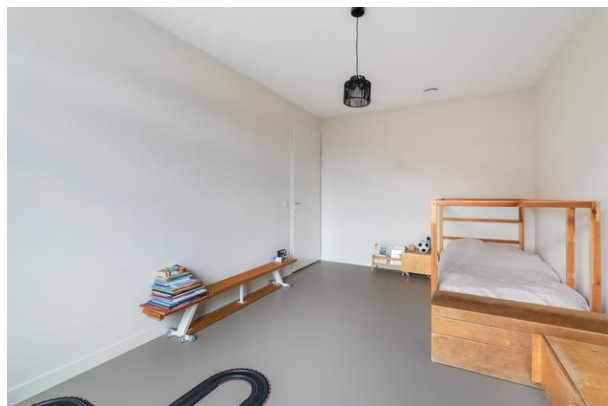
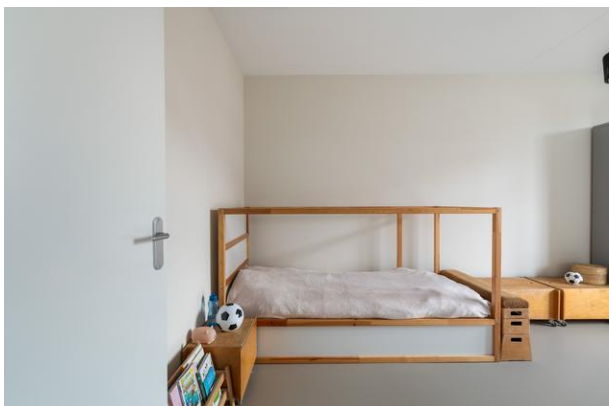








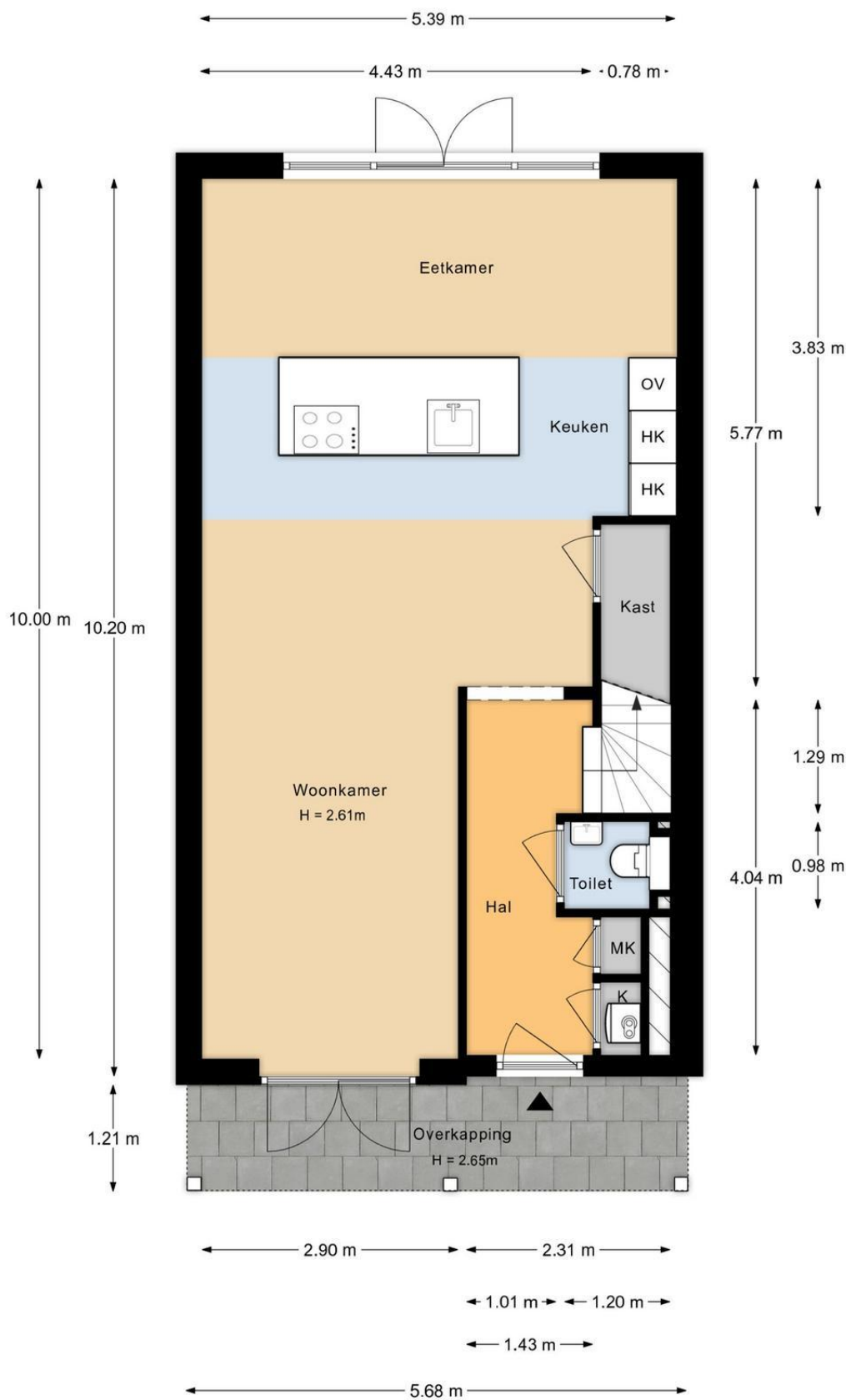




Tweede verdieping

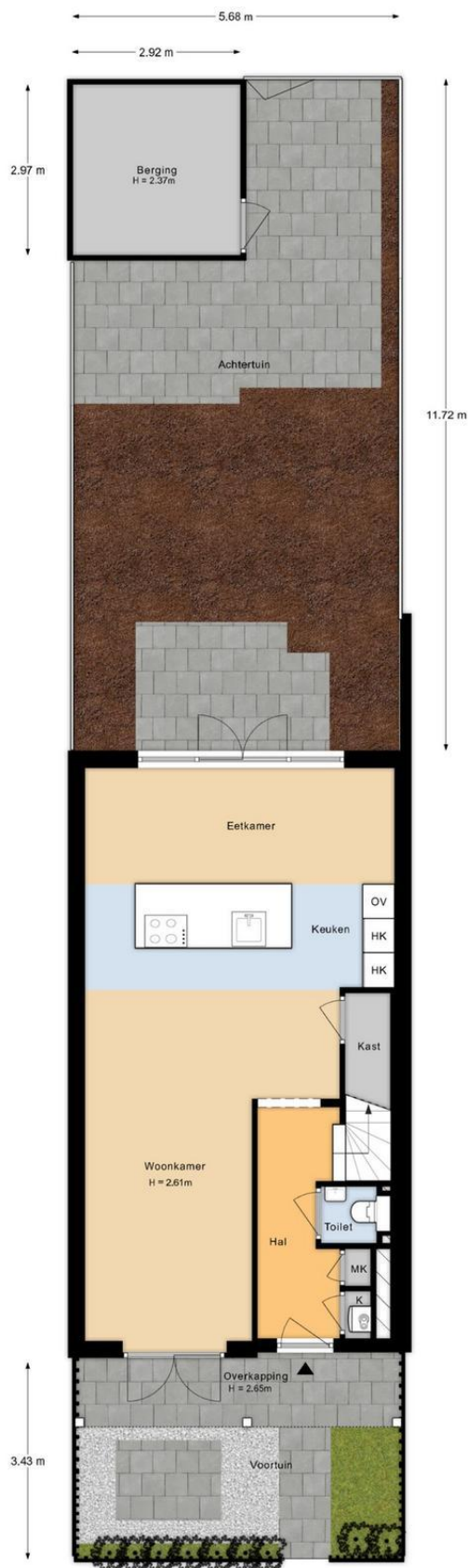


Plattegrond begane grond



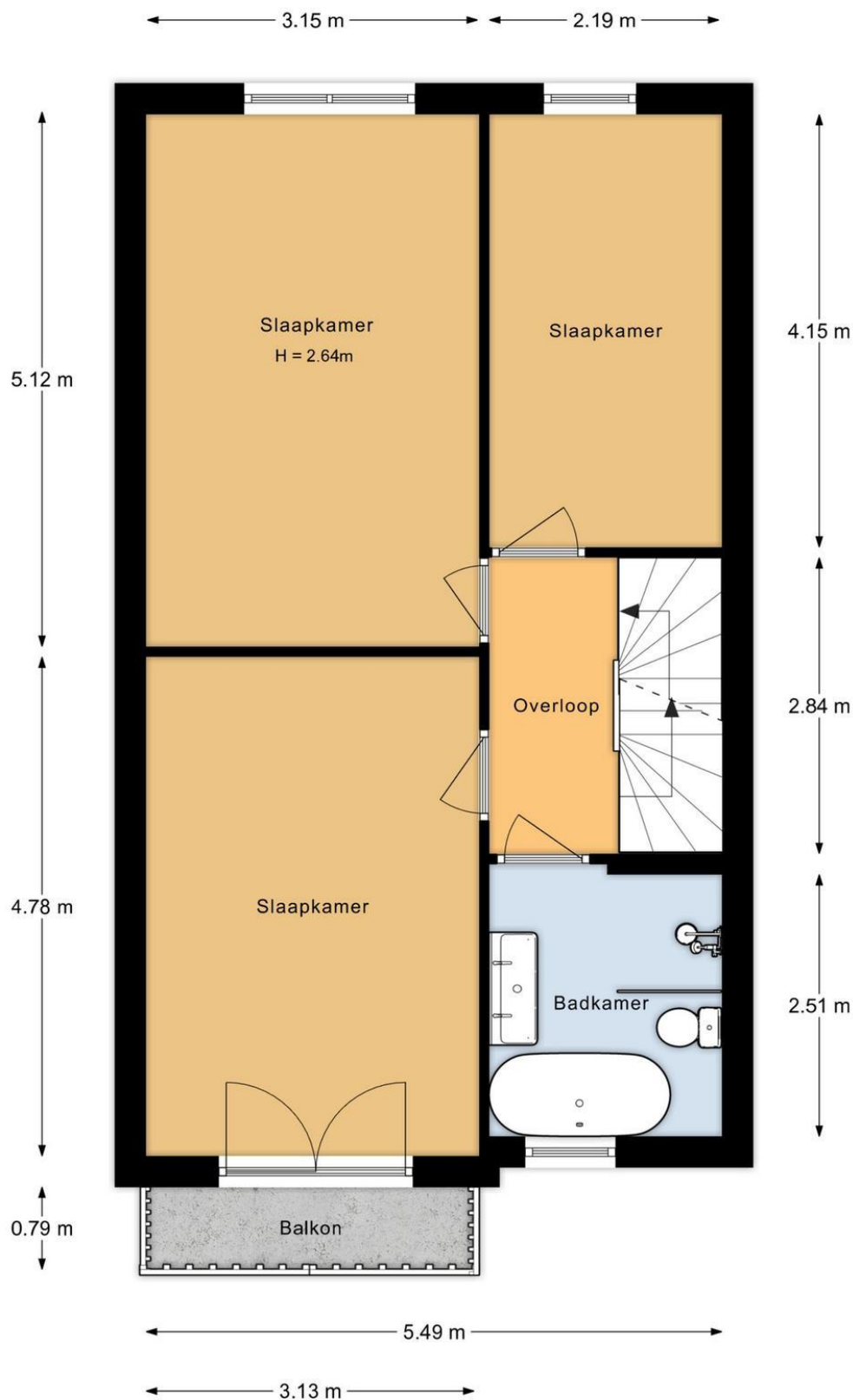
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond perceel



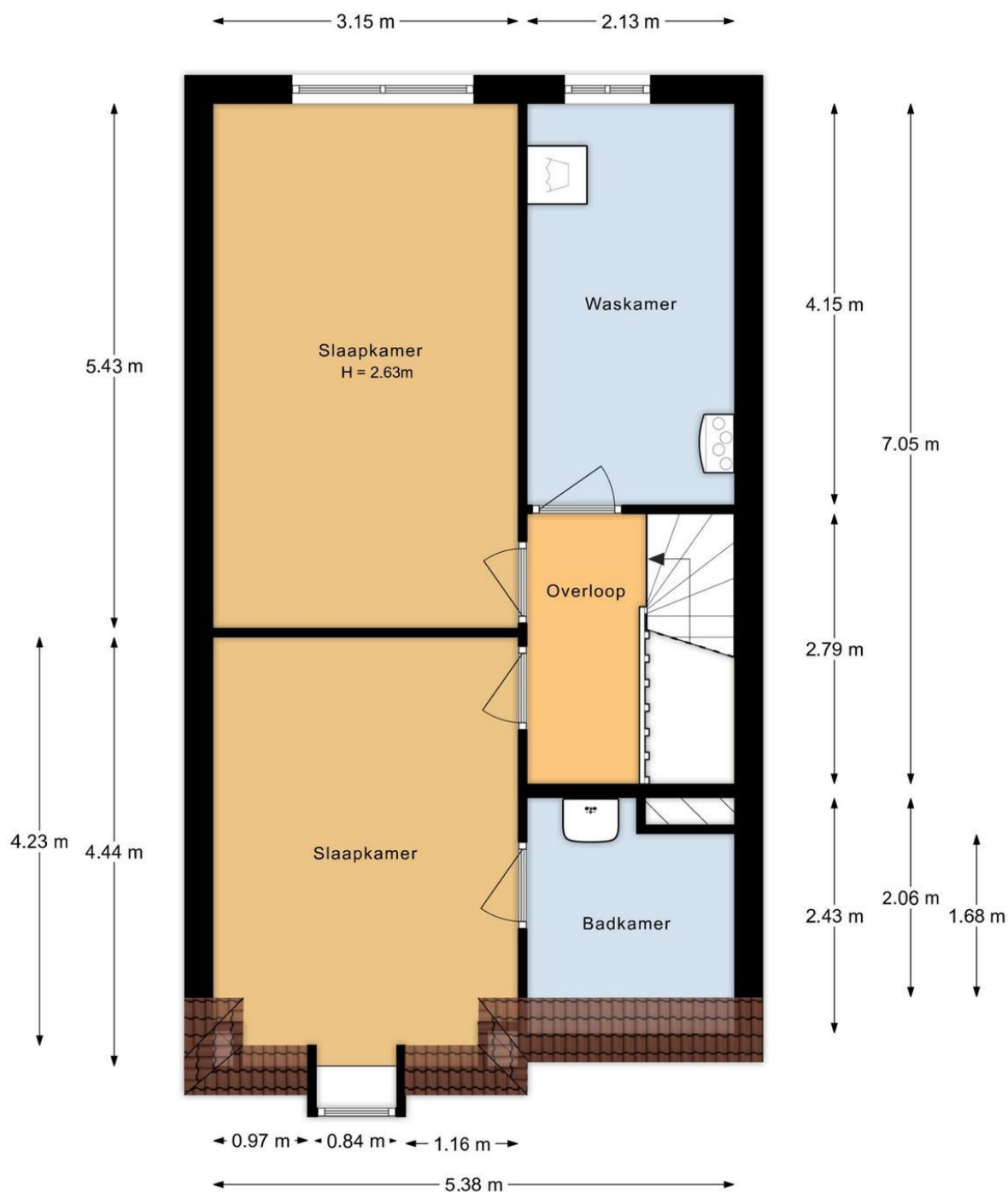
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Oppervlakte

Soort

Graafschap Hollandlaan 71

2553 MC 'S-Gravenhage

Loosduinen

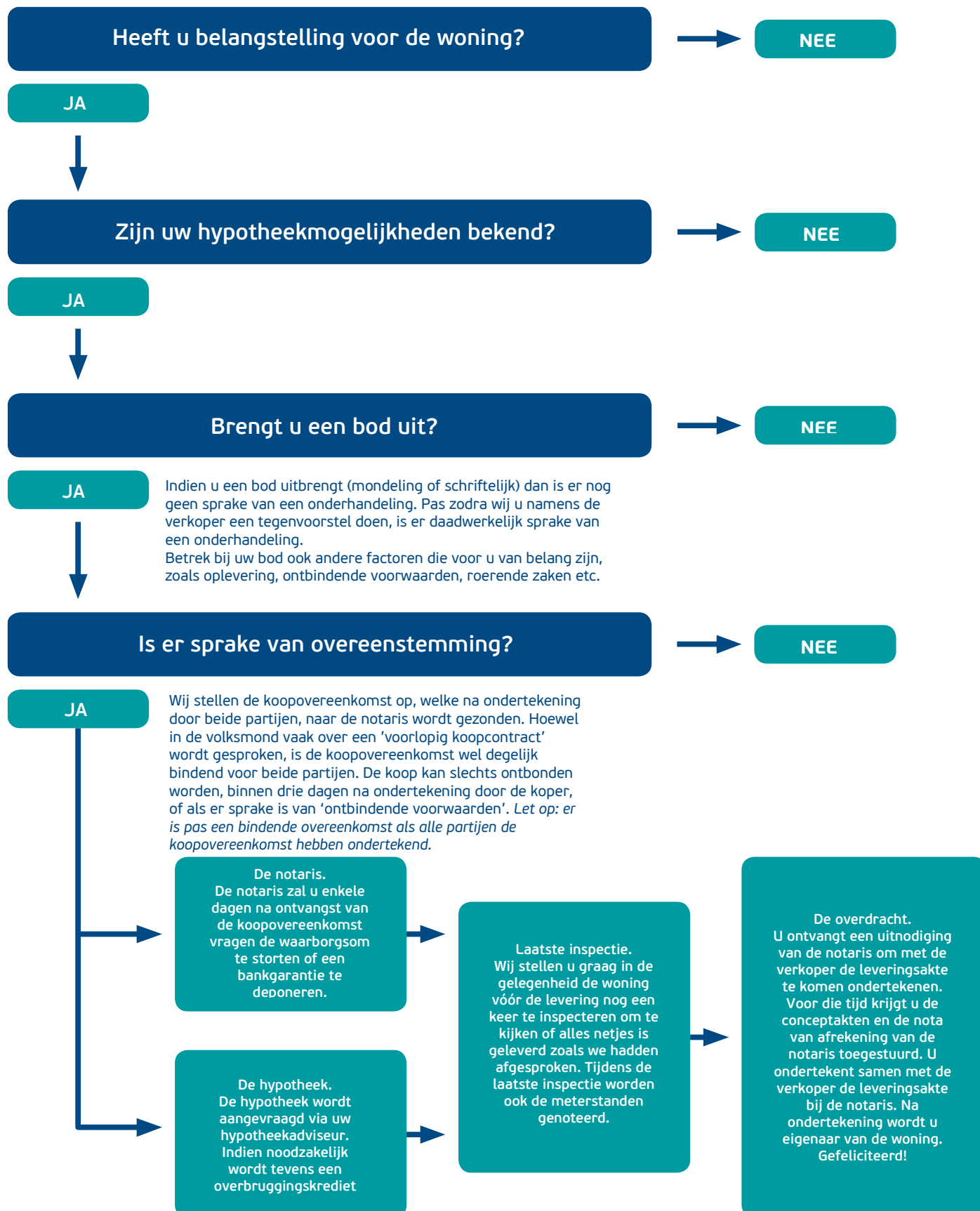
K / 4685

157 m²

Erfpacht

Kadastrale kaart





Ontbindende voorwaarden financiering

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van prijsovereenstemming.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie en/of bouwkundige keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na acceptatie van het bod voor de verkoper zal verkoper niet meewerken aan nieuwe en/of gewijzigde (ontbindende voorwaarden) en zullen dan ook niet worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Schriftelijke vastlegging

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Notariskeuze

Koper is gerechtigd voor het transport een notaris aan te wijzen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voormeld werkgebied zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld eventuele kosten die deze notaris aan verkoper in rekening brengt voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper en eventuele kosten welke een regionale notaris aan verkoper in rekening brengt voor de legalisatie van de handtekening van verkoper op die volmacht) voor rekening van koper. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug).

Bouwkundige keuring

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarden is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopovereenkomst

Bouwkundige keurig

Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier **wel / geen** gebruik van gemaakt.

Objectinformatie

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennis genomen van de vrijblijvende objectinformatie/woningbrochure inclusief de verkoopvoorwaarden, extra clausules en aanvaardt nadrukkelijk de inhoud hiervan.

Toelichtingsclausule NEN2580

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. De in brochure en websites vermelde (woon) oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. De opgegeven maatvoering is vastgesteld door Fotozoom, Zibber, ZIEN24! of andere derde partij. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig nagemeten. Verkoper, Emil NVM Makelaars BV en haar medewerkers aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Perceelsgrenzen

Indien de feitelijke perceelsgrenzen afwijken van de kadastrale grenzen kan koper noch verkoper noch Emil NVM Makelaars hiervoor aansprakelijk stellen. De kadastrale grenzen zijn weergegeven op de kadastrale kaart, welke o.a. middels move.nl aan koper ter hand is gesteld en eveneens als bijlage aan deze koopovereenkomst is toegevoegd. Koper verklaart de kadastrale kaart te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud.

Royementskosten notaris

Partijen komen overeen, dat het bij verkoper in rekening te brengen honorarium van voormelde notaris betreffende aanvullende kosten, zoals bijvoorbeeld kosten betreffende het uitstellen van een leveringsdatum, honorarium opvragen aflosnota's bij de hypotheekverstrekker en royement inzake de hypotheek van verkoper, opstellen nota van afrekening en royementsvolmachten van verkoper, honorarium inzake opmaken akte(n) van doorhaling hypothe(e)k(en) en inschrijving kadaster of andere kosten niet meer zal bedragen dan € 350,- (ofwel € 300,- indien een gedeeltelijk royement verleend wordt) exclusief BTW en kadastrale verschotten en betreffende het opstellen van een volmacht ten behoeve van verkoper niet meer dan € 75,- excl. BTW.

De eventuele meerkosten zijn voor rekening van koper. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan 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 voormelde notaris terzake van de levering zal opmaken ten notaris

Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

AVG

Partijen verklaren hierbij in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze (ver)koop en levering betrokken makelaar(s) en notaris om te communiceren met de bij deze (ver)koop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper en koper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie. Verder is de AVG van Emil Makelaars van toepassing.

Clientonderzoek WWFT

In het kader van de Vierde Richtlijn Wwft zijn wij verplicht een standaard cliëntenonderzoek uit te voeren voor alle betrokken verkopers en kopers. Indien uit dit standaard cliëntenonderzoek zal blijken dat een verscherpt onderzoek voor koper verplicht is, bijv. omdat u als PEP wordt aangemerkt, dan zullen de kosten voor dit verplichte uitgebreide onderzoek na overleg worden door belast aan koper en door koper betaald zijn voordat dit uitgebreide onderzoek zal worden uitgevoerd.

Onderzoek en informatie

Voorbehoud en onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of uw eigen makelaar kan u hierover informeren.

Tekeningen/Plattegrond

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering deze zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering, ontbindende voorwaarden alsmede details als roerende zaken e.d.

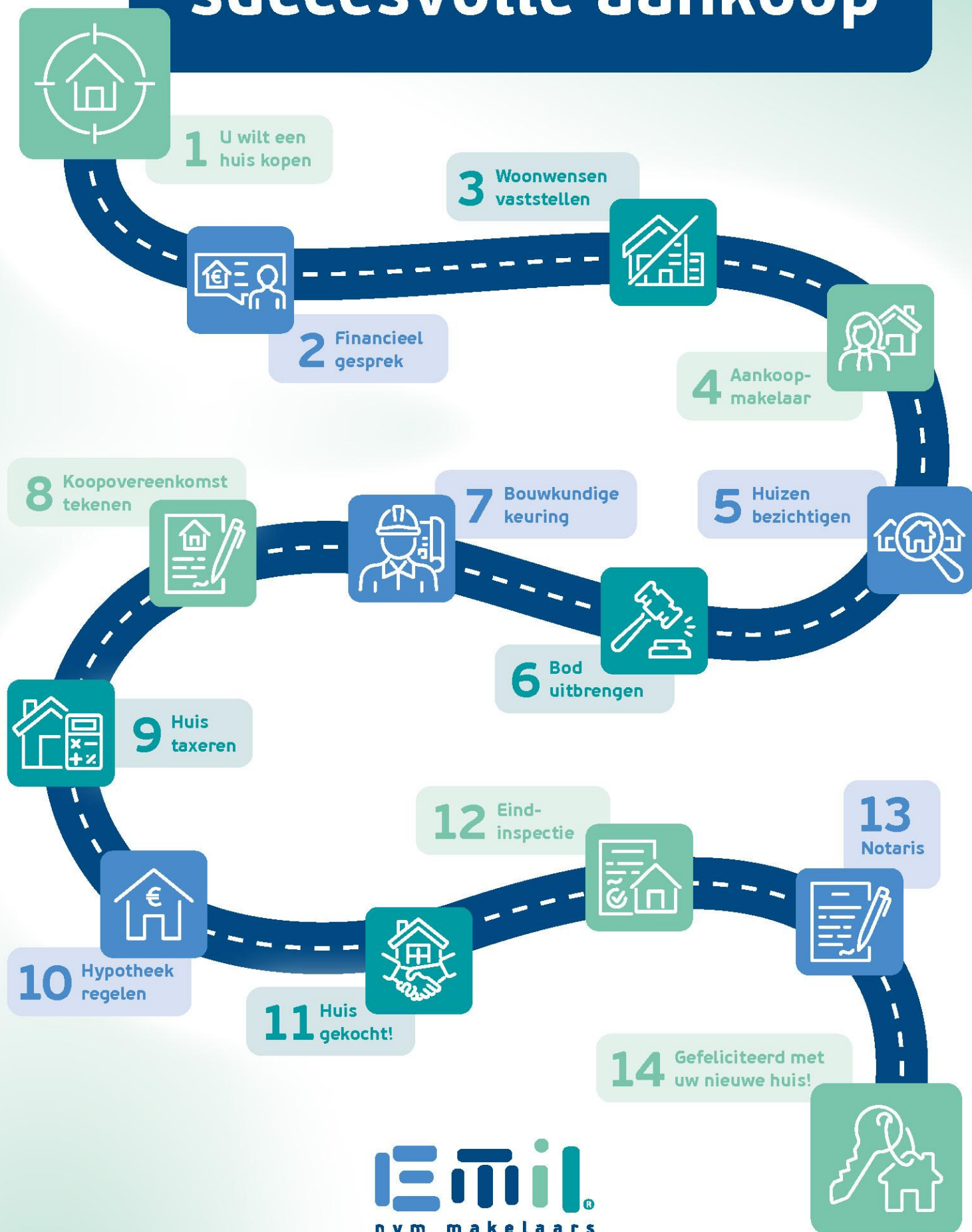
Disclaimer

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.

Aantekeningen

[illegible]

De weg naar een succesvolle aankoop



Uw huis is goud waard

ontdek nu hoeveel

Weten wat uw huis waard is, dat helpt u verder

Start met een online waardecheck of een waardebepaling door een van onze specialisten, dan kunt u meteen kennismaken en uw kansen op de markt bespreken.

Vrijblijvend natuurlijk, wij helpen u graag!



Doe de
snelle online
waardecheck!

Den Haag

Leiden

Zoetermeer



Onze middelen

Van de vertrouwde brochures via Funda tot de allernieuwste 360 graden videotechneken. Wij zetten alle denkbare middelen in om u te helpen bij de (ver)koop van uw huis. We vinden alleen het beste goed genoeg!

Neem **contact** met ons op

*Onze deuren staan
altijd voor je open!*

Wij staan voor je klaar! Laat weten wat we voor je kunnen betekenen. Bel of mail ons gerust en wij koppelen je aan de juiste specialist. Of kom langs bij één van onze kantoren.



Kantoren

Parkweg 18
2271 AJ Voorburg
070 - 35 55 722
info@emilmakelaars.nl

Levendaal 61
2311 JE Leiden
071 - 82 00 373
info@emilmakelaars.nl

Vitrinevestigingen

Parkweg 18, Voorburg
1^e Stationsstraat 3, Zoetermeer
Van Diepeningenlaan 112, Leiderdorp
Levendaal 61, Leiden

Openingstijden van de kantoren

Van maandag t/m vrijdag 9.00 - 17.30 uur,
buiten deze kantoortijden op afspraak.

Team Den Haag

070 - 35 55 722

Team Leiden

071 - 82 00 373

Team Zoetermeer

079 - 82 00 883



pararius

