

UW DROOMWONING TE KOOP

De Ruijterstraat 71

2518 AR 'S-Gravenhage



Vraagprijs
€ 1.150.000 k.k.



Brix Makelaars Voorburg
T. 070 322 22 69
www.brixmakelaars.nl

Brix Makelaars Den Haag
T. 070 820 98 77
info@brixmakelaars.nl

WELKOM!



Hierbij presenteren wij de verkoopbrochure van de woning aan de **De Ruijterstraat 71 in 'S-Gravenhage**. In deze brochure vind je de omschrijving van de woning, de voornaamste kenmerken, een fotoreportage, de plattegronden, de Kadastrale gegevens, de verkoopvoorwaarden en indien van toepassing de lijst van zaken. Daarnaast is er aanvullende informatie digitaal beschikbaar zoals de NVM vragenlijst, het eigendomsbewijs en bij een appartement de documenten over de Vereniging van Eigenaren.

Wil je na het lezen meer weten of een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

Waarschijnlijk ga je binnenkort een grote beslissing nemen, het kopen van een nieuwe woning. Daarbij wil je kunnen vertrouwen op de expertise, deskundigheid en kennis van een lokale makelaar. Dan ben je bij Brix makelaar op het juiste adres. Met twee toonaangevende kantoren (in Den Haag en Voorburg) vormen samen we één hecht team met ervaren makelaars, taxateurs en enthousiaste kantoorondersteuning.

We zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en aangesloten bij de vakgroep Wonen, de vakgroep Business, het Nederlands WoningWaarde Instituut (NWWI) en de Stichting VastgoedCert, het kwaliteitsregister voor makelaars en taxateurs.



Remco de Boer

informeert je graag over de

De Ruijterstraat 71

KENMERKEN



Woonoppervlakte

182 m²

Inhoud

715 m³

Perceeloppervlakte

188 m²

Kamers

5

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1917

BUITENRUIMTE

Zonligging:
Soort:
Berging:

Noordwest
Achtertuin & terras
Inpandig

OBJECT

Status:
Type:
Soort:

Beschikbaar
Tussenwoning
Herenhuis

ENERGIE

Energietabel:
Verwarming:
Warm water:
Isolatie:

C

C.v.-ketel
C.v.-ketel
Dakisolatie,
muurisolatie, dubbel
glas

OMSCHRIJVING



Het bijzondere pareltje van het Zeeheldenkwartier is te koop! Gelegen aan een van de mooiste straten van het Zeeheldenkwartier, vindt u deze unieke, luxe verbouwde, poortwoning, die ooit onderdeel was van de Groen van Prinsterer U.L.O-school. Deze woning combineert klassieke allure met modern comfort, een unieke kans voor iedereen die op zoek is naar ruimte, sfeer én een toplocatie en een echte must-see voor iedereen die niet in een 'standaardhuis' wil wonen!

De indeling van dit prachtige herenhuis is echt uniek. Een aantal ruimtes bevinden zich op de begane grond, maar het merendeel van de ruimtes, waaronder een enorme living met open keuken, is op de verdiepingen gesitueerd. Het totale woonoppervlak bedraagt maar liefst 182 m². De poort met achtergelegen terrein (dit perceel behoort tevens tot het gekochte!) gaf vroeger toegang tot de achtergelegen school, die nu wordt verhuurd aan kunstenaars en kleine bedrijven.

De locatie:

Gelegen midden in het Zeeheldenkwartier, op loopafstand van het Anna Paulownaplein en al het moois dat de wijk biedt: gezellige cafés, fijne restaurants, unieke boetieks en kunstgaleries. Ook dichtbij openbaar vervoer, strand, duinen en op loopafstand van de binnenstad.

De indeling:

Entree, prachtige hoge entreehal met marmeren vloer en trapje naar de bel-etage. Hier vindt u een modern toilet met vrijhangend closet en fontein en een bergruimte onder de trap. Aan de achterzijde is een slaap- annex werkkamer gelegen met openslaande deuren naar een bordes met trap naar de achtertuin. De achtertuin is ca. 15,50 meter diep en is gesitueerd naast de poort. Vanuit de entreehal is er tevens een trapje naar het souterrain. Deze is voorzien van een raam aan de achterzijde en is ingedeeld als was- en opslagruimte.

Een brede, luie trap, voorzien van fraaie originele geornamenteerde trapspijlen, geeft toegang tot de op de eerste verdieping gelegen zeer royale living met open keuken. Deze verdieping is maar liefst 76 m² groot en geeft door het open plan een heerlijk ruimtelijk gevoel. Voor de gezelligheid vindt u hier een houtgestookte openhaard en een gashaard. De keuken is voorzien van een groot kook-/spoeleiland met composiet topblad en een hoge kastenwand. De keuken is uiteraard voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, heteluchtoven, en combimagnetron/oven. Aan de achterzijde bieden twee dubbele openslaande deuren toegang tot een ruim terras over de gehele breedte van het huis.

OMSCHRIJVING



Trap naar de tweede verdieping, alwaar u eerst op een royale overlooptkomt, die door de ramen zeer licht van opzet is. Aan de overloop bevindt zich een modern, separaat toilet met fontein en de eerste badkamer, die is voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel.

Aan de voorzijde is de hoofdslaapkamer gelegen, over de volle breedte van de woning met de originele spantenconstructie nog in het zicht. De slaapkamer is voorzien van een tussenwandwand met aansluiting voor een televisie en daarachter bevindt zich de dressing room met veel kasten aan weerszijden. Aan de voorzijde bevinden zich openslaande deuren naar een Frans balkon en een leuk detail hier is de nog aanwezige originele hijsbalk. De hoofdslaapkamer heeft een eigen, moderne badkamer die is voorzien van inloopdouche, toilet, ligbad en wastafelmeubel. Aan de achterzijde van het huis bevinden zich nog twee ruime slaapkamers van ca. 12,5 m² en ca. 11 m².

Voorts het weten waard:

- Gelegen op eigen grond;
- Twee percelen, totale grootte 188 m²;
- Gedeelte onder de poort en hierachter gelegen terrein behoort eveneens tot het perceel;
- Rijksbeschermd Stadsgezicht Centrum;
- Recht van overpad (te voet) via de poort naar het achtergelegen perceel;
- GBO Wonen 182 m²;
- Gemeten conform branchbrede meetinstructie, meetrapport aanwezig;
- Energielabel C;
- Moderne keuken en twee moderne badkamers;
- Oplevering kan snel;
- Gezien het bouwjaar zullen de ouderdomsclausules en de clausule van niet-bewoning in de koopovereenkomst worden opgenomen;
- Alle asbesthoudende materialen verwijderd, rapport aanwezig;
- Verkoopvoorwaarden Brix Makelaars van toepassing, zie brochure.

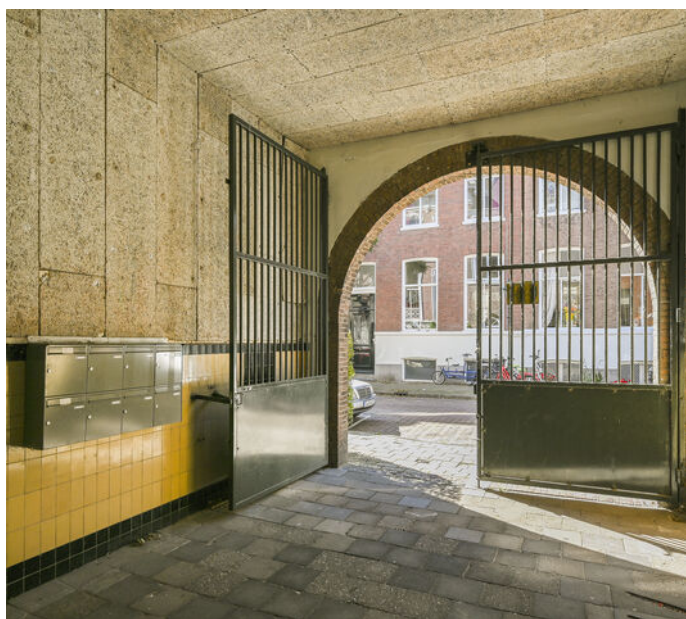
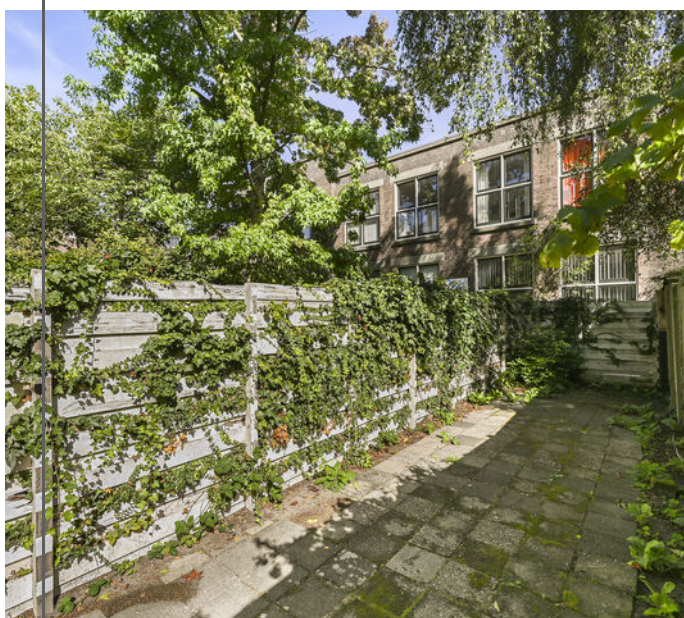


FOTO'S



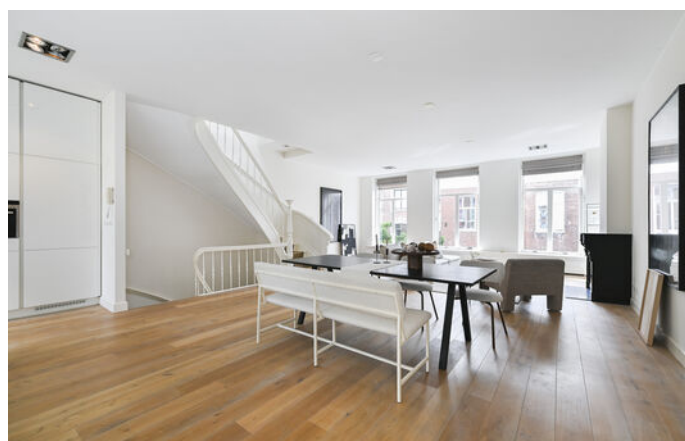










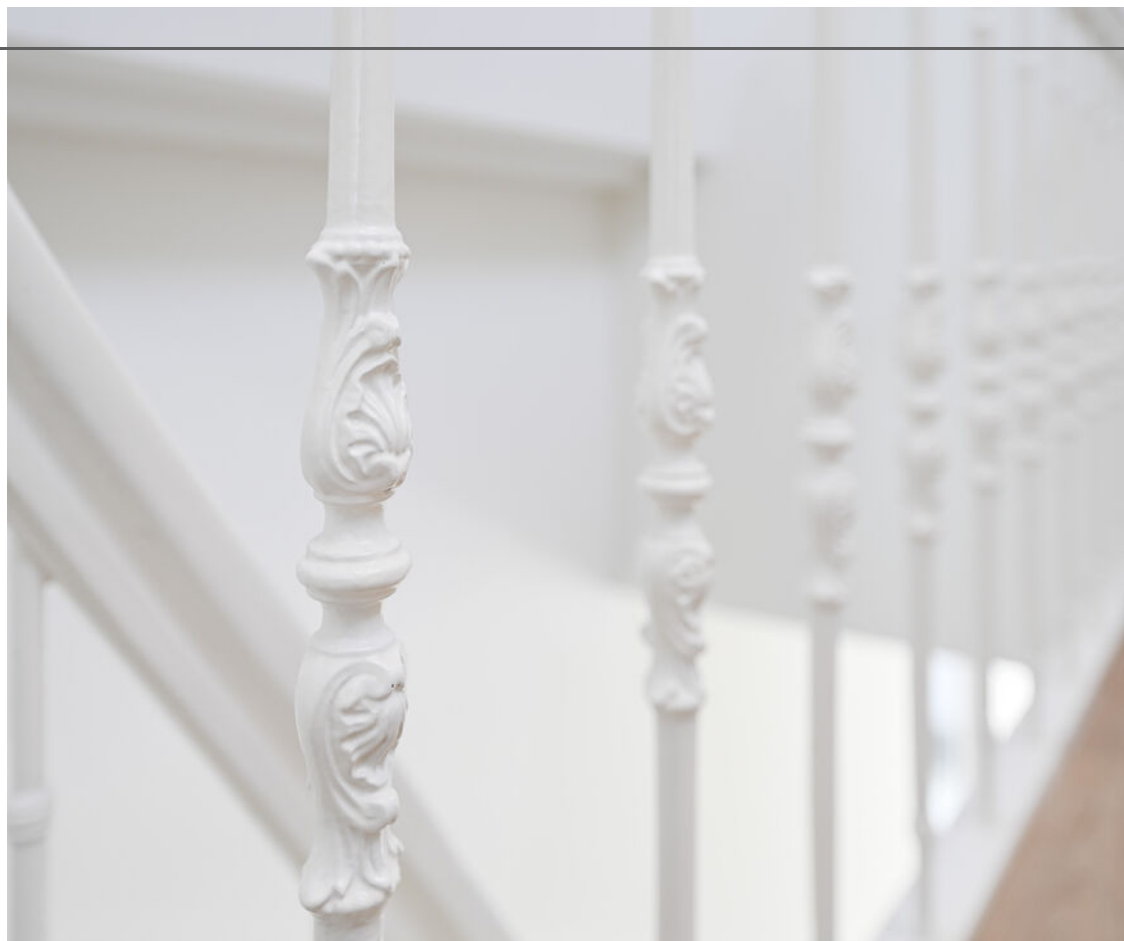




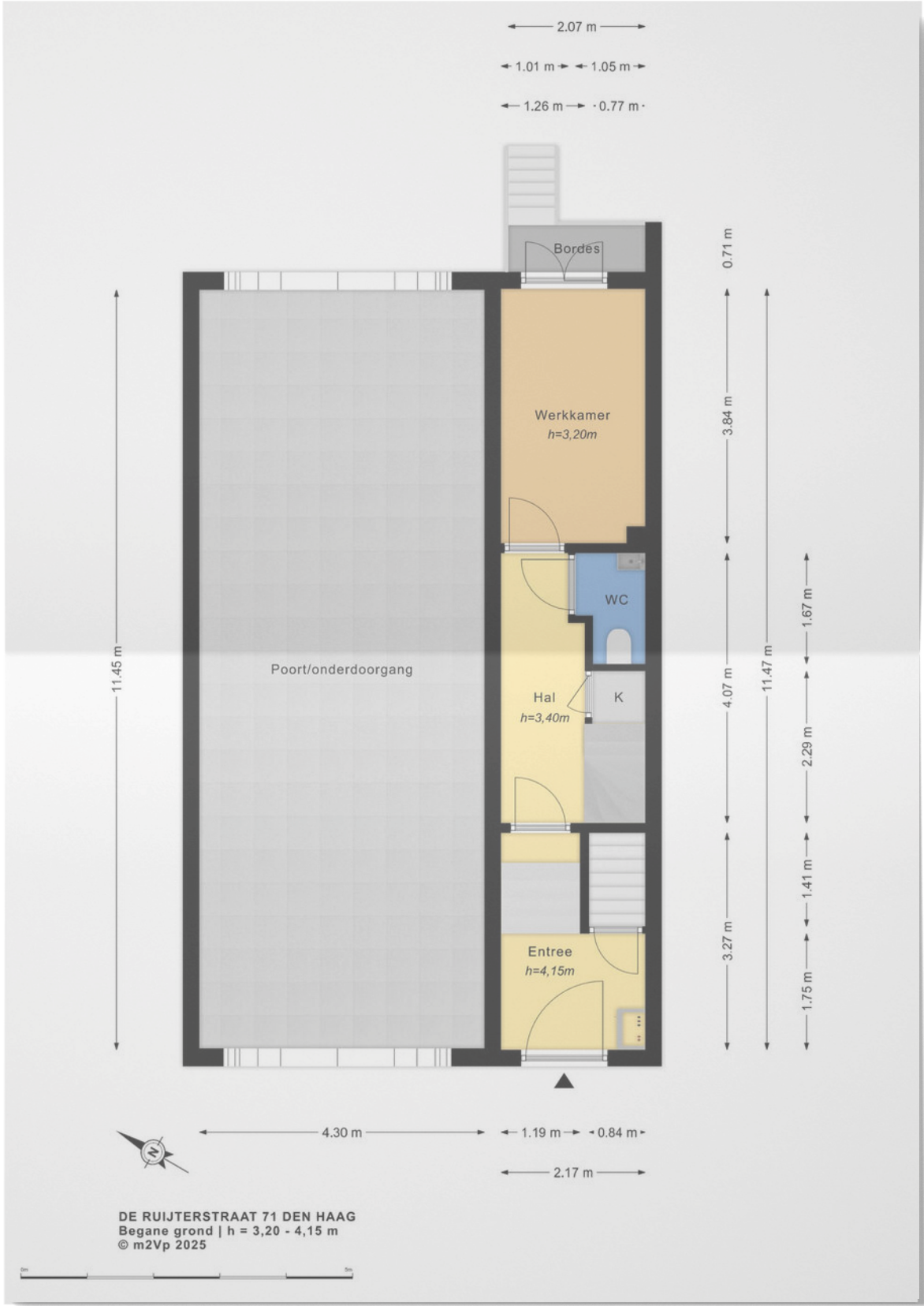




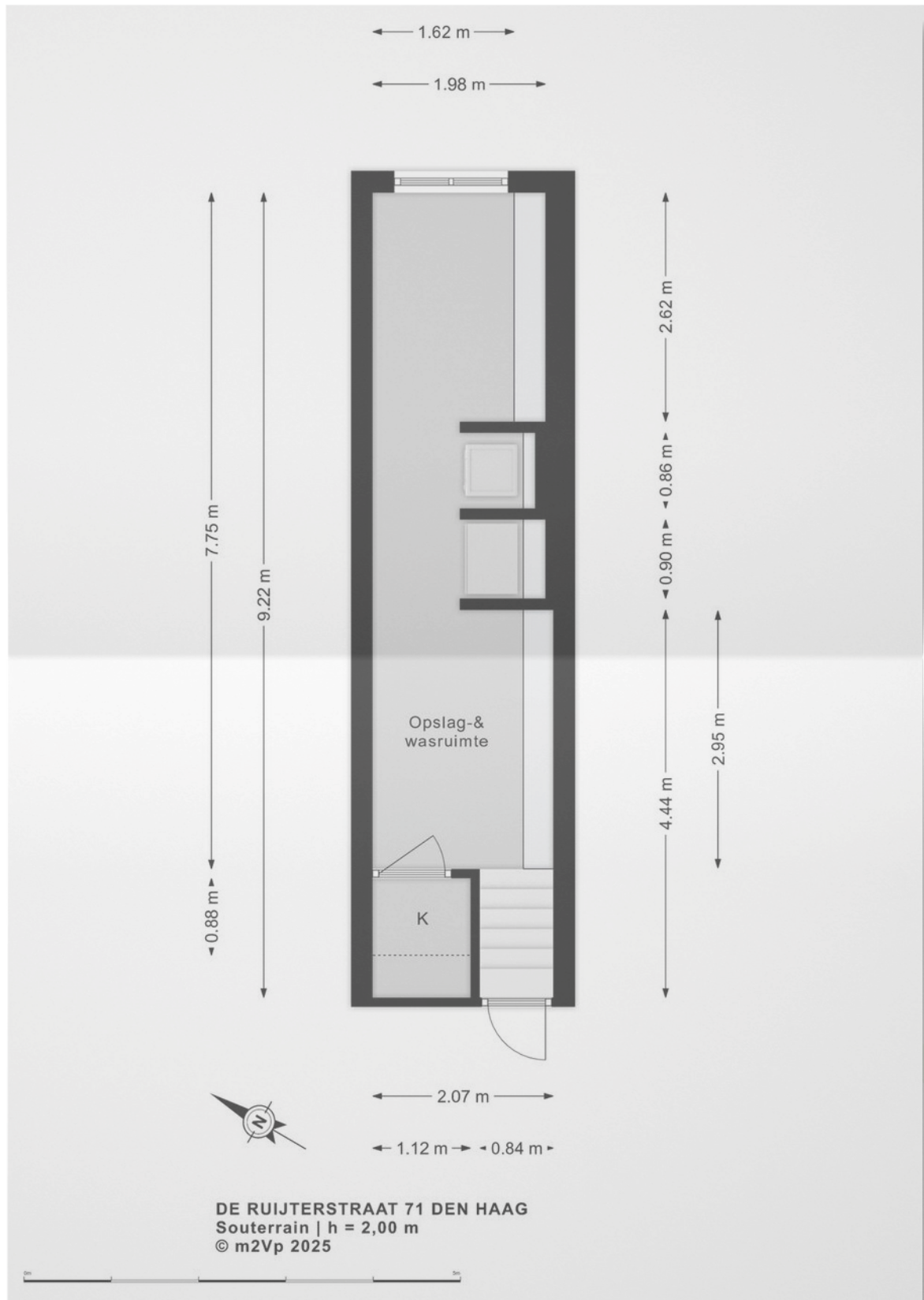




PLATTEGROND



PLATTEGROND



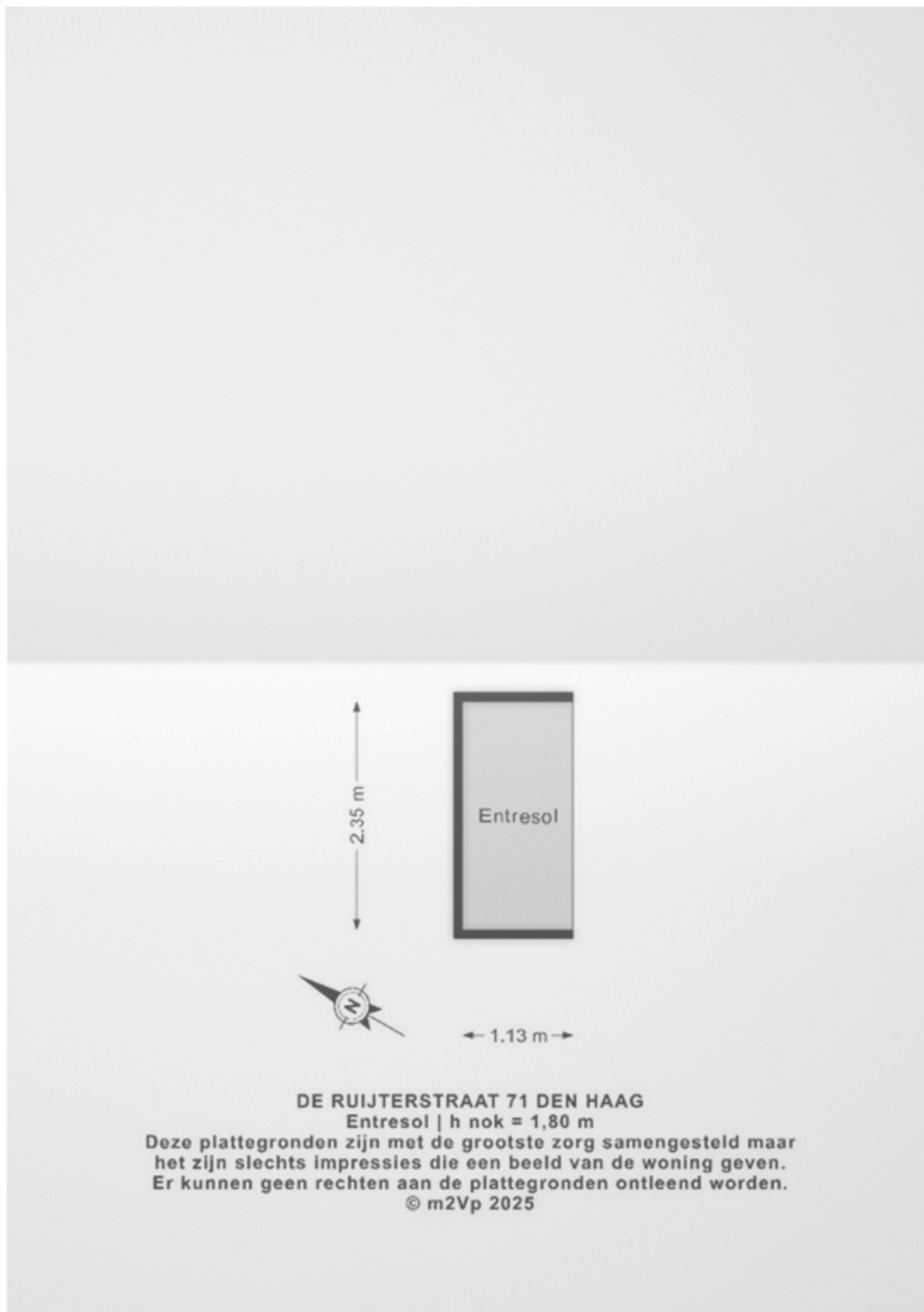
PLATTEGROND



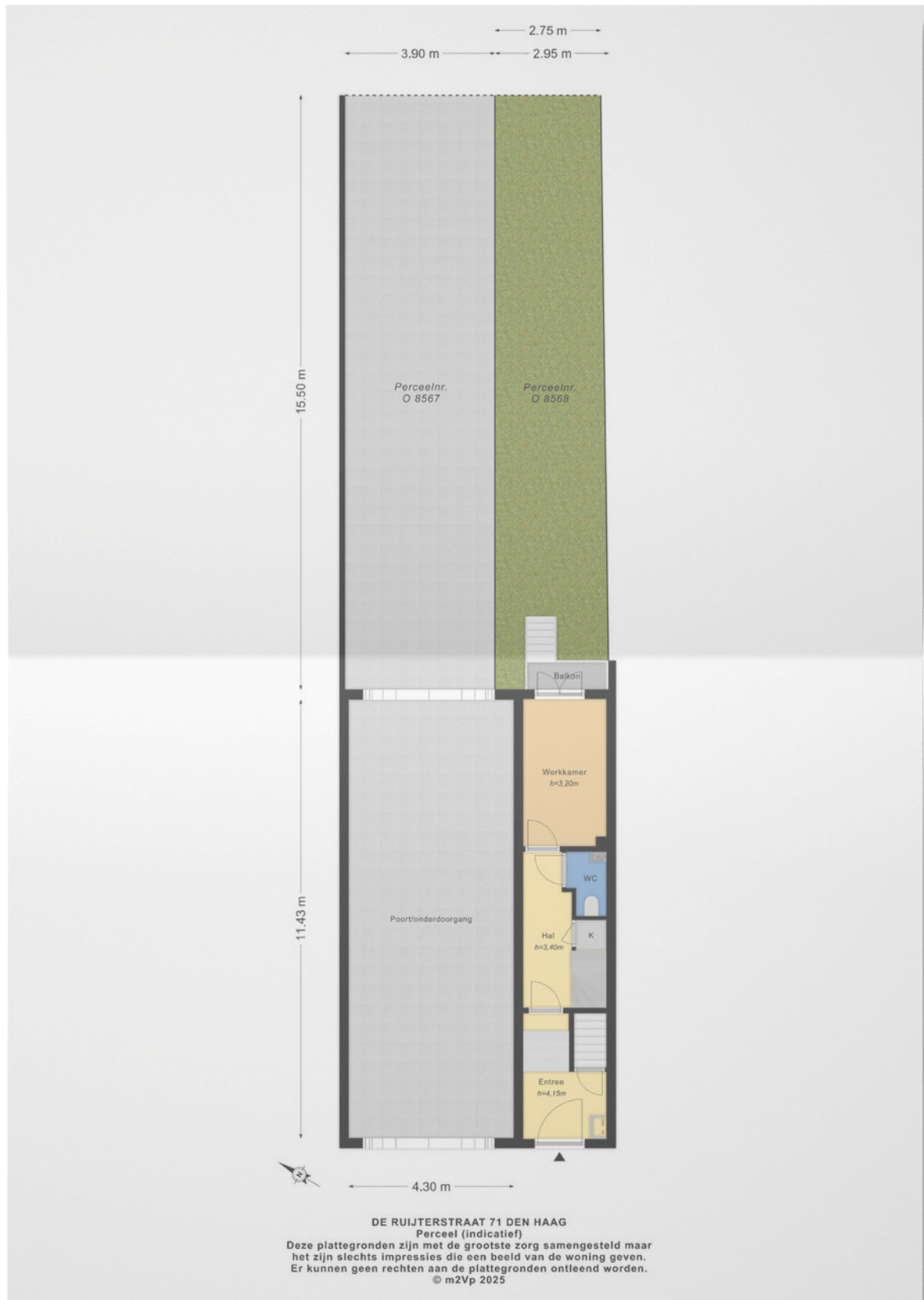
PLATTEGROND



PLATTEGROND



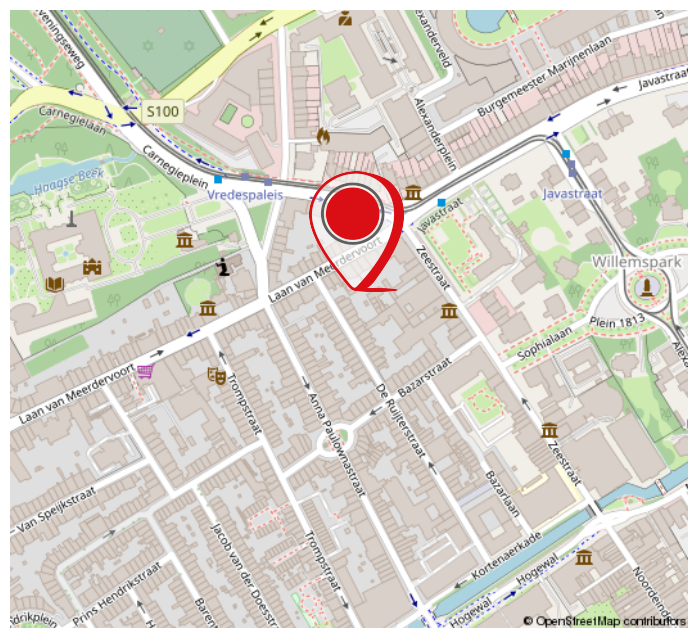
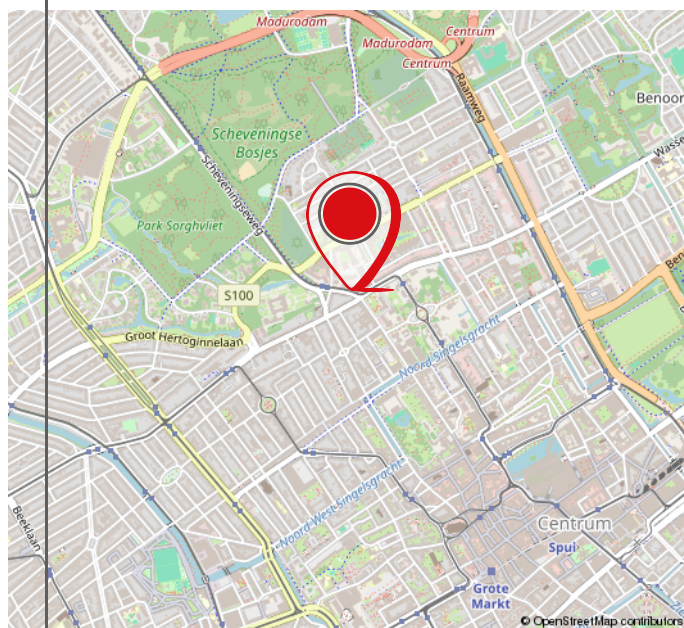
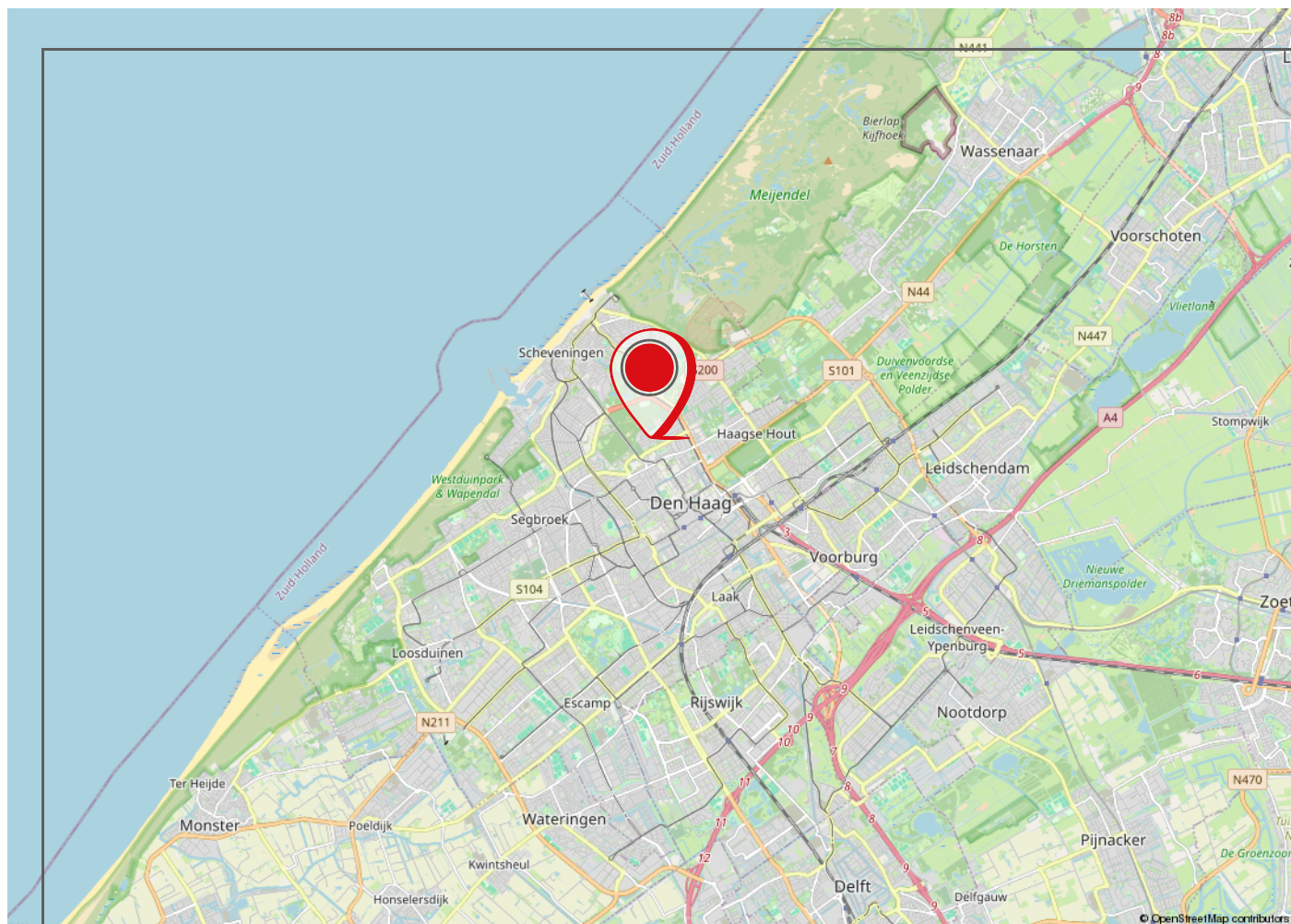
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



LOCATIE OP KAART



BUURTINFORMATIE



Buurtinformatie - 's-Gravenhage / Zeeheldenkwartier

LEEFTIJD



0 - 14: 11%

15 - 24: 13%

25 - 44: 39%

45 - 64: 24%

65+: 12%

KOOP / HUUR



Koop: 32%

Huur: 68%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 62%

Zonder kinderen: 20%

Met kinderen: 18%



50%



50%



0,5 per huishouden

Gemiddelde
woningwaarde: —

OVER BRIX MAKELAARS



Bij **Brix makelaars** loop je gemakkelijk naar binnen. In onze kantoren in Voorburg en Den Haag ben je altijd welkom. Voor vragen, informatie of gewoon voor een kopje koffie in een informele, gezellige sfeer.

Als NVM makelaar richten wij ons op de hele regio Haaglanden met een focus op Leidschendam, Voorburg en Leidschenveen. Wij helpen je graag bij de verkoop van je huis, de aankoop van een nieuwe woning of de verhuur van je onroerend goed. Tevens kan je bij ons terecht voor de verhuur of verkoop van bedrijfspanden of de taxatie van een woning.

Al jarenlang bieden wij onze klanten deskundig advies en streven we naar een uitstekende service en het behalen van het beste resultaat. Op een persoonlijke manier, waarbij wij integriteit en kwaliteit niet uit het oog verliezen. Wij denken met je mee en zetten net dat stapje extra.



DIENSTEN



VERKOOP

Het verkopen van een woning is één van de grootste financiële uitgaven in je leven, reden genoeg om een ervaren en deskundige makelaar in te schakelen. Wij boeken uitstekende verkoopresultaten met een realistisch advies, passend bij jouw situatie en altijd in jouw belang. In een persoonlijk en geheel vrijblijvend gesprek vertellen wij je graag over onze diensten, werkwijze en tarieven.



AANKOOP

Waarom zou je een eigen makelaar nodig hebben bij de aankoop van een woning? Een huis zoeken op Funda is relatief makkelijk. De woning daadwerkelijk is eigendom verkrijgen tegen de juiste prijs is een stuk lastiger. Wij kunnen je een hoop werk uit handen nemen, je behoeden voor mogelijke valkuilen en wij handelen altijd in jouw belang.



VERHUUR

Als je je woning wilt verhuren dan is het belangrijk je goed te laten adviseren. Wij zijn al jaren gespecialiseerd in de verhuur van woningen en bedrijfs onroerend goed en bekend met het Nederlandse huurrecht. Of je nu een particuliere of professionele belegger bent, wij helpen je graag een betrouwbare huurder te vinden.



TAXATIES

Heb je een taxatie nodig van je woning? Bijvoorbeeld voor het afsluiten van je hypotheek. Wij zijn aangesloten bij het NWWI en kunnen een deskundig en objectief rapport opmaken welke door alle reguliere Nederlandse banken wordt geaccepteerd. Ook kunnen wij een taxatierapport opstellen om bezwaar te maken tegen de WOZ, een verbouwing of voor fiscale redenen bij een erfenis of boedelscheiding.

Gemiddelde
klantbeoordelingen



9,3

Deskundigheid	9,4
Lokale marktkennis	9,3
Prijs / kwaliteit	9,1
Service en begeleiding	9,3

VERKOOPVOORWAARDEN



Verkooppresentatie

Deze woningbrochure is informatief en slechts bedoeld als een uitnodiging tot een bezichtiging of als uitnodiging tot het doen van een bod. Ondanks dat de brochure met de grootste zorg is samengesteld zijn alle maten indicatief en wijzigingen voorbehouden.

Bieden

Een bod dient bij voorkeur op het woningplatform www.move.nl te worden uitgebracht. Indien u schriftelijk een bod wenst uit te brengen dan kunt u gebruik maken van het biedingsformulier, welke is te downloaden op de website van Brix makelaars. Bij het doen van een bod dienen eventueel op te nemen voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, bouwtechnische keuring ed.) kenbaar gemaakt te worden.

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

Schriftelijke vastlegging koop

Er is sprake van een overeenkomst als beide partijen schriftelijk overeenstemming hebben over de koopsom, oplevering en overige voorwaarden. De koop van een woning door een consument is pas rechtsgeldig als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Door Brix Makelaars wordt een overeenkomst opgemaakt conform het standaard model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/waarborgsom

Binnen 6 weken na totstandkoming van de overeenkomst dient er een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom door koper aan de notaris gesteld te worden.

Bedenktijd

Na het ontvangst van een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft de koper nog drie dagen bedenktijd.

De navolgende clausules zijn van toepassing en worden toegevoegd aan de koopovereenkomst;

Verkoopinformatie

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennis genomen van de vrijblijvende woningpresentatie.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt 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 de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel of geen gebruik van gemaakt.

Ouderdom

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de

bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

Materialen

Het is koper bekend dat ten tijde van de bouw van de hiervoor omschreven onroerende zaak het normale gebruik was dat materialen werden gebruikt, welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbesthoudende en/of loodhoudende materialen. Voor zover deze en/of vergelijkbare materialen nog aanwezig zijn, wordt dit door koper geaccepteerd.

Gebruiksoppervlakte

NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte (GBO) gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de GBO. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan

geen rechten worden ontleend. Koper mag het gekochte, voor het tekenen van de koopovereenkomst, zelf op (laten) meten om het GBO vast te (laten) stellen, koper heeft hiervan wel of geen gebruik gemaakt. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW is onverminderd van kracht.

Lijst van zaken

De woning wordt opgeleverd conform de lijst van zaken, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

Niet bewoning door verkoper

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk 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.

Notaris

De verkoop wordt gesloten op basis van kosten koper, dat betekent dat de kosten voor de notaris voor rekening van koper zijn. De koper heeft daarom de vrijheid de notaris te kiezen tenzij anders vermeld.

MEEST GESTELDE VRAGEN



1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij een tegenbod doet of expliciet vermeldt dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Moet de verkoper met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag de verkopende makelaar altijd van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen.

3. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod is uitgebracht of onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling of uitgebracht bod hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden indien de verkopende makelaar dit duidelijk aan alle partijen vertelt. De makelaar kan wel aangeven of er al een bod is uitgebracht of dat er onderhandelingen lopen. We doen geen mededelingen over de hoogte van de biedingen.

4. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is dan niet verplicht de

woning te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij of zij je bod wel of niet aanvaardt.

5. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling de verkoopprocedure veranderen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere geïnteresseerden die een bod uitbrengen. Op dat moment kan een verkoper besluiten de verkoopprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij deze procedure krijgen alle belangstellende een gelijke kans om een (finaal) bod uit te brengen.

7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd in?

De wettelijke drie dagen bedenktijd betekent dat de koper zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag.

8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de makelaarscourtage valt daar niet onder. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en de notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leverings- en hypotheekakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor de aankoopmakelaar voor rekening van de koper.

9. Mag de (kandidaat) koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd koper en verkoper vertegenwoordigen in dit proces. Als je begeleiding en advies wil tijdens de aankoop van een woning, dan is het verstandig een aankoopmakelaar in te schakelen.

10. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de koopsom, de leveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken) dan legt de verkopende makelaar deze afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dan komt de koop tot stand. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het

schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde koop is dus niet voldoende. De ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. De koper krijgt niet automatisch ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.



AANTEKENINGEN



ÚW LOKALE SPECIALIST IN WONEN EN BEDRIJFS ONROEREND GOED



NEEM CONTACT MET ONS OP

Brix Makelaars Voorburg
Van Aremborgelaan 74,
2274 BW Voorburg
T. 070 322 22 69
www.brixmakelaars.nl

Brix Makelaars Den Haag
Spieringdam 10
2492 ND Den Haag
T. 070 820 98 77
info@brixmakelaars.nl