

TE KOOP

Amalia van Solmsstraat 62

's-Gravenhage



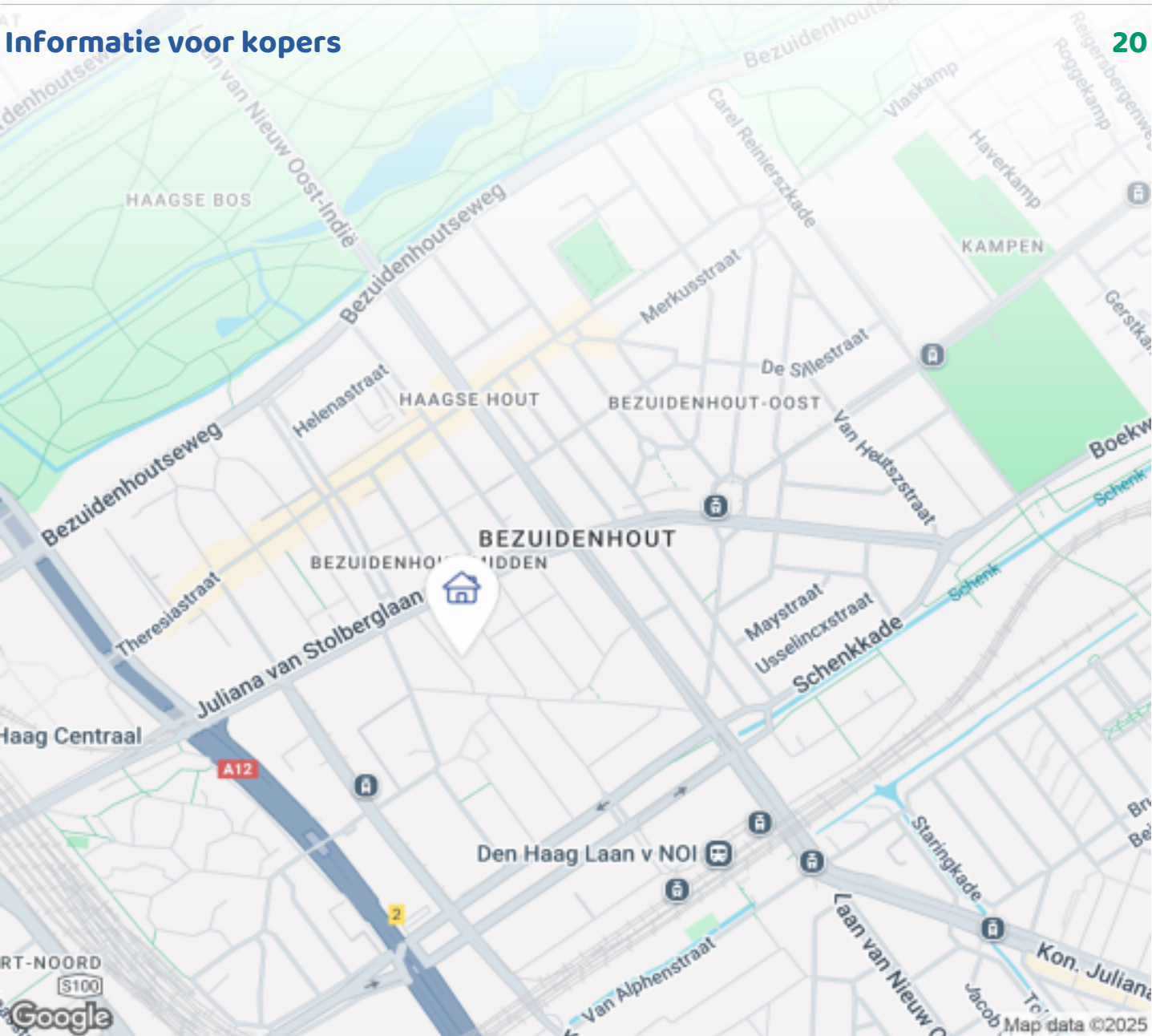
Vraagprijs

€ 365.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Amalia van Solmsstraat 62, 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

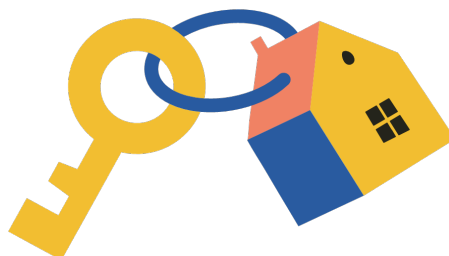


3-KAMER HOEKAPPARTEMENT IN EEN KINDVRIENDELIJKE BUURT MET VERBETERDE ENERGIE EFFICIËNTIE.

De eigenaar is erg blij met het appartement. Dit appartement ligt in het hart van gewilde Bezuidenhout, om de hoek van de Theresiastraat met al haar winkels en gezelligheid. Op loopafstand van het Haagse Bos en het openbaar vervoer stopt letterlijk om de hoek (bus, tram, Centraal Station en Station Laan van NOI). Diverse uitvalswegen zijn in mum van tijd bereikbaar (A4, A4 en A44) en daarbij zijn de Haagse binnenstad en het strand van Scheveningen gemakkelijk per fiets te bereiken, evenals verscheidene sportfaciliteiten en diverse scholen, kortom, ideaal!

INDELING

Afgesloten portiek met bellen- en brievenbussen tableau. Trap naar de eerste verdieping. Entree appartement. Gang met toegang tot alle vertrekken. Toilet met fontein. Woonkamer met fraaie houten vloer en schuifseparatie voorzien van praktische vaste



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

kastruimte. De voorkamer (ca. 4.55 x 4.95 m) heeft een mooie brede maatvoering en prettig uitzicht over de brede groene straat. Achterkamer (ca. 3.35 x 5.00 m) met deur naar het achterbalkon. De nette keuken (ca. 1.90 x 3.55 m) heeft goede werk- en opbergruimte en is voorzien van de gebruikelijke inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is het andere achterbalkon toegankelijk. Slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.10 x 4.30 m) met openslaande deuren naar het balkon (met vaste balkonkast). Badkamer met inloofdouche, nieuwe wastafel en weggewerkte opstelplaats voor de wasmachine.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1956
- Ca. 79 m2 woonoppervlakte
- Alle ramen zijn in 2022 gerenoveerd met HR+++ plus kozijnisolatie
- Nieuwe CV kettle van 2024
- Badkamer wastafel gerenoveerd in 2023
- Extra muurisolatie
- Wasmachine, koelkast, verlichting in de woonkamer, alle jaloezieën dienen te worden overgenomen.
- Erfpachtrecht voor een eeuw (tot 2125). De jaarlijkse kosten bedragen vanaf januari 2026 ongeveer € 682 (de gemeente biedt vóór juli 2028 een nieuw rentepercentage aan). Mogelijkheid om de erfpacht af te kopen voor een huidige geschatte prijs van 35.915 euro.
- Eigen (fietsen) berging op de begane grond
- Actieve en gezonde VvE bestaande uit 12 appartementsrechten (~200 Euro per maand)
- Opleverdatum per Sept 2025.

English

3-ROOM CORNER APARTMENT IN A FAMILY-FRIENDLY NEIGHBORHOOD WITH IMPROVED ENERGY EFFICIENCY.

The owner is very happy with the apartment. This apartment is located in the heart of the popular Bezuidenhout, around the corner from the Theresiastraat with all its shops and coziness. Within walking distance of the Haagse Bos and public transport stops literally around the corner (bus, tram, Central Station and Station Laan van NOI). Various

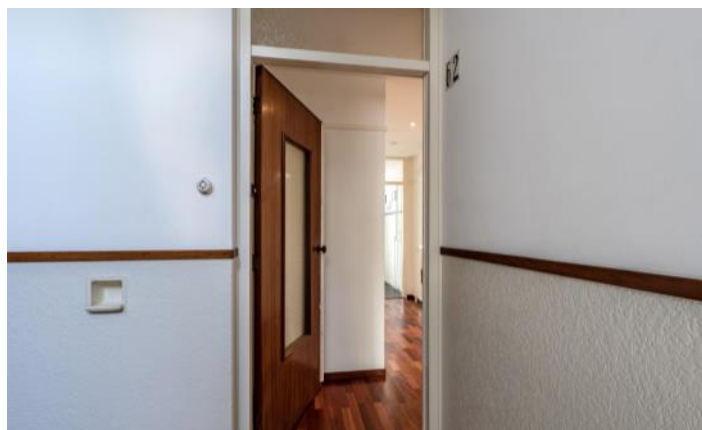
arterial roads can be reached in no time (A4, A44) and the city center of The Hague and the beach of Scheveningen are easily reached by bike, as well as various sports facilities and various schools, in short, ideal!

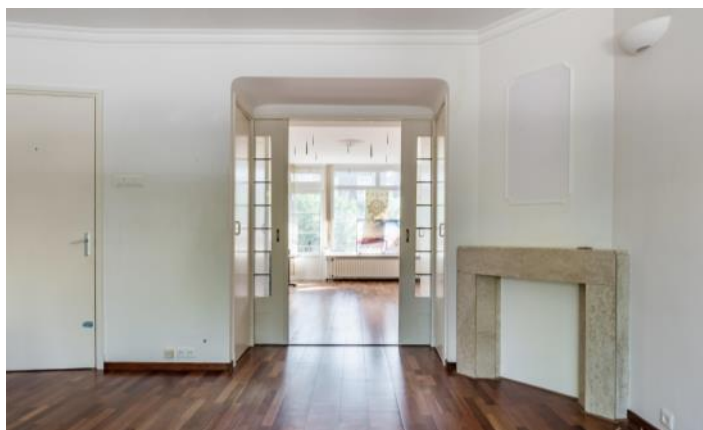
LAYOUT

Enclosed porch with bell and letterbox tableau. Stairs to the first floor. Entrance apartment. Hallway with access to all rooms. Toilet with washbasin. Living room with beautiful wooden floor and sliding doors with practical built-in cupboard space. The front room (approx. 4.55 x 4.95 m) has a nice wide dimension and a pleasant view over the wide green street. Back room (approx. 3.35 x 5.00 m) with door to the rear balcony. The neat kitchen (approx. 1.90 x 3.55 m) has good work and storage space and is equipped with the usual built-in appliances. The other rear balcony is accessible from the kitchen. Bedroom at the rear (approx. 3.10 x 4.30 m) with patio doors to the balcony (with built-in balcony cupboard). Bathroom with walk-in shower, new sink and concealed space for the washing machine.

SPECIALS:

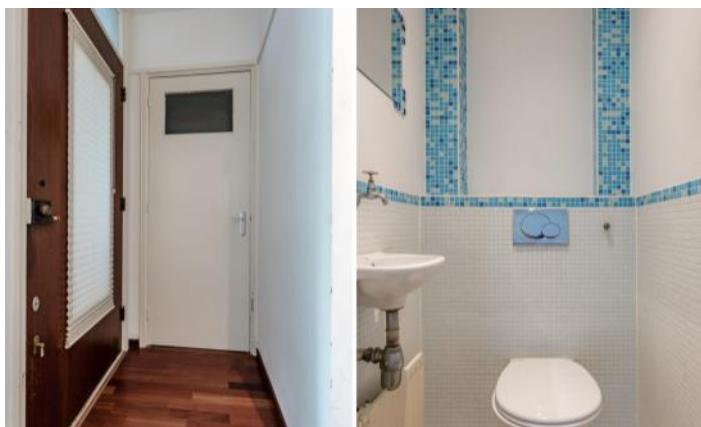
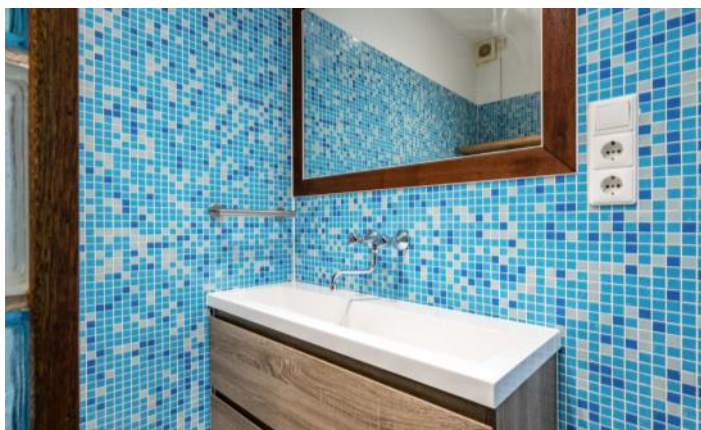
- Year of construction 1956
- Approx. 79 m2 living space
- All windows renovated in 2022 with HR+++ plus frame insulation
- New central heating boiler from 2024
- Bathroom sink renovated in 2023
- Extra wall insulation
- Washing machine, refrigerator, lighting in the living room, all blinds must be taken over.
- Leasehold rights for a century (till 2125). Annual cost per Jan 2026 is ~ 682 Euro (new interest rate will be offered by municipality before July 2028). Possible to buy the leasehold for a current estimated price of 35,915 euro.
- Private (bicycle) storage on the ground floor
- Active and healthy VvE consisting of 12 apartment rights (~200 Euro per month)
- Available date Sept 2025.







FOTO'S

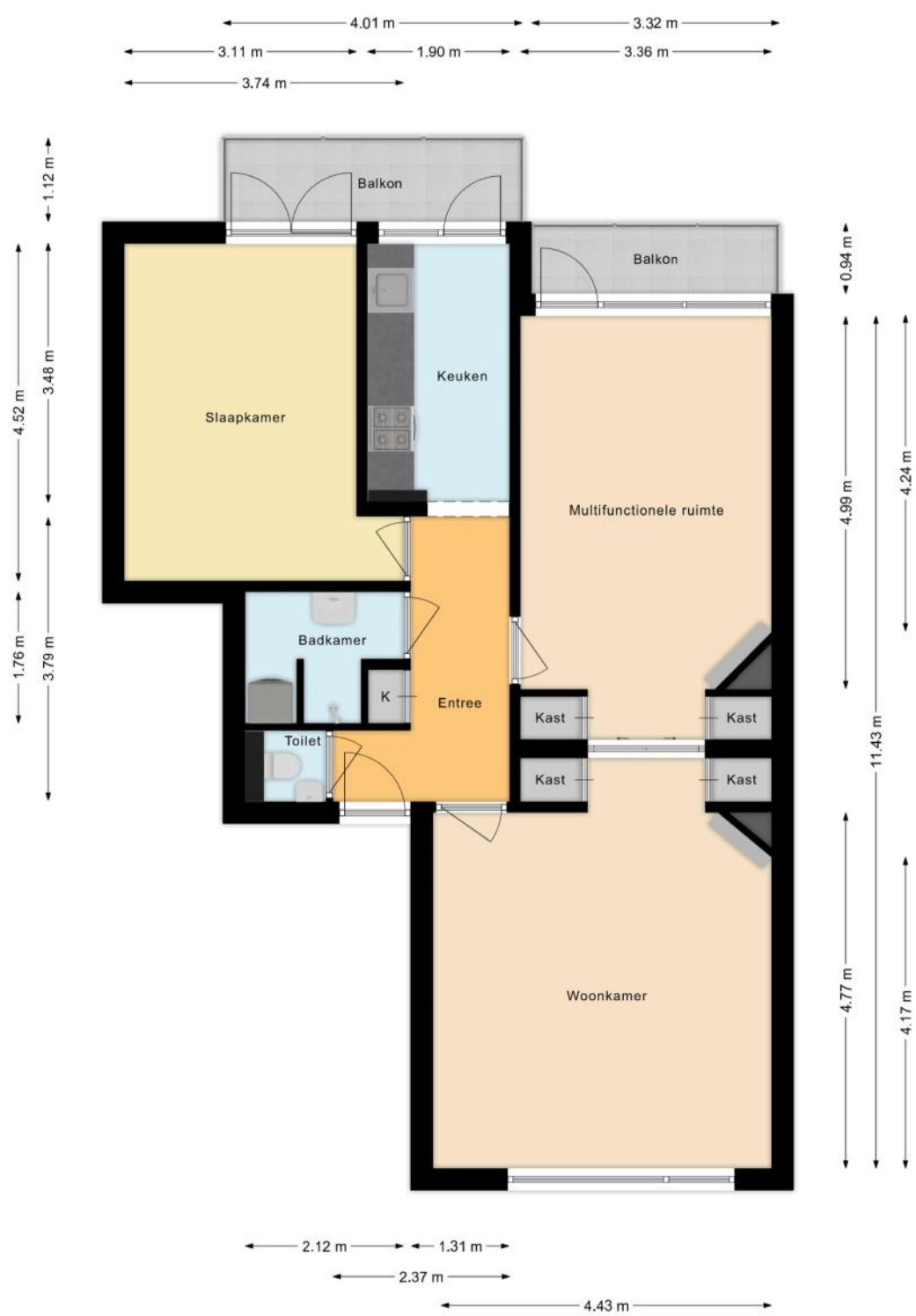




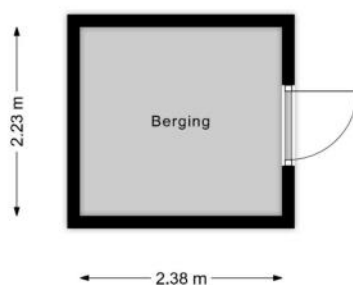




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1956
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	267 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	80 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	TV kabel

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas, Driedubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Tzerra HR
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 162 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage R 12191 11

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder		●	
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast			●
Oven	●		
(combi)Magnetron			●
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Er staan een paar dingen in de balkonopbergruimte, zoals de stoelen. Alles mag blijven staan.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.