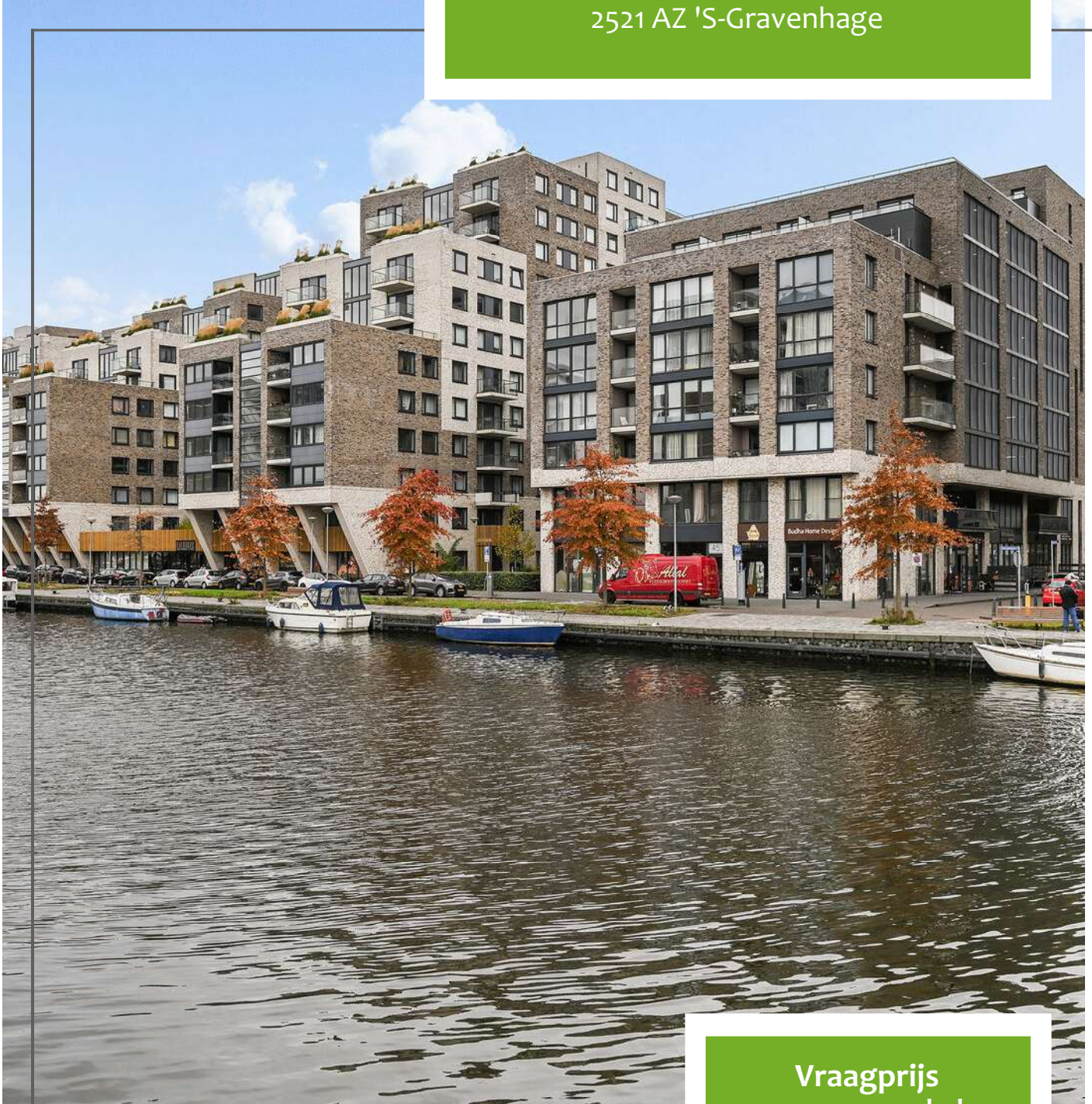


# UW DROOMWONING TE KOOP

1e Lulofsdwarstraat 6 V

2521 AZ 'S-Gravenhage



Vraagprijs  
€ 250.000 k.k.



Brix Makelaars Voorburg  
T. 070 322 22 69  
[www.brixmakelaars.nl](http://www.brixmakelaars.nl)

Brix Makelaars Den Haag  
T. 070 820 98 77  
[info@brixmakelaars.nl](mailto:info@brixmakelaars.nl)

# WELKOM!

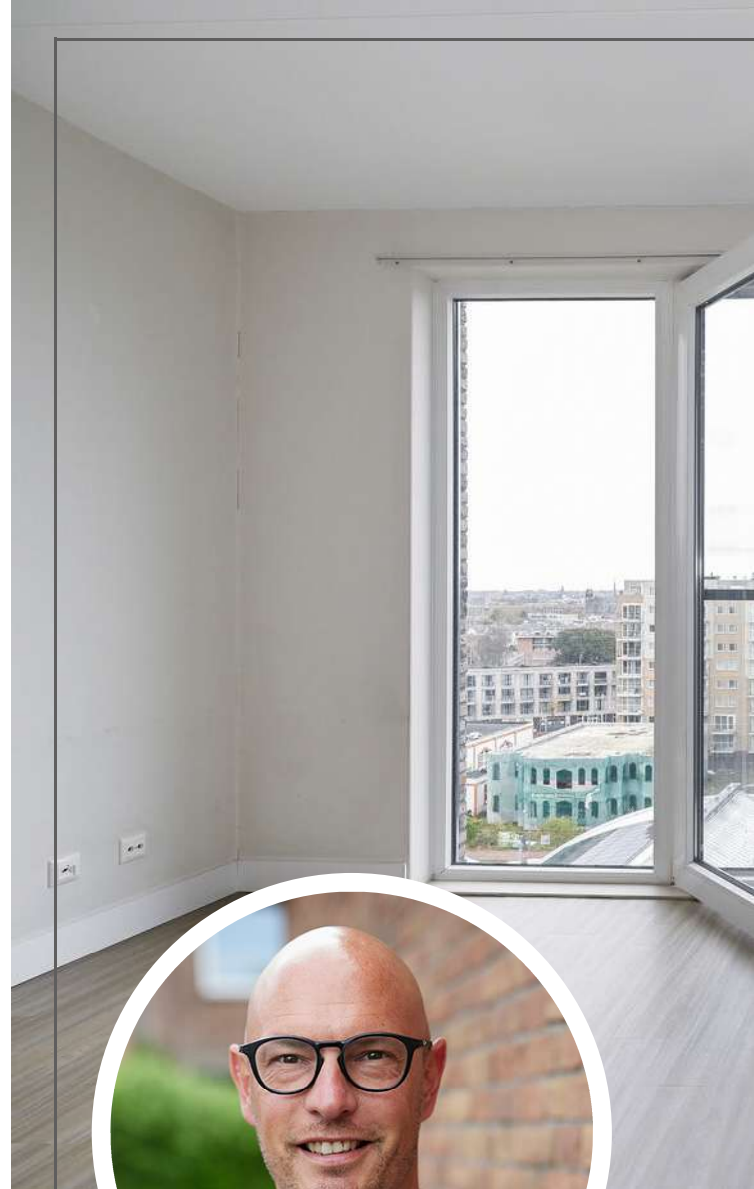


Hierbij presenteren wij de verkoopbrochure van de woning aan de **1e Lulofsdwarsstraat 6 V in 'S-Gravenhage**. In deze brochure vind je de omschrijving van de woning, de voornaamste kenmerken, een fotoreportage, de plattegronden, de Kadastrale gegevens, de verkoopvoorwaarden en indien van toepassing 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.



**Matthijs van Gaalen**

informeert je graag over de

**1e Lulofsdwarsstraat 6 V**

# KENMERKEN



Woonoppervlakte

**29 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**101 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**0 m<sup>2</sup>**

Kamers

**1**

Slaapkamers

**1**

Bouwjaar

**2020**

## BUITENRUIMTE

Zonligging:

west

Oppervlakte:

undefined m<sup>2</sup>

Berging:

Nee

## OBJECT

Status:

Prospect

Type:

Appartement

Soort:

Bovenwoning

## ENERGIE

Energietabel:



Verwarming:

Stadsverwarming

Warm water:

-

Isolatie:

Muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel  
glas

# OMSCHRIJVING



Wonen of investeren op een plek waar Den Haag echt aan je voeten ligt? Aan de 1e Lulofsdwarstraat, midden in de sfeer van de oude binnenhaven van Den Haag, vind je deze moderne studio-loft op de 9e verdieping met een panoramisch uitzicht over de stad. Dit is zo'n woning die perfect past bij jonge starters, expats, studenten én ouders die slim willen investeren in een studio op een toplocatie.

De ligging is ideaal voor wie snel en comfortabel wil reizen. Station Hollands Spoor is dichtbij en ook De Haagse Hogeschool ligt op korte afstand, waardoor je hier woont met alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Richting Leiden en Rotterdam ben je bovendien zo onderweg; met de trein reis je eenvoudig en snel de regio in. Ook met de auto zit je goed, want binnen circa vijf minuten rijdt je het rijkswegennet op en ben je zo de stad uit.

Het gebouw beschikt over een heerlijke groene binnentuin, vrij zicht over het water, de horeca en (lokale) wijkwinkels liggen om de hoek. De wijk is dynamisch en ondergaat een totale metamorfose hetgeen erg positief is voor de leefomgeving en de investering.

De studio is ingedeeld als loft, waarbij wonen en slapen in één open ruimte samenkomen. Dat geeft een ruimtelijk gevoel en maakt het gemakkelijk om de woning naar eigen smaak in te richten. Dankzij de hoge ligging geniet je niet alleen van rust en privacy, maar ook van

een uitzicht dat elke dag weer indruk maakt. Extra prettig is dat de woning beschikt over energielabel A, wat zorgt voor comfortabel wonen en een lager energieverbruik.

Op de begane grond is bovendien een kleine fietsen berging aanwezig, handig voor bijvoorbeeld fietsen of scooter. Een compacte, slimme woning op een gewilde plek, met uitzicht, bereikbaarheid en energiezuinigheid als sterke pluspunten. Kortom: een buitenkans voor wie zelf wil starten in Den Haag of zoekt naar een aantrekkelijke investering.

Bijzonderheden:

- Gelegen op eigen grond
- gemeenschappelijke fietsenberging;
- Recent opgeleverd gebouw;
- Eventueel parkeerplaats erbij te kopen;
- Comfortabel wonen door een volledige isolatie van muren, glas en vloeren;
- Snelle verbinding van de centrale hal naar de woonverdieping door 2 liften;
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming;
- 6/742 aandeel in de gemeenschap (woning);
- VvE bijdrage: € 101,11 per maand (woning);
- VvE is recent geactiveerd, onder professioneel bestuur hetgeen planmatig onderhoud en verslaglegging gewaarborgd is;
- niet bewoningsclausule van toepassing (betreft een voormalige huurwoning);
- geen vragenlijst en lijst van zaken beschikbaar (woning wordt in de huidige staat

# OMSCHRIJVING

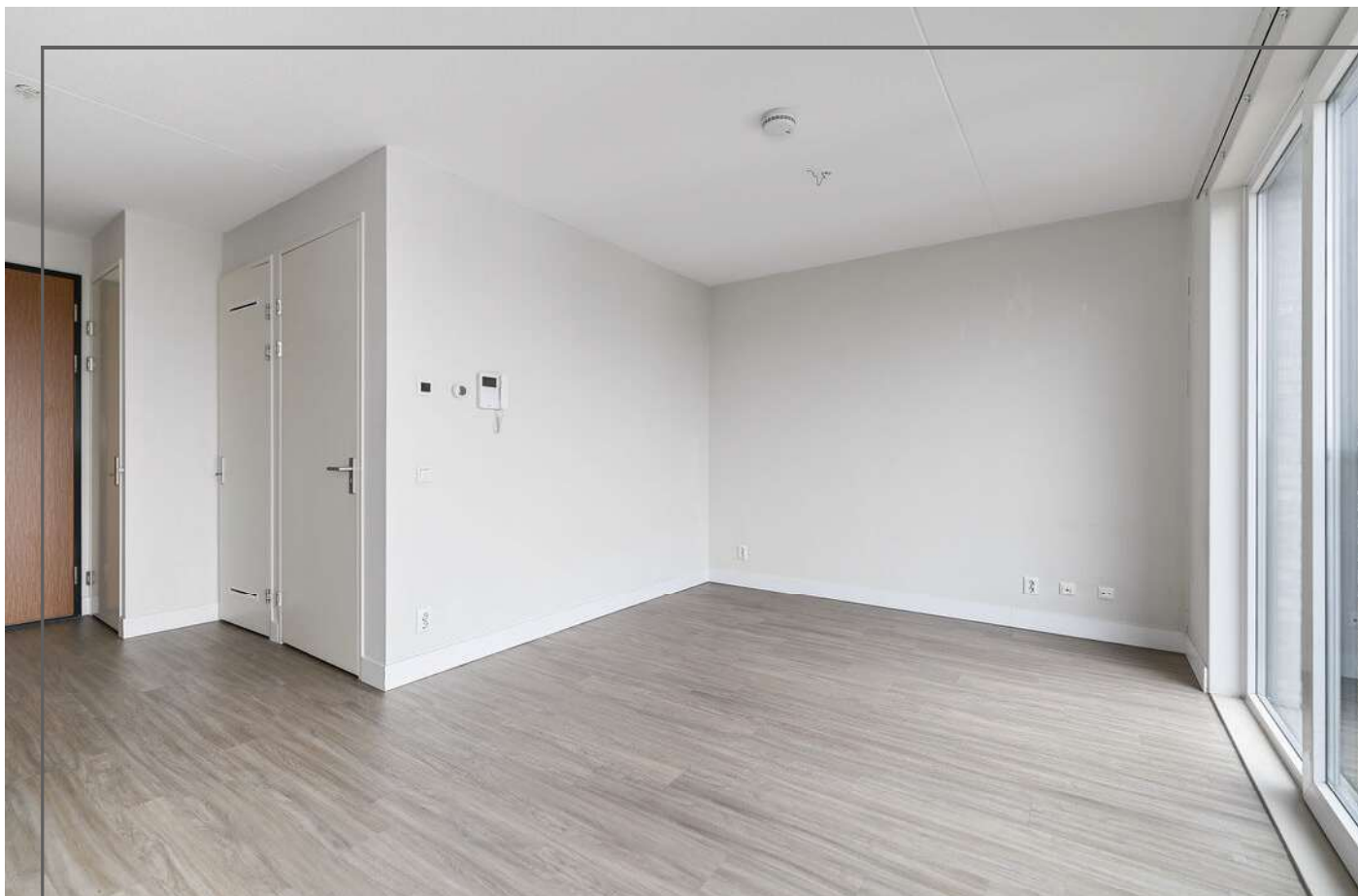


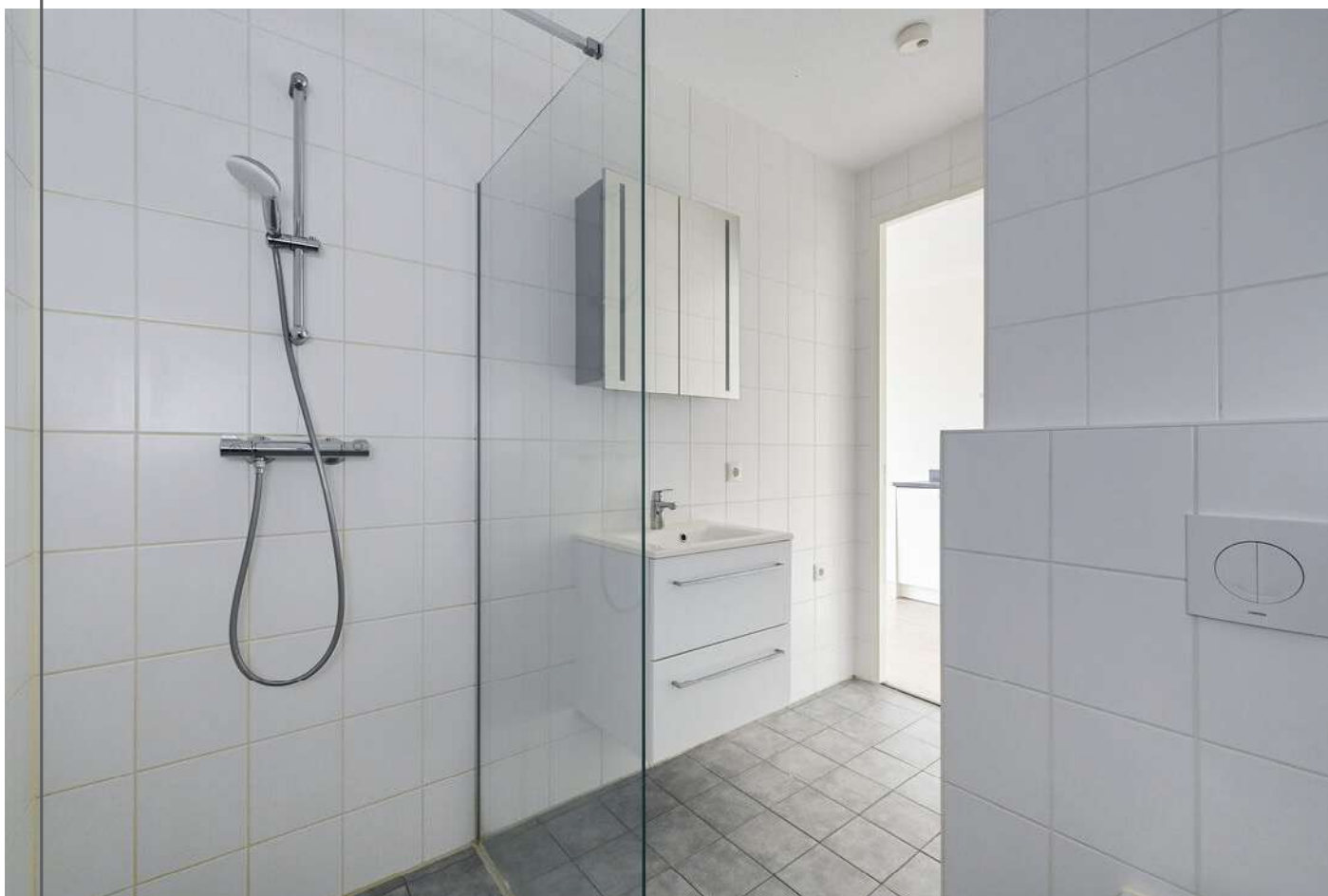
geleverd);

- notariskeuze voorbehouden aan verkoper (projectnotaris: VDB Notarissen te Waalre);
- Verkoopvoorwaarden van de verkopende eigenaar van toepassing, deze zijn te lezen in de brochure;
- overige verkoopinformatie van Brix Makelaars digitaal beschikbaar;
- oplevering op korte termijn mogelijk.
- Aan deze advertentie kunnen geen rechten worden ontleend. Een koop komt uitsluitend tot stand na ondertekening van een schriftelijke overeenkomst door beide partijen (art. 7:2 BW). Tot dat moment kan verkoper vrij met derden onderhandelen of verkopen.

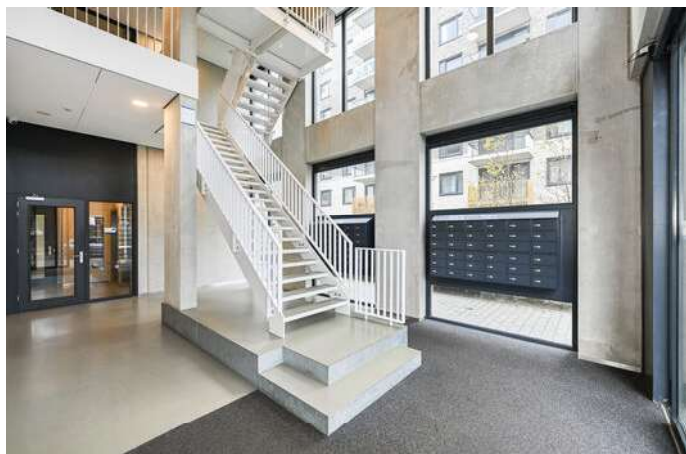
# FOTO'S

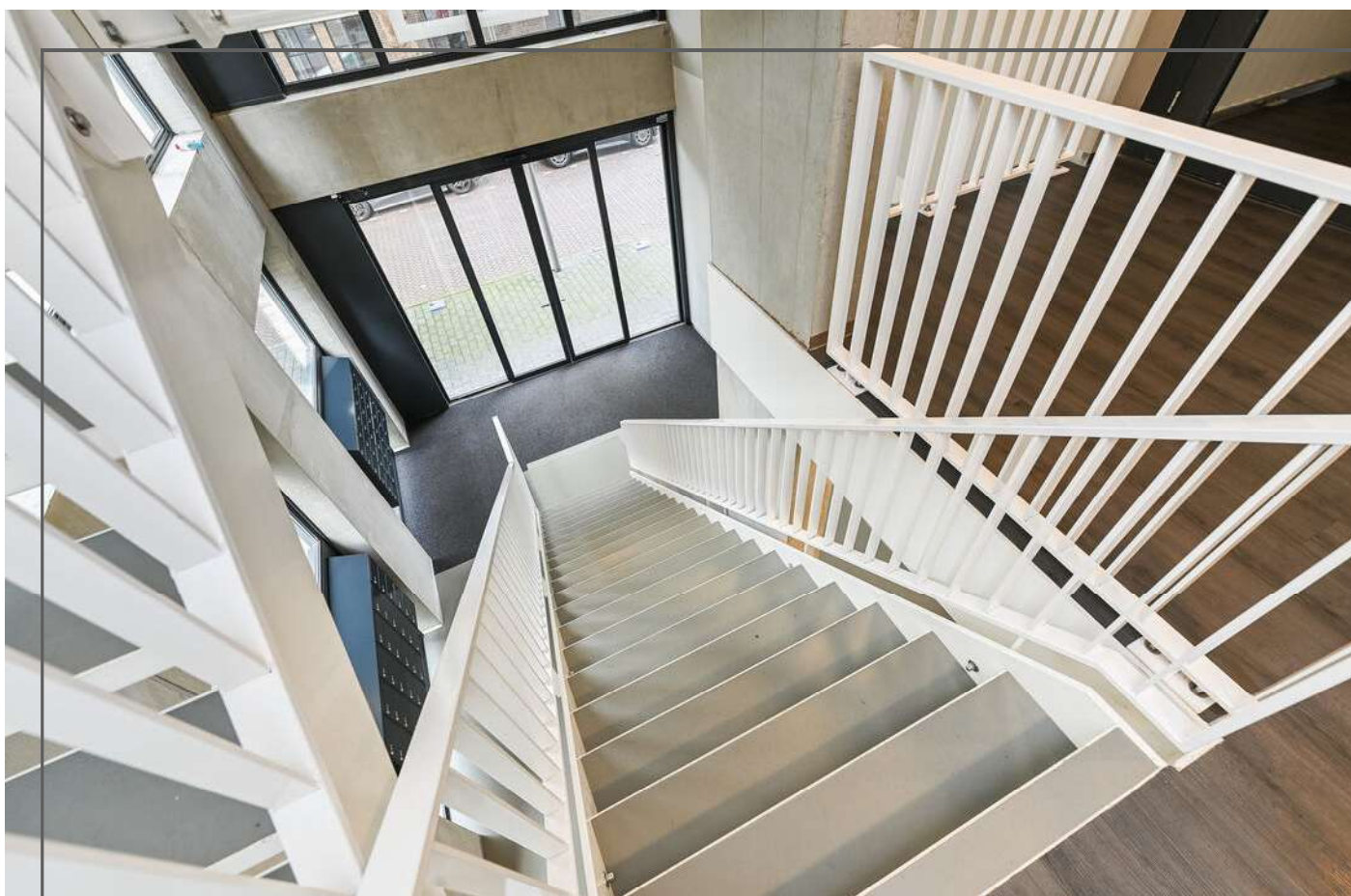






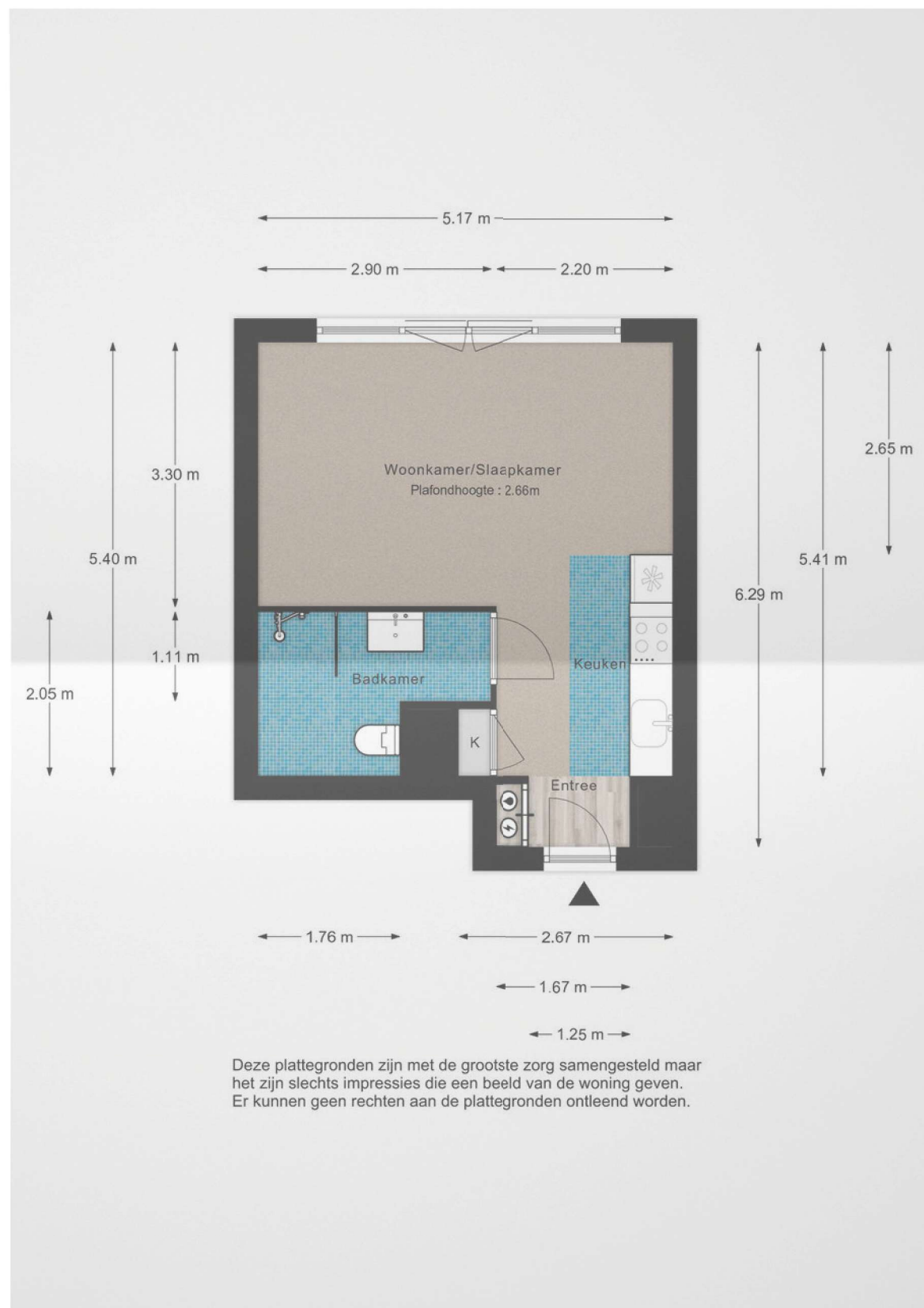




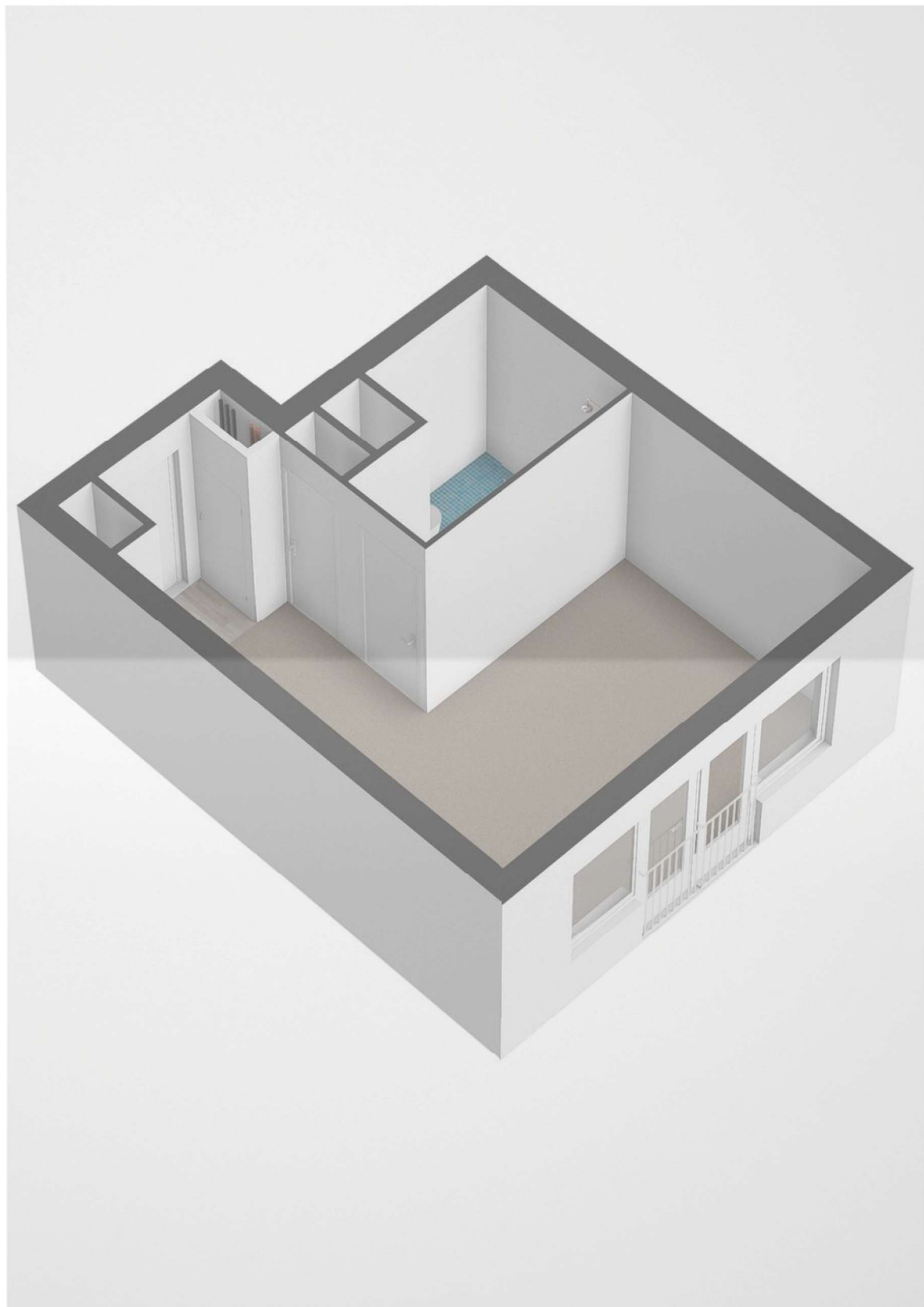




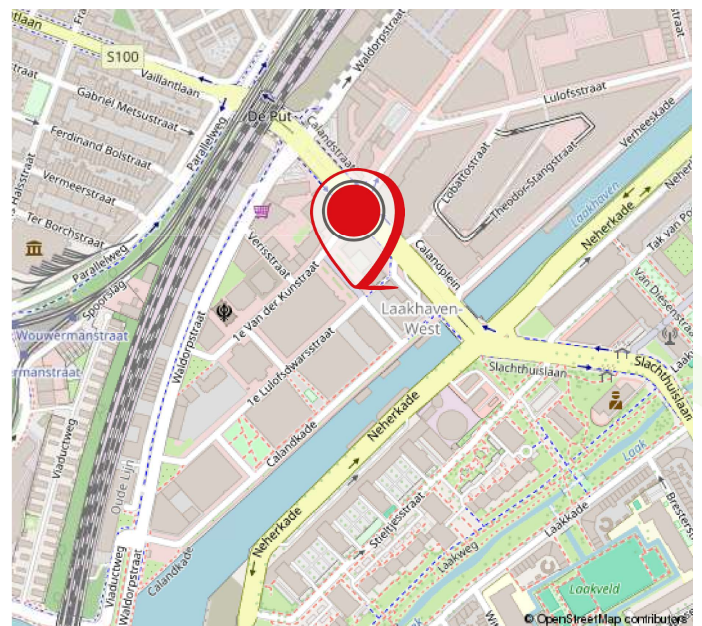
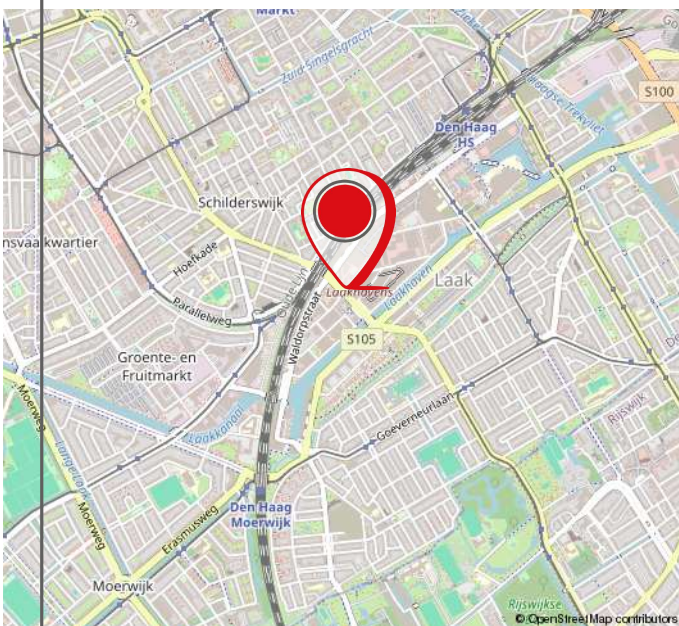
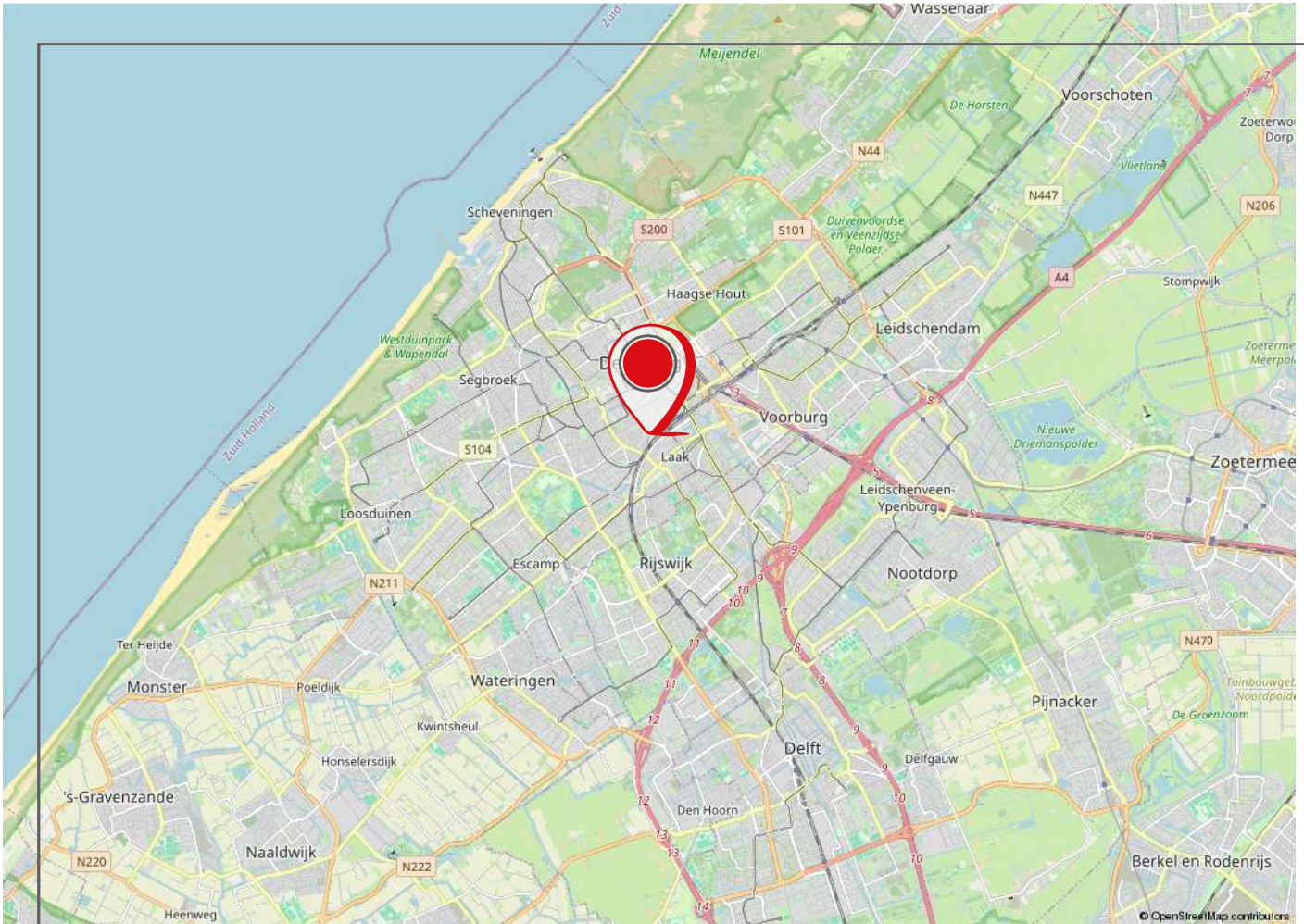
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# LOCATIE OP KAART



# 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.



# DIENTEN



## 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](http://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.

### 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.

L

# 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](http://www.brixmakelaars.nl)

**Brix Makelaars Den Haag**  
Spieringdam 10  
2492 ND Den Haag  
T. 070 820 98 77  
[info@brixmakelaars.nl](mailto:info@brixmakelaars.nl)