

Uw droomwoning

Te koop

Fijnjekade 199

2521 DT 'S-Gravenhage



Vraagprijs
€ 415.000 k.k.

brix
makelaars

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 **Fijnjekade 199 in 'S-Gravenhage**. In deze brochure vind je de omschrijving van de woning, de voornaamste kenmerken, een fotoreportage, de plattegronden, de Kadastrale gegevens, de verkoop-voorwaarden 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 (NW/WI) en de Stichting VastgoedCert, het kwaliteitsregister voor makelaars en taxateurs.



Matthijs van Gaalen

informeert je graag over de

Fijnjekade 199

Kenmerken



Woonoppervlakte

79 m²

Inhoud

245 m³

Perceeloppervlakte

n.v.t.

Kamers

3

Slaapkamers

2

Bouwjaar

2000

BUITENRUIMTE

Ligging:

Balkon:

Berging:

6 m²

Ja

OBJECT

Status:

Type:

Soort:

**Beschikbaar
Appartement
Bovenwoning**

ENERGIE

Energielabel:

Verwarming:

Warm water:

Isolatie:

A ++++

Stadsverwarming

-

**Muurisolatie,
dubbel glas,
volledig geïsoleerd**

Omschrijving

Wij kunnen u aanbieden een heerlijk appartement op de 8e verdieping gelegen aan de Fijnjekade te Den Haag dus ben je een young professional, (door)starter of expat die graag modern, comfortabel en groen woont in een inspirerende stedelijke omgeving? Dan is dit strak afgewerkte 3-kamer appartement van 79 m² op de achtste verdieping aan de Fijnjekade precies wat je zoekt. Hier woon je tussen water, moderne architectuur en stadsdynamiek, met alle voorzieningen en verbindingen binnen handbereik.

Urban entree en comfortabele binnenkomst

Het gebouw verwelkomt je met een moderne glazen entree en een overdekte doorgang. Via de centrale hal met brievenbussenwand en video-intercom installatie met het trappenhuis of een van de twee liften bereik je moeiteloos de 8e verdieping, waar je appartement rustig gelegen is. Door de hoge ligging heb je vrij zicht ook aan de zijgevel van deze woning! Kortom super veel positief licht door de hele woning.

Routing door de woning

Via de voordeur kom je in de L-vormige hal, afgewerkt met een lichte vloer en strakke wanden. Aan het begin van de hal bevindt zich een handige kast voor

opbergruimte. Direct daarnaast ligt het vernieuwde toilet met modern tegelwerk en zwarte details.

Loop je de gang verder in, dan vind je rechts de badkamer. Deze is recent vernieuwd en voorzien van een ruime inloepdouche met regendouche, een stijlvol wastafelmeubel en een grote ronde spiegel. Tegenover de badkamer bevindt zich de eerste slaapkamer, ideaal als werkruimte, logeerkamer of hobbykamer.

Verderop in de gang stap je de ruime woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen valt het licht mooi binnen en heb je een open uitzicht op de levendige stadsomgeving. Door de fijne hoogte ligging van deze woning, de 8e verdieping kijk je ook uit over het verderop gelegen appartementencomplex. De woonkamer biedt genoeg ruimte voor een royale zithoek en een eethoek.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de nieuwe keuken in lichte kleurstelling, afgewerkt met een marmerlook werkblad en inbouwapparatuur (vaatwasser, koel-/vriescombinatie, oven, inductiekookplaat en recirculatiekap). De keuken heeft een moderne uitstraling en biedt voldoende werk- en bergruimte.

Achterin de woning ligt de tweede slaapkamer, ruim en licht, perfect als

Omschrijving

hoofdslaapkamer. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het balkon op het zuidoosten, waar je kunt genieten van de middag- en avondzon en uitzicht over het water en de omliggende hoogbouw.

Badkamer en slaapkamers

De badkamer is geheel vernieuwd, voorzien van grote tegels, zwarte accenten en een luxe inloofdouche. Beide slaapkamers zijn licht, strak en flexibel in te delen. De hoofdslaapkamer biedt meer dan genoeg ruimte voor een groot bed en kastenwand.

Wonen op een toplocatie

Het gebouw staat direct aan het water en wordt omringd door moderne wooncomplexen, gezellige horeca en groene wandelgebieden. Op loopafstand vind je station Holland Spoor, met snelle verbindingen naar onder andere Amsterdam, Rotterdam, Leiden en Delft. De tram en bus stoppen om de hoek en met de fiets ben je binnen enkele minuten in het centrum van Den Haag. De A4, A12 en A13 liggen binnen enkele minuten rijden.

Bij het appartement hoort een eigen berging op de tweede verdieping en een gezamenlijke fietsenstalling. In de ondergelegen parkeergarage is het

mogelijk om, indien beschikbaar, een parkeerplaats te huren via de VvE-beheerder.

Dit appartement is perfect voor wie houdt van een moderne woonstijl, een dynamische omgeving en alle comfort direct binnen handbereik.

Bijzonderheden:

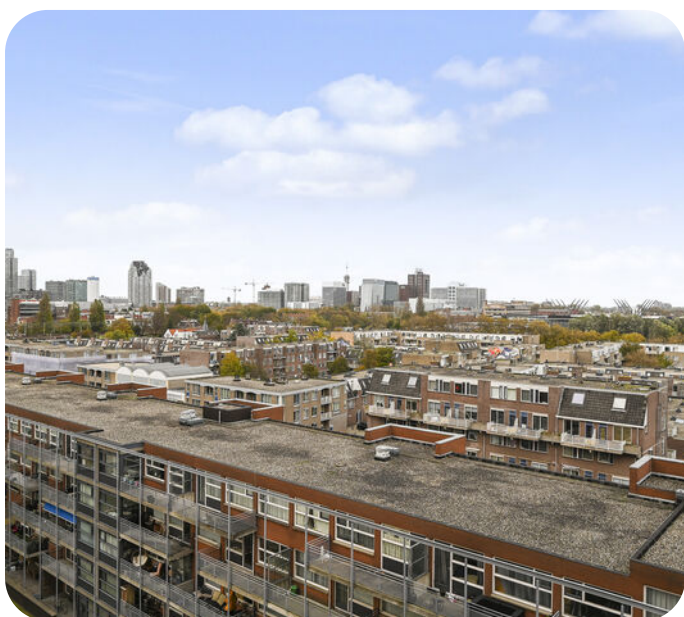
- Bouwjaar 2000
- Gelegen op eeuwigdurende erfpachtgrond (canon eeuwigdurend afgekocht dus geen extra kosten);
- Woonoppervlak ca. 79 m²;
- Heerlijk ruim balkon van ca. 6 m² (balkon zuidoost gelegen);
- Berging tbv opslag / fietsenstalling van ca. 4 m² plus nog een algemene fietsenstalling;
- Een goed energielabel te weten A (geldig tot 30-05-2032);
- 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;
- VvE bijdrage: € 247,50 per maand (woning);
- VvE bijdrage: € 14,90 per maand (berging);
- VvE is recent geactiveerd, onder professioneel bestuur hetgeen planmatig onderhoud en verslaglegging

Foto's











Plattegrond

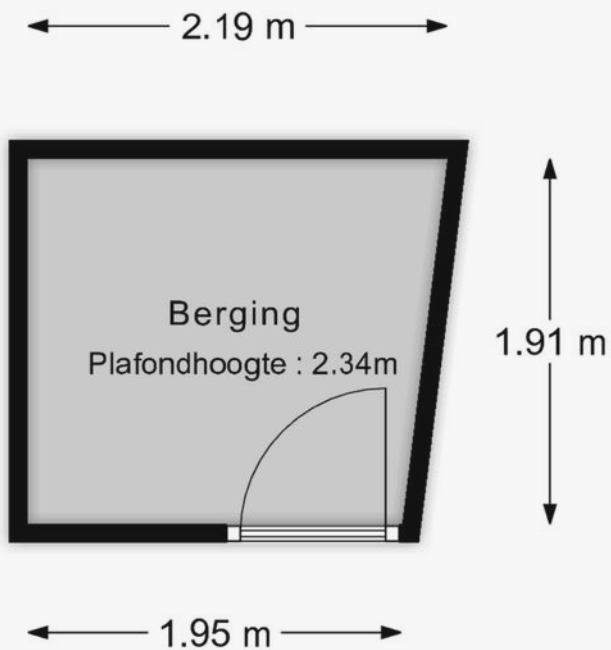


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

Plattegrond

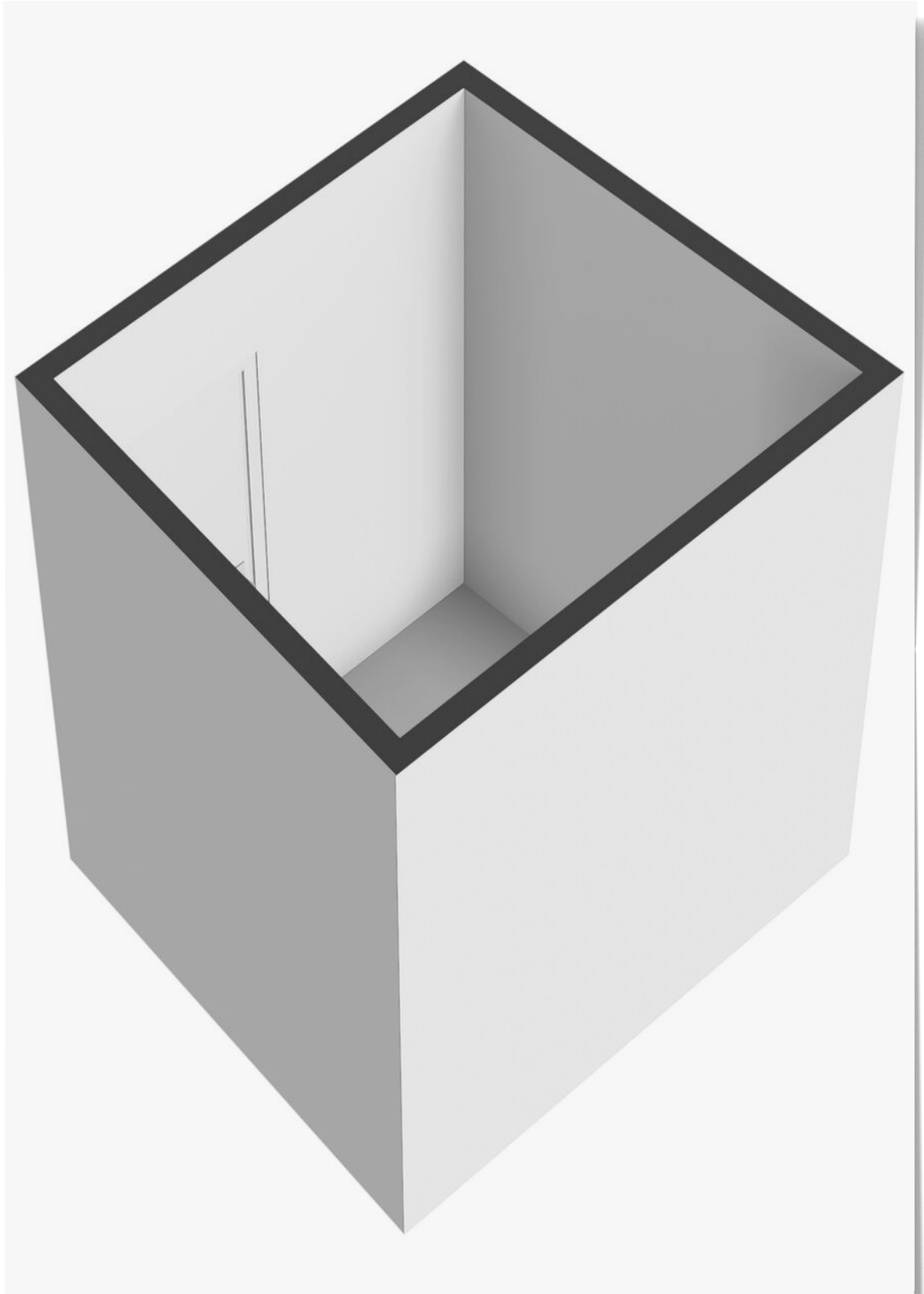


Plattegrond

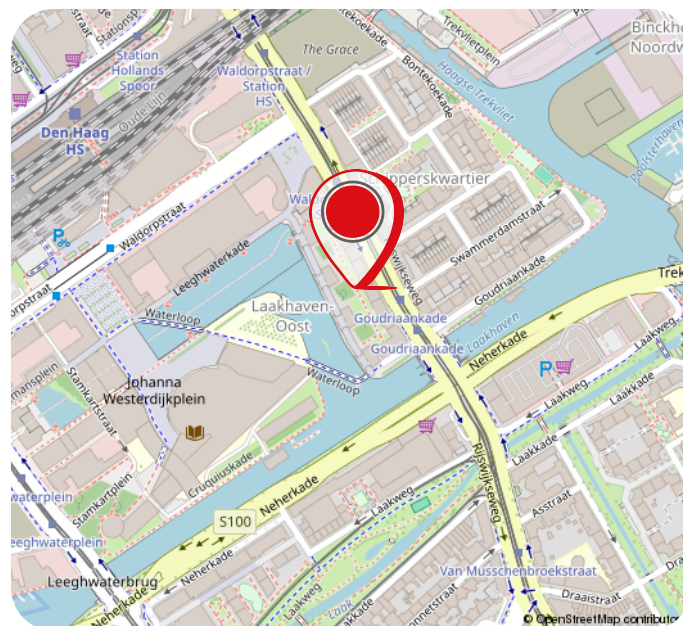
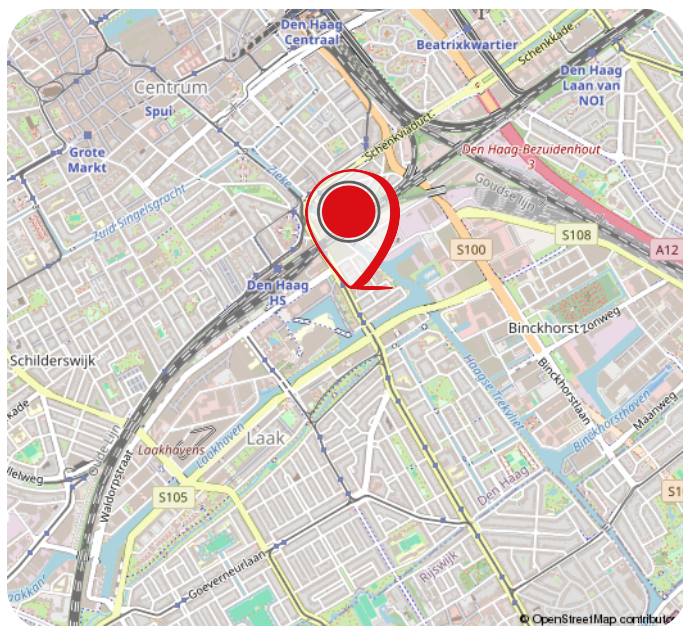
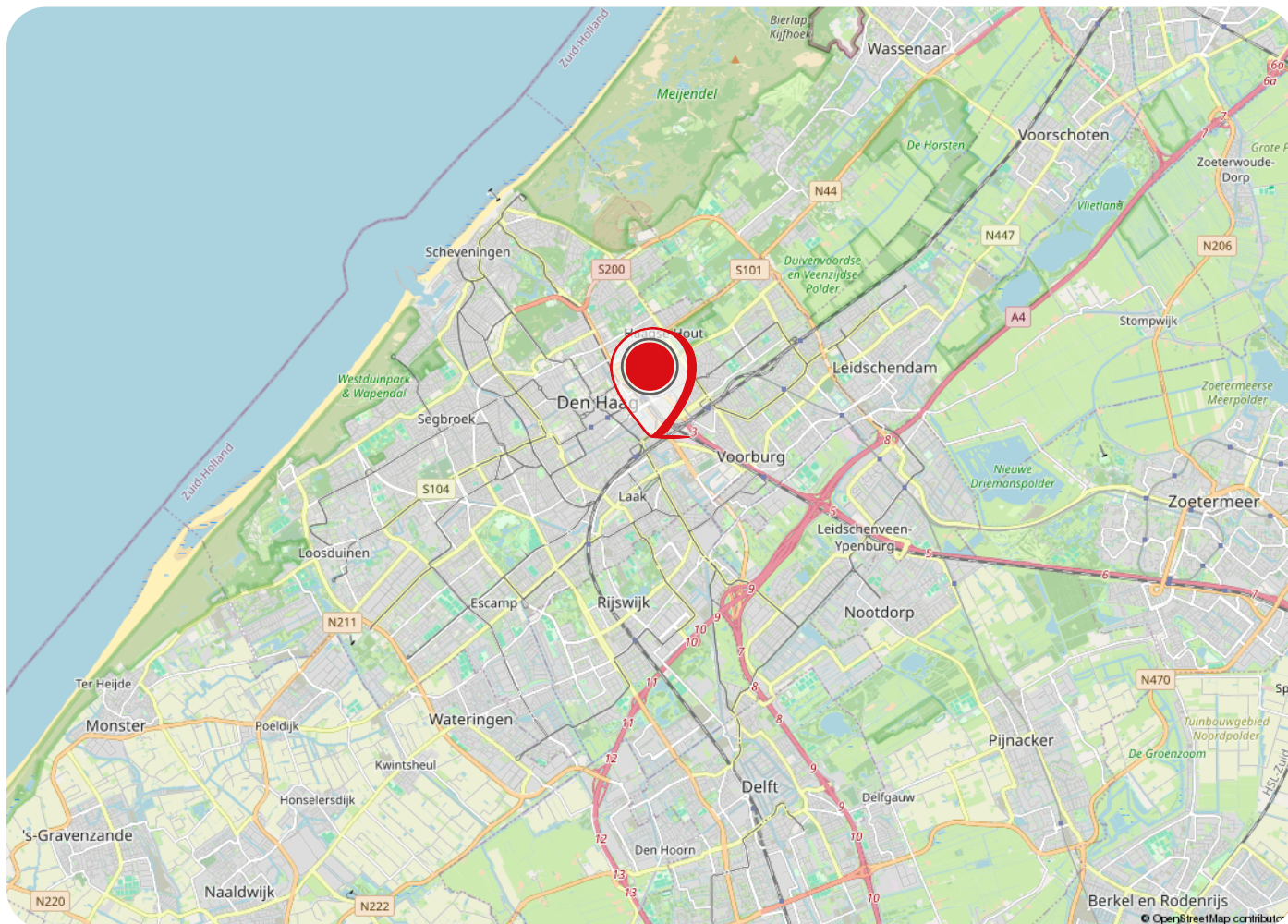


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

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 Leidschenvveen. 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



9,4

9,6

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 schriftelijk bevestigd te worden. Dit kan per email, hierbij kan desgewenst gebruik gemaakt worden van een biedingsformulier, welke is te downloaden op de website van Brix makelaars. Ook kan er een bieding uitgebracht worden via het Move-account. 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 20 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.

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 is vermeld in de verkoopbrochure). Koper zal uiterlijk 1 week na ondertekening van de koopovereenkomst de gewenste notaris aan de makelaar kenbaar maken. Mocht koper zijn notariskeuze niet tijdig kenbaar maken, dan zal de koopovereenkomst naar een willekeurige notaris - kantoorhoudende in de gemeente van het verkochte object - worden verzonden ter uitvoering van de juridische levering. De kosten voor het royeren van een hypotheek van verkoper vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten zijn voor rekening van verkoper. Indien deze kosten echter meer bedragen dan € 250,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voorgenoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht.

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 opgave 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 wilt 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. 346070 820 98 77

info@brixmakelaars.nl