

'S-Gravenhage

Johan Gramstraat 77



te>koop>

Vraagprijs
€ 309.500,- k.k.

Omschrijving

INLEIDING;

Sfeervolle en verrassend lichte dubbelbovenwoning in beschermd stadsgezicht, gelegen op eigen grond. Voorzien van twee ruime slaapkamers, extra zolderruimte en een balkon aan de achterzijde. Moderne keuken en badkamer (2022), kunststof kozijnen met dubbel glas en energielabel C.

Een fijne, lichte en keurig onderhouden dubbelbovenwoning in een karakteristiek beschermd stadsgezicht. Deze woning combineert sfeer en comfort met een praktische indeling, twee ruime slaapkamers, een extra zolderverdieping en een balkon aan de achterzijde. Gelegen op eigen grond en onderdeel van een actieve VvE.

LIGGING;

Gelegen in een levendige woonomgeving met winkels, supermarkten en dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Openbaar vervoer (tram en bus) en NS Station Hollands Spoor zijn snel bereikbaar, net als het centrum van Den Haag, Rijswijk en de uitvalswegen richting A4, A12 en A13.

DE WONING IS KEURIG ONDERHOUDEN EN VOORZIEN VAN VEEL LICHTINVAL;

Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is dit een bijzonder lichte woning. De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, wat bijdraagt aan comfort en onderhoudsgemak. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en geeft via een schuifpui toegang tot het balkon aan de achterzijde.

MODERN EN PRAKTISCH INGEDEELD.

De keuken en badkamer zijn vernieuwd in 2022. Op de bovenverdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan de achterslaapkamer toegang biedt tot een extra zolderruimte via een uitschuifbare trap. De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, beschikt over een Intergas CV-ketel uit 2021 (eigendom) en heeft energielabel C.



Omschrijving>

BIJZOONDERHEDEN;

- Gelegen op eigen grond
- Beschermd stadsgezicht
- Type woning: dubbelbovenhuis
- Energielabel C
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2022
- Intergas CV-ketel uit 2021 (eigendom)
- Twee ruime slaapkamers
- Extra zolderverdieping bereikbaar via vlizotrap
- Balkon aan de achterzijde met schuifpui
- Actieve Vereniging van Eigenaren
- Maandelijkse VvE-bijdrage € 150,-
- Ouderdoms en materialenclausule van toepassing
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

Een lichte, sfeervolle en instapklare woning op een toplocatie – kom snel kijken en laat u verrassen!

Klaar om hier uw nieuwe thuis van te maken? Plan vandaag nog een bezichtiging.



Kenmerken



Woonoppervlakte

75 m²



Bouwjaar

1934



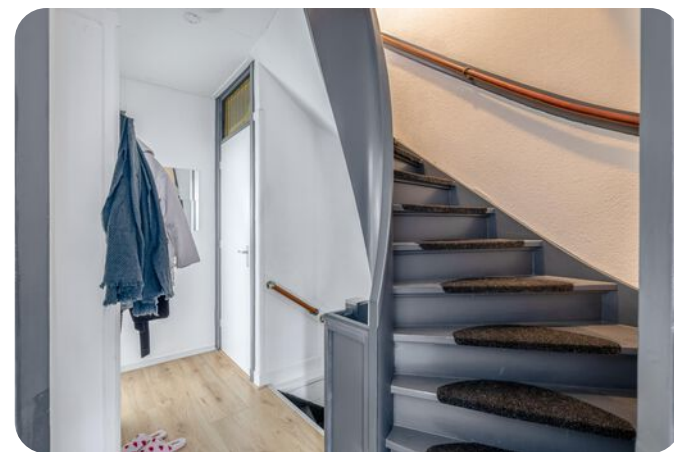
Slaapkamers

2

Soort	beneden + bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	75 m ²
Inhoud	236 m ³
Bouwjaar	1934
Verwarming	c.v.-ketel (2021)
Isolatie	dubbel glas

C









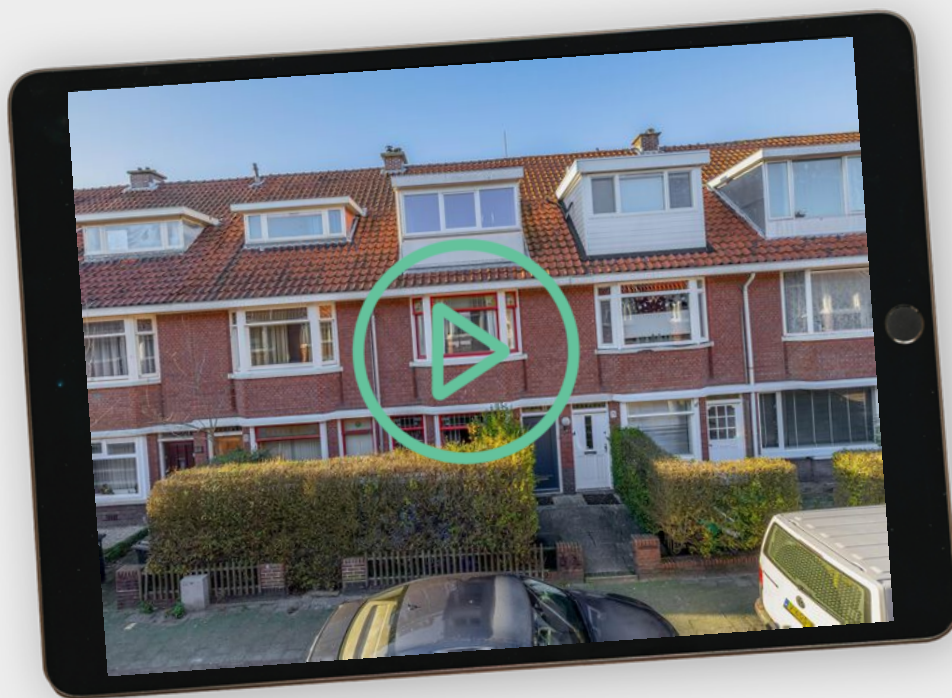






Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Johan Gramstraat 77

Postcode/plaats

2522 WV 'S-Gravenhage

Sectie/perceel

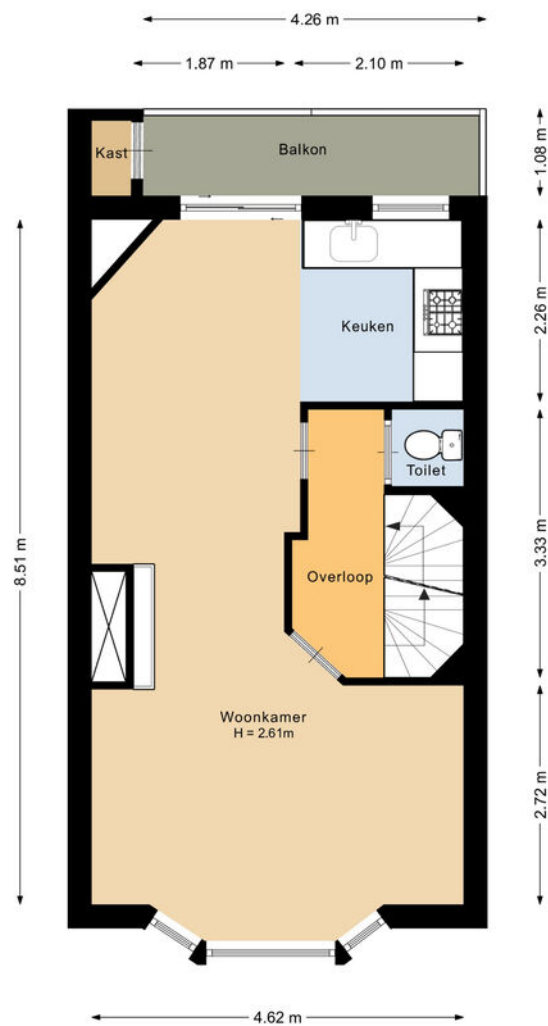
Sectie AI, nummer 7424

Kadastraal eigendom

Volle eigendom



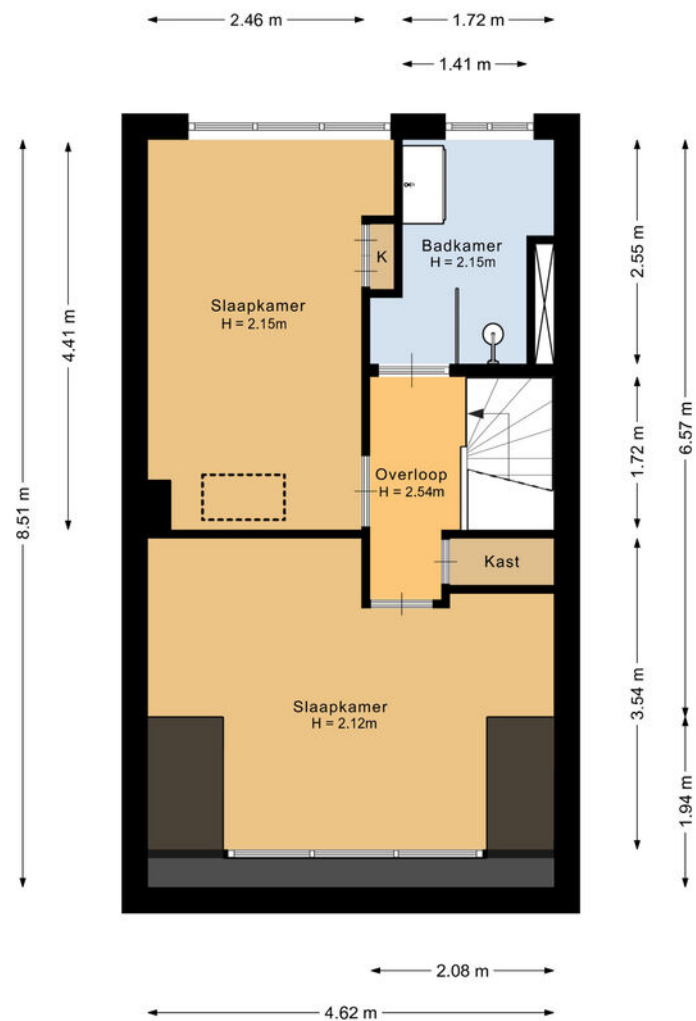
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- laminaat	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- plavuizen	X		
Houtkachel	X			Woning - Keuken			
Verlichting, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- inbouwspots/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- kookplaat	X		
- losse (hang)lampen	X			- (gas)fornuis	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- afzuigkap	X		
- gordijnrails	X			- magnetron	X		
- gordijnen	X			- oven	X		
- overgordijnen	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- vitrages	X			- koel-vriescombinatie	X		
- rolgordijnen	X			- vaatwasser	X		
- lamellen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- jaloezieën	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletrolhouder	X		
- vloerbedekking	X			- toiletborstel(houder)	X		
- parketvloer	X			- fontein	X		
- houten vloer(delen)	X						

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Den Haag en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Groot Hertoginnelaan 263
2517 ET Den Haag

070 436 9246
denhaag@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs van Hypotheek Spectrum.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





Roy>
Stegeman>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 44 90 87
rstegeman@vanherk.nl



Richard>
Lupungu>

Vastgoedadviseur

06 44 18 84 77
rlupungu@vanherk.nl



Cachelle>
Marchena>

Commercieel Binnendienst Medewerker

070 346 9246
den Haag@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

070 346 9246
den Haag@vanherk.nl
vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

070 346 9246
den Haag@vanherk.nl
vanherk.nl

