



## **Anton de Haenstraat 94, 2563 BV 's-Gravenhage**

**Vraagprijs € 325.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Anton de Haenstraat 97 — Den Haag (Valkenboskwartier)

3-kamerappartement van ca. 80 m<sup>2</sup> op eigen grond.

Dit ruime appartement op de eerste verdieping biedt een praktische indeling en veel potentie voor modernisering. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een eenvoudige maar functionerende keuken, een badkamer met basisvoorzieningen een voorzijkamer welke handig als berging fungeert en één ruime slaapkamer (achterzijde) met toegang tot het balkon.

Het appartement dient intern te worden gemoderniseerd, maar biedt een goede start met voorsprong, door onder andere kunststof kozijnen met dubbele beglazing (inclusief glas-in-lood) en cv-verwarming (combiketel 2015). Hierdoor is het een interessante optie voor kopers die de woning naar eigen smaak willen afwerken.

Indeling:

- Entree op straatniveau, trap naar de eerste verdieping;
- Ruime, lichte woonkamer;
- Eenvoudige keuken;
- Slaapkamer met toegang tot het balkon;
- Tussengelegen badkamer met basisuitrusting;
- Separate toiletruimte.

Pluspunten:

- Royale woonoppervlakte;
- Balkon;
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Gelegen op eigen grond;
- Centrale ligging nabij winkels (Fahrenheitstraat/Weimarstraat), ov-verbindingen en voorzieningen.

Goed om te weten:

- Bouwjaar: 1917;
- Gelegen op eigen grond;
- Gebruiksoppervlakte: circa 79,3m<sup>2</sup>, hebben wij afgerond naar 80m<sup>2</sup>;
- Actieve VvE maandelijkse bijdrage € 100,-
- Beknopt MJOP en collectieve opstal aanwezig;
- Energielabel: C, geldig tot 17-11-2035;
- Voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
- De woonkamer is voorzien van een houten parketvloer;
- Verwarming en warm water middels een Cv-combiketel, Intergas bouwjaar 2015;
- Meterkast, 2 groepen;
- In de koopakte zullen een asbest-, niet bewonings-, ouderdoms- en materialenclausule worden opgenomen;
- Aanvullende verkoopwaarden van ons kantoor zijn van toepassing;
- Oplevering in overleg.

# Tettero & Wetters MAKELAARS

Bent u op zoek naar een appartement met ruimte, een solide basis en de mogelijkheid om het geheel naar eigen wens te vernieuwen? Dan is dit een bezichtiging waard.

Interesse in dit huis? U kunt een eigen NVM-aankoopmakelaar inschakelen. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en kunt u tijd, geld en zorgen besparen. Adressen van collega NVM- aankoopmakelaars vindt u op Funda. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod.

**Anton de Haenstraat 94 - 2563 BV 'S-  
Gravenhage**

**Tettero & Wetters Makelaars  
Zeestraat 40  
2518 AB, DEN HAAG  
Tel: 070-356 07 99  
E-mail: [info@tettero-wetters.nl](mailto:info@tettero-wetters.nl)  
[www.tettero-wetters.nl](http://www.tettero-wetters.nl)**

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort appartement</b>	Portiekflat
<b>Open portiek</b>	Ja
<b>Bouwjaar</b>	1917

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	3 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	1 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	297 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	80 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg
<b>Voorzieningen</b>	TV kabel, Buitenzonwering, Openslaande deuren
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Ja

Energie	
<b>Energielabel</b>	C
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel, Gashaard
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Geen tuin

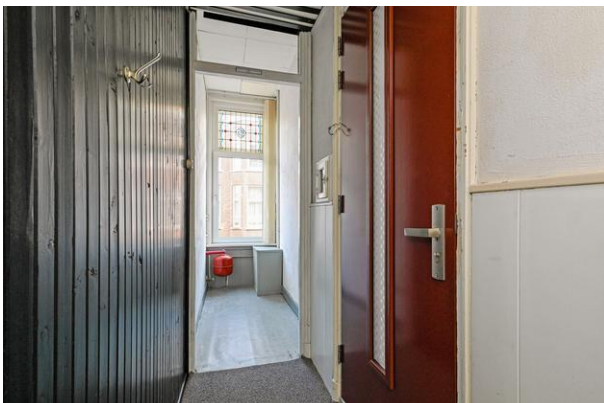
**Foto's**



**Foto's**



**Foto's**



**Foto's**



**Foto's**



## Foto's



## Plattegrond



Anton de Haenstraat 94 - 2563 BV 'S-Gravenhage

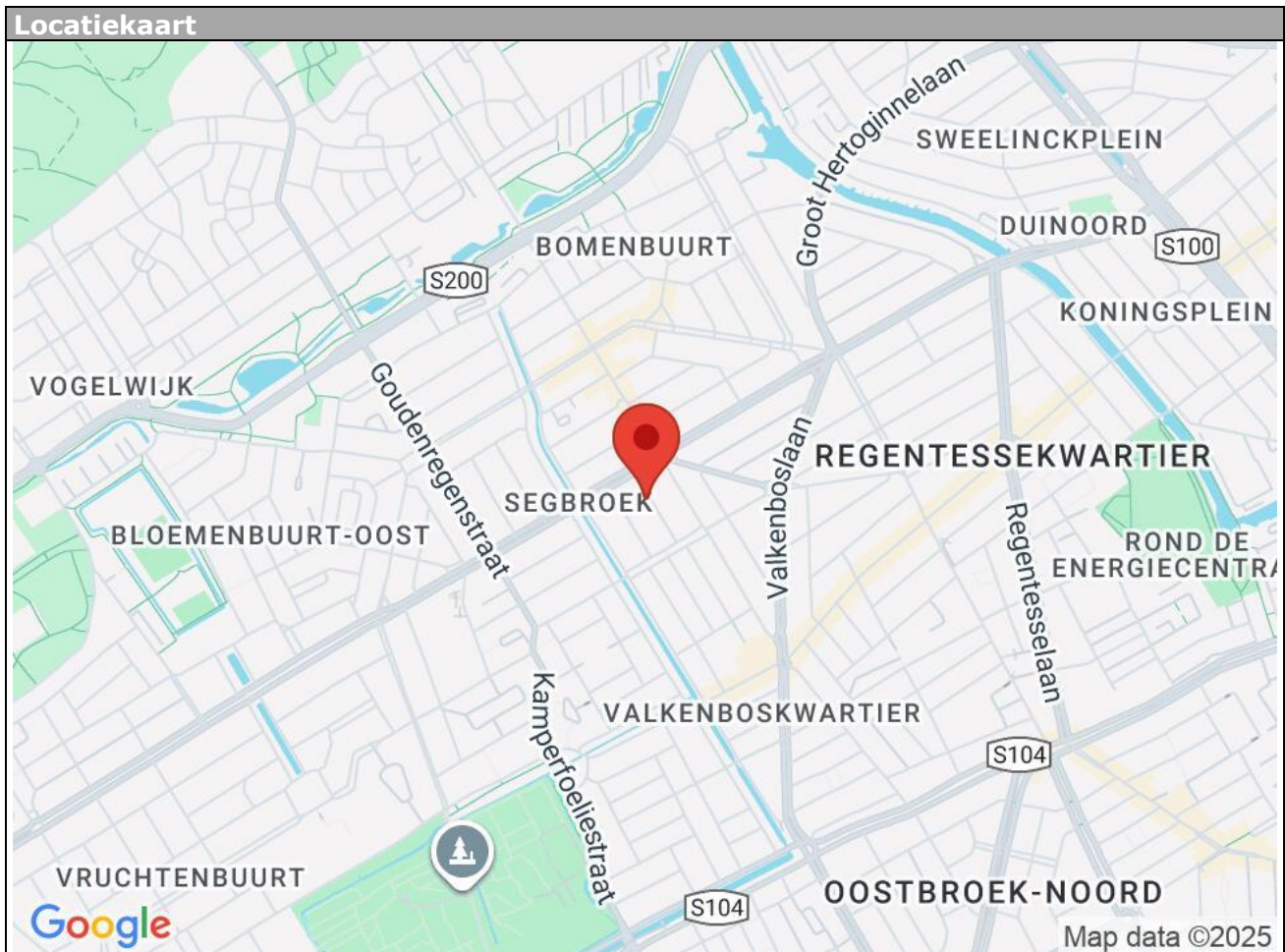
**Tettero & Wetters Makelaars**  
Zeestraat 40  
2518 AB, DEN HAAG  
Tel: 070-356 07 99  
E-mail: [info@tettero-wetters.nl](mailto:info@tettero-wetters.nl)  
[www.tettero-wetters.nl](http://www.tettero-wetters.nl)

## Kadastrale gegevens

Adres	Anton de Haenstraat 94
Postcode / Plaats	2563 BV 'S-Gravenhage
Gemeente	'S-GRAVENHAGE
Sectie / Perceel	AM / 7834
Indexnummer	A2
Soort	Volle eigendom

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Anton de Haenstraat 94
Postcode / plaats	2563 BV 'S-Gravenhage
Provincie	Zuid-Holland



Anton de Haenstraat 94 - 2563 BV 'S-Gravenhage

**Tettero & Wetters Makelaars**  
Zeestraat 40  
2518 AB, DEN HAAG  
Tel: 070-356 07 99  
E-mail: [info@tettero-wetters.nl](mailto:info@tettero-wetters.nl)  
[www.tettero-wetters.nl](http://www.tettero-wetters.nl)

## Verkoopwaarden

### VERKOOPVOORWAARDEN TETTERO & WETTERS MAKELAARS

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, laatste model. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

#### **Kennisname verkoopinformatie.**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

#### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

#### **Bedenktijd:**

De (particuliere) koper heeft een bedenktime van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper of diens makelaar binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktime eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

#### **Keuze notaris:**

Koper heeft in het beginsel het recht om de notaris te kiezen. Koper en verkoper komen overeen dat het honorarium dat deze notaris berekent voor een royement voor maximaal € 175,- ( per geheel royement van een hypotheek) en € 200,- ( per gedeeltelijk royement van een hypotheek), steeds exclusief 21% BTW en kadastrale voorschotten, voor rekening van verkoper komen. Indien de vermelde notaris hogere bedragen per royement van hypotheek berekent, zijn deze hogere kosten voor rekening van koper.

Indien koper kiest voor een notariskantoor welke is gevestigd buiten een straal van 10 kilometer van het verkochte dan kunnen de volgende kosten door verkopende makelaar en diens opdrachtgever in rekening worden gebracht bij koper:

1. Eventuele aanvullende notariële kosten, bijvoorbeeld het opstellen van een volmacht, die aan verkoper in rekening worden gebracht.
2. Kosten van vervoer en uurloon

Deze kosten dienen te worden betaald en verrekend bij de in de koopakte vermelde notaris, op de dag van de eigendomsoverdracht.

#### **Koper is in de gelegenheid tot:**

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. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;

- Te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.
- De grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.
- De oppervlakte van de woning en bijgebouwen en/of het perceel na te meten op de juiste grootte. Koper heeft hier we/geen gebruik van gemaakt.

**Ouderdomsclausule:**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ..... 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 fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, en van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.)

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.

**Lood- en asbestclausule:**

Het is partijen bekend dat ten tijde van de bouw van de hiervoor omschreven onroerende zaak het in de praktijk normaal was dat er materialen werden gebruikt welke thans uit oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbest- loodhoudende materialen. Voor zover deze en vergelijkbare materialen (nog) in de omschreven onroerende zaak aanwezig (zullen) blijken te zijn, wordt dit door koper geaccepteerd.

**NEN2580:**

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.

Koper vrijwaart verkoper alsmede Tettero & Wetters Makelaars voor alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte en inhoud van de woning alsmede de eventuele externe bergruimte. Koper zal door verkoper op eerste verzoek in de gelegenheid worden gesteld om binnen de 3 dagen bedenktijd de gebruiksoppervlakte en inhoud van de woning, alsmede een eventuele externe bergruimte, na te laten meten.

**Rente vergoeding;**

Indien de juridische levering op een latere datum plaatsvindt dan de overeengekomen datum, is de veroorzakende partij jegens de gedupeerde partij zonder voorafgaande ingebrekestelling een rentevergoeding van 3% over de koopsom op jaarbasis verschuldigd, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de uiteindelijke datum van de juridische levering.

**Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

**Brochure**

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

**Tettero &  
Wetters**  
MAKELAARS

**Tettero & Wetters Makelaars**  
**Zeestraat 40**  
**2518 AB, DEN HAAG**  
**Tel: 070-356 07 99**

**E-mail: [info@tettero-wetters.nl](mailto:info@tettero-wetters.nl)**