



Tollensstraat 107-109, 2513 GD 's-Gravenhage

Vraagprijs € 995.000,00 kosten koper

Omschrijving

Dubbel woonhuis in het geliefde Zeeheldenkwartier.

Een uniek en veelzijdig pand in het hart van het populaire Zeeheldenkwartier in Den Haag. Dit charmante herenhuis met tuin en dakterras biedt een breed scala aan mogelijkheden voor wonen, (thuis)werken en wonen met extra ruimte. Het object wordt in haar geheel aangeboden.

Veelzijdige woon- en werkopties

Het pand is ideaal voor wie flexibel wil wonen: bijvoorbeeld als een comfortabel huis met thuishkantoor, een mantelzorgwoning/kangoeroewoning, of voor het huisvesten van studerende kinderen. De parterre biedt een ruime woon-/werkruimte, een uitbouw met keuken en douche, en een zonnige tuin – perfect voor ontspanning, een kleine praktijk of hobbyruimte. Daarboven zijn drie verdiepingen met een lichte woonkamer, moderne keuken, meerdere slaapkamers, een badkamer en een dakterras, waardoor het comfortabel en compleet is voor gezinnen of werkende professionals.

Zie voor de gedetailleerde indeling en maatvoering de bijbehorende plattegrondtekeningen

Een toplocatie in Den Haag

Wonen in deze straat betekent genieten van rust, terwijl alle voorzieningen van de stad binnen handbereik zijn. Op loop- of fietsafstand vindt u gezellige winkels, cafés, restaurants, scholen, musea en het openbaar vervoer. Het centrum van Den Haag, inclusief het Prins Hendrikplein, de Piet Heinstraat en het Noordeinde, ligt binnen handbereik. Goede verbindingen via tram en fietsen maken reizen naar het Centraal Station en de ministeries snel en gemakkelijk.

Recent opgeknapt en klaar voor gebruik

Het pand is in 2016 grondig gerenoveerd en recentelijk opnieuw geverfd en voorzien van nieuwe vloeren op de eerste en tweede verdieping, waardoor het geheel fris en modern aanvoelt.

Unieke kansen met veel potentieel

Met zijn ruime indeling en centrale ligging biedt de Tollensstraat volop ruimte voor creatief gebruik. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een home-office, praktijkruimte, fitnessruimte, bibliotheek of zelfstandige woning voor een studerend kind of ouder(s). Het biedt niet alleen een comfortabele en moderne woonplek, maar ook de flexibiliteit om het pand volledig aan te passen aan jouw wensen.

Bijzonderheden

- Woonoppervlak ca. 219 m²;
- Perceeloppervlak ca. 122 m²;
- Bouwjaar 1880;
- Volledig en hoogwaardig gerenoveerd in 2017 en 2024;
- Goed geïsoleerd (energielabel B), gevelisolatie, dubbele beglazing;
- Gelegen op eigen grond;
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht;
- Binnen- en buitenschilderwerk in goede staat;

Tollensstraat 107 - 2513 GD 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Verkoopvoorwaarden van ons kantoor van toepassing.

Interesse?

Dit is een uniek familiehuis met karakter, comfort en ruimte op een toplocatie in Den Haag. Wij adviseren om een eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1880

Maten object	
Aantal kamers	8 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	850 m ³
Perceel oppervlakte	122 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	219 m ²
Woonkamer	64 m ²

Details	
Bijzonderheden	Dubbele bewoning mogelijk, beschermd stads- of dorpsgezicht
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Gas gestookt combiketелеigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin
Tuin diepte (cm)	790
Tuin breedte (cm)	588
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



Tollensstraat 107 - 2513 GD 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Foto's



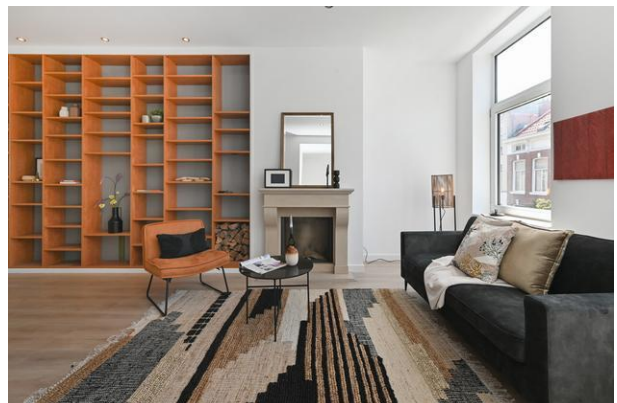
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Tollensstraat 107 - 2513 GD 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

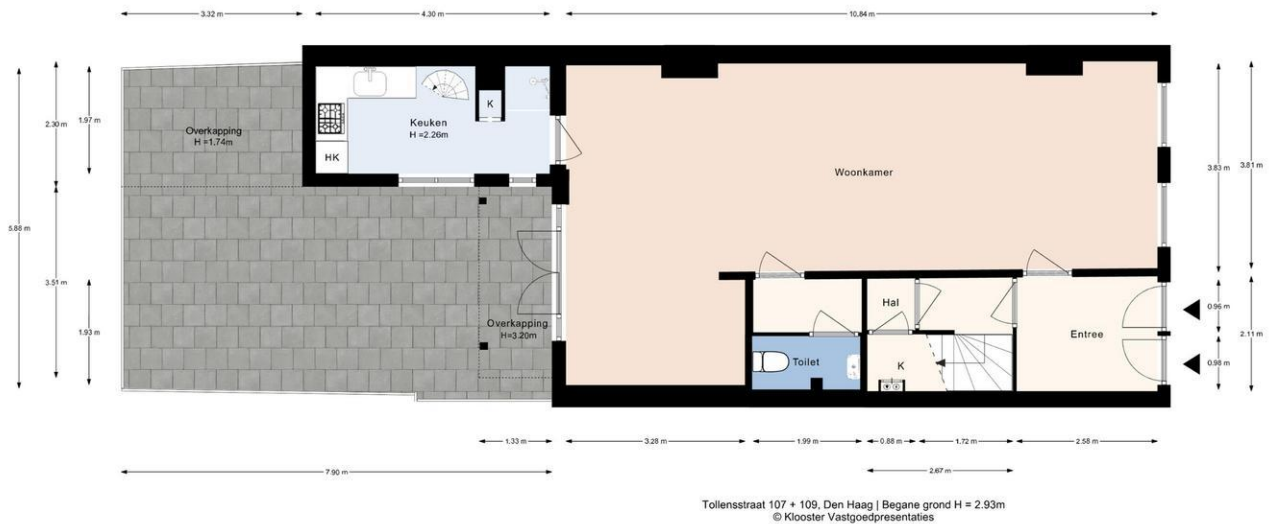
Foto's



Tollensstraat 107 - 2513 GD 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

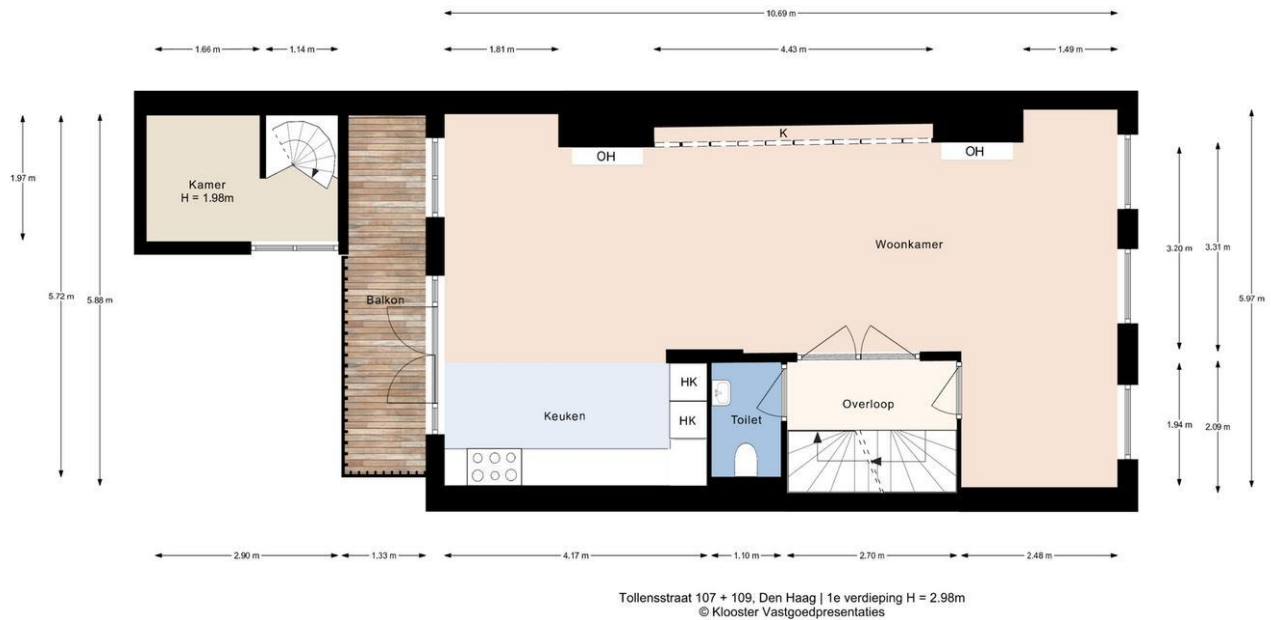
Plattegrond



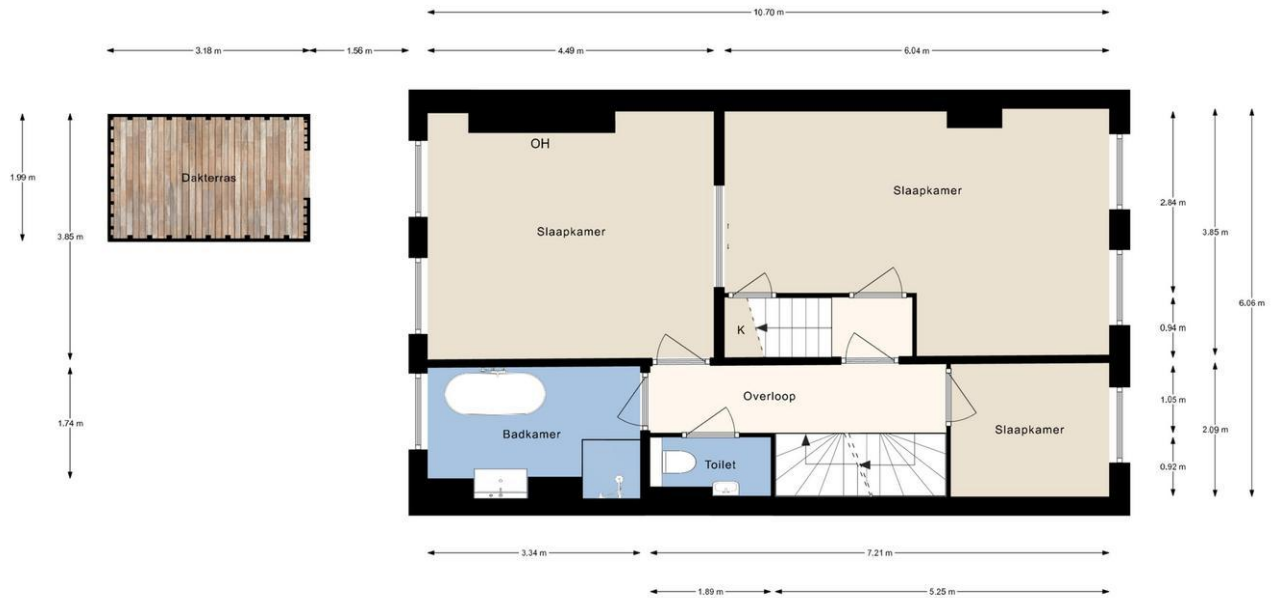
Tollensstraat 107 - 2513 GD 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Plattegrond

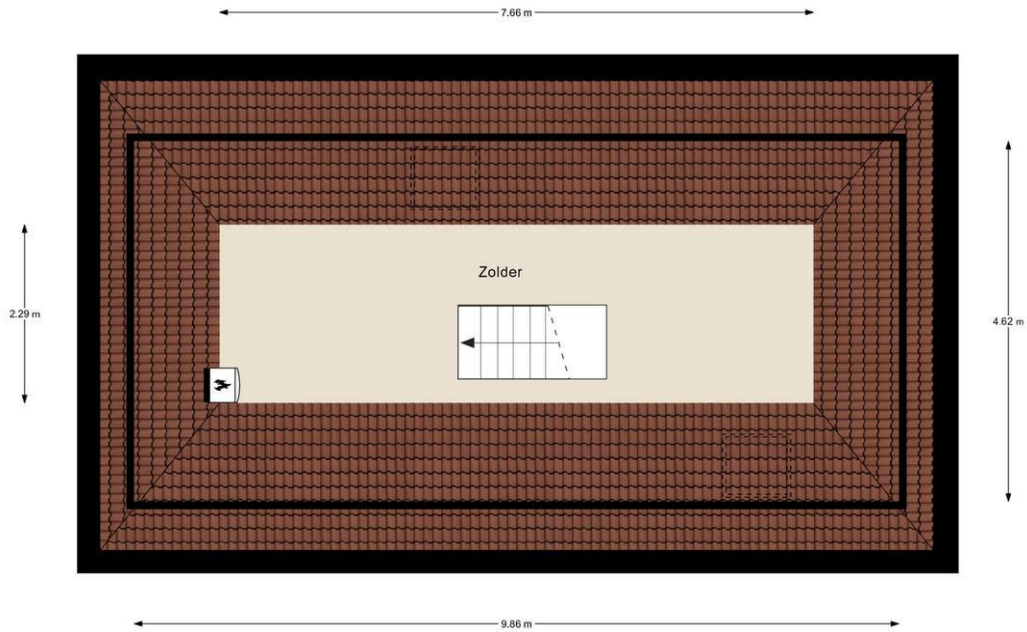


Plattegrond



Tollensstraat 107 + 109, Den Haag | 2e verdieping H = 2.50m
© Klooster Vastgoedpresentaties

Plattegrond



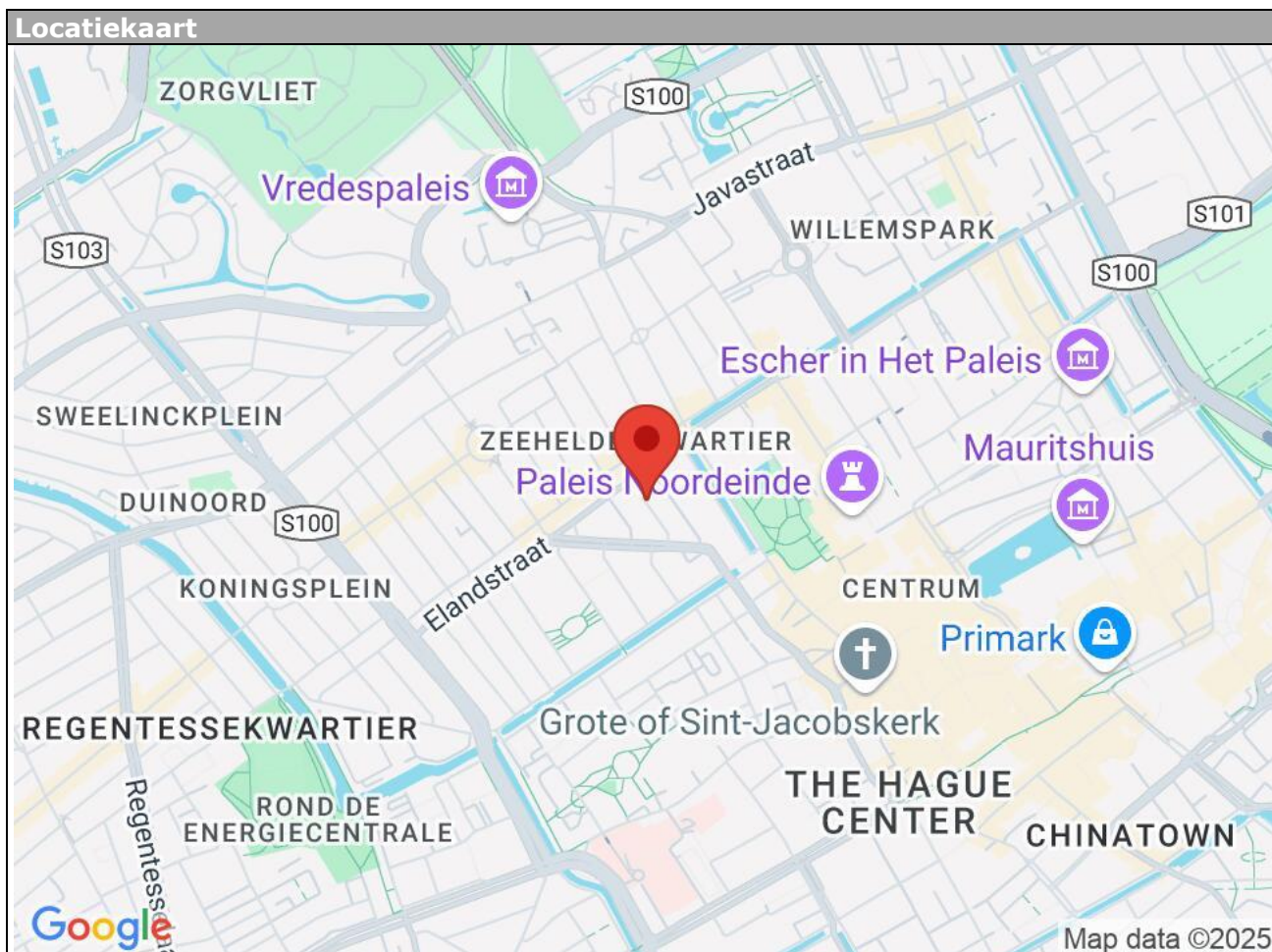
Tollensstraat 107 + 109, Den Haag | 3e verdieping H = 2.74m
© Klooster Vastgoedpresentaties

Kadastrale gegevens

Adres	Tollensstraat 107
Postcode / Plaats	2513 GD 'S-Gravenhage
Gemeente	's-Gravenhage
Sectie / Perceel	O / 5682
Oppervlakte	122 m ²
Soort	Volle eigendom

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Tollensstraat 107
Postcode / plaats	2513 GD 'S-Gravenhage
Provincie	Zuid-Holland



Tollensstraat 107 - 2513 GD 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
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 bedenktijd 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 bedenktijd 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 wel/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 bouw kwaliteit 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 ontlenen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.



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

E-mail: info@tettero-wetters.nl