



Ary Schefferstraat 79, 2597 VP 's-Gravenhage

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

Omschrijving

Deze leuke en sfeervolle hoek-parterre met een oppervlakte van circa 86m² is gelegen aan een rustige straat in het Benoordenhout.

De woning is de laatste jaren gemoderniseerd, heeft aan 3 zijden tuin en ligt nabij het park Clingendael en het Haagse Bos. De tuin heeft een goede zonligging en dankzij de hoekligging is er in de woning extra veel lichtinval.

In de directe omgeving zijn diverse recreatie- en groenvoorzieningen aanwezig, waaronder de parken Clingendael (Japanse tuin) en Oosterbeek. Ook is de woning gunstig gelegen ten opzichte van winkels (Hoytemastraat ligt op loopafstand), openbaar vervoer en uitvalswegen (A4, 12 en 13 en N44). Met de fiets bent u in 10-15 minuten in het centrum van Den Haag of op het strand van Scheveningen.

Indeling (voor de maatvoering wordt verwezen naar de plattegronden):

- Gemeenschappelijke entree van complex via een afgesloten portiek;
- Entree van de woning naar ruime hal met meterkast en separaat toilet met fontein;
- Voorzij-kamer ideaal als logeer-/studeerkamer;
- Ruime en lichte woonkamer en suite, voorzien van originele separatie en vaste kasten;
- Openslaande deuren bieden aan de achterzijde toegang tot het fraaie terras met zicht op de tuin;
- Separate keuken, uitgevoerd in moderne kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven en koel-/vriecombinatie;
- Vanuit de hal is tevens de badkamer bereikbaar, welke is voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator;
- De hoofdslaapkamer tenslotte ligt aan de rustige achterzijde en heeft goede afmetingen;
- Vanuit zowel keuken als woon- en slaapkamer is de riante achtertuin bereikbaar;
- De achtertuin is fraai aangelegd, beschikt over diverse terrassen, een stenen berging en een achterom.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1958 (bron: BAG);
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel E, geldig tot 14 januari 2036;
- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 86m²;
- Rondom voorzien van houten kozijnen met dubbel glas;
- Voorzien van parketvloer;
- Keuken en sanitair modern;
- Uitgebreide elektrische installatie, 9 groepen en 3 aardlekschakelaars;
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 205,42;
- Een materialen- en ouderdoms- en niet-bewoningsclausule maken onderdeel uit van de koopovereenkomst;
- Oplevering in overleg, maar kan snel.

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. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

This charming and attractive corner ground floor apartment, measuring approximately 86m², is located on a quiet street in Benoordenhout.

The property has been modernized in recent years, has a garden on three sides, and is close to Clingendael Park and the Haagse Bos forest. The garden enjoys excellent sun exposure, and its corner location allows for abundant natural light.

The immediate vicinity offers various recreational and green spaces, including the Clingendael (Japanese garden) and Oosterbeek parks. The house is also conveniently located near shops (Hoytemastraat is within walking distance), public transport, and major roads (A4, 12, 13, and N44). The city center of The Hague and Scheveningen beach are just a 10-15-minute bike ride away.

Layout (please refer to the floor plans for dimensions):

- Communal entrance to the complex through a secure porch;
- Entrance to the house leads to a spacious hall with the meter cupboard and a separate toilet with a hand basin;
- A side room at the front is ideal as a guest room/study;
- Spacious and bright living room en suite, featuring original partitions and built-in wardrobes;
- French doors at the rear open onto a beautiful terrace overlooking the garden;
- Separate kitchen, finished in modern colors and equipped with various built-in appliances, including a dishwasher, oven, and fridge/freezer;
- The bathroom is also accessible from the hall, which features a walk-in shower, vanity, and heated towel rail;
- Finally, the master bedroom is located at the quiet rear of the house and is well-sized;
- The spacious backyard is accessible from both the kitchen, living room, and bedroom;
- The backyard is beautifully landscaped, has several patios, a stone shed, and rear access.

Details:

- Year of construction: 1958 (source: BAG);
- Located on freehold land;
- Energy label E, valid until January 14, 2036;
- Living area: approximately 86m²;
- Fitted with wooden window frames and double glazing throughout;
- Fitted with parquet flooring;
- Modern kitchen and bathroom fixtures;
- Extensive electrical system, 9 circuits and 3 earth leakage circuit breakers;
- Active homeowners' association (VvE), monthly fee €205.42;
- A materials, age, and non-occupancy clause are included in the purchase agreement;
- Delivery by arrangement, but can be done quickly.

Interested in this house? You can engage your own NVM purchasing agent. Your NVM purchasing agent will represent your interests and can save you time, money, and worry. You can find the addresses of fellow NVM purchasing agents on Funda. This information is entirely non-binding, intended solely for the addressee, and is not intended as an offer. Neither the selling agent nor their client accepts any liability for the accuracy of the information provided, nor can any rights be derived from the information provided.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 525.000,- k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 290 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 86 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1958
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 125 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: E, geldig t/m 14 januari 2036
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel eigendom)

Locatie

Ary Schefferstraat 79
2597 VP 'S-GRAVENHAGE



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



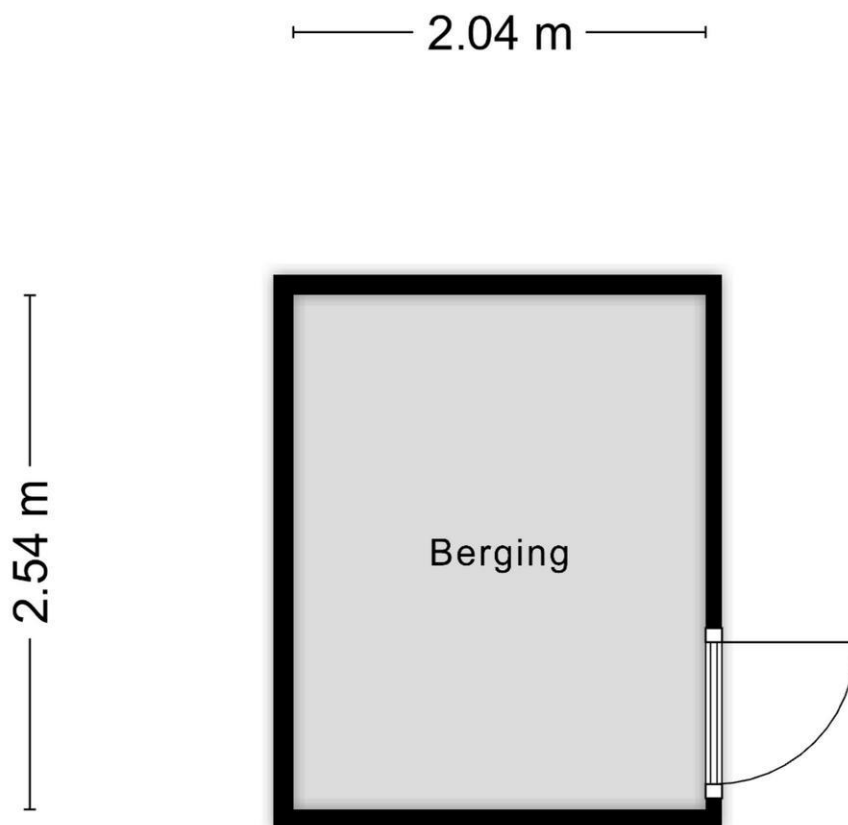
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibbor www.zibbor.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijzonderheden

Verwachte oplevering: in overleg.

Zie voor gedetailleerde informatie ook vragenlijst deel B.

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'.

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Dit houdt in dat bij het notarieel transport, kosten aan de koper worden doorberekend ter grootte van circa 3,5% van de koopsom (afhankelijk van de wijze van financiering en of koper het object als hoofdverblijf gaat bewonen anders geldt een ander tarief overdrachtsbelasting). Onder deze kosten vallen o.a. de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notariskosten.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze, conform artikel 5.1 van de model overeenkomst van de NVM, een bankgarantie c.q. waarborgsom stellen/storten ter grootte van 10% van de koopsom uiterlijk 5 weken na wilsovereenstemming. Wilsovereenstemming geschiedt op het moment van mondelinge overeenstemming over alle voorwaarden.

Vanaf 1 maart 2022 geldt in Den Haag opkoopbescherming voor woningen. Als u een woning koopt met een WOZ-waarde tot en met € 470.000 mag u deze niet verhuren. Onder bepaalde voorwaarden kunt u een vergunning of ontheffing krijgen om de woning toch te kunnen verhuren.

Per 1 januari 2018 kunnen Verenigingen van Eigenaren zelfstandig schulden aangaan. Bij overdracht van een appartement is in zo'n geval de koper aansprakelijk voor het deel van de verkoper in de schuld van de VvE. De notaris zal dit moeten navragen bij de VvE, voordat de leveringsakte gepasseerd kan worden.

In de koop- en leveringsakte worden de volgende bepalingen opgenomen:

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper, onverminderd hetgeen in artikel 14.3 is bepaald, zonder voorafgaande ingebrekestelling, een rente van 6% 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 daadwerkelijke datum van de juridische levering. Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van verkoper ligt.

Verkoper heeft aan koper ter hand gesteld de op het moment van tot stand komen van deze overeenkomst bij hem voorhanden zijnde VvE stukken. Koper verklaart deze stukken te hebben ontvangen en van de inhoud kennis te hebben genomen. Verkoper staat niet in voor andere VvE besluiten dan aan hem op basis van bijgevoegde stukken kenbaar waren ten tijde van de totstandkoming van deze overeenkomst en aanvaardt terzake geen enkele aansprakelijkheid.

1. De door verkoper en/of verkopende makelaar direct en/of indirect verstrekte informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de verstrekte informatie onjuist is en/of fouten bevat en/of onvolledig is.
2. Koper verplicht zich zelfstandig de verstrekte informatie te (laten) controleren en zich zelfstandig een beeld te vormen van de feiten en omstandigheden die bij de aankoopbeslissing van belang zijn. Koper verplicht zich, voor zover koper daartoe onvoldoende deskundig is, zich door eigen deskundigen ter zake te laten adviseren.
3. De vermelding van het gebruiksoppervlakte is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De juistheid wordt door verkoper of verkopend makelaar echter niet gegarandeerd. Het bepaalde in lid 2 is hierop onverminderd van toepassing. De in promotie vermelde oppervlakte van het object is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. Koper verplicht zich zelfstandig de oppervlakte vast te (laten) stellen. De opgegeven maatvoering is vastgesteld door ZIEN24!.
4. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden terzake geen enkele aansprakelijkheid ten opzichte van koper en/of derden.

Verkoper en koper geven hierbij de passerende notaris toestemming om een ontwerp van de akte van levering te doen toekomen aan de makelaar van verkoper en voor zover nodig de makelaar van koper. In geval van een financiering geeft koper bij deze voorts toestemming aan die notaris om een kopie van de eventuele hypotheekakte en/of zijn nota van afrekening te doen toekomen aan de tussenpersoon met betrekking tot die financiering. Verkoper geeft hierbij tevens toestemming aan de notaris om zijn nota van afrekening te doen toekomen aan de verkopend makelaar.

Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper voor verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Eventuele aanwezige bodemverontreiniging wordt geacht niet belemmerend te werken op het door koper beoogde gebruik. Koper vrijwaart verkoper voor aanspraken van derden ten aanzien van de toestand van de bodem.

- 1) Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning is gebouwd rond 1958. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de algehele bouwkundige staat inclusief (evt. loden) leidingen en installaties. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Verkoper draagt zorg voor het juist beheren van de woning in de periode van het sluiten van de koopovereenkomst tot de feitelijke transportdatum. Desgewenst heeft koper het recht om op de datum van notarieel transport de woning te inspecteren. Bij juridische levering gaat het risico van aanwezigheid van gebreken over op koper.
- 2) Verkoper heeft koper erop gewezen dat koper desgewenst in de gelegenheid wordt gesteld voor het aangaan van deze overeenkomst een bouwtechnische keuring inclusief asbestinventarisatie en een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte de laatste jaren niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Partijen verklaren er mee bekend te zijn, dat mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Iedere aansprakelijkheid van verkoper ter zake is uitgesloten.

Verkoper beschikt ten aanzien van het verkochte over een energieprestatiecertificaat waarvan een kopie aan koper is/wordt overhandigd.

Koper geeft de notaris opdracht tot het opnemen van de letterlijke tekst van alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen in de (concept)akte van levering. Koper accepteert uitdrukkelijk alle in de akte van levering opgenomen bepalingen.

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. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.