

**DOEN**  
NVM MAKELAARS

Veenendaalkade 592 'S-Gravenhage



Heerlijk startersappartement

**VRAAGPRIJS € 219.000 K.K.**

DEN HAAG | VOORBURG | LEIDEN

# WELKOM

Een professioneel en jong makelaarskantoor, vertrouwd met alle facetten van de vastgoedwereld. Met een solide reputatie en een trotse historie. Gegroeid en gespecialiseerd in de jaren.

Persoonlijke aandacht voor onze opdrachtgevers staat centraal in onze dienstverlening. De werkwijze van DOEN NVM Makelaars laat zich het beste omschrijven als transparant, doeltreffend, actief maar zeker ook gedegen en met een uiterst persoonlijke benadering. Wij zijn trouw aan de menselijke aanpak die al onze medewerkers al jaren typeert. Onze informele, laagdrempelige bedrijfscultuur en de hiermee samenhangende "no-nonsense" werkwijze is zonder meer onderscheidend te noemen. Ons team van specialisten staat garant voor deskundig advies en begeleiding op het gebied van woningmakelaardij, vastgoedbeheer, bedrijfshuisvesting, nieuwbouw initiëring, taxaties en consultancy, hypotheek en verzekeringen.



## CONTACTPERSOON:

**Marilene Castricum**

Makelaardij  
06-50536388  
marilene@doenmakelaars.com



## Interesse gewekt?

Voor een persoonlijk gesprek met een van ons geniet het de voorkeur van tevoren een afspraak te maken. De kans is namelijk aanwezig, dat wij onderweg zijn voor onze cliënten. Het maken van een afspraak betekent dat er tijd voor u gereserveerd wordt om uw persoonlijke wensen te relateren aan het te verwachten resultaat.

Of het nu gaat om koop, verkoop, een taxatie of onze GRATIS en vrijblijvende waardebeoordeling ten behoeve van een verkoopbeslissing. In onze opdrachten staat vrijblijvendheid en een transparante dienstverlening centraal.





## VEENENDAALKADE 592



Gebruiksoppervlak wonen

**70 M<sup>2</sup>**

Totaal aantal kamers

**3**

Bruto inhoud

**238 M<sup>3</sup>**

Aantal slaapkamers

**2**

Bouwjaar

**1953**

Aantal woonlagen

**1**

# OMSCHRIJVING

MET FRAAI UITZICHT OVER HET WATER IS DIT EEN HEERLIJK STARTERS APPARTMENT OP DE 1E ETAGE MET ZONNIG BALKON AAN DE ACHTERZIJDE OVER DE GEHELE BREEDTE EN EEN EIGEN FIETSENBERGING IN DE ONDERBOUW.

Gunstige ligging t.o.v. winkels (winkelcentrum Leyenburg is vlakbij), het Haga Ziekenhuis, openbaar vervoer en diverse scholen. Groen-, sport- en recreatievoorzieningen (Zuiderpark) alsmede zee, strand en duinen op enkele minuten fietsen bereikbaar.

## INDELING:

Afgesloten portiek met bellen en brievenbussentableau, toegang tot de bergingen in de onderbouw en trappenhuis naar de woningentree op de 1e etage, hal, meterkast, toilet, eenvoudige badkamer; voorzien van inloofdouche en vaste wastafel, bereikbaar vanuit de slaapkamer (achterzijkamer), een royale woonkamer en suite met de suitedeuren nog aanwezig. De voorzijkamer is doorgebroken en bij de woonkamer getrokken. De achterkamer wordt thans gebruikt als slaapkamer en biedt toegang tot het zonnige balkon, eenvoudige nette keuken voorzien van vaatwasser en met eveneens toegang tot het balkon en de CV opstelplaats, voorzijkamer waar thans ook de wasmachine (en droger) opstelplaats is.

Bekijkt u onze plattegrond in 2D en 3D voor alle maten

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

## Bijzonderheden:

- Gelegen op eigen grond;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Warmwater door middel van een geiser Bosch uit 2011;
- Verwarming door middel van een CV ketel Vaillant, ouder dan 2003;
- De elektra (bedrading en meterkast) is vernieuwd in 2003;
- Actieve WE 1/16e aandeel : bijdrage € 100,00 per maand;
- WE heeft een professionele beheerder en een gezonde spaarpot;
- Eigen berging in de onderbouw;
- Woonoppervlakte ca. 70m<sup>2</sup>;



## ENGLISH SUMMARY

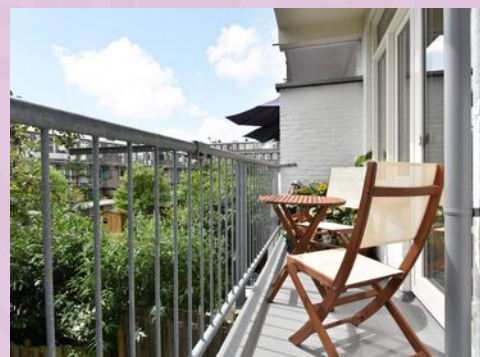
This lovely starter apartment is overlooking the water and located on the first floor. It has 2 bedrooms, a sunny balcony and separate bicycle storage below. The owners association is healthy and active with a monthly contribution of € 100,- Close to the shopping mall on the Leyweg, the HAGA hospital and public transport. A quick bike ride from the beach and the green Zuiderpark. Come and check it out. You can check our floorplan for measurements and lay out.





## Royale woonkamer en suite

---







Eetkamer in de doorgebroken  
voorzijkamer

---

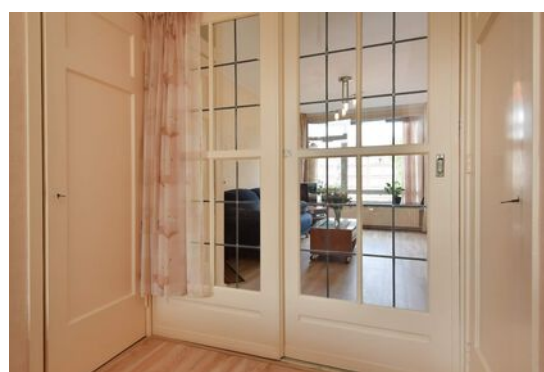


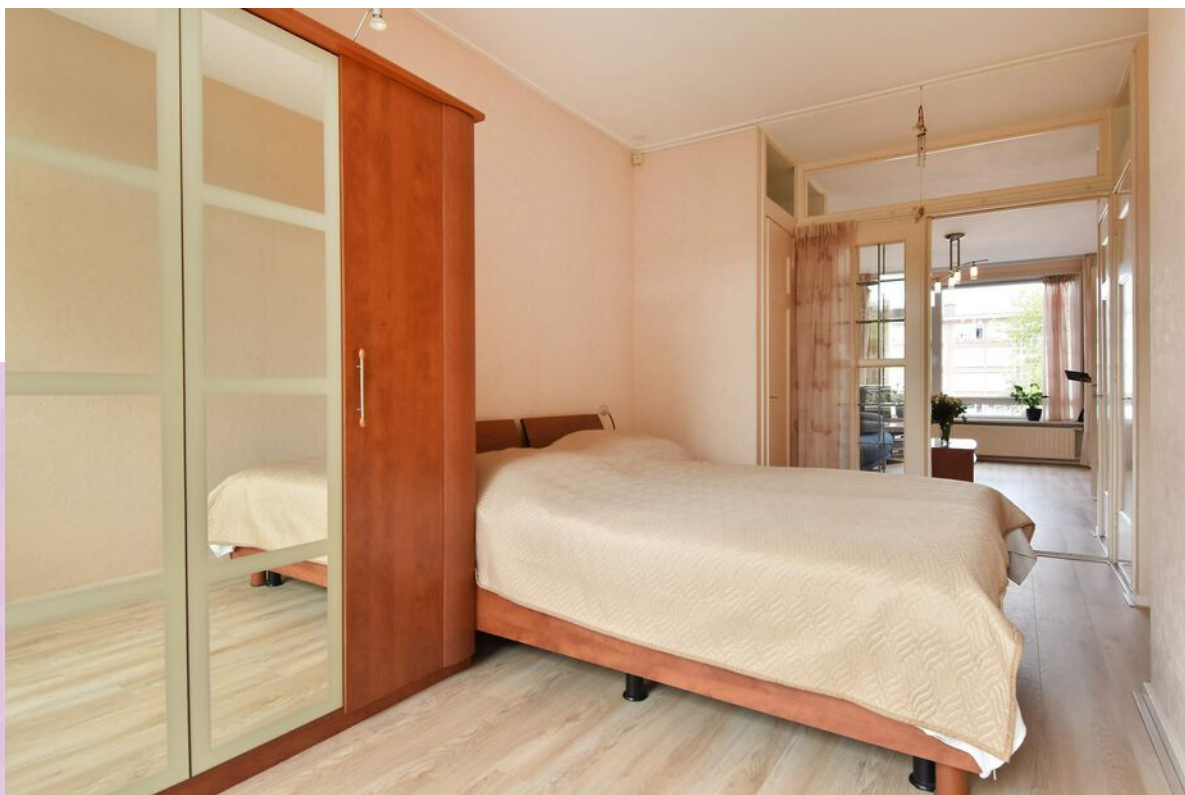




En suite separatie nog  
aanwezig

---





Slaapkamer met toegang  
tot het balkon

---

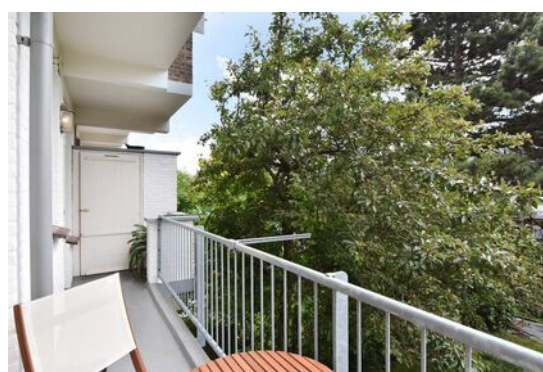






Zonnig balkon

---







Eenvoudige nette keuken





Achterzijkamer met  
opstelplaats wasmachine

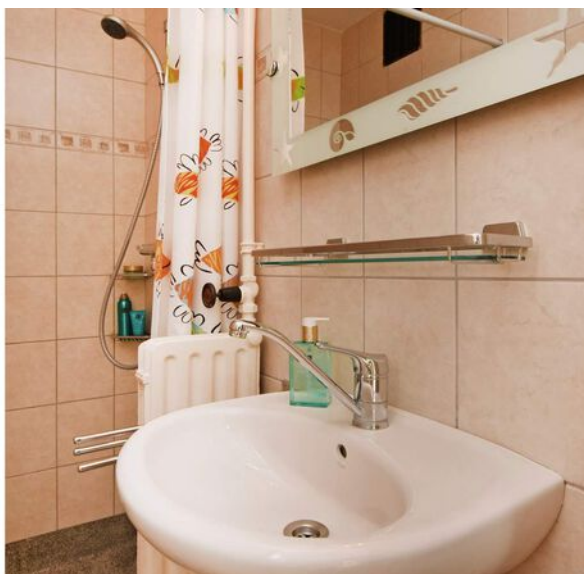
---







Badkamer en toilet





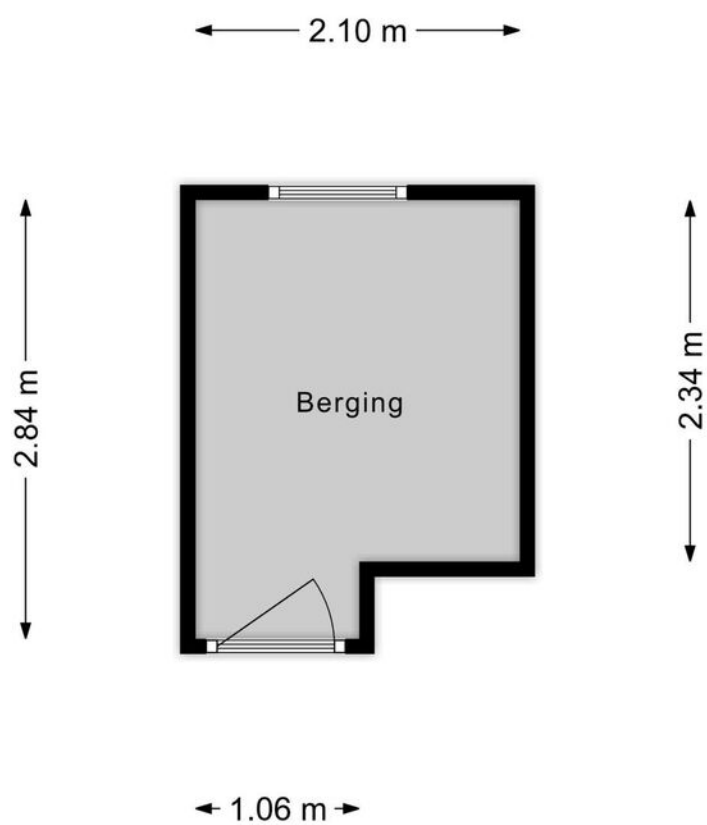
Fraai uitzicht over het  
water

---





# PLATTEGROND

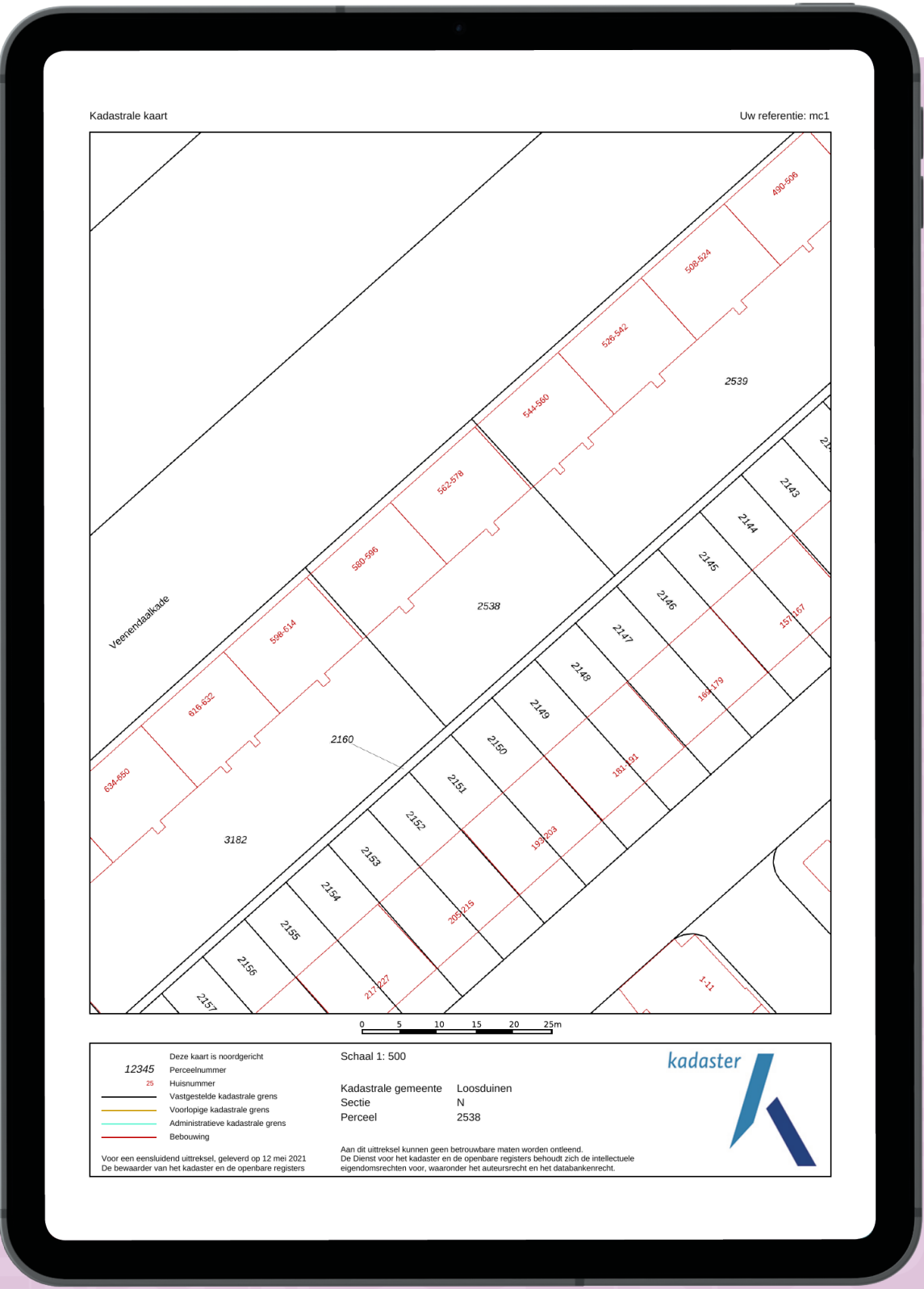


# PLATTEGROND

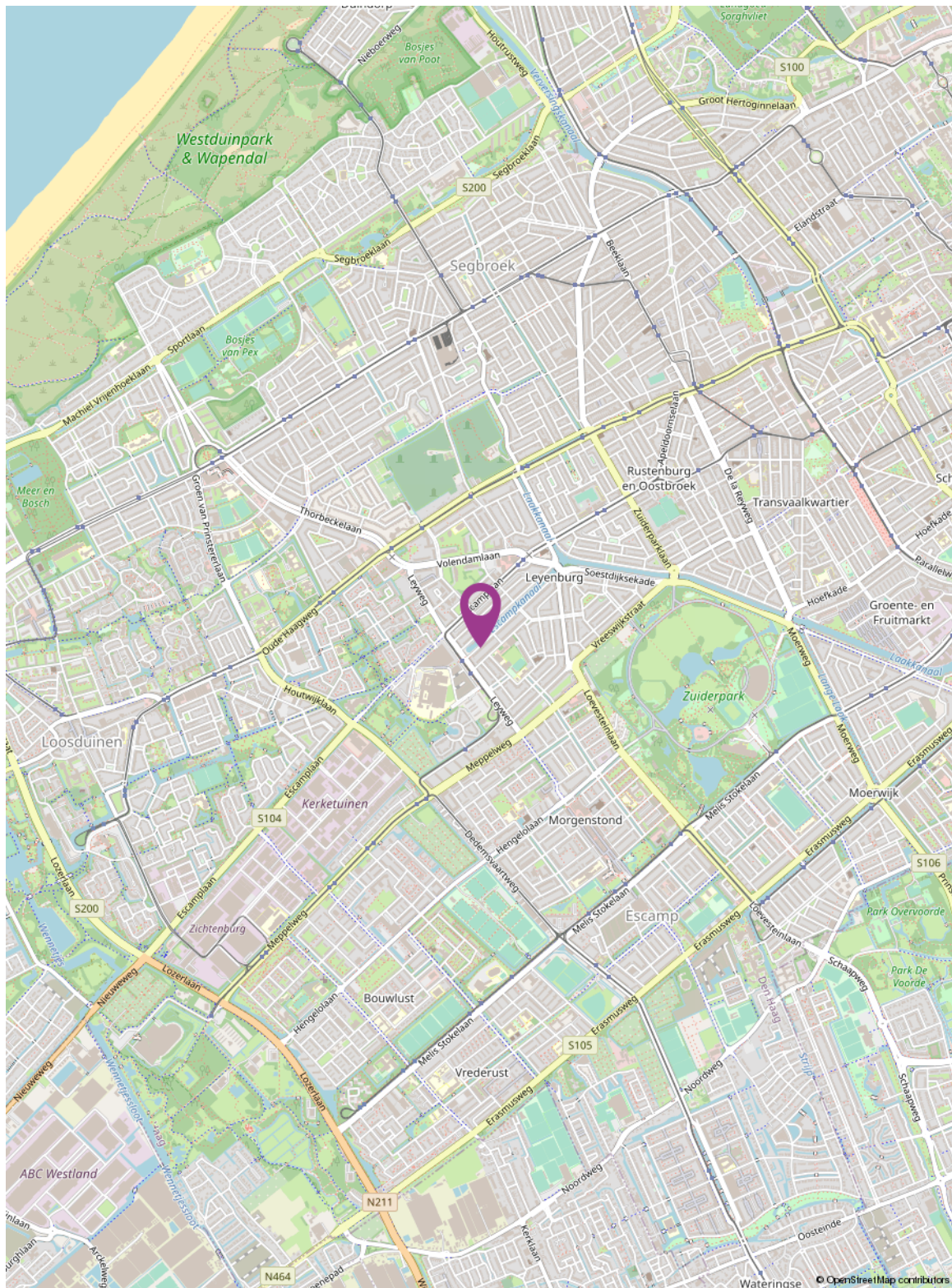




# KADASTRALE KAART



# LOCATIE OP DE KAART





# OVER DE BUURT

Buurtinformatie - 's-Gravenhage / Leyenburg



## LEEFTIJD

0 - 14: 15%

15 - 24: 11%

25 - 44: 31%

45 - 64: 26%

65+: 19%



## HUISHOUDENS

Eenpersoons: 46%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 30%



## KOOP / HUUR

Koop: 60%

Huur: 40%



Percentage man

48%



Aantal auto's per huishouden

0,7



Percentage vrouw

52%



Gemiddelde woningwaarde

€ 129.000

# WONEN IN DEN HAAG



Den Haag is de enige grote Nederlandse stad aan de Noordzee en heeft een kustlijn van elf kilometer. De stad beschikt over twee badplaatsen: Scheveningen en Kijkduin. Daarnaast ligt een breed zandstrand met een duinenrij: een omvangrijk natuurgebied. Scheveningen - vroeger een vissersdorp - heeft een regionale haven. Door de ligging aan de Noordzee is Den Haag sinds de 19e eeuw een internationaal toeristenoord. De Nederlandse regering en het parlement zijn in de stad gevestigd, en het is de residentie van het koninklijk huis. [3] Al is Den Haag niet de hoofdstad van Nederland, het vervult wel degelijk die rol. Zo staan bijna alle ambassades en ministeries in Den Haag. Daarnaast is de stad standplaats van verschillende nationale en internationale rechtsscholen.

## DEN HAAG, KONINKLIJKE STAD VAN DE VREDE



# ONS TEAM

MAAK KENNIS MET ONZE MEDEWERKERS



**Sebastiaan de Brock**

Huur en Verhuur  
06-45600417  
sebastiaan@doenmakelaars.com



**Marilene Castricum**

Makelaardij  
06-50536388  
marilene@doenmakelaars.com



**Mike van Duinen**

Makelaardij  
06-53376752  
mike@doenmakelaars.com



**Ingrid de Groot**

Makelaardij  
06-50607569  
ingrid@doenmakelaars.com



**Ron Timmermans**

Taxaties en makelaardij  
06-54900911  
ron@doenmakelaars.com



**Tim Rats**

Huur en Verhuur  
06-52878575  
tim@doenmakelaars.com

Neem gerust  
contact met ons op!

---



**Paul H.C. Rats**

Makelaardij en Beleggingen  
06-29522001  
paul@doenmakelaars.com



**Paul Remmert**

Makelaardij & Business  
development  
06-25065803 | p.remmert@  
doenmakelaars.com



**Mirjam Scholtes**

Vastgoedmanagement  
06-23787778  
beheer@doenmakelaars.com



**Priscilla  
Duivenvoorde**

Commercieel secretaresse  
info@doenmakelaars.com



**Rubin Joris-Kolkman**

Commercieel secretaresse  
info@doenmakelaars.com



# VERKOOPVOORWAARDEN

Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van DOEN Makelaars en Taxateurs BV DEN HAAG, VOORBURG en LEIDEN, algemeen handelend onder de naam DOEN NVM makelaars.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden NVM en de geldende wet- en regelgeving.

## Onderzoeksplicht koper +

De verkoopinformatie is uitsluitend bestemd om een (kandidaat-)koper in de gelegenheid te stellen een bod uit te brengen en behelst uitdrukkelijk niet een uitputtende weergave van alle eigenschappen en mogelijk aanwezige gebreken van de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit een visuele opname van de woning. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor het gebruik dat hij van de woning wil gaan maken. Het verdient dan ook aanbeveling voor koper om zelf een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

## Gebruiksoppervlakten

De opgegeven gebruiksoppervlakten zijn gebaseerd op de branchebrede Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen. De Meetinstructie is bedoeld om een uniforme 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, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven gebruiksoppervlakte indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Verkoper heeft zijn vraagprijs niet gebaseerd op de indicatieve gebruiksoppervlakte. De verkoper en DOEN NVM Makelaars aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de gebruiksoppervlakte vast te stellen.

## Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## Biedingsproces

Het biedingsproces bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die koper het beste vooraf met een door hem zelf in te schakelen (aankoop)makelaar kan bespreken.

## Schriftelijkheidsvereiste

Indien koper een consument is, komt een koopovereenkomst ten aanzien van de woning pas tot stand als de schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Mondeling of per e-mail bereikte overeenstemming over de koopsom en de overige essentialia is in dat geval niet voldoende voor het tot stand komen van de overeenkomst. Zowel koper als verkoper zijn, totdat de schriftelijke koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend, gerechtigd om de onderhandelingen te beëindigen of op een ander voorstel in te gaan. Het is koper bekend dat de woning 'kosten koper' (k.k.) verkocht wordt. Dit betekent dat koper de kosten van de eigendomsoverdracht, zoals overdrachtsbelasting en notarijskosten betaalt. Het is voor koper mogelijk om een ontbindende voorwaarde ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsbehoud is doorgaans 6 weken en gaat, behoudens andersluidende afspraken, in op het moment van ontvangst door koper van de door verkoper en koper ondertekende koopovereenkomst.

## Drie dagen bedenktijd

De consumentkoper 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 koper. De ontbindingsverklaring moet verkoper 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. Indien een koper gebruik heeft gemaakt van de bedenktijd en hij binnen zes maanden hetzelfde huis van dezelfde verkoper koopt, dan heeft koper niet nog een keer recht op bedenktijd.

## Koopovereenkomst

Er wordt gebruik gemaakt van het meest recente model NVM koopovereenkomst en de daarin opgenomen bepalingen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. De door koper te verstrekken waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie en/of bouwtechnische keuring), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in de verkoopinformatie aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopovereenkomst. Omdat in onroerende zaken die zijn gebouwd of verbouwd vóór 1995 asbesthoudende materialen kunnen zijn toegepast, zal bij deze onroerende zaken door ons altijd een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar geleden is gebouwd, zal er door ons ook altijd een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.

# VERKOOPVOORWAARDEN

## Wederverkoop of doorverkoop (ABC-transactie)

Omdat transparantie en het belang van onze cliënten bovenaan staan in onze dienstverlening zullen wij geen medewerking verlenen aan zogenaamde ABC transacties (AB-BC verkoop). Het is koper dan ook niet toegestaan om een door hem gekochte woning op dezelfde dag door te verkopen via de notaris (of een 2e andere-) waar de overdracht dient plaats te vinden. DOEN NVM Makelaars zal zich onthouden van iedere medewerking. Concreet betekent dit dat in alle gevallen de onroerende zaak zelfstandig afgenomen dient te worden door de koper met wie de koopovereenkomst is aangegaan. Daarnaast zullen wij, in het kader van ons cliëntenonderzoek, ook niet meewerken aan een transactie waarbij de koper de wens heeft om een "nader te noemen meester" aan te wijzen als koper. Met deze clause kan de koper een ander aandragen als de uiteindelijke koper. Hierdoor is het voor ons onmogelijk de koper van tevoren te beoordelen (cliëntenonderzoek Wwft) maar kunnen wij op grond van deze clause deze koper niet tot nauwelijks weigeren. Het staat koper voldoende voor ogen dat de gevolgen van handelen in strijd met bovenstaande geheel aan koper zal worden aangerekend. Op de dag van de geplande overdracht zullen wij, indien in strijd met bovenstaande is gehandeld, onverwijld in-gebreke stellen. De verdere gevolgen komen geheel voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart DOEN NVM Makelaars en de verkoper(s) van iedere aansprakelijkheid.

## Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden van rechtswege aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs, maar kunnen ook door verjaring zijn ontstaan. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via ons kantoor of de behandelend makelaar.

## VvE aangelegenheden

Bij koop van een appartementsrecht wordt koper automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren en zullen alle rechten, plichten en afspraken overgaan op de koper. De met verkoper overeengekomen koopprijs is inclusief het aandeel van de verkoper in het reservefonds van de Vereniging van Eigenaren. Over het aandeel in het reservefonds is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De documenten aangaande de VvE (o.a. akte van splitsing, reglement van splitsing, notulen, balans, exploitatierekening, onderhoudsplan) geven inzicht hierin.

## Notaris

Indien er geen notaris door verkoper is aangegeven, is bij kosten koper de keuze aan koper. Echter dient de gekozen notaris binnen een redelijke afstand (10 km) van het object kantoor te houden. En dienen de kosten van doorhaling hypotheekrecht (kosten voor verkoper) redelijk te zijn (lager dan € 300,- incl. btw per doorhaling)

## Privacyverklaring en aansprakelijkheid

DOEN NVM Makelaars verwerkt bij het uitvoeren van haar werkzaamheden persoonsgegevens op de in haar Privacyverklaring genoemde wijze en voor de aldaar beschreven doeleinden. De verkoopinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard en hieraan kunnen ten opzichte van verkoper en/of DOEN NVM Makelaars geen rechten worden ontleend. Door het uitbrengen van een bod op de in de verkoopinformatie aangeboden woning aanvaardt (kandidaat-)koper uitdrukkelijk de in de verkoopinformatie opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid. In geval van aansprakelijkheid van DOEN NVM Makelaars is die te allen tijde beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in het desbetreffende geval dekking biedt.

## Materialenclausule

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

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.



HUIS GEKOCHT OF VERHUIZEN?

# GRATIS VERHUISBUS



Service hoort gewoon bij ons. Daarom kunt u als relatie gratis gebruik maken van onze riante verhuisbus, dat scheelt u in de kosten! Ideaal voor uw verhuizing maar ook als uw woning verkoopklaar gemaakt moet worden en u spullen moet wegbrengen.

Per rit staat maar liefst 16 m3 ruimte ter beschikking! Hoe werkt het? Heel simpel!!! De verhuisbus (op tijd) reserveren, verhuizen, aftanken en weer schoon inleveren. Zo gemakkelijk kan het zijn!

EEN HUIS KOPEN?

EEN AANKOOPMAKELAAR ZORGT VOOR OPTIMALE BEGELEIDING!

# MET DOEN NVM MAKELAARS OP ZOEK NAAR EEN NIEUW THUIS!



Een nieuw huis kopen is superspannend. Helemaal nu, want het gaat hartstikke goed met de woningmarkt. Zó goed zelfs dat het aanbod over de figuurlijke toonbank vliegt. Veel mensen vissen daardoor helaas achter het net. Juist daarom is het nu zo belangrijk om het kopen van jouw nieuwe thuis samen met een aankoopmakelaar van DOEN NVM Makelaars te doen. Die kan precies op het juiste moment met je bieden zodat jij wél je droomwoning vindt.

Jouw DOEN aankoopmakelaar gaat met je bezichtigen, voert namens jou de onderhandelingen, let op de kleine lettertjes en bepalingen binnen het koopcontract en zorgt ervoor dat je met het beste bod de woning koopt. Daarnaast adviseert jouw aankoopmakelaar je over zaken zoals de VVE (bij appartementen), de noodzaak van een bouwtechnische keuring én kent de weg naar een goede taxatie, hypotheekadviseur en/of aannemer! Jouw aankoopmakelaar bewaakt eventuele ontbindende voorwaarden, controleert de stukken van de notaris en begeleidt de inspectie en overdracht. Vragen na de overdracht? Je blijft, vanzelfsprekend, welkom met al je vragen.

## Waarom kiezen voor een aankoopmakelaar van DOEN?

- Team van enthousiaste en ervaren medewerkers
- Persoonlijke, no-nonsense benadering
- Uitstekende kennis van de woningmarkt in Haaglanden en Leiden en omgeving
- Deskundig advies, scherpe onderhandelingen
- Resultaatgericht, op basis van NO-CURE-NO-PAY
- Bezichtigingen op afspraak ook 's avonds en op zaterdag mogelijk

Wij gaan al een tijdje mee, dus we weten precies wat een realistische prijs is. Daarnaast vertellen we waar je op moet letten en adviseren we wanneer een technisch onderzoek verstandig is. Dat scheelt behoorlijk in de portemonnee - je bespaart al snel duizenden euro's. Kom eens vrijblijvend op gesprek! De koffie staat klaar.



# AANTEKENINGEN





# WIL JIJ OOK DE WAARDE VAN JE HUIS WETEN?



## GRATIS WAARDEBEPALING

“Het bepalen van de waarde van je woning is vaak de eerste stap op weg naar een succesvolle verkoop”.

Heb je plannen om je woning te **verkopen**? Staat je huis al langer te koop en wil je graag een **second opinion** of ben je gewoon **nieuwsgierig** naar de actuele waarde van je woning?

Iedereen die overweegt een huis te verkopen heeft dezelfde brandende vraag: Hoeveel is mijn woning waard? Het antwoord op die vraag bepaalt vaak of de woning wel of niet op de markt wordt gezet. Wij helpen je graag bij het maken van de juiste keuze.

Bij een waardebepaling vertellen wij je graag wat jouw huis waard is in de huidige woningmarkt. We onderbouwen onze bevindingen en geven

antwoord op al je vragen. Ook geven wij je graag inzicht in de kosten van een eventuele verkoopopdracht. De waardebepaling geeft je gelijk de mogelijkheid om kennis te maken met ons en onze werkwijze. Kortom: je krijgt alle informatie die je nodig hebt om de juiste keuze te maken.

Een waardebepaling is helemaal **gratis en vrijblijvend**. Maak snel een afspraak via onderstaande contactgegevens voor een gratis waardebepaling zonder verplichtingen.

**Heel graag tot ziens!**

**DOEN**  
NVM MAKELAARS

**Doen Makelaars Den Haag**

Dr. Lelykade 60  
2583 CM Den Haag

070 - 440 00 55

[info@doenmakelaars.com](mailto:info@doenmakelaars.com)  
[www.doenmakelaars.com](http://www.doenmakelaars.com)

DEN HAAG | VOORBURG | LEIDEN