



## Jurriaan Kokstraat 198, 2586 SN 's-Gravenhage

Vraagprijs € 445.000,- k.k.

## Omschrijving

Dit bijzonder ruim en licht appartement op de 1e etage met een oppervlak van circa 100 m<sup>2</sup> is goed onderhouden. Het heeft een gevelbreedte aan de voorzijde van maar liefst 11 meter voorzien van een balkon met middag- en avondzon en beschikt daarnaast over een heerlijk zonnig terras met ochtendzon aan de achterzijde.

De locatie van het appartement in het historische Scheveningen Dorp is uitstekend, met op steenworp afstand het Westbroekpark, strand, zee en de boulevard van Scheveningen. Ook vind je er diverse populaire winkelstraten zoals de Badhuisstraat en de Keizerstraat. De in de nabijheid gelegen restaurants, winkels, scholen, speeltuinen en kinderboerderij, sportclubs, openbaar vervoer en uitvalswegen maken het plaatje compleet.

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

- Open portiektrap naar de eerste etage;
- Entree van de woning, ruime hal met vaste kast, meterkast en modern toilet;
- Heerlijk ruime en lichte woonkamer, verdeeld in een zit- en eetgedeelte;
- De open keuken is modern en compleet uitgerust met o.a. vaatwasser, oven, 4 pits kookplaat, afzuigkap en koel/vriescombinatie;
- Vanuit de keuken is er toegang tot het terras aan de achterzijde met ochtendzon;
- Tevens is vanuit de woonkamer via een kleine gang de hoofdslaapkamer bereikbaar. Deze beschikt over een praktische inbouwkast;
- Vanuit de gang is de voorzijkamer te bereiken. Ook deze beschikt over een ingebouwde kast en is licht en ruim van opzet;
- Het balkon aan de voorzijde is breed en heeft de middag- en avondzon;
- Vanuit de hal in de richting van de badkamer bevindt zich nog een nette wasruimte met opstelplaats wasmachine en droger;
- De badkamer tenslotte is van een goed formaat en modern. De afwerking met beton cire maakt het echt een eyecatcher.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar:1927.
- Gelegen op erfpachtgrond, eeuwigdurend heruitgegeven, grond waarde € 8.984,- en een jaarlijkse canon van € 296,50 en € 34,- beheerskosten.
- Gebruiksoppervlakte wonen: 100m<sup>2</sup>.
- Gelegen in gebied dat is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht.
- Energielabel, C geldig t/m 17 februari 2027.
- Geheel voorzien van dubbel glas.
- Comfortabel uitgeruste badkamer voorzien van ligbad, handdoekradiator, inloophouche en wastafelmeubel.
- Warm water en verwarming via een C.v.-combiketel, bouwjaar 2017;
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 150,- per maand.
- In de koopakte zullen een materialen- en ouderdomsclausule worden opgenomen.
- Notariskeuze voor koper, doch in werkgebied Regio Haaglanden.
- Oplevering in overleg, maar kan snel.

ENGLISH

This exceptionally spacious and bright first-floor apartment, measuring approximately 100 m<sup>2</sup>, is well-maintained. It boasts a generous 11-meter frontage, a balcony with afternoon and evening sun, and a lovely sunny terrace with morning sun at the rear.

The apartment's location in historic Scheveningen Village is excellent, just a stone's throw from Westbroekpark, the beach, the sea, and the Scheveningen boulevard. You'll also find several popular shopping streets nearby, such as Badhuisstraat and Keizerstraat. Nearby restaurants, shops, schools, playgrounds and a petting zoo, sports clubs, public transport, and major roads complete the picture.

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

- Open staircase to the first floor;
- Entrance to the house, spacious hall with built-in closet, meter cupboard, and modern toilet;
- Wonderfully spacious and bright living room, divided into a sitting and dining area;
- The open-plan kitchen is modern and fully equipped with a dishwasher, oven, 4-burner cooktop, extractor hood, and fridge/freezer;
- The kitchen provides access to the rear terrace with morning sun;
- The master bedroom is also accessible from the living room via a small hallway. This bedroom features a practical built-in wardrobe;
- The front side room is accessible from the hallway. This also features a built-in wardrobe and is bright and spacious;
- The front balcony is wide and enjoys afternoon and evening sun;
- From the hallway, leading to the bathroom, there is a neat laundry room with space for a washing machine and dryer;
- Finally, the bathroom is a good size and modern. The finish with concrete tile makes it a real eye-catcher.

Details:

- Built in 1927.
- Situated on leasehold land, reissued in perpetuity, with a land value of €8,984 and an annual ground rent of € 296.50 and €34,- in management fees.
- Usable living area: 100m<sup>2</sup>.
- Located in an area designated as a Protected Cityscape.
- Energy label C, valid until February 17, 2027.
- Fully double-glazed.
- Comfortably equipped bathroom with a bathtub, heated towel rail, walk-in shower, and vanity.
- Hot water and heating via a central heating combi boiler, built in 2017.
- Active homeowners' association (VvE), monthly fee €150.
- A materials and age clause will be included in the purchase agreement.
- Notary of choice for buyer, but in the Haaglanden region.
- Delivery in consultation but can be quick.

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	: € 445.000,-
Soort	: Appartement
Open portiek	: Ja
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 330 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 100 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Portiekwoning
Bouwjaar	: 1927
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: C, geldig t/m 17 februari 2027
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Gasgestookt combiketel uit 2017, eigendom

## Locatie

Jurriaan Kokstraat 198  
2586 SN 'S-GRAVENHAGE



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



# 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.

Nadere informatie omtrent erfpacht is te verkrijgen bij het Erfpachtbedrijf (DSO erfpacht) van de gemeente Den Haag, tel. (070) 3535240/14070 of erfpachtadministratie@denhaag.nl.

### **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 1927. 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.

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 erfdiensbaarheden, 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.



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.

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.

**Maxime Hendrickx OG B.V.**  
Spekstraat 6 A  
2514 BL, 'S-GRAVENHAGE  
Tel: 070-2002520  
E-mail: [info@mhxog.nl](mailto:info@mhxog.nl)  
[www.mhxog.nl](http://www.mhxog.nl)

