



Hulststraat 31, 2563 GC 's-Gravenhage

Vraagprijs € 649.500,- k.k.

Omschrijving

Veel mensen dromen van wonen 'in een oude school'. Nu heeft u de kans om van die droom werkelijkheid te maken! In de voormalige Klimopschool is nu een supergave 2-laags benedenwoning van bijna 145m² beschikbaar. De woning heeft een zonnige tuin voor en achter, berging en eigen parkeerplaats. De voormalige Klimopschool ligt in de gezellige Heesterbuurt met veel voorzieningen op loopafstand zoals de winkels in de Weimarstraat en Fahrenheitstraat, openbaar vervoer, scholen en goede horeca. Daarnaast bent u binnen 10 minuten fietsen in het centrum van Den Haag en op het strand!

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

- Gesloten portiek met hoofdentree van het gebouw;
- Entree van de woning, ruime hal met meterkast, garderobe en toilet met fonteintje;
- Ruime en lichte, tuingerichte woon-/eetkamer met open keuken, waarbij de vide en hoge ramen echt een extra dimensie aan je woonbeleving geven;
- De keuken is meer dan volledig uitgerust en onder andere voorzien van een Quooker, vaatwasser, dubbele oven en kookplaat met ingebouwde afzuiging;
- Via dubbele openslaande deuren is de zonnige tuin bereikbaar. Hier zit je heerlijk vrij en rustig;
- De badkamer is centraal in het huis gelegen en modern. Met een ligbad, ruime douche en wastafel is hij erg comfortabel;
- De master bedroom is ook erg bijzonder, met een vide in gebruik als dressing;
- De tweede slaapkamer op deze verdieping is van goed formaat en grenst aan de voortuin;
- Vanuit de hal is er een vaste trap naar de vide. Hier zit de ruimte die dit huis zo gaaf en tegelijkertijd zo goed bruikbaar maakt.
- De overloop biedt plaats aan een werkplek, wasruimte en veel bergruimte;
- De slaapkamer op deze verdieping beschikt over een eigen wastafel;
- De open vide geeft zicht op de achtertuin en de woon-/eetkamer. Dit is echt een plek om je even terug te trekken met een boek of om lekker te gamen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1915, gerenoveerd in 2009;
- Gebruiksoppervlakte: 103m² en 42m² overige in pandige ruimte. Dit laatste als gevolg van de beperkte hoogte.
- Eigen parkeerplaats en (fietsen)berging.
- Voortuin met extra berging.
- Actieve Vereniging van Eigenaren, maandelijkse bijdrage € 319,08.
- Gelegen op eeuwigdurende erfpacht waarbij canon en beheerkosten zijn afgekocht.
- Energielabel: A, geldig t/m 29 januari 2036.
- Voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Verwarming en warm water middels C.v-combiketel, bouwjaar 2009.
- Uitgebreide elektrische installatie met 12 groepen.
- In de koopakte zullen een materialen- en ouderdomsclausule worden opgenomen.
- Notariskeuze voor koper, doch in werkgebied Regio Haaglanden.
- Oplevering in overleg, maar kan snel.

Deze woning biedt een zeldzame combinatie van karakter, ruimte, comfort en een eigen parkeerplaats op een uitstekende locatie. Een unieke kans voor wie bijzonder wil wonen in Den Haag.

ENGLISH

Many people dream of living "in an old school." Now you have the chance to make that dream a reality! A fantastic two-story ground-floor apartment of almost 145m² is available in the former Klimopschool. The house features sunny front and back gardens, a storage shed, and a private parking space.

The former Klimopschool is located in the charming Heesterbuurt neighborhood, with many amenities within walking distance, including the shops on Weimarstraat and Fahrenheitstraat, public transport, schools, and excellent restaurants. Furthermore, The Hague city center and the beach are just a 10-minute bike ride away!

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

- Enclosed porch with the building's main entrance;
- Entrance to the house, spacious hall with meter cupboard, coat closet, and toilet with hand basin;
- Spacious and bright, garden-facing living/dining room with open-plan kitchen, where the mezzanine and high windows truly add an extra dimension to your living experience;
- The kitchen is fully equipped and includes a Quooker, dishwasher, double oven, and cooktop with integrated extractor fan;
- Double doors open onto the sunny garden. Here you can enjoy a wonderfully free and peaceful space;
- The bathroom is centrally located and modern. With a bathtub, spacious shower, and sink, it is very comfortable;
- The master bedroom is also quite special, with a mezzanine currently used as a dressing room;
- The second bedroom on this floor is a good size and opens onto the front garden;
- A staircase from the hall leads to the mezzanine. This is where the space that makes this house so cool and yet so usable is found.
- The landing offers space for a workspace, laundry room, and ample storage;
- The bedroom on this floor has its own sink;
- The open loft offers a view of the backyard and the living/dining room. This is the perfect place to retreat with a book or enjoy a game.

Details:

- Built in 1915, renovated in 2009;
- Usable area: 103m² and 42m² of other indoor space. The latter is due to the limited height.
- Private parking space and (bicycle) storage.
- Front garden with additional storage.
- Active Homeowners' Association, monthly contribution €319.08.
- Situated on a perpetual leasehold, with ground rent and management fees bought off.
- Energy label: A, valid until January 29, 2036.
- Fitted with wooden window frames and double glazing.
- Ground floor with underfloor heating;
- Heating and hot water via a central heating combi boiler, built in 2009.
- Extensive electrical system with 12 circuits.
- A materials and age clause will be included in the purchase agreement. - Buyer's choice of notary, but within the Haaglanden region.
- Delivery by arrangement, but can be done quickly.

This property offers a rare combination of character, space, comfort, and a private parking space in an excellent location. A unique opportunity for those seeking exceptional living in The Hague.

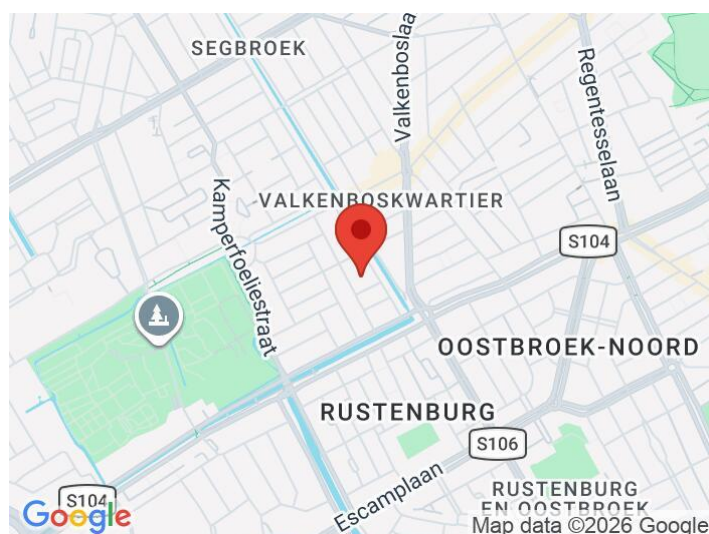
Interested in this property? You can engage your own NVM purchasing agent. Your NVM purchasing agent will represent your interests and can save you time, money, and worry. You can find the addresses of fellow NVM purchasing agents on Funda. This information is entirely non-binding, intended solely for 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	: € 649.500,-
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 479 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 103 m ²
Soort appartement	: Beneden + Bovenwoning
Bouwjaar	: 1915 gerenoveerd in 2009
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin
Garage	: Parkeerplaats
Energie label	: A, geldig t/m 29 januari 2036
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

Locatie

Hulststraat 31
2563 GC 'S-GRAVENHAGE



Maxime Hendrickx OG B.V.
Spekstraat 6 A
2514 BL, 'S-GRAVENHAGE
Tel: 070-2002520
E-mail: info@mhxog.nl
www.mhxog.nl



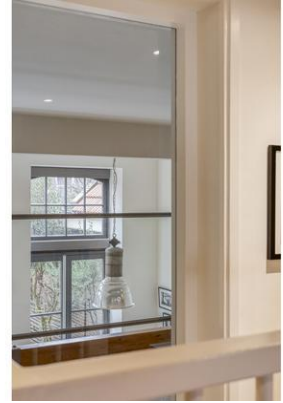
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



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

Plattegrond



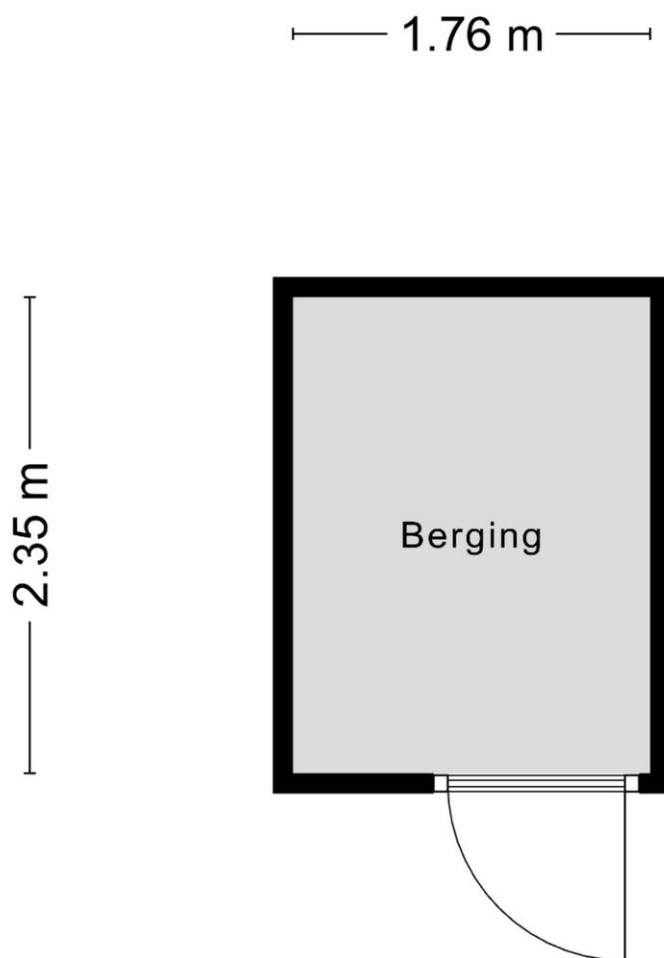
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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.

Tot het verkochte behoort een separate fietsenschuur. De grond waarop deze schuur staat wordt gehuurd van de VvE. Een afschrift van de geldende afspraken tussen eigenaar van het verkochte en de VvE wordt als bijlage bij de koopovereenkomst opgenomen.

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'.

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.

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.

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. De VvE waarvan het verkochte deel uitmaakt heeft een zogenaamde verduurzamingslening afgesloten. Een deel van het bedrag staat nog in een bouwdepot en kan mogelijk worden herbestemd door de vergadering. Zie ook de vragenlijst deel B.

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 1915 en gerenoveerd is in 2009. 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.



MAXIME HENDRICKX O.G.

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.