

TE KOOP

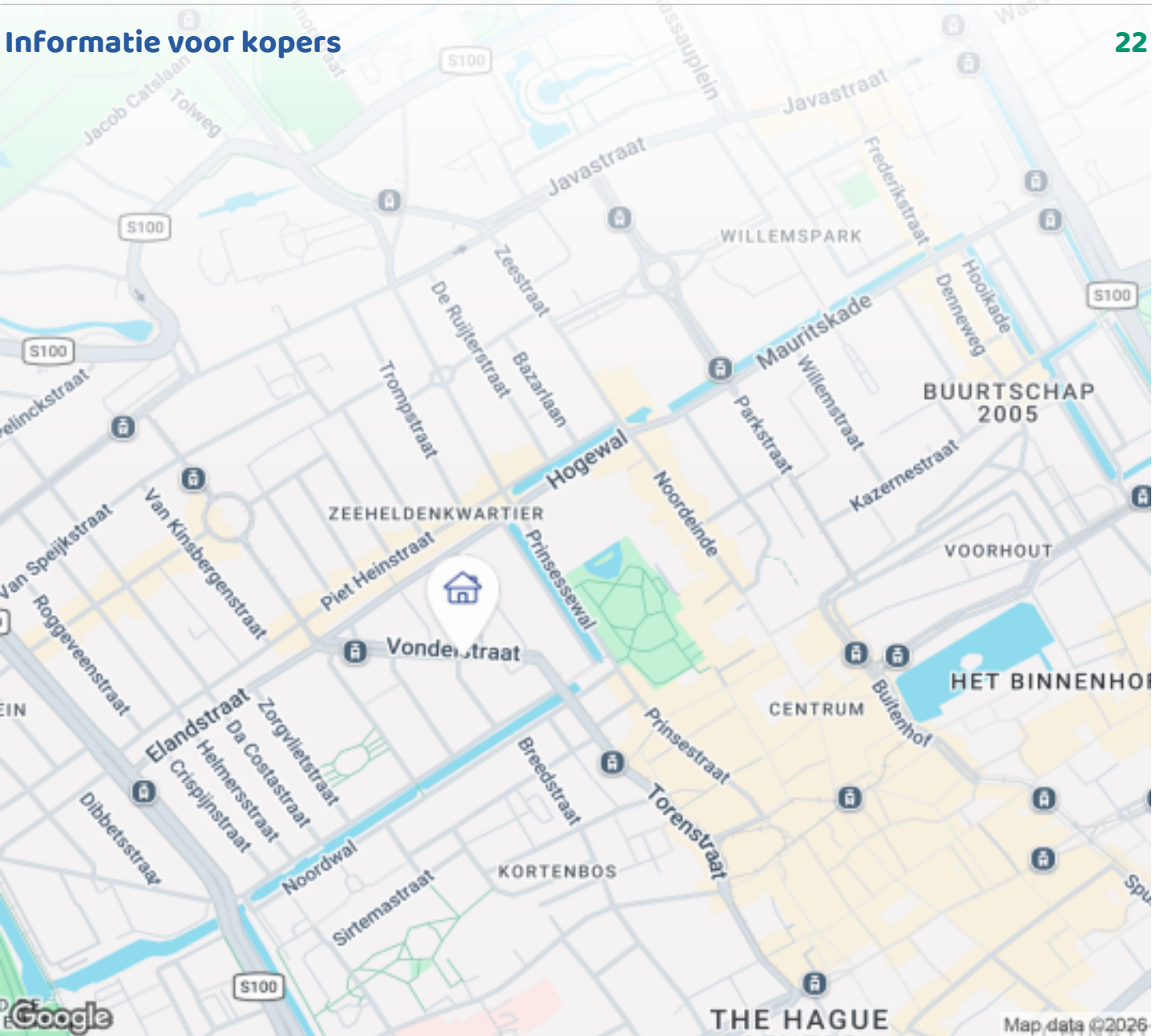
Vondelstraat 94

's-Gravenhage



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	14
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Vondelstraat 94, 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Volledig ecologisch gerenoveerde, begane grond woning - energielabel A - tuin én randje centrum Den Haag!

Toplocatie in Den Haag.

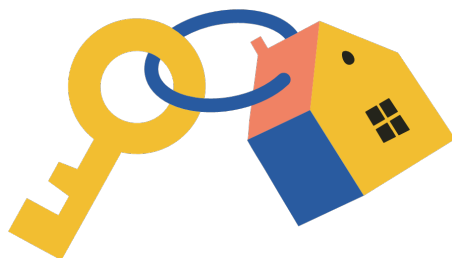
Welkom op de Vondelstraat 94. Een unieke, instapklare, zeer comfortabele woning, met 126m² woonruimte + tuin. Talloze restaurants, winkels én park zitten op loopafstand. Het plezier van de stad én de rust van een zeer comfortabel huis!

Ruimtelijk

Het huis is volledig gelijkvloers (begane grond) en bevat merendeels hoge plafonds.

Ze bestaat uit

- 1 woonkamer met keuken (met aangrenzende tuin).
- 2 ruime slaapkamers
- 1 badkamer
- 1 apart toilet
- 1 berging/inloopkast
- 1 winkel/zit/slaap/werk ruimte naar eigen invulling.



Woningbrochure: Vondelstraat 94, 's-Gravenhage

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Door de hoge plafonds is er nog meer ruimte te creëren d.m.v. vides.

Óf kun je een mooie kroonluchter ophangen.

Creatieve/zakelijke mogelijkheden

Door de 'winkelruimte' aan de voorzijde (deze is vergund als winkel maar mag ook anders worden gebruikt) ontstaan er tal van mogelijkheden tot ondernemen, hobby of extra woonruimte. Denk aan een eigen winkel, atelier of praktijk. Maar ook een klusruimte, extra slaapkamer of woon/zit/logeer/air bnb-ruimte zijn mogelijkheden. O.a. door de eigen ingang (achterzijde bevat tweede ingang) zijn er vele wensen te realiseren.

Comfort en eigentijds

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de woonkamer/keuken met glazen serre én dakraam voor een overvloed aan natuurlijk (zon)licht. De pui naar de tuin kan over de gehele breedte worden geopend. Hierdoor wordt de tuin een verlengstuk van de woonkamer.

Klaar voor de toekomst

Het gehele huis is erg goed (en ecologisch) geïsoleerd en wordt verwarmd met wand,- en vloerverwarming. Dit betekent dat het huis volledig klaar is voor moderne systemen zoals een warmtepomp.

Ecologisch

Het huis is volledig gerenoveerd in 2016-2020 door een ecologisch aannemer. Dit betekent dat er hoofdzakelijk natuurlijke materialen (o.a. leem) zijn gebruikt. Hierdoor is het binnenklimaat zeer aangenaam, gezond, verf-toxinen vrij en van nature vocht-regulerend.

Meer voordelen op een rijtje

- Energielabel A - overal wand,- of vloerverwarming.
- Dampopen gebouwd (geen plastic producten of latex gebruikt).
- Klaar voor de toekomst (van het gas af).
- Leuke straat (zij én voor), vele fijne burens!
- Veel opslagruimte.

Bijzonder badderen

Hamam douche - de inloop douche/badcombinatie zijn vormgegeven door een kunstenaar en volledig afgewerkt met tadelakt; een ecologisch, waterdicht stucwerk. De ruimte maakt douchen en zelfzorg tot een geheel eigen - ontspannen beleving,

Leuk om te weten - het pand maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige ingreep van de zeer bekende architect Berlage. Hierdoor valt de voorgevel onder beschermd stadsgezicht.

Omgeving

- Alhoewel randje centrum ligt dit pand in een relatief rustige straat/wijk.
- Leuke winkelstraten in de directe omgeving (piet heinstraat - prinsestraat - prins hendrikstraat) en het hartje centrum op 8 minuten lopen.
- De 1e de riemerstraat (zijstraat) is actief met een straatapp en jaarlijks straatfeest.
- De directe burens zijn zeer vriendelijk, gezellig en behulpzaam!
- OV stopt nagenoeg voor de deur (tram en bus).
- Supermarkten (Ekoplaza, AH, DIRK) binnen loopafstand.

Wij hebben genoten van het huis en haar locatie. Maar voor ons is het tijd om onze volgende droom te volgen: we verhuizen naar een co-living project in het oosten en we creëren en bouwen daar weer verder. We hopen dat ons huidige huis, dat we ook met liefde hebben gecreëerd en bewoond, door te kunnen geven aan haar volgende bewoners die er met net zo veel of nóg meer plezier zullen wonen als wij.

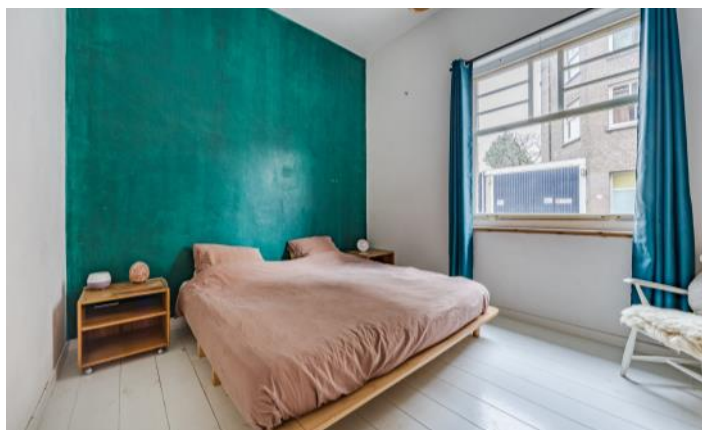
Kom je langs voor een bezichtiging? Dan ben ik er zelf (bewoner, Elsa) om je alle te vertellen en te laten zien. Heb je van tevoren vragen, neem gerust alvast contact op.

Oplevering in overleg.

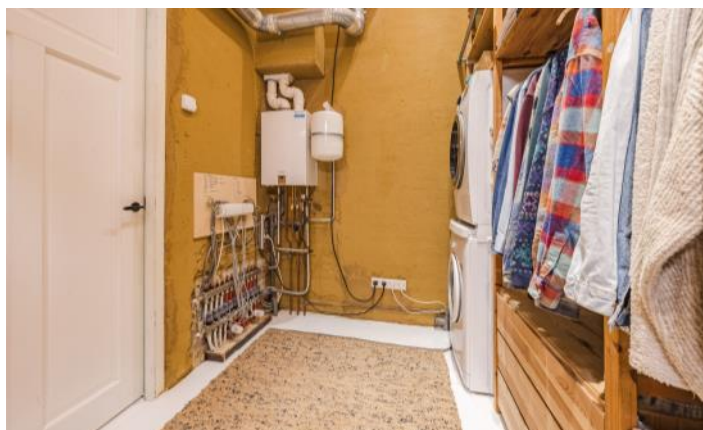


















PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1930
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	539 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	126 m ²
---------------------------	--------------------

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Muurverwarming
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta HR
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	30 m² (5,2m diep en 5,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 255 per maand
--------------	-----------------

Bedrijfsruimte

Type	Winkelruimte
Situatie	Inpandig
Status	Aanwezig

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage O 8100 6	
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting			●
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast			●
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast			●
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers			●
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie			●
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Bank

Kasten (Ikea Ivar)

Slaapkamer 1 (open)

Slaapkamer 2 (gesloten kasten tot plafond)

Berging (deels open, boven met deurtjes)

Bijkeuken (ruimte naast woonkamer)

Stapelbed



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.