

TE KOOP

Laan van der Kroft 26

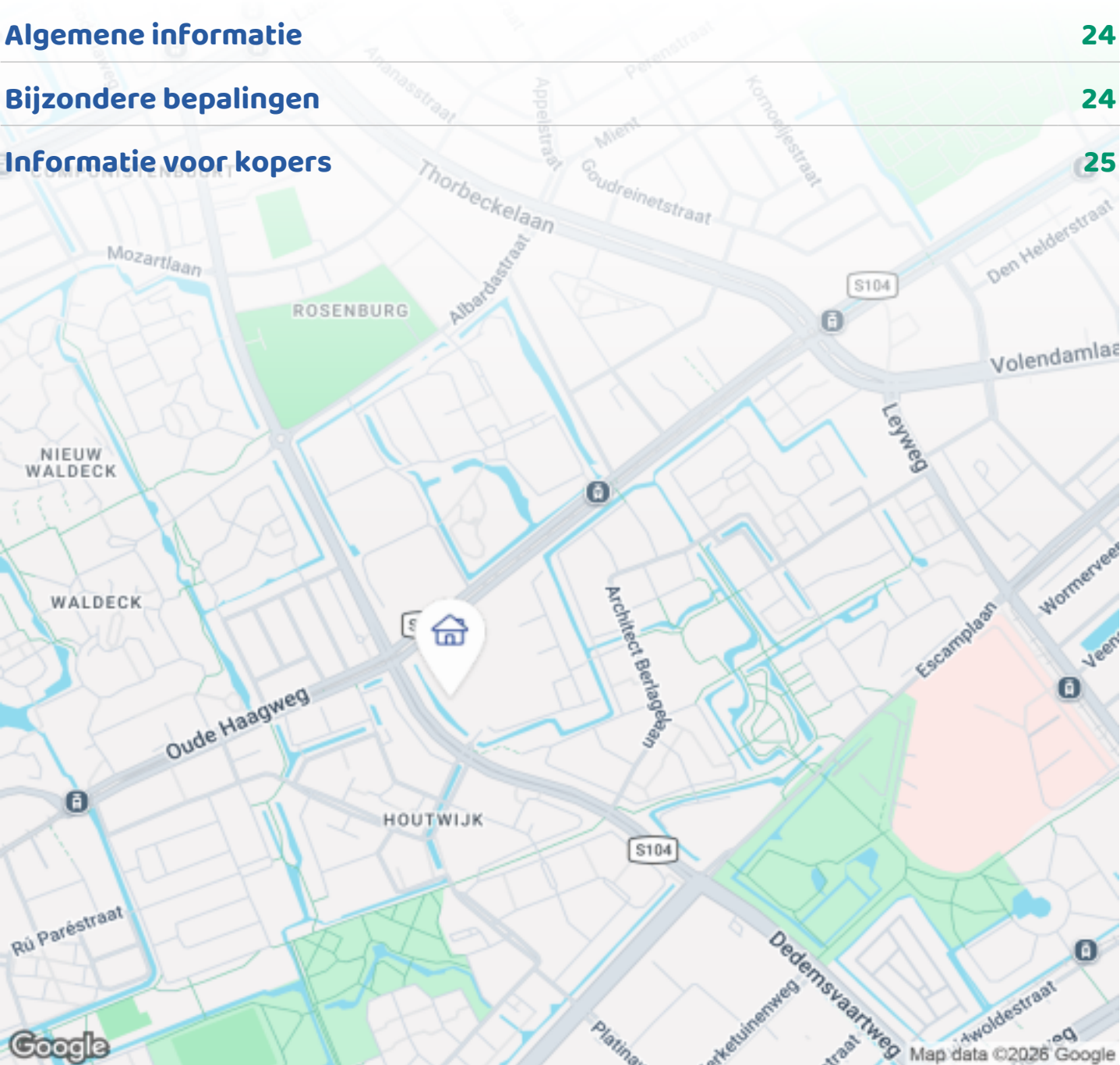
's-Gravenhage



Vraagprijs
€ 635.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Laan van der Kroft 26, 's-Gravenhage

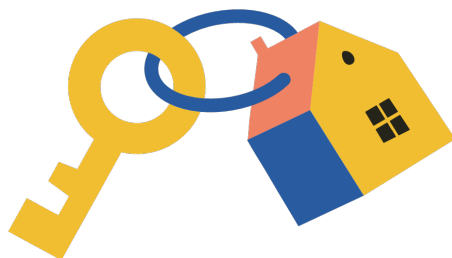
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



ROYAAL WONEN AAN HET WATER: LICHT, RUIMTE EN COMFORT IN HET GELIEFDE HOF VAN HOUTWIJK.

Zoekt u een woning waar ruimte, rust en een vakantiegevoel samenkomen? Deze uitstekend onderhouden gezinswoning van maar liefst ca. 141 m² woonoppervlakte en een ruime inpandige berging van 9m² biedt het allemaal. Met een zonnige achtertuin direct aan het water, een ruim balkon, een eigen carport en een multifunctionele tuinkamer (ideaal voor een praktijk aan huis), is dit een unieke kans in deze gewilde buurt.

De bereikbaarheid van de woning is uitstekend: Dankzij de diverse tram- en busverbindingen om de hoek staat u binnen korte tijd in het centrum van Den Haag of op het Centraal Station. Voor uw dagelijkse boodschappen wandelt u in enkele minuten naar winkelcentrum Houtwijk, terwijl ook het uitgebreide aanbod van het Savornin Lohmanplein winkelcentrum en de Internationale School zich in de directe nabijheid



Woningbrochure: Laan van der Kroft 26, 's-Gravenhage

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bevinden. Tel daar de korte afstand tot het strand van Kijkduin en het recreatiegebied Madestein bij op, en u heeft uw ideale nieuwe thuis gevonden.

Wonen vanuit beleving: "De perfecte balans".

De huidige bewoners omschrijven het wonen hier als volgt: "Wat we het meest gaan missen is de rust van het autoluw pleintje gecombineerd met de levendigheid aan het water aan de achterzijde. In de zomer is de tuin op het zuidwesten een verlengstuk van je woonkamer en zie je de zon langzaam ondergaan over het water. Het is een heerlijk lichte woning waar we met het hele gezin altijd de ruimte hebben gehad, terwijl we binnen tien minuten fietsen op het strand van Kijkduin stonden."

Mogelijkheden op elke verdieping.

De woning kenmerkt zich door een speelse en uiterst praktische indeling, verdeeld over vier woonlagen:

De indeling:

Begane grond: Werken of slapen aan de tuin.

Bij aankomst parkeert u comfortabel onder uw eigen carport. Via de ruime hal met meterkast en toilet bereikt u de lichte tuinkamer aan de achterzijde.

Dankzij de ligging aan de zonnige tuin op het zuidwesten en de directe toegang tot het water, is dit de perfecte plek voor een kantoor of praktijk aan huis, een hobbyruimte of een vierde slaapkamer. De inpandige berging biedt volop ruimte voor fietsen en gereedschap.

Eerste verdieping: Licht en uitzicht.

Op de eerste verdieping bevindt zich de royale woonkamer, waar de grote raampartijen en de fraaie houten vloer direct voor een warme sfeer zorgen. Aan de achterzijde geniet u van een vrij uitzicht over het water. De open keuken aan de voorzijde is van alle gemakken voorzien (vaatwasser, keramische kookplaat, combi-oven, koel- en vrieskast) en grenst aan een heerlijk ruim bemeten balkon. Hier geniet u in alle rust van uw eerste kop koffie in de ochtendzon.

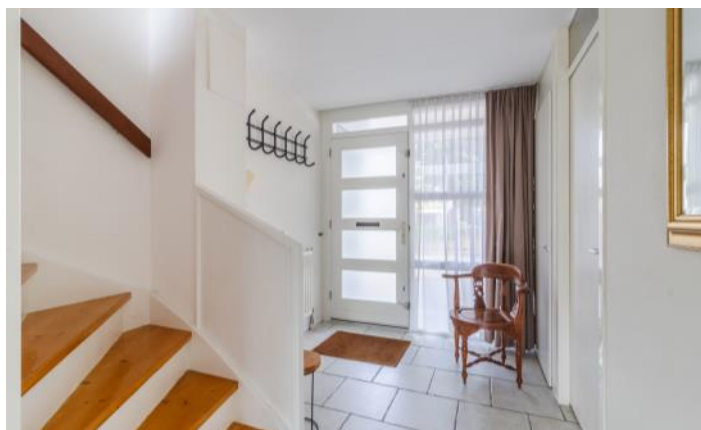
Tweede en derde verdieping: Ruimte voor het hele gezin.

De tweede verdieping biedt twee woningbrede slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, douche en wastafel. Een verdieping hoger vindt u de derde ruime slaapkamer (voorzien van eigen wastafel) en een multifunctionele ruimte met de opstelplaats voor de CV-ketel (Remeha 2017) en wasmachineaansluiting. Deze verdieping is bovendien heerlijk licht door het aanwezige daglicht op de overloop.

- Praktische pluspunten op een rij:
- Parkeren op eigen terrein
- Gelegen op eigen grond
- Bijzonder licht woonhuis
- Bouwjaar 1994
- Energielabel B
- Dak vernieuwd in 2023
- Schilderwerk deels buiten 2025
- CV combiketel Remeha 2017
- Kantoor/praktijkruimte op de begane grond, ook te gebruiken als 4e slaapkamer
- Houten kozijnen voorzien van dubbel glas, schuifpui van aluminium
- Woonoppervlakte conform meetrapport, ca. 141m² en inpandige berging ca. 9m²

Oplevering: in overleg













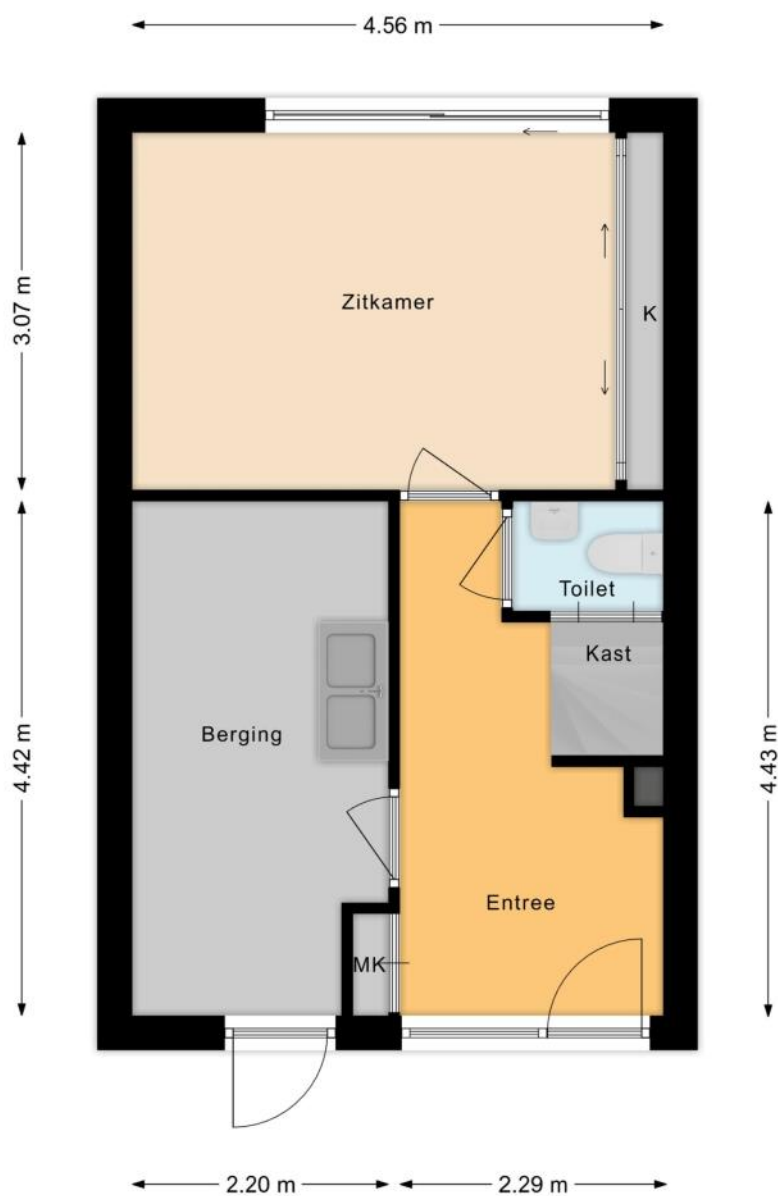




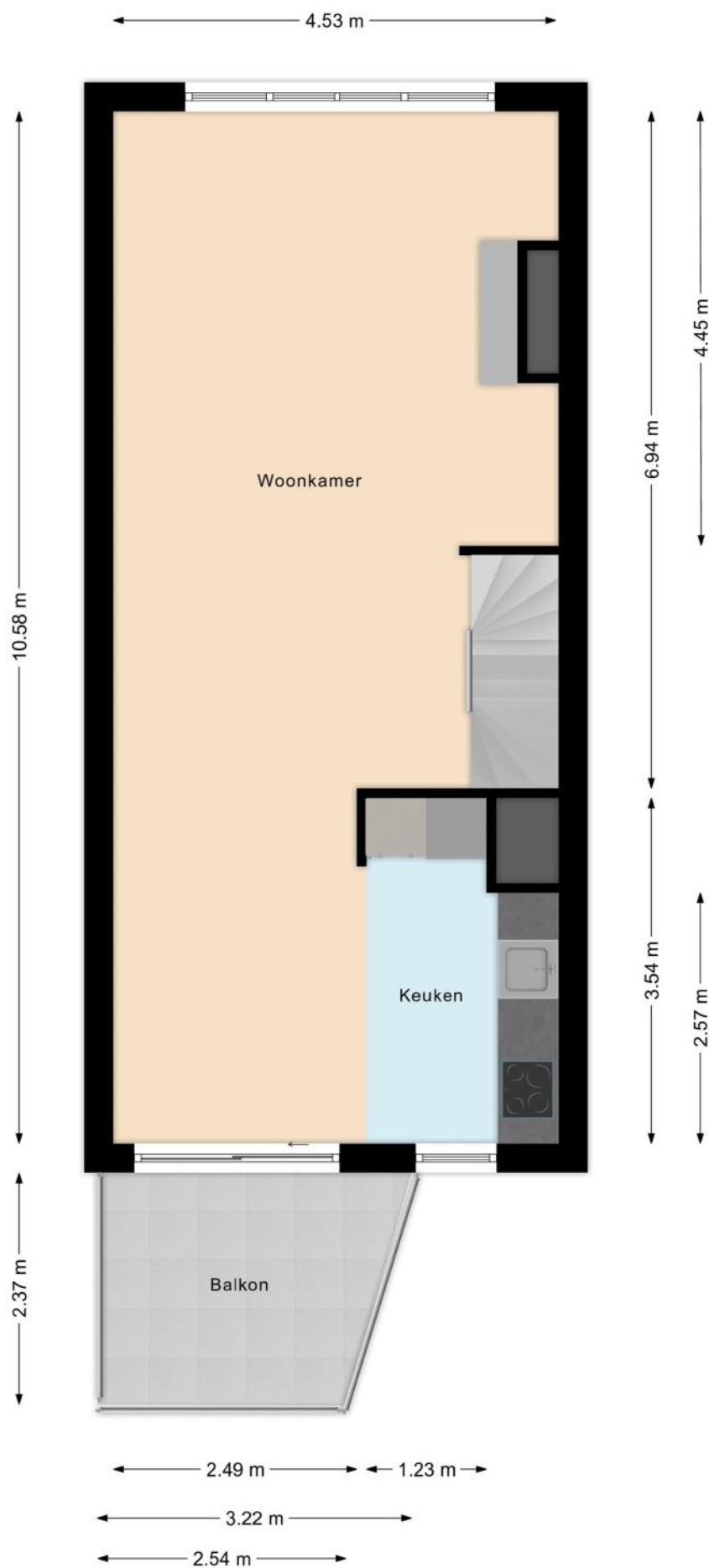




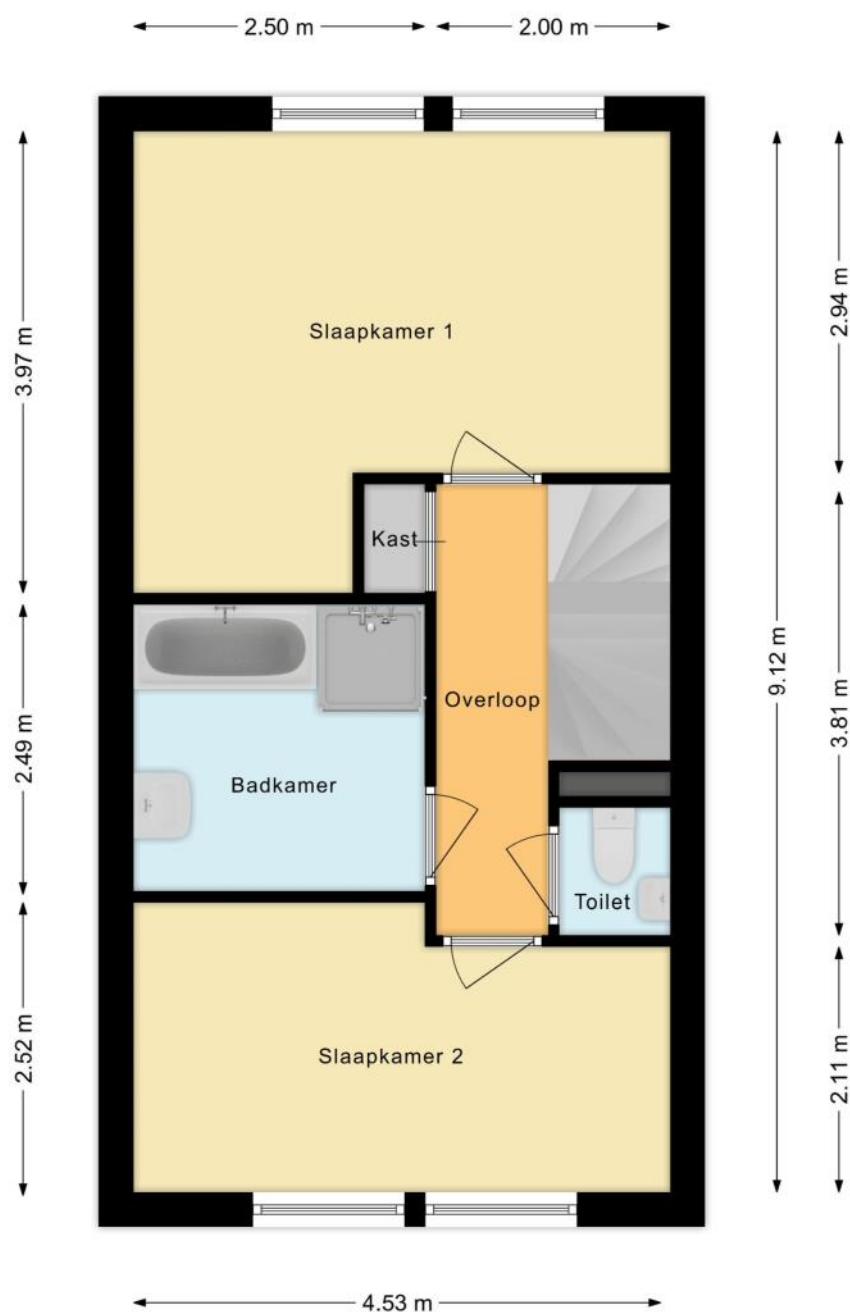
PLATTEGROND



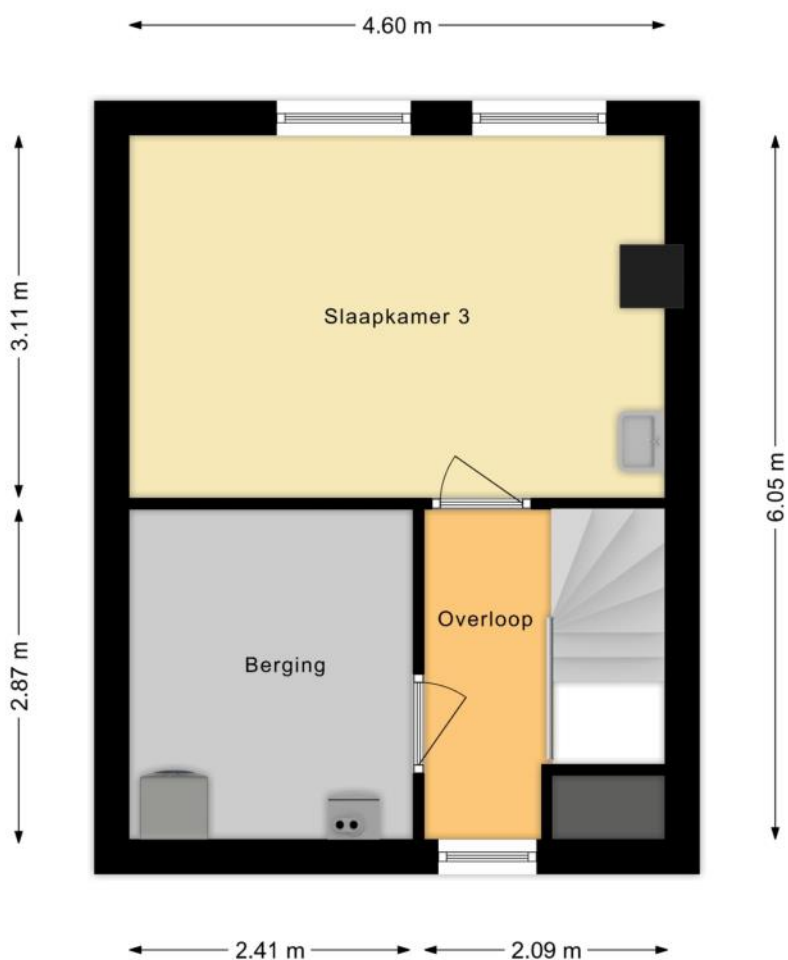
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1994
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	100 m ²
Inhoud	506 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	141 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 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	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel

Energie

Energie label	B
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Tzerra HR
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	35 m ² (7,3m diep en 4,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Garage

Soort	Carport
-------	---------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	---

Kadastrale gegevens

Loosduinen M 4639

Oppervlakte	100 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages overig		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

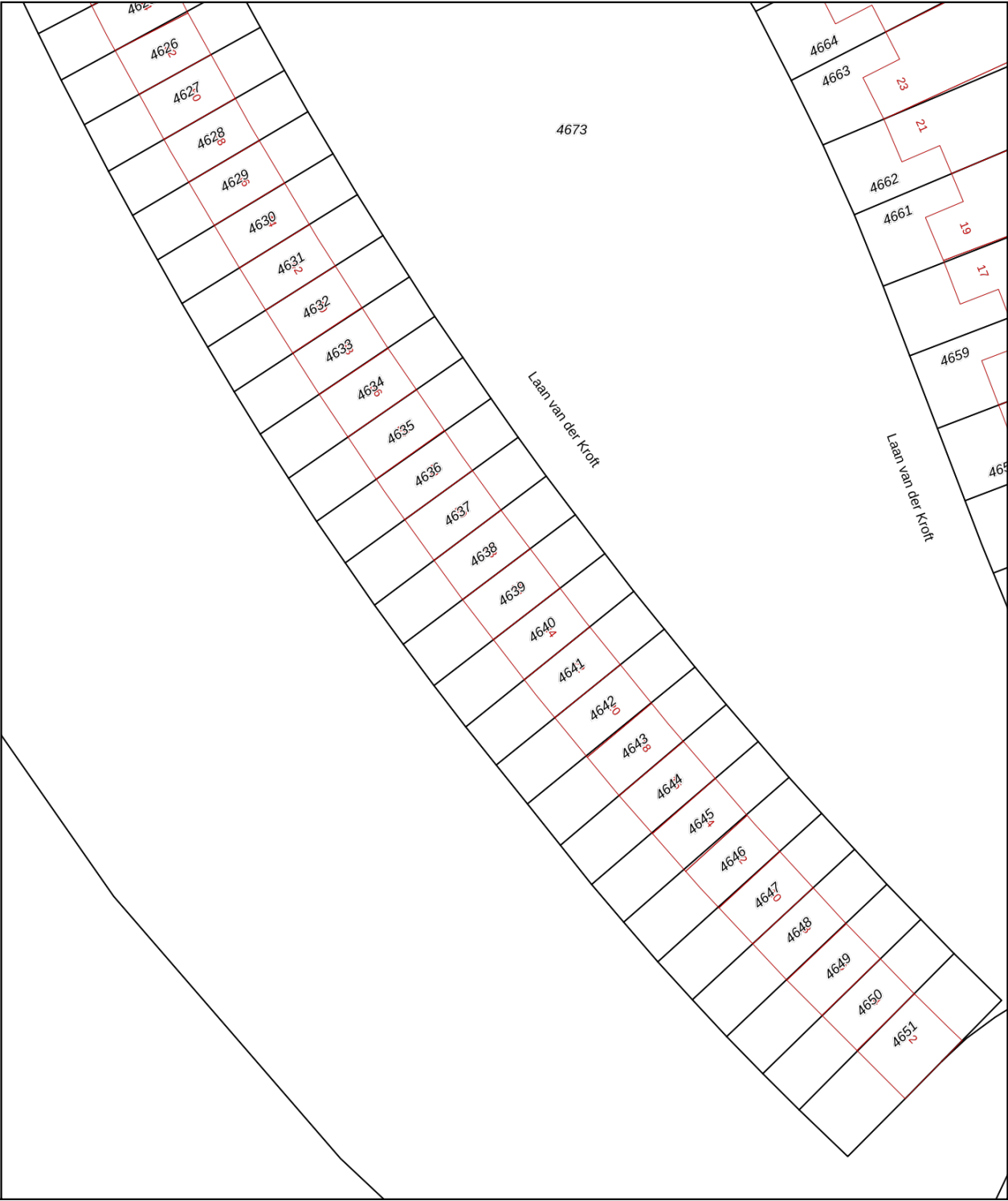


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Loosduinen

M

4639

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Woningbrochure: Laan van der Kroft 26, 's-Gravenhage

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

23

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

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.