

'S-Gravenhage
Soestdijksekade 560



te>koop>

Vraagprijs
€ 425.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met jouw makelaar in Den Haag

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Den Haag dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



**Richard>
Lupungu>**

Functie

06 44 18 84 77
rlupungu@vanherk.nl

Omschrijving

Soestdijksekade 560 – 's-Gravenhage

Wonen aan het water in een volledig gerenoveerde parterrewoning met tuin?

Soestdijksekade 560 biedt luxe, rust en comfort: 99 m² woonplezier, energielabel B, hoogwaardige isolatie en een zonnige tuin. Een instapklare woning waar u zó in kunt. Dit wilt u zien.

Aan een fraaie kade met vrij uitzicht over het water ligt deze volledig gerenoveerde parterrewoning (2022) die werkelijk alles in zich heeft: ruimte, luxe, comfort én een uitstekende ligging. De woning is met oog voor detail gemoderniseerd en perfect onderhouden. Met 99 m² woonoppervlakte, twee slaapkamers, een aparte kantoorruimte en een fijne achtertuin is dit een woning waar u zich direct thuis zult voelen.

LIGGING:

De woning is gelegen aan de geliefde Soestdijksekade, met vrij uitzicht over het water en in een prettige woonwijk.

Winkels, eetgelegenheden, openbaar vervoer en overige voorzieningen zijn op loopafstand. Daarnaast is de woning uitstekend bereikbaar en gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen en snelwegen.

INDELING:

Via de eigen entree komt u binnen in een lange, verzorgde hal met stijlvolle spotverlichting in het plafond. De indeling is logisch, ruimtelijk en prettig – vanuit hier bereikt u alle vertrekken.

Aan de linkerkant bevindt zich een extra kamer, momenteel ingericht als kantoorruimte. Ideaal voor thuiswerken, maar ook perfect geschikt als babykamer of extra slaapkamer.

Aan de rechterkant ligt een comfortabele slaapkamer. Beide kamers aan de voorzijde zijn voorzien van HR+ + beglazing en kunststof kozijnen, wat resulteert in uitstekende isolatie en geluidsdemping – verrassend rustig wonen.



Omschrijving

Verder treft u aan de linkerkzijde het separate luxe toilet met fontein, uitgevoerd in dezelfde hoogwaardige stijl als de badkamer. Aangrenzend bevindt zich de prachtig betegelde badkamer, compleet met ligbad, ruime inloopdouche en wasmachineaansluiting. Een badkamer die luxe en comfort uitstraalt.

Wanneer u de hal rechtdoor volgt, bereikt u de royale master bedroom, uitgevoerd als slaapkamer en suite. Dankzij een slimme uitbouw is hier een inloopkledingkast gerealiseerd. Via openslaande deuren heeft u direct toegang tot de achtertuin – een heerlijke start van de dag.

De woonkamer bereikt u via indrukwekkende grote glazen stalen openslaande deuren. Deze ruimte is lang, licht en sfeervol en vormt één geheel met de eetkamer en keuken.

De moderne keuken (2022) is aan de achterzijde gesitueerd en biedt eveneens toegang tot de tuin. Koken, eten en leven komen hier perfect samen.

BUITENRUIMTE:

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van tegels en groen en beschikt over een vrijstaande houten berging. Ideaal voor fietsen, gereedschap of een barbecue. Een fijne, rustige plek om te ontspannen – midden in de stad.

BIJZONDERHEDEN:

- Woonoppervlakte ca. 99 m²
- Inhoud ca. 372 m³
- Volledig gerenoveerd in 2022
- Energielabel B (geldig tot 31-10-2025)
- Plafondisolatie (knauf) en muurisolatie

- HR++ beglazing en kunststof kozijnen aan de voorzijde
- Dubbel glas en houten kozijnen aan de achterzijde
- CV-ketel Remeha (2022)
- Gelegen aan het water
- Achtertuin met berging

Het recht van erfpacht is eeuwigdurend (her)uitgegeven door middel van een obligatoire overeenkomst, ingangsdatum 16-7-1995.

De AB 1986 herz. 1993 zijn van toepassing.

De canon en beheerkosten zijn eeuwigdurend afgekocht.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

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'



Kenmerken



Woonoppervlakte

99 m²



Bouwjaar

1929



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

n.v.t.

Soort	benedenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	99 m ²
Perceeloppervlakte	n.v.t.
Inhoud	371 m ³
Bouwjaar	1929
Tuin	achtertuin
Verwarming	c.v.-ketel (2022)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas

B



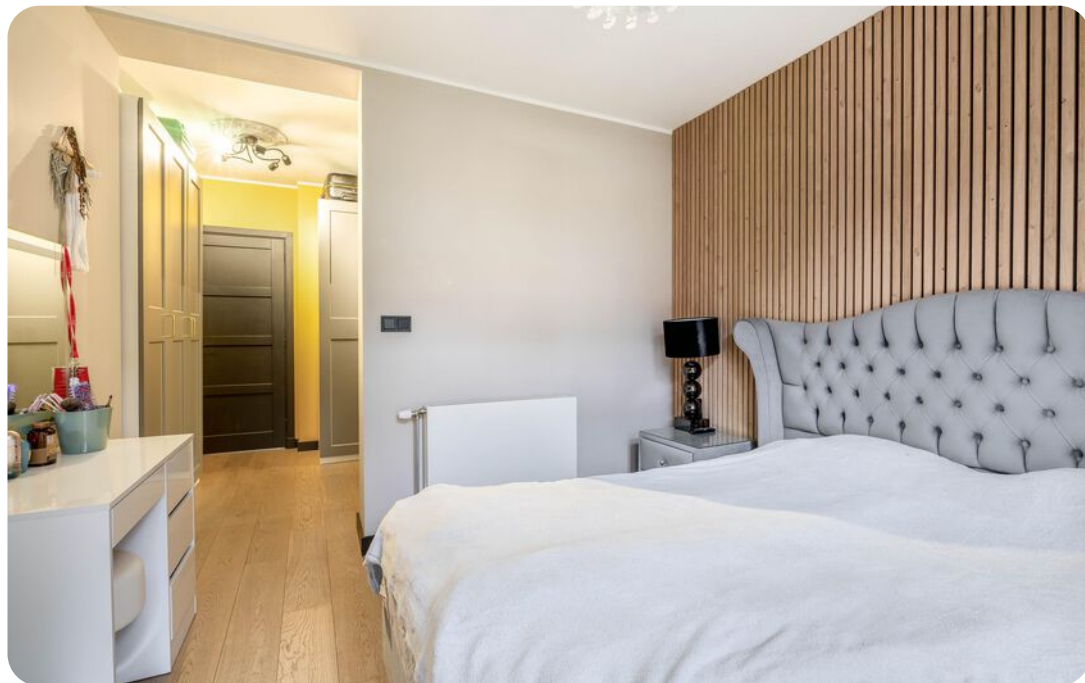


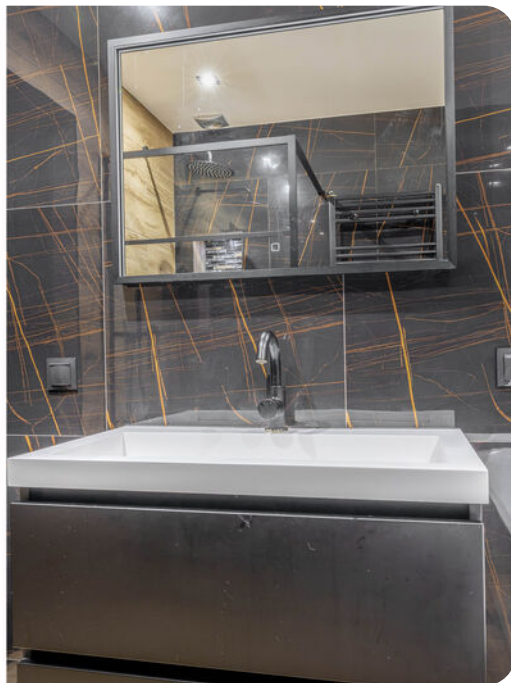














Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Soestdijksekade 560

Postcode/plaats

2574 CB 's-Gravenhage

Sectie/perceel

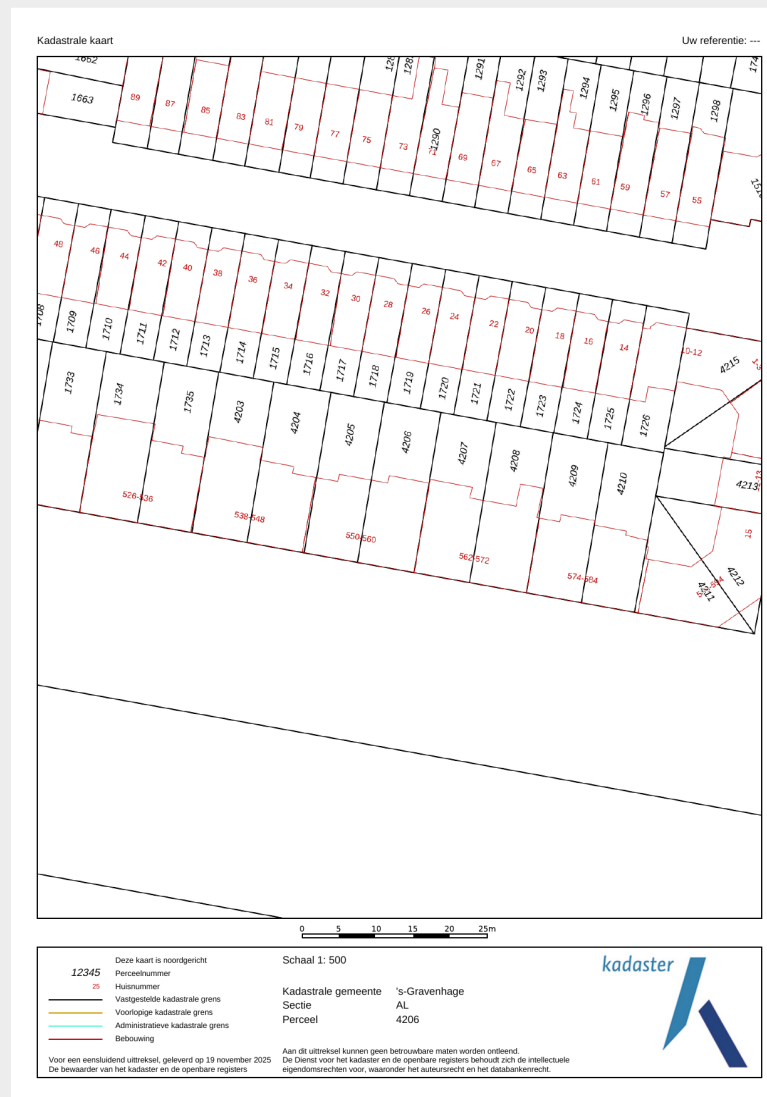
Sectie AL, nummer 5741

Kadastraal eigendom

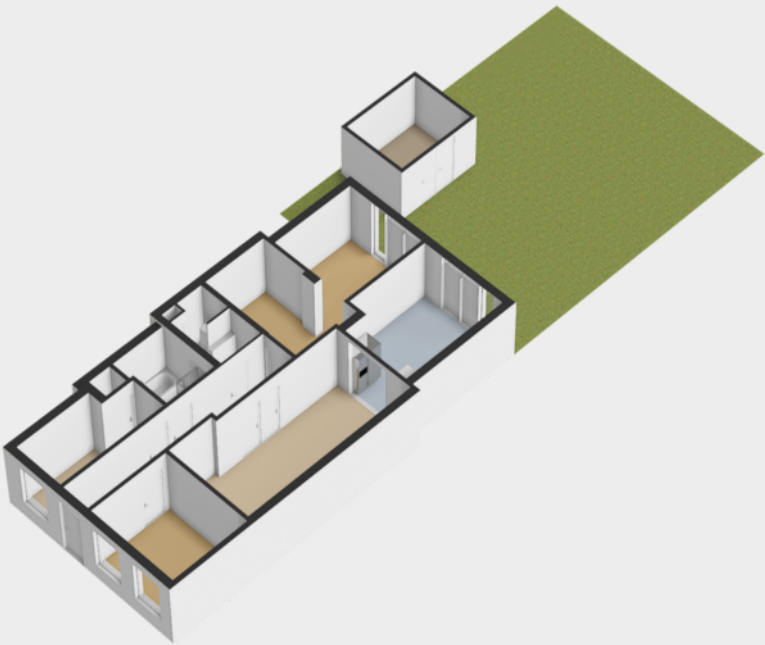
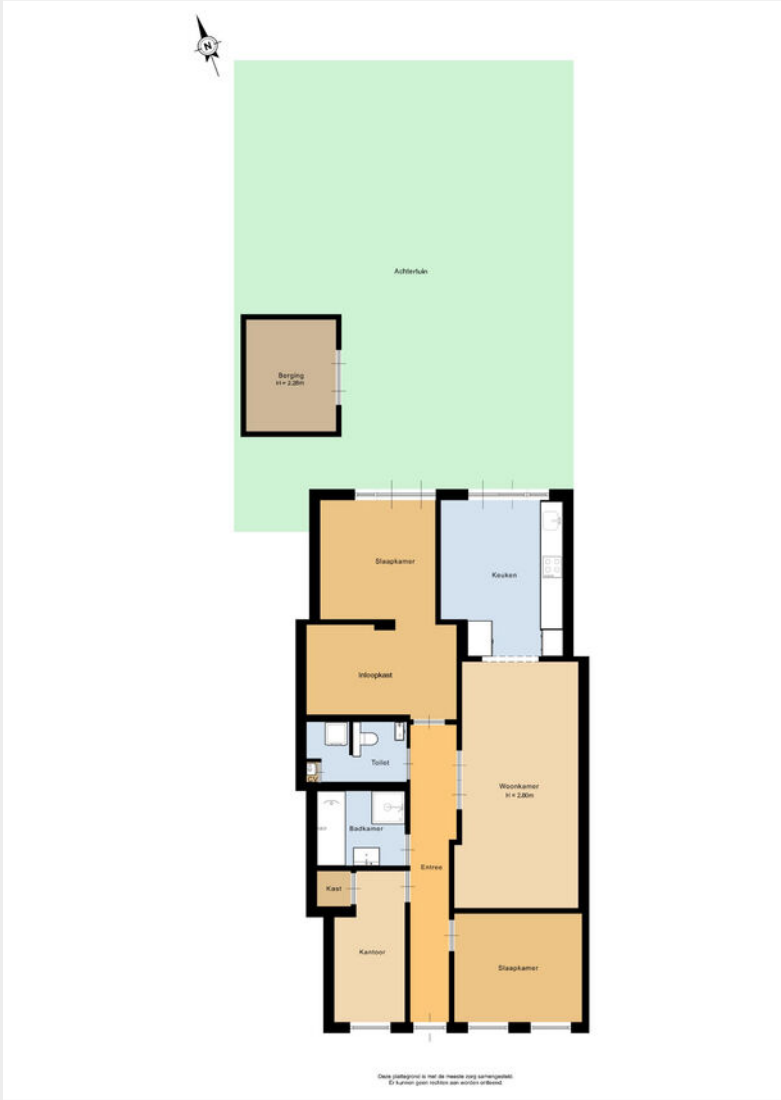
Eigendom belast met erfpacht

Perceelpervlakte

n.v.t.



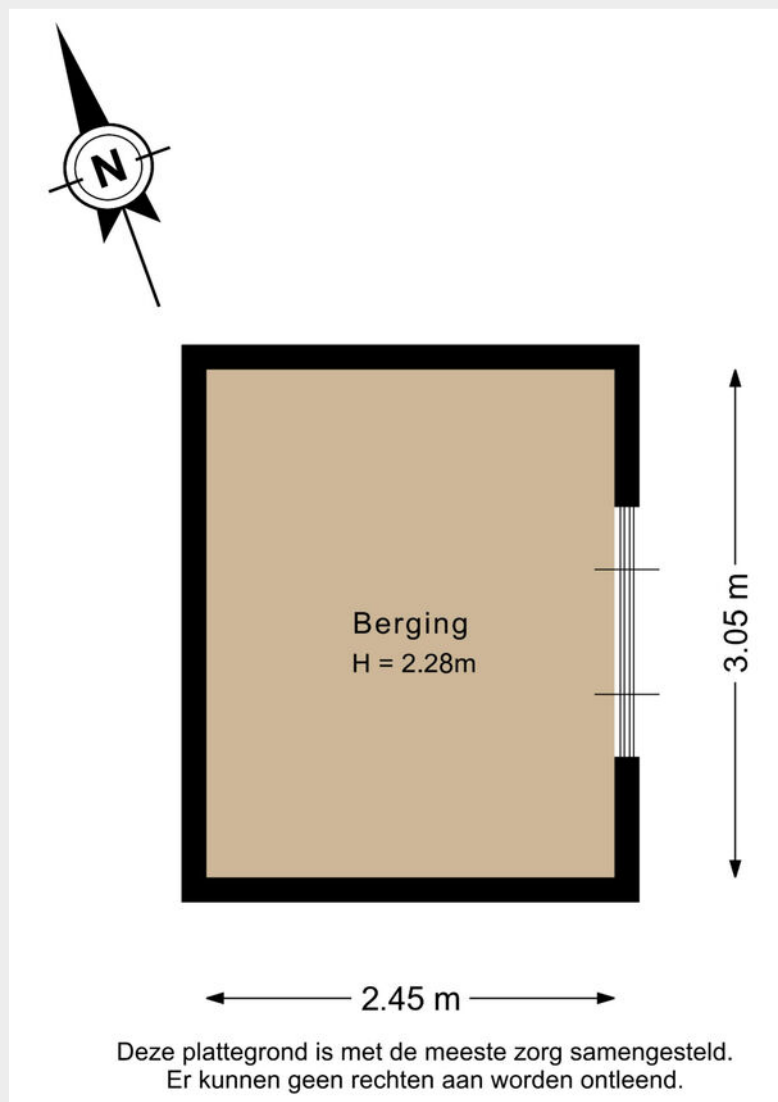
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- koelkast		X	
Verlichting, te weten				- vriezer		X	
- inbouwspots/dimmers	X			- koel-vriescombinatie		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- vaatwasser	X		
- losse (hang)lampen	X			- koffiezetapparaat			X
				Woning - Sanitair/sauna			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen	X			- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletborstel(houder)	X		
- vloerbedekking	X			- fontein	X		
- laminaat	X						
Woning - Keuken				Badkamer met de volgende toebehoren			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- ligbad	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- douche (cabine/scherf)	X		
- kookplaat	X			- wastafel	X		
- (gas)fornuis	X			- wastafelmeubel	X		
- afzuigkap	X			- toiletkast	X		
- magnetron	X			- toilet	X		
- oven	X						
- combi-oven/combimagnetron	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	X						
Overig - Contracten							
CV: Ja							

Aankoopbegeleiding»

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Den Haag en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Groot Hertoginnelaan 263
2517 ET Den Haag

070 436 9246
denhaag@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs van Hypotheek Spectrum.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





Roy>
Stegeman>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 44 90 87
rstegeman@vanherk.nl



Richard>
Lupungu>

Vastgoedadviseur

06 44 18 84 77
rlupungu@vanherk.nl



Cachelle>
Marchena>

Commercieel Binnendienst Medewerker

070 346 9246
den Haag@vanherk.nl



Xandra>
Bek>

Excellent / NVM Register Makelaar-Taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

070 346 9246
den Haag@vanherk.nl
vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

070 346 9246
den Haag@vanherk.nl
vanherk.nl

