



Van Hoeylaan 29, 2594 CN 's-Gravenhage

Vraagprijs € 845.000,- k.k.

Omschrijving

Dit charmante familiehuys (7 kamers) heeft een oppervlakte van circa 180m² en is gelegen in een rustige groene omgeving. Dit huis is echt een kans voor mensen op zoek naar een project waar je iets kunt toevoegen.

De woning ligt in de fijne wijk Marlot, een groene parel, parkachtig en kindvriendelijk. En toch op slechts 10 minuten fietsen van het centrum van Den Haag. Daarnaast is de wijk uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer en zijn de aansluitingen op het Rijkswegennet (A44 en A4/A12) erg goed.

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

Begane grond:

- Entree van de woning bereikbaar vanuit de fraaie voortuin met de nodige privacy;
- Ruime hal, toilet met fontein, provisiekast en garderobe;
- Woonkamer (voormalige en suite) verdeeld over eet- en zithoek met sfeervolle erker, gas open haard;
- Half open keuken eenvoudig uitgerust en met doorloop naar praktische bijkeuken met opstelplaats wasmachine en droger;
- De zonnige achtertuin is bereikbaar vanuit de keuken en middels openslaande deuren vanuit de woonkamer.

Eerste verdieping:

- Vaste trap welke uitkomt op de overloop, voorzien van toilet;
- Riante slaapkamer aan de voorzijde met erker en fraaie lichtinval;
- Tweede, eveneens ruim bemeten, slaapkamer aan de achterzijde met kastenwand;
- Derde slaapkamer ideaal als logeer-/kinderkamer of thuiswerkplek;
- Eenvoudige badkamer met douche, ligbad en wastafel.

Tweede verdieping:

- De vaste trap komt ook hier uit op de overloop met praktische bergruimte;
- Slaapkamer aan de voorzijde met extra daklicht;
- Tweede slaapkamer op deze verdieping eveneens zeer goed bemeten;
- De tweede badkamer is voorzien van douche, toilet en wastafel.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1925.
- Gelegen op eigen grond, perceel 169m²;
- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 180m²;
- Voorzien van dubbel glas;
- Dakpannen en lichtkoepels vervangen in 2014;
- Energielabel: D, geldig tot 21 januari 2035;
- Verwarming en warm water middels C.v.-ketel (Intergas bouwjaar 2023);
- Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2024;
- De woning is in het verleden gemoderniseerd, maar verdient het om de 21e eeuw te worden binnengeloodst.
- De achtertuin beschikt over een zonneterras en is gelegen op het Zuidoosten;
- Notariskeuze voor koper, doch in werkgebied Haaglanden;

- Een ouderdoms-, en materialenclausule maken onderdeel uit van de koopovereenkomst;
- Verkoop geschied onder voorbehoud van gunning;
- Oplevering in overleg.

Kortom, een kans om echt wat te creëren op een plek voor een familie of mensen op zoek naar veel leefruimte.

ENGLISH

This charming family home (7 rooms) has a floor area of approximately 180m² and is situated in a quiet, green area. This house is a real opportunity for those looking for a project where they can add value.

The house is located in the pleasant Marlot neighborhood, a green gem, park-like, and family-friendly. Yet, it's only a 10-minute bike ride from The Hague city center. Furthermore, the neighborhood is easily accessible by public transport and has excellent connections to the national highway network (A44 and A4/A12).

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

Ground floor:

- Entrance to the house accessible from the beautiful front garden with plenty of privacy;
- Spacious hall, toilet with hand basin, pantry, and wardrobe;
- Living room (formerly en suite) divided into dining and sitting areas with a charming bay window and gas fireplace;
- Semi-open kitchen, simply equipped, leading to a practical utility room with space for a washing machine and dryer;
- The sunny back garden is accessible from the kitchen and through French doors from the living room.

First floor:

- Fixed staircase leading to the landing with a toilet;
- Spacious bedroom at the front with a bay window and beautiful natural light;
- Second, also spacious, bedroom at the rear with a wardrobe;
- Third bedroom, ideal as a guest room/children's room or home office;
- Simple bathroom with a shower, bathtub, and sink.

Second floor:

- The fixed staircase also leads to the landing with practical storage space;
- Bedroom at the front with an additional skylight;
- Second bedroom on this floor, also very well-sized;
- The second bathroom has a shower, toilet, and sink.

Details:

- Year of construction: 1925.
- Situated on freehold land, 169m² plot;
- Living area: approximately 180m²;
- Fitted with double glazing;
- Roof tiles and skylights replaced in 2014;
- Energy label: D, valid until January 21, 2035;
- Heating and hot water via central heating boiler (Intergas, built in 2023);
- Exterior painting completed in 2024;
- The house has been modernized in the past, but deserves to be brought into the 21st century.
- The back garden features a sun terrace and faces southeast;
- Buyer's choice of notary, but located in the Haaglanden area;
- An age and materials clause are included in the purchase agreement;
- Sale is subject to approval;
- Delivery by mutual agreement.

In short, an opportunity to really create something for a family or people looking for plenty of living space.

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	: € 845.000,- K.K.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 610 m ³
Perceel oppervlakte	: 169 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 180 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1925
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 52 m ²
Energie label	: D, geldig t/m 21 januari 2035
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Intergas (Gasgestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

Van Hoeylaan 29
2594 CN 'S-GRAVENHAGE



Foto's



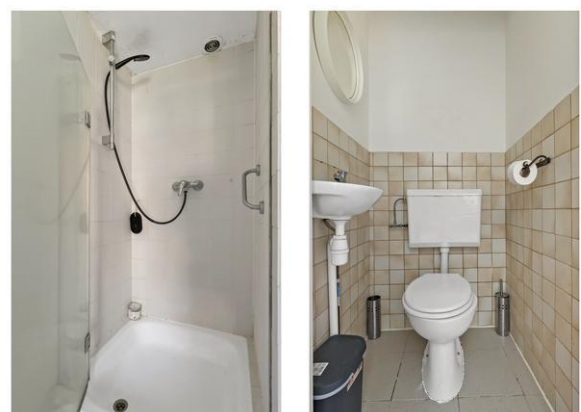
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



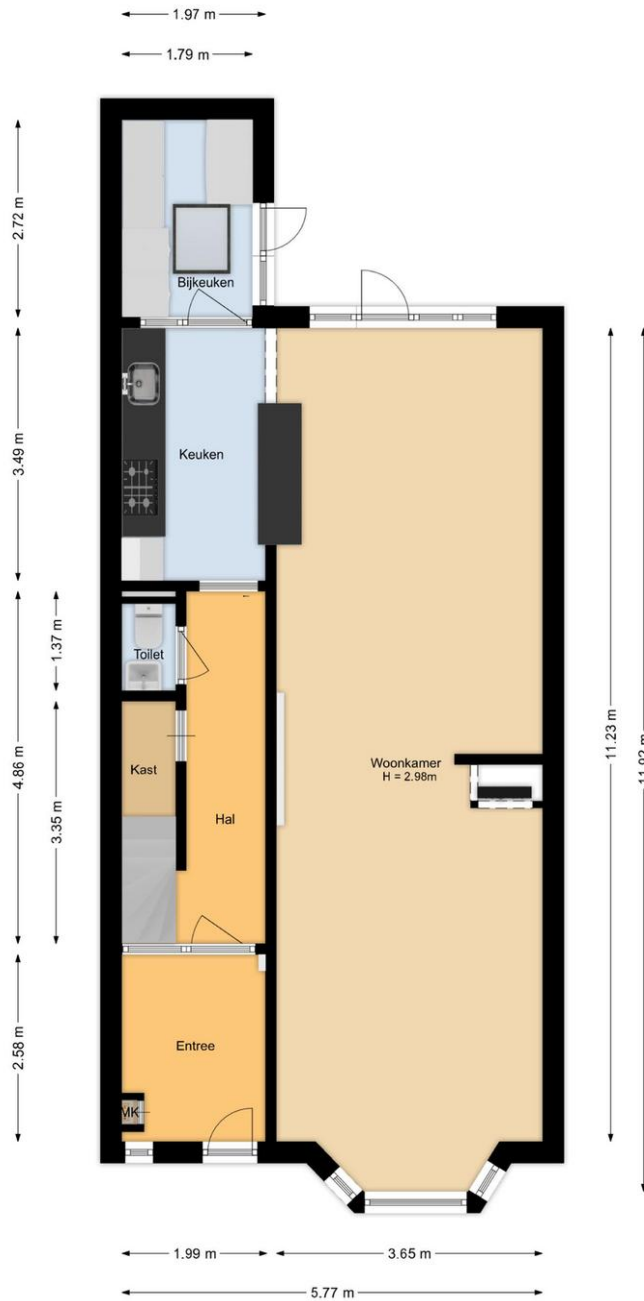
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Bestendig Vastgoed.



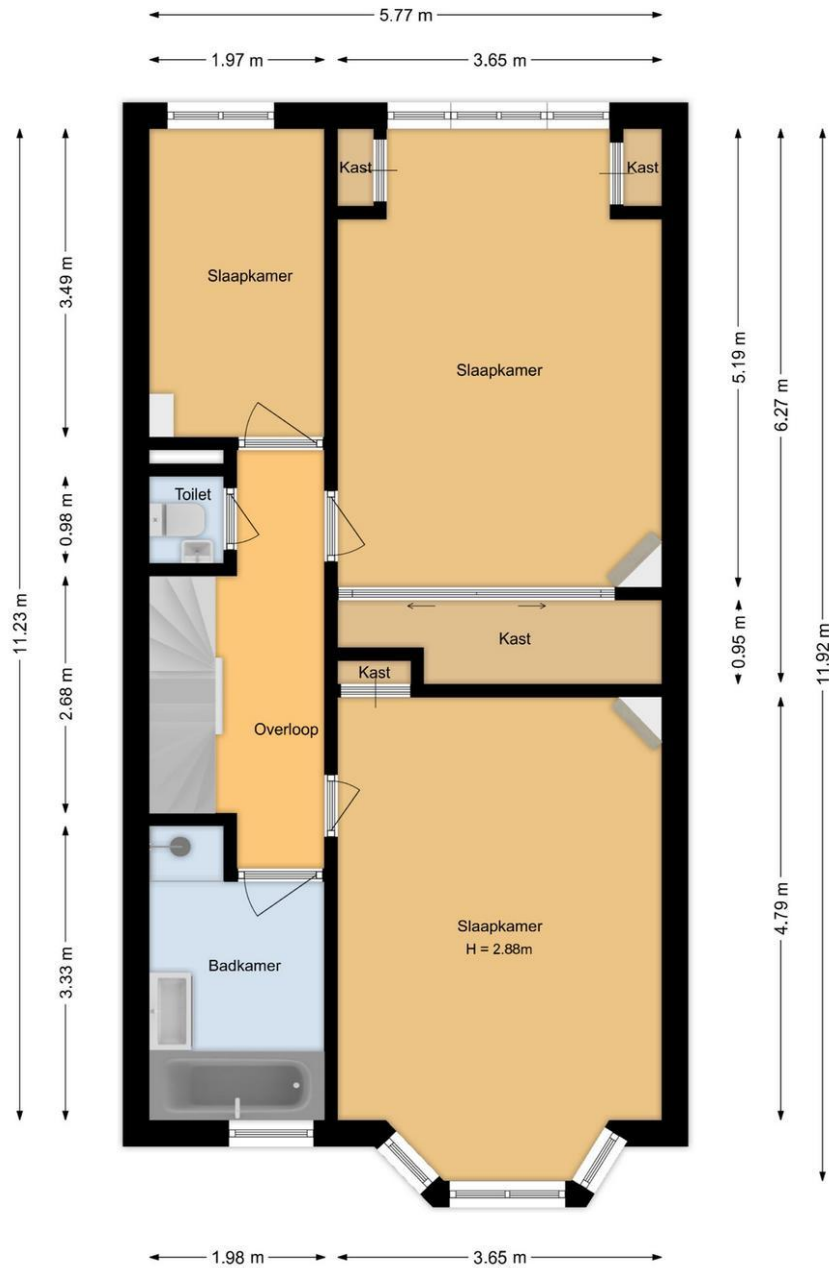
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Bestendig Vastgoed.



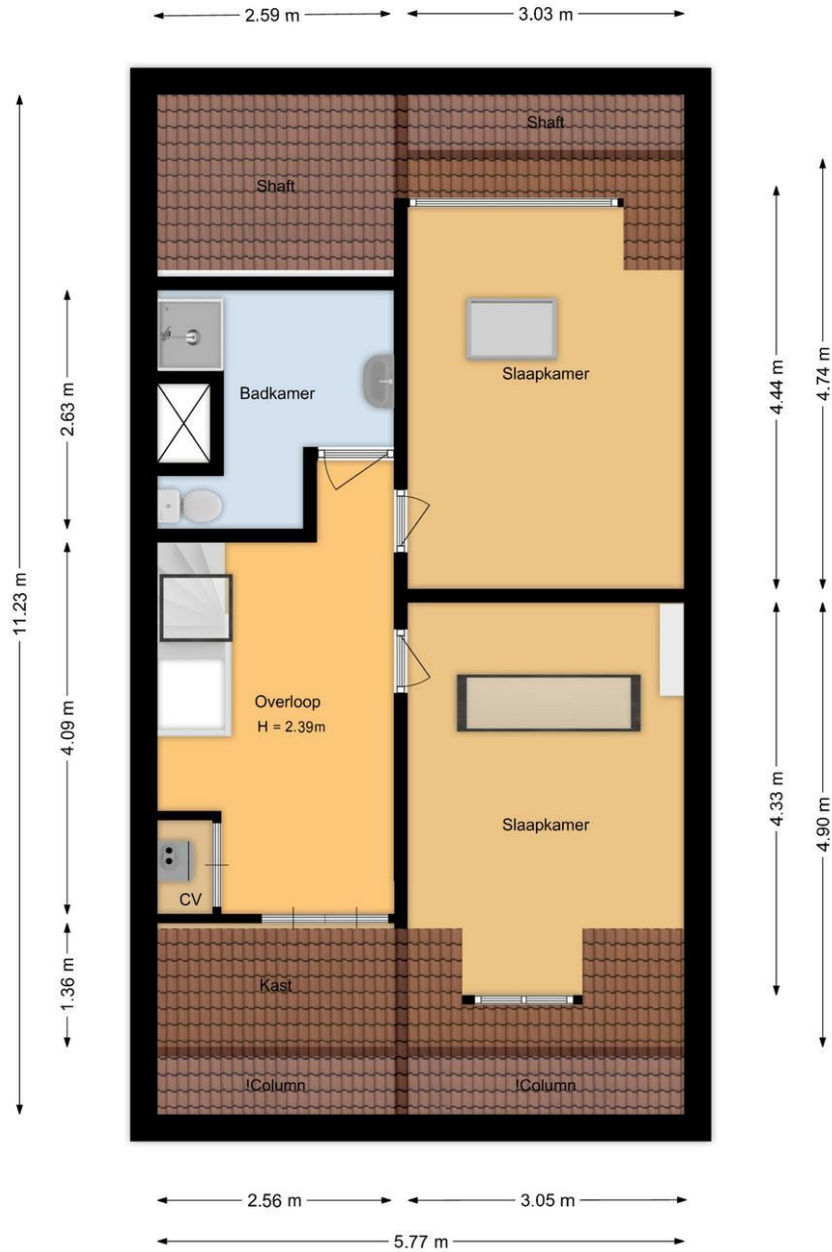
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Bestendig Vastgoed.



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Bestendig Vastgoed.



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.

In de koop- en leveringsakte worden de volgende bepalingen opgenomen:

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper, onverminderd hetgeen in artikel 11.3 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.

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 in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven 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 1925. 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.

Uitleg van bovenstaand artikel:

De bovenstaande bepaling betekent dat verkoper niet is aan te spreken op gebreken. Het is daarom belangrijk dat de koper zelf onderzoek verricht. Dit onderzoek kunt u onder meer laten verrichten door middel van een deskundige. Het is normaal dat een woning van een bepaalde leeftijd door het gebruik en tijdsverloop slijtage (= gebreken) vertoont. Een bouwkundige keuring kunt u aanvragen bij een bouwkundig bureau naar uw keuze. Het is verstandig in de onderhandelingen betreffende de aankoop van de woning een voorbehoud dienaangaande op te nemen.

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 6.3 van deze koopakte en 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.

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.