



Paul Gabriëlstraat 132, 2596 VJ 's-Gravenhage

Vraagprijs € 795.000,- k.k.

Omschrijving

Zelden kom je een woning tegen welke zo grondig is verbouwd en geïsoleerd. In dit karakteristiek tweelaags bovenhuis, met luxe badkamer, 3 goede slaapkamers en zonnige balkons ontbreekt het aan niets. Er is gebruik gemaakt van moderne materialen en de afwerking is luxe met behoud van originele elementen. Ook aan praktische zaken is tijdens de verbouwing gedacht, zoals een berging en een waskamer met extra opbergruimte. Daarnaast is de woning geheel voorzien van vloerverwarming.

Locatie

Deze heerlijke woning is gelegen in Benoordenhout, om de hoek van de gezellige Van Hoytemastraat met leuke restaurantjes en kwaliteitswinkels. Ook het centrum van de stad, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn nabij gelegen. Daarnaast is er in de omgeving een uitgebreid aanbod aan basis- en middelbare scholen. Tenslotte is er volop groen in de buurt, zoals landgoed Clingedael en het Haagsche Bos. Parkeren kan eenvoudig in de straat.

Indeling (voor de maatvoering wordt verwezen naar de plattegronden)

Begane grond:

- Entree vanaf de straatzijde, handige droogloopmat, meterkast en trap naar boven;

Eerste verdieping:

- Ruime en lichte hal met toegang tot ruime garderobekast met extra bergruimte;
- Fraai toilet met fonteintje;
- Riante woon-/eetkamer en suite met ingebouwde dimbare spots;
- Heerlijke lichte eetkamer grenzend aan de keuken met openslaande deuren naar het balkon voor een echt binnen/buiten gevoel;
- Open keuken in goede kleurstelling met eetbar en voorzien van alle apparatuur (o.a. Bora, Quooker);
- L-vormige zitkamer met gezellige zithoek en fijne thuiswerkplek.

Tweede verdieping:

- Vaste trap naar de tweede verdieping, lichte overloop met toilet met fonteintje;
- Complete en fraaie badkamer met handdoek radiator, inloepdouche, ligbad en wastafelmeubel;
- Ruim bemeten slaapkamer aan de achterzijde met toegang tot balkon met avondzon;
- Tweede slaapkamer aan de achterzijde, ideaal als kinder-/logeerkamer;
- Eveneens ruime derde slaapkamer aan de voorzijde;
- Extra multifunctionele kamer met opstelplaats wasmachine en droger, veel bergruimte;
- Bergvliering bereikbaar middels vlizotrap.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1932 (bron: BAG)
- Complete renovatie welke plaats vond in 2023.
- Gelegen op eigen grond.
- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 132m².
- Energielabel A, geldig tot 27 maart 2036, goede isolatie.
- Rondom voorzien van vernieuwde (deels) houten kozijnen met dubbel (Hr++)glas.
- Voorzien van vloerverwarming op beide woonlagen.
- Alle leefruimten voorzien van een hoogwaardige PVC-vloer, het trappenhuis voorzien van natuurlijk aanvoelende

vloerbedekking.

- Voorzien van 8 zonnepanelen.
- Verwarming en warm water via cv-ketel (HR, Remeha Tzerra 2023) inclusief Honeywell Home systeem met 6 zones.
- Luxe keuken in moderne kleurstelling met koel/vries combinatie, kookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, wijnkoelkast en combi-oven.
- Actieve VvE, bijdrage € 150,- per maand.
- Alle installaties (elektra, gas en water) zijn vernieuwd, net als verwarming, vloeren en plafonds.
- Gevels extra geïsoleerd, als ook de plafonds en vloer.
- Een materialen- en ouderdoms- en niet-bewoningsclausule maken onderdeel uit van de koopovereenkomst.
- Oplevering in overleg, maar kan snel.

Kortom, een complete en instapklare woning op een fijne plek en klaar voor de toekomst. Word jij de nieuwe bewoner?

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.

ENGLISH

It is rare to come across a home that has been renovated and insulated so thoroughly. This characteristic two-story apartment, featuring a luxury bathroom, 3 good bedrooms, and sunny balconies, lacks nothing. Modern materials have been used, and the finish is luxurious while preserving original elements. Practical matters were also considered during the renovation, such as a storage room and a laundry room with extra storage space. Additionally, the entire home is equipped with underfloor heating.

Location

This delightful home is located in Benoordenhout, around the corner from the charming Van Hoytemastraat with its nice restaurants and quality shops. The city centre, public transport, and arterial roads are also nearby. Furthermore, there is an extensive range of primary and secondary schools in the area. Finally, there is plenty of greenery in the neighbourhood, such as the Clingedael estate and the Haagsche Bos. Parking is easy on the street.

Layout (please refer to the floor plans for dimensions)

Ground floor:

- Entrance from the street side, convenient doormat, meter cupboard, and stairs to the upper floor;

First floor:

- Spacious and bright hall with access to a large wardrobe with extra storage space;
- Attractive toilet with washbasin;
- Spacious living/dining room en suite with built-in dimmable spotlights;
- Delightful bright dining room adjacent to the kitchen with French doors to the balcony for a true indoor/outdoor feel;
- Open kitchen in attractive colours with a breakfast bar and equipped with all appliances (including Bora, Quooker);
- L-shaped sitting room with a cozy seating area and a nice home office.

Second floor:

- Fixed staircase to the second floor, bright landing with toilet and washbasin;
- Complete and beautiful bathroom with towel radiator, walk-in shower, bathtub, and vanity unit;
- Spacious bedroom at the rear with access to a balcony with evening sun;
- Second bedroom at the rear, ideal as a children's or guest room;
- Also spacious third bedroom at the front;
- Additional multifunctional room with space for a washing machine and dryer, plenty of storage space;
- Storage attic accessible via loft ladder.

Particulars:

- Year of construction: 1932 (source: BAG)
- Complete renovation which took place in 2023.
- Situated on freehold land.
- Living area: approximately 132 m².
- Energy label A, valid until March 27, 2036, good insulation.
- Fitted throughout with renewed (partially) wooden window frames with double (HR++) glazing.
- Equipped with underfloor heating on both floors.
- All living spaces fitted with high-quality PVC flooring; the stairwell features natural-feeling carpeting.
- Equipped with 8 solar panels.
- Heating and hot water via central heating boiler (HR, Remeha Tzerra 2023) including Honeywell Home system with 6 zones.
- Luxury kitchen in modern colours with fridge-freezer combination, hob with integrated extractor hood, dishwasher, wine cooler, and combination oven.
- Active Owners' Association, contribution € 150 per month. - All installations (electricity, gas, and water) have been renewed, as have the heating, floors, and ceilings.
- Facades have been additionally insulated, as have the ceilings and floor.
- A materials, age, and non-occupancy clause are part of the purchase agreement.
- Completion date by mutual agreement, but can be quick.

In short, a complete and move-in ready home in a lovely location, ready for the future. Will you be the new resident?

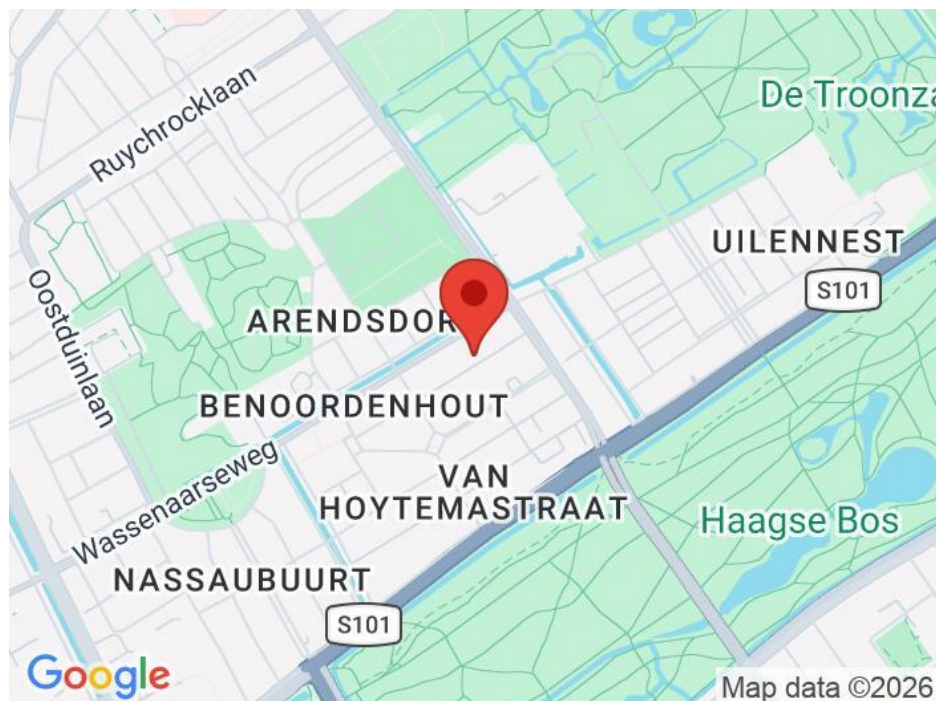
Interested in this house? You can engage your own NVM purchase agent. Your NVM purchase agent will look out for your interests and can save you time, money, and worries. You can find addresses of fellow NVM purchase agents on Funda. This information is entirely without obligation, intended solely for the addressee, and not intended as an offer. The selling agent and its client accept no liability regarding the accuracy of the information provided, nor can any rights be derived from the information provided.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 795.000,-
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 439 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 132 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1932
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A, geldig t/m 27 maart 2036
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: 8 Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha Tzerra (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

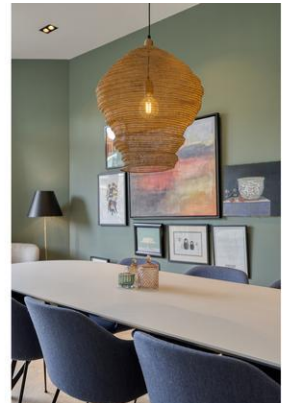
Paul Gabriëlstraat 132
2596 VJ 'S-GRAVENHAGE



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

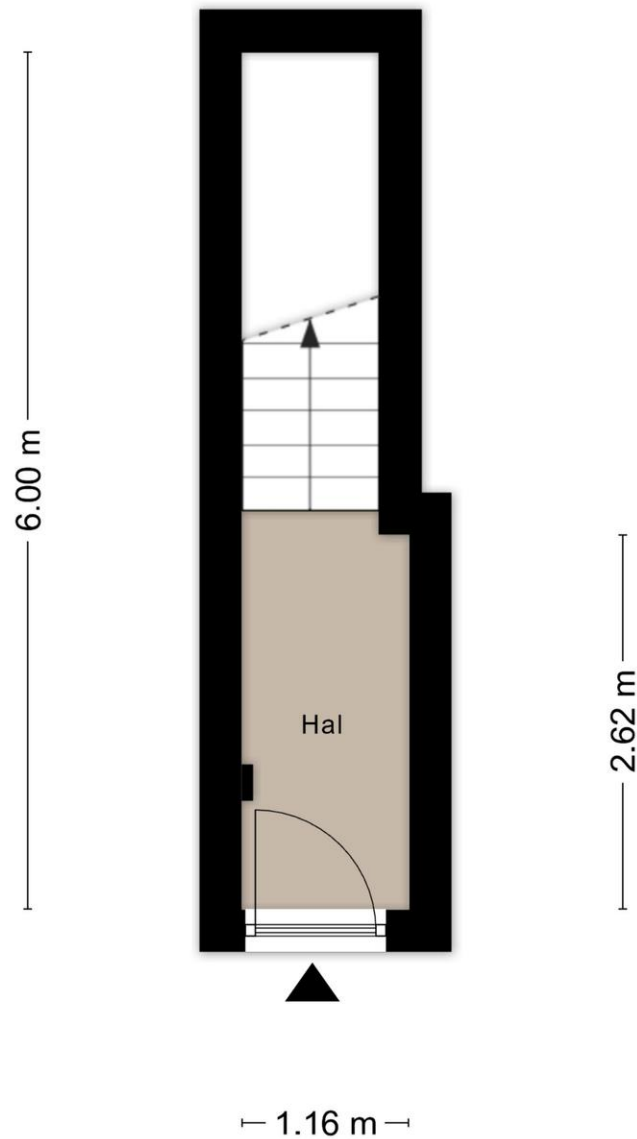


Foto's



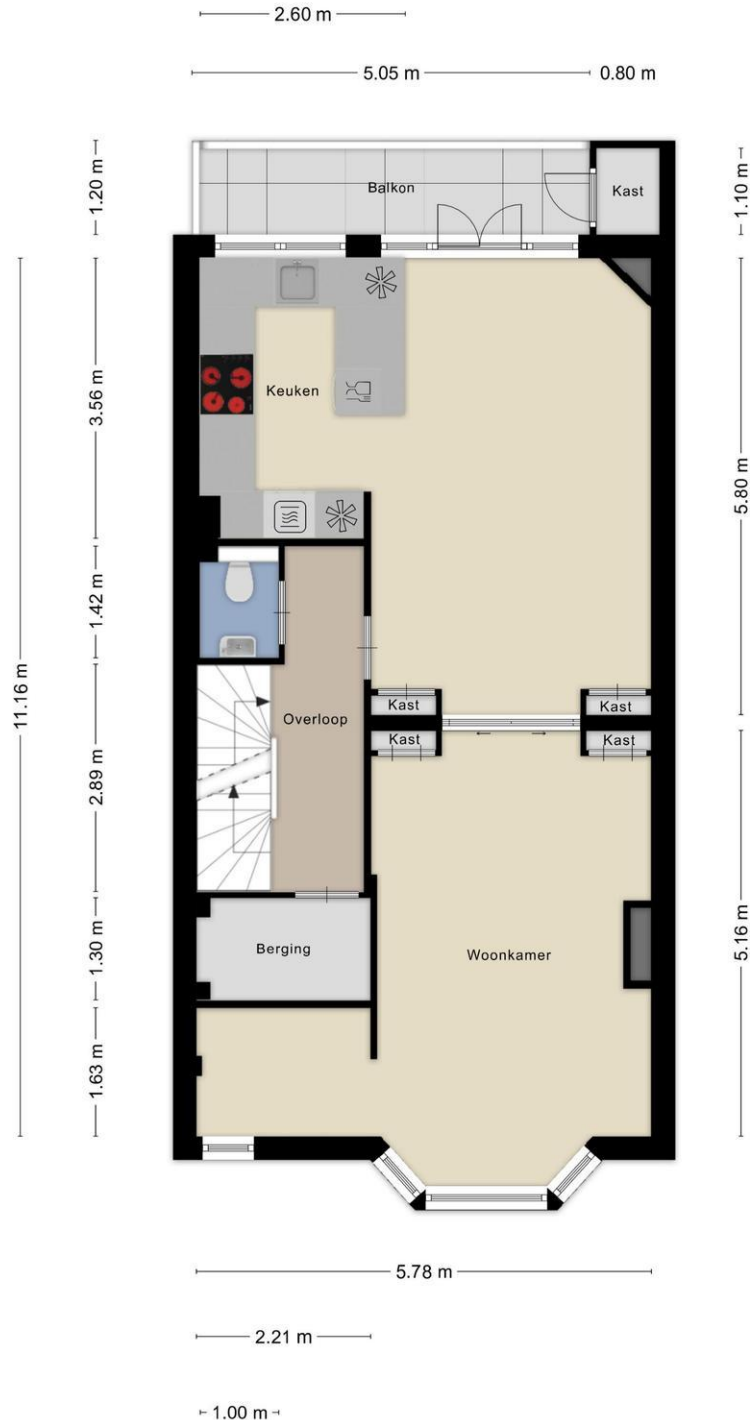
Plattegrond

± 0.95 m ±



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

Plattegrond



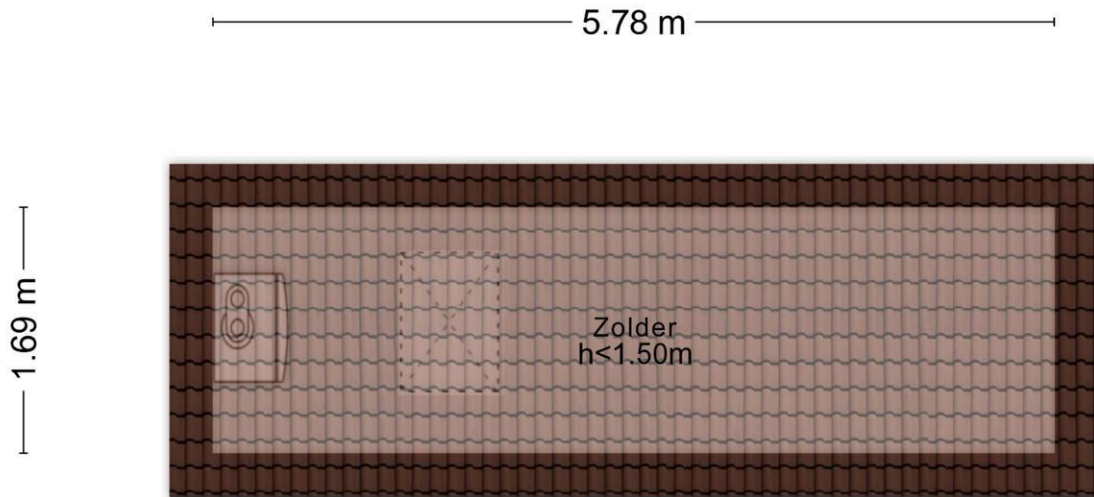
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 behoren tevens 8 zonnepanelen. Het dak van de VvE is verdeeld tussen de leden ten behoeve van het plaatsen van zonnepanelen. Ieder op basis van het breukdeel van zijn appartementsrecht.

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.

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 besloten tot het renoveren van de balkons/dragers. Hiertoe is een separate bijdrage afgesproken om op die manier naar het benodigde bedrag zoals bekend ten tijde van de verkoop toe te sparen. Bij de verkoop zal via de notaris/met de koopsom het nog door eigenaar van Paul Gabrielstraat 132 verschuldigde bedrag worden verrekend. De verrekening vindt plaats op basis van het gemiddelde van de in het bezit van de VvE zijnde offertes om de werkzaamheden uit te voeren. Na de overdracht vindt tussen partijen geen verrekening meer plaats. De rechtsopvolger van verkoper kan als lid van de VvE mee besluiten over de partij die de werkzaamheden uitvoert en op welke wijze.

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



MAXIME HENDRICKX O.G.

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 aanvaardden 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 1932 en gerenoveerd is in 2023. 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.

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

