



Alberdingk Thijmstraat 174, 2524 HR 's-Gravenhage

Vraagprijs €299.500,- k.k.

Taco Verbeek Makelaardij B.V.
Pr Willem Alexander Promenade 45
2284 DH, RIJSWIJK
Tel: 070-393.23.00
E-mail: info@tacoverbeek.nl
www.tacoverbeek.nl

Omschrijving

In kindvriendelijke buurt met speeltuinen, kinderopvang en sportgelegenheden (o.a. tennisvereniging en voetbalclub), op steenworp afstand van Rijswijk en direct naast het Julianapark gelegen, sfeervol en recent gemoderniseerd dubbel bovenhuis met 3 slaapkamers, nieuwe keuken, nieuw sanitair en achterbalkon. Het geheel is gelegen in een kindvriendelijke buurt met om de hoek een speeltuin.

De woning is nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas, heeft een nieuwe cv-combiketel en dakisolatie. Dit alles zorgt voor een uitstekend energielabel C.

Winkelcentrum Bogaard Stadscentrum, de winkels van het Hendrik Ravesteijnplein in Rijswijk en van de Goeverneurlaan in Den Haag (o.a. supermarkten Hoogvliet en Albert Heijn) en landgoed Te Werve met natuurswembad De Put liggen allemaal in de directe nabijheid.

Diverse uitvalswegen brengen u binnen enkele minuten naar snelweg A-4 (Amsterdam-Rotterdam) met goede aansluiting op snelwegen A-12 (Den Haag-Utrecht) en A-13 (Delft-Rotterdam). Diverse haltes van het openbaar vervoer liggen op loopafstand.

Indeling:

De voordeur van deze woning bevindt zich op straatniveau (dus geen open portiek!). Achter de voordeur komt u eerst in een kleine hal met meterkast van de elektra. Via de inpandige, wit gelakte trap komt u op de overloop van de 1e etage (woonetage). Op de overloop is toegang tot een modern toilet met zwevend closet met weggewerkt waterreservoir en een fonteintje. Tevens is er een inbouwkast met o.a. opstelplaats van de gasmeter.

De doorzon wooneetkamer krijgt veel lichtinval door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. In de voorkamer kunt u een prima zitkamer maken terwijl in de achterkamer de eetkamer kan worden ingericht en waar zich ook een ruime inbouwkast / servieskast bevindt. Vanuit de achterkamer komt in de semi-open (nieuwe) keuken. De keuken is in L-vorm opstelling geplaatst en heeft een 2e werkblad. Er is diverse inbouwapparatuur aanwezig, waaronder: inductiekookplaat, vlakschermafzuigkap, vaatwasser, elektrische oven, koelkast, rvs spoelbak met mengkraan, diverse onder- en bovenkasten, bestek- en pannenlades en toegang tot achterbalkon met uitzicht op de achtertuinten van de omliggende woningen. De gehele 1e etage is voorzien van een mooie, nieuwe laminaatvloer.

Vanaf de eerder genoemde overloop komt u via een wit gelakte trap op de 2e etage (slaapetage). Hier bevinden zich 3 slaapkamers. Aan de achterzijde zijn 2 slaapkamers met een vloeroppervlakte van respectievelijk ca. 7m² en 7,5m². Beide achterslaapkamers hebben een dakkapel en leuk uitzicht op de achtertuinten van de omliggende woningen. Aan de voorzijde ligt de 3e slaapkamer van ca. 6,5m² en heeft een groot Velux dakraam. Op de slaapetage ligt, net als op de woonetage, een mooi, nieuwe laminaatvloer.

De moderne badkamer heeft een inloofdouche met thermostaatkraan, dubbele douchekop (hand- en regendouche) en glazen douchescherm, wastafel met meubel, spiegel, wasmachine-aansluiting en mechanische ventilatie.

Vanaf de overloop heeft u middels een vlizotrap toegang tot een bevloerde bergvliering met veel ruimte om spullen op te slaan. Hier bevindt zich ook de opstelplaats van de nieuwe cv-combiketel Intergas Kombi Kompak (2025). De gehele vliering is voorzien van dakisolatie.

Kortom: een sfeervol, modern dubbelbovenhuis met 3 slaapkamers en balkon welke zeker een bezichtiging waard is.

Bijzonderheden:

- recent intern gemoderniseerde woning
- nieuwe keuken, nieuw sanitair, nieuwe laminaatvloer
- energielabel C, geldig tot 17 maart 2036
- vereniging van eigenaren voert een ad hoc beleid
- vereniging van eigenaren is ingeschreven in Kamer van Koophandel
- nieuwe cv-combiketel, Intergas Kombi Kompak, bouwjaar 2025
- eeuwigdurend recht van erfpacht middels obligatoire overeenkomst

- erfpachtcanon € 78,82 en erfpacht beheerkosten: € 17,- per half jaar
- herzieningsdatum erfpachtcanon: 1 januari 2029
- elektra: 8 groepen met 2 aardlekschakelaars en slimme meter
- verkoopvoorwaarden van toepassing
- per direct beschikbaar

Bovenstaande informatie is door ons met de hoogst nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door ons wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. 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. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door ons kantoor, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Kenmerken

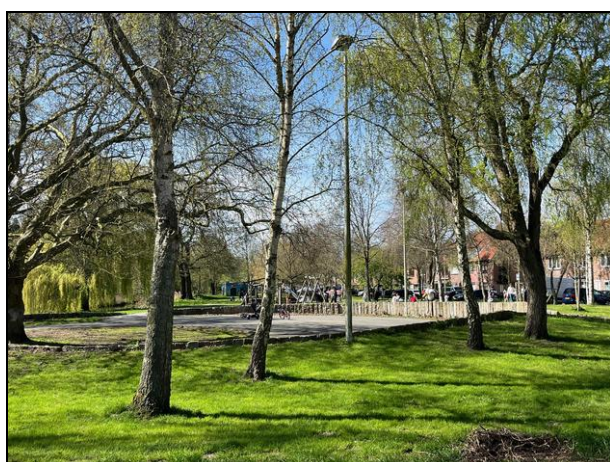
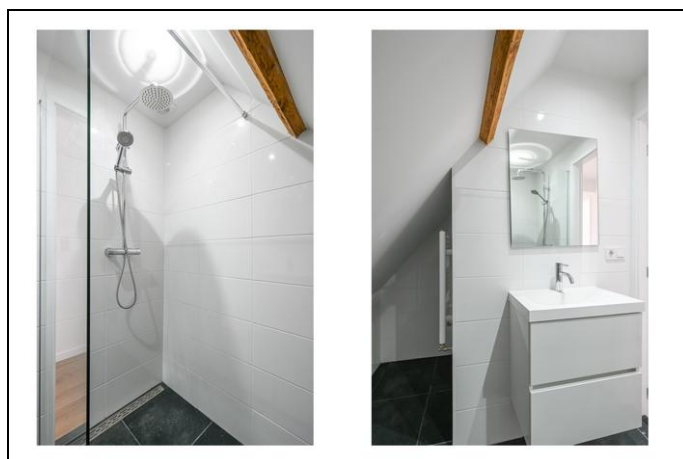
Vraagprijs	€ 299.500,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	274 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	70 m ²
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	1929
Ligging	In woonwijk
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
C.V.-ketel	Intergas Kombi Kompakt (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Locatie

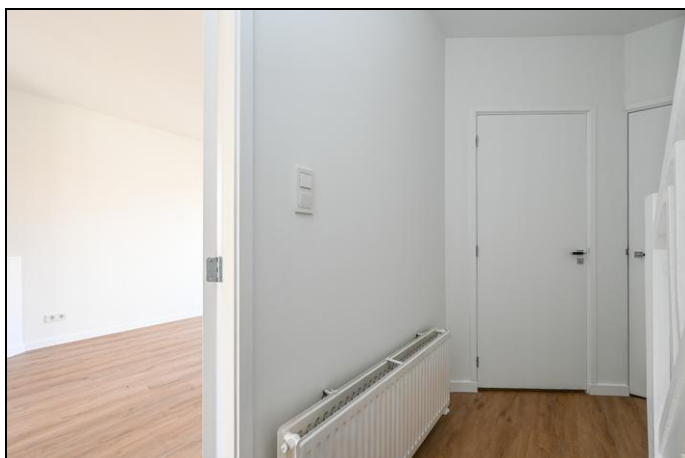
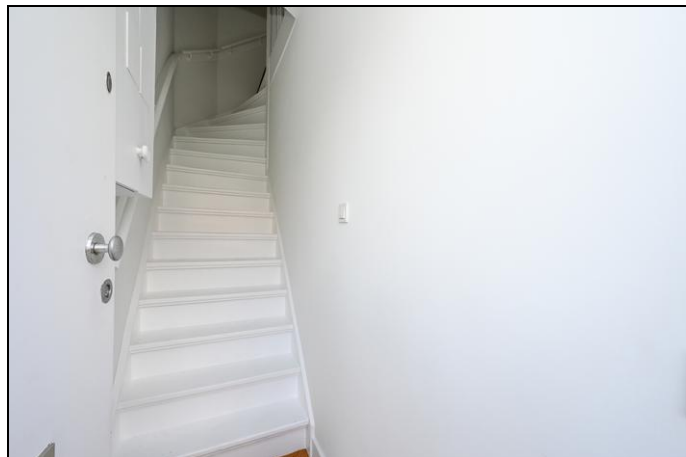
Alberdingk Thijmstraat 174
2524 HR 'S-GRAVENHAGE



Foto's



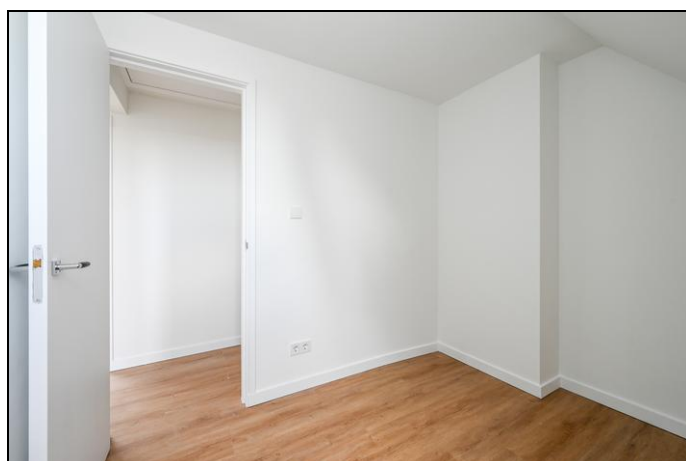
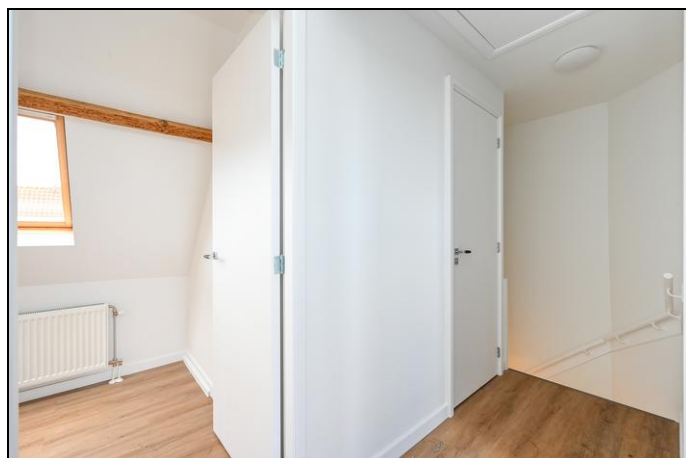
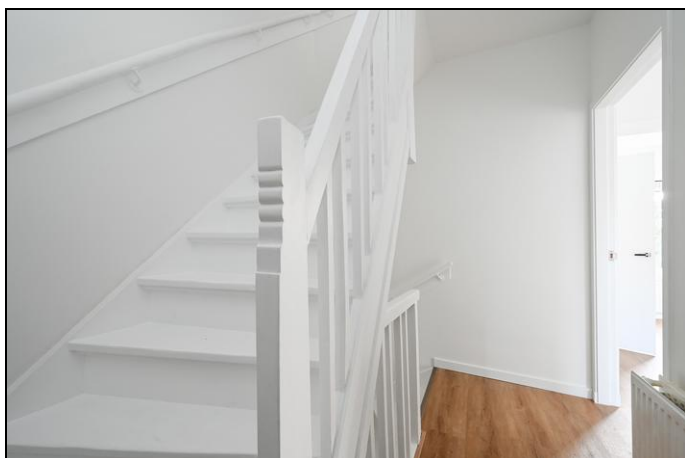
Foto's



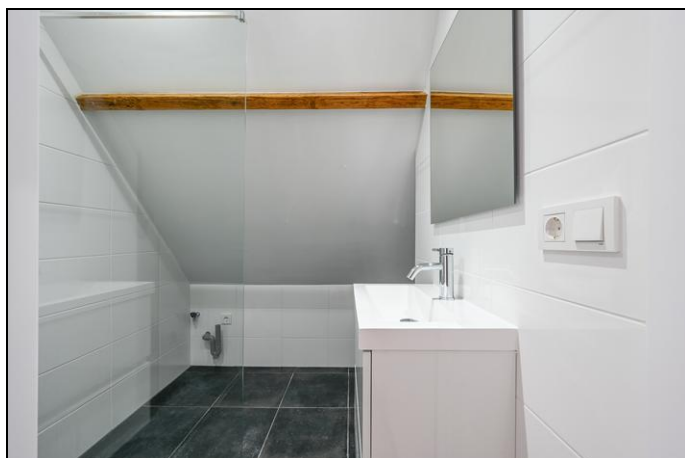
Foto's



Foto's



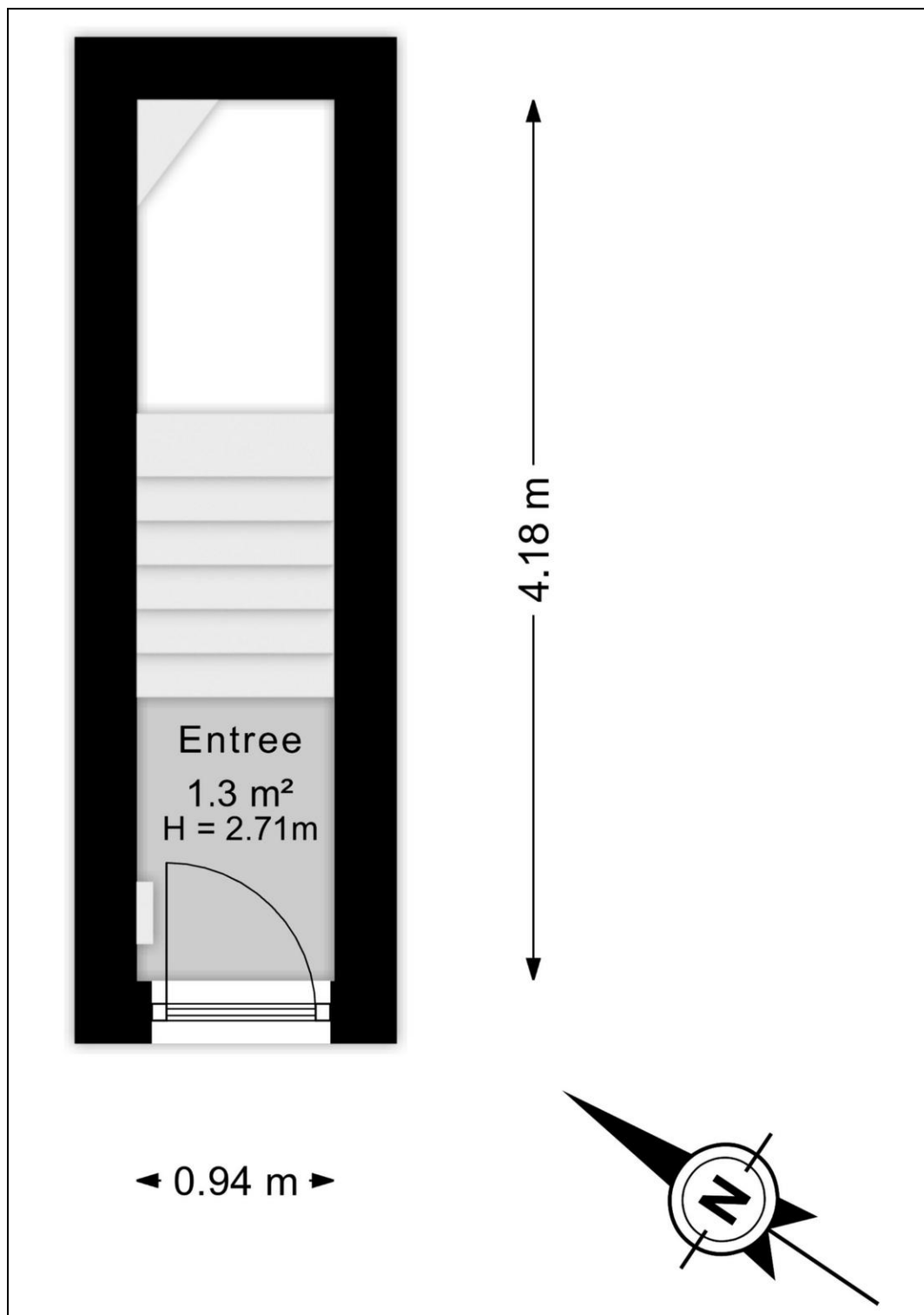
Foto's



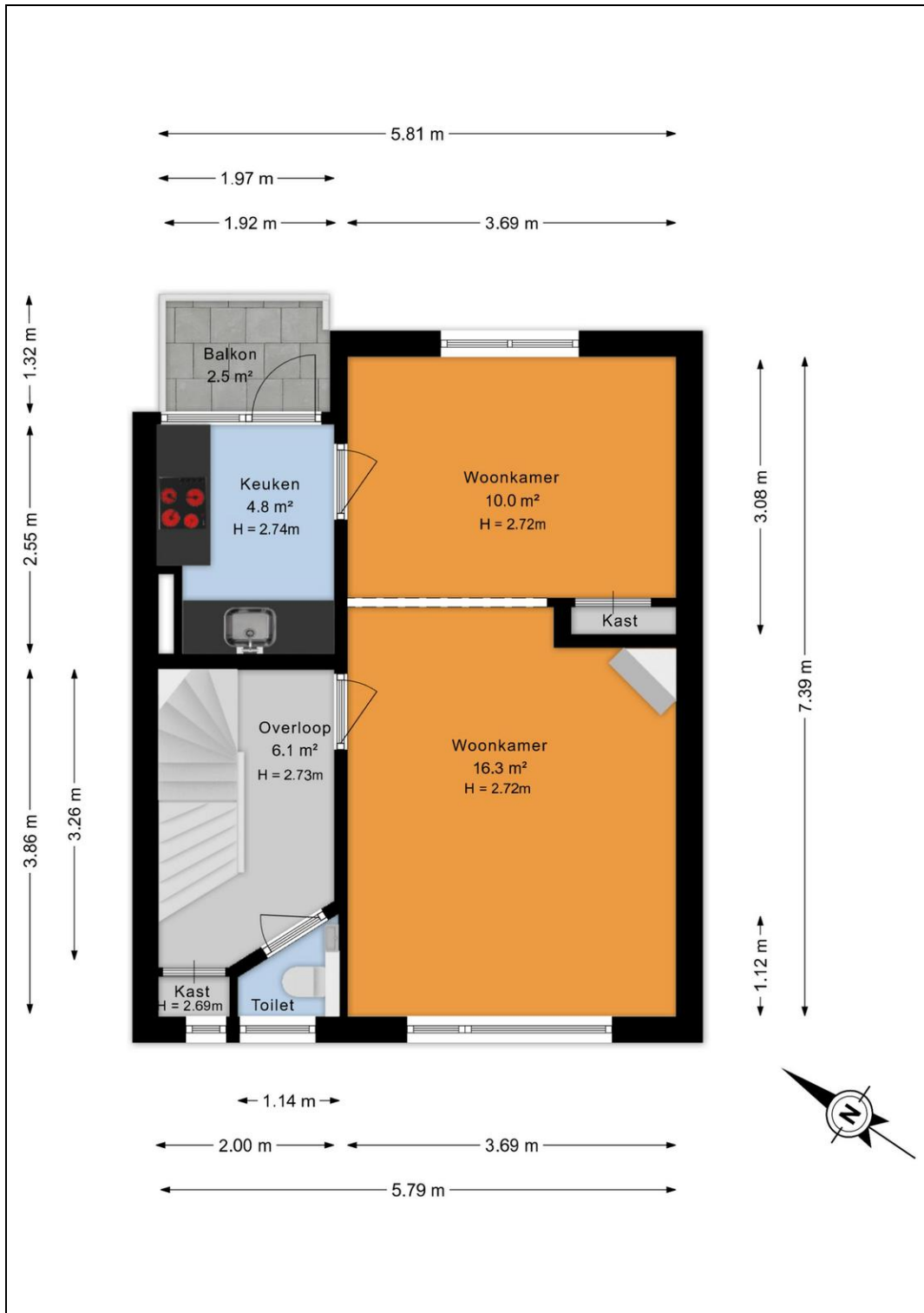
Foto's



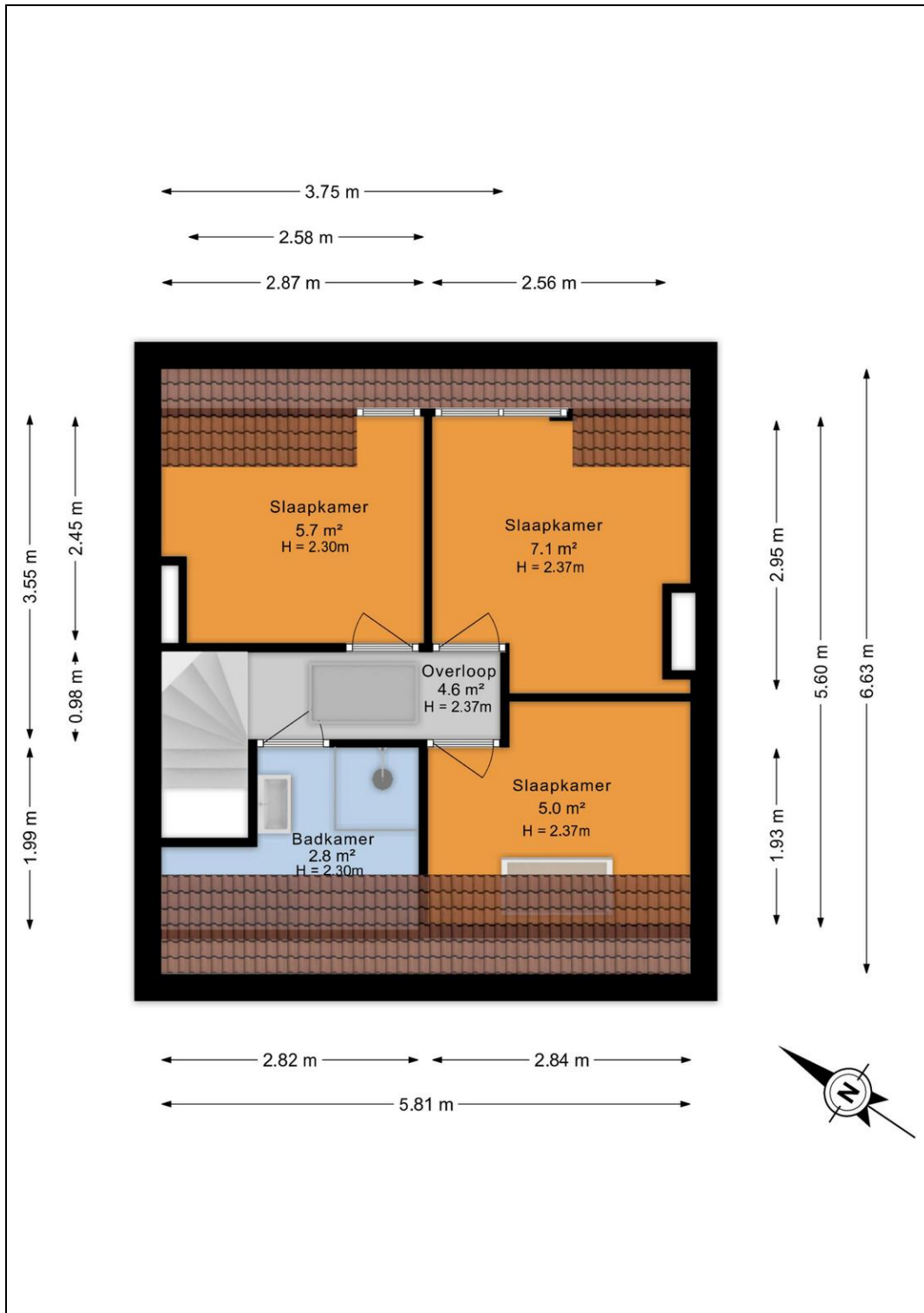
Plattegrond



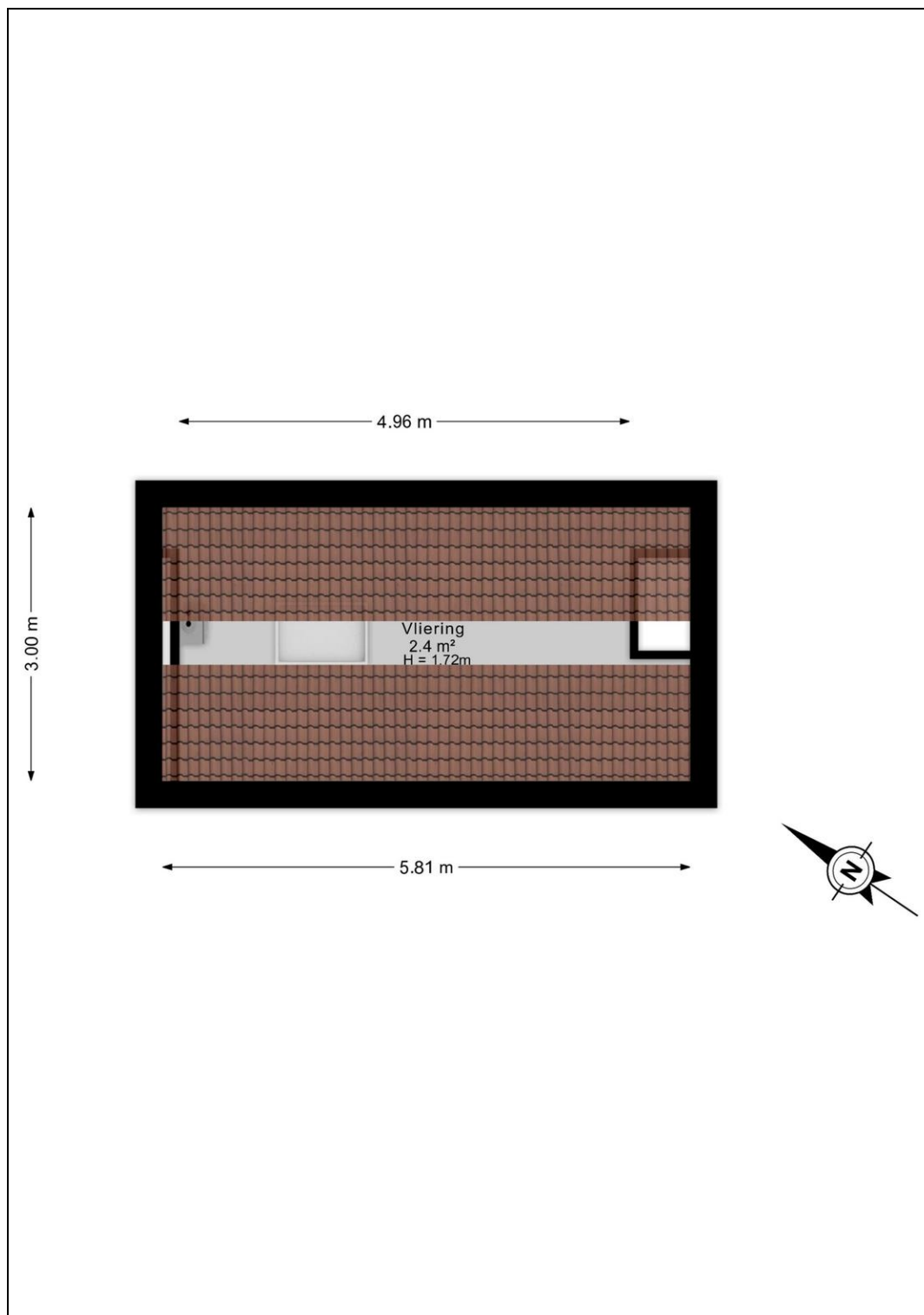
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Verkoopvoorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, model 2023. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de hypothecaire financiering wordt gesteld op 5 weken na de mondelinge koopovereenstemming. Indien geen financiering kan worden verkregen en ontbinding van de koop moet worden ingeroepen dan dient de hypotheekaanvraag en 1 afwijzingsverklaring van een erkende geldverstrekende instelling aan de verkoper te worden overlegd.

De *bankgarantie of waarborgsom* zijnde 10% van de koopsom dient 6 weken na de mondelinge koopovereenstemming te zijn gesteld c.q. gestort bij de notaris.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 90 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit heeft gegarandeerd, staat verkoper niet in voor de kwaliteit van onder andere technische installaties, apparatuur, de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en voor de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. 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 voor rekening en risico van koper.

Niet-bewoningsclausule

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor risico en rekening van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden, (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).

Roerende zaken

Deze koopovereenkomst wordt aangegaan zonder een overnamelijst van roerende zaken. De woning wordt geleverd zoals getoond tijdens de bezichtiging. Niets zal worden toegevoegd of worden weggenomen.

Meetinstructie

NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte (GBO) gebruik van de NVM meetinstructie. Deze is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de GBO. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW is onverminderd van kracht.

AVG communicatie toestemming

Verkoper en koper verklaren hierbij in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze verkoop en levering betrokken makelaar, Taco Verbeek NVM Makelaardij, en notaris om te communiceren met de bij deze verkoop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie.

Materialenclausule

Het is koper bekend dat ten tijde van de bouw van, danwel ten tijde van eventueel later uitgevoerde verbouwingen aan de hiervoor omschreven onroerende zaak het in de praktijk normaal was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieu-aspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals onder andere asbest- en loodhoudende materialen. Voor zover deze en vergelijkbare materialen (nog) in het omschreven onroerend goed aanwezig (zullen blijken te) zijn, wordt dit door koper geaccepteerd. In het geval deze materialen 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 bedoelde materialen uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Onderzoek door koper

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst:

- * te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen.
 - * te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.
 - * de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken.
 - * te laten onderzoeken op de eventuele aanwezigheid van een ondergrondse tank.
 - * de oppervlakte van de woning en bijgebouwen en/of het perceel na te meten op de juiste grootte.
- Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

Projectnotaris

In verband met volmacht verkoper zal de overdracht bij notariskantoor Matzinger-Eversdijk te 's-Gravenhage plaatsvinden.

Over ons

Deze informatiebrochure is met zorg voor u samengesteld. Misschien hebt u nog vragen of wenst u nog aanvullende informatie te ontvangen. Natuurlijk kunt u hiervoor bij ons terecht.

Is deze woning niet wat u zoekt of verwacht van een woning? Kijkt u eens verder op onze website. Hier vindt u ons complete aanbod van woningen en appartementen. U vindt hier wellicht andere woningen die aan uw eisen voldoen.

Bent u in het bezit van een eigen woning? Dan is de huidige waarde bij een toekomstige verkoop ook een belangrijk onderdeel in het aankooptraject. U kunt hiervoor vrijblijvend een afspraak maken met onze makelaar, die uw woning komt bekijken en u een reëel advies kan geven over de verkoop. Hij bepaalt samen met u de vraagprijs en zal u voorlichten over de te verwachten verkooptermijn.

We zijn met ons kantoor gevestigd in het Bogaard Stadscentrum. We werken hier met een team van gedreven medewerkers met een passie voor de makelaardij. Door onze jarenlange ervaring op de regionale huizenmarkt kennen wij de regio Haaglanden als geen ander! Wij bemiddelen met zorg en persoonlijke aandacht voor het gewenste resultaat.

Als gecertificeerd makelaar kunnen wij uiteraard ook voor uw financieringsaanvraag een taxatierapport verzorgen welke door iedere bank en/of financiële instelling geaccepteerd wordt.

Als u niet wilt verhuizen maar bijvoorbeeld uw hypotheek wilt oversluiten, kunnen wij u ook van dienst zijn.

Uiteraard zijn wij lid van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars in de onroerende zaken en Vastgoeddeskundigen), dit biedt u de zekerheid van gewaarborgde en regelmatig getoetste kwaliteit.

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld met gegevens die o.a door de eigenaar/bewoner zijn verstrekt. Maten zijn indicatief. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor eventueel onjuist vermelde gegevens.

Taco Verbeek NVM Makelaardij

Prins Willem Alexander Promenade 45 (Bogaard Stadscentrum)

2284 DH Rijswijk

Tel: 070-393 2300

Info@tacoverbeek.nl

www.tacoverbeek.nl