



«Rusthoekstraat 52, 2584 CV 's-Gravenhage»

Vraagprijs € 1.295.000,00 kosten koper

Omschrijving

RUSTHOEKSTRAAT 52, 2584 CV DEN HAAG

KARAKTERISTIEK HERENHUIS OP EIGEN GROND MET ROYALE ACHTERTUIN, SAUNA EN DRIE TERRASSEN IN HET PRESTIGIEUZE VAN STOLKPARK

Gelegen in het geliefde Van Stolkpark bevindt zich dit uitstekend onderhouden herenhuis met een woonoppervlakte van circa 218 m², verdeeld over drie woonlagen en een kelder. Achter de karakteristieke gevel gaat een verrassend ruim familiehuis schuil dat zorgvuldig is gemoderniseerd en beschikt over royale leefruimten, vier ruime slaapkamers, een study, een waskamer, twee badkamers en een aantrekkelijke buitenruimte met tuin, terrassen en sauna.

De combinatie van een royale woon verdieping, meerdere buitenruimten, een zonnige achtertuin met sauna en een ligging op eigen grond maakt dit tot een comfortabel gezinshuis op een uitstekende locatie tussen stad, strand en duinen.

LOCATIE

De Rusthoekstraat is gelegen in het gewilde Van Stolkpark, een rustige en groene woonomgeving tussen het Statenkwartier en Scheveningen. De populaire Frederik Hendriklaan, met haar uitgebreide aanbod van winkels, speciaalzaken, restaurants en terrassen, bevindt zich op loopafstand.

Ook het strand, de boulevard, de Scheveningse Bosjes en de duinen liggen binnen handbereik. Diverse sportverenigingen, openbaar vervoerverbindingen en internationale scholen, waaronder de Duitse School en de Franse School, bevinden zich in de directe omgeving. Het centrum van Den Haag en de uitvalswegen richting Amsterdam, Rotterdam en Utrecht zijn uitstekend bereikbaar.

INDELING

Begane grond:
Voortuin met entree naar de woning.

Ruime ontvangsthall met toegang tot de kelder. De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde beschikt over een plafondhoogte van circa 3,30 meter, grote raampartijen en een open haard. De Voortuin is makkelijk bereikbaar door dubbel openslaande deuren aan de voorzijde.

Via de karakteristieke en-suite indeling wordt de verbinding gemaakt met de open woonkeuken en eetkamer aan de achterzijde. Deze leefruimte vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte voor koken, dineren en ontvangen. Dankzij de openslaande deuren staat de eetkamer/keuken in directe verbinding met de achtertuin.

De fraai aangelegde achtertuin biedt veel privacy en beschikt over een royaal terras, groenvoorzieningen en een sauna.

Eerste verdieping:

Overloop, royale slaapkamer aan de voorzijde met toegang tot een ruim terras, tweede ruime

slaapkamer aan de achterzijde eveneens voorzien van een terras, derde kamer welke uitstekend geschikt is als werk-, kinder- of logeerkamer en een moderne badkamer voorzien van dubbele wastafel, inloopdouche en toilet.

Tweede verdieping:

Overloop, twee ruime slaapkamers, een separate wasruimte en een tweede moderne badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is toegang tot een derde terras.

Kelder:

Praktische kelderruimte geschikt voor opslag en provisie.

BIJZONDERHEDEN:

Gelegen op eigen grond;

Woonoppervlakte circa 218 m²;

Inhoud circa 886 m³;

Bouwjaar 1905;

Hoogwaardig gemoderniseerd;

Twee moderne badkamers;

Drie terrassen (totaal circa 22 m²);

Fraai aangelegde achtertuin;

Vrijstaande sauna;

Kelder van circa 8 m²;

Volledig voorzien van dubbele beglazing;

Energielabel C;

Gelegen nabij strand, duinen, internationale scholen en de Frederik Hendriklaan;

Uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer en uitvalswegen;

Oplevering in overleg;

NVM-koopakte van toepassing;

In de koopakte zullen onder meer de ouderdoms-, asbest- en meetinstructieclausule worden opgenomen;

Niet bewonersclausule wordt in de koopakte opgenomen;

Vanwege verkoop uit verhuur zullen er geen NVM-lijst van zaken en vragenlijst beschikbaar zijn.

Een royaal en comfortabel herenhuis waar karakter, ruimte, luxe en buitenleven op harmonieuze wijze samenkomen op een van de mooiste locaties van Den Haag.

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Een aankoopmakelaar behartigt uw belangen tijdens het gehele aankoopproces.

Deze informatie is met zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle vermelde maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1905

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	887 m ³
Perceel oppervlakte	172 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	220 m ²
Woonkamer	58 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Voorzieningen	TV kabel, Sauna, Openslaande deuren, Prive dakterras
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	combi (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.124
Tuin breedte (cm)	482
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



Rusthoekstraat 52 - 2584 CV 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Foto's



Foto's



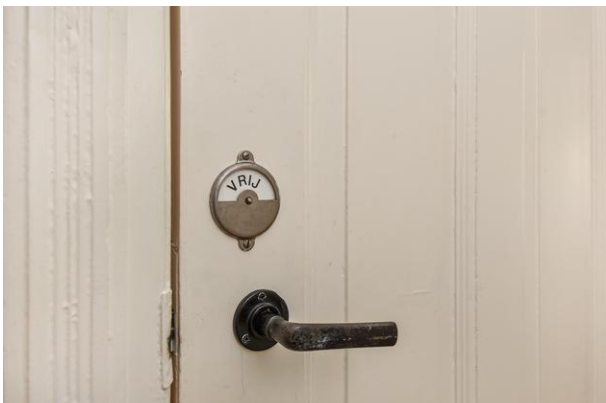
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Rusthoekstraat 52 - 2584 CV 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

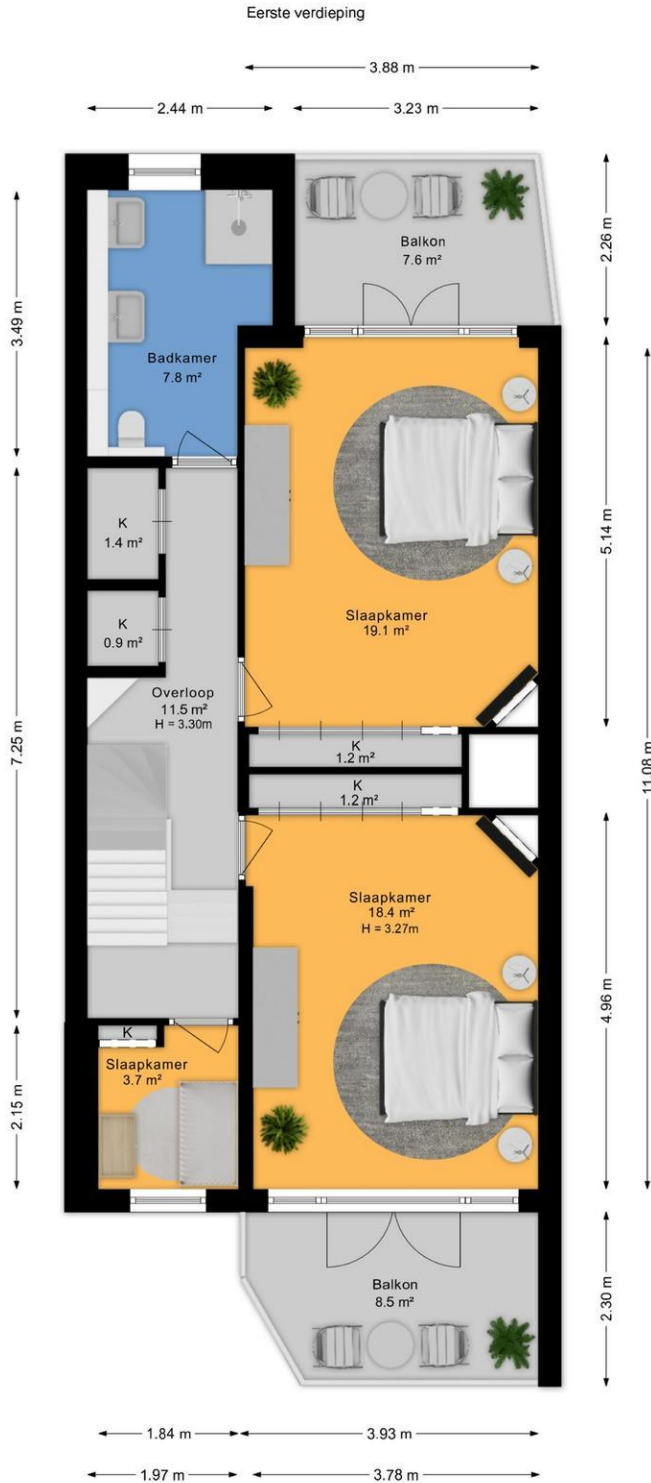
Plattegrond



Rusthoekstraat 52 - 2584 CV 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

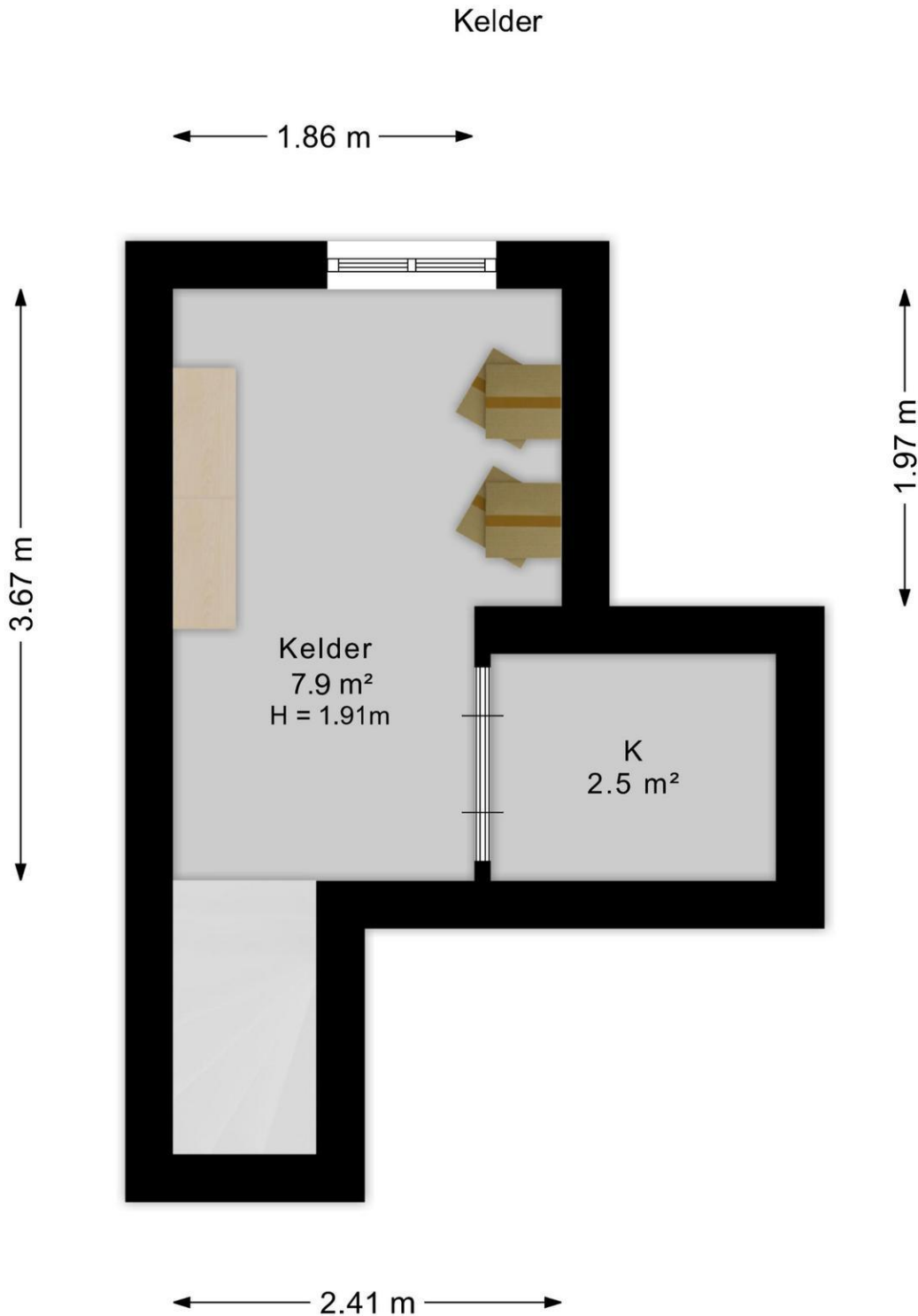
Plattegrond



Rusthoekstraat 52 - 2584 CV 'S-Gravenhage

Tettero & Wetters Makelaars
 Zeestraat 40
 2518 AB, DEN HAAG
 Tel: 070-356 07 99
 E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Plattegrond



Plattegrond



Rusthoekstraat 52 - 2584 CV 'S-Gravenhage

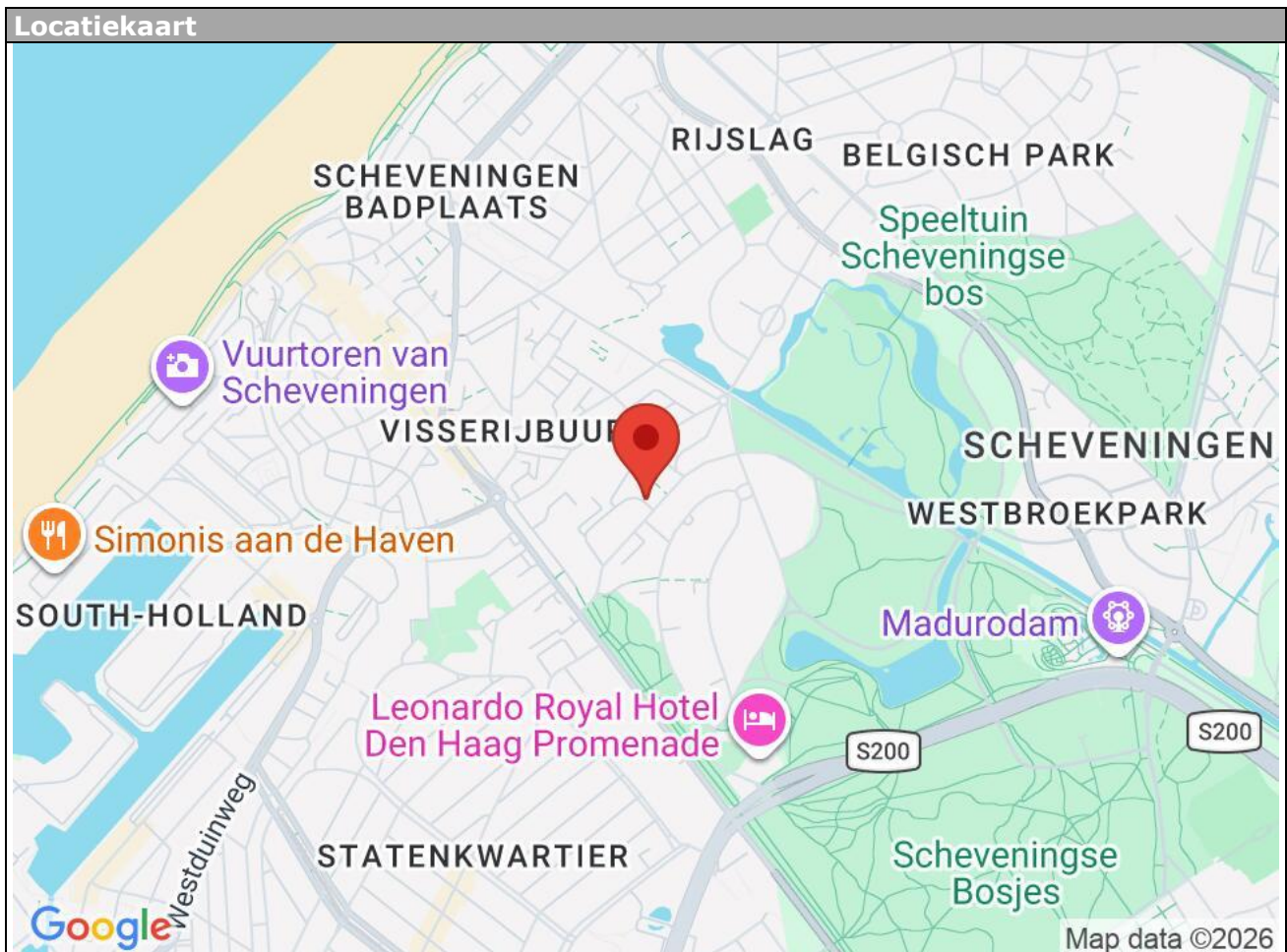
Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99
E-mail: info@tettero-wetters.nl
www.tettero-wetters.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Rusthoekstraat 52
Postcode / Plaats	2584 CV 'S-Gravenhage
Gemeente	's-Gravenhage
Sectie / Perceel	AG / 2517
Oppervlakte	172 m ²
Soort	Volle eigendom

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Rusthoekstraat 52
Postcode / plaats	2584 CV 'S-Gravenhage
Provincie	Zuid-Holland



Verkoopwaarden

VERKOOPVOORWAARDEN TETTERO & WETTERS MAKELAARS

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, laatste model. 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.

Kennisname verkoopinformatie.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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.

Bedenktijd:

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper of diens makelaar binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Keuze notaris:

Koper heeft in het beginsel het recht om de notaris te kiezen. Koper en verkoper komen overeen dat het honorarium dat deze notaris berekent voor een royement voor maximaal € 175,- (per geheel royement van een hypotheek) en € 200,- (per gedeeltelijk royement van een hypotheek), steeds exclusief 21% BTW en kadastrale voorschotten, voor rekening van verkoper komen. Indien de vermelde notaris hogere bedragen per royement van hypotheek berekent, zijn deze hogere kosten voor rekening van koper.

Indien koper kiest voor een notariskantoor welke is gevestigd buiten een straal van 10 kilometer van het verkochte dan kunnen de volgende kosten door verkopende makelaar en diens opdrachtgever in rekening worden gebracht bij koper:

1. Eventuele aanvullende notariële kosten, bijvoorbeeld het opstellen van een volmacht, die aan verkoper in rekening worden gebracht.
2. Kosten van vervoer en uurloon

Deze kosten dienen te worden betaald en verrekend bij de in de koopakte vermelde notaris, op de dag van de eigendomsoverdracht.

Koper is in de gelegenheid tot:

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. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;
- Te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.
- De grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.
- De oppervlakte van de woning en bijgebouwen en/of het perceel na te meten op de juiste grootte. Koper heeft hier we/geen gebruik van gemaakt.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 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 ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, en van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.)

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

Lood- en asbestclausule:

Het is partijen bekend dat ten tijde van de bouw van de hiervoor omschreven onroerende zaak het in de praktijk normaal was dat er materialen werden gebruikt welke thans uit oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbest- loodhoudende materialen. Voor zover deze en vergelijkbare materialen (nog) in de omschreven onroerende zaak aanwezig (zullen) blijken te zijn, wordt dit door koper geaccepteerd.

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.

Koper vrijwaart verkoper alsmede Tettero & Wetters Makelaars voor alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte en inhoud van de woning alsmede de eventuele externe bergruimte. Koper zal door verkoper op eerste verzoek in de gelegenheid worden gesteld om binnen de 3 dagen bedenktijd de gebruiksoppervlakte en inhoud van de woning, alsmede een eventuele externe bergruimte, na te laten meten.

Rente vergoeding;

Indien de juridische levering op een latere datum plaatsvindt dan de overeengekomen datum, is de veroorzakende partij jegens de gedupeerde partij zonder voorafgaande ingebrekestelling een rentevergoeding van 3% 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 uiteindelijke datum van de juridische levering.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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'.

Brochure

**Tettero &
Wetters**
MAKELAARS

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontlenen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

Tettero & Wetters Makelaars
Zeestraat 40
2518 AB, DEN HAAG
Tel: 070-356 07 99

E-mail: info@tettero-wetters.nl