

**TE KOOP**

# **Louis Davidsstraat 162**

's-Gravenhage



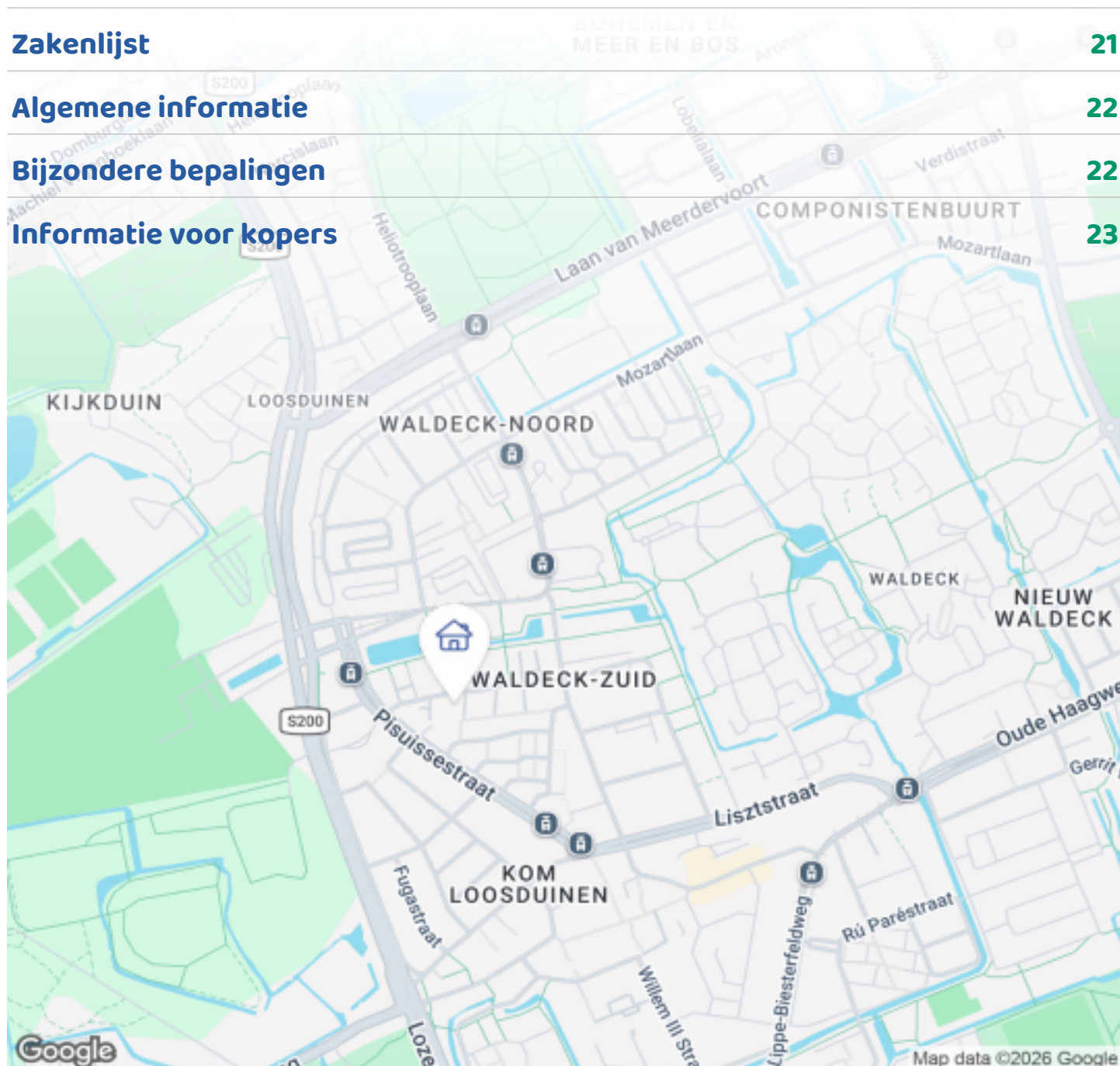
**Vraagprijs**

**€ 315.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Louis Davidsstraat 162, 's-Gravenhage

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



\*ENGLISH TEXT BELOW\*

Ruime maisonnette met balkon en eigen parkeerplaats in een rustige woonomgeving

Ben je op zoek naar een instapklare woning met veel leefruimte, een praktische indeling én een fijne ligging? Dan is deze goed onderhouden maisonnette in Loosduinen zeker een bezichtiging waard.

De woning is verdeeld over twee woonlagen en biedt een verrassend ruim gevoel. Dankzij de grote raampartijen geniet je van veel natuurlijk licht, wat zorgt voor een aangename en sfeervolle woonomgeving. De royale woonkamer vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte om comfortabel te wonen en gasten te ontvangen.

Met twee slaapkamers is deze woning ideaal voor starters, stellen, kleine gezinnen of thuiswerkers die behoefte hebben aan een extra kamer. De badkamer



**Woningbrochure: Louis Davidsstraat 162, 's-Gravenhage**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet.

Op het balkon kun je heerlijk genieten van een kop koffie in de ochtend of ontspannen na een drukke dag. Verder beschikt de woning over een praktische inpandige berging en een eigen parkeerplaats, een groot pluspunt in de stad.

De woning maakt deel uit van een actieve en goed georganiseerde Vereniging van Eigenaren met een onderhoudsplan en reservefonds. Daarnaast beschikt de woning over energielabel C en is deze voorzien van dubbele beglazing en HR-glas.

De ligging is bijzonder prettig: in een rustige woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, openbaar vervoer, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden bevinden zich op korte afstand. Ook het strand van Kijkduin en de duinen zijn eenvoudig bereikbaar, waardoor je optimaal kunt genieten van zowel stad als natuur.

Oplevering: in December

Pluspunten op een rij:

- Ruime maisonnette verdeeld over twee woonlagen
- Lichte woonkamer met veel natuurlijke lichtinval
- Twee slaapkamers
- Balkon
- Eigen parkeerplaats
- Inpandige berging
- Goed onderhouden woning
- Energietabel C
- Actieve en gezonde VvE
- Rustige en centrale ligging in Loosduinen
- Nabij winkels, openbaar vervoer, strand en duinen

Kortom: een comfortabele en verzorgde woning op een fijne locatie, waar je direct kunt genieten van alles wat deze omgeving te bieden heeft.

-----

Spacious and Bright Maisonette with Balcony and Private Parking in Loosduinen

Looking for a comfortable, move-in-ready home in a quiet residential area? This well-maintained two-level maisonette offers the perfect combination of space, functionality, and convenience.

Located on the third floor of a well-managed apartment complex, this attractive apartment features a bright living area, two generously sized bedrooms, a practical layout spread over two floors, and a sunny balcony where you can enjoy your morning coffee or unwind after a busy day.

The property is well maintained both inside and out and benefits from double glazing and HR glass, contributing to comfortable living throughout the year. The spacious bathroom is equipped with a bathtub, separate shower, washbasin, vanity unit, and washing machine connection, while a separate toilet adds extra convenience.

An additional advantage is the private indoor storage room and a dedicated parking space, a valuable feature in the area. The apartment is part of an active and financially healthy homeowners' association (VvE) with a maintenance plan and reserve fund in place.

Situated in the popular Loosduinen district, the apartment enjoys a peaceful location within a residential neighbourhood, while shops, public transport, schools, recreational facilities, and the beach are all within easy reach. The city centre of The Hague can be reached quickly, making this an ideal home for both first-time buyers and those looking for extra space.

Transfer date: December

Highlights:

- Spacious maisonette apartment spread over two floors

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Bright living room with pleasant natural light
- 2 comfortable bedrooms
- Balcony
- Private parking space
- Indoor storage room
- Well-maintained property
- Energy Label C
- Active VvE with maintenance plan and reserve fund
- Quiet residential location in Loosduinen
- Conveniently located near shops, public transport and the beach

A wonderful opportunity to own a spacious and comfortable home in a desirable location in The Hague.







# FOTO'S



# FOTO'S





# FOTO'S



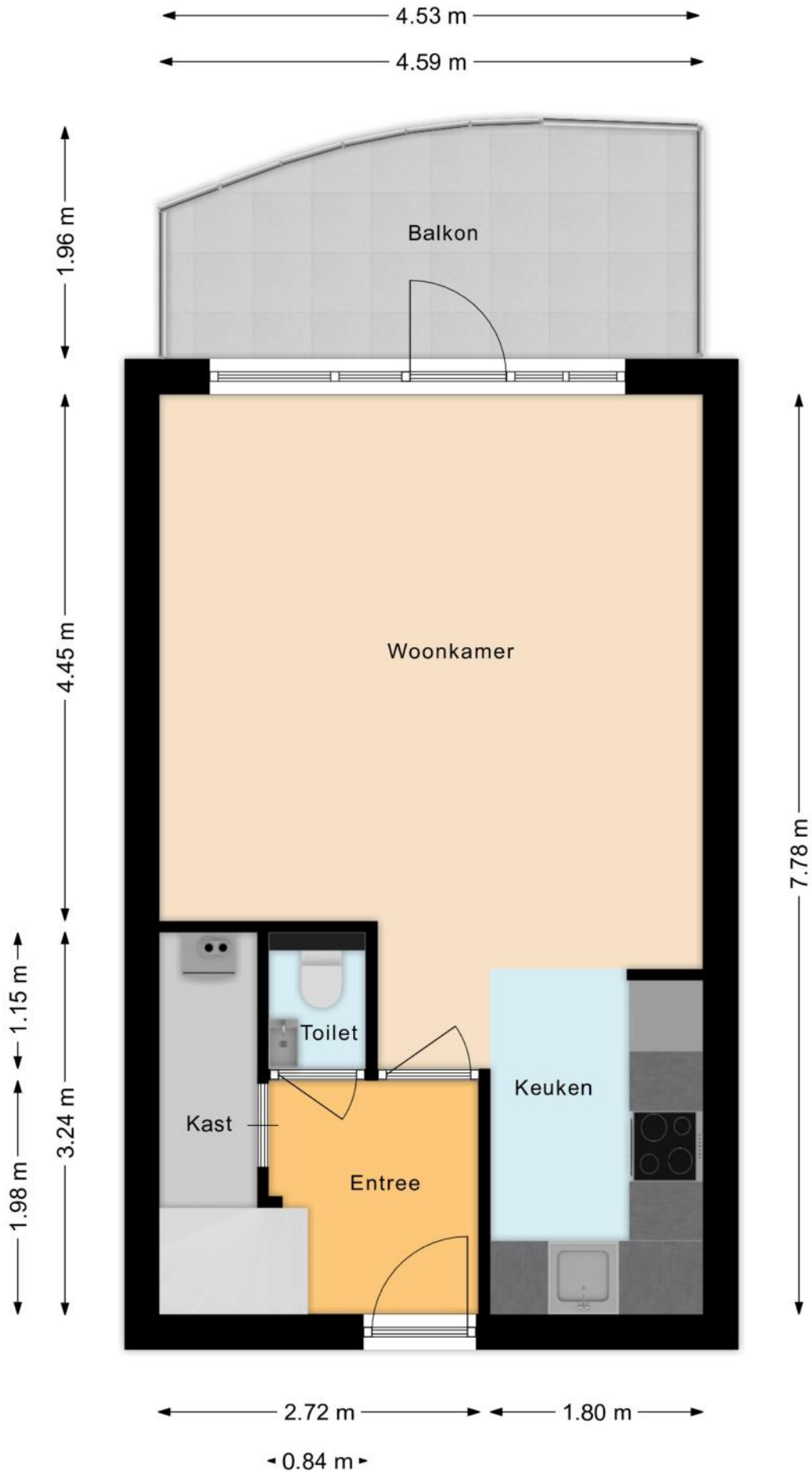


# FOTO'S

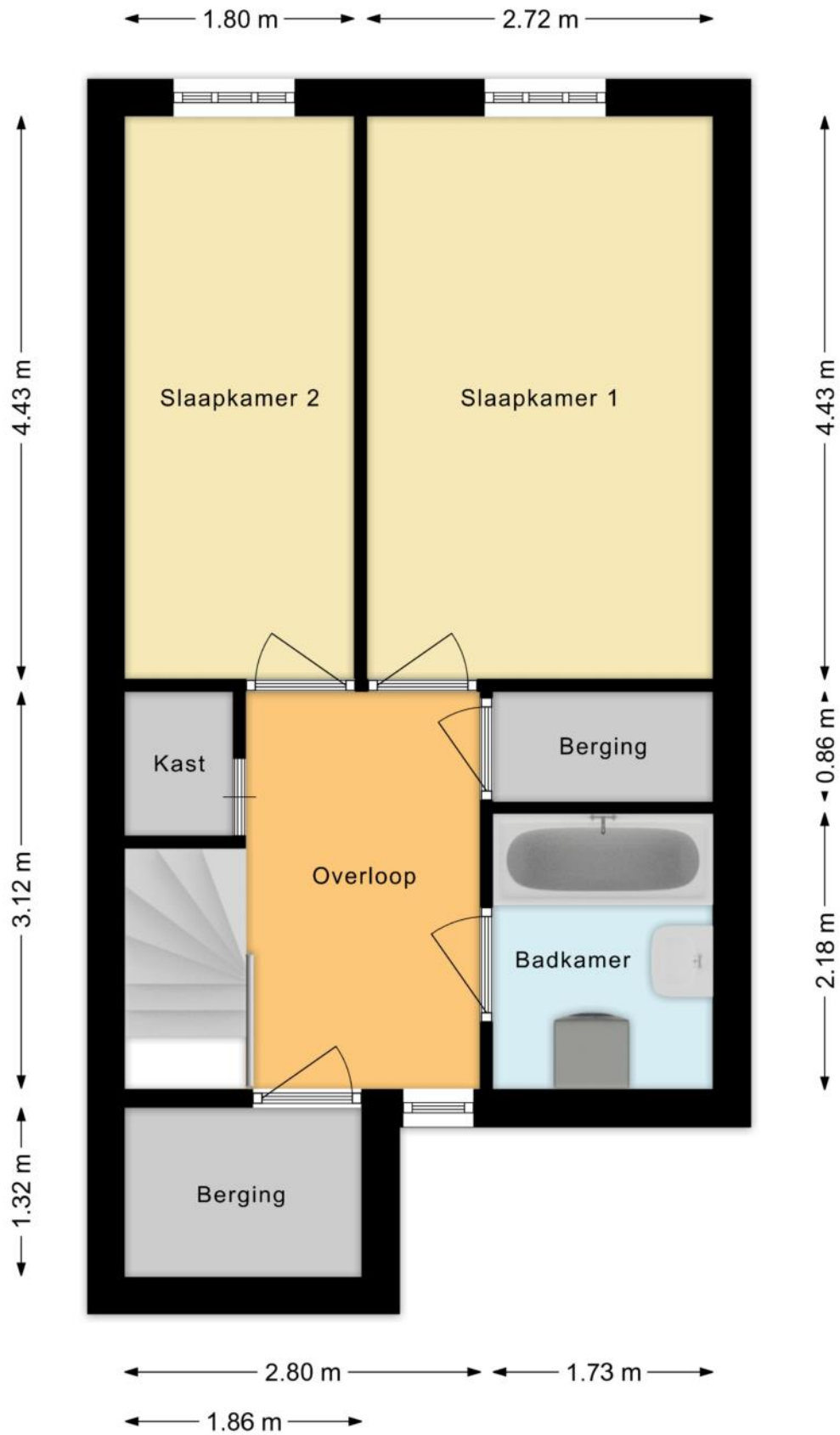




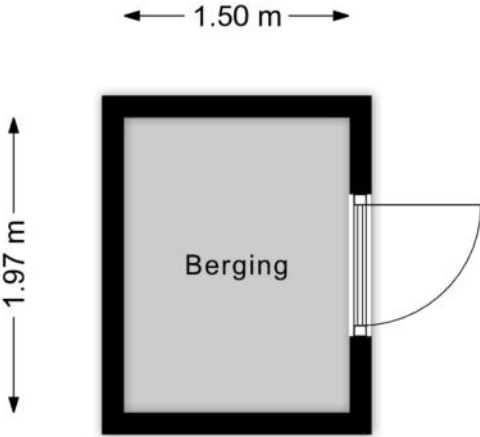
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1987
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	235 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	74 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	3 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, douche, wastafel, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen</b>
Gelegen op woonlaag	<b>3</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel</b>

## Energie

Energie label	<b>C</b>
Isolatie	<b>Dubbel glas, HR-glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>AWB</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2000</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Isolatie	Geen isolatie

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 240 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

### Loosduinen H 6756 13

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

### Loosduinen H 6756 32

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Wastafelaccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		

## Overige zaken

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze 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 asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.