

**TE KOOP**

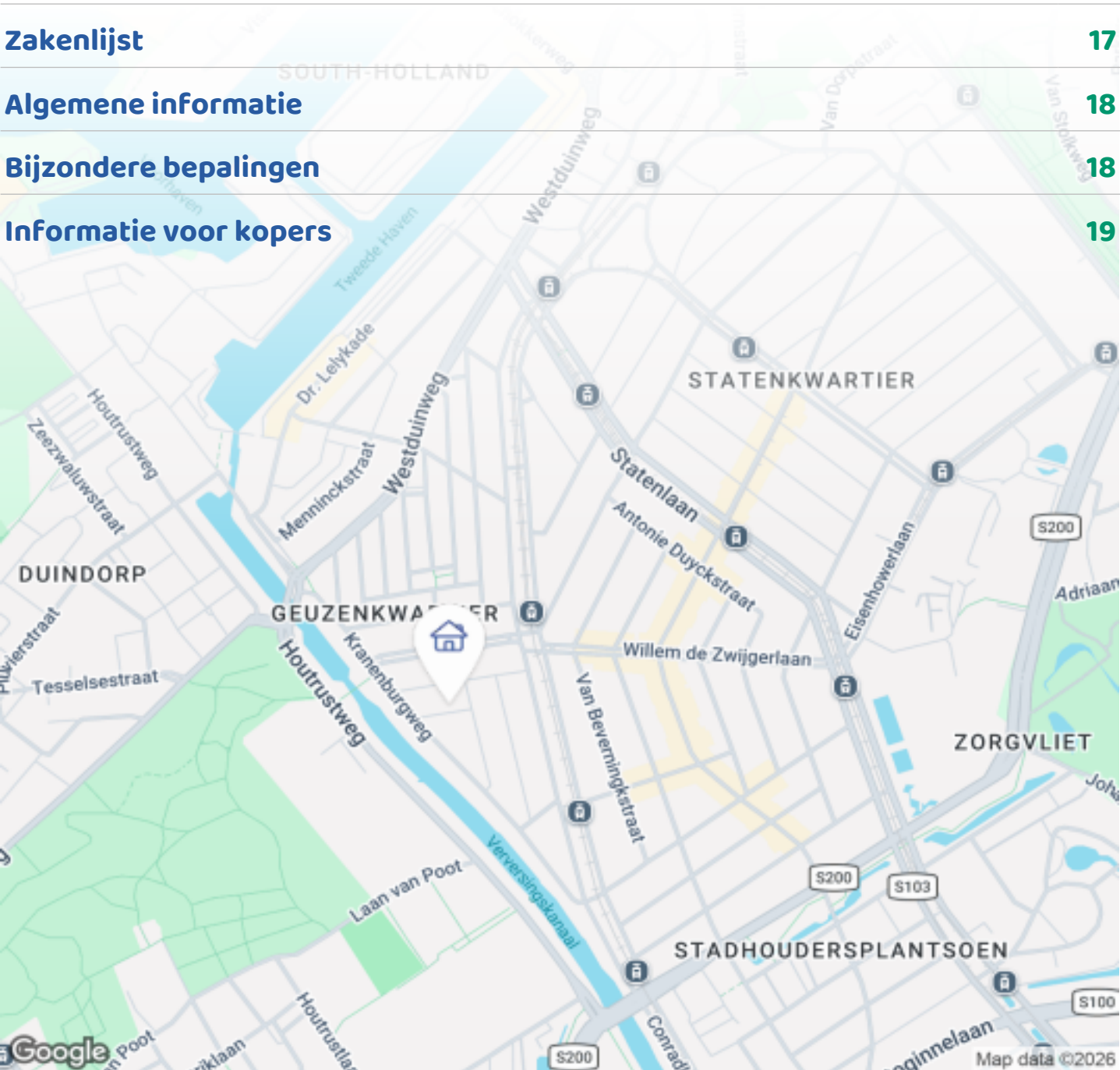
# Ruychaverstraat 17

's-Gravenhage



# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegronden              | 11 |
| Plattegronden              | 12 |
| Plattegronden              | 13 |
| Kenmerken                  | 14 |
| Zakenlijst                 | 17 |
| Algemene informatie        | 18 |
| Bijzondere bepalingen      | 18 |
| Informatie voor kopers     | 19 |



Woningbrochure: Ruychaverstraat 17, 's-Gravenhage

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruychaverstraat 17, Den Haag

Luxe volledig gerenoveerd dubbel bovenhuis met 3 slaapkamers en mooi dakterras in het geliefde Statenkwartier

Wonen in één van de meest gewilde wijken van Den Haag? Deze prachtige, volledig gerenoveerde dubbele bovenwoning aan de Ruychaverstraat 17 combineert de karakteristieke uitstraling van een woning uit 1923 met het comfort en de luxe van nieuwbouw. Gelegen in het sfeervolle Geuzen- en Statenkwartier biedt deze woning een hoogwaardige afwerking, drie slaapkamers, een mooi dakterras en een uitstekend energielabel.

De woning is recent compleet gerenoveerd en vernieuwd met gebruik van hoogwaardige materialen. Authentieke details en karaktervolle elementen zijn behouden gebleven en gecombineerd met moderne voorzieningen, waardoor een unieke woonbeleving is



**Woningbrochure: Ruychaverstraat 17, 's-Gravenhage**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

ontstaan. Een ideale woning voor gezinnen, stellen en expats die op zoek zijn naar comfort, ruimte en een uitstekende locatie.

## Indeling

Bij binnenkomst op de begane grond ervaart u direct de hoogwaardige afwerking en het lichte karakter van de woning. De royale woonverdieping beschikt over een ruime woonkamer met veel daglichttoetreding en een moderne uitstraling. De woonverdieping kan worden ingedeeld in een zitruimte en royale leefkeuken met de mogelijkheid van het plaatsen van een kookeiland, alle benodigde aansluitingen zijn reeds aangelegd en aanwezig. De luxe afwerking wordt versterkt door de fraaie PVC-vloeren, vloerverwarming en stijlvolle led inbouwspot's.

De woning beschikt over drie goed bemeten slaapkamers, waardoor er voldoende ruimte is voor een gezin, thuiswerkplek of logeerkamer.

De luxe badkamer is voorzien van hoogwaardige materialen en uitgerust met een comfortabel ligbad, waardoor u optimaal kunt ontspannen.

Via de bovenste verdieping heeft u toegang tot het heerlijke dakterras, waar u in alle rust kunt genieten van de zon en het uitzicht over de omgeving.

## Bijzonderheden

- \* Volledig hoogwaardig gerenoveerd en vernieuwd
- \* Woonoppervlakte circa 130 m<sup>2</sup>
- \* Drie ruime slaapkamers
- \* Dakterras
- \* Gelegen in beschermd stadsgezicht
- \* Luxe badkamer met ligbad
- \* Gehele woning voorzien van vloerverwarming
- \* Hoogwaardig geïsoleerde vloeren
- \* PVC-vloeren met parketuitstraling
- \* Volledig voorzien van led-inbouwverlichting
- \* Nieuwe kozijnen met HR+++ veiligheidsglas
- \* Energielabel A
- \* Mogelijkheid tot verdere verduurzaming met

zonnepanelen

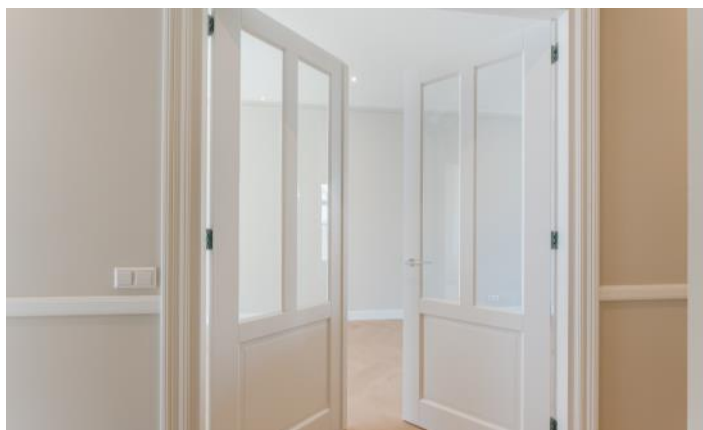
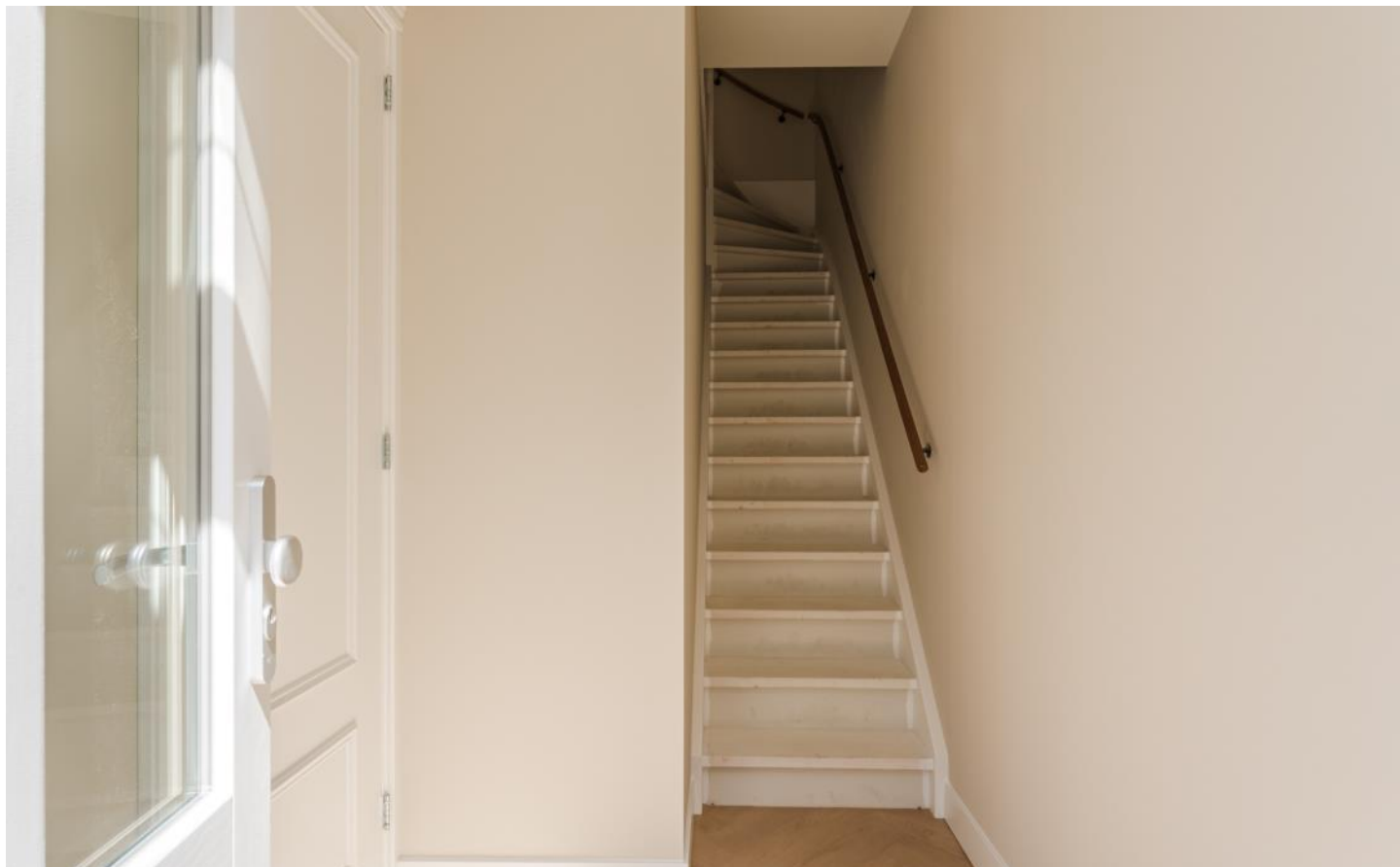
- \* Gelegen op eigen grond
- \* Actieve VvE, bijdrage € 65,- per maand
- \* Recent opgeleverd en direct beschikbaar
- \* Garantie op de uitgevoerde werkzaamheden
- \* Oplevering op korte termijn mogelijk

## Locatie

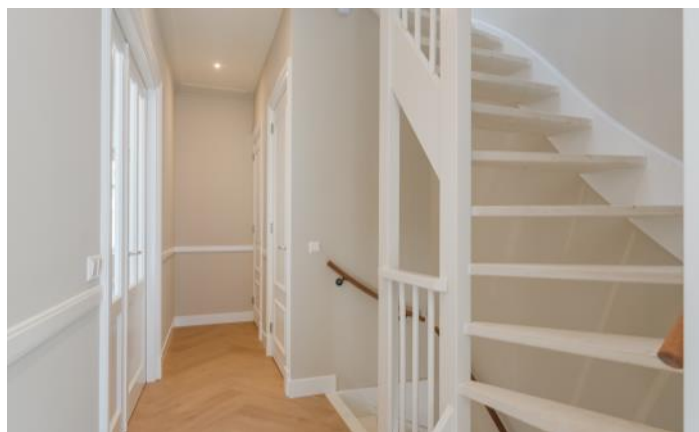
De woning is gelegen in het zeer populaire Statenkwartier, één van de mooiste en meest karakteristieke woonwijken van Den Haag. In de directe omgeving vindt u de gezellige Frederik-Hendriklaan ("De Fred") met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en speciaalzaken. Daarnaast bevinden het strand van Scheveningen, de haven, diverse internationale organisaties, openbaar vervoer en uitvalswegen zich op korte afstand.

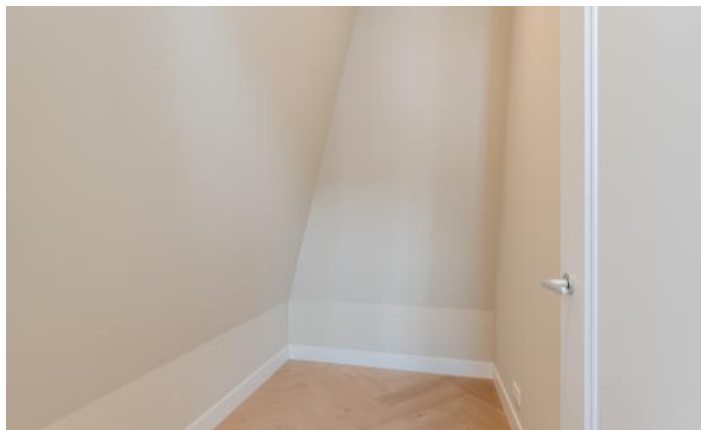
Bent u op zoek naar een instapklare, luxe afgewerkte woning met karakter, ruimte en een uitstekende ligging? Dan is Ruychaverstraat 17 absoluut een bezichtiging waard.







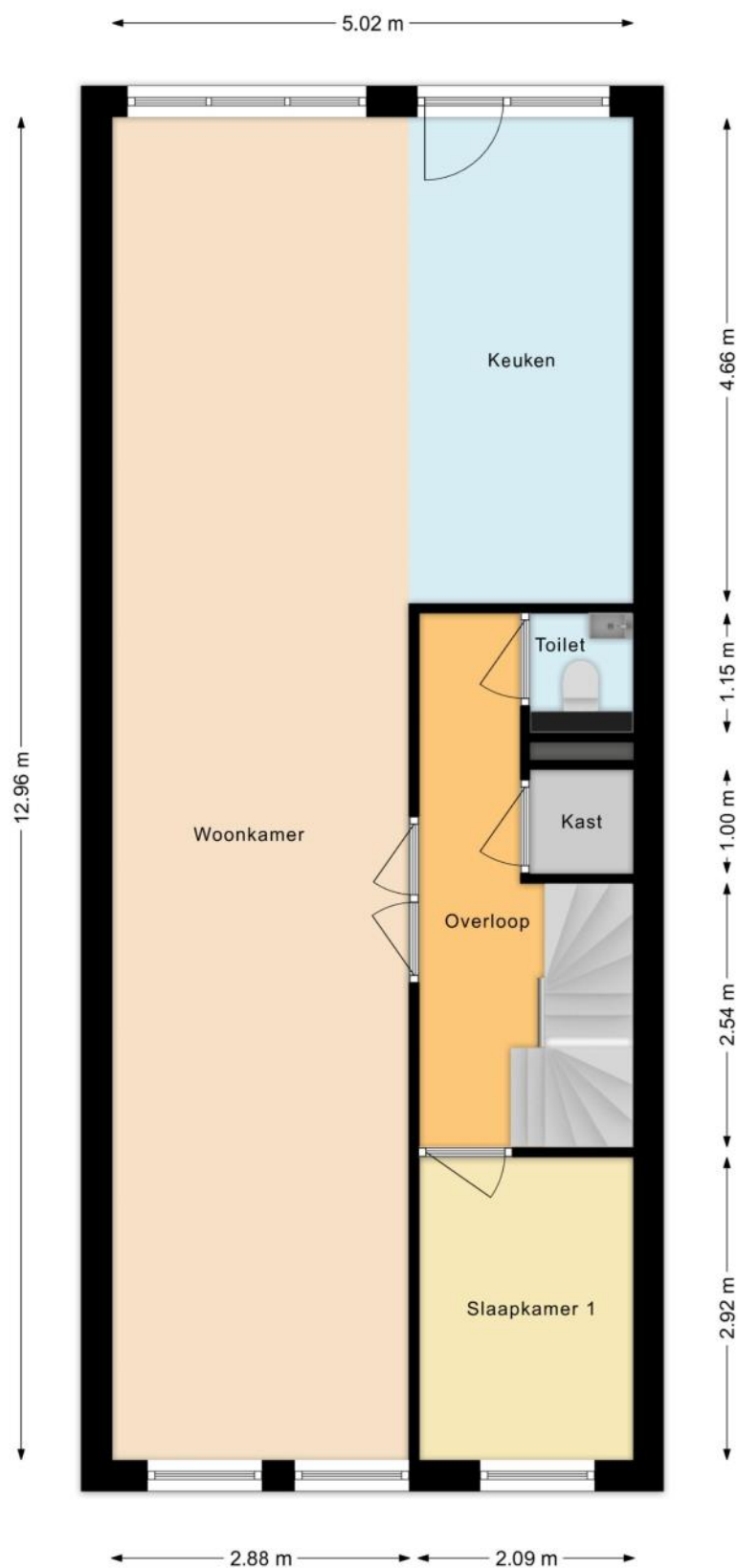




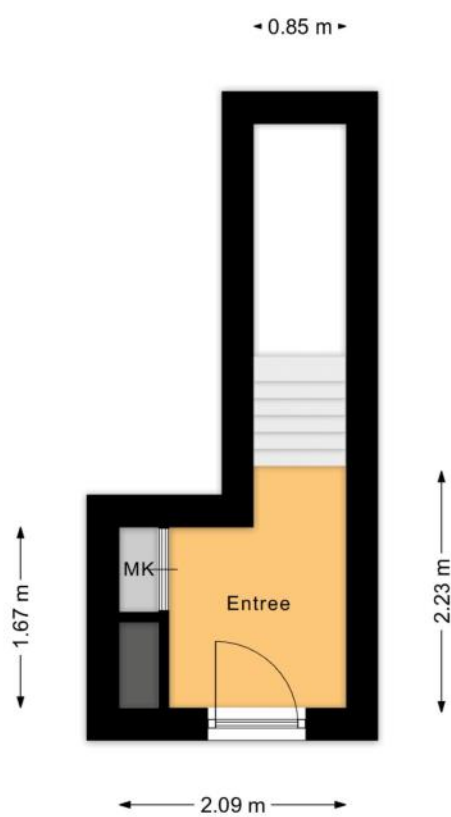




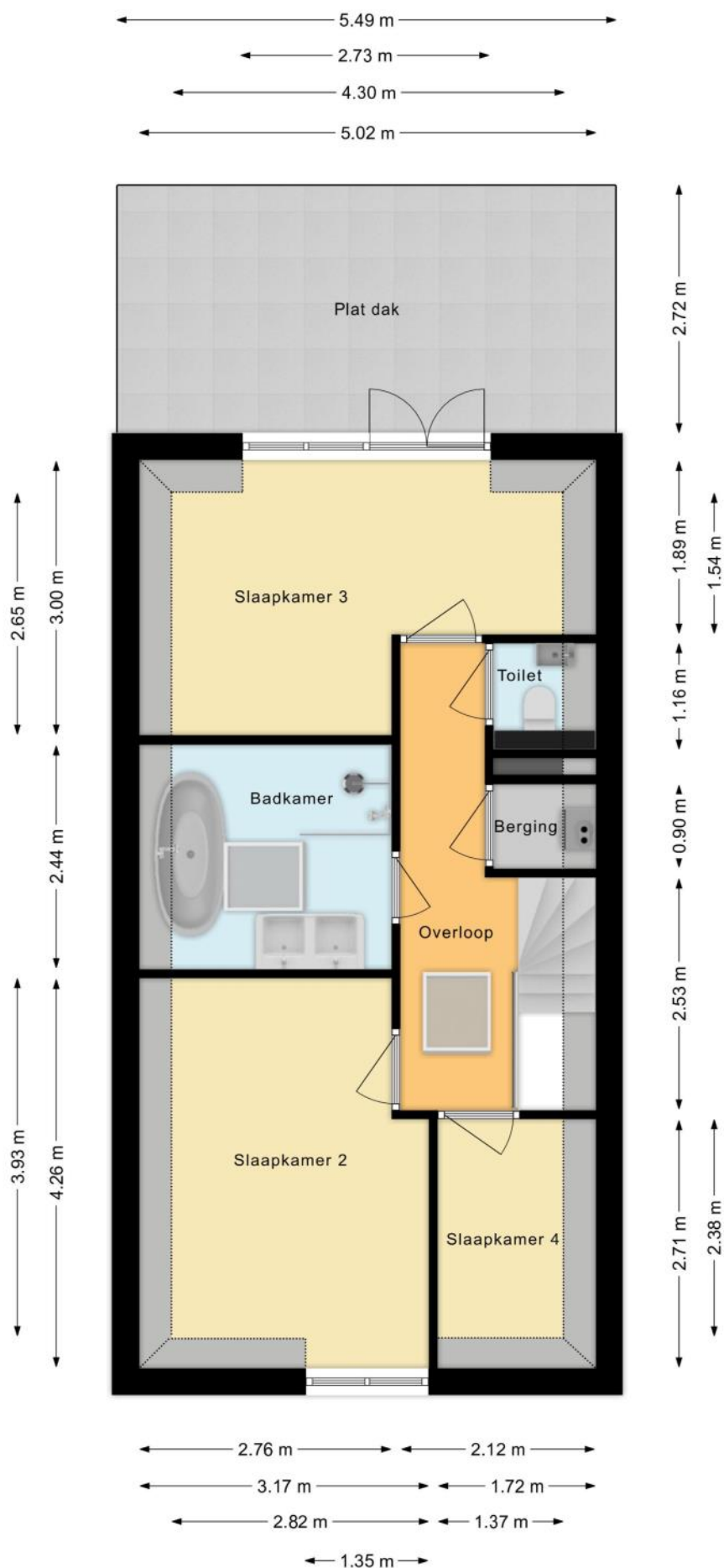
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Soort appartement | Maisonnette, Appartement         |
| Bouwworm          | Bestaande bouw                   |
| Bouwjaar          | 1920                             |
| Specifiek         | Besch. stads- of dorpsgezicht    |
| Soort dak         | Samengesteld dak                 |
| Materiaal dak     | Pannen, Bitumineuze dakbedekking |

## Oppervlakten en inhoud

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Inhoud | 417 m <sup>3</sup> |
|--------|--------------------|

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 111 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         | 4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)                       |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 2 aparte toiletten                       |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen                                            |
| Gelegen op woonlaag   | 2                                                      |
| Voorzieningen         | TV kabel, Frans balkon, Dakraam                        |

## Energie

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| Energie label      | A                                               |
| Isolatie           | Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas |
| Verwarming         | Cv-ketel, Vloerverwarming geheel                |
| Warm water         | Cv-ketel                                        |
| Merk/type cv-ketel | Remeha HR                                       |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2026                                            |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                                        |

## Buitenruimte/omgeving

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Ligging          | Aan rustige weg, In woonwijk |
| Balkon/Dakterras | Frans balkon aanwezig        |

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Betaald parkeren, Parkeervergunningen |
|--------------------------|---------------------------------------|

## Kadastrale gegevens

's-Gravenhage AK 11801 2

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |
|-------------------|----------------|

## Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Bescherm dorps- of stadsgezicht

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Rookmelder                                      | ●                |             |                 |
| Laminaat                                        | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                               | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                               | ●                |             |                 |
| Wastafelaccessoires                             | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                               | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                             | ●                |             |                 |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

## Overige zaken

niet van toepassing



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# 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://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://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.