

'S-Gravenhage

Laan van Meerdervoort 285 A



te>koop>

Vraagprijs
€ 825.000,- k.k.

Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Den Haag

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Den Haag dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Björn>
de Kleine>

Vastgoedadviseur

06 44 18 84 77

bdekleiene@vanherk.nl

Omschrijving >

GEWELDIG DRIEDUBBEL BOVENHUIS MET RIANT DAKTERRAS, ZES SLAAPKAMERS EN AUTHENTIEKE DETAILS IN HET GELIEFDE DUINOORD!

Op zoek naar een werkelijk uniek en royaal gezinshuis met karakter? Dit indrukwekkende driedubbele bovenhuis aan de statige Laan van Meerdervoort combineert grandeur uit 1901 met het comfort van een gunstig energielabel B. Met een riante leefruimte, een heerlijk zonnig dakterras en een behouden historische sfeer woont u hier op een absolute toplocatie.

INDELING:

Entree op de begane grond met de trapopgang naar de woonverdiepingen.

Eerste verdieping:

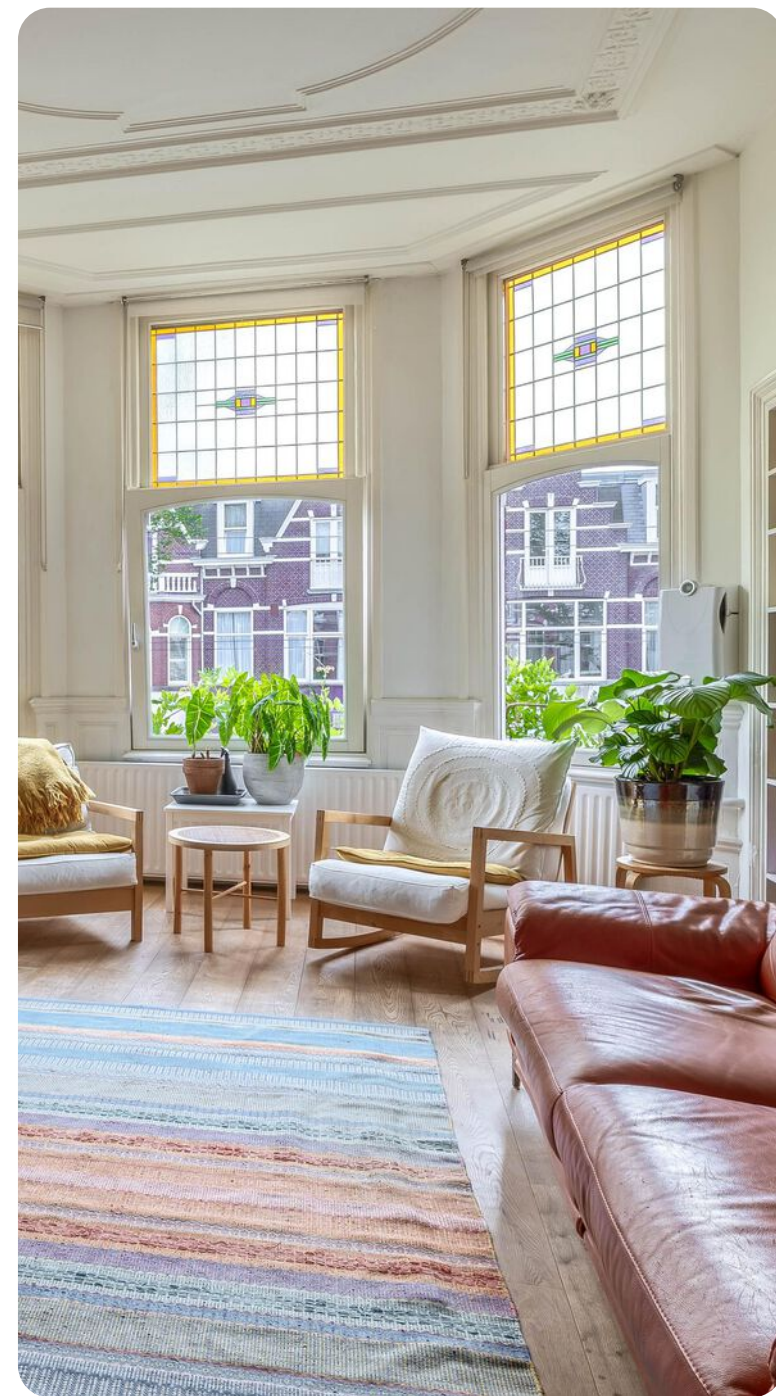
Vanaf de ruime overloop met separaat toilet bereikt u de verschillende vertrekken. De royale en lichte living en suite ademt sfeer dankzij de authentieke schouw en de prachtige glas-in-loodramen. Grote raampartijen zorgen hier voor een maximale lichtinval. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde bevindt zich een fijn balkon waar u heerlijk van de buitenlucht kunt genieten. De halfopen keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde. Tevens treft u op deze woonlaag een comfortabele eerste slaap-/werkkamer aan de voorzijde.

Tweede verdieping:

De vaste trap leidt naar de overloop van de tweede woonlaag. Deze verdieping is praktisch ingedeeld en beschikt over maar liefst vier slaapkamers. Twee ruime kamers liggen aan de voorzijde en twee kamers aan de achterzijde, waarvan één toegang biedt tot het achterbalkon. Centraal op deze verdieping bevindt zich de badkamer die is voorzien van alle gemakken, een separaat toilet en een handige interne berging.

Derde verdieping:

Vaste trap naar de verrassend royale topetage. Deze volledig gerealiseerde topverdieping is in 2017 aangebouwd en biedt extra hoogwaardige woonruimte. De overloop geeft toegang tot de zesde



Omschrijving

slaapkamer. Vanaf deze verdieping bereikt u het absolute hoogtepunt van de woning: het riante en zonnige dakterras. Dit terras biedt maximale privacy en een prachtig weids uitzicht over de stad.

LIGGING:

De woning is gelegen aan de levendige en monumentale Laan van Meerdervoort, midden in het officieel aangewezen Beschermd Stadsgezicht Duinoord. De wijk staat bekend om haar statige architectuur en centrale ligging. Op loopafstand vindt u de gezellige winkelstraten met ambachtelijke specialiteiten, supermarkten en gevarieerde horecagelegenheden. Daarnaast bevindt de European School The Hague (basisschool) zich op korte afstand, wat deze locatie ook aantrekkelijk maakt voor (internationale) gezinnen.

De bereikbaarheid is uitstekend: openbaar vervoerverbindingen liggen nagenoeg voor de deur. Met tram 3 (RandstadRail) en tram 11 reist u snel en rechtstreeks richting het centrum, Den Haag Centraal, Hollands Spoor of het strand van Scheveningen. Ook de stranden van Kijkduin zijn vlot bereikbaar. Met de auto bent u via de centrumringen binnen korte tijd op de belangrijkste uitvalswegen richting de A4, A12 en A13.

BIJZONDERHEDEN:

- Gelegen op eigen grond;
- Bouwjaar 1901;
- Energielabel B;
- Rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord;
- Maar liefst 8 kamers, waarvan 6 volwaardige slaapkamers;
- Riant dakterras en drie balkons aanwezig;
- Sfeervolle details zoals glas-in-lood en originele schouw;

- Topetage gerealiseerd in 2017, waarbij het dak volledig is vernieuwd en geïsoleerd;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing, waarvan HR++-glas aan de voorzijde;
- CV-ketel: Remeha Calenta 39C (2021), laatst onderhouden in 2024;
- Actieve Vereniging van Eigenaars (VvE Laan van Meerdervoort 285 en 285A) met een maandelijkse bijdrage van € 350,-;
- Oplevering in overleg;

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van uw nieuwe woning uw eigen NVM makelaar mee te nemen.

TOELICHTINGSCLAUSULE 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.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA 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 nu niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'



Kenmerken



Woonoppervlakte
208 m²



Bouwjaar
1901



Slaapkamers
6

Soort	bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	8
Woonoppervlakte	208 m ²
Inhoud	754 m ³
Bouwjaar	1901
Verwarming	c.v.-ketel (2021)





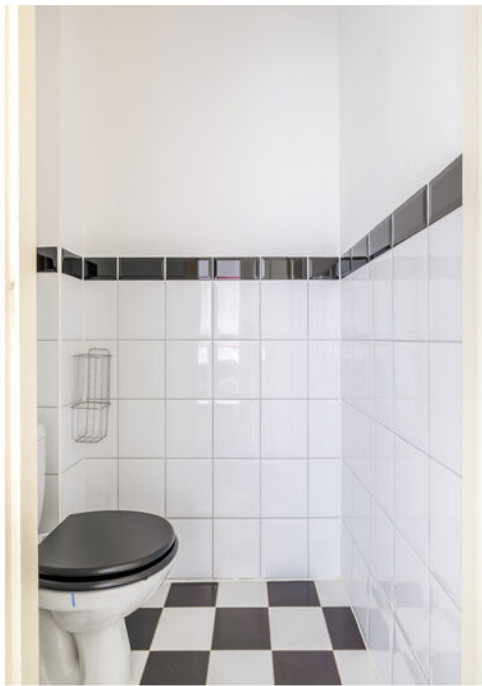






















Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale gegevens

Adres

Laan van Meerdervoort 285 A

Postcode/plaats

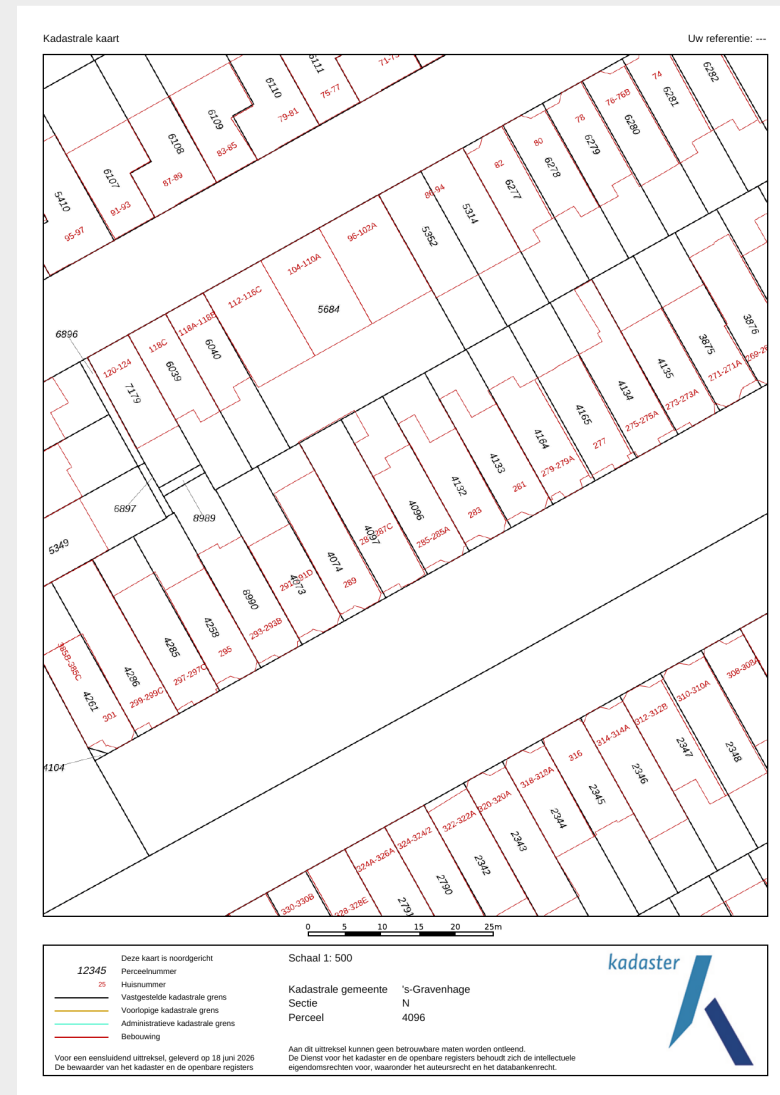
2563 AE 'S-Gravenhage

Sectie/perceel

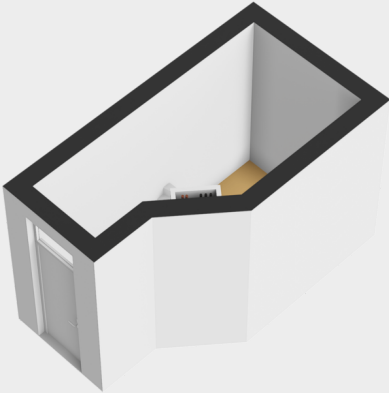
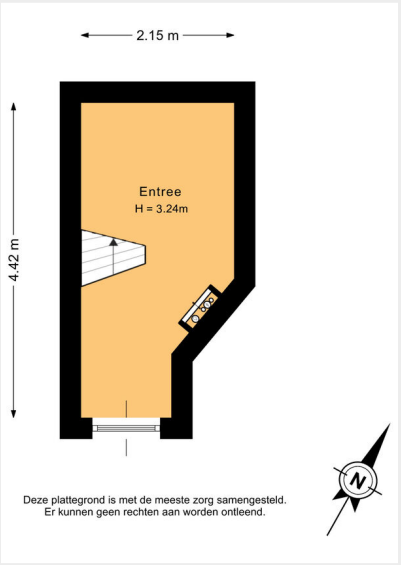
Sectie N, nummer 8685

Kadastraal eigendom

Volle eigendom



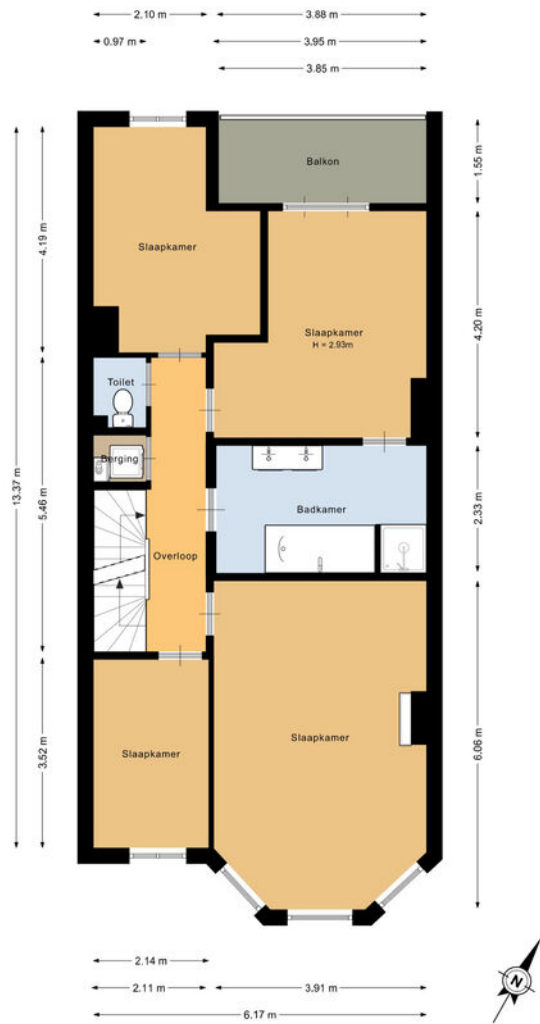
Plattegrond



Plattegrond



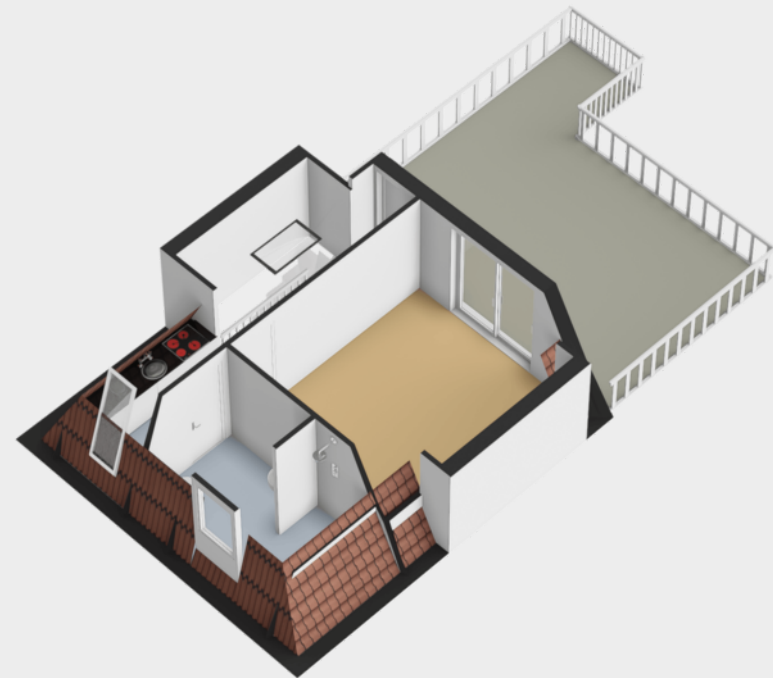
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- magnetron		X	
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- oven		X	
Verlichting, te weten				- koelkast		X	
- inbouwspots/dimmers	X			- vaatwasser	X		
				- ingebouwde koelkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen	X			- toilet	X		
- rolgordijnen	X			- toiletrolhouder	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- vloerbedekking	X			- ligbad	X		
- parketvloer	X			- douche (cabine/scherm)	X		
- houten vloer(delen)	X			- wastafel	X		
- laminaat	X			- wastafelmeubel	X		
- plavuizen	X			- toiletkast	X		
Woning - Keuken				Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			(Voordeur)bel		X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Rookmelders	X		
- kookplaat	X			(Klok)thermostaat	X		
- afzuigkap	X						

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
- boiler	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting		X					
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						

Aankoopbegeleiding

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Den Haag en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen >

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Groot Hertoginnelaan 263
2517 ET Den Haag

070 436 9246
denhaag@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs van Hypotheek Spectrum.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





Roy>
Stegeman>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 44 90 87
rstegeman@vanherk.nl



Björn>
de Kleine>

Vastgoedadviseur

06 44 18 84 77
bdekleine@vanherk.nl



Cachelle>
Marchena>

Commercieel Binnendienst Medewerker

070 346 9246
denhaag@vanherk.nl



Xandra>
Bek>

Excellent / NVM Register Makelaar-Taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

070 346 9246
denhaag@vanherk.nl
vanherk.nl

Disclaimer

1. Beziichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.
8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.
10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

070 346 9246
denhaag@vanherk.nl
vanherk.nl

