

TE KOOP

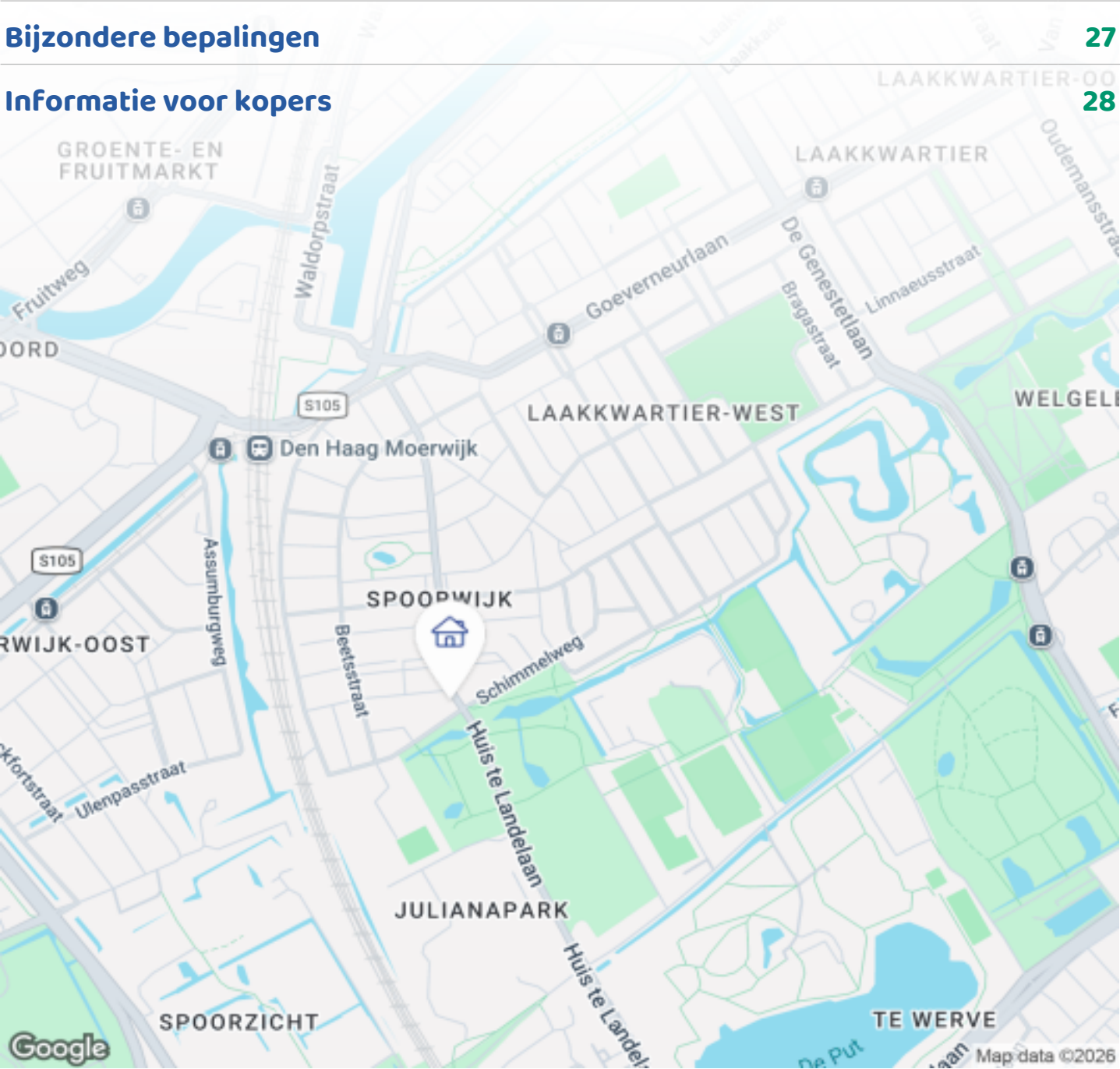
Alberdingk Thijmstraat 177

's-Gravenhage



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	19
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Alberdingk Thijmstraat 177, 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

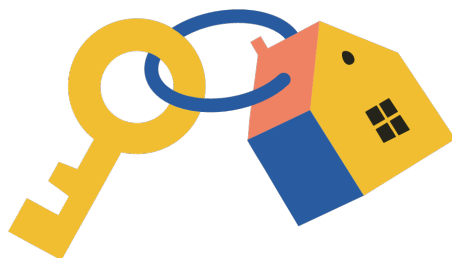


ALBERDINGK THIJMSTRAAT 177, 2524 HH DEN HAAG

- 120 m² wonen
- 3 slaapkamers

In kindvriendelijke buurt met kinderopvang, sportgelegenheden en speeltuinen, op steenworp afstand van Rijswijk en direct naast het Julianapark gelegen, sfeervol dubbel bovenhuis met 3 slaapkamers (1 was voorheen de 2e woonkamer, op bovenste verdieping met keuken), mooie keuken, modern sanitair en een achterbalkon (W). De woning is nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas. Per verdieping heeft de woning een moderne Cv-ketel. Dit alles zorgt voor een prima energielabel.

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) zijn in de buurt. Diverse uitvalswegen brengen u binnen enkele minuten naar



Woningbrochure: Alberdingk Thijmstraat 177, 's-Gravenhage

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

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 hal met meterkast voor de elektra, onder de vloer is de watermeter. Links van de hal is een goede ruimte voor bijv. fietsen of andere spullen. U zou die ruimte ook nog met een schuifdeur af kunnen sluiten.

Via de inpandige gestoffeerde trap, komt u op de overloop van de 1e etage (woonetage). Daar is de entree naar de woning. U komt in de hal, die uitkomt op alle vertrekken.

De doorzon woon/eetkamer krijgt veel lichtinval door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. Er is een prima zitkamer, terwijl aan de achterkant van de woonkamer bijv. de eethoek kan worden geplaatst. Via de hal komt u in de complete keuken. Het aanrechtblad is van marmer en er is diverse inbouwapparatuur aanwezig, waaronder: 4-pits keramische kookplaat, een afzuigkap, vaatwasser, een oven, een losse magnetron, een koel- vriescombinatie, rvs spoelbak, diverse onder- en bovenkasten (waaronder een carrouselkast), bestek- en pannenlades en toegang tot het achterbalkon (op het westen). Het achterbalkon is over de hele breedte van het huis en volledig overdekt, met uitzicht op de achtertuinen van de omliggende woningen.

Via de hal komt u in de grote slaapkamer aan de voorkant, met een mooie kastenwand en rolluiken, van waaruit u toegang heeft tot de ruime badkamer met doucheruimte met deur, een wastafel met kastje eronder en een plek voor de wasmachine en wasdroger. In de gang is een separaat hangtoilet met fonteintje. De 1e etage is grotendeels voorzien van een mooie houten vloer. In de keuken liggen mooie vloertegels.

Vanaf de, eerder genoemde overloop, komt u via de trap op de 2e etage met een voordeur. Op deze verdieping bevinden zich 2 slaapkamers (of 1

woonkamer met keuken en 1 slaapkamer), de 2e badkamer, aansluiting voor wasmachine- droger en separaat een toilet. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met een groot Velux dakraam. Op deze etage liggen grijze tapijtegels op de vloer.

De moderne badkamer heeft een douchecabine met douchekop, er is een thermostaatkraan, wastafel met kastje eronder, spiegel, designradiator, wasmachine-aansluiting en mechanische ventilatie.

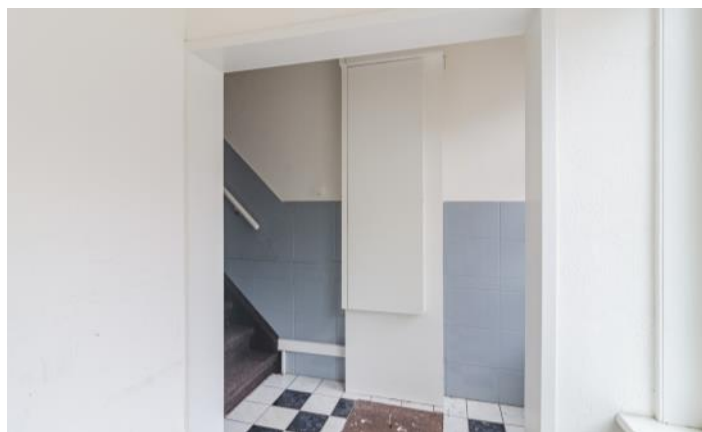
Op de overloop bevinden zich de CV-ketels, een Intergas Kombi Kompakt HRE uit 2024 werkend voor de eerste verdieping en een zelfde ketel uit 2018, werkend voor de tweede verdieping.

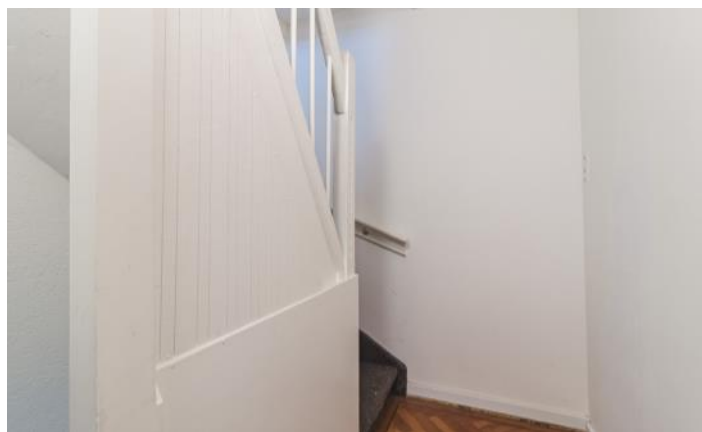
Vanaf diezelfde overloop heeft u, middels een vlizotrap, toegang tot een geïsoleerde bevloerde bergvliering met veel ruimte om spullen op te slaan.

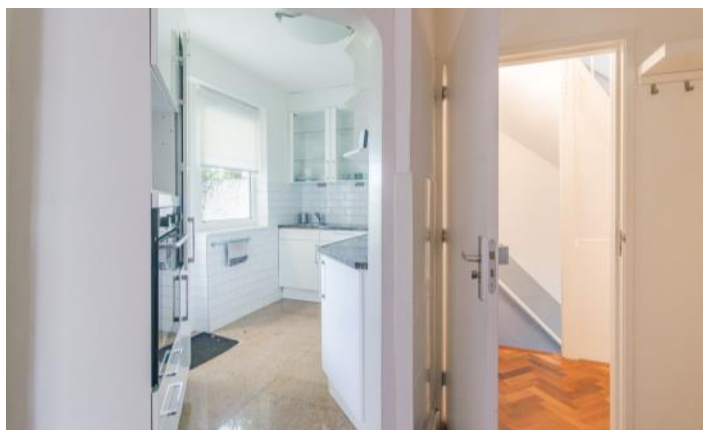
Kortom: een sfeervol, modern dubbelbovenhuis met 3 slaapkamers en balkon, welke zeker een bezichtiging waard is!

Bijzonderheden:

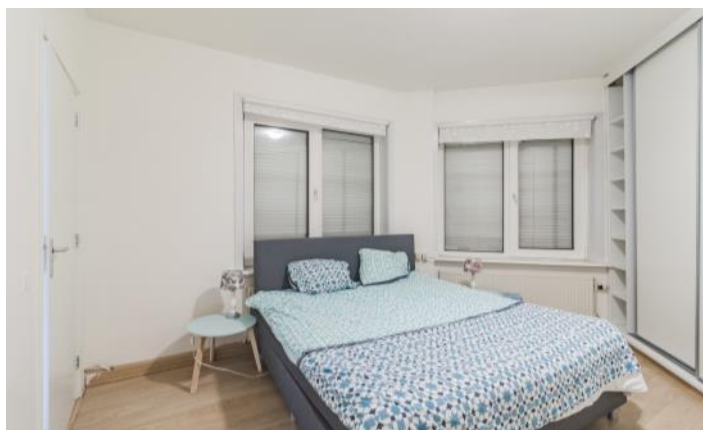
- Mooie gemoderniseerde woning (bouwjaar 1929).
- Woonkamer, 3 slaapkamers, 2 badkamers, 2 toiletten, balkon, op b.g. plek voor bijv. fietsen.
- Energielabel E, geldig tot 15 juli 2028.
- Vereniging van eigenaren (VvE) net opgericht (ingeschreven bij KvK). Kosten per maand € 100.
- Erfpacht: € 302 per jaar (nieuw canonpercentage per 1-1-2031).
- CV-ketel Intergas Kombi Kompakt (HRE), jr. 2024 (op 1e), zelfde CV-ketel op 2e (2018).
- Voor elektriciteit is er een slimme meter.
- Per direct beschikbaar
- Ouderdoms-, materialen-, niet-zelf-bewoond en as-is clauses van toepassing





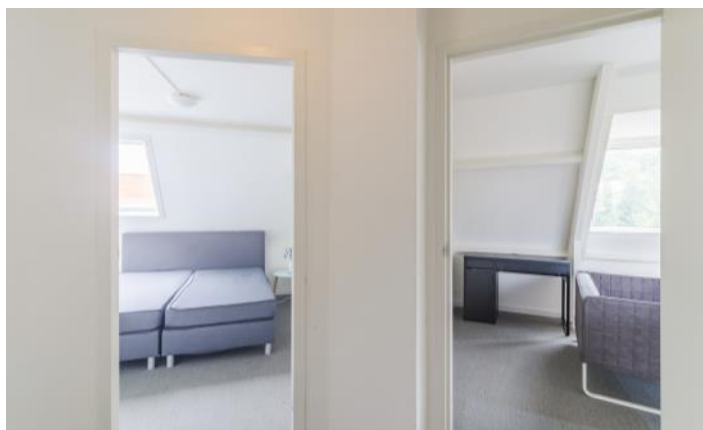










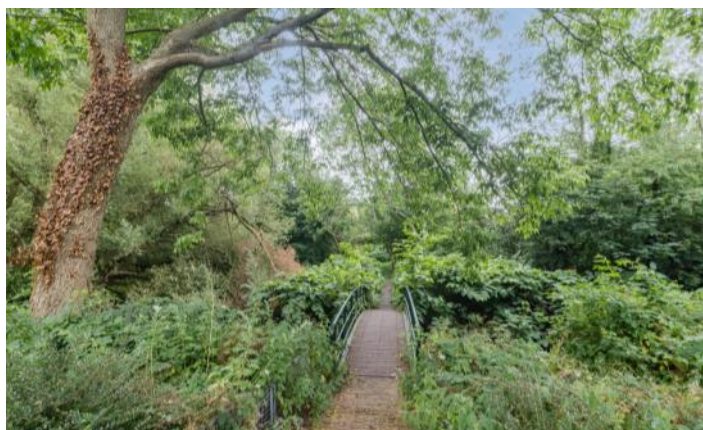






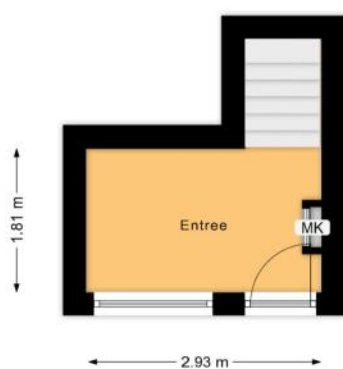








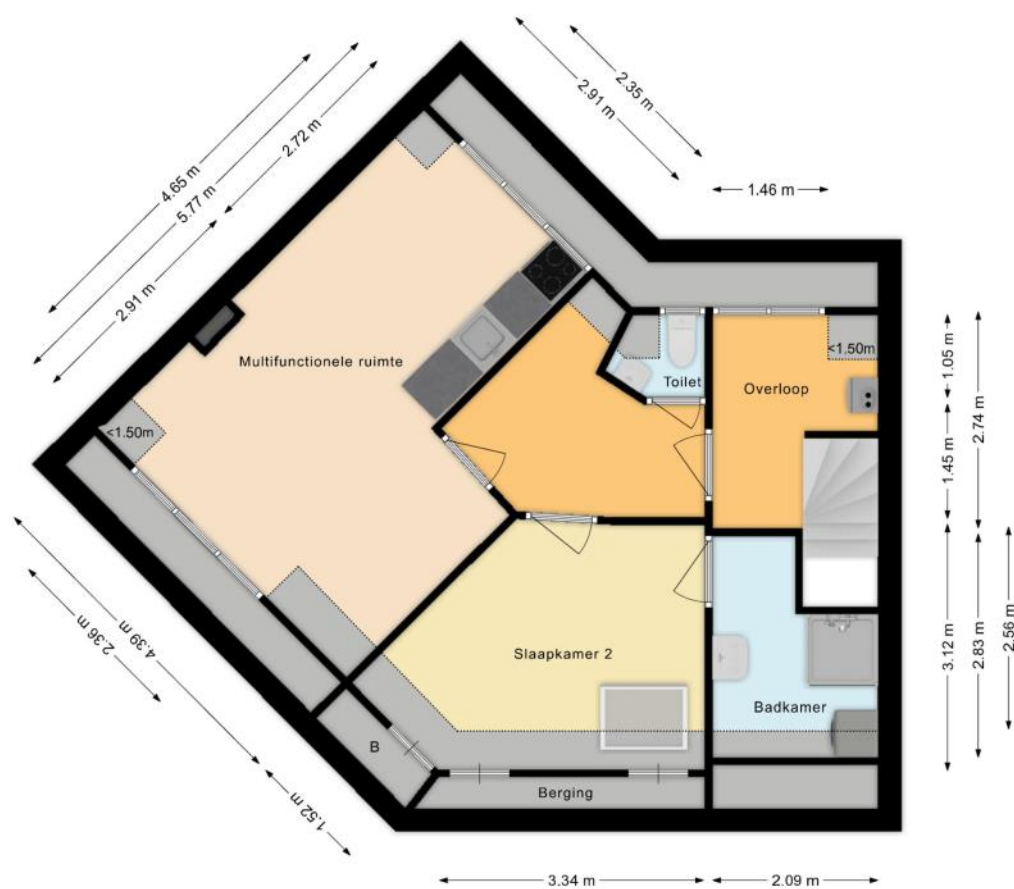
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Dubbel bovenhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1929
Soort dak	Dwarskap
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	452 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	120 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²

* 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	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, 2 wastafels, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam

Energie

Energielabel	E
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas HRE
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 100 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage AI 11617 2

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

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Erfpachtgrond, canon is eeuwigdurend afgekocht.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Toiletaccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



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

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

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.

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.