

**TE KOOP**

# **Praagsingel 239**

's-Gravenhage



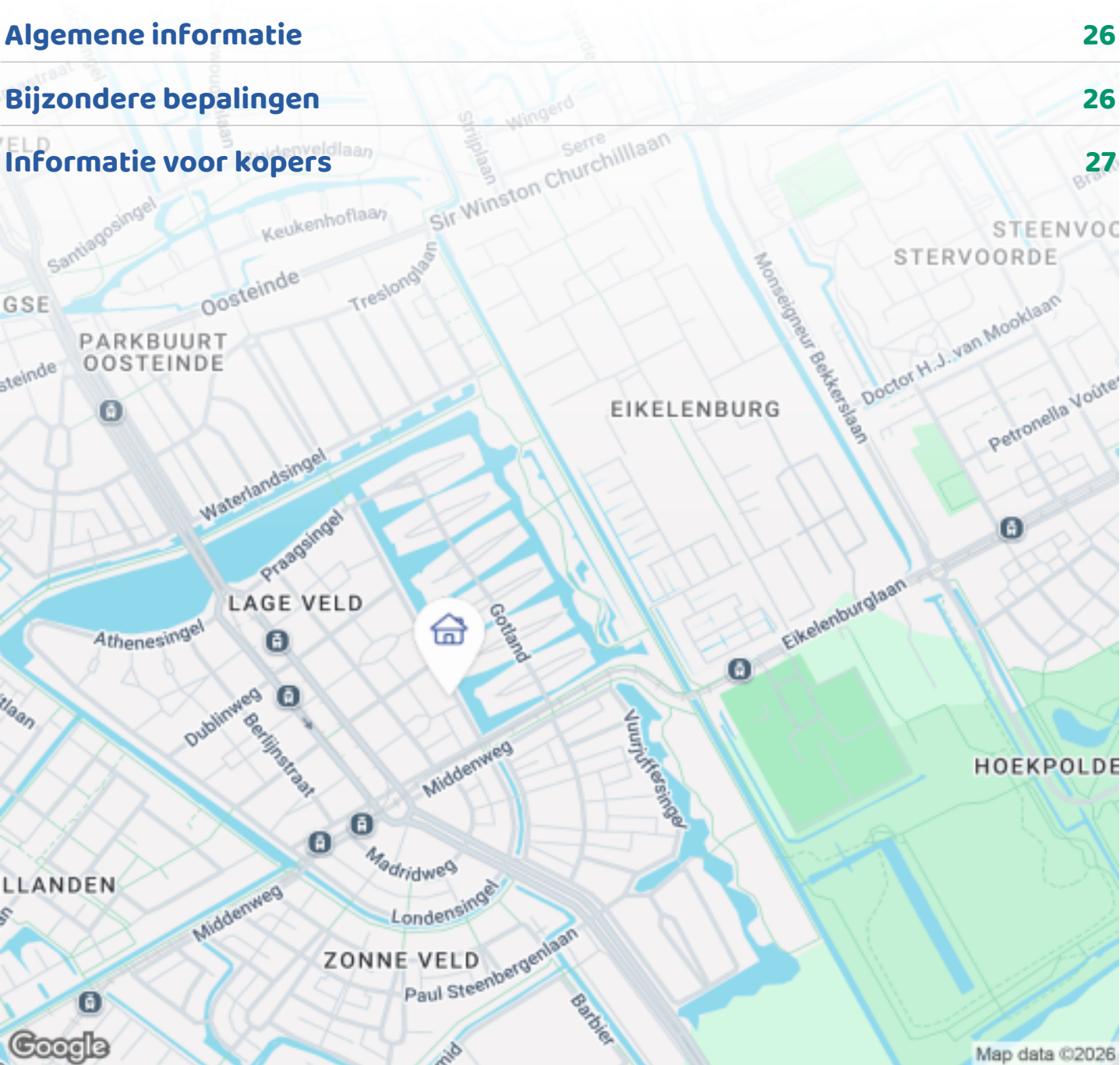
**Vraagprijs**

**€ 598.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegronden              | 16 |
| Kenmerken                  | 20 |
| Zakenlijst                 | 23 |
| Huis op de kaart           | 25 |
| Algemene informatie        | 26 |
| Bijzondere bepalingen      | 26 |
| Informatie voor kopers     | 27 |



Woningbrochure: Praagsingel 239, 's-Gravenhage

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Aan de Praagsingel 239 in Den Haag ligt deze sfeervolle en goed onderhouden 4-kamer tussenwoning (mogelijkheid tot uitbreiding met 2 extra slaapkamers). Je woont hier rustig, met vrij uitzicht aan de voorzijde over water en ecologische zone. Er is voldoende vrije parkeergelegenheid in de directe omgeving. De woning beschikt over drie slaapkamers, een royale woonkamer en een sfeervol aangelegde achtertuin op het zuidwesten met berging en achterom.

De woning is gebouwd in 2000, ligt op een perceel van 135 m<sup>2</sup>, waarvan de erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.

## Begane grond

Via de met groen aangelegde voortuin stap je de hal binnen met garderobe, meterkast, trapopgang en een toilet met fonteyntje (vernieuwd in 2022). Vanuit de hal loop je door naar de tuingerichte woonkamer. Deze lichte leefruimte heeft een houten vloer, een praktische trapkast en openslaande deur naar de



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

achtertuin.

De moderne parallelle keuken uit 2018 is hoogglans wit met een composiet werkblad. De keuken heeft een plavuizenvloer met elektrische vloerverwarming en is voorzien van complete inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven/magnetron, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, grote koelkast met aparte vriezer.

De achtertuin met achterom ligt op het zuidwesten en is sfeervol aangelegd met een groene border. Je beschikt hier over een wateraansluiting, een elektrisch zonnescrm, HUE tuinverlichting in de bovenplint van het kozijn en een ruime houten berging.

## Eerste verdieping

Via de overloop bereik je 2 ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde loopt over de volle breedte. Aan de achterzijde ligt een grote slaapkamer met Frans balkon en met een grote kledingkast.

De ruime comfortabele inpandige badkamer beschikt over een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet en extra kastruimte.

## Tweede verdieping

De overloop geeft toegang tot een (slaap)kamer en een kantoorruimte. De kamer aan de voorzijde heeft 2 vaste kasten. De kamer aan de achterzijde heeft aansluitingen voor wasmachine en droger, hier staat ook de opstelling van de cv-combiketel.

De woning heeft energielabel A en is volledig geïsoleerd. Daarnaast is de woning voorzien van een sfeervolle gashaard in de woonkamer. Functionele/sierlijke oriëntatie verlichting in de leuning van de recent gerenoveerde trap naar 1e etage en in de hal naast de hoofd entree een fraai glas in lood raam en ook in het bovenlicht naar de woonkamer.

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning met drie slaapkamers en een heerlijke tuin? Maak dan nu een afspraak voor de Praagsingel 239 in Den Haag en ervaar zelf hoe prettig je hier woont.

In de koopovereenkomst zal standaard een ouderdomsclausule worden opgenomen, omdat deze

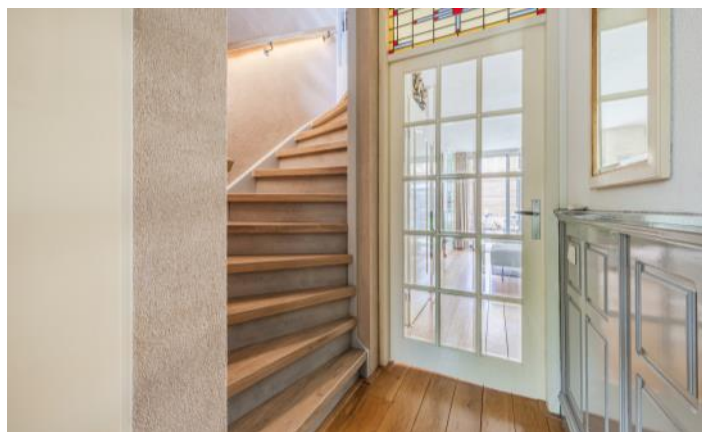
woning ouder dan 20 jaar is.

Handig om te weten:

- Vrij parkeren voor de deur
- Goed openbaar vervoer en winkels (en scholen) op loopafstand
- Directe snelwegverbinding dichtbij
- Energie label A
- Huis is gesitueerd aan een autoluwe singel
- Het huis is beschikbaar in overleg







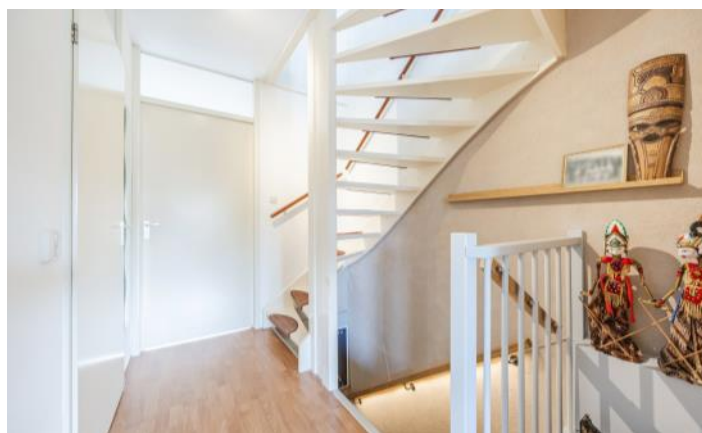










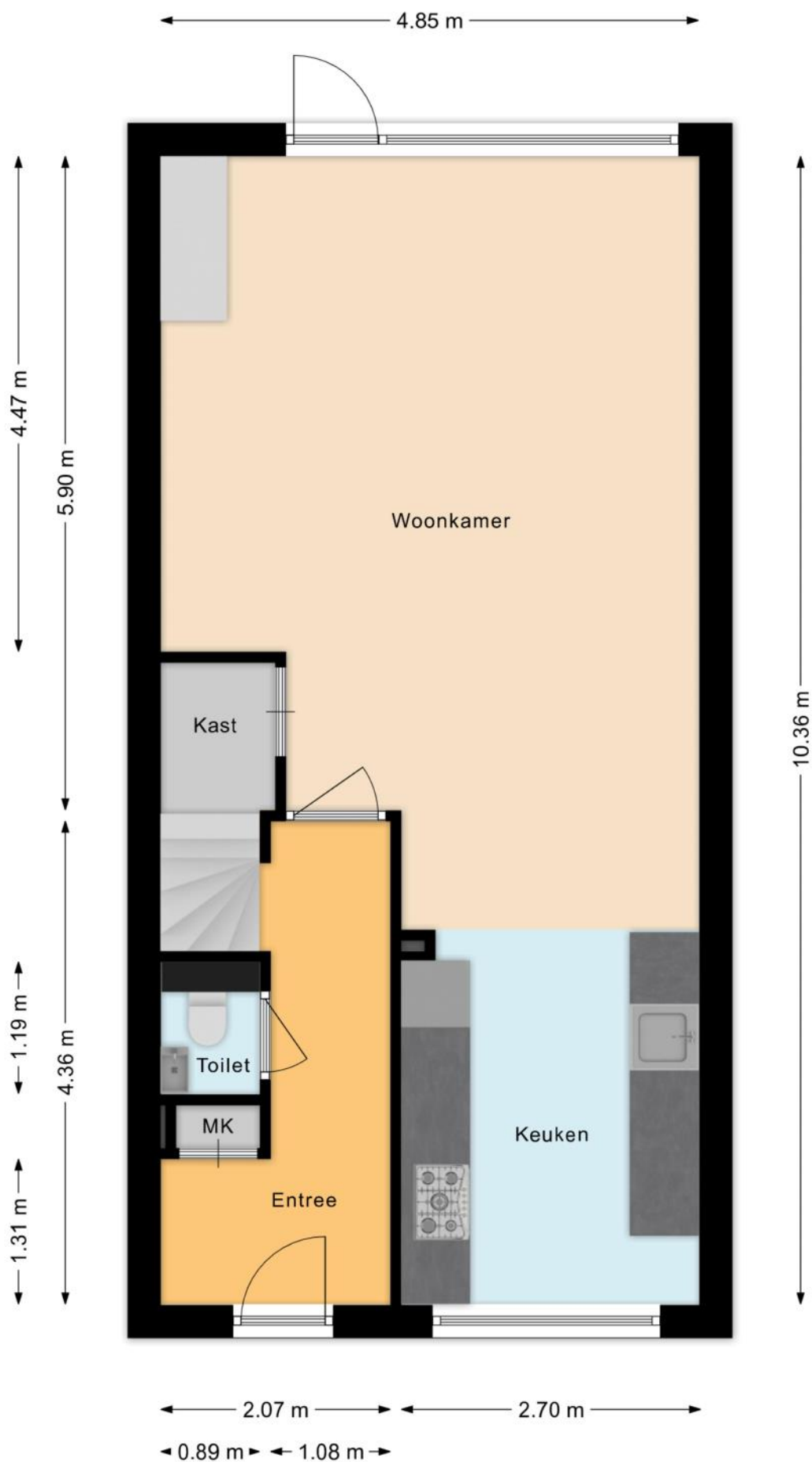




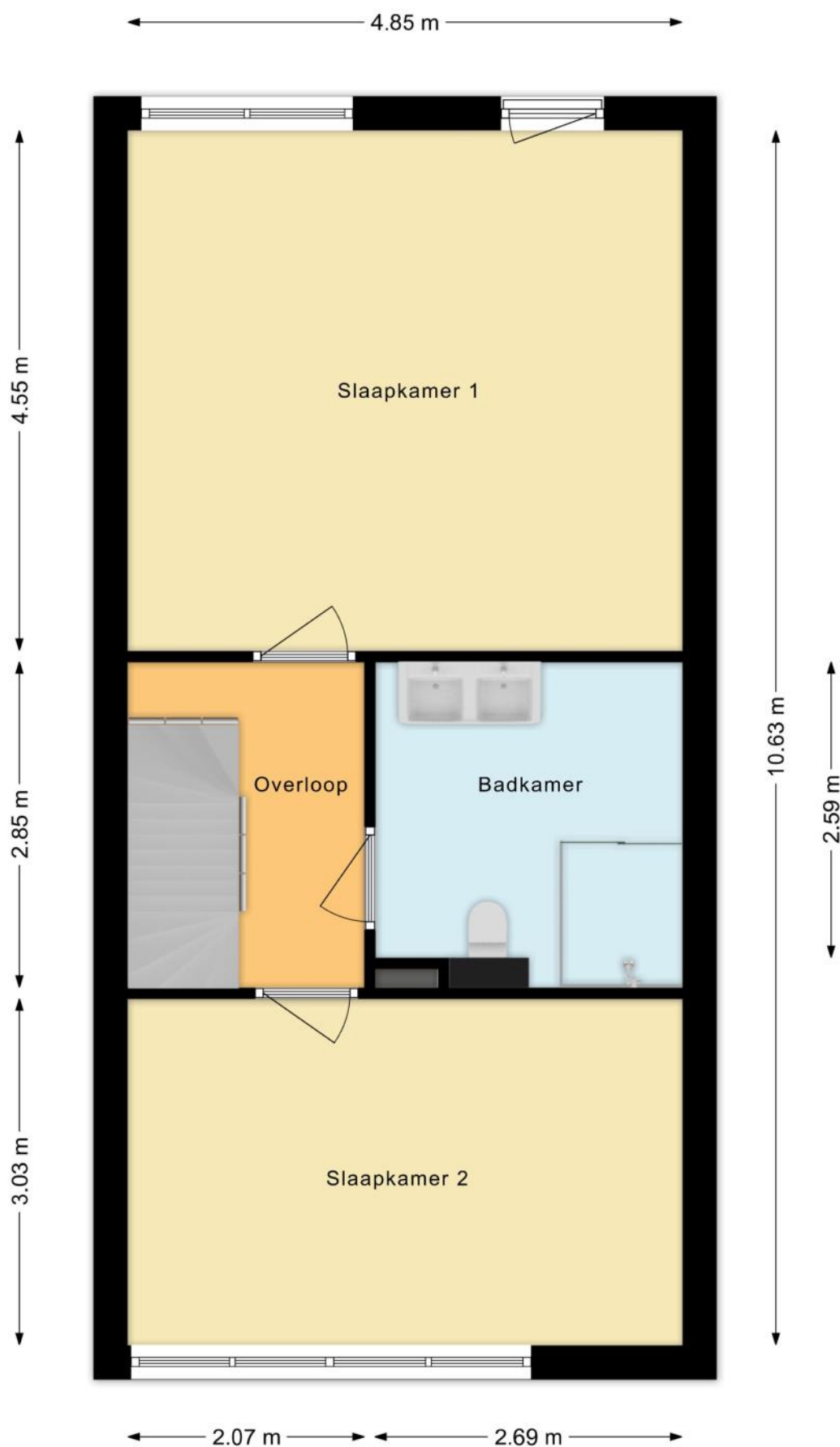




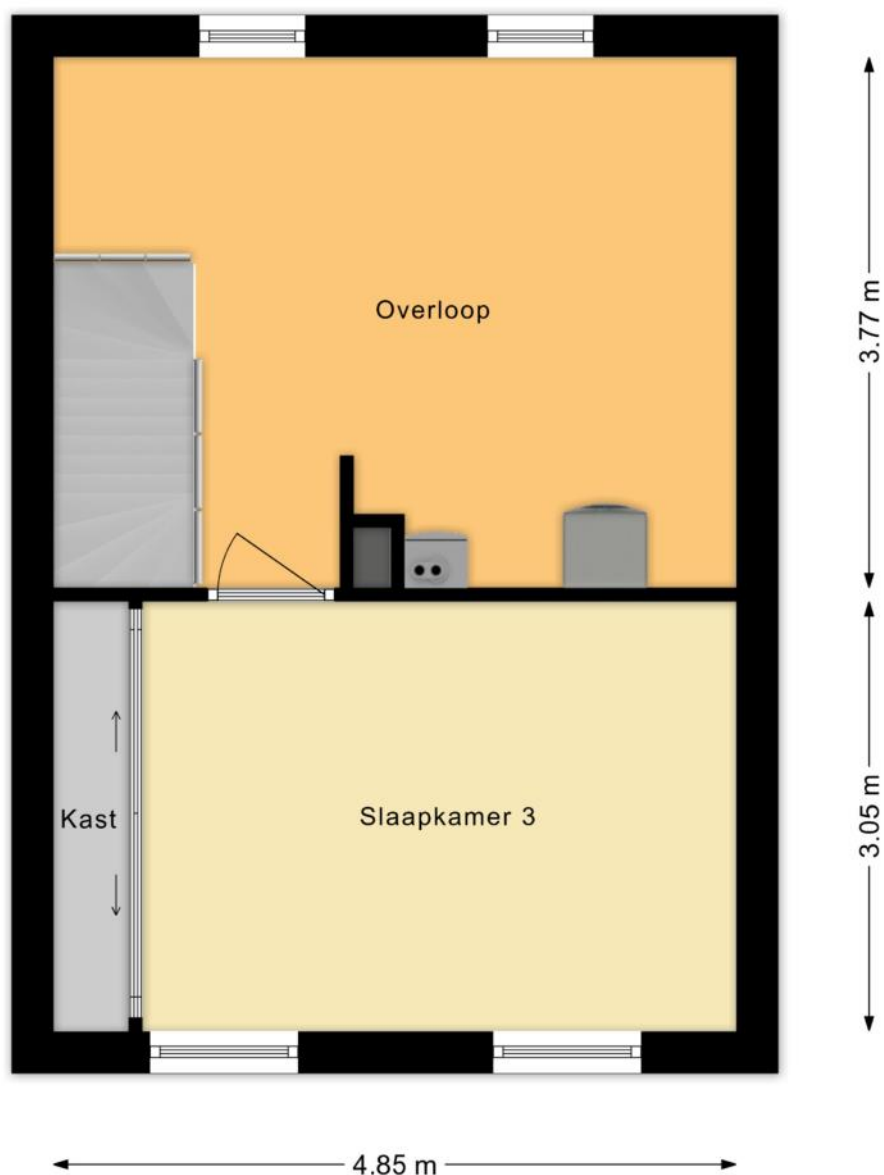
# PLATTEGRONDEN



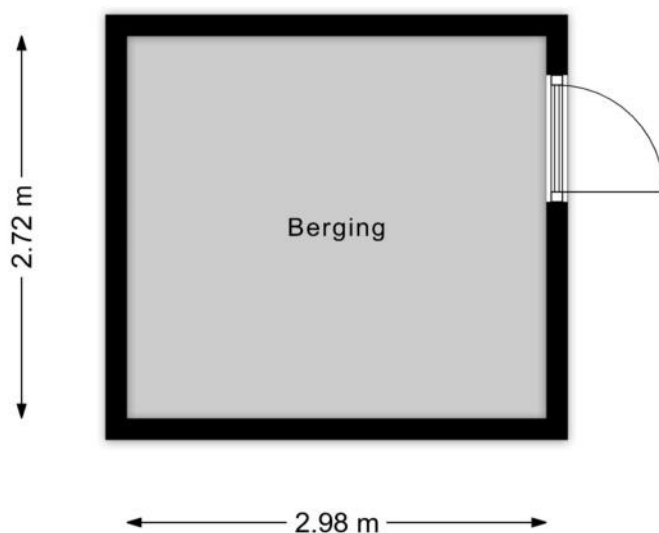
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Tussenwoning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                |
| Bouwjaar       | 2000                          |
| Soort dak      | Lessenaarsdak                 |
| Materiaal dak  | Bitumineuze dakbedekking      |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 119 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 457 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 135 m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte        | 8 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         | 5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)                                            |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet                                                |
| Badkamervoorzieningen | Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche                      |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                                                                 |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Frans balkon, Glasvezel kabel |

## Energie

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Energielabel       | A                                                                          |
| Isolatie           | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd |
| Verwarming         | Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard                           |
| Warm water         | Cv-ketel                                                                   |
| Merk/type cv-ketel | Remeha Avanta HR                                                           |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2017                                                                       |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                                                                   |

## Buitenruimte/omgeving

|                  |                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------|
| Ligging          | Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht        |
| Tuin             | Achtertuin, Voortuin                               |
| Achtertuin       | 43 m² (8,4m diep en 5,1m breed)                    |
| Ligging tuin     | Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom |
| Balkon/Dakterras | Frans balkon aanwezig                              |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand hout      |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra |
| Isolatie       | Geen isolatie        |

## Parkeergelegenheid

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

## Kadastrale gegevens

### 's-Gravenhage AY 3637

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 119 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Erfpachtsrecht     |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

|                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten               |                  | ●           |                 |
| Buitenverlichting                  | ●                |             |                 |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder      | ●                |             |                 |
| Rookmelder                         | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten achter            | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.)   | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                       | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer                | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                   | ●                |             |                 |
| Horren                             | ●                |             |                 |
| Laminaat                           | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                  | ●                |             |                 |
| (voorzet)Open haard met toebehoren | ●                |             |                 |
| Fornuis                            | ●                |             |                 |
| Kookplaat                          | ●                |             |                 |
| Koelkast                           | ●                |             |                 |
| Oven                               | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                   | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                          | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                         | ●                |             |                 |
| Dimmers                            | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                  |                  |             | ●               |
| Losse kasten                       |                  |             | ●               |
| Toiletaccessoires                  | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                | ●                |             |                 |
| Houten vloer(delen)                | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

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

## Overige zaken

verlichting inbouw in strapleuning naar eerste etage inkl afstands bediening blijft achter.

Er zit naast de toegangsdeur(tussen dubbel glas) en in het bovenlicht boven de woonkamerdeur glas en lood, die achterblijft.



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

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage  
Sectie AY  
Perceel 3637

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# 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

### 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.