

TE KOOP

Hoog Buurlostraat 75

's-Gravenhage



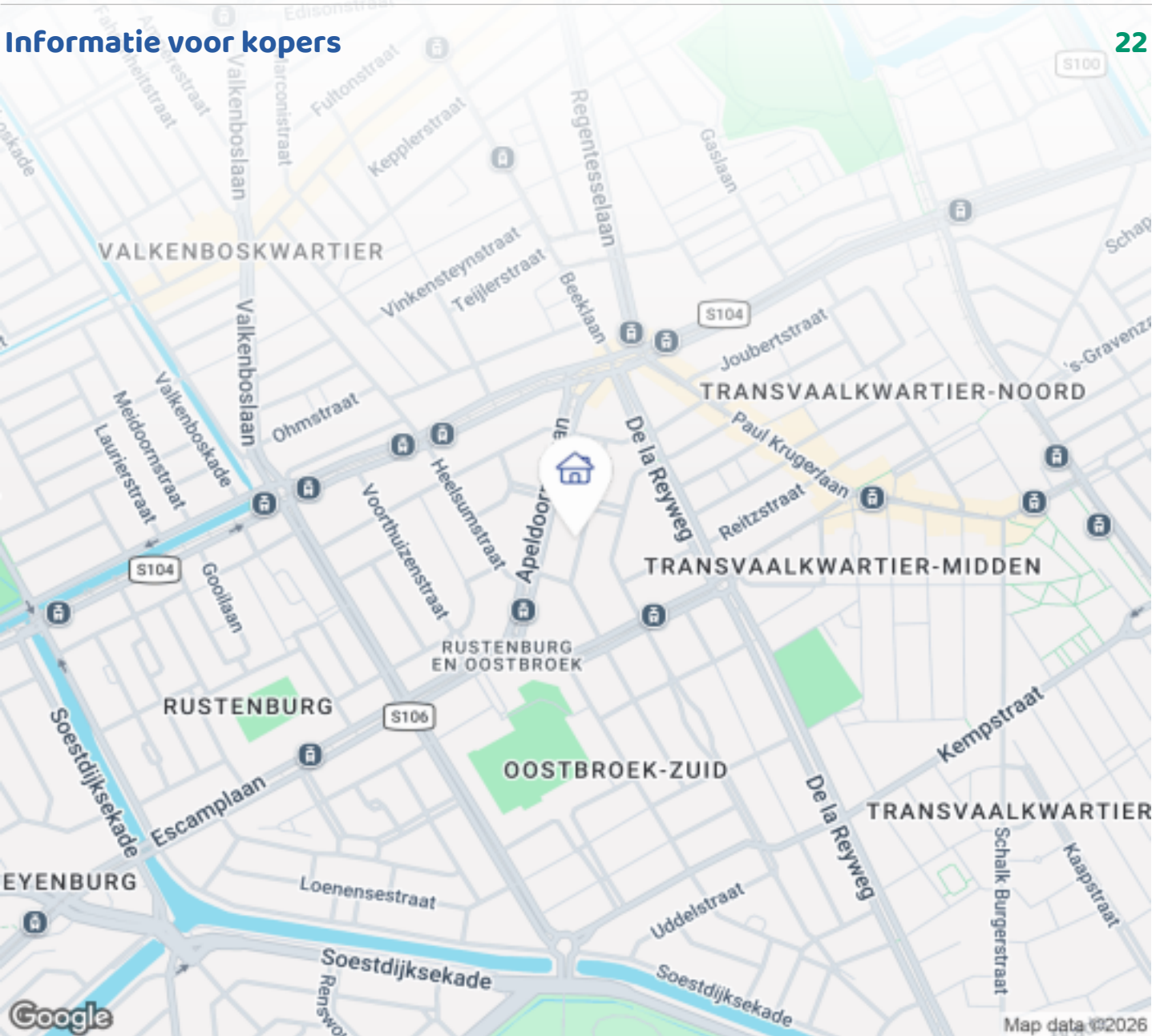
Vraagprijs

€ 369.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	15
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Hoog Buurlostraat 75, 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Kenmerken

Adres: Hoog Buurlostraat 75 2573 HW Den Haag

Wijk: Rustenburg/Oostbroek

Woonoppervlakte m²: +/- 74

Verdieping: begane grond

Aantal kamers: 4

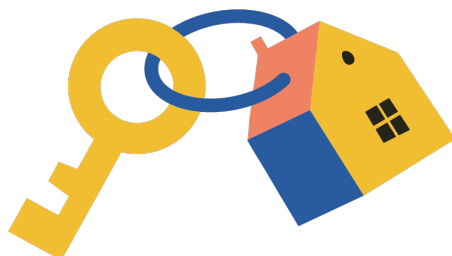
Aantal slaapkamers: 3

Aantal badkamers: 1

Bouwjaar: 1928

Turn-key woongeluk: Volledig gerenoveerde parterrewoning met riante zonnige voor- en achtertuin!

Bent u op zoek naar een instapklaar benedenhuis waar u zó in kunt trekken? Zoek niet verder! Deze volledig gerenoveerde parterrewoning biedt u het ultieme comfort: liefst drie slaapkamers, een moderne afwerking en een heerlijk diepe, zonnige achtertuin op het Zuidwesten. Voeg daar een royale voortuin en een toplocatie aan toe, en u heeft uw droomwoning



Woningbrochure: Hoog Buurlostraat 75, 's-Gravenhage

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gevonden.

Waarom dit uw ideale nieuwe thuis is:

- Volledig gerenoveerd: Modern comfort verpakt in een sfeervol jasje.
- Buitenleven pur sang: Een diepe achtertuin (ca. 10 meter) op het Zuidwesten én een ruime voortuin (ideaal voor fietsen of een scooter).
- Ruimte voor iedereen: Maar liefst 3 slaapkamers en een moderne badkamer.
- Toplocatie: Om de hoek van de gezellige Dierenselaan, uitstekend openbaar vervoer voor de deur en op slechts 15 minuten fietsen van het strand!

Indeling van de woning

Ontvangst & Comfort

Via de ruime voortuin bereikt u de entree van het appartement. Achter de voordeur vindt u de vestibule en een centrale hal die toegang biedt tot alle vertrekken, inclusief een modern, separaat toilet. De eigentijdse badkamer is stijlvol ingericht met een comfortabele inloopdouche, een strak wasmeubel en een handdoekenradiator.

Wonen & Koken

Aan de achterzijde bevindt zich de prachtige, lichte woonkamer. Dankzij de grote schuifpui stroomt het daglicht hier rijkelijk binnen en loopt u zo de heerlijke tuin in.

De moderne keuken is opgesteld in een rechte indeling en is van alle gemakken voorzien:

- 4-pits gaskookplaat & brand-nieuw afzuigkap
- Koelkast met vrieskast
- AEG Vaatwasser
- Directe toegang tot de achtertuin via de keukendeur

Slaapkamers

Met drie slaapkamers biedt dit appartement volop flexibiliteit voor een gezin, thuiswerkplek of hobbykamer:

- Slaapkamer 1: Ruime lichte kamer aan de voorzijde.
- Slaapkamer 2: Tweede kamer aan de voorzijde, voorzien van een grote vaste kast met daarin de meterkast. Ideaal in te richten als luxe walk-in

wardrobe voor al uw kleding, of te gebruiken als praktische extra bergruimte.

- Slaapkamer 3: Gezellige kamer aan de rustige achterzijde.

Tuin & Berging

De absolute kers op de taart is de diepe achtertuin (ca. 10m) op het Zuidwesten. Hier geniet u van de middag- en avondzon. Achterin de tuin staat een royale, vrijstaande schuur/berging (8m²). Praktisch detail: hier bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine en de opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha, 2013).

Perfekte ligging

De centrale ligging maakt het plaatje compleet. Op loopafstand vindt u de levendige Dierenselaan met een grote diversiteit aan winkels, supermarkten en gezellige horeca. Het openbaar vervoer stopt praktisch om de hoek, waardoor u binnen no-time in het centrum van Den Haag of op het Centraal Station bent. Zin in frisse lucht? Binnen 15 minuten fietsen staat u met uw voeten in het zand van het Haagse strand! Kortom: Een prachtig gerenoveerde, lichte parterrewoning met een fantastische tuin op een toplocatie. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen!

Bijzonderheden:

- Eigen grond
- VvE is actief met een bijdrage van € 140,- per maand, VvE is ingeschreven bij KvK
- Collectieve opstalverzekering
- VvE bestaat uit 3 leden (Hoog Buurlostraat 75 t/m 79, oneven nummers), 1/3e aandeel
- Reserve per 01-06-2026 is ca. € 14.000,-
- VvE voldoet vanaf 2020 aan de 0,5% regel t.o.v. herbouwwaarde
- Voor- en achterzijde is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- Woning is voorzien van laminaat en vloertegels (keuken, badkamer, toilet)
- Energielabel D
- Verwarming via cv-ketel
- Warmwatervoorziening via cv-ketel
- Verkoopvoorwaarden van toepassing waaronder o.a. een ouderdomsclausule en niet zelf-bewoning clausule

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

ENGLISH TEXT

Features

- Address: Hoog Buurlostraat 75, 2573 HW The Hague
- Neighborhood: Rustenburg/Oostbroek
- Living Area (m2): +/- 74
- Floor: Ground floor
- Number of Rooms: 4
- Number of Bedrooms: 3
- Number of Bathrooms: 1
- Year of Construction: 1928

Turn-key Living: Fully renovated ground-floor apartment with spacious, sunny front and back gardens!

Are you looking for a move-in ready ground-floor home where you can just pack your bags and move straight in? Look no further! This fully renovated ground-floor apartment offers the ultimate comfort: no fewer than three bedrooms, a modern finish, and a wonderfully deep, sunny southwest-facing back garden. Add a generous front garden and a prime location to the mix, and you have found your dream home.

Why this is your ideal new home:

- Fully renovated: Modern comfort wrapped in a charming jacket.
- Outdoor living at its best: A deep back garden (approx. 10 meters) facing Southwest and a spacious front garden (ideal for bicycles or a scooter).
- Space for everyone: No fewer than 3 bedrooms and a modern bathroom.
- Prime location: Around the corner from the lively Dierenselaan, excellent public transport right at your doorstep, and just a 15-minute bike ride from the beach!

Layout of the Property

Welcome & Comfort

Via the spacious front garden, you reach the entrance

of the apartment. Behind the front door, you will find the vestibule and a central hallway providing access to all rooms, including a modern, separate toilet. The contemporary bathroom is stylishly designed with a comfortable walk-in shower, a sleek vanity unit, and a towel radiator.

Living & Cooking

At the rear is the beautiful, bright living room. Thanks to the large sliding doors, natural light floods the room, and you can walk straight out into the lovely garden. The modern kitchen features a straight layout and is fully equipped with all conveniences:

- 4-burner gas hob & brand-new extractor hood
- Refrigerator with freezer compartment
- AEG dishwasher
- Direct access to the back garden via the kitchen door

Bedrooms

With three bedrooms, this apartment offers plenty of flexibility for a family, a home office, or a hobby room:

- Bedroom 1: Spacious, bright room at the front.
- Bedroom 2: Second room at the front, equipped with a large built-in wardrobe containing the fuse box/meters. Ideal to set up as a luxurious walk-in wardrobe for all your clothes, or to use as practical extra storage space.
- Bedroom 3: Cozy room located at the quiet rear side.

Garden & Storage

The absolute icing on the cake is the deep back garden (approx. 10m) facing Southwest. Here you can enjoy the afternoon and evening sun. At the back of the garden is a generous, detached shed/storage unit (8m2). Practical detail: this is where the washing machine connection and the central heating boiler (Remeha, 2013) are located.

Perfect Location

The central location completes the picture. Within walking distance, you will find the vibrant Dierenselaan with a wide variety of shops, supermarkets, and cozy cafes/restaurants. Public transport stops practically around the corner, getting you to the center of The Hague or Central Station in no time. Fancy some fresh

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

air? Within a 15-minute bike ride, you'll have your feet in the sand of The Hague's beach!

In short: A beautifully renovated, bright ground-floor apartment with a fantastic garden in a prime location. Schedule a viewing quickly and prepare to be pleasantly surprised!

Key Particulars & Details:

- Freehold land (Eigen grond)
- Active Homeowners Association (VvE) with a contribution of €140 per month
- Collective building insurance
- VvE is registered with the Chamber of Commerce (KvK)
- VvE consists of 3 members (Hoog Buurlostraat 75 to 79, odd numbers), 1/3rd share
- Financial reserve as of 01-06-2026 is approx. €14,000
- As of 2020, the VvE complies with the 0.5% rule relative to the rebuilding value
- Front and rear are equipped with PVC/plastic window frames with double glazing
- Property is fitted with laminate flooring and floor tiles (kitchen, bathroom, toilet)
- Energy label D
- Heating via central heating boiler
- Hot water supply via central heating boiler
- Sales conditions apply, including an age clause (ouderdomsclausule) and a non-self-occupancy clause (niet zelf-bewoningsclausule)



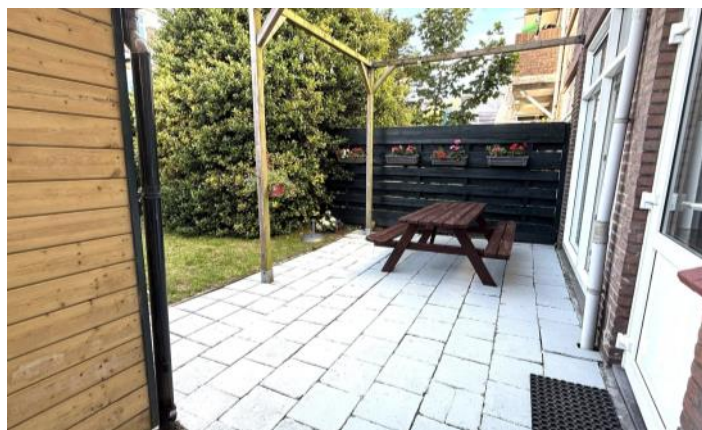




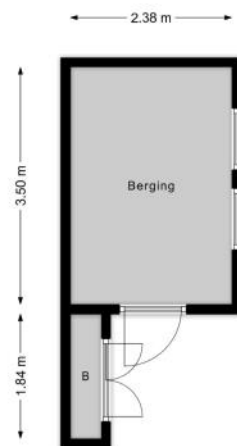
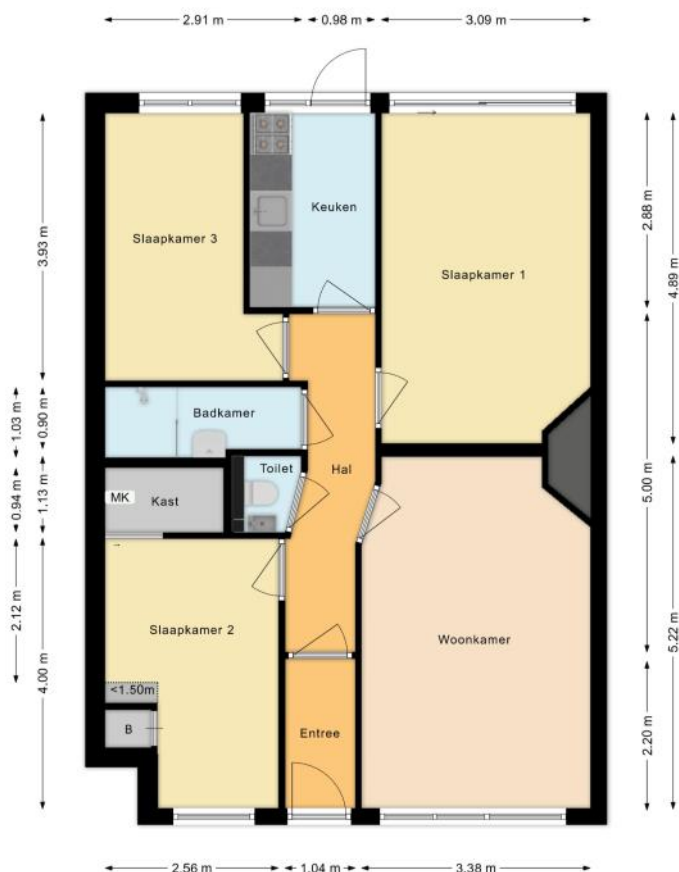




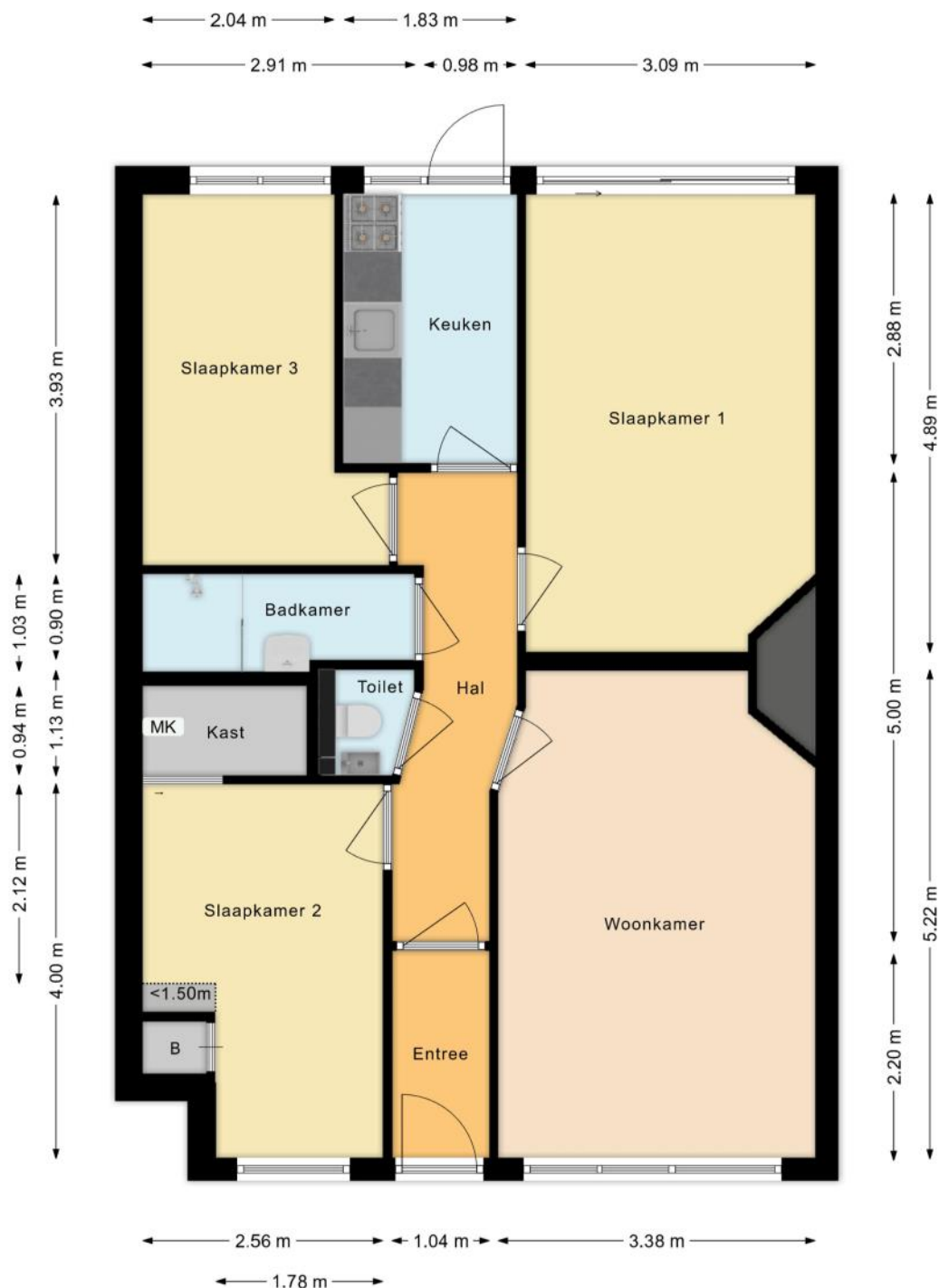




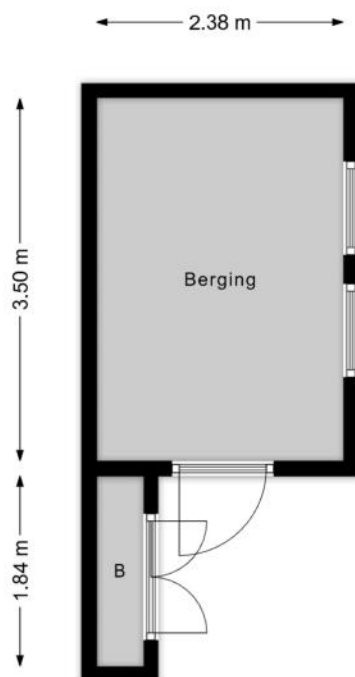




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1928
Specifiek	Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	273 m ³
Gebruiksoppervlakten *	
Wonen (= woonoppervlakte)	72 m ²
Externe bergruimte	9 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	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	TV kabel, Schuifpui

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Tzerra HR
Bouwjaar cv-ketel	2013
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	75 m ² (10m diep en 7,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Dakisolatie

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 140 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage AL 5043 1

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

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Eigen grond

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

picknicktafel buiten



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.