



Duivelandsestraat 71, 2583 KL 's-Gravenhage

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

Maxime Hendrickx OG B.V.
Spekstraat 6 A
2514 BL, 'S-GRAVENHAGE
Tel: 070-2002520
E-mail: info@mhxog.nl
www.mhxog.nl



Omschrijving

Wonen op een plek waar de zee, het strand en de duinen onderdeel zijn van je dagelijkse uitzicht? Deze ruime woning van ruim 100 m² op de tweede etage combineert die bijzondere ligging met verrassend veel leefruimte en een praktische indeling.

De woning ligt aan de rand van Duindorp, met vrij uitzicht richting de duinen. Een uitzicht dat niet snel verveelt en dat direct zorgt voor een gevoel van ruimte. Vanuit de woonkamer valt bovendien veel daglicht naar binnen dankzij de brede raampartij aan de voorzijde.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van rust en bereikbaarheid. Op loopafstand liggen het strand van Scheveningen, de haven, de duinen en diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook openbaar vervoer en uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Duindorp is een wijk waar bewoners vaak lang blijven wonen. Niet alleen vanwege de ligging vlak bij zee, maar ook door het dorpse karakter, de betrokken buurt en de unieke sfeer die je elders in Den Haag niet snel vindt.

Indeling (voor de maatvoering wordt verwezen naar de plattegronden):

- Open portiektrap naar de eerste verdieping;
- Entree van de woning, hal met bergruimte en meterkast en trap naar de tweede verdieping;
- Ruime overloop met toilet, vaste kasten en daklicht voor een prettige sfeer;
- Woonkamer met veel lichtinval aan de straatzijde welke doorloopt in de open keuken;
- De keuken is compleet en goed bruikbaar en biedt tevens toegang tot een balkon met zicht op de duinen;
- Slaapkamer aan de achterzijde van goede afmetingen met vaste kastenwand en toegang tot het balkon met ochtendzon;
- Nette en ruime badkamer voorzien van douchehoek, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting;
- Werk-/logeerkamer aan de achterzijde met handige bergruimte;
- Extra slaapkamer aan de achterzijde, zeer goed bruikbaar als kinder-/werkkamer;
- Het balkon met ochtendzon aan de achterzijde is bereikbaar vanuit twee van de slaapkamers.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1929.
- Gelegen op erfpacht, eeuwigdurend waarbij de canon en beheerskosten zijn afgekocht.
- Gebruiksoppervlakte: circa 102m².
- Actieve VvE, bijdrage € 50,- per maand.
- Energielabel C, geldig tot 3 december 2026.
- Voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.
- Houten en stenen vloerafwerking, deels voorzien van vloerverwarming.
- Voorzien van wandverwarming en radiatoren welke aangesloten zijn op een Cv-Ketel, merk: Bosch.
- Airconditioning in de woonkamer.
- Mogelijkheden om een dakopbouw te realiseren.
- Aangepaste elektrische installatie.
- In de koopakte zullen een niet-bewonings-, asbest-, ouderdoms- en materialenclausule worden opgenomen.
- Notariskeuze voor koper, doch in werkgebied Haaglanden.
- Oplevering in overleg.

Kortom, een ruime woning van ruim 100 m² met drie slaapkamers, twee balkons en een prachtig uitzicht over de duinen, gelegen op een van de mooiste plekken van Duindorp.

ENGLISH

Living in a place where the sea, the beach, and the dunes are part of your daily view? This spacious home of over 100 m² on the second floor combines that special location with surprisingly ample living space and a practical layout.

The home is situated on the edge of Duindorp, with an unobstructed view towards the dunes. A view that never gets boring and immediately creates a sense of spaciousness. Furthermore, plenty of daylight streams into the living room thanks to the wide windows at the front.

What makes this home particularly attractive is the combination of tranquility and accessibility. Scheveningen beach, the harbor, the dunes, and various shops for daily groceries are within walking distance. Public transport and arterial roads are also easily accessible.

Duindorp is a neighborhood where residents often stay for a long time. Not only because of its location close to the sea, but also due to its village-like character, the close-knit community, and the unique atmosphere that you won't easily find elsewhere in The Hague.

Layout (please refer to the floor plans for dimensions):

- Open porch staircase to the first floor;
- Entrance to the home, hallway with storage space and meter cupboard, and stairs to the second floor;
- Spacious landing with toilet, built-in cupboards, and skylight for a pleasant atmosphere;
- Living room with plenty of natural light facing the street, which flows into the open kitchen;
- The kitchen is fully equipped and fully functional, and also provides access to a balcony with a view of the dunes;
- Good-sized bedroom at the rear with a built-in wardrobe and access to the balcony with morning sun;
- Neat and spacious bathroom equipped with a shower cubicle, vanity unit, and washing machine connection;
- Study/guest room at the rear with convenient storage space;
- Additional bedroom at the rear, very suitable as a children's room or study;
- The balcony with morning sun at the rear is accessible from two of the bedrooms.

Particulars:

- Year of construction: 1929.
- Located on leasehold, perpetual, with the ground rent and management costs redeemed.
- Usable floor area: approximately 102 m².
- Active Owners' Association, contribution € 50 per month.
- Energy label C, valid until December 3, 2026.
- Equipped with wooden window frames with double glazing.
- Wooden and stone floor finish, partly equipped with underfloor heating.
- Equipped with wall heating and radiators connected to a central heating boiler, brand: Bosch.
- Air conditioning in the living room.
- Possibilities to construct a roof extension.
- Modified electrical installation.
- The purchase agreement will include a non-occupancy, asbestos, age, and materials clause.
- Choice of notary for the buyer, but within the Haaglanden region.
- Completion date by mutual agreement.

In short, a spacious home of over 100 m² with three bedrooms, two balconies, and a beautiful view of the dunes, situated in one of the most beautiful spots in Duindorp.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 395.000,- k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Ja
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 336 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 102 m ²
Soort appartement	: Portiekwoning
Bouwjaar	: 1929
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C, geldig t/m 3 december 2026
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel eigendom

Locatie

Duivelandsestraat 71
2583 KL 'S-GRAVENHAGE



Foto's



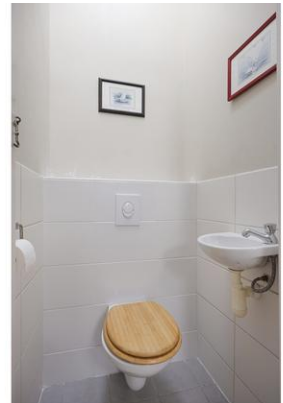
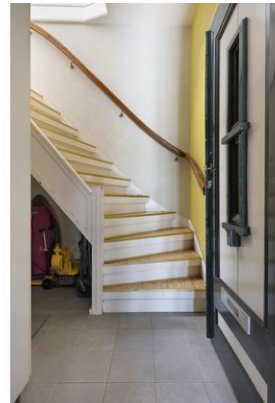
Foto's



Foto's



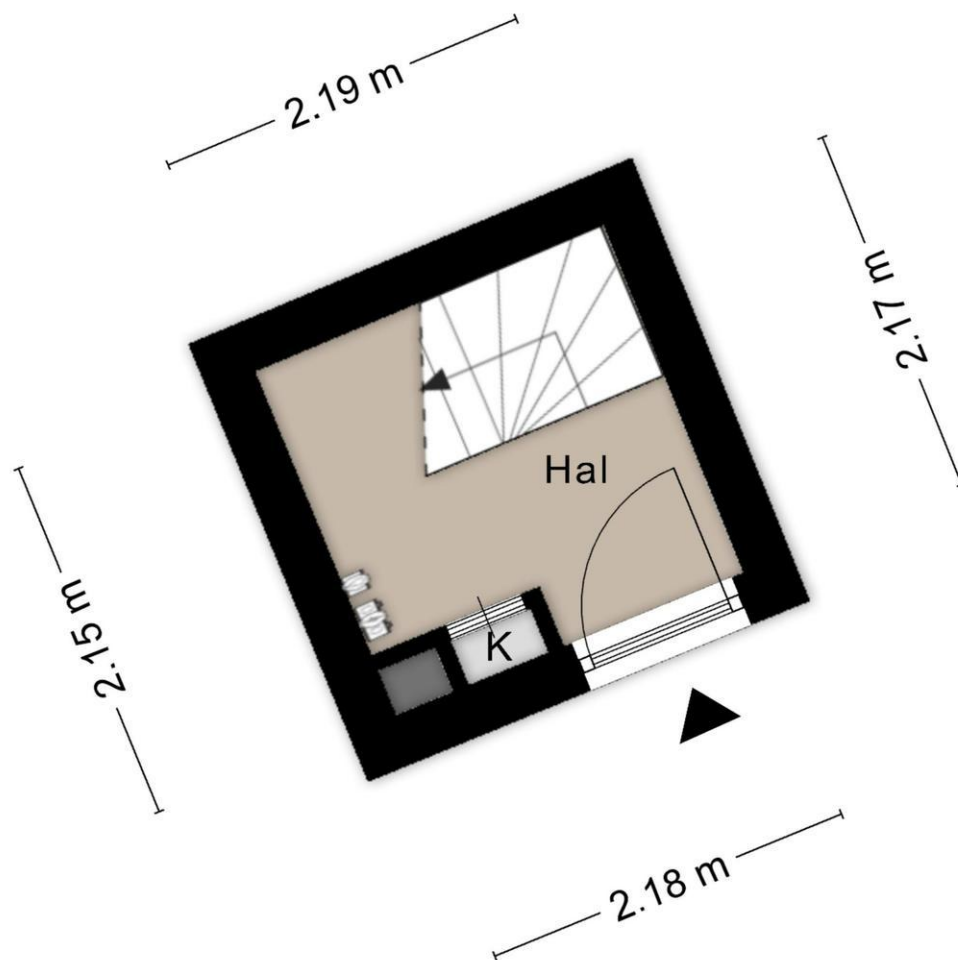
Foto's



Foto's



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijzonderheden

Verwachte oplevering: in overleg.

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 niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Dit houdt in dat bij het notarieel transport, kosten aan de koper worden doorberekend ter grootte van circa 3,5% van de koopsom (afhankelijk van de wijze van financiering en of koper het object als hoofdverblijf gaat bewonen anders geldt een ander tarief overdrachtsbelasting). Onder deze kosten vallen o.a. de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notariskosten.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze, conform artikel 5.1 van de model overeenkomst van de NVM, een bankgarantie c.q. waarborgsom stellen/storten ter grootte van 10% van de koopsom uiterlijk 5 weken na wilsovereenstemming. Wilsovereenstemming geschiedt op het moment van mondelinge overeenstemming over alle voorwaarden.

Nadere informatie omtrent erfpacht is te verkrijgen bij het Erfpachtbedrijf (DSO erfpacht) van de gemeente Den Haag, tel. (070) 3535240/14070 of erfpachtadministratie@denhaag.nl.

In de koop- en leveringsakte worden de volgende bepalingen opgenomen:

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper, onverminderd hetgeen in artikel 14.3 is bepaald, zonder voorafgaande ingebrekestelling, een rente van 6% over de koopsom op jaarbasis verschuldigd, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van verkoper ligt.

Vanaf 1 maart 2022 geldt in Den Haag opkoopbescherming voor woningen. Als u een woning koopt met een WOZ-waarde tot en met € 470.000 mag u deze niet verhuren. Onder bepaalde voorwaarden kunt u een vergunning of ontheffing krijgen om de woning toch te kunnen verhuren.

Per 1 januari 2018 kunnen Verenigingen van Eigenaren zelfstandig schulden aangaan. Bij overdracht van een appartement is in zo'n geval de koper aansprakelijk voor het deel van de verkoper in de schuld van de VvE. De notaris zal dit moeten navragen bij de VvE, voordat de leveringsakte gepasseerd kan worden.

1. De door verkoper en/of verkopende makelaar direct en/of indirect verstrekte informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de verstrekte informatie onjuist is en/of fouten bevat en/of onvolledig is.
2. Koper verplicht zich zelfstandig de verstrekte informatie te (laten) controleren en zich zelfstandig een beeld te vormen van de feiten en omstandigheden die bij de aankoopbeslissing van belang zijn. Koper verplicht zich, voor zover koper daartoe onvoldoende deskundig is, zich door eigen deskundigen ter zake te laten adviseren.
3. De vermelding van het gebruiksoppervlakte is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De juistheid wordt door verkoper of verkopend makelaar echter niet gegarandeerd. Het bepaalde in lid 2 is hierop onverminderd van toepassing.



MAXIME HENDRICKX O.G.

De in promotie vermelde oppervlakte van het object is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. Koper verplicht zich zelfstandig de oppervlakte vast te (laten) stellen. De opgegeven maatvoering is vastgesteld door Zibber.

4. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden terzake geen enkele aansprakelijkheid ten opzichte van koper en/of derden.

Verkoper en koper geven hierbij de passerende notaris toestemming om een ontwerp van de akte van levering te doen toekomen aan de makelaar van verkoper en voor zover nodig de makelaar van koper. In geval van een financiering geeft koper bij deze voorts toestemming aan die notaris om een kopie van de eventuele hypotheekakte en/of zijn nota van afrekening te doen toekomen aan de tussenpersoon met betrekking tot die financiering. Verkoper geeft hierbij tevens toestemming aan de notaris om zijn nota van afrekening te doen toekomen aan de verkopend makelaar.

Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper voor verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Eventuele aanwezige bodemverontreiniging wordt geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Koper vrijwaart verkoper voor aanspraken van derden ten aanzien van de toestand van de bodem.

1) Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning is gebouwd rond 1929. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de algehele bouwkundige staat inclusief (evt. loden) leidingen en installaties. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik.

Verkoper draagt zorg voor het juist beheren van de woning in de periode van het sluiten van de koopovereenkomst tot de feitelijke transportdatum. Desgewenst heeft koper het recht om op de datum van notarieel transport de woning te inspecteren. Bij juridische levering gaat het risico van aanwezigheid van gebreken over op koper.

2) Verkoper heeft koper erop gewezen dat koper desgewenst in de gelegenheid wordt gesteld voor het aangaan van deze overeenkomst een bouwtechnische keuring inclusief asbestinventarisatie en een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte de laatste jaren niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Partijen verklaren er mee bekend te zijn, dat mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Iedere aansprakelijkheid van verkoper ter zake is uitgesloten.

Voor dit appartement heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

KCAF Funderingsinformatie disclaimer

Maxime Hendrickx OG B.V.
Spekstraat 6 A
2514 BL, 'S-GRAVENHAGE
Tel: 070-2002520
E-mail: info@mhxog.nl
www.mhxog.nl





MAXIME HENDRICKX O.G.

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.

Verkoper beschikt ten aanzien van het verkochte over een energieprestatiecertificaat waarvan een kopie aan koper is/wordt overhandigd.

Interesse in dit huis? U kunt een eigen NVM-aankoopmakelaar inschakelen. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en kunt u tijd, geld en zorgen besparen.

Adressen van collega NVM- aankoopmakelaars vindt u op Funda. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod.

Maxime Hendrickx OG B.V.
Spekstraat 6 A
2514 BL, 'S-GRAVENHAGE
Tel: 070-2002520
E-mail: info@mhxog.nl
www.mhxog.nl

