



Pieter van den Zandestraat 26, 2513 TM 's-Gravenhage

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Omschrijving

Wonen tussen de charme van toen en het comfort van nu

Midden in het geliefde Kortenbos, op steenworp afstand van de historische binnenstad van Den Haag, ligt deze karaktervolle parterrewoning. Een woning waar authentieke details, een praktische indeling en moderne voorzieningen op een natuurlijke manier samenkomen.

Achter de klassieke gevel schuilt een sfeervol thuis met meerdere originele elementen, hoge plafonds en een prettige doorzonbeleving. De woning is de afgelopen jaren op belangrijke onderdelen gemoderniseerd, waardoor je hier direct comfortabel kunt wonen zonder de charme van een vooroorlogse benedenwoning te verliezen.

Zo beschikt de woning over een stijlvolle matgroene KVIK-keuken, een vernieuwde badkamer met toilet en douche, een cv-ketel uit 2024 en een uitgebreid gemoderniseerde elektrische installatie.

De absolute verrassing bevindt zich aan de achterzijde. Hier wacht een zonnige en opvallend groene stadstuin van circa 56 m². Tussen de inheemse planten, bloemen, vogels, vlinders en bijen voelt deze tuin als een verborgen oase midden in de stad. Met zowel een terras, veel groen als een praktische berging is dit een plek waar je het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

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

- Via de eigen entree bereik je de centrale hal die toegang geeft tot vrijwel alle vertrekken.
- De woonkamer aan de voorzijde biedt een fijne plek om te ontspannen en vormt samen met de eetkamer het hart van de woning. De originele en-suitekasten zorgen voor sfeer, karakter én extra bergruimte.
- De ruime eetkamer staat in directe verbinding met de tuin en vormt de ideale plek voor lange diners of een gezellige avond met vrienden. Dankzij de openslaande deuren loopt binnen naadloos over in buiten.
- De moderne KVIK-keuken is uitgevoerd in een stijlvolle matgroene kleurstelling en beschikt over een eigentijdse uitstraling met veel werk- en opbergruimte.
- De ruime slaapkamer aan de achterzijde biedt rust en privacy en kijkt uit op de tuin.
- De tweede slaapkamer aan de voorzijde is ideaal als werkkamer, logeerkamer of kinderkamer.
- De moderne badkamer is voorzien van vloerverwarming, een douche, wastafel en toilet.
- De zonnige achtertuin is een zeldzaamheid zo dicht bij het centrum. Met veel inheemse beplanting, diverse zitplekken, een overkapping en een berging biedt deze tuin het hele jaar door volop gebruiksmogelijkheden.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1934.
- Gelegen op eigen grond.
- Actieve VvE, bijdrage € 50,- per maand.
- Warm water en verwarming via CV-ketel uit 2024.
- Energielabel C, geldig t/m 10 juli 2036 en voorzien HR++-glas.
- Uitgebreide elektrische installatie, 9 groepen met 3 aardlekschakelaars.
- Geheel voorzien van een laminaatvloer, m.u.v.. de keuken en badkamer.
- In de koopakte zullen asbest-, ouderdoms- en materialenclausule worden opgenomen;
- Verkoop geschied onder voorbehoud van gunning;
- Notariskeuze koper, doch in werkgebied Haaglanden;

- Oplevering in overleg.

Kortom, een woning voor liefhebbers van de binnenstad die geen concessies willen doen aan rust, groen en sfeer. Hier woon je midden in Den Haag, terwijl je achter de woning geniet van een verrassend stukje natuur voor jezelf. Neem contact op voor een afspraak!

ENGLISH

Living between the charm of the past and the comfort of the present

Located in the heart of the beloved Kortenbos, just a stone's throw from the historic city centre of The Hague, lies this characterful ground-floor apartment. A home where authentic details, a practical layout, and modern amenities come together in a natural way.

Behind the classic facade lies an atmospheric home featuring several original elements, high ceilings, and a pleasant natural feel. The property has been modernized in key areas over the past few years, allowing you to live here comfortably immediately without losing the charm of a pre-war ground-floor apartment.

The home features a stylish matte green KVIK kitchen, a renovated bathroom with toilet and shower, a central heating boiler from 2024, and an extensively modernized electrical installation.

The absolute surprise is located at the rear. Here, a sunny and strikingly green city garden of approximately 56 m² awaits. Surrounded by native plants, flowers, birds, butterflies, and bees, this garden feels like a hidden oasis in the middle of the city. With a terrace, plenty of greenery, and a practical storage shed, this is a place where you can enjoy outdoor living all year round.

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

- The private entrance leads to the central hall, which provides access to almost all rooms.
- The living room at the front offers a pleasant place to relax and, together with the dining room, forms the heart of the home. The original built-in cupboards provide atmosphere, character, and extra storage space.
- The spacious dining room is directly connected to the garden and is the ideal spot for long dinners or a cozy evening with friends. Thanks to the French doors, the interior flows seamlessly into the exterior.
- The modern KVIK kitchen is finished in a stylish matte green color scheme and features a contemporary look with plenty of work and storage space.
- The spacious bedroom at the rear offers peace and privacy and overlooks the garden.
- The second bedroom at the front is ideal as a home office, guest room, or nursery.
- The modern bathroom is equipped with underfloor heating, a shower, washbasin, and toilet.
- The sunny backyard is a rarity so close to the city centre. With abundant native plants, various seating areas, a covered patio, and a storage shed, this garden offers plenty of possibilities for use all year round.

Particulars:

- Year of construction: 1934.
- Situated on freehold land.
- Active Owners' Association, contribution € 50 per month.
- Hot water and heating via central heating boiler from 2024.
- Energy label C, valid until July 10, 2036, and equipped with HR++ glass.
- Extensive electrical installation, 9 circuits with 3 residual current devices.
- Fully fitted with laminate flooring, with the exception of the kitchen and bathroom.

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





- Asbestos, age, and materials clauses will be included in the purchase agreement;
- Sale is subject to award;
- Buyer's choice of notary, but within the Haaglanden area;
- Completion date by mutual agreement.

In short, a home for lovers of the city centre who do not want to compromise on peace, greenery, and atmosphere. Here you live right in the heart of The Hague, while enjoying a surprising piece of nature all to yourself behind the house. Contact us for an appointment!

Interested in this house? You can engage your own NVM purchase agent. Your NVM purchase agent will look out for your interests and can save you time, money, and worries. You can find addresses of fellow NVM purchase agents on Funda. This information is entirely without obligation, intended solely for the addressee, and not intended as an offer.

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



Kenmerken

Vraagprijs	: € 425.000,k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 235 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 71 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1934
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 56 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C, geldig t/m 10 juli 2036
Verwarming	: C.V.-Ketel, bouwjaar 2024
Isolatie	: Dubbel glas, HR-glas, HR++ glas
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Pieter van den Zandestraat 26
2513 TM 'S-GRAVENHAGE



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



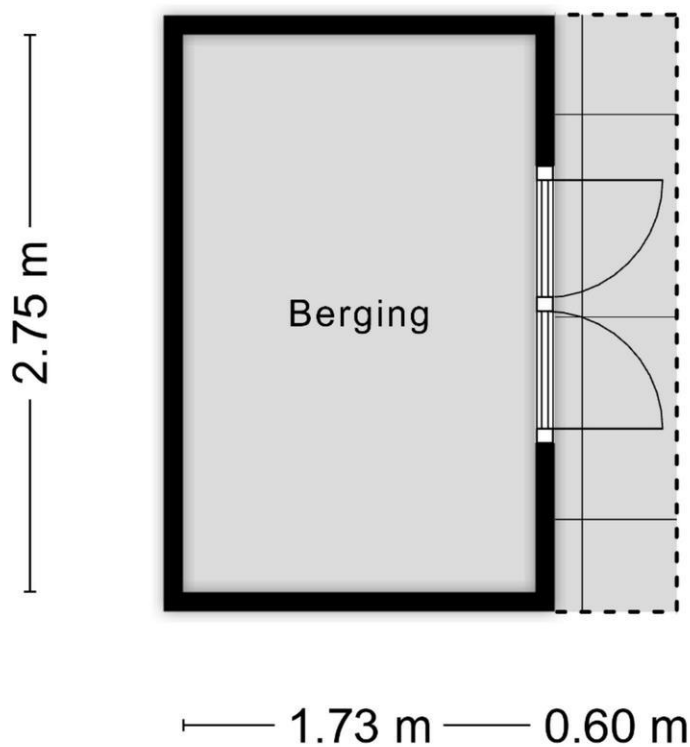
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Bijzonderheden

Verwachte oplevering: in overleg.

Zie tevens de Vragenlijst deel B voor meer gedetailleerde informatie.

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.

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) Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning is gebouwd rond 1934. 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.

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.

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. 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.

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

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.

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

