

TE KOOP

Regentesseplein 6

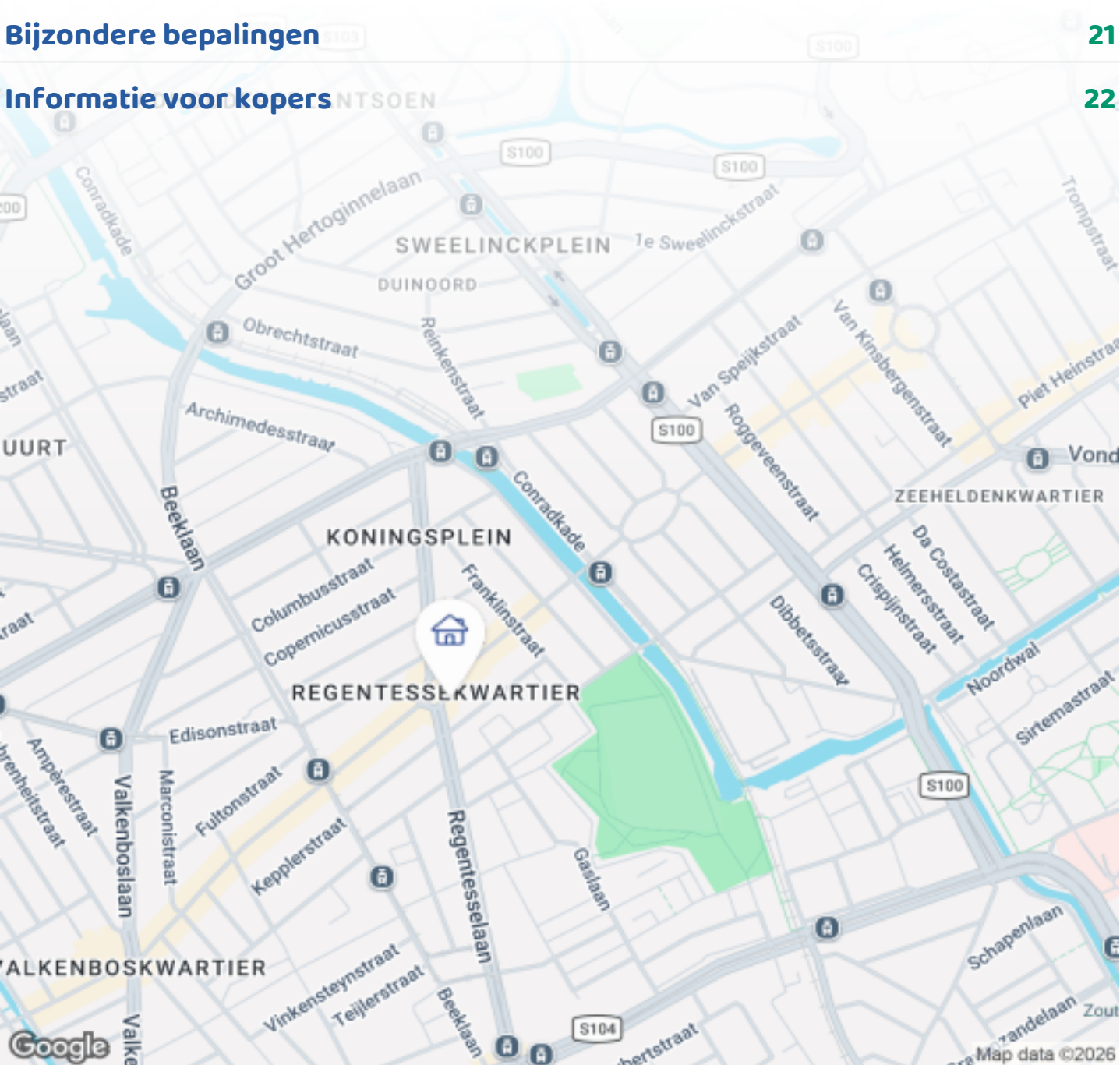
's-Gravenhage



Vraagprijs
€ 992.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Regentesseplein 6, 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



(English version below)

Stijl, ruimte, drie verdiepingen in de Franse stijl, ornamentele en hoge plafonds, originele schuifdeuren, balkon, kijkt uit over een prachtig plein, om de hoek bij gezellige winkeltjes en kleine restaurantjes, dichtbij meerdere tramhaltes en met het strand op fietsafstand. Deze zeer ruime bovenwoning uit 1897 ligt in een gewilde wijk van Den Haag en is een absolute 'must' als je op zoek bent naar een huis met cachet, chique uitstraling en maar liefst 210m² om je volledig thuis in te voelen!

De Eerste Verdieping: biedt een prachtige ruimte voor de zit- en eetkamer (met indrukwekkende ornamentele plafonds) en door de grote ramen komt niet alleen veel licht binnen, maar heb je ook een heerlijk uitzicht over het plein. Deze ruimte heeft twee schouwen en naast de prachtige glas-in-lood schuifdeuren zijn er vier hoge muurkasten. Aan de voorkant is een klein balkonnetje. Op deze verdieping is er ook een werkkamer (de



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voorkamer zou hiernaar doorgebroken kunnen worden) een toilet, bergkast en een keuken. Deze kun je eventueel uitbreiding naar de serre-ruimte aan de achterkant.

De Tweede Verdieping: heeft twee zeer ruime slaapkamers met ieder een schouw en ornamentele plafonds. De kleine slaapkamer heeft een kast, er zijn twee bergkasten op de gang, apart toilet, een badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en bidet. Naast een van de ruime slaapkamers bevindt zich een ruim balkon met ligging op het zuidoosten. De slaapkamer aan de voorkant heeft ook weer een geweldig uitzicht over het plein.

De Derde Verdieping: heeft een doucheruimte met twee wastafels en toilet (volledig 70-jaren stijl), een grote technische/bergruimte, voormalig in gebruik als werkkamer, een grote slaapkamer met uitkijk via een dakkapel over het plein en de daken van Den Haag richting Scheveningen. Er is hier ook een zoldertje voor opslag. Er is op deze verdieping ook een klein kamertje, thans in gebruik als opslagruimte. Voor extra buitenruimte zou je een balkon kunnen creëren op het platte dak van de badkamer op de tweede verdieping, of zelfs een dakterras, dit alles natuurlijk in overleg met de VvE en de gemeente.

Omgeving:

In de buurt zijn allerlei kleine en grote winkels (drie supermarkten!), en genoeg gelegenheid voor koffie/lunch/diner restaurantjes.

Voor kleine wandelingen of een speeltuin is de Verademing om de hoek erg geschikt, en Emma's hof is een buurtparkje dat door vrijwilligers wordt onderhouden. Het Regentessekwartier is enorm populair aan het worden bij jonge mensen met of zonder kinderen en er wonen ook veel mensen die deze buurt al heel lang hun thuis noemen. Vanaf het Regentesseplein loop je in een half uurtje via andere pleinen naar de stad, en ondertussen kun je overal koffie drinken en even een hapje eten. De tramhaltes zijn ook geweldig: je bent zo in de stad, op het strand of op de twee treinstations die Den Haag rijk is.

Een paar praktische zaken:

Actieve VvE, maandelijks bijdrage

Parkeergelegenheid, met parkeervergunning, in de straten rondom.

Nieuwe HR-ketel geplaatst in november 2024.

Het plein voor het huis gaat in 2027 een groener aanzicht krijgen met meer bomen.

Niet onbelangrijk: De verkoper is niet verplicht biedingen onder de vraagprijs in aanmerking te nemen.

ENGLISH VERSION:

Style, space, three floors in French architectural style, high and ornamental ceilings, original sliding doors, balcony, with a view of a beautiful square, just around the corner from shops and cosy restaurants, close to several tramstops and a short bicycle ride to the beach. This very spacious house (3 upper floors) built in 1897 is situated in a popular neighbourhood of The Hague and is an absolute must if you're looking for a house with cachet, allure and a whopping 210m² to make you feel totally at home!

The First Floor: offers an striking space for the living- and dining room (impressive ornamental ceilings!) and with the large windows allowing for a lot of light and an airy feeling it also allows you to fully enjoy the view over the square. On this floor there are also two mantelpieces while next to the beautiful stained glass sliding doors there are four wall cupboards. There is a small balcony at the front. This floor also offers an office/hobby room which could be opened up to enlarge the front room, a toilet, storage cupboard and a kitchen. Of course you can extend the kitchen into the backroom of that open living room floorspace.

The Second Floor: lets you enjoy two large bedrooms, again each with a mantelpiece, plus a smaller bedroom with cupboard, two hall storage cupboards, separate toilet, bathroom with bath, walk-in shower, washbasin and bidet. A large balcony adjacent to one of the bedrooms offers a sunny spot as it's south-east facing. The large bedroom at the front gives you yet again a splendid view over the square.

The Third Floor: has a unique 70's style showroom (all

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

in very good order) with shower, double wash basins and toilet. Next to this you'll find a large technical/storage attic space formerly used as a workroom, plus a large bedroom with view over the square and the roofs of The Hague towards Scheveningen. It also has a storage attic, and a small room currently used as storage space. If you want to extend your outdoor-space you could consider creating a balcony on top of the flat roof of the 2nd floor bathroom, or even on the main roof. Of course this is subject to approval from the VVE and city council.

More about the location:

The neighbourhood offers three supermarkets, all kinds of small shops and there's ample opportunity to grab a coffee, lunch or diner in a range of places. If you want to have a little walk or need of a playground you can go to the Verademing around the corner, and Emma's Hof is a small neighbourhood park maintained by volunteers. The Regentessekwartier has gained a lot of popularity with young people and families and still has a lot of people who have called this place Home for quite a while. From the Regentesseplein it takes about half an hour to walk to the centre of town and you'll walk via a few squares with all kinds of places to sit down for coffee or food along the way. Tram connectivity is amazing: whether it's the centre of town, the beach or the two train stations in The Hague.

Some practical points:

Active VVE (Association of Owners), present
Parking, with a parking permit, is available in the neighbourhood.

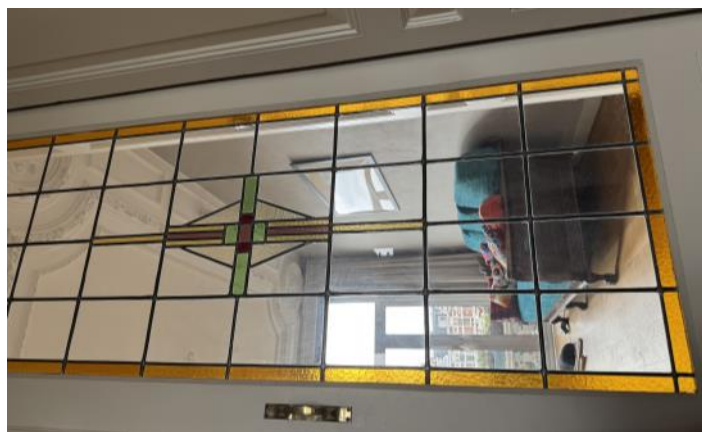
New High Efficiency boiler placed in November 2024.
The square in front of the house will get a 'greener' face-lift in 2027 with more trees and greenery.

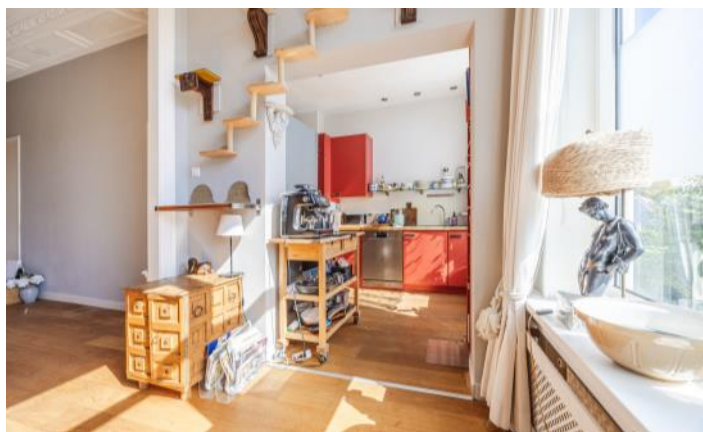
Please note: The vendor is not obliged to consider offers below the asking price.





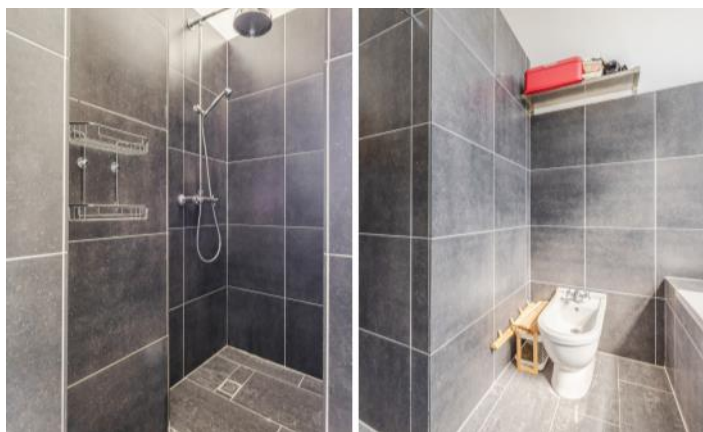






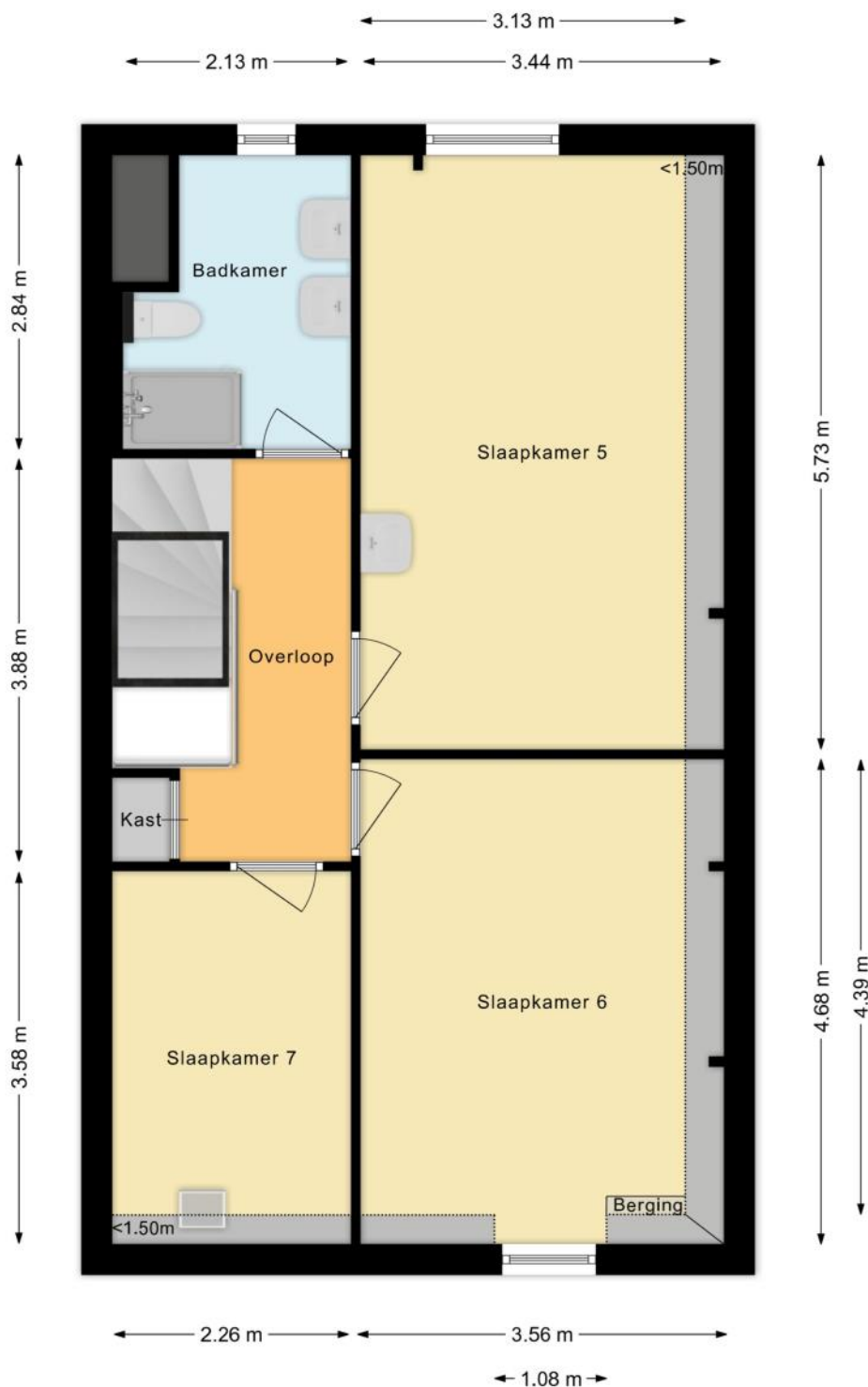




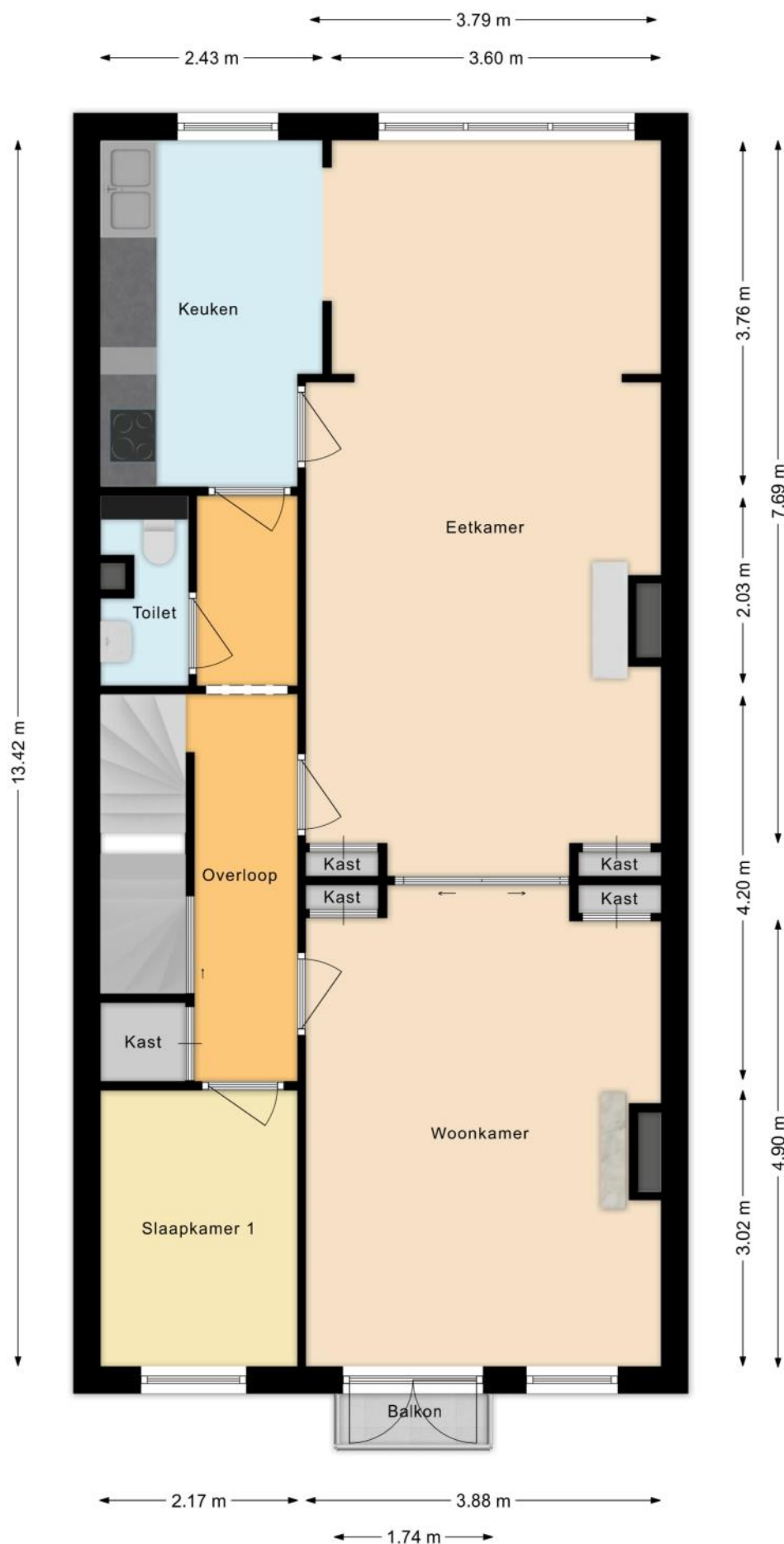




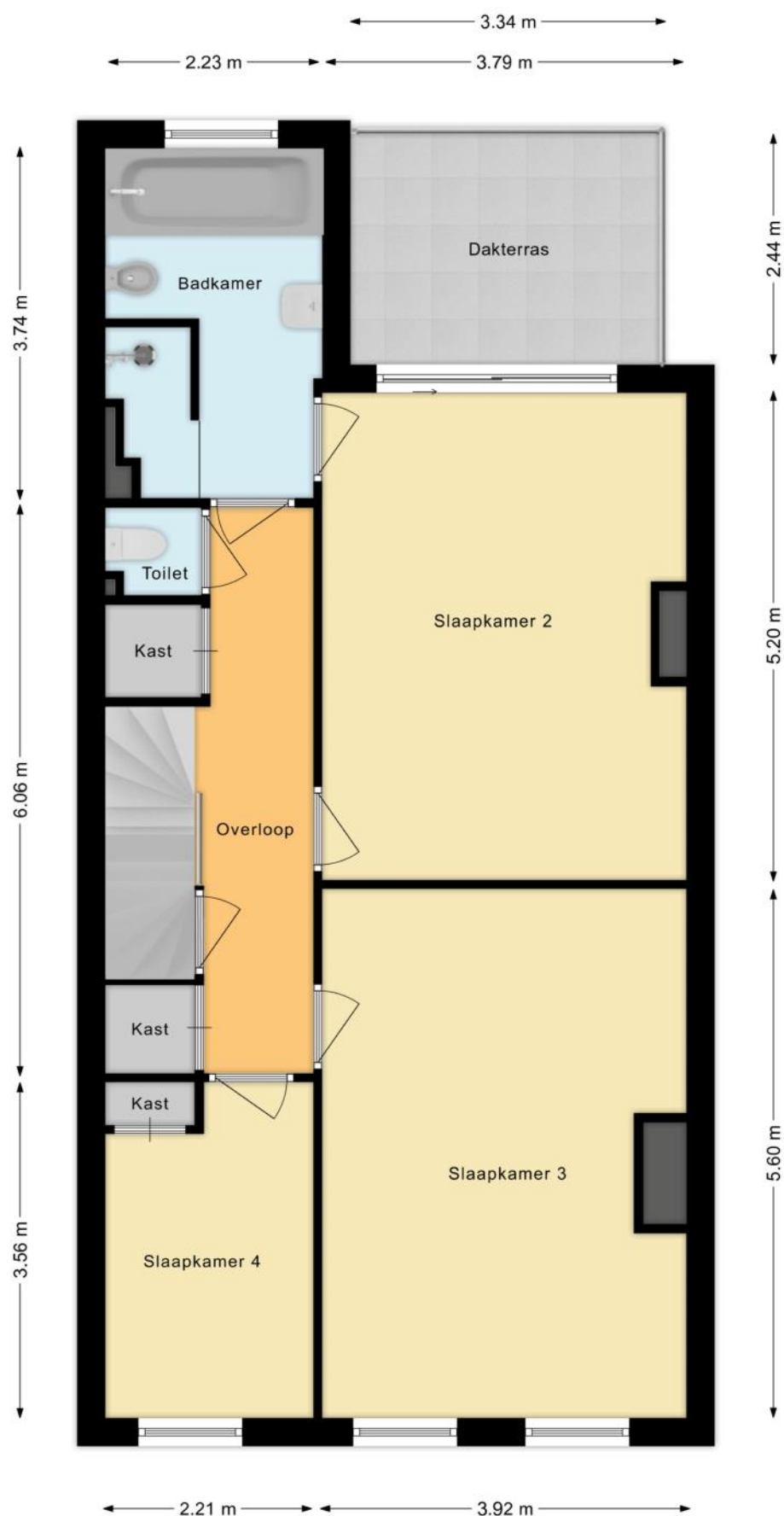
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Dubbel bovenhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1897
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Leisteen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	802 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	210 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	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	8 kamers (waarvan 7 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, bidet, 2 dubbele wastafels, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	TV kabel, Schuifpui, Dakraam

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant Ecotec HR
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

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

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

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

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage W 3886 3

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

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Eigen grond

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast			●
Afzuigkap	●		
Vaatwasser			●
Binnenverlichting			●
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

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.