

TE KOOP

Stuyvesantplein 7

's-Gravenhage



Vraagprijs

€ 635.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Gelijkvloers wonen in een luxe, volledig duurzame woning met een prachtige tuin — midden in het geliefde Bezuidenhout. Dit sfeervolle 4-kamerappartement (ca. 104 m²) heeft drie ruime slaapkamers, een royale badkamer, een op maat ontworpen tuin (ca. 60 m²) met eigen overkapte tuinbar en een ruime kelder. Energielabel A++, triple glas en een all-electric warmtepomp zorgen voor een laag energieverbruik.

Het pand, voorheen een bedrijfspand, is in december 2023 volledig gerenoveerd tot de huidige luxe benedenwoningen. Het Bezuidenhout is een van de meest geliefde buurten van Den Haag: gezellig, groen en centraal, met de A12 binnen handbereik en het centrum van Den Haag op slechts enkele minuten afstand.

Wij aan het woord

“Wij vinden onze plek erg fijn: door de prachtige tuin waar alle kamers direct toegang toe hebben, door de



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

open keuken met kookeiland, maar zeker ook door de ligging. We hebben het huis met veel liefde en zorg onderhouden. Dat de woning helemaal gelijkvloers is, geeft ons enorm veel woonplezier, en de ruime kelder zorgt voor genoeg opbergruimte. De snelweg is dichtbij, station Laan van NOI ligt op loopafstand en de tram stopt vlak voor de deur - daarmee ben je in vijf minuten op Den Haag Centraal. Voor de dagelijkse boodschappen steek je alleen de straat over naar de SPAR, of loop je naar de AH of Hoogvliet aan de gezellige Theresiastraat. Het Haagse bos is om de hoek, en op de fiets sta je met een kwartier op het strand."

— Ellen & Raoul

Open wonen, koken en een bijzondere tuin
De moderne woonkeuken heeft een kookeiland met luxe A-merk apparatuur, waaronder een Quooker en volledig geïntegreerde inbouwapparatuur. Keuken en woonkamer lopen in elkaar over, met openslaande deuren naar de zonnige tuin op het zuidwesten. Een jaar geleden is deze tuin volledig heraangelegd: nieuwe bestrating en beplanting, sfeerverlichting, en een op maat gebouwde overkapte tuinbar met barbecues, loungehoek en een grote houten eettafel.

Drie slaapkamers en een luxe badkamer
Via de L-vormige gang bereikt u de drie slaapkamers, die allemaal directe toegang hebben tot de tuin. De badkamer heeft een inloofdouche, ligbad, dubbele wastafel en handdoekradiator. Een apart toilet met fontein en een handige wasruimte maken de indeling compleet.

Extra bergruimte
Onder de woning ligt een ruime kelder (17 m²) met stahoogte — ideaal voor opslag.

Duurzaam en energiezuinig
Alle energiebesparende maatregelen zijn toegepast: triple glas, muur- en vloerisolatie, mechanische ventilatie en een all-electric warmtepomp van het A-merk Daikin. Het resultaat: een volledig gasloze woning met energielabel A++ en lage energielasten.

Aanvullende informatie

- Tuin een jaar geleden volledig aangelegd (lichtplan, bestrating, beplanting en een op maat gebouwde overkapte tuinbar met barbecues)
- Alles op één woonlaag — heerlijk gelijkvloers wonen
- Actieve VvE, bijdrage € 164,81 per maand
- Recentelijk groot onderhoud aan het pand uitgevoerd door de VvE, waaronder gevelwerkzaamheden
- Eigen grond, geen erfpacht
- Voorzien van mechanische ventilatie, all-electric warmtepomp van het A-merk Daikin en aparte wasmachineopstelling
- Triple glas (HR+++), muur- en vloerisolatie in de gehele woning
- Zonnepanelen
- Volledige woning voorzien van vloerverwarming
- Warmwaterboiler in eigendom (geen huurkosten)
- Luxe keuken met kookeiland en A-merk apparatuur
- Houten visgraat parketvloer in de gehele woning
- Betaald parkeren tot 14:00 uur, in het weekend gratis parkeren — parkeervergunningen mogelijk
- Gasloos wonen, energielabel A++
- Op 6 minuten lopen van internationale basisschool HSV

Een instapklare, duurzame woning met een unieke tuin en een topligging!

ENGLISH

Ground-floor living in a luxurious, fully sustainable home with a beautiful garden - right in the heart of the sought-after Bezuidenhout neighbourhood. This charming 4-room apartment (approx. 104 m²) offers three spacious bedrooms, a generous bathroom, a custom-designed garden (approx. 60 m²) with its own covered garden bar, and a spacious basement. Energy label A++, triple glazing and an all-electric heat pump ensure low energy consumption.

The building, formerly a commercial property, was fully renovated into the current luxury ground-floor apartments in December 2023. Bezuidenhout is one of The Hague's most sought-after neighbourhoods: lively, green and centrally located, with the A12 motorway

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

within easy reach and the centre of The Hague just minutes away.

In our own words

"We love our spot here: because of the beautiful garden that every room has direct access to, because of the open-plan kitchen with its island, but certainly also because of the location. We've maintained the house with great love and care. Having the entire home on one level gives us so much everyday comfort, and the spacious basement gives us plenty of storage. The motorway is close by, station Laan van NOI is within walking distance and the tram stops right outside the door — getting you to The Hague Central Station in just five minutes. For everyday groceries, you only need to cross the street to the SPAR, or walk to the AH or Hoogvliet on the lively Theresiastraat. The Haagse Bos woods are just around the corner, and it's a quarter of an hour's cycle to the beach."

— Ellen & Raoul

Open-plan living, cooking and a garden like no other. The modern kitchen features a large island with premium-brand appliances, including a Quooker and fully integrated built-in appliances. The kitchen flows seamlessly into the living room, with French doors opening onto the sun-drenched, south-west-facing garden.

The garden was completely redone a year ago: new paving and planting, mood lighting, and a custom-built, covered garden bar with barbecues, a lounge area and a large wooden dining table.

Three bedrooms and a luxurious bathroom

The L-shaped hallway leads to the three bedrooms, all of which have direct access to the garden. The bathroom features a walk-in shower, bathtub, double sink and a heated towel rail. A separate toilet with a hand basin and a handy laundry area complete the layout.

Extra storage

Beneath the home is a spacious basement (17 m²) with standing height — perfect for storage.

Sustainable and energy-efficient

Every energy-saving measure has been applied: triple glazing, wall and floor insulation, mechanical ventilation and an all-electric Daikin heat pump. The result: a fully gas-free home with energy label A++ and low energy costs.

Additional information

- Garden completely redone a year ago (lighting plan, paving, planting and a custom-built covered garden bar with barbecues)
- Everything on one level — wonderful ground-floor living
- Active owners' association (VvE), contribution €164.81 per month
- Recent major maintenance carried out on the building by the VvE, including façade works
- Freehold land, no leasehold (ground lease)
- Fitted with mechanical ventilation, an all-electric Daikin heat pump and a separate laundry setup
- Triple glazing (HR+++), wall and floor insulation throughout the home
- Solar panels
- Underfloor heating throughout the home
- Water heater owned outright (no rental costs)
- Luxury kitchen with island and premium-brand appliances
- Herringbone wood parquet flooring throughout the home
- Paid parking until 2:00 PM, free parking at weekends — resident parking permits available
- Gas-free living, energy label A++
- 6-minute walk to HSV International School

A move-in-ready, sustainable home with a one-of-a-kind garden and an unbeatable location!

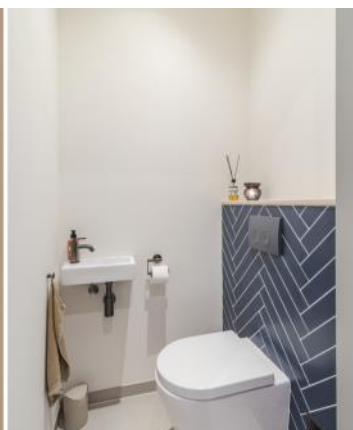
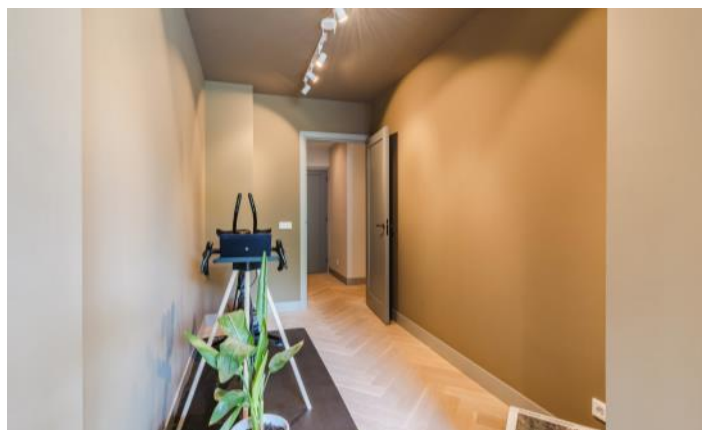


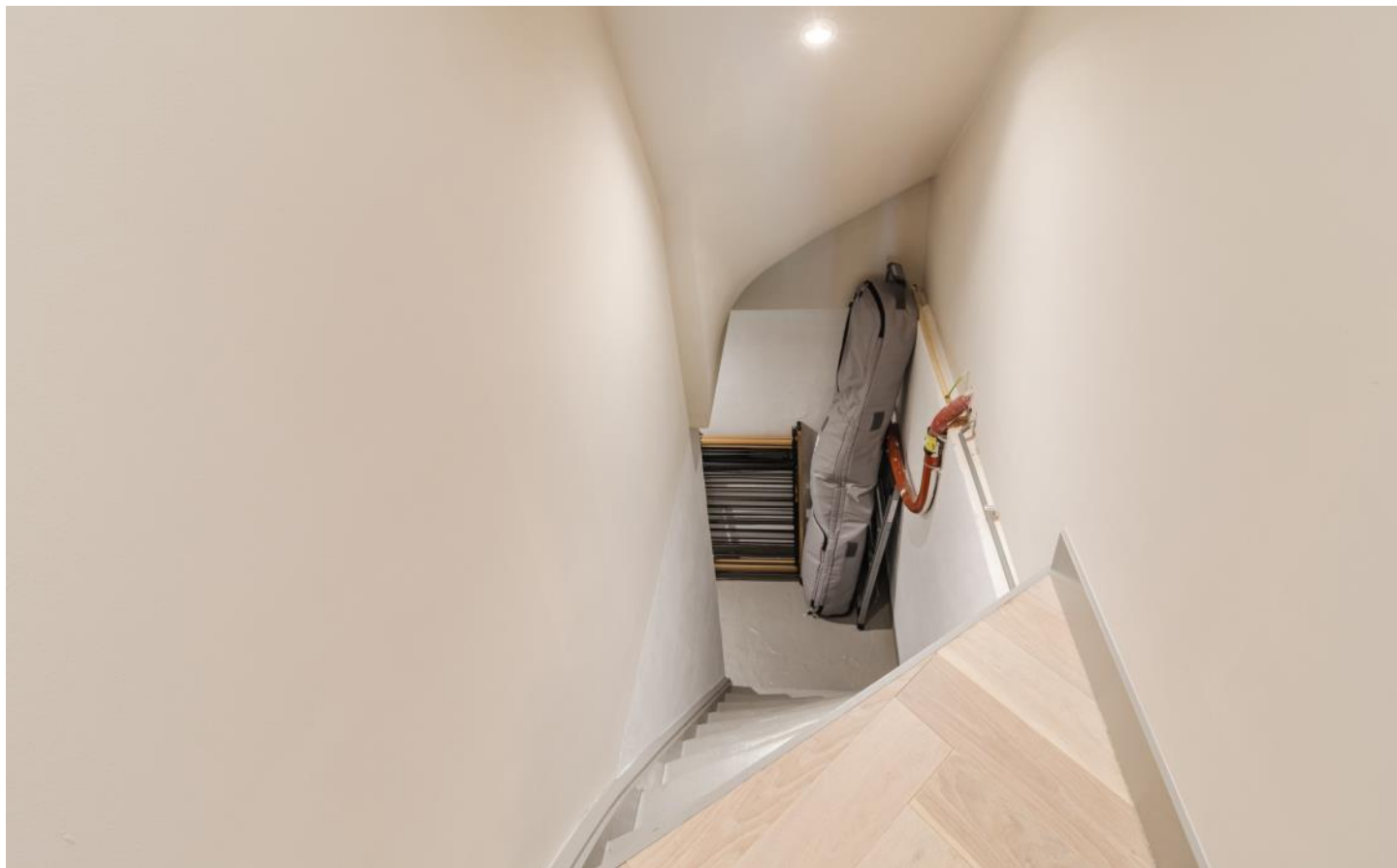




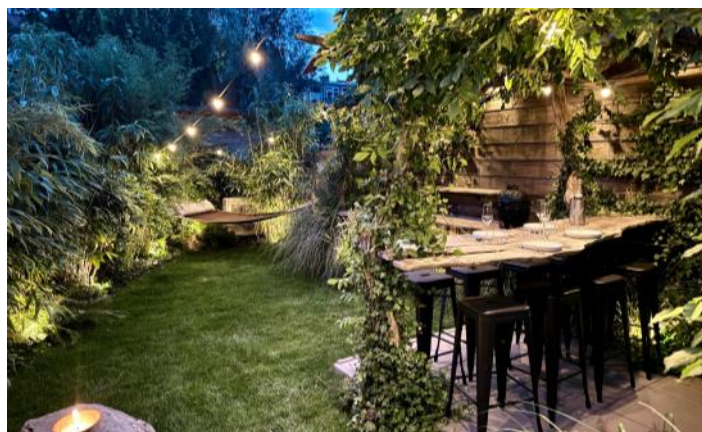
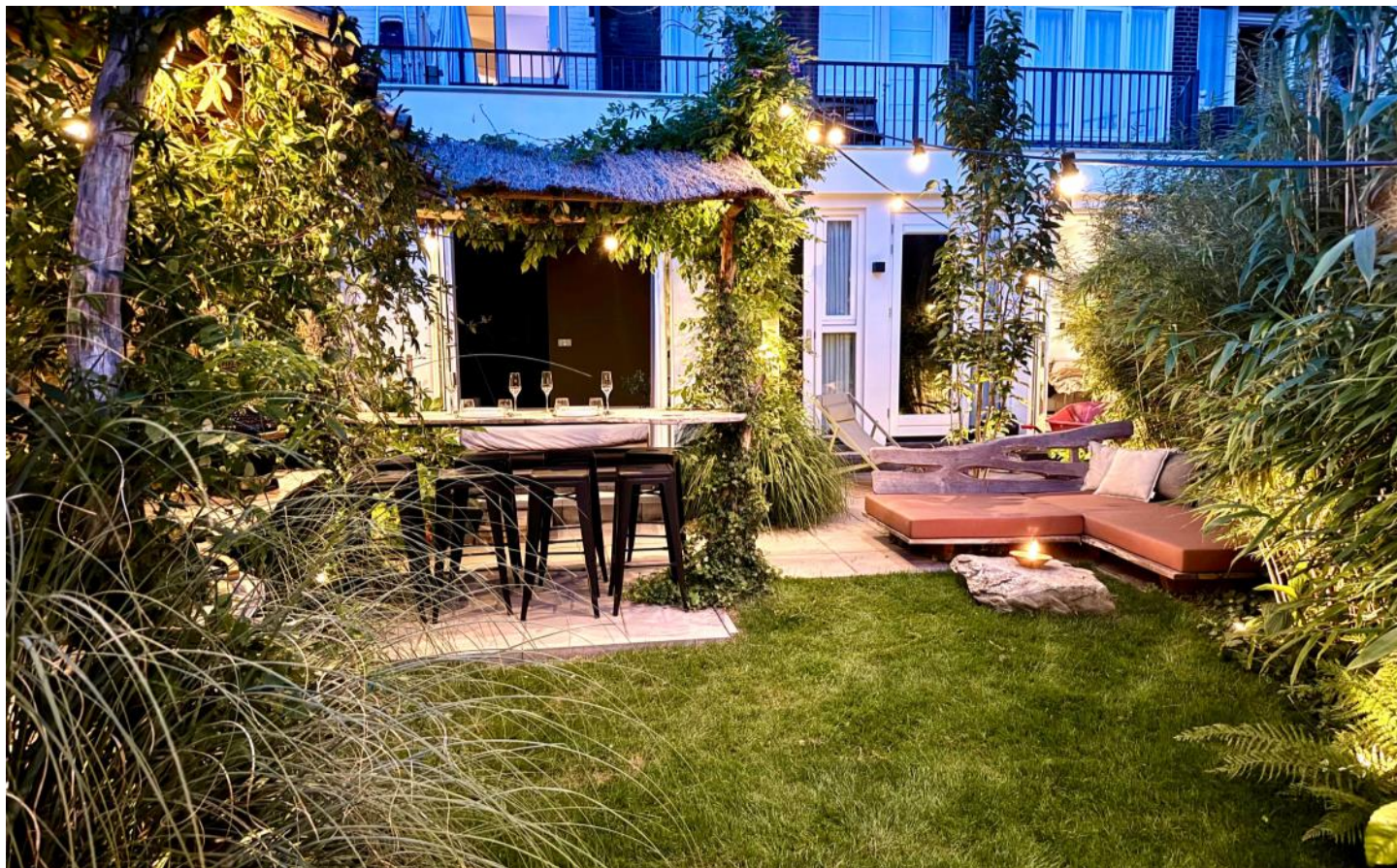






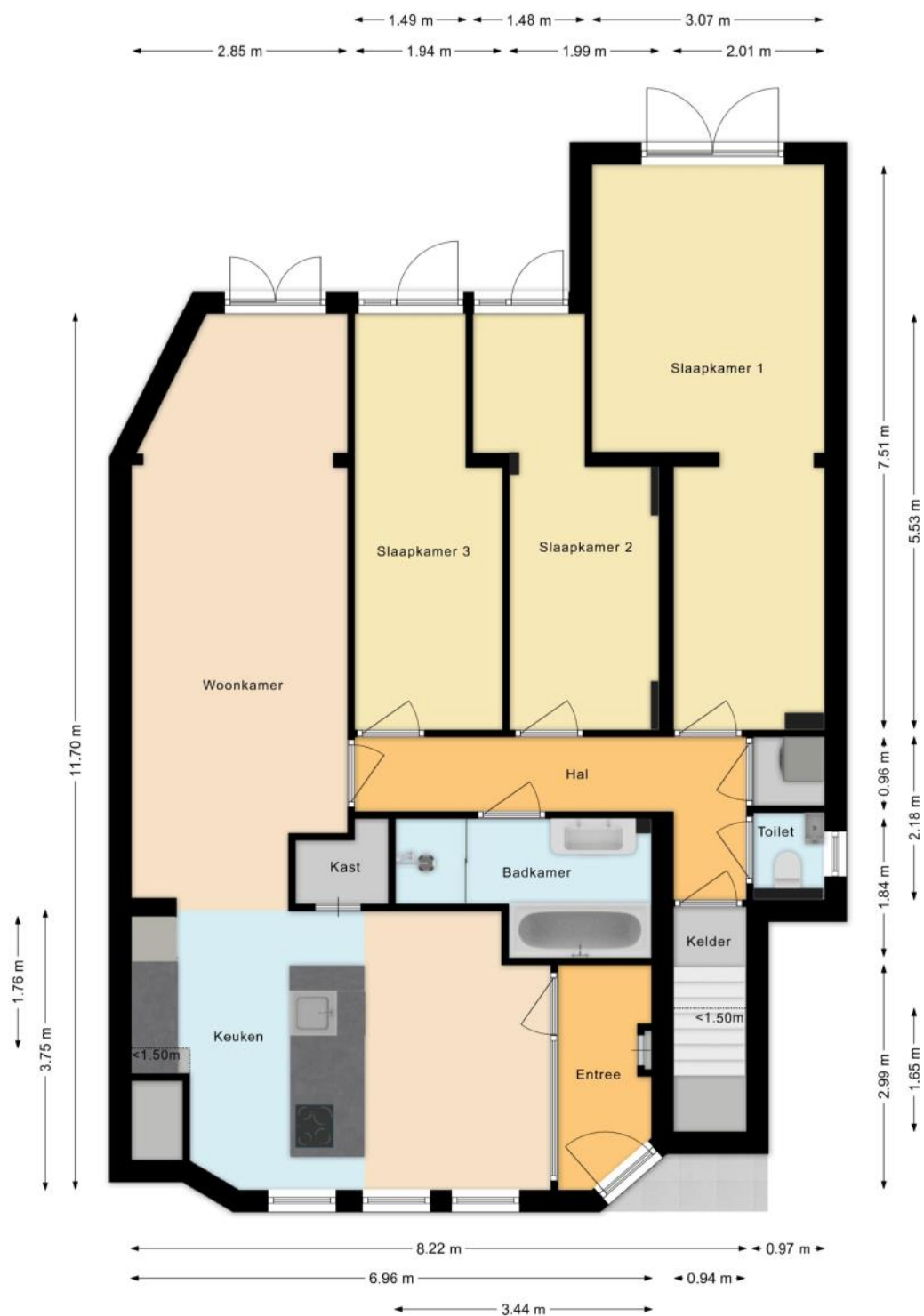




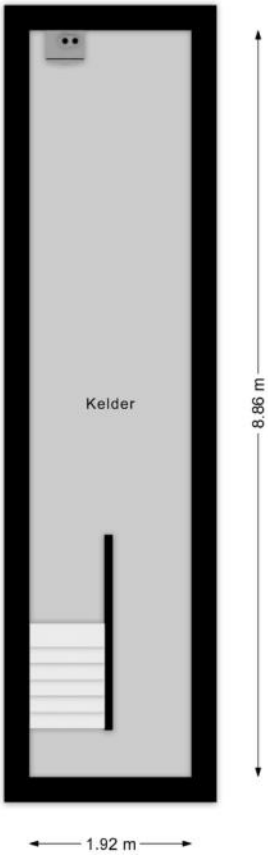




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1923
Specifiek	Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	449 m ³
Gebruiksoppervlakten *	
Wonen (= woonoppervlakte)	104 m ²
Overige inpandige ruimte	17 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	Ligbad, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag en een kelder
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A++
Isolatie	Driedubbel glas, HR-glas
Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	60 m ² (9,7m diep en 6,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 161 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage AU 3792 12

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

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio. Betrokken bestuursorgaan Gemeente Den Haag. Datum in werking 13-11-2023. Afkomstig uit stuk Hyp4 87559/184. Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 13-11-2023. Ingeschreven op 14-11-2023 om 11:54.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Eigen grond

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Blijft achter:

- Warmtepomp
- Haken aan muur voor jassen (gang)

Ter overname:

- Loungeset + kussens in tuin
- Stenen tafel in tuin
- Krukken in tuin
- BBQ's in tuin
- Eetkamertafel (HENK)
- Grote fauteuil studeerkamer (Sofacompany)
- Gebogen lamp (MADE)



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.