

TE KOOP

Scheveningseslag 111

's-Gravenhage



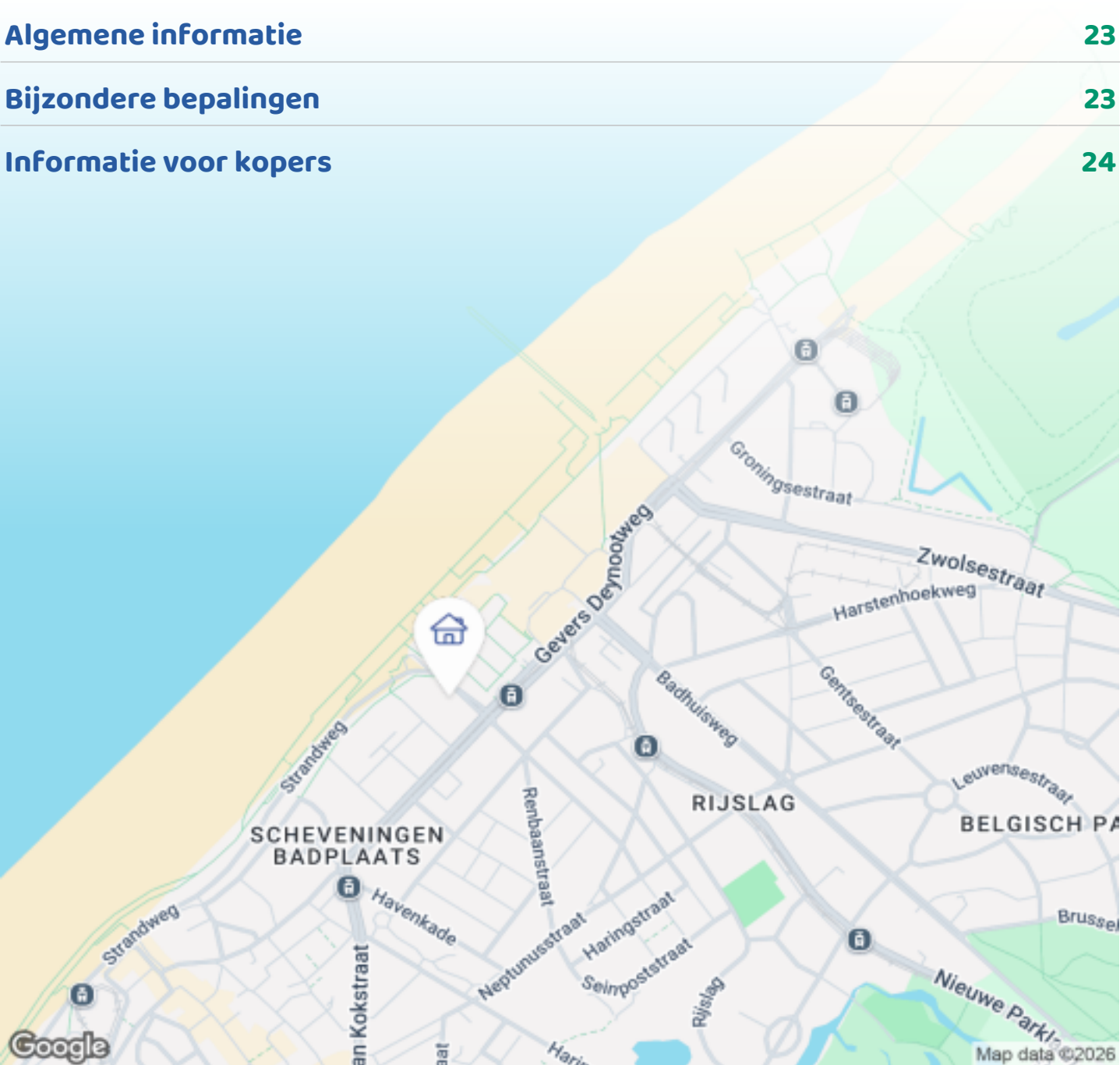
Vraagprijs

€ 1.130.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Scheveningseslag 111, 's-Gravenhage

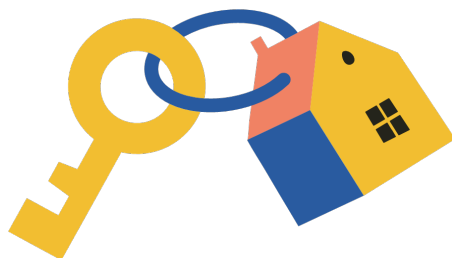
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op een van de meest geliefde locaties van Scheveningen, op slechts enkele minuten lopen van strand, zee en duinen, ligt deze verrassend ruime jaren-30 woning. Hier geniet u van een zeldzame combinatie van rust, privacy en ruimte, met een zonnige beschutte tuin op het zuiden én een eigen oprit met plaats voor twee auto's en een garage. Een unieke kans om comfortabel te wonen aan zee, zonder concessies te doen aan gemak, bereikbaarheid of leefruimte.

Via de royale voortuin en de oprit met plaats voor twee auto's bereikt u de entree. De woning verwelkomt u met een ruime hal die direct de warme en stijlvolle uitstraling van het huis laat voelen.

De lichte woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de karakteristieke erker, de fraaie houten vloer en de grote raampartijen geniet u hier van een prachtige lichtinval gedurende de hele dag. De open keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en maakt



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

het huis perfect voor gezellige diners en lange avonden met familie en vrienden. De openslaande deuren verbinden binnen en buiten op een natuurlijke manier en geven toegang tot de zonnige achtertuin op het zuiden.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, beide met een eigen balkon, een praktische werkkamer en een ruime luxe badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Een ideale verdieping voor een gezin of voor wie comfortabel thuis wil werken.

De tweede verdieping biedt nog eens twee ruime slaapkamers, waarvan één met een eigen kitchenette en balkon. Daarnaast bevindt zich hier een tweede badkamer met douche, wastafel en toilet. Perfect voor gasten, oudere kinderen of een au pair.

Een bijzondere extra is het royale souterrain. Deze veelzijdige ruimte leent zich uitstekend als fitnessruimte, speelkamer, thuisbioscoop, hobbyruimte of extra familiekamer. Ook bevinden zich hier de wasruimte en een directe toegang tot de tuin.

Waarom u hier wilt wonen

- * Op loopafstand van strand, zee en boulevard
- * Karakteristieke jaren-30 architectuur
- * Vier ruime slaapkamers en een aparte werkkamer
- * Twee complete badkamers
- * Zonnige tuin op het zuiden
- * Eigen oprit voor twee auto's
- * Groot multifunctioneel souterrain
- * Ideaal familiehuis op een unieke locatie

Een huis vol herinneringen, klaar voor nieuwe verhalen

Twintig jaar lang hebben de huidige bewoners hier genoten van alles wat deze bijzondere plek te bieden heeft. Van lange zomeravonden in de zonnige tuin tot spontane strandwandelingen en fietstochten door de duinen. Een huis waar kinderen en kleinkinderen zijn opgegroeid, waar altijd ruimte was voor familie en vrienden, en waar het gevoel van vakantie nooit ver

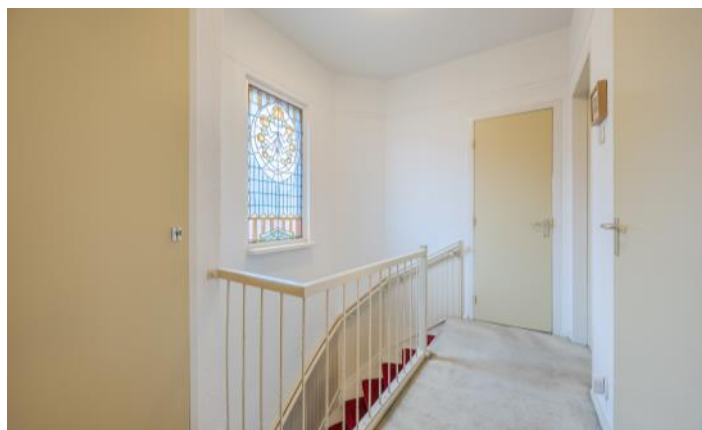
weg is.

Scheveningseslag 111 biedt een zeldzame combinatie van ruimte, karakter en een onovertroffen ligging aan zee. Een woning die u moet ervaren om haar volledig te waarderen.







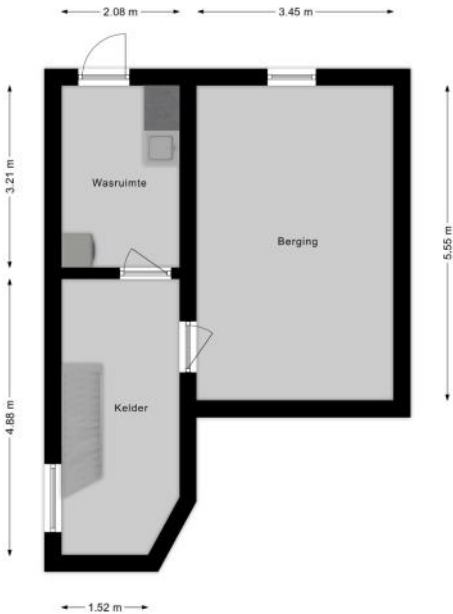
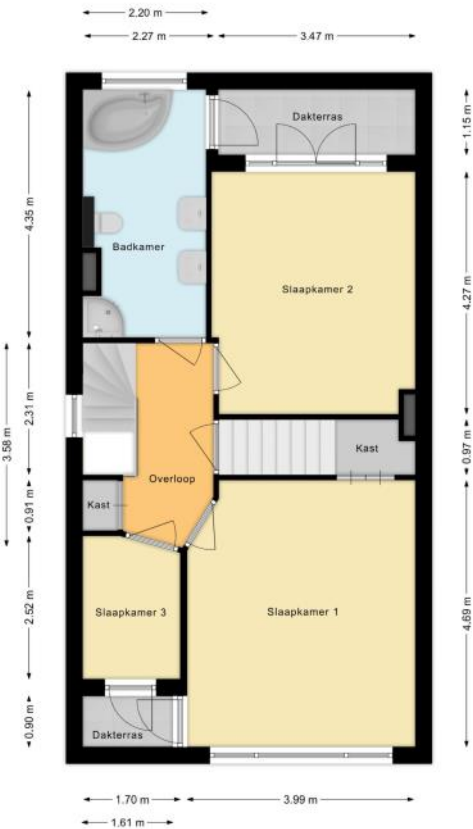




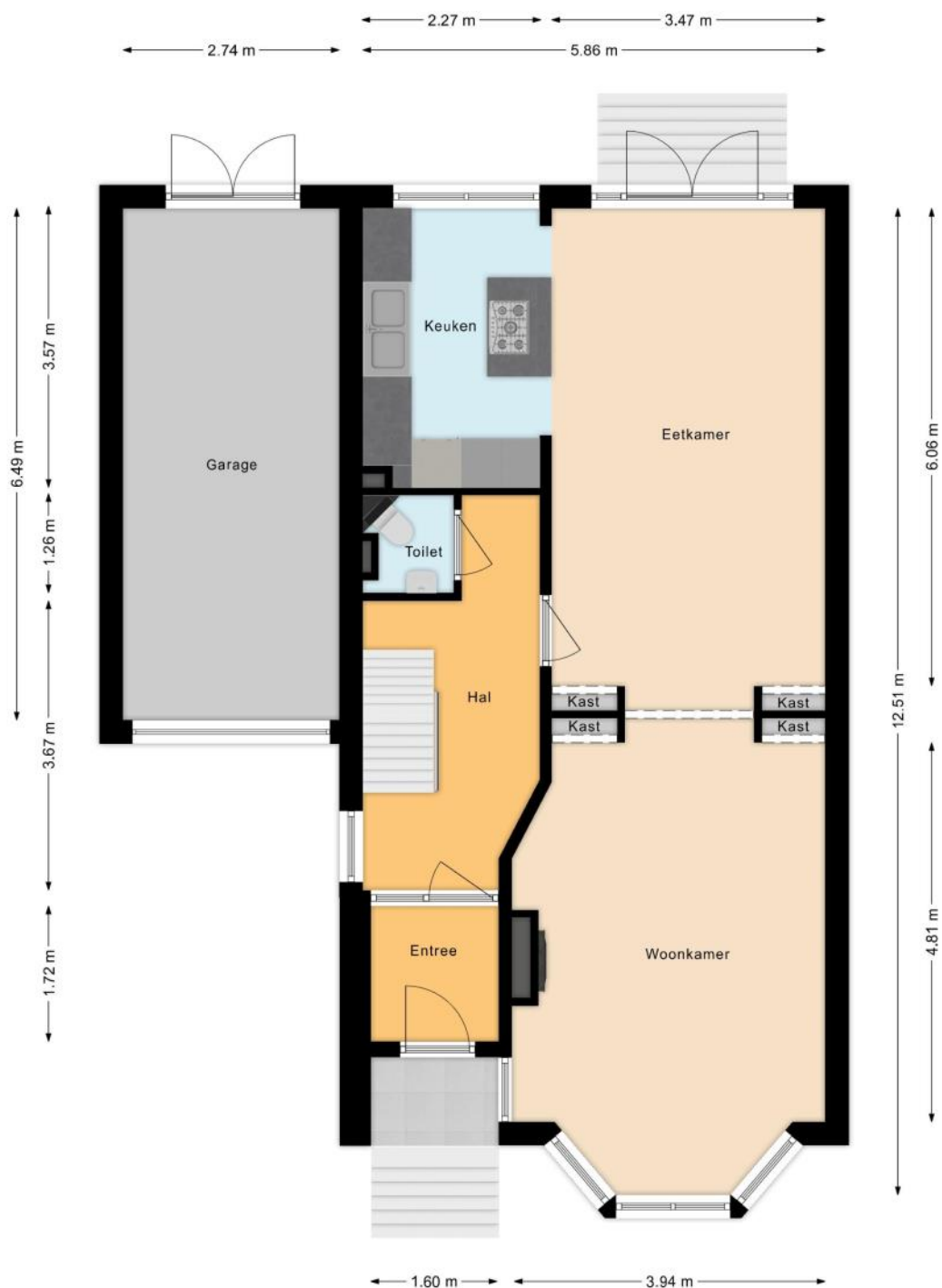




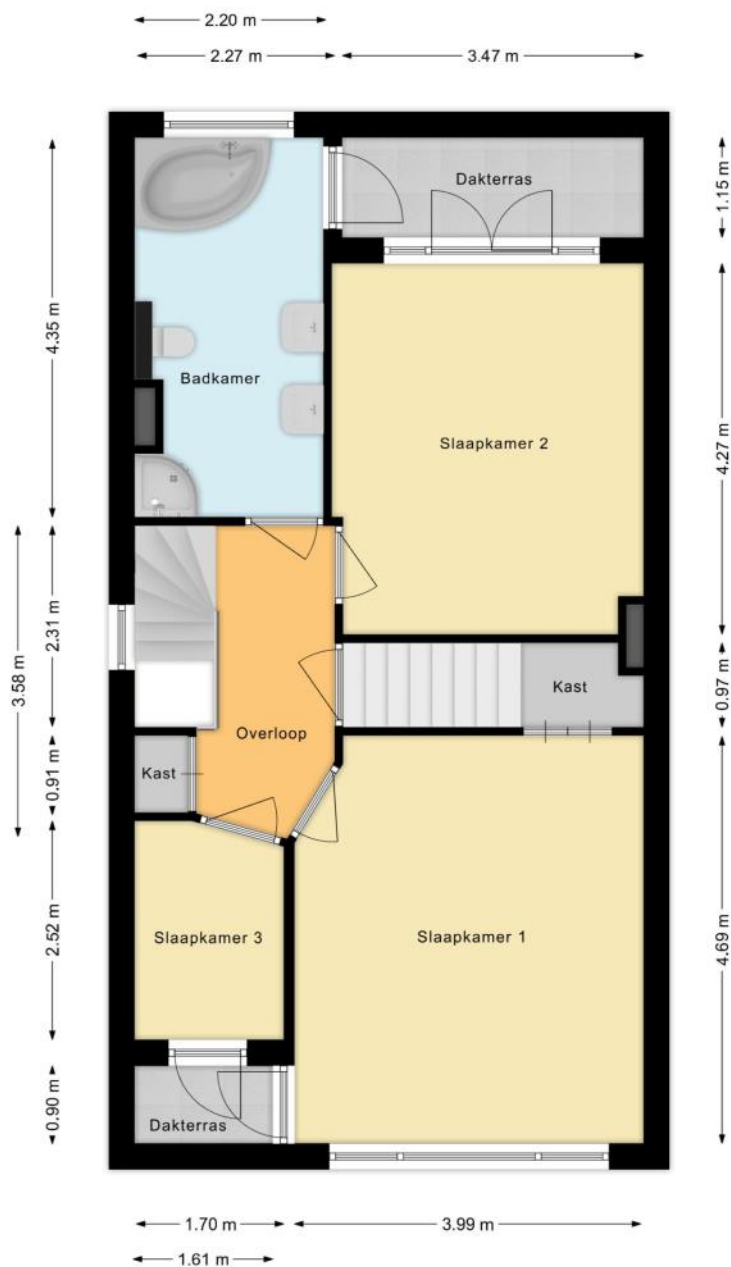




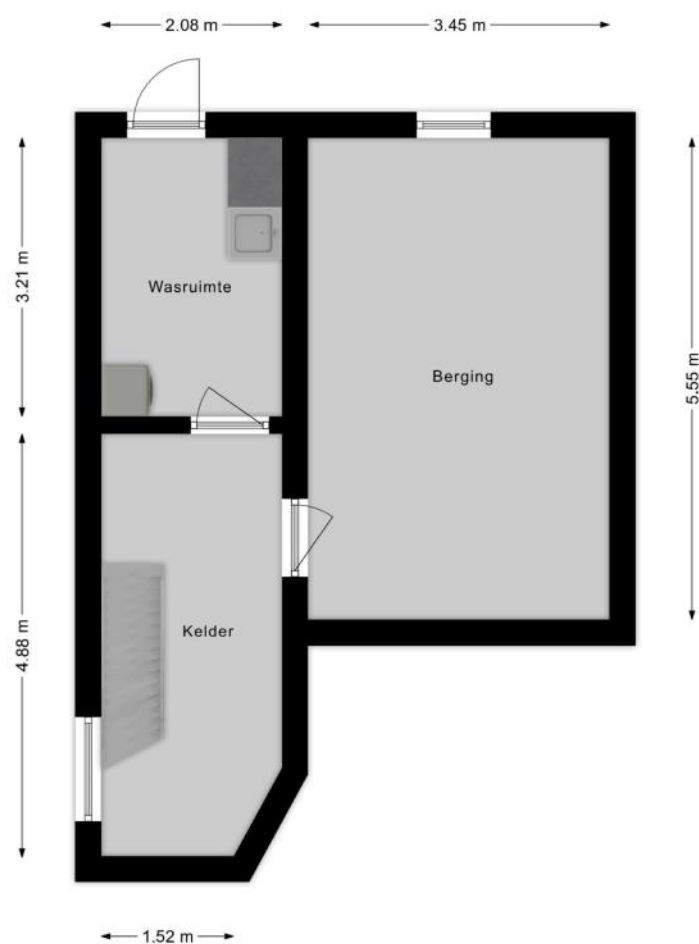
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1929
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	240 m ²
Inhoud	783 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	162 m ²
Overige inpandige ruimte	56 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	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, 2 douches, dubbele wastafel, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen, een kelder en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas HR
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin, Voortuin
Achtertuin	66 m ² (9,4m diep en 7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen, Op eigen terrein
--------------------------	---

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage AF 2973

Oppervlakte	240 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Erfpacht niet meer van toepassing, grond is gekocht voor € 85.000.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken		●	
Houten vloer(delen)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

1 Wasautomaat , droger en vriezer blijven.

2 Enkele , gebruikte, houten tuinstoelen blijven achter.

.

3 Voor plavuizen ..lees : Terrazzo vloeren (origineel) op de onderste vloeren en ook de lange oprit en in de garage.

4 Wanden onderste laag vol betegeld. Vrije hoogte = ca 2m !!!!

5 Bekleding 3 trappen blijft. 6 Voorkamer lamp blijft.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage

Sectie AF

Perceel 2973

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.