TE KOOP

Louis Davidsstraat 162

's-Gravenhage

Vraagprijs

€ 315.000

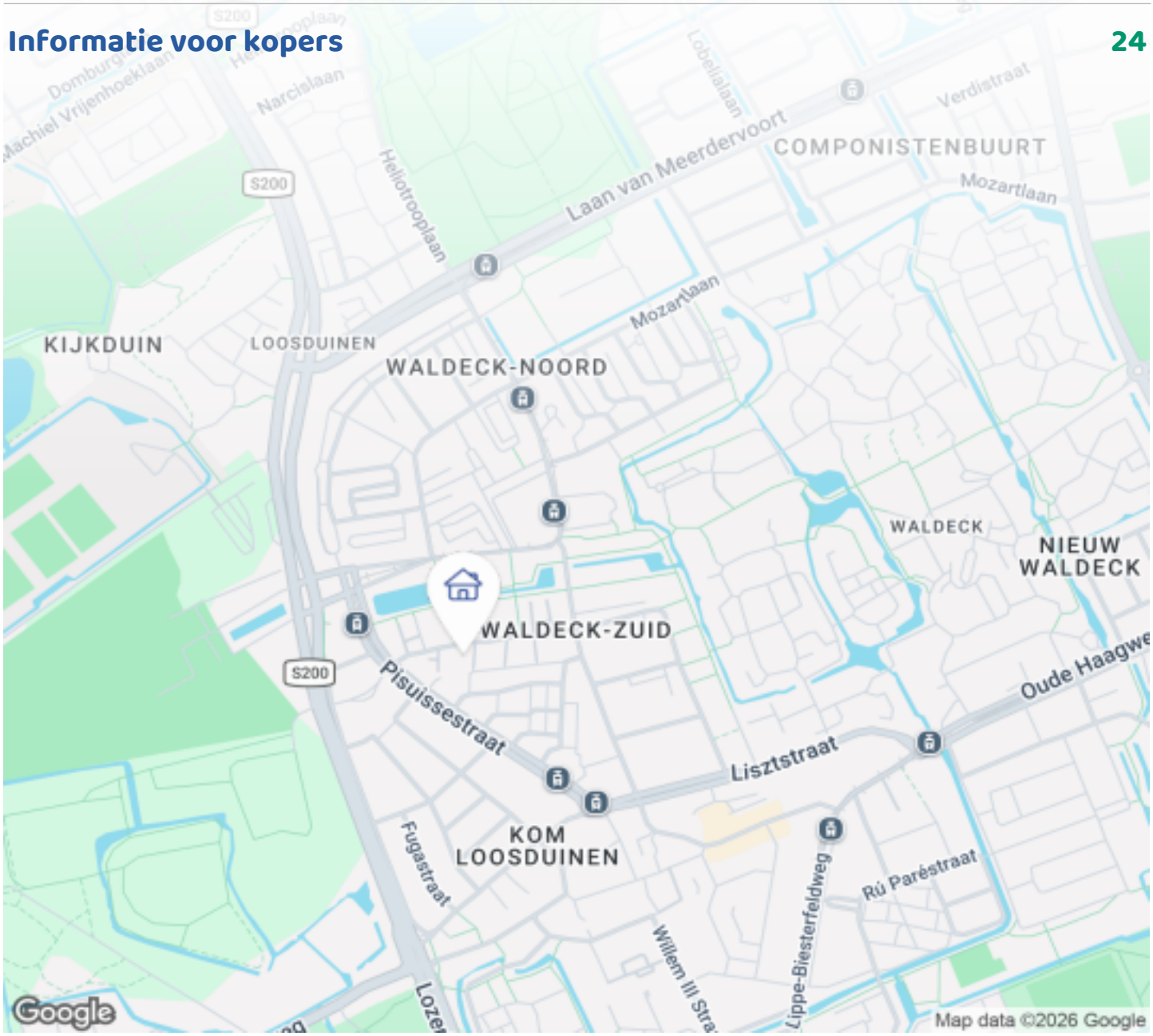
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

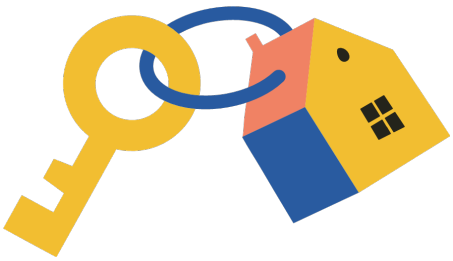
ENGLISH TEXT BELOW

Ruime maisonnette met balkon en eigen parkeerplaats in rustig Loosduinen

Op zoek naar een comfortabele woning met nét wat meer ruimte, een praktische indeling én een eigen parkeerplaats? Deze goed onderhouden maisonnette in Loosduinen biedt het allemaal: wonen over twee lagen, twee slaapkamers, een balkon en een fijne ligging in een rustige woonomgeving.

Deze maisonnette is ideaal voor starters, stellen, een klein gezin of thuiswerkers die behoefte hebben aan een extra kamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, aparte douche, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet.

De woning bevindt zich op de derde verdieping van een verzorgd appartementencomplex en heeft een



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

verrassend ruim karakter. Door de indeling over twee woonlagen voelt het appartement prettig en overzichtelijk aan, met voldoende ruimte om wonen, werken en ontspannen goed te combineren.

De woonkamer vormt het hart van de woning en biedt een comfortabele leefruimte met veel natuurlijk licht. Hier is genoeg plek voor een gezellige zithoek en een eethoek. Vanuit de woning heb je toegang tot het balkon, waar je rustig kunt genieten van een kop koffie of ontspannen na een drukke dag.

Een groot pluspunt is de eigen parkeerplaats - een waardevolle toevoeging in de stad. Ook de inpandige berging biedt praktische extra opbergruimte.

De woning maakt deel uit van een actieve en goed georganiseerde Vereniging van Eigenaren met een onderhoudsplan en reservefonds. Daarnaast beschikt de woning over energielabel C en is deze voorzien van dubbele beglazing en HR-glas.

Onze visualisaties laten de potentie van de maisonnette goed zien: met een paar slimme aanpassingen kan het geheel een frisse en eigentijdse uitstraling krijgen.

Ligging

De ligging in Loosduinen is rustig en praktisch tegelijk. Je woont hier in een prettige woonwijk met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, openbaar vervoer, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden bevinden zich op korte afstand.

Ook het strand van Kijkduin en de duinen zijn eenvoudig bereikbaar. Zo combineer je comfortabel wonen in de stad met de mogelijkheid om snel de rust van strand en natuur op te zoeken. Het centrum van Den Haag is eveneens goed bereikbaar.

Pluspunten

– Ruime maisonnette verdeeld over twee woonlagen
– Comfortabele woonkamer met natuurlijke lichtinval
– Twee slaapkamers
– Balkon
– Eigen parkeerplaats
– Inpandige berging
– Complete badkamer met ligbad, aparte douche en wasmachineaansluiting
– Separaat toilet
– Goed onderhouden woning
– Voorzien van dubbele beglazing en HR-glas
– Energielabel C
– Actieve en gezonde VvE met onderhoudsplan en reservefonds
– Rustige ligging in Loosduinen
– Nabij winkels, openbaar vervoer, scholen, strand en duinen

Oplevering
In december.

Een ruime en comfortabele maisonnette op een fijne locatie in Den Haag. Een woning met een praktische basis, extra leefruimte en het gemak van een eigen parkeerplaats. Kom kijken en ervaar zelf de mogelijkheden.

Spacious Maisonette with Balcony and Private Parking in Quiet Loosduinen

Looking for a comfortable home with extra space, a practical layout and the convenience of private parking? This well-maintained maisonette in Loosduinen offers it all: two-level living, two bedrooms, a balcony and a peaceful residential location.

This maisonette is ideal for first-time buyers, couples, a small family or those looking for an additional room for working from home. The bathroom is fully equipped with a bathtub, separate shower, washbasin cabinet and washing machine connection. A separate toilet adds extra convenience.

Located on the third floor of a well-kept apartment complex, the property has a surprisingly spacious feel.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

The layout over two floors creates a clear and comfortable separation between living and private areas, making it easy to combine relaxing, working from home and everyday living.

The living room is the heart of the home and offers a comfortable space with pleasant natural light. There is plenty of room for both a sitting area and a dining area. The balcony provides a nice outdoor spot to enjoy a morning coffee or unwind at the end of the day.

A major advantage is the private parking space - a valuable feature in the city. The indoor storage room also provides practical extra space.

The apartment is part of an active and well-organised homeowners' association with a maintenance plan and reserve fund in place. The property has Energy Label C and is fitted with double glazing and HR glass.

Our visualisations show the maisonette's potential: a few smart updates can make a big difference to the overall look and feel.

Location

The location in Loosduinen is both peaceful and practical. You live in a quiet residential area with daily amenities close by. Shops, schools, public transport, sports facilities and recreational options are all within easy reach.

The beach at Kijkduin and the dunes are also easily accessible, allowing you to enjoy both city life and nature. The city centre of The Hague can be reached conveniently as well.

Highlights

– Spacious maisonette spread over two floors
– Comfortable living room with pleasant natural light
– Two bedrooms
– Balcony
– Private parking space
– Indoor storage room
– Complete bathroom with bathtub, separate shower and washing machine connection
– Separate toilet
– Well-maintained property
– Fitted with double glazing and HR glass
– Energy Label C
– Active and financially healthy homeowners' association with maintenance plan and reserve fund
– Quiet residential location in Loosduinen
– Close to shops, public transport, schools, beach and dunes

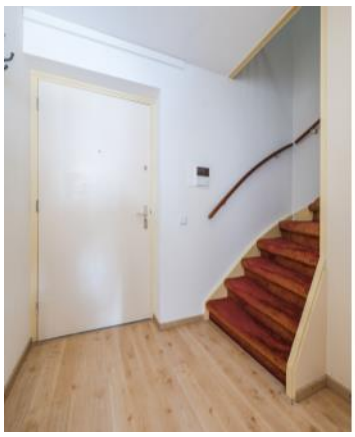
Transfer
Available in December.

A spacious and comfortable maisonette in a pleasant area of The Hague. A home with a practical layout, extra living space and the convenience of private parking. Come and experience the possibilities for yourself.

FOTO'S

FOTO'S

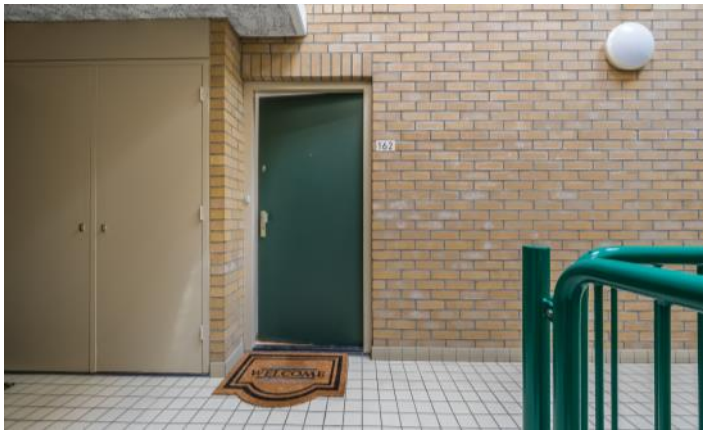
FOTO'S



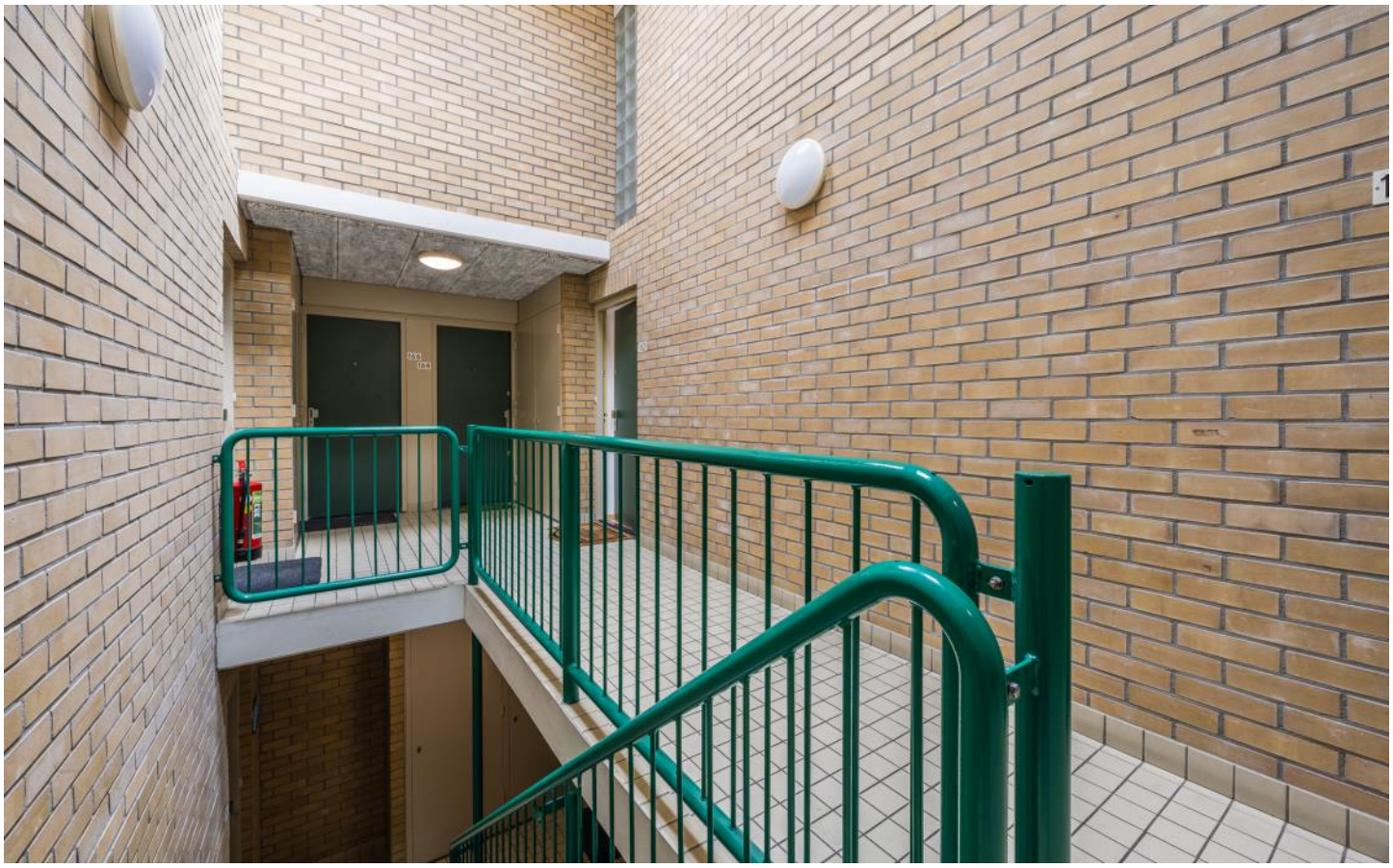
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S



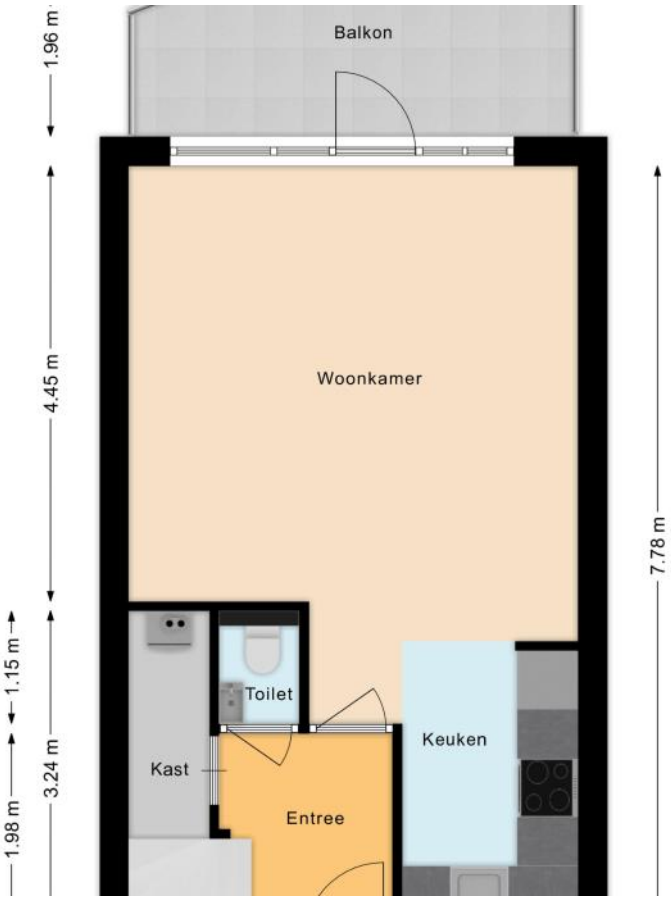
FOTO'S

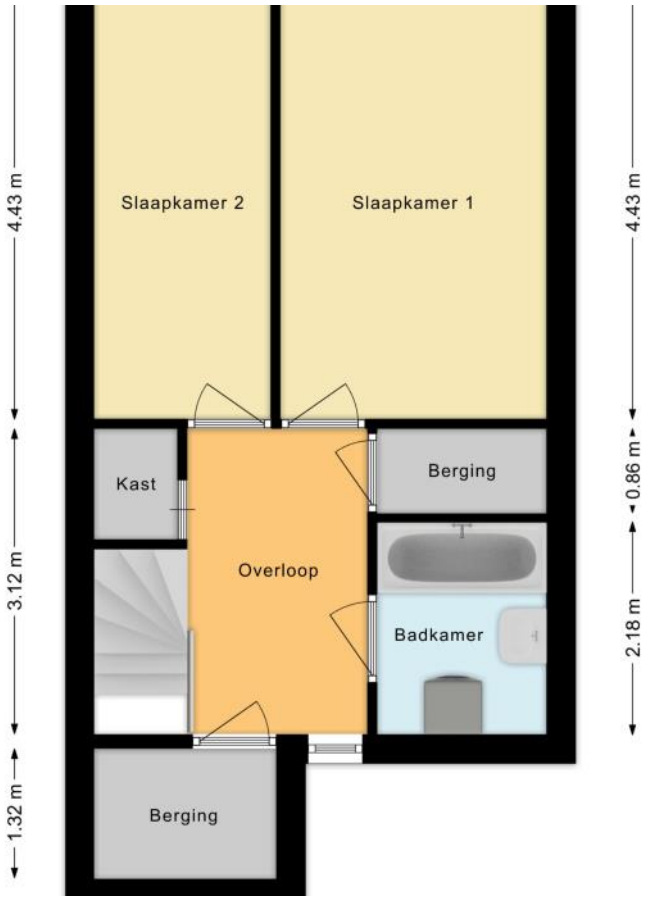


FOTO'S

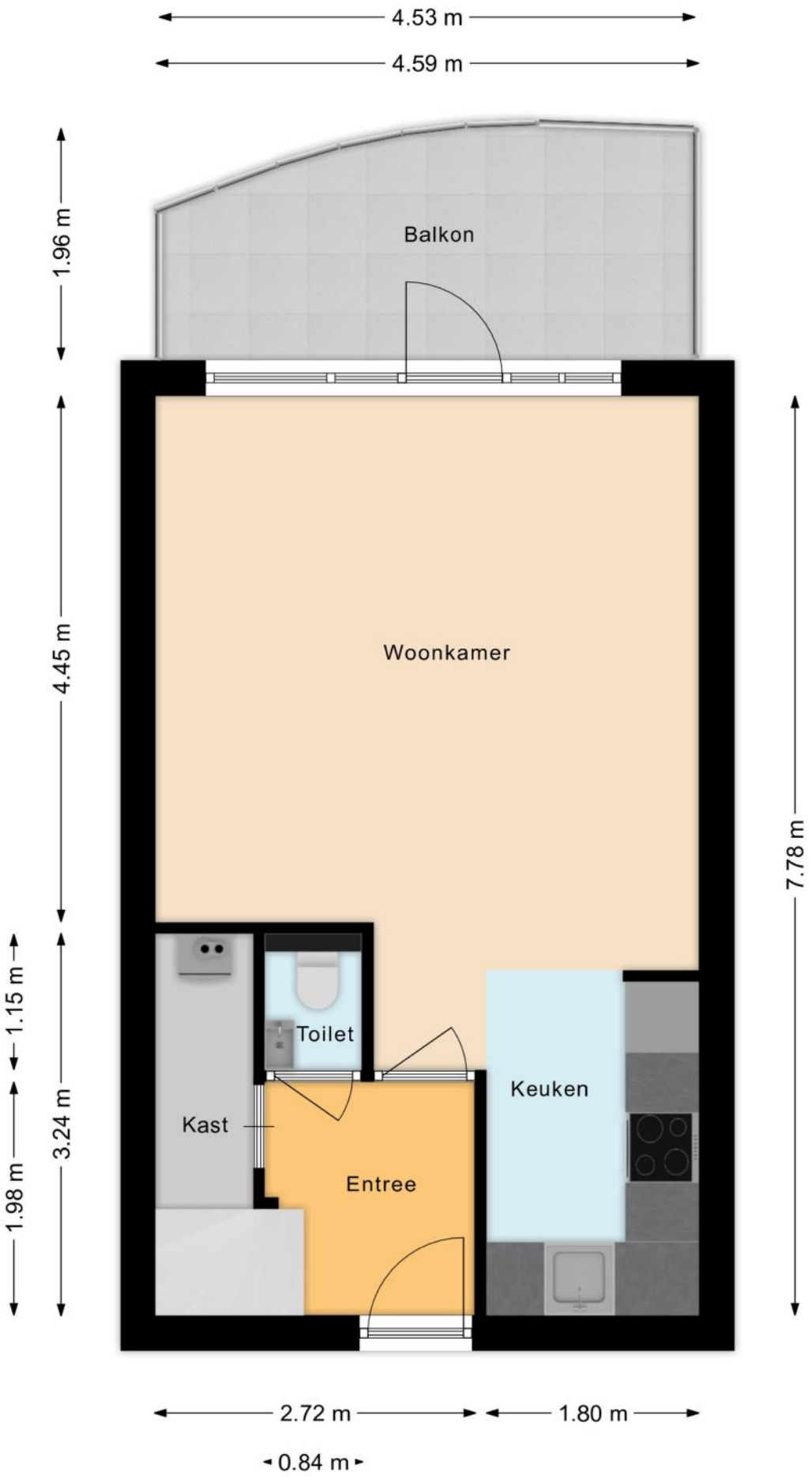
FOTO'S

FOTO'S

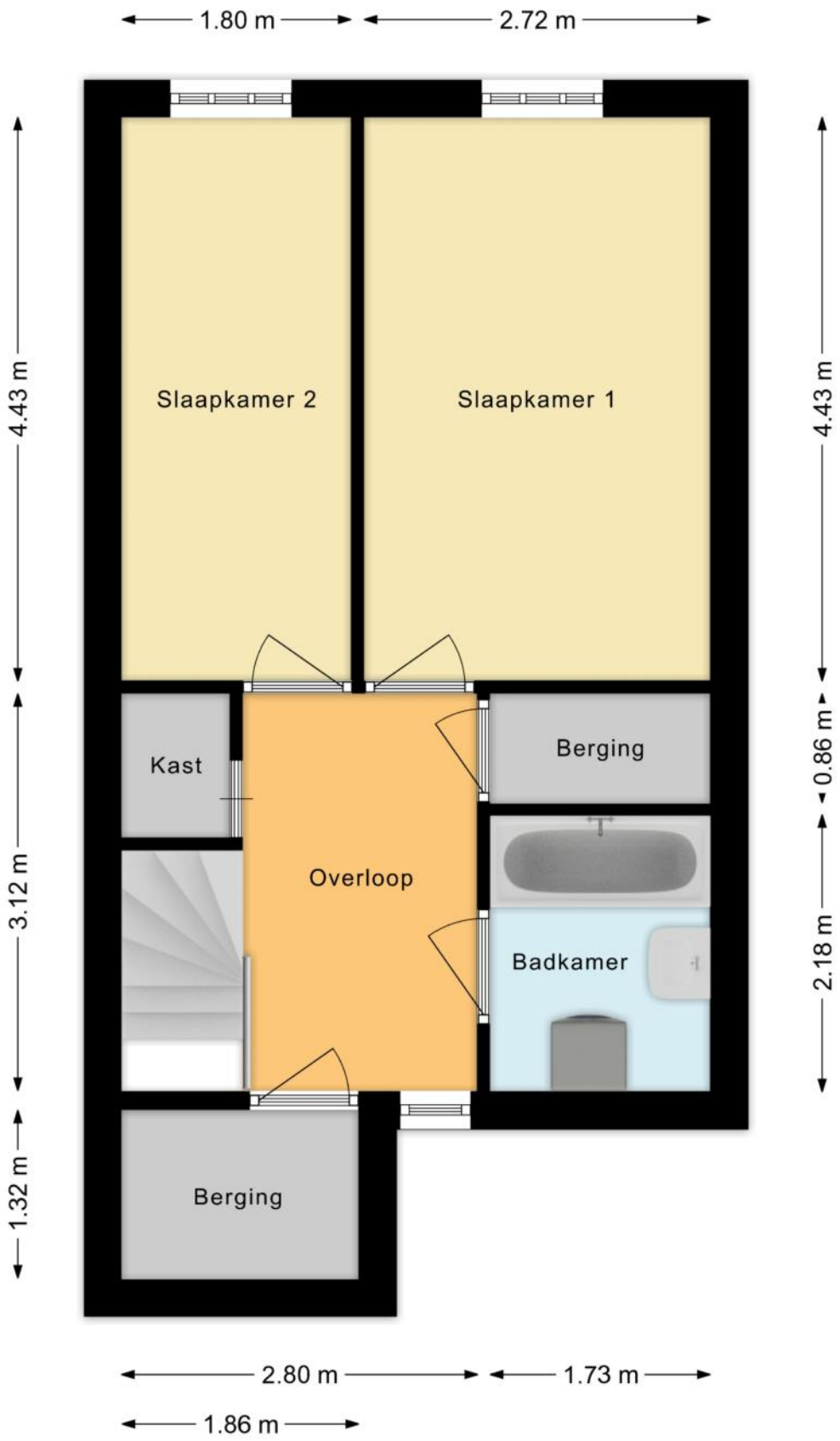

Balkon
1.96 m
Woonkamer
4.45 m
7.78 m
1.15 m
1.98 m
3.24 m
Toilet
Keuken
Kast
Entree


Slaapkamer 2
Slaapkamer 1
4.43 m
4.43 m
Kast
Berging
0.86 m
Overloop
3.12 m
Badkamer
2.18 m
1.32 m
Berging

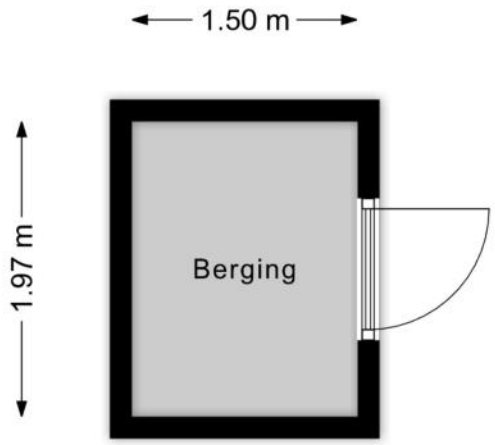
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Maisonnette, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1987**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**235 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**74 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**8 m²**
Externe bergruimte	**3 m²**

*** 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	**3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, douche, wastafel, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen**
Gelegen op woonlaag	**3**
Voorzieningen	**TV kabel**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dubbel glas, HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**AWB**
Bouwjaar cv-ketel	**2000**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

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

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Inpandig**
Isolatie	**Geen isolatie**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 240 per maand**

Kadastrale gegevens

Loosduinen H 6756 13

Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

Loosduinen H 6756 32

Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Wastafelaccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		

Overige zaken

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 welover-wogen 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

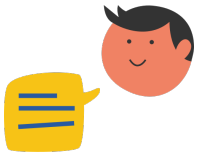
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.