

TE KOOP

De Bullstraat 15

's-Gravenhage



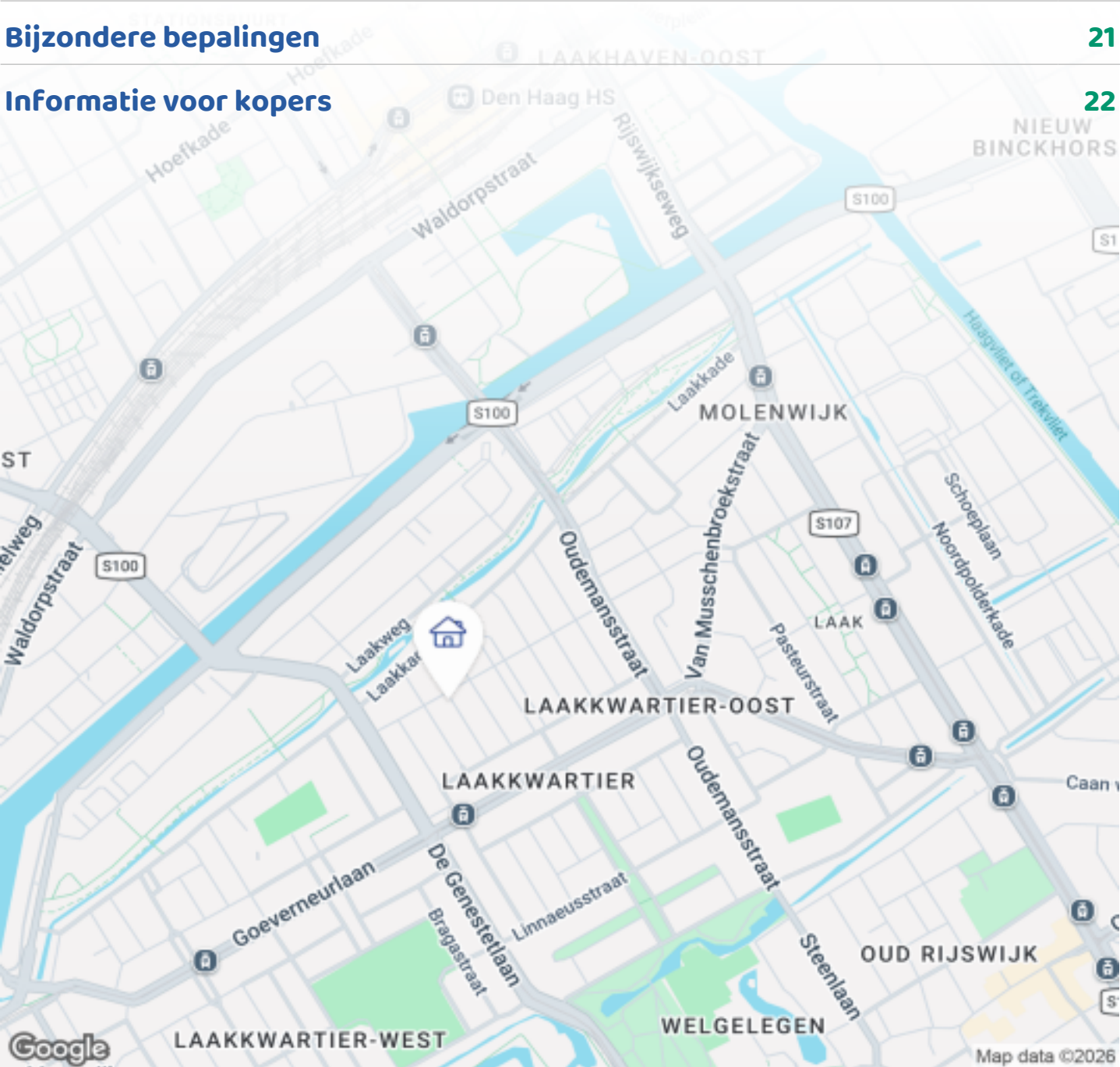
Vraagprijs

€ 350.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



VOLLEDIG GERENOVEERD HOEKWONING,
INSTAPKLAAR 4-KAMERAPPARTEMENT EN ZONNIGE
TUIN OP HET ZUIDWESTEN

Instapklaar, licht en volledig gerenoveerd: deze vierkamerhoekwoning beschikt over een ruime woonkamer, separate keuken, drie slaapkamers, een moderne badkamer en een royale achtertuin op het zuidwesten. Dankzij de hoekligging en de ramen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de woning van veel natuurlijke lichtinval.

De woning is geheel gerenoveerd en daarmee direct te betrekken. De ruime, breed uitlopende achtertuin op het zuidwesten biedt volop ruimte voor een terras, groen en verschillende zitplekken en vormt een fijne aanvulling op de woning

LOCATIE

De ligging is bijzonder praktisch en centraal: op korte afstand vindt u het oude centrum van Rijswijk als Den



Woningbrochure: De Bullstraat 15, 's-Gravenhage

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Haag. In de directe omgeving bevinden zich onder andere diverse scholen waaronder de Haagse Hogeschool, winkels zoals de Megastores en meerdere tramhaltes (1, 15, 16 en 17).

Station Hollands Spoor is slechts twee tramhaltes verwijderd en het centrum van Den Haag is in vier tramhaltes bereikbaar. De tramhaltes bevinden zich op loopafstand, evenals diverse andere voorzieningen. Ook de uitvalswegen A4 en A13 zijn snel bereikbaar.

Kortom: een centrale locatie met winkels, openbaar vervoer, scholen en uitvalswegen binnen handbereik.

INDELING

Entree via een L-vormige gang die toegang geeft tot alle ruimtes. De keuken bevindt zich aan de achterzijde, net als de deur naar de brede, taps toelopende achtertuin op het zuidwesten en een slaapkamer. Aan de voorzijde liggen de woonkamer en twee slaapkamers. De tussengelegen badkamer is voorzien van een douchecabine en vaste wastafel. Daarnaast is er een aparte toiletruimte. In de keuken vindt u een kastenwand met de CV-opstelling en wasmachine-aansluiting. De woning is zowel aan de voor- als achterzijde voorzien van ramen, waardoor er gedurende de dag veel natuurlijk licht naar binnen valt.

Bekijk voor een completer beeld de plattegrond.

BIJZONDERHEDEN

- Volledig gerenoveerde vierkamer-hoekwoning
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel B
- Actieve VVE, bijdrage is € 60,- per maand (bestaande uit 16 appartementen 3/46e aandeel)
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas
- Verwarming en warm water d.m.v. CV combiketel Remeha 2014
- Inbouwspots in de hal, keuken, badkamer en toiletruimte
- Veel natuurlijke lichtinval dankzij de raampartijen aan voor- en achterzijde
- In de koopakte zal een niet zelf bewoond clause, ouderdoms en materialenclausule worden opgenomen

- Makelaarsland Verkoopvoorwaarden van toepassing

English Translation

FULLY RENOVATED CORNER PROPERTY, MOVE-IN READY 4-ROOM APARTMENT WITH SUNNY SOUTHWEST-FACING GARDEN

Move-in ready, bright and fully renovated: this four-room corner property features a spacious living room, separate kitchen, three bedrooms, a modern bathroom and a generous southwest-facing rear garden. Thanks to its corner position and windows at both the front and rear, the property benefits from plenty of natural daylight.

The property has been completely renovated and is ready to move into. The spacious, wide and tapering southwest-facing rear garden offers plenty of room for a terrace, greenery and multiple seating areas, making it a wonderful addition to the property.

LOCATION

The location is particularly convenient and central, with the historic centre of Rijswijk and The Hague both within easy reach. In the immediate surroundings you will find various schools, including The Hague University of Applied Sciences, shops such as Megastores, and several tram stops serving lines 1, 15, 16 and 17.

Hollands Spoor railway station is just two tram stops away, while The Hague city centre can be reached within four tram stops. The tram stops are within walking distance, as are various other amenities. The A4 and A13 motorways are also easily accessible.

In short: a central location with shops, public transport, schools and major roads all within easy reach.

LAYOUT

Entrance through an L-shaped hallway providing access to all rooms. The kitchen is located at the rear,

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

together with the door leading to the wide, tapering southwest-facing rear garden and one of the bedrooms. At the front of the property are the living room and two bedrooms. The centrally located bathroom is equipped with a shower cabin and washbasin. There is also a separate toilet. The kitchen features a built-in cupboard containing the central heating boiler and washing machine connection. The property has windows at both the front and rear, allowing plenty of natural daylight to enter throughout the day.

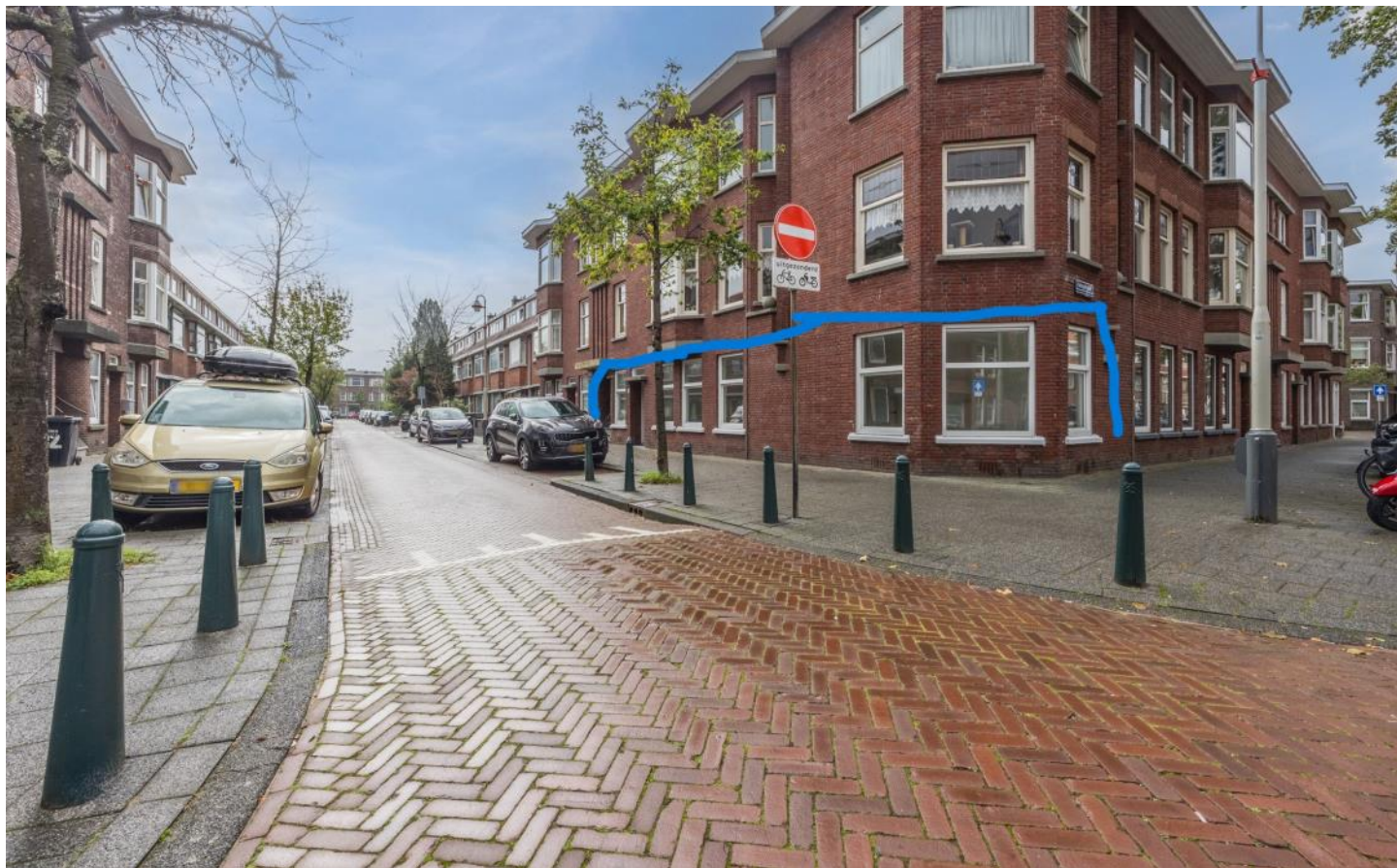
For a more complete impression of the property, please refer to the floor plan.

FEATURES

- Fully renovated four-room corner property
- Freehold property
- Energy label B
- Active owners' association (VvE); contribution €60 per month (16 apartments, 3/46 share)
- Synthetic window frames with double glazing
- Heating and hot water via Remeha central heating combination boiler (2014)
- Recessed spotlights in the hallway, kitchen, bathroom and toilet
- Plenty of natural daylight thanks to windows at both the front and rear
- A non-occupancy clause, age clause and materials clause will be included in the purchase agreement
- Makelaarsland sales conditions apply

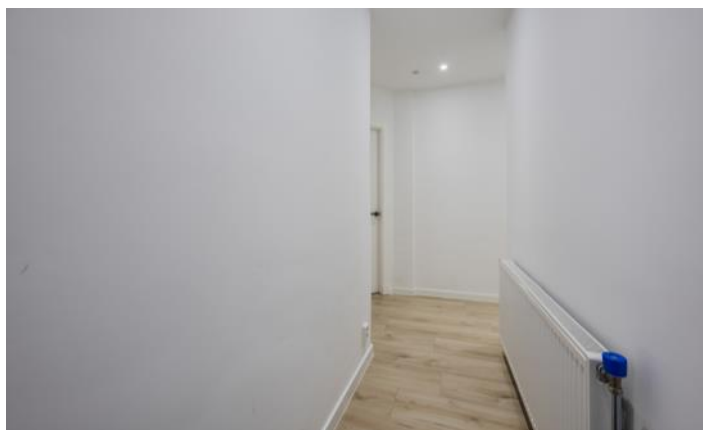
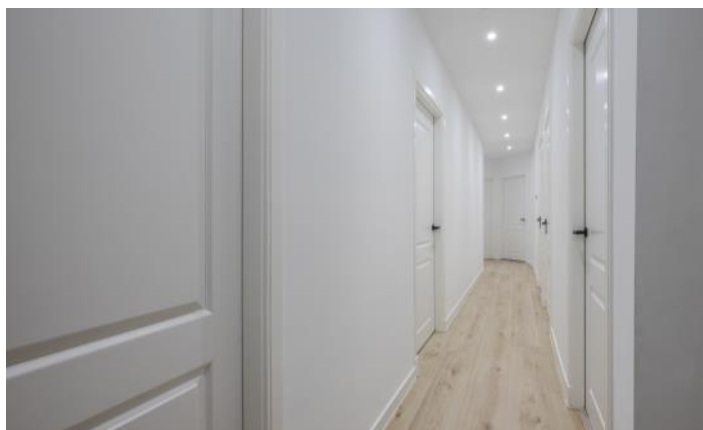




















PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1937
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	284 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	76 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	Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta
Bouwjaar cv-ketel	2014
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	34 m² (9,4m diep en 3,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 60 per maand
--------------	----------------

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage AI 7819 1

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

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

- > - Er is een Ouderdoms- en een Niet zelfbewoningsclausule (komt vanuit renovatieproject, eigenaar heeft er nooit gewoond) van toepassing
- Woning is in 2026 geheel gerenoveerd

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

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.