Uw droomwoning

Te koop

Joseph Ledelstraat 1 B

2518 PL 'S-Gravenhage



Vraagprijs
€ 499.500 k.k.

brix makelaars

Brix Makelaars Voorburg
T. 070 322 22 69
www.brixmakelaars.nl

Brix Makelaars Den Haag
T. 070 820 98 77
info@brixmakelaars.nl

Welkom

Hierbij presenteren wij de verkoopbrochure van de woning aan de **Joseph Ledelstraat 1 B in 'S-Gravenhage**. In deze brochure vind je de omschrijving van de woning, de voornaamste kenmerken, een fotoreportage, de plattegronden, de Kadastrale gegevens, de verkoop-voorwaarden en indien van toepassing de lijst van zaken. Daarnaast is er aanvullende informatie digitaal beschikbaar zoals de NVM vragenlijst, het eigendomsbewijs en bij een appartement de documenten over de Vereniging van Eigenaren.

Wil je na het lezen meer weten of een bezichtiging inplannen? Neem dan contact met ons op.

Waarschijnlijk ga je binnenkort een grote beslissing nemen, het kopen van een nieuwe woning. Daarbij wil je kunnen vertrouwen op de expertise, deskundigheid en kennis van een lokale makelaar. Dan ben je bij Brix makelaar op het juiste adres. Met twee toonaangevende kantoren (in Den Haag en Voorburg) vormen samen we één hecht team met ervaren makelaars, taxateurs en enthousiaste kantoorondersteuning.

We zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en aangesloten bij de vakgroep Wonen, de vakgroep Business, het Nederlands WoningWaarde Instituut (NWWI) en de Stichting VastgoedCert, het kwaliteitsregister voor makelaars en taxateurs.



Remco de Boer

informeert je graag over de

Joseph Ledelstraat 1 B

Kenmerken



Woonoppervlakte
103 m²

Inhoud
408 m³

Perceeloppervlakte
n.v.t.

Kamers
3

Slaapkamers
2

Bouwjaar
1915

BUITENRUIMTE

Ligging:	west
Balkon:	26 m²
Berging:	Nee

OBJECT

Status:	**Beschikbaar**
Type:	**Tussenwoning**
Soort:	**Appartement**

ENERGIE

Energielabel:	**B**
Verwarming:	**C.v.-ketel**
Warm water:	**C.v.-ketel**
Isolatie:	**Dubbel glas**

Omschrijving

Wij mogen u aanbieden: een goed onderhouden 2-laags woonhuis van ruim ca. 103 m² GBO met riant, geheel nieuw, dakterras, gelegen op een zeer centrale locatie in het gewilde Regentessekwartier. Dit bijzondere object, met twee slaapkamers en een werkelijk riante woon/-eetkamer, maakt onderdeel uit van een VVE, maar is eigenlijk een zelfstandig woonhuis. Vanaf het, via een vaste trap bereikbare, dakterras, gesitueerd op het westen, geniet u nog lang van de avondzon, onder het genot van een drankje! De woning komt uit de verhuur maar is onlangs intern opgefrist en voorzien van een nieuwe keuken en is daarom zonder meerkosten te betrekken.

De locatie:
De woning is zeer centraal gelegen aan de rand van de wijk Regentessekwartier, op loopafstand van het Haagse centrum, maar ook van de gezellige Prins Hendrikstraat, de Reinkenstraat en de Weimarstraat met diverse winkels en gezellige restaurantjes. Haltes van het openbaar vervoer bevinden zich op nog geen twee minuten loopafstand en via de Waldeck Pyrmontkade en Groot Hertoginnelaan is het Rijkswegennet binnen ca. 15 minuten bereikbaar.

Indeling:
Via de voordeur bereikt men eerst een royale entreehal met aan de rechterzijde een modern toilet met vrijhangend closet en fonteintje en aan de linkerzijde een vaste kast met daarin de meterkast (6 groepen & 2 aardlekschakelaars). Via een tochtdeur bereikt men de werkelijk riante woon-/eetkamer die maar liefst ca. 10,70 meter diep is en ca. 4,40 meter breed. Hierachter is de keuken gesitueerd en twee grote daklichten bieden hier extra daglichttoetreding tot de keuken en woon-/eetkamer. De keuken is geheel vernieuwd en voorzien van een greeploos keukenblok met Bosch inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat en afzuigschouw, vaatwasser en combi-oven/magnetron.

Via een open trap vanuit de woonkamer bereikt men de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de grote hoofdslaapkamer, over de volle breedte van de woning. In een vaste kast bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine en droger alsmede de c.v.-ketel (Remaha avanta HR 2016). Aan de achterzijde is de tweede slaapkamer, die daglichttoetreding heeft via een dakraam. Tussen de slaapkamers is de moderne badkamer gesitueerd, die is voorzien van een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel met twee kranen en handdoekradiator.
Een vaste trap en een middels gasveren te openen dakkoepel bieden toegang tot het dakterras. Het terras is gesitueerd op het

Omschrijving

westen, dus ideaal op de avondzon, maar eigenlijk is er overdag altijd wel ergens een zonnig plekje te vinden. Het terras is afgewerkt met nieuwe houten vlonderdelen en nieuw hekwerk en is beschut gelegen zodat men veel privacy geniet.

Voorts het weten waard:
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel B;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing, grotendeels HR++ glas;
- Nieuwe keuken voorzien van inbouwapparatuur;
- Eiken lamelparket (vers geschuurd en geolied) door vrijwel de gehele woning;
- Wanden opnieuw gesausd;
- Dakterras geheel nieuw, inclusief isolatie en nieuwe dakbedekking, bankrirai vloerdelen en beloopbaar glas;
- 1/6e aandeel in een actieve VVE;
- VVE onlangs geactiveerd;
- Bijdrage VVE € 95 per maand;
- Collectieve opstalverzekering;
- Remeha Avanta HR c.v-ketel;
- GBO-wonen 103 m², gemeten conform NVM Meetinstructie, meetstaat aanwezig;
- Oplevering kan snel;
- Verkoopvoorwaarden Brix Makelaars van toepassing, zie brochure;
- Ouderdomsclausule, materialenclausule en clausule van niet bewoning zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst (woning komt uit de verhuur);
- Notariskeuze voorbehouden aan verkoper: Matzinger Eversdijk Notarissen;
- Gelegen op een leuke, centrale locatie voor kopers die op loopafstand van het Haagse Centrum willen wonen!

Deze presentatie is met zorg samengesteld, wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de vermelde informatie. Aan deze prestentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, informatie is vrijblijvend en niet bindend.

Wij wijzen er tevens op dat u als koper ook een onderzoekplicht heeft naar alle zaken die u van belang acht. Er wordt derhalve geadviseerd om u te laten begeleiden door ter zake deskundige adviseur, bijvoorbeeld een (NVM-)aankoopmakelaar die u kan bijstaan in het aankoopproces. Indien u ervoor kiest om u niet te laten bijstaan door een ter zake kundig adviseur of aankoopmakelaar, dan gaan wij ervan uit dat u zich volgens de wet deskundig genoeg acht om alle van belang zijnde zaken geheel zelfstandig te kunnen beoordelen. De voorwaarden van de NVM zijn op deze verkoop van toepassing.

Foto's





















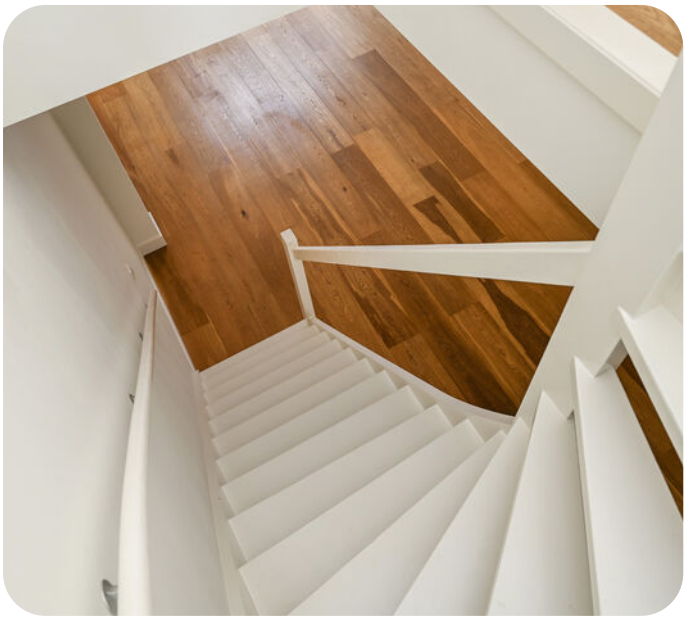







BOSCH















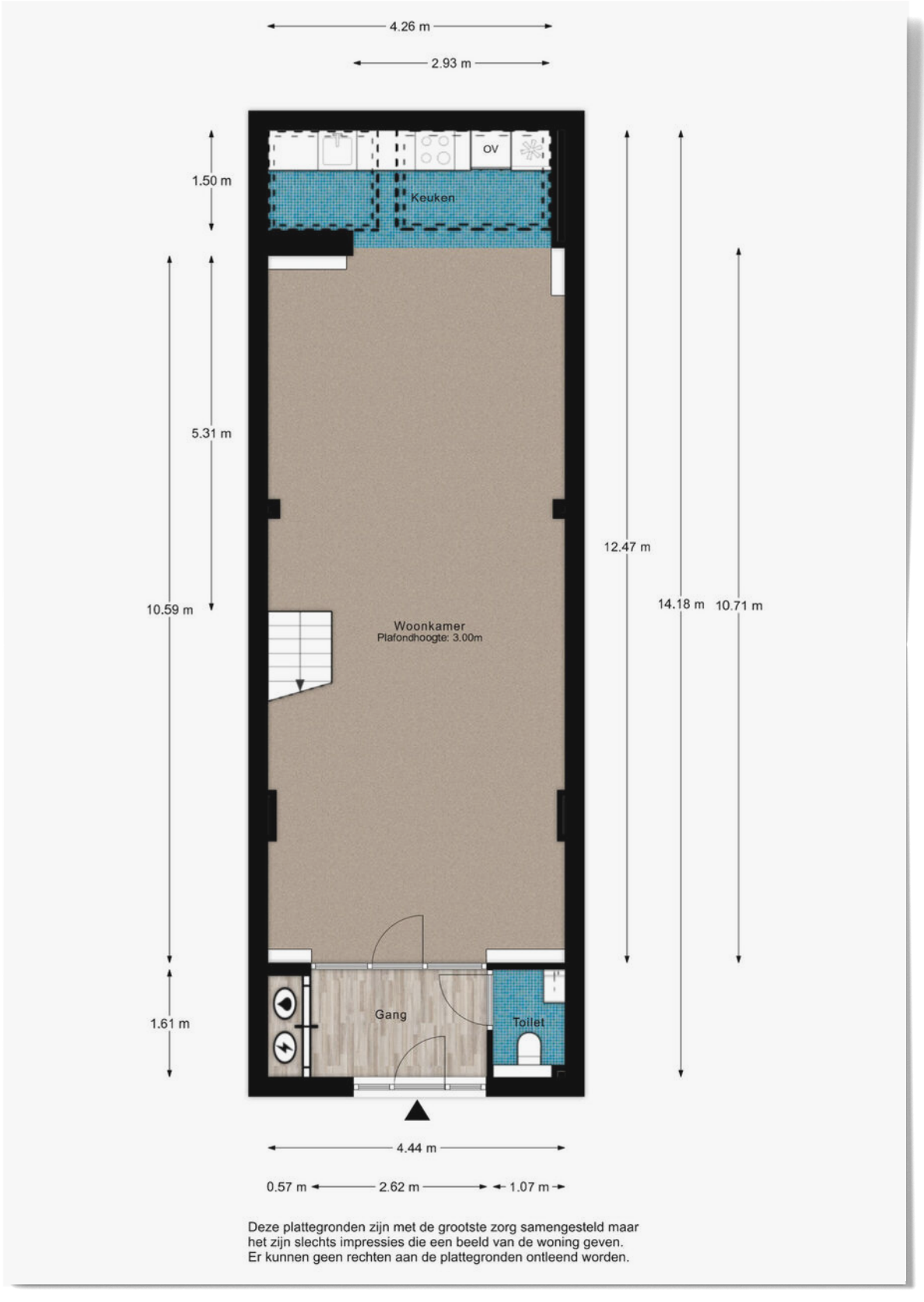









Plattegrond



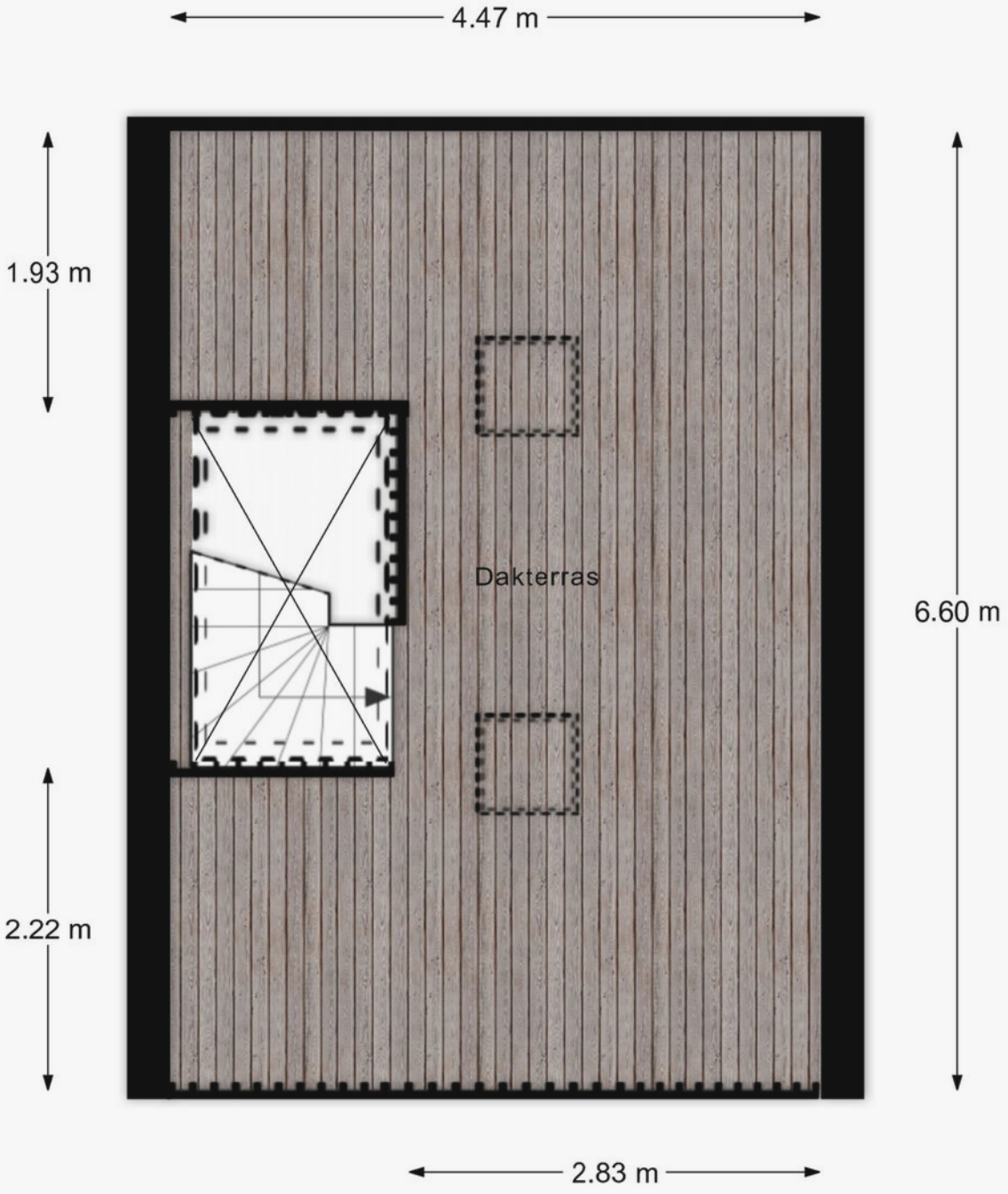
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

Plattegrond



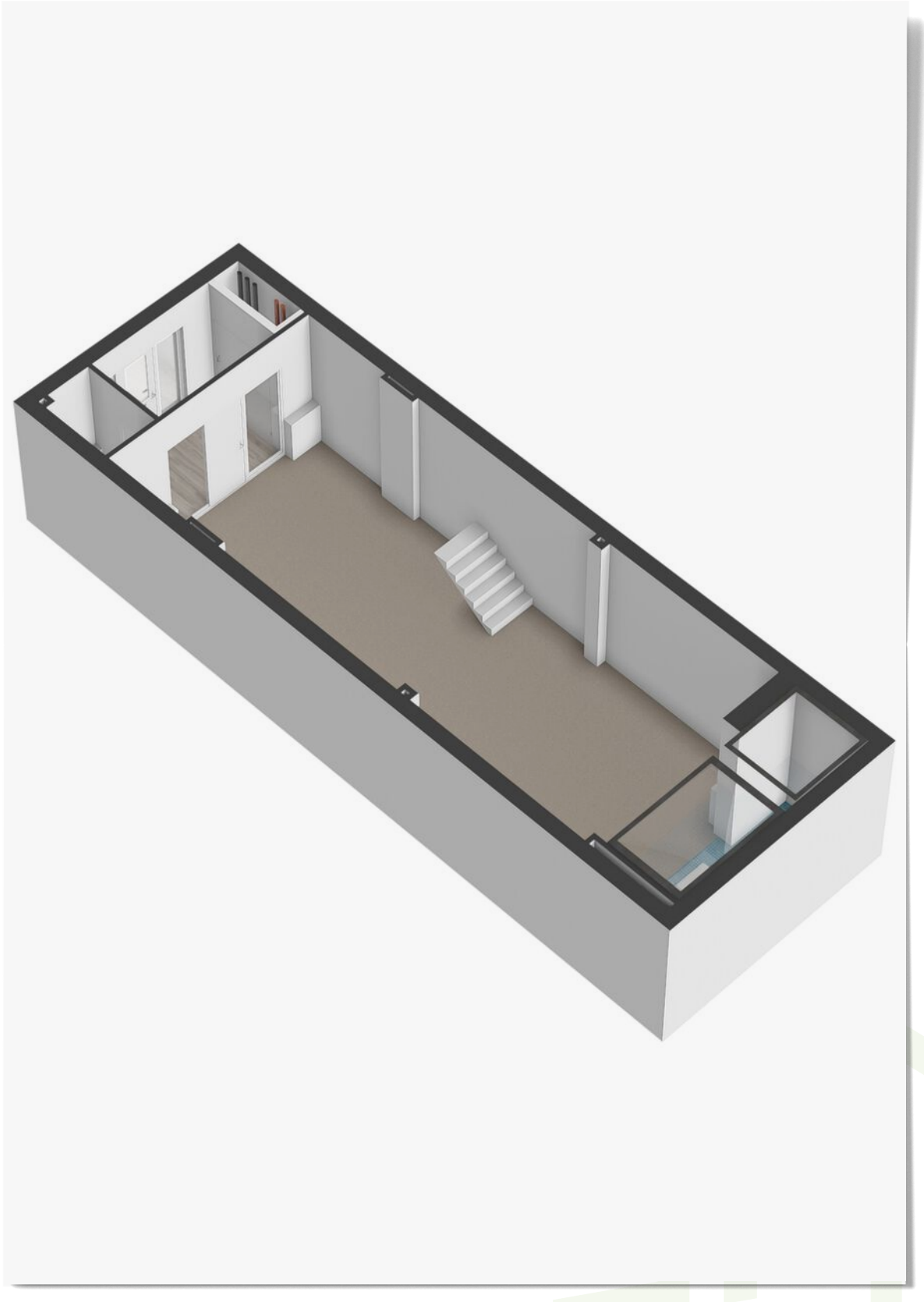
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

Plattegrond

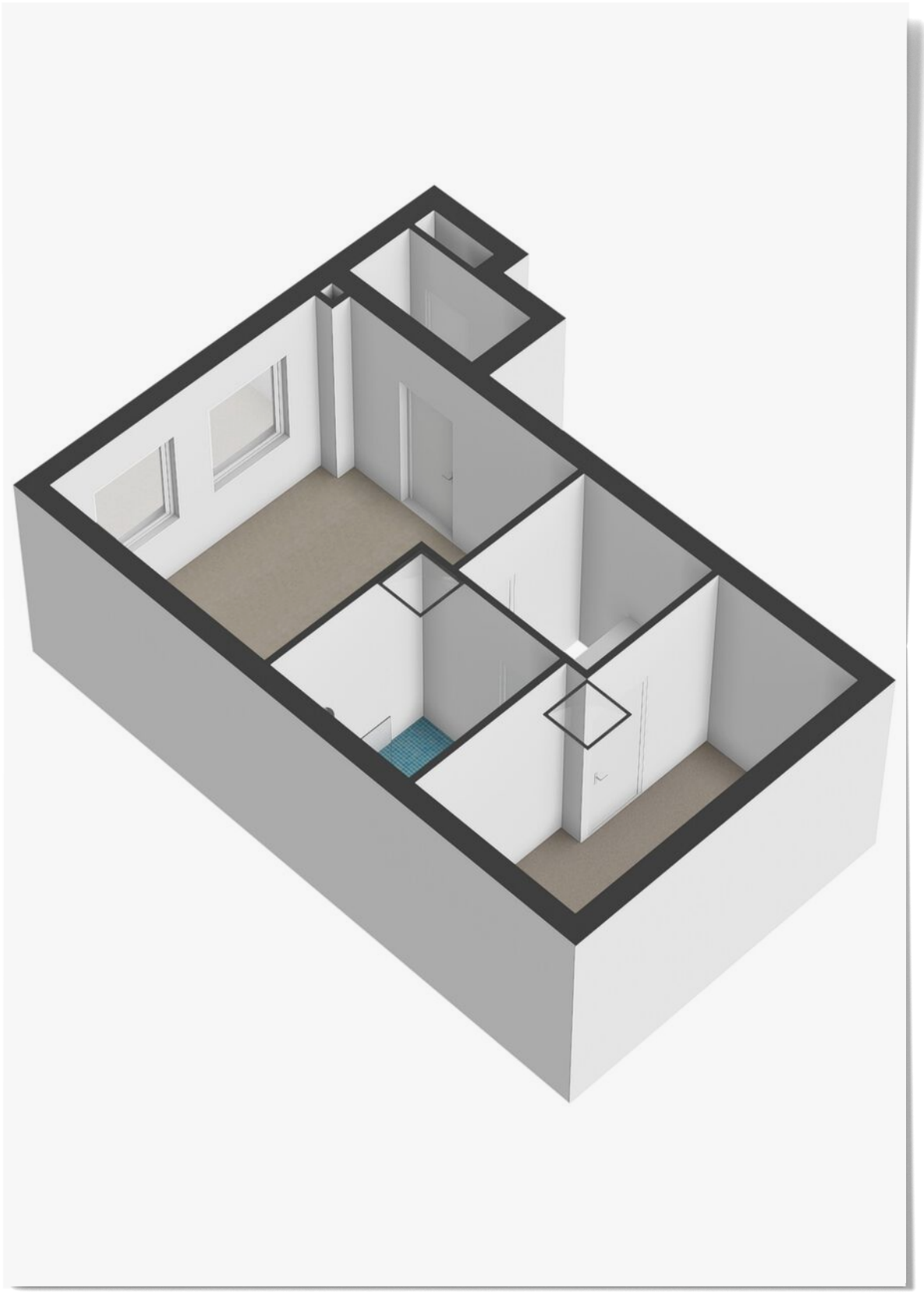


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

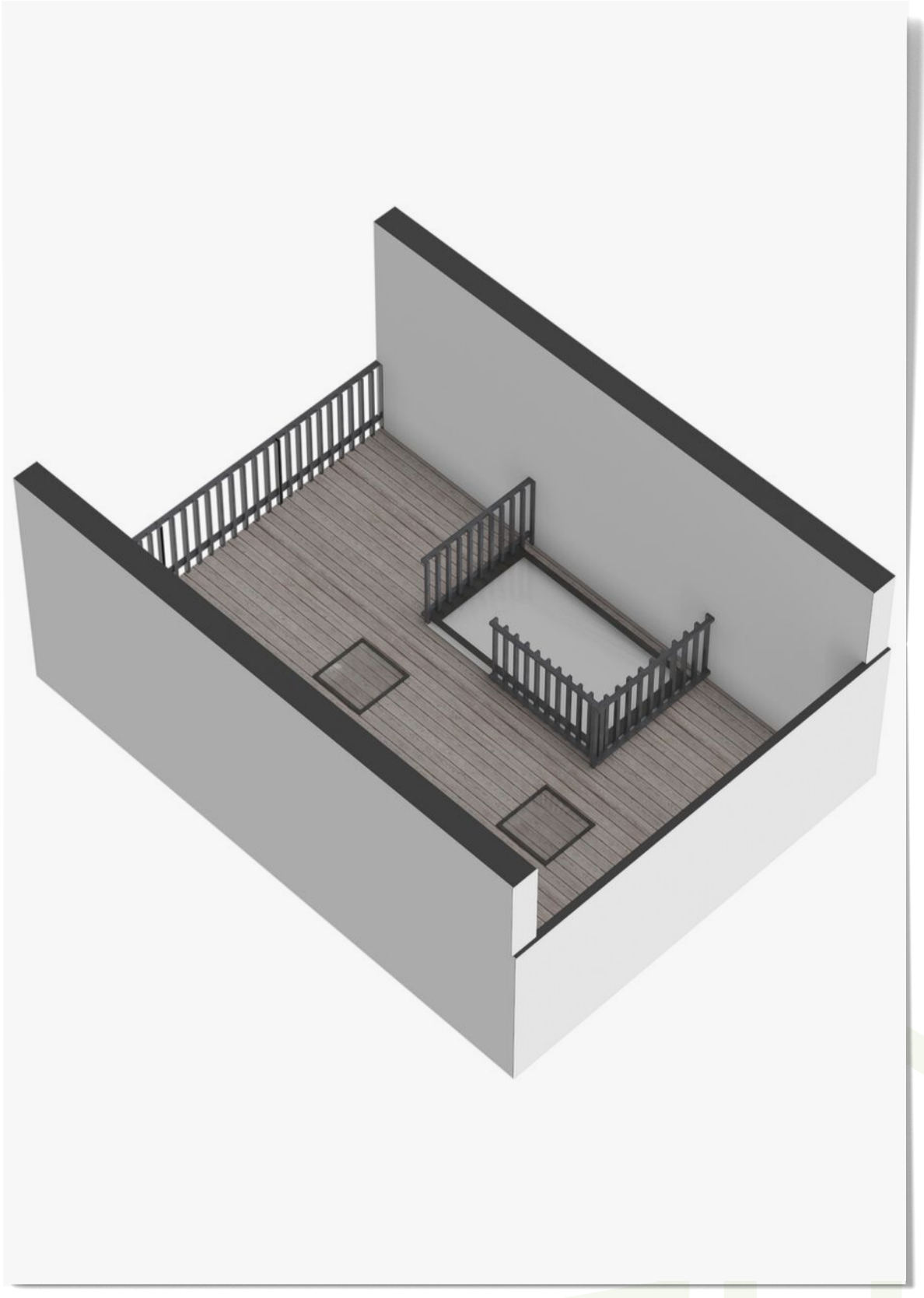
Plattegrond



Plattegrond



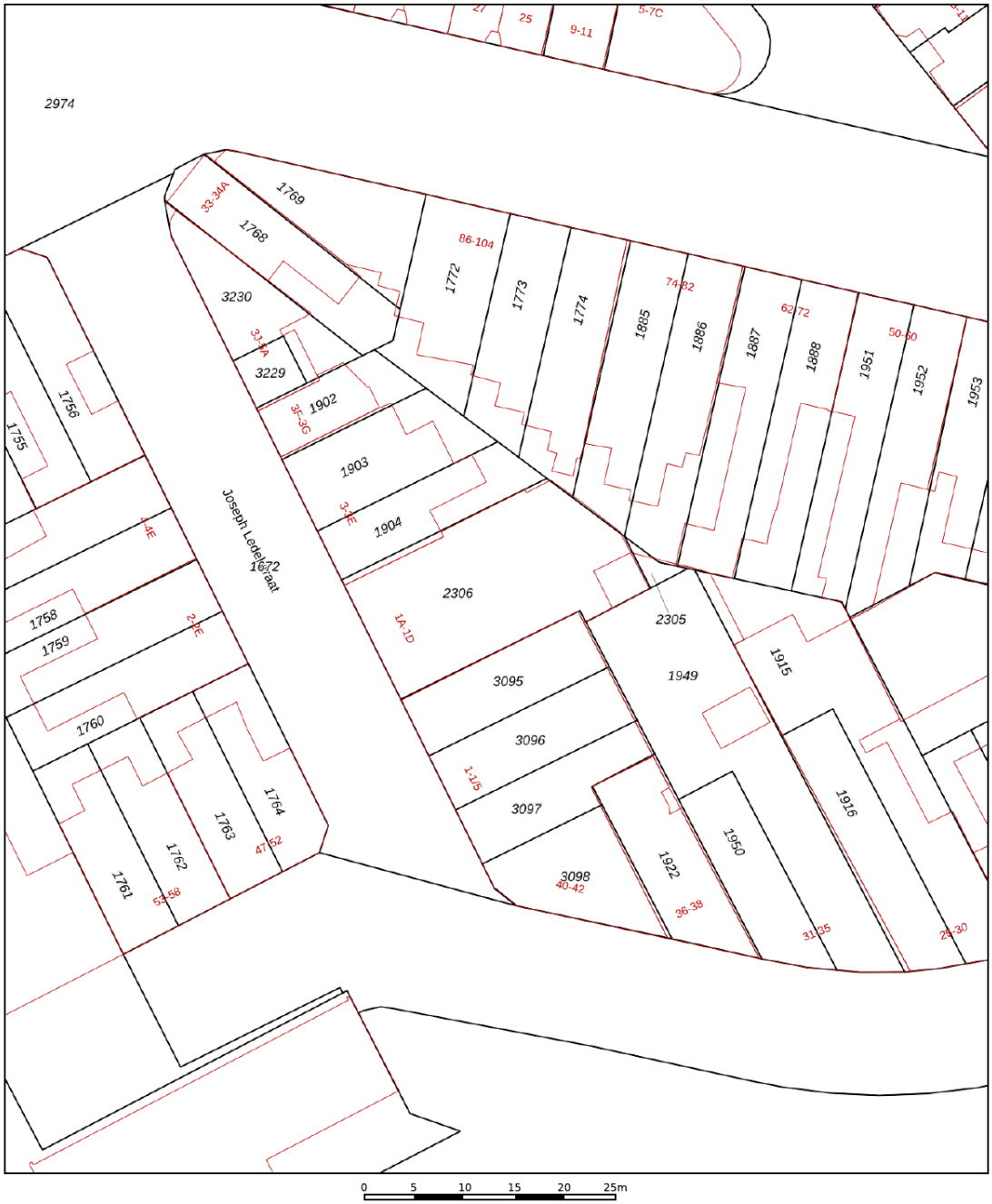
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: J. Ledel 1b



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

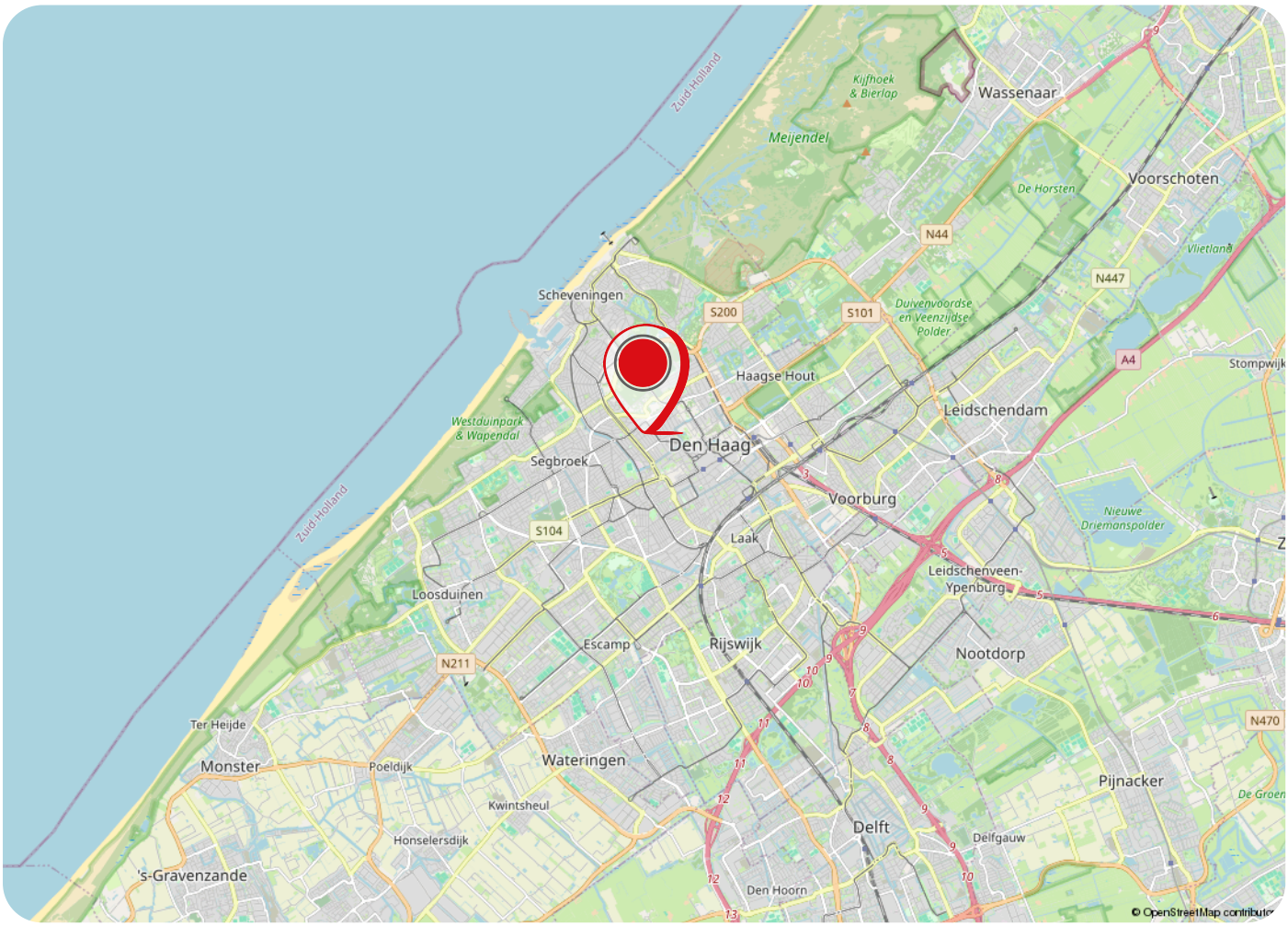
Kadastrale gemeente	's-Gravenhage
Sectie	Y
Perceel	2306

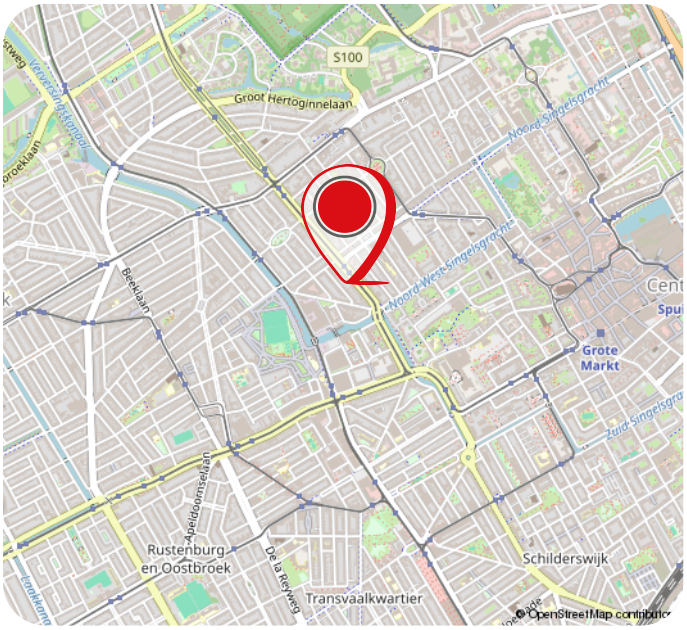
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

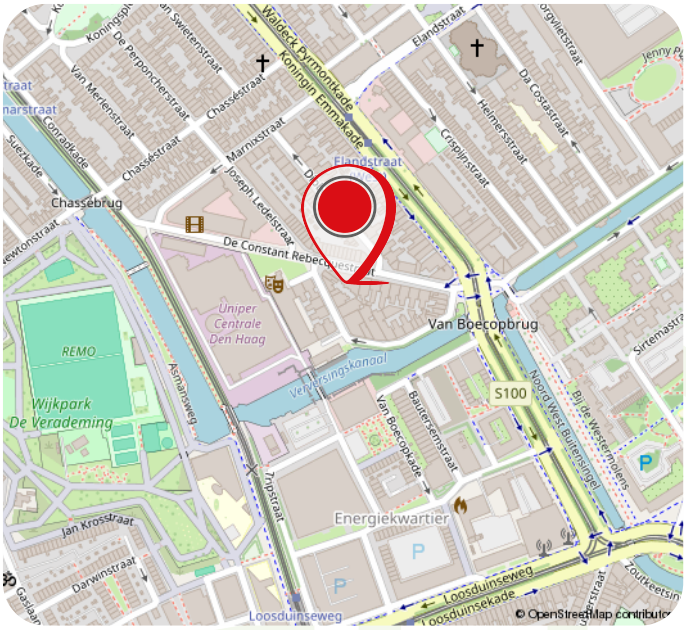
kadaster

Joseph Ledelstraat 1 B
'S-Gravenhage

Locatie op kaart







Buurtinformatie

Buurtinformatie - 's-Gravenhage / Rond de Energiecentrale

LEEFTIJD



0 - 14: 13%
15 - 24: 12%
25 - 44: 41%
45 - 64: 22%
65+: 12%

KOOP / HUUR



Koop: 29%
Huur: 71%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 56%
Zonder kinderen: 21%
Met kinderen: 23%

50%

50%

0,5 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde: € 339.000

Over Brix Makelaars

Bij **Brix makelaars** loop je gemakkelijk naar binnen. In onze kantoren in Voorburg en Den Haag ben je altijd welkom. Voor vragen, informatie of gewoon voor een kopje koffie in een informele, gezellige sfeer.

Als NVM makelaar richten wij ons op de hele regio Haaglanden met een focus op Leidschendam, Voorburg en Leidschenveen. Wij helpen je graag bij de verkoop van je huis, de aankoop van een nieuwe woning of de verhuur van je onroerend goed. Tevens kan je bij ons terecht voor de verhuur of verkoop van bedrijfspanden of de taxatie van een woning.

Al jarenlang bieden wij onze klanten deskundig advies en streven we naar een uitmuntende service en het behalen van het beste resultaat. Op een persoonlijke manier, waarbij wij integriteit en kwaliteit niet uit het oog verliezen. Wij denken met je mee en zetten net dat stapje extra.



Diensten



VERKOOP
Het verkopen van een woning is één van de grootste financiële uitgaven in je leven, reden genoeg om een ervaren en deskundige makelaar in te schakelen. Wij boeken uitstekende verkoopresultaten met een realistisch advies, passend bij jouw situatie en altijd in jouw belang. In een persoonlijk en geheel vrijblijvend gesprek vertellen wij je graag over onze diensten, werkwijze en tarieven.



AANKOOP
Waarom zou je een eigen makelaar nodig hebben bij de aankoop van een woning? Een huis zoeken op Funda is relatief makkelijk. De woning daadwerkelijk is eigendom verkrijgen tegen de juiste prijs is een stuk lastiger. Wij kunnen je een hoop werk uit handen nemen, je behoeden voor mogelijke valkuilen en wij handelen altijd in jouw belang.



VERHUUR
Als je je woning wilt verhuren dan is het belangrijk je goed te laten adviseren. Wij zijn al jaren gespecialiseerd in de verhuur van woningen en bedrijfs onroerend goed en bekend met het Nederlandse huurrecht. Of je nu een particuliere of professionele belegger bent, wij helpen je graag een betrouwbare huurder te vinden.



TAXATIES
Heb je een taxatie nodig van je woning? Bijvoorbeeld voor het afsluiten van je hypotheek. Wij zijn aangesloten bij het NWWI en kunnen een deskundig en objectief rapport opmaken welke door alle reguliere Nederlandse banken wordt geaccepteerd. Ook kunnen wij een taxatierapport opstellen om bezwaar te maken tegen de WOZ, een verbouwing of voor fiscale redenen bij een erfenis of boedelscheiding.

Gemiddelde klantbeoordelingen

funda

9,4 **9,6**

Deskundigheid	**9,4**
Lokale marktkennis	**9,3**
Prijs / kwaliteit	**9,1**
Service en begeleiding	**9,3**

Verkoopvoorwaarden

Verkooppresentatie
Deze woningbrochure is informatief en slechts bedoeld als een uitnodiging voor een bezichtiging of als uitnodiging tot het doen van een bod. Ondanks dat de presentatie met zorg is samengesteld, aanvaarden we geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de vermelde informatie. Aan deze prestentatie kunnen geen rechten worden ontleend, is vrijblijvend en niet bindend.

Bieden
Een bieding kan worden uitgebracht via uw Move.nl account. Bij het doen van een bod dienen eventueel op te nemen voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, de bouwtechnische keuring ed.) kenbaar gemaakt te worden. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Onderzoeksplicht
Een koper heeft een onderzoeksplicht naar alle zaken die hij of zij van belang acht. Er wordt derhalve geadviseerd om je te laten begeleiden door een ter zake deskundige adviseur, bijvoorbeeld een (NVM-)aankoopmakelaar die je kan bijstaan in het aankoopproces. Indien je ervoor kiest om je niet te laten bijstaan door een kundig adviseur of aankoopmakelaar, dan gaan wij ervan uit dat je jezelf volgens de wet deskundig genoeg acht om alle van belang zijnde zaken geheel zelfstandig te kunnen beoordelen. De voorwaarden van de NVM zijn op deze verkoop van toepassing.

Schriftelijke vastlegging koop
Er is sprake van een overeenkomst als beide partijen schriftelijk overeenstemming hebben over de koopsom, oplevering en overige voorwaarden. De koop van een woning door een consument is pas rechtsgeldig als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Door Brix Makelaars wordt een overeenkomst opgemaakt conform het standaard model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/waarborgsom
Binnen 6 weken na totstandkoming van de overeenkomst dient er een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom door koper aan de notaris gesteld te worden.

Bedenktijd
Na het ontvangst van een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft de koper nog drie dagen bedenktijd.

De navolgende clausules zijn van toepassing en worden toegevoegd aan de koopovereenkomst;

Verkoopinformatie
Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennis genomen van de vrijblijvende woningprestatie.

Bouwtechnische keuring
Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de

koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken

Ouderdomsclausule gerenoveerde woning
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 70 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte, schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.), doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

Gebruiksoppervlakte
NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte (GBO) gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de GBO. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. koper mag het gekochte, voor het tekenen van de koopovereenkomst, zelf op (laten) meten om het GBO vast te (laten) stellen, koper heeft hiervan wel of geen gebruik gemaakt. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW is onverminderd van kracht.

Geen lijst van zaken
Aan deze koopakte is geen lijst van roerende zaken gehecht. De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich bevond ten tijde van ondertekening van de koopovereenkomst. Niets zal aan het gekochte worden toegevoegd of weggenomen. Het gekochte zal leeg en ontruimd aan koper worden opgeleverd

Geen vragenlijst
Koper is er zich van bewust dat er geen vragenlijst verkoop door verkoper is ingevuld. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien hieruit.

Notaris
De verkoop wordt gesloten op basis van kosten koper, dat betekent dat de kosten voor de notaris voor rekening van koper zijn. De noteriskeuze zal in het kader van deze verkoop zijn voorbehouden aan verkoper; Projectnotaris Matzinger Eversdijk te Den Haag.

Geen gebruik door verkoper
Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij een tegenbod doet of expliciet vermeldt dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Moet de verkoper met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag de verkopende makelaar altijd van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen.

3. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod is uitgebracht of onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling of uitgebracht bod hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden indien de verkopende makelaar dit duidelijk aan alle partijen vertelt. De makelaar kan wel aangeven of er al een bod is uitgebracht of dat er onderhandelingen lopen. We doen geen mededelingen over de hoogte van de biedingen.

4. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is dan niet verplicht de woning te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij of zij je bod wel of niet aanvaardt.

5. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling de verkoopprocedure veranderen?
Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere geïnteresseerden die een bod uitbrengen. Op dat moment kan een verkoper besluiten de verkoopprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij deze procedure krijgen alle belangstellende een gelijke kans om een (finaal) bod uit te brengen.

7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd in?
De wettelijke drie dagen bedenktijd betekent dat de koper zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag.

8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?
Nee, de makelaarscourtage valt daar niet onder. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en de notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leverings- en hypotheekakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor de aankoopmakelaar voor rekening van de koper.

9. Mag de (kandidaat) koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd koper en verkoper vertegenwoordigen in dit proces. Als je begeleiding en advies wil tijdens de aankoop van een woning, dan is het verstandig een aankoopmakelaar in te schakelen.

10. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de koopsom, de leveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken) dan legt de verkopende makelaar deze afspraken vast in de koopovereenkomst.
Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dan komt de koop tot stand. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde koop is dus niet voldoende. De ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. De koper krijgt niet automatisch ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.



Aantekeningen

Úw lokale specialist in wonen en bedrijfs onroerend goed.



Neem contact met ons op

Brix Makelaars Voorburg
Van Arembergelaan 74,
2274 BW Voorburg
T. 070 322 22 69
www.brixmakelaars.nl

Brix Makelaars Den Haag
Spieringdam 10
2492 ND Den Haag
T. 346070 820 98 77
info@brixmakelaars.nl

AAN- EN VERKOOP, AAN- EN VERHUUR, BEDRIJFS ONROEREND GOED EN TAXATIES