

TE KOOP

Stadhoudersplantsoen 196

's-Gravenhage



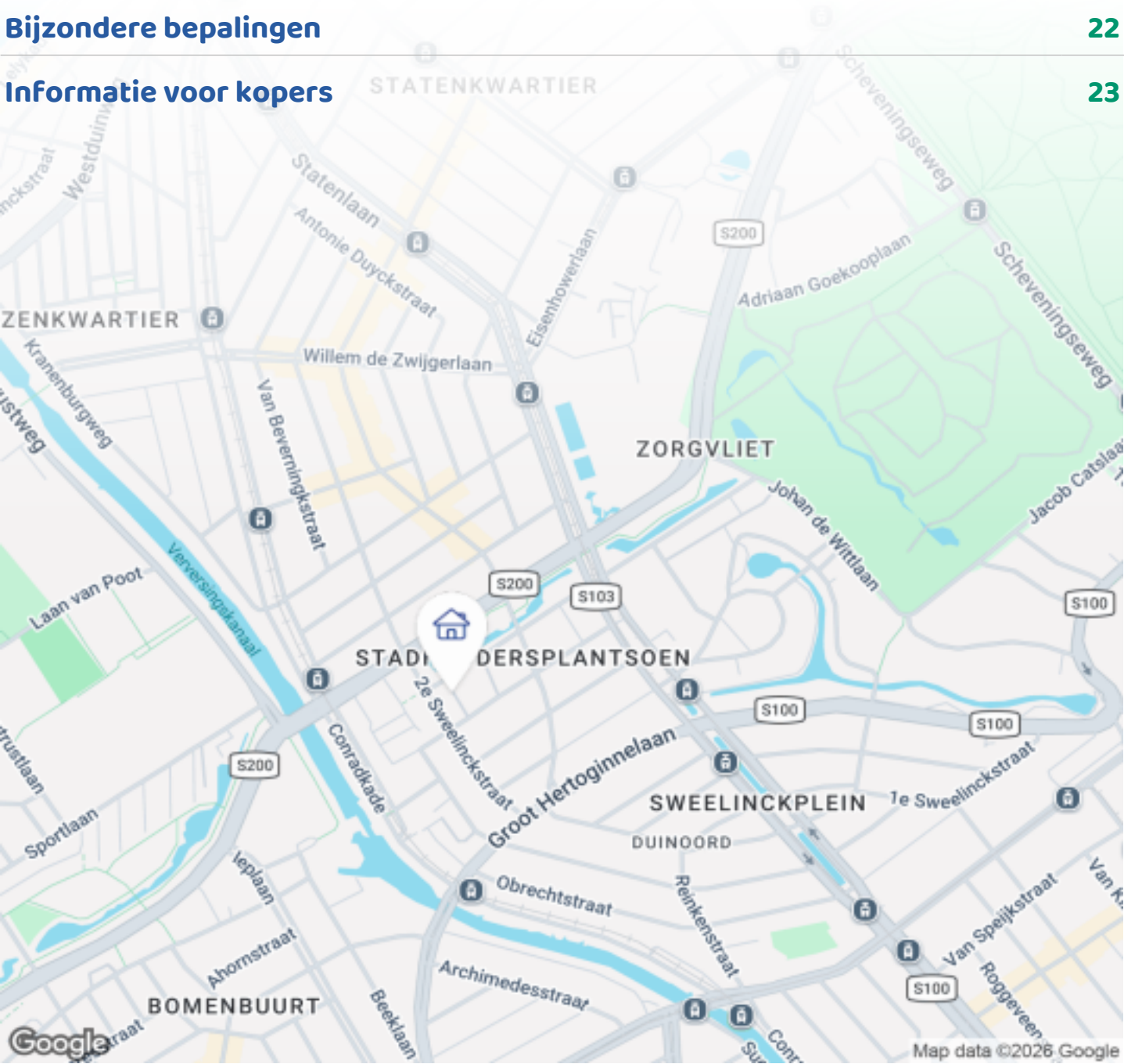
Vraagprijs

€ 500.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	15
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Stadhoudersplantsoen 196, 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Licht, ruimte, drie balkons en vrij uitzicht op het groen: een heerlijke plek om thuis te komen, op de grens van Duinoord en het Statenkwartier.

(* English tekst below)

Aan het groene Stadhoudersplantsoen ligt dit verrassend ruime en instapklare appartement van circa 95 m². Een comfortabel thuis op de verhoogde parterre, met royale woon/eetkamer, twee ruime slaapkamers, drie balkons met verschillende zonmomenten gedurende de dag en een royale eigen berging in de onderbouw.

De verhoogde ligging geeft een prettig gevoel van privacy. Dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden stroomt er gedurende de dag volop natuurlijk licht naar binnen. Vanuit verschillende vertrekken kijk je vrij uit op het groen, wat zorgt voor een rustige en aangename woonsfeer.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Het appartement is in 2023/2024 op belangrijke onderdelen gemoderniseerd. Onder meer de keuken, badkamer, toiletruimte, cv-installatie, groepenkast en vloeren zijn vernieuwd.

Het resultaat is een sfeervol en comfortabel appartement dat direct te betrekken is en ideaal gelegen is tussen stad, strand en groen.

LOCATIE

Wonen aan het Stadhoudersplantsoen betekent thuiskomen in een prettige omgeving, terwijl alles wat Den Haag zo aantrekkelijk maakt dichtbij is. Voor de dagelijkse boodschappen, een kop koffie, lunch of diner wandel je zo naar de populaire Frederik Hendriklaan ("De Fred") of de Reinkenstraat. Hier vind je een ruim aanbod aan winkels, speciaalzaken, supermarkten, cafés en restaurants.

Ook het Kunstmuseum Den Haag, Museon-Omniversum, diverse (internationale) organisaties en scholen, de Scheveningse haven, het strand en de duinen liggen binnen handbereik. Of je nu zin hebt in een wandeling door de duinen, een middag op het strand, winkelen op De Fred of een avond uit in de stad: vanuit deze woning kan het allemaal.

Het openbaar vervoer en de belangrijkste uitvalswegen zijn eveneens uitstekend bereikbaar. Hier geniet je dagelijks van ruimte en groen, met de levendigheid van de stad en de kust altijd dichtbij.

INDELING (Zie ook de toegevoegde plattegronden en video.)

Via de afgesloten entree met trappenhuis en lift bereik je met enkele treden de ingang van het appartement op de verhoogde parterre. De ruime centrale hal biedt toegang tot alle vertrekken.

De royale woon-/eetkamer strekt zich uit over vrijwel de gehele diepte van het appartement. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een prettige, lichte sfeer. Via de openslaande deuren

stap je zo het balkon aan de achterzijde op, waar je ongestoord geniet van het vrije uitzicht.

De vernieuwde keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vijf pits gaskookplaat, oven, recirculatie afzuigkap, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine. De keuken heeft een eigen balkon met balkonkast.

Aan de voorzijde ligt de ruime hoofdslaapkamer met openslaande deuren naar een balkon en uitzicht op de grote gemeenschappelijke tuin. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde, beschikt over een vaste kast en biedt toegang tot het balkon van de woonkamer. Ook vanuit deze kamer is er een vrij uitzicht.

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator. Daarnaast is er een separate toiletruimte met fonteintje. De HR-combiketel uit 2023 is hier netjes weggewerkt achter een afneembaar paneel.

In de onderbouw beschikt het appartement over een royale eigen (fietsen)berging van circa 7 m², die bereikbaar is via trappenhuis of lift.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op eigen grond;
- Woonoppervlakte conform de BBMI circa 95m²;
- Twee slaapkamers;
- Drie balkons;
- Eigen (fietsen)berging van circa 7 m², bereikbaar via trappenhuis of lift;
- Keuken, badkamer, toiletruimte, vloeren en cv-installatie vernieuwd in 2023/2024;
- Intergas Xtreme 30 HR-combiketel uit 2023;
- Vernieuwde en uitgebreide groepenkast met Perilex-aansluiting;
- Grotendeels voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Actieve Vereniging van Eigenaars (VvE); maandelijkse bijdrage € 240,95;
- Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), collectieve opstalverzekering en reservefonds aanwezig;
- Mogelijkheid om via de VvE tegen vergoeding op eigen terrein te parkeren, afhankelijk van beschikbaarheid;
- Energielabel C; Bouwjaar 1955;
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht;
- Ouderdoms-, asbest- en loodclausule van toepassing;
- Notariskeuze aan koper, regio Haaglanden;
- Model NVM-koopakte van toepassing;
- Oplevering in overleg.

Deze verkoopinformatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld.

Desondanks aanvaarden verkoper noch verkopend makelaar enige aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan.

ENGLISH TEXT

Light, space, three balconies and unobstructed views of greenery: a wonderful place to come home to, on the border of Duinoord and the Statenkwartier.

This surprisingly spacious, move-in-ready apartment of approximately 95 m² is situated on the leafy Stadhoudersplantsoen. A comfortable home on the raised ground floor, with two generous bedrooms, three balconies offering sunshine at different times of the day, and a large private storage room in the basement.

The raised position provides a pleasant sense of privacy. Thanks to the large windows on several sides, the apartment is flooded with natural light throughout the day. Several rooms offer unobstructed views of greenery, creating a calm and pleasant atmosphere.

The apartment was modernized in several key areas in 2023/2024. The kitchen, bathroom, toilet, central

heating system, consumer unit and floors were all renewed.

The result is an attractive and comfortable apartment that is ready to move into and ideally located between the city, beach and greenery.

LOCATION

Living on Stadhoudersplantsoen means coming home to a pleasant neighborhood while having everything that makes The Hague so appealing close at hand. For daily groceries, coffee, lunch or dinner, the popular Frederik Hendriklaan ("De Fred") and Reinkenstraat are just a short walk away. Here you will find a wide range of shops, specialist retailers, supermarkets, cafés and restaurants.

Kunstmuseum Den Haag, Museon-Omniversum, various international organizations and schools, Scheveningen harbor, the beach and the dunes are also within easy reach. Whether you fancy a walk through the dunes, an afternoon at the beach, shopping on De Fred or an evening out in the city, everything is possible from this home.

Public transport and the main arterial roads are also easily accessible. Here you can enjoy space and greenery every day, with the vibrancy of the city and the coast always nearby.

LAYOUT (Please also see the accompanying floor plans and video.)

The apartment entrance on the raised ground floor is reached via the secure communal entrance with staircase and lift, followed by a few steps. The spacious central hallway provides access to all rooms.

The generous living and dining room extends across almost the full depth of the apartment. Large windows at the front and rear create a pleasant, bright atmosphere. French doors open onto the rear balcony, where you can enjoy the unobstructed view in peace.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

The renovated kitchen is practically arranged and fitted with various built-in appliances, including a five-burner gas hob, oven, recirculating extractor hood, dishwasher and fridge-freezer. The washing machine connection is also located here. The kitchen has its own balcony with a storage cupboard.

The spacious principal bedroom is located at the front and has French doors opening onto a balcony overlooking the large communal garden. The second bedroom is at the rear, features a built-in wardrobe and provides access to the living room balcony. This room also enjoys an unobstructed view.

The modern bathroom features a walk-in shower, vanity unit and designer radiator. There is also a separate toilet with a hand basin. The 2023 high-efficiency combination boiler is neatly concealed behind a removable panel.

The apartment includes a generous private (bicycle) storage room of approximately 7 m² in the basement, which is also accessible by stairs or lift.

KEY FEATURES

- Freehold property;
- Living area conform BBMI approximately 95 m²;
- Two bedrooms;
- Three balconies;
- Private (bicycle) storage room of approximately 7 m², accessible by stairs or lift;
- Kitchen, bathroom, toilet, floors and central heating system renewed in 2023/2024;
- Intergas Xtreme 30 high-efficiency combination boiler from 2023;
- Renewed and expanded consumer unit with Perilex connection;
- Predominantly fitted with aluminum window frames and double glazing;
- Fibre-optic connection available;
- Active Owners' Association (VvE); monthly contribution €240.95;
- Long-term maintenance plan (MJOP), collective buildings insurance and reserve fund in place;

- Possibility to park on the association's private grounds for a fee, subject to availability;
- Energy label C; built in 1955;
- Located in a municipally protected townscape;
- Age, asbestos and lead clauses apply;
- Buyer may choose the civil-law notary, who must be based in the Haaglanden region;
- Standard NVM purchase agreement applies;
- Completion by mutual agreement.

This sales information has been compiled with due care.

Nevertheless, neither the seller nor the selling agent accepts any liability for any inaccuracies, omissions, or consequences thereof.

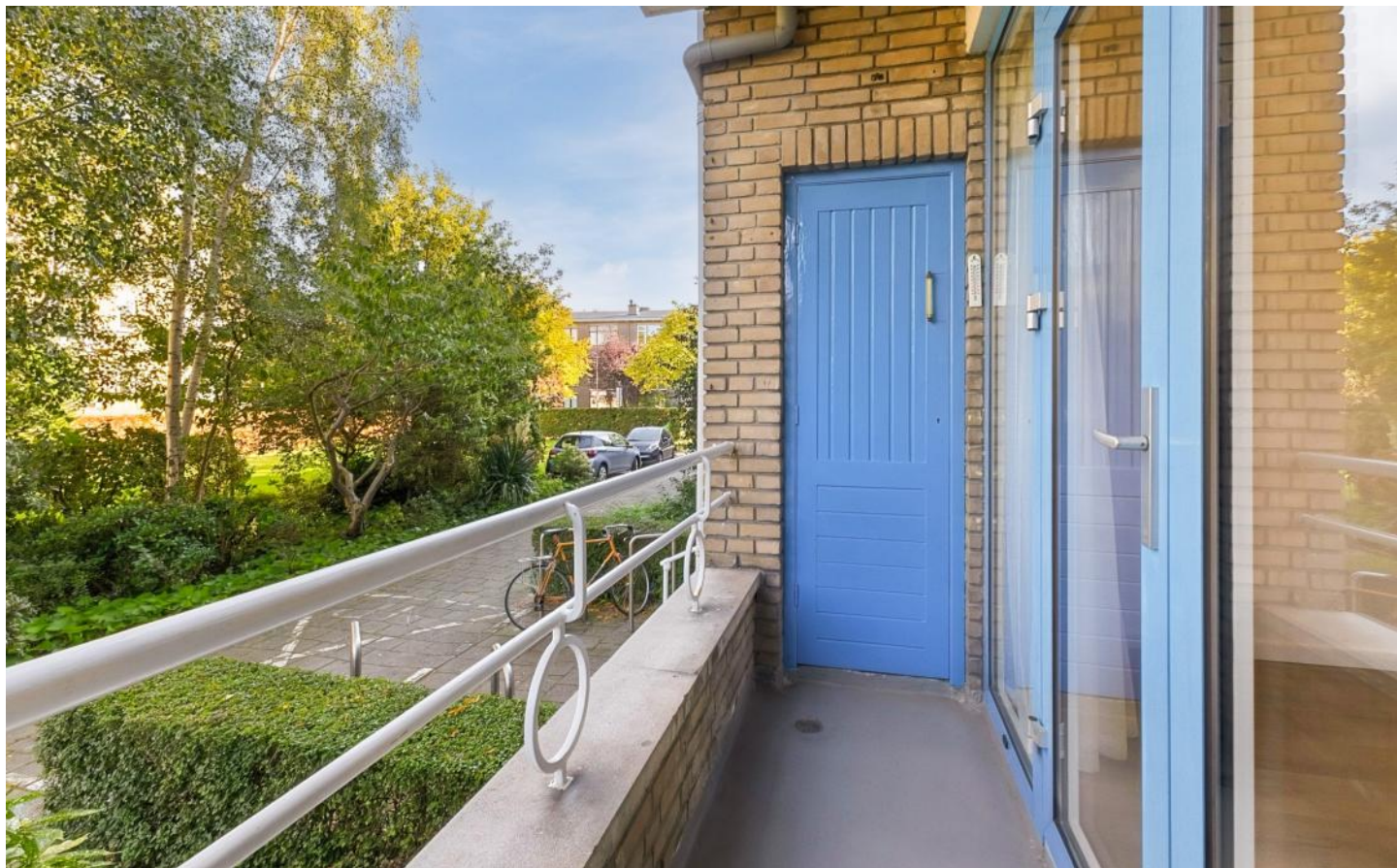














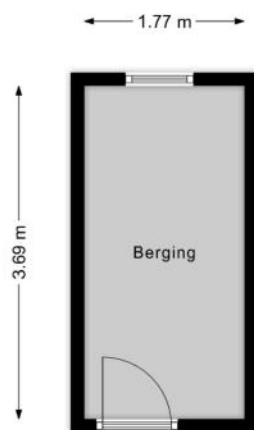




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1955
Specifiek	Gestoffeerd
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	316 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	95 m ²
Overige inpandige ruimte	1 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²
Externe bergruimte	7 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	TV kabel, Lift, Rookkanaal, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Extreme HR
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Beschutte ligging
---------	--

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 241 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage N 8084 19

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

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Beschermd stads- of dorpsgezicht

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Eigen grond

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Hanglamp in de hal gaat mee, overige lampen blijven achter. Wc rolhouders blijven achter, badkamer meubel met planchet, spiegel en verlichting blijven achter. Donker blauwe overgordijnen grote slaapkamer gaan mee.

Keuken: wasmachine kan worden overgenomen.

Woonkamer: TV meubel en eettafel met Artifort stoelen 8x kunnen overgenomen worden.



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.