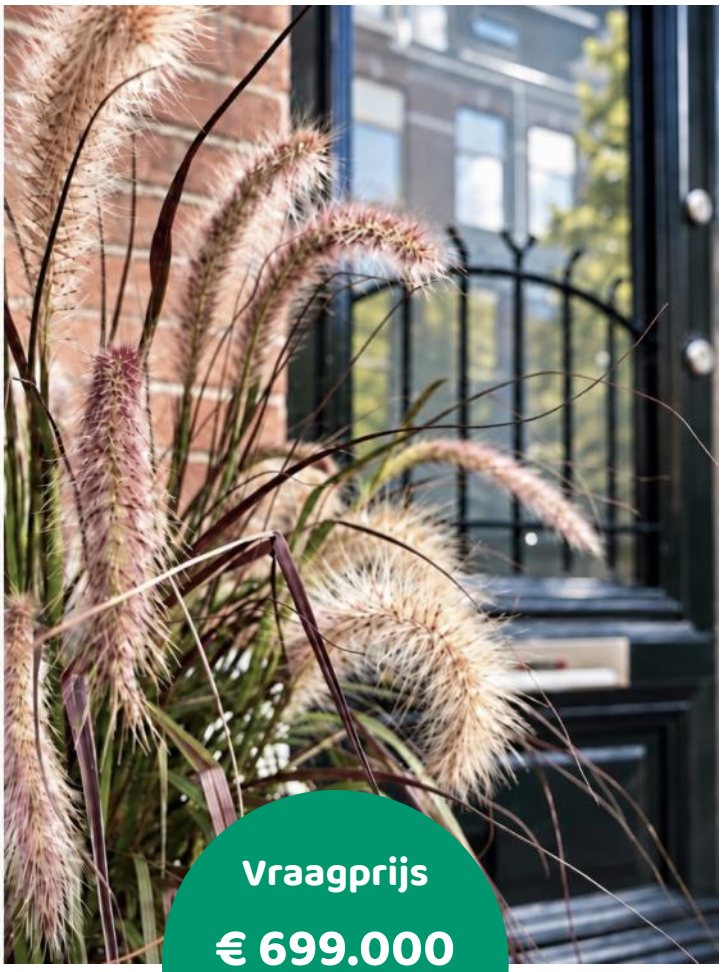
TE KOOP

Obrechtstraat 310 A

's-Gravenhage





Vraagprijs

€ 699.000

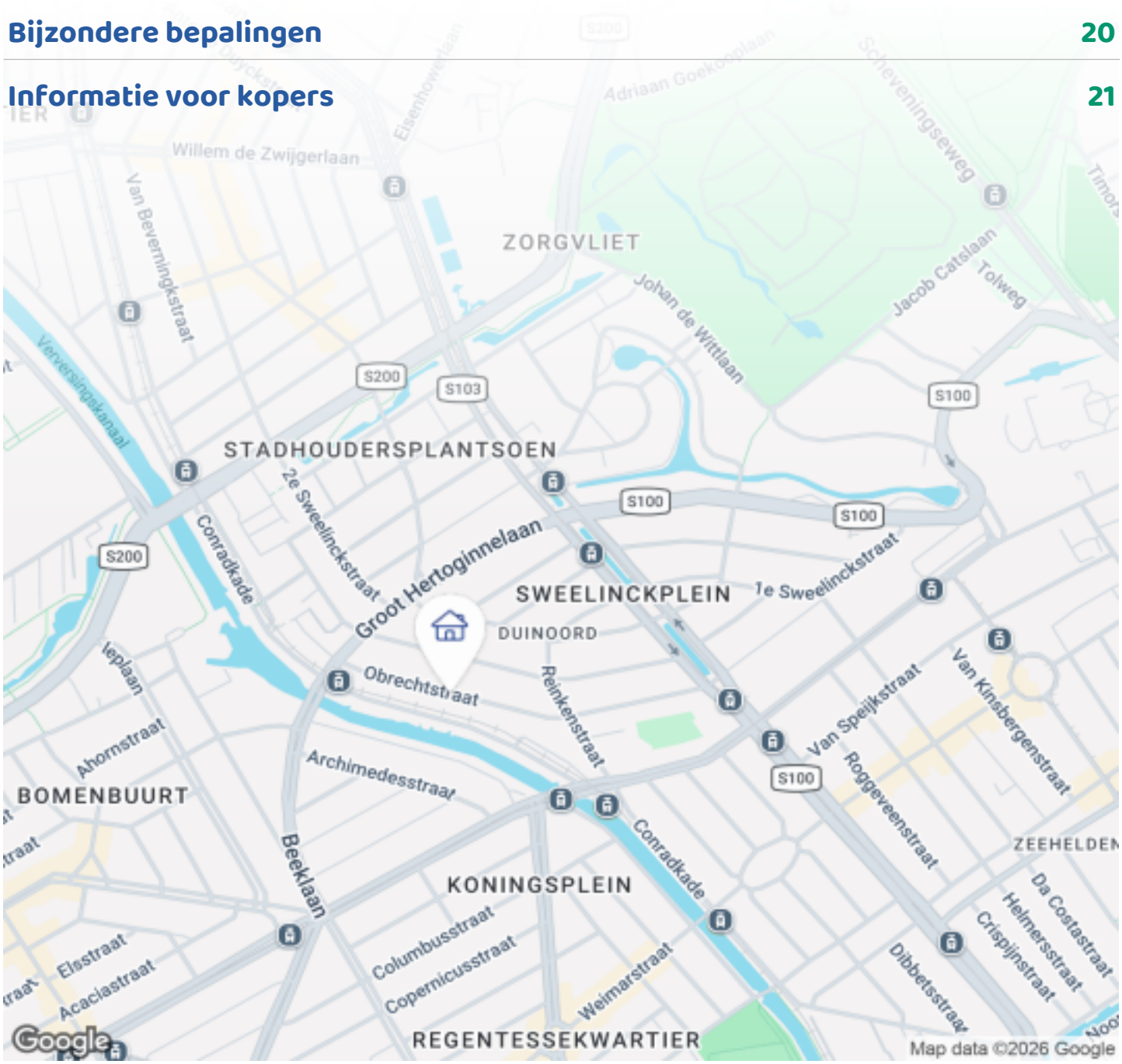
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



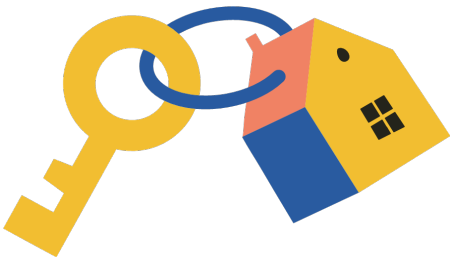
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een huis boven de stad, met zon, water en groen.

Een huis uit 1896, met de charme van toen en op belangrijke punten helemaal klaar voor nu. In 2021 zijn de daken en platte daken vernieuwd en zijn de houten kozijnen en ramen vervangen. Ook op energetisch vlak wordt nu de volgende stap gezet: op 15 september wordt een nieuwe HR-cv-ketel geplaatst, waarna het huidige energielabel E wordt vernieuwd naar energielabel C.

Dit bijzondere bovenhuis in Duinoord verrast door de combinatie van licht, ruimte en buitenleven. Aan de achterzijde opent de woonkamer zich met openslaande deuren naar een heerlijk ruim balkon, terwijl ook de aangrenzende keuken met haar grote raam helemaal op deze buitenruimte is gericht. Hier draait de zon van ’s ochtends tot ’s avonds om het huis, met groen en water als uitzicht en het zachte ruisen van de hoge populieren op de achtergrond. Door de beschutte ligging is het er ook op winderige dagen



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

verrassend aangenaam – en op warme zomerdagen zorgt de zonwering juist voor een fijne plek in de schaduw. Een plek waar binnen en buiten vanzelf in elkaar overlopen.

De woonverdieping is royaal, met een opvallend brede woonkamer die het huis een aangenaam gevoel van ruimte geeft. Aan de straatzijde ligt een extra kamer, ideaal als werk-, logeer- of slaapkamer.

Boven krijgt de woning een heel ander karakter. Onder de prachtige kap zorgen de zichtbare houten balken en grote, op het zuiden gerichte dakramen voor een uitzonderlijk lichte en sfeervolle verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers en een mooie, ruime badkamer, verbonden door een royale open overloop. Het is juist die combinatie van het historische huis en de lichte, open bovenverdieping die deze woning zo bijzonder maakt.

En wie nog verder wil dromen: boven de keuken ligt een plat dak. Verschillende buren hebben hier hun buitenruimte uitgebreid met een dakterras – een mogelijkheid die, mits toestemming, ook hier interessant kan zijn.

Midden in Duinoord, met de winkels, cafés en restaurants van de Reinkenstraat om de hoek, woon je hier verrassend centraal én groen. Het centrum, beide Haagse stations, internationale scholen, Scheveningen en het strand zijn gemakkelijk bereikbaar, met verschillende tram- en busverbindingen op loopafstand. En voor een wandeling hoef je nooit ver: het Westduinpark, de Bosjes van Poot en de Scheveningse Bosjes liggen allemaal dichtbij – van stadspark naar bos en duinen, helemaal tot aan zee.

En toch hoef je voor groen en water eigenlijk niet eens de deur uit: thuis kijk je er al op uit, met de zon bijna de hele dag op het balkon.

English version below:

A home above the city, with sunshine, water and greenery.

A home dating from 1896, combining the charm of its period with important updates for modern living. In 2021, the main and flat roofs were renewed, along with the wooden window frames and windows. The next step in improving the home's energy efficiency is now being taken: on 15 September, a new high-efficiency central heating boiler will be installed, after which the current energy label E will be updated to energy label C.

This distinctive upper-floor home in Duinoord surprises with its combination of light, space and outdoor living. At the rear, French doors open from the living room onto a wonderfully spacious balcony, while the adjoining kitchen, with its large window, is also completely oriented towards this outdoor space. The sun moves around the house from morning until evening, with views of greenery and water and the gentle rustling of the tall poplar trees in the background. Thanks to its sheltered position, the balcony remains surprisingly pleasant even on windy days, while the awning provides a welcome spot in the shade on hot summer days. It is a place where indoors and outdoors seem to flow naturally into one another.

The main living floor is generous, with an unusually wide living room that gives the home a wonderful sense of space. At the front is an additional room, ideal as a home office, guest room or bedroom.Upstairs, the home takes on an entirely different character. Beneath the beautiful roof structure, exposed wooden beams and large south-facing skylights create an exceptionally bright and atmospheric floor. Here you will find two bedrooms and a beautiful, spacious bathroom, connected by a generous open landing. It is precisely this combination of a historic home and a light, open upper floor that makes the property so special.

And for those who would like to dream a little further: above the kitchen is a flat roof. Several neighbours have extended their outdoor living space by creating a roof terrace here – an option that, subject to the necessary permission, could also be interesting for this property.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Right in the heart of Duinoord, with the shops, cafés and restaurants of Reinkenstraat just around the corner, the location feels both wonderfully central and surprisingly green. The city centre, both of The Hague's main railway stations, international schools, Scheveningen and the beach are all within easy reach, with several tram and bus connections within walking distance. And for a walk, you never need to go far: Westduinpark, Bosjes van Poot and Scheveningse Bosjes are all nearby – taking you from city park to woodland and dunes, all the way to the sea.

And yet, for greenery and water, you hardly need to leave the house at all: you can already enjoy them from home, with sunshine on the balcony for almost the entire day.



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S















FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S



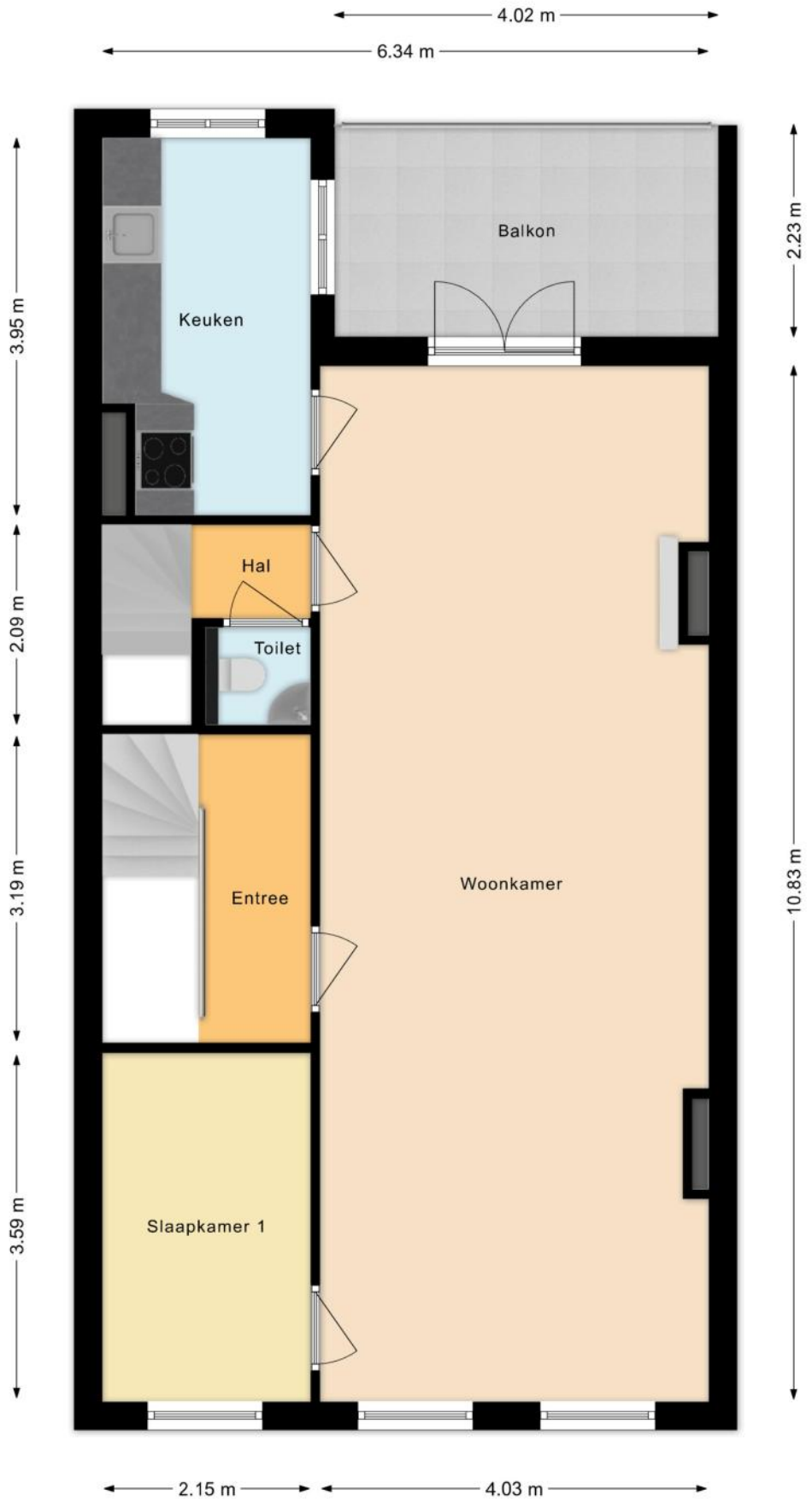




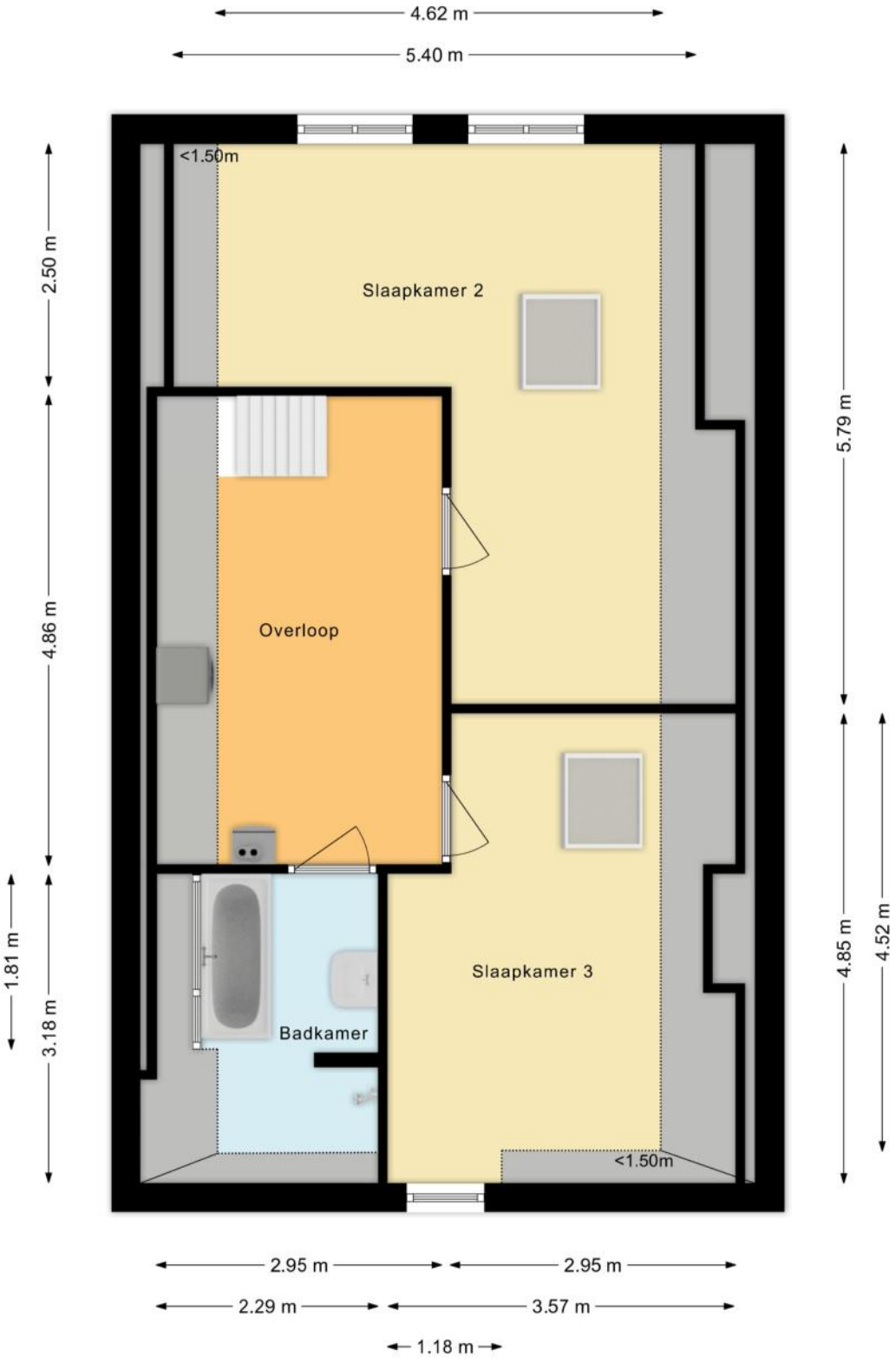




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Bovenwoning, Dubbel bovenhuis**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1896**
Specifiek	**Besch. stads- of dorpsgezicht**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**449 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**123 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**9 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	**4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen**
Gelegen op woonlaag	**3**
Voorzieningen	**TV kabel, Dakraam**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Bosch**
Bouwjaar cv-ketel	**2010**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

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

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 50 per maand**

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage N 8002 5

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Binnenverlichting: deels blijft achter, deels ter overname (verlichting in de woonkamer), deels gaat mee (marrokanse lamp in de gang en in de keuken)



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 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

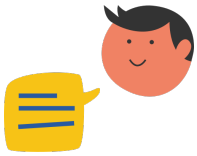
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.