



Hendrik Zwaardcroonstraat 186 's-Gravenhage

Vraagprijs € 425.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Omschrijving

In de geliefde en gewilde wijk Bezuidenhout gelegen, ligt deze waanzinnig gave en ruime uitgebouwde parterre 4-kamer woning met grote uitbouw aan de achterzijde en zonnige achtertuin (ochtend/middag zon). Deze sfeervolle benedenwoning is meteen te betrekken en kenmerkt zich door de royale L-vormige living van ca. 52 m² met tussen gelegen open keuken, 2 slaapkamers en de moderne badkamer. De woning is zeer centraal gelegen ten opzichte van de winkels van de gezellige Theresiastraat, openbaar vervoersvoorzieningen en de belangrijke uitvalswegen richting Utrecht, Amsterdam en Rotterdam. Verder maakt de woning onderdeel uit van een actieve Vereniging van Eigenaars.



Indeling:

Entree. Vestibule met originele granito vloer. Gang. Modern toilet met wandcloset. Voor slaapkamer (ca. 2.42 x 3.88 m). Ruime badkamer v.v. douchecabine met rainshower en handdouche, wastafelmeubel, rvs-handdoekenradiator en plaats voor de wasmachine en droger.

Zeer sfeervolle en heerlijk ruime (deels) doorgebroken kamer en suite met een fraaie schouwge, suitekast, plafonds met lijsten, lichte en ruime serre/uitbouw van 19 m² (ca. 7.11 x 2.67 m) met dakvenster en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. Moderne open keuken (ca. 3.11 x 3.47 m) met natuurstenen aanrechtblad, vaatwasser, combi-magnetron, 5 pits-gaskookplaat met rvs-afzuigkap en koelkast. De open keuken ligt tussen de sfeervolle woonkamer aan de voorzijde en de gezellige uitgebouwde eetkamer aan de achterzijde. Ruime achterslaapkamer (ca. 3.11 x 3.73).

Bijzonderheden:

- Gelegen in een leuke en gezellig woonstraat in het geliefde Bezuidenhout;
- Heerlijk ruime, uitgebouwde 4 kamer parterrewoning met tuin;
- Woonoppervlakte ca. 95m²
- Uitbouw van ca. 19 m²
- Royale woon-eetkamer met tussen gelegen keuken van maar liefs 52 m²;
- Eigen grond;
- Zeer actieve VvE bijdrage: € 111,34 per maand 1/18e aandeel in de gemeenschap;
- Volledig dubbel glas;
- Grotendeels voorzien van lamelparket;
- Verwarming middels HR CV combi ketel '12;
- Tuin op de ochtend/middag zon en zomers de hele dag door achterin de tuin.

Object gegevens

Soort object : Appartement
Soort appartement : Benedenwoning
Ligging : Aan rustige weg, in woonwijk

Bouwjaar : 1923
Aantal kamers : 4 kamers
Aantal slaapkamers : 2 kamers

Type dak : Plat Dak
Materiaal dak : Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen : Goed
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Woonoppervlak : Ca. 95 m²
Inhoud : Ca. 275 m³
Woonkamer : Ca. 41 m² met open keuken 52 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin
Ligging : Oost
Tuin diepte : Ca. 10.50 meter
Tuin breedte : Ca. 7.67 meter

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen
Garage aanwezig : Geen garage

Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand hout
Oppervlakte berging : Ca. 5 m²

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: "Vaillant"
Combi ketel	: ja
Bouwjaar	: 2012
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Vloerisolatie, Dubbel glas
Energie label	: C

Voorzieningen

Voorzieningen	: Tv kabel
---------------	------------

Appartementsrecht

Aandeel in gemeenschap	: 1/18
Bijdrage V.v.E	: € 111,34 per mand
V.v.E. kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds

Locatie













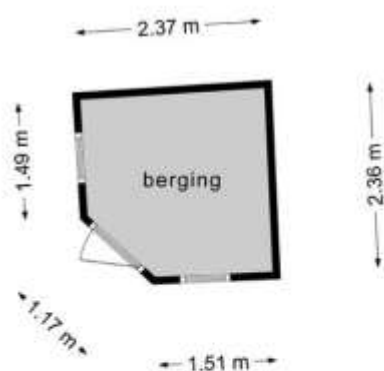








Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

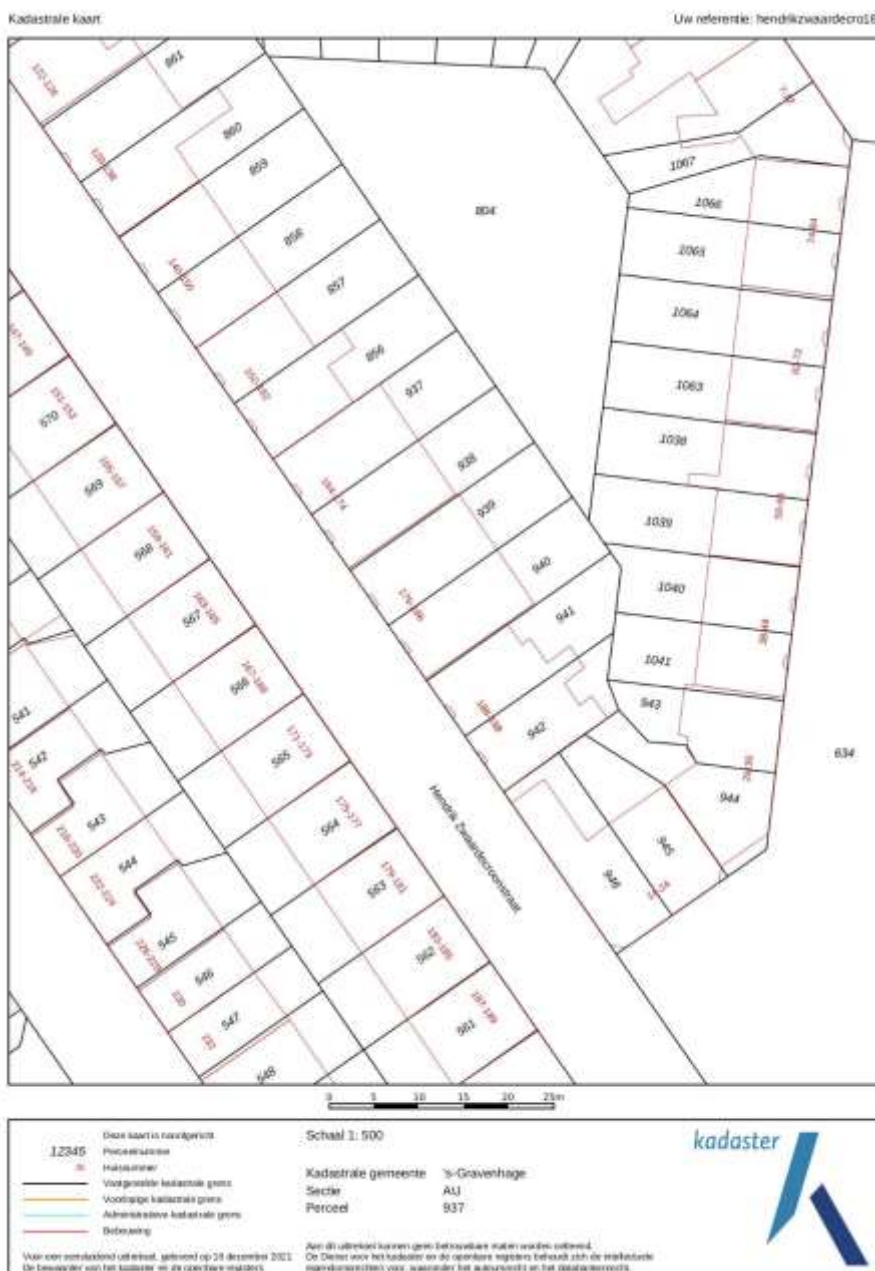


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale gegevens

Adres
Postcode / Plaats
Gemeente
Sectie / Perceel
Soort

Hendrik Zwaardercroonstraat 186
2593 XX 'S-Gravenhage
's-Gravenhage
AU / 3234
Volle eigendom



Van bezichtiging tot aankoop

Heeft u belasting voor de woning?

→

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

→

Brengt u een bod in?

→

Indien u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas zodra wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals oplevering, onbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

→

Wij stellen de koopovereenkomst op, welke na ondertekening door beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken, is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen. De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'. *Let op: er is pas een bindende overeenkomst als alle partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.*



Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van Emil NVM Makelaars. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars & Taxateurs (NVM). Deze liggen op ons kantoor ter inzage en kunnen desgewenst toegestuurd worden.

Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.

Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor rekening van koper zijn.

De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en een vrijblijvende indicatief. Maten, (woon-)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig gemeten. Verkoper en Emil NVM Makelaars BV aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper dient tot zekerheid van de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen 6 weken na de mondelinge overeenstemming een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris te voldoen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van mondelinge overeenstemming.

Bouwkundige keuring

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarden is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag

voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien een woning meer dan 30 jaar oud is de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van 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.

Asbestclausule

Verkoper garandeert dat het verkochte geen andere asbesthoudende materialen bevat dan de gebruikelijke voor woningen van deze ouderdom. Deze gebruikelijke materialen zijn niet van dien aard dat koper als gevolg daarvan zijn plannen om de woning te bewonen op het moment van de eigendomsoverdracht niet kan of mag verwezenlijken. Bij eventuele verwijdering van genoemde materialen dienen op grond van de milieuwet speciale maatregelen worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van deze asbest in de woning kan voortvloeien.

Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meteropname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelde de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers indien verkopers niet aanwezig is bij de overdracht.
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.



Parkweg 18 • 2271 AJ Voorburg
t 070 - 35 55 722
info@emilmakelaars.nl • www.emilmakelaars.nl

Goed wonen, lekker leven