



Viljoenstraat 110

's-Gravenhage

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Volledig gemoderniseerd en strak afgewerkt 5/6 kamer eengezinswoning met van ca. 120 m² met een zonnige en deels overdekte achtertuin. Deze zo te betrekken woning heeft een moderne keuken, tuingerichte woonkamer, 4 ruime slaapkamers en een moderne en luxe badkamer. De woning licht in een gewilde woonomgeving om de hoek van wijkpark, op loopafstand van de Haagse Markt en aan de andere kant het zuiderpark. Verder liggen scholen, winkels en openbaar vervoer in de directe omgeving.



Indeling:

Entree. Ruime hal met mooie lichte plavuizenvloer met vloerverwarming en meterkast. Modern toilet met wandcloset en fonteintje. Ruime en moderne woonkeuken (ca. 5.14 x 2.53 m) aan de voorzijde met een moderne L-vormige keukeninrichting en alle mogelijke inbouwapparatuur. Te weten: 90 cm breed 5 pits gaskookplaat, moderne afzuigschouw, hete lucht oven met grill, magnetron, vaatwasser en koel/vriescombinatie. De keuken is verder afgewerkt met een mooi natuurstenen aanrechtblad met achterwand. Heerlijk lichte en ruime woonkamer (ca. 4.81 x 4.15 m) aan de achterzijde met een moderne en trendy verlaagd plafond met indirecte LED inbouw verlichting. De gehele begane grondvloer is voorzien van een lichte plavuizenvloer met vloerverwarming. onderhoudsarme achtertuin met een gedeeltelijke overkapping, houten berging en een achterom.

1e Verdieping:

Overloop. Grote slaapkamer achterzijde (ca. 4.82 x 3.11 m) over de volle breedte van de woning. Moderne en luxe badkamer met breed wastafelmeubel, instapdouche met glazen douchewand- en deur, handdoekradiator en een modern 2e toilet. 2 Ruime slaapkamers voorzijde (ca. 3.90 x 2.22 en 3.27 x 2.52 m).

2e Verdieping:

Grote multifunctionele overloop/voorzolder met aansluiting wasmachine. Grote slaapkamer voorzijde (ca. 4.82 x 3.82 m). Afgesloten CV ruimte met opstelplaats CV combi ketel.

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden en volledig gemoderniseerde 5 kamer eengezinswoning;
- Zo te betrekken en mooi afgewerkt;
- Tuingerichte woonkamer met een trendy verlaagd plafonds met LED verlichting;
- Moderne eetkeuken met inbouwapparatuur;
- Gehele begane grondvloer is v.v. plavuizenvloer met vloerverwarming;
- 4 slaapkamers;
- Luxe badkamer;
- Volledig geïsoleerd, rondom voorzien van dubbel glas;
- Energie label A;
- Verwarming en warmwater: d.m.v. CV-combiketel
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht!, geen kosten!
- Zonnige achtertuin met achterom en berging;
- Gelegen in een rustige woonstraat.

Object gegevens

Soort object	: Woonhuis
Soort woning	: Eengezinswoning
Type woning	: Tussenwoning
Ligging	: In woonwijk
Bouwjaar	: 2009
Aantal kamers	: 5 kamers
Aantal slaapkamers	: 4 kamers
Type dak	: Plat Dak
Materiaal dak	: Bitumineuze Dakbedekking
Onderhoud binnen	: Goed, Uitstekend
Onderhoud buiten	: Goed

Maten

Perceeloppervlak	: Ca. 90 m ²
Woonoppervlak	: Ca. 120 m ²
Inhoud	: Ca. 431 m ³

Buitenruimte

Tuin	: Achtertuin
Ligging	: Oost, Zuid
Tuin diepte	: Ca. 9 m
Tuin breedte	: Ca. 5 m
Achterom	: Ja
Balkon oppervlakte	: Ca. 14 m ²

Garage/parkeergelegenheid

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

Berging

Berging aanwezig:	: Aangebouwd hout
Oppervlakte berging	: Ca. 4 m ²
Voorzieningen	: Voorzien van elektra

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Intergas HR combi ketel
Combi ketel	: ja
Bouwjaar	: 2009
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Energie label	: A

Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie en tv kabel
---------------	--------------------------------------

Locatie





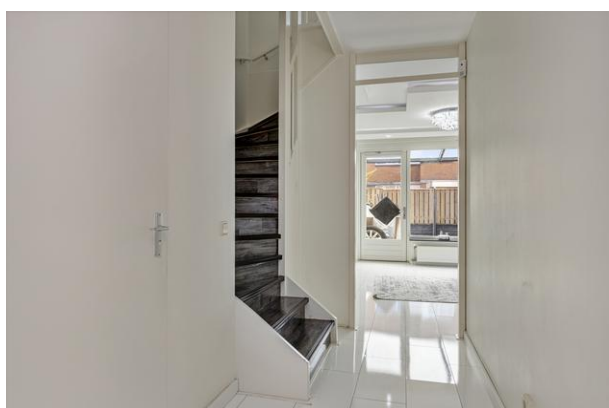




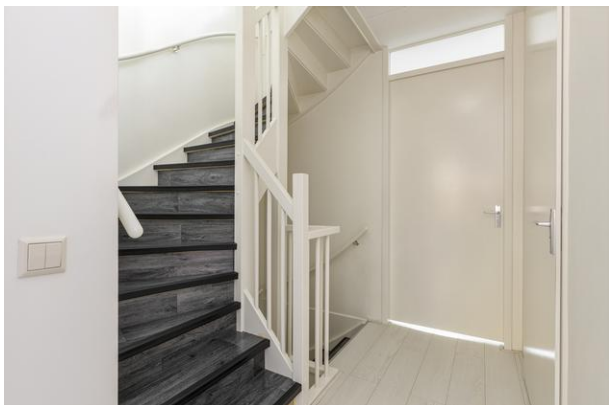












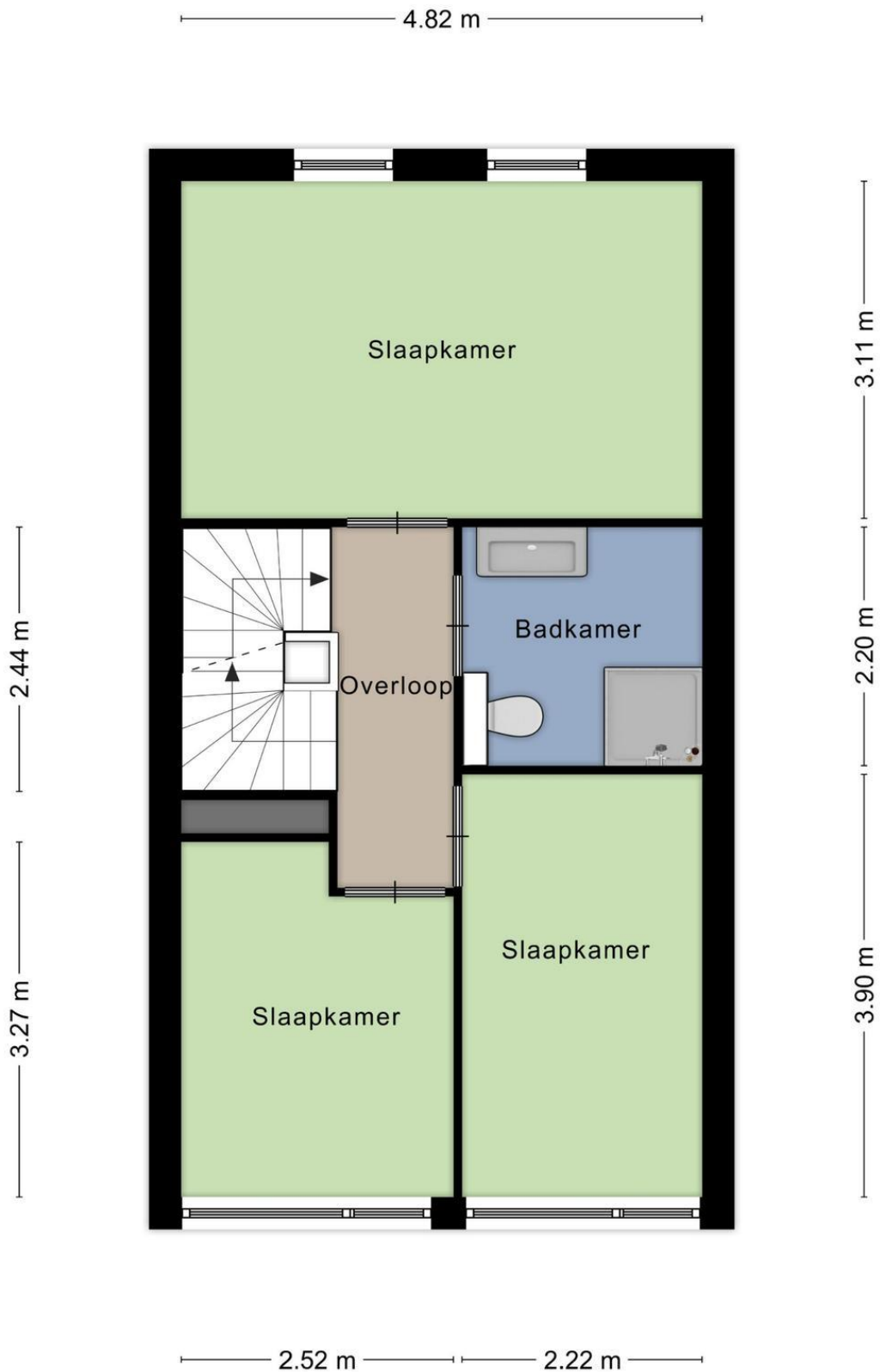


Plattegrond begane grond



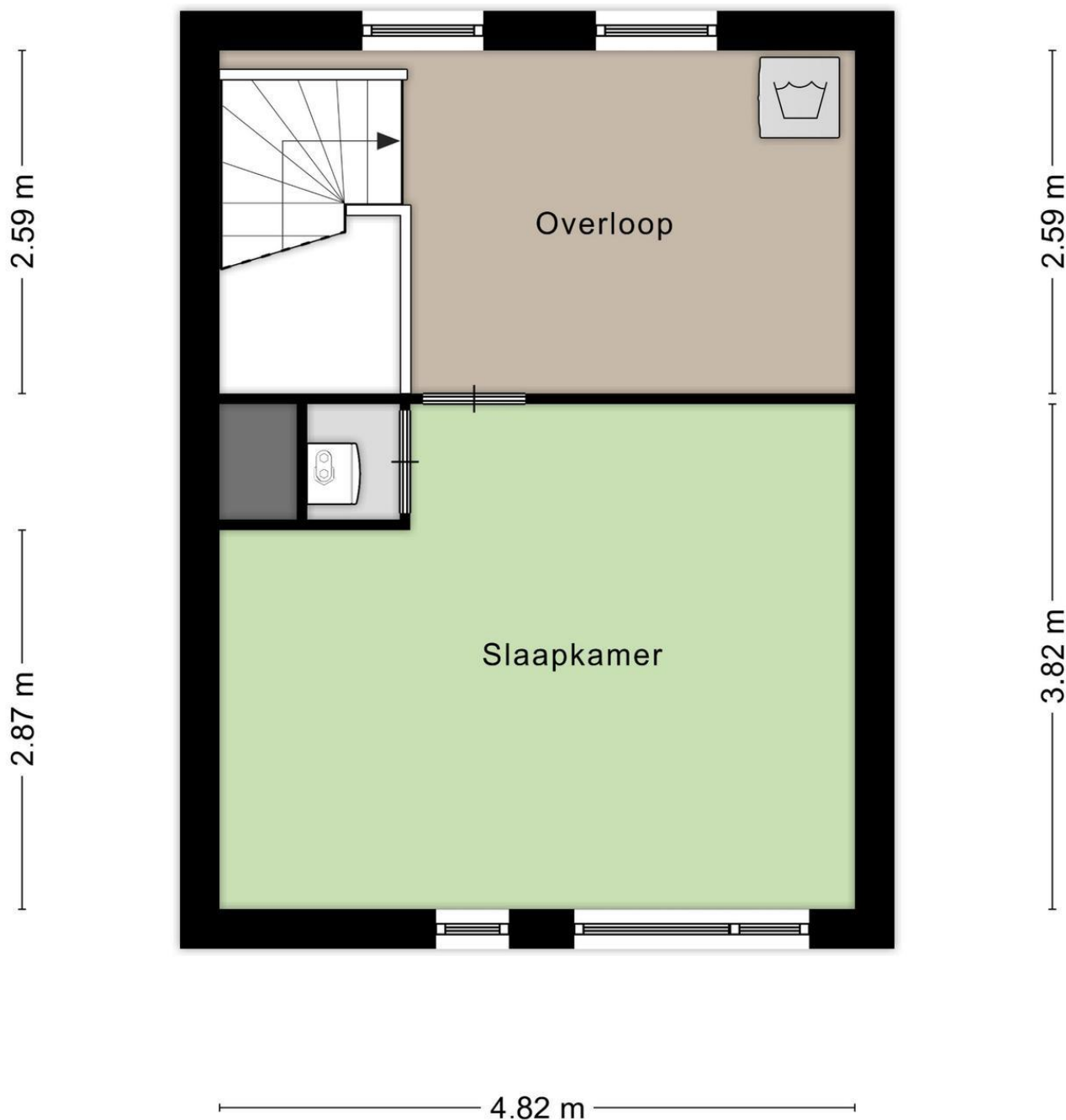
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Oppervlakte

Soort

Viljoenstraat 110

2572 PH 'S-Gravenhage

's-Gravenhage

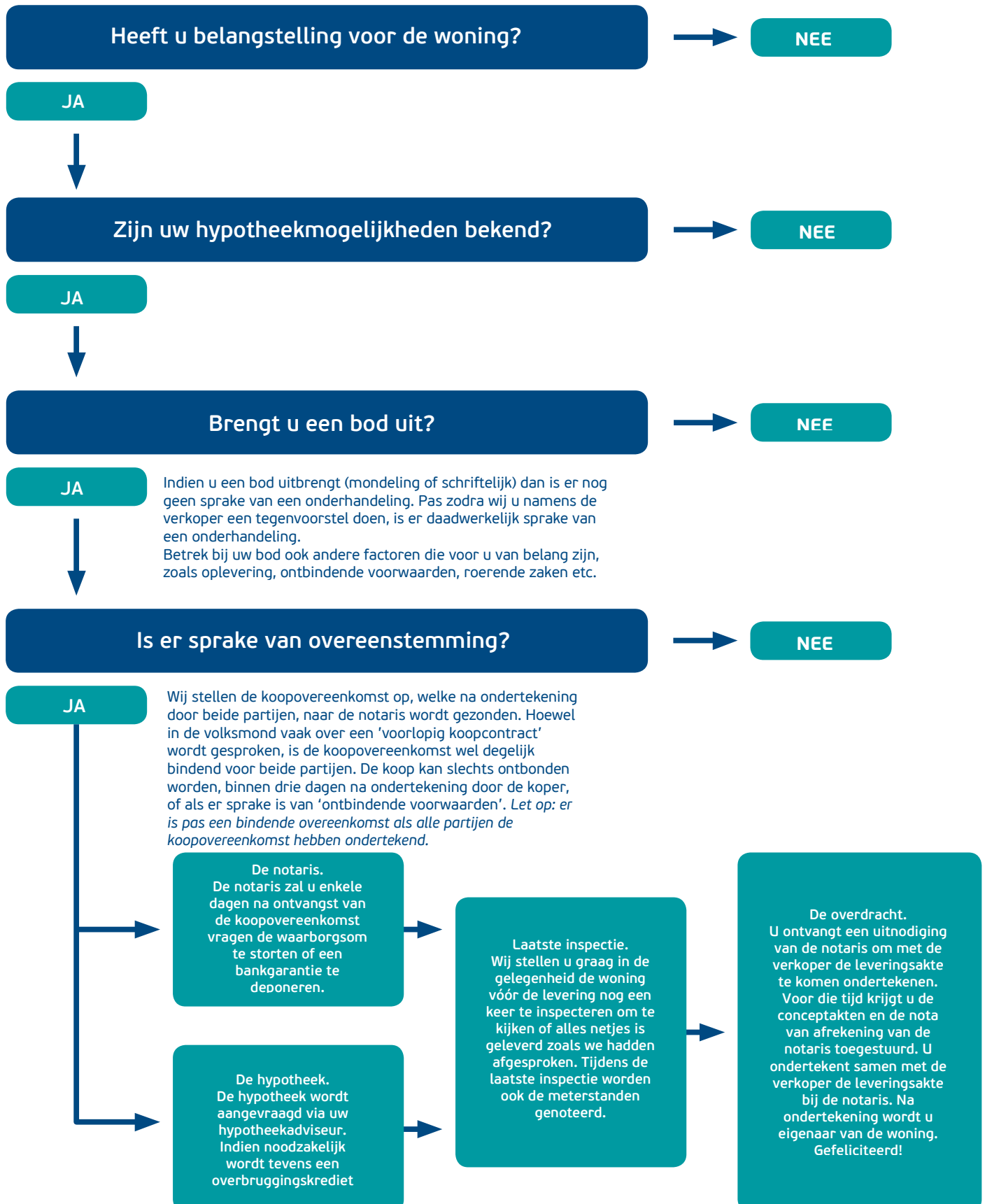
AB / 6853

90 m²

Eigendom belast met erfpacht

Kadastrale kaart





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. Standaard wordt in de koopakte een 2% clause ten gunste van verkoper opgenomen.

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 voorwaarde 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.

Indien koper hiervan geen gebruik maakt zal de navolgende clause in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Koper is 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 grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

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.

Uitstel notariële overdracht

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% 's jaars verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. De VVE bijdragen alsmede de vaste lasten worden verrekend vanaf de in de koopovereenkomst overeengekomen datum van levering.

Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van verkoper ligt.



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

Goed wonen, lekker leven