



Altingstraat 88

's-Gravenhage

Vraagprijs € 600.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

In het gewilde Bezuidenhout gelegen volledig gemoderniseerd, uitgebouwd en waanzinnig gaaf afgewerkt 6 kamer dubbel bovenhuis met 2 balkons en groot zonnig dakterras. Deze riante dubbele bovenwoning is volledig gerenoveerd met behoud van alle jaren dertig stijl-details, heeft een woonoppervlakte van 126 m², een buitenruimte van maar liefst 26 m² en is zo te betrekken. Verder kenmerkt deze goed onderhouden woning zich door de sfeervolle woonkamer en-suite van ca. 37 m², moderne open keuken, 4 goed bemeeten slaapkamers, moderne en trendy badkamer en een uniek en ruimtelijk trappenhuis met inbouwspots en groot dakvenster.

Deze bijzondere en zeer aantrekkelijke bovenwoning ligt in een rustige woonstraat met een heerlijke vrije ligging aan de achterzijde en een wijds uitzicht op de skyline van Den Haag. De gezellige winkelstraat, de Theresiastraat ligt om de hoek met de vele winkels en het Haagse Bos ligt ook op loopafstand. NS-station, het bruisende centrum van Den Haag en vele andere voorzieningen liggen op nog geen 10 minuten fietsafstand van de woning.



Indeling:

Keurig portiek met trap naar de 1e verdieping met mooi gietijzeren traphekje en leuning. Portiek met granitovloer. Entree woning met prachtige klassieke en kleurige glas-in-loodramen. Hal met meterkast en een waanzinnig mooie, ruimtelijke en unieke trapopgang met een hoogte van 9 meter met inbouwspots, wandverlichting en een groot dakvenster.

1e Verdieping:

Ruime en lichte overloop. Gang met garderobekast. Modern toilet met wandcloset en fonteintje. Ruime en smaakvolle woonkamer-en-suite van totaal 37 m² met mooie suite separatie met bergruimte en schuifdeuren met glas-in-loodramen. De zitkamer aan de voorzijde (ca. 5.69 x 3.57 m) met 2 mooie vitrinekasten en glas-in-lood bovenramen. De achterkamer (ca. 5.65 x 2.99 m) is in gebruik als eetkamer voorzien van een airconditioning met aansluitend een open keuken (ca. 3.59 x 1.78 m), hierdoor is een gezellige woonkeuken gecreëerd van ca. 23 m² met een (sier-) schouw en dubbele deuren naar het zonnige achterbalkon. Het balkon is over de volle breedte gelegen op het westen met middag- en avondzon. De open keuken is voorzien van een moderne keukeninrichting met 60 cm breed fornuis met wokbrander en oven, koel/vriescombinatie, vaatwasmachine, spoelbak met een kokendwaterkraan en de keuken heeft verder veel bergruimte. Slaap-studeerkamer voorzijde (ca. 2.03 x 3.24 m). Slaapkamer achterzijde (ca. 4.62 x 2.07 m) die thans als werkkamer wordt gebruikt. Via het schitterende trappenhuis met spots en groot dakvenster toegang naar de 2e verdieping.

2e Verdieping:

Zeer ruime overloop annex multifunctionele ruimte van ca. 11 m² met 2 grote openslaande deuren naar het dakterras en veel lichtinval via het dakvenster en de ramen in het fraaie trappenhuis. De multifunctionele ruimte heeft verder een grote kastenwand met o.a. veel bergruimte en wasmachine-aansluiting. Afzonderlijke bergkast en een afgesloten CV-ruimte. Ruime slaapkamer achterzijde (ca. 3.85 x 3.03 m) en ook weer openslaande deuren naar het dakterras. Grote hoofdslaapkamer aan de voorzijde (ca. 4.05 x 3.58 m) met dubbele deuren die toegang geven naar het balkon/terras aan de voorzijde. Beide slaapkamers zijn voorzien van een airconditioning. Moderne en trendy badkamer met een ligbad, douche met thermostaatkraan en rainshower en een 2e toilet (wandcloset). Groot en heerlijk zonnige dakterras aan de achterzijde van maar liefst 17 m² (ca. 6.93 x 2.40 m) met bijna de gehele dag de zon, ruimte voor een lounge set, eettafel en BBQ. Vanaf het dakterras ook een heerlijk vrij uitzicht over directe omgeving, de skyline van Den Haag en de paleistoren met de koninklijke vlag.

Bijzonderheden:

- Unieke en smaakvolle dubbele bovenwoning met groot dakterras;
- De woning is in 2021/2022 volledig verbouwd, vergroot en gemoderniseerd;
- Vele stijlvolle jaren dertig stijl-details zijn behouden gebleven;
- Woonoppervlak NEN 2580 126,2 m²
- Volledig geïsoleerd en rondom voorzien van HR ++ beglazing;
- Ruime en sfeervolle woonkamer en suite van ca.37 m²;
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur;
- 4 Slaapkamers;
- De eetkamer en slaapkamers op de tweede verdieping zijn voorzien van airconditioning;
- Moderne en smaakvolle badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel;
- 2 Balkons, 1 aan de achterzijde en 1 aan voorzijde;
- Groot dakterras op de 2e verdieping van ca. 17 m² met een fraai en wijds uitzicht;
- Actieve VvE, bijdrage € 75,- per maand;
- Gelegen in een rustige woonstraat, om de hoek van de bekende Theresiastraat en op loopafstand van het Haagse Bos, NS-station en het centrum.

Oplevering 1e kwartaal 2024

Object gegevens

Soort object : Appartement
Soort appartement : Bovenwoning
Kenmerken : Dubbel bovenhuis
Ligging : Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Bouwjaar : 1929
Aantal kamers : 6 kamers
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Plat Dak
Materiaal dak : Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen : Uitstekend
Onderhoud buiten : Goed, Uitstekend

Maten

Woonoppervlak : Ca. 126 m²
Inhoud : Ca. 416 m³

Buitenruimte

Tuin : Geen tuin
Balkon : Ja
Balkon oppervlakte : Ca. 26 m²
Dakterras : Ja

Garage/parkeergelegenheid

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

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Intergas HR combi
Combi ketel	: Ja
Bouwjaar	: 2017
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie
Energielabel	: B

Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, tv kabel, airconditioning en glasvezel kabel
---------------	--

Appartementsrecht

Aandeel in gemeenschap	: 14/55
Bijdrage V.v.E	: € 75,-
Saldo reservefonds	: Op te vragen bij verkopende makelaar
V.v.E. kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds

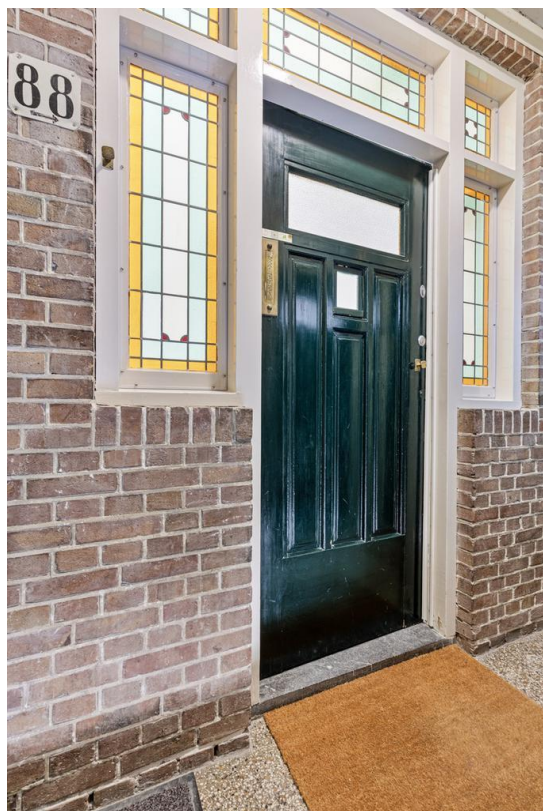
Locatie



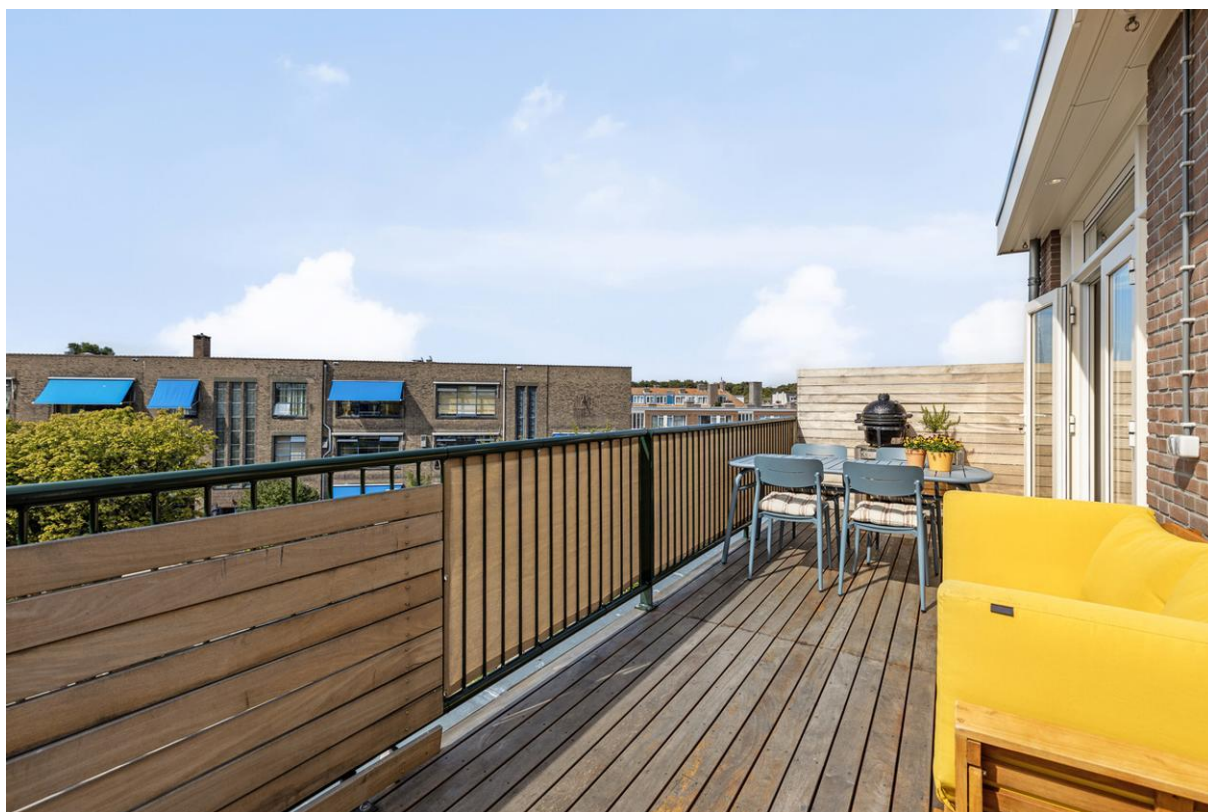










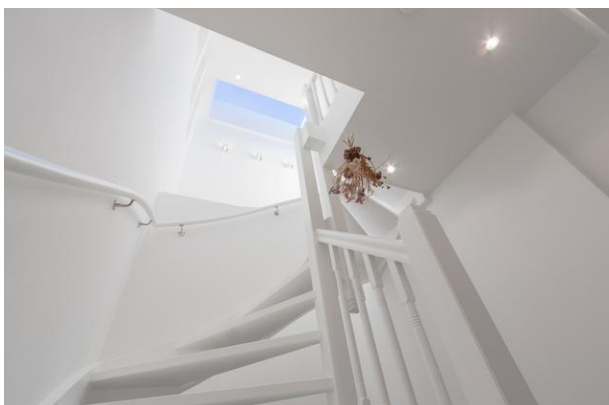






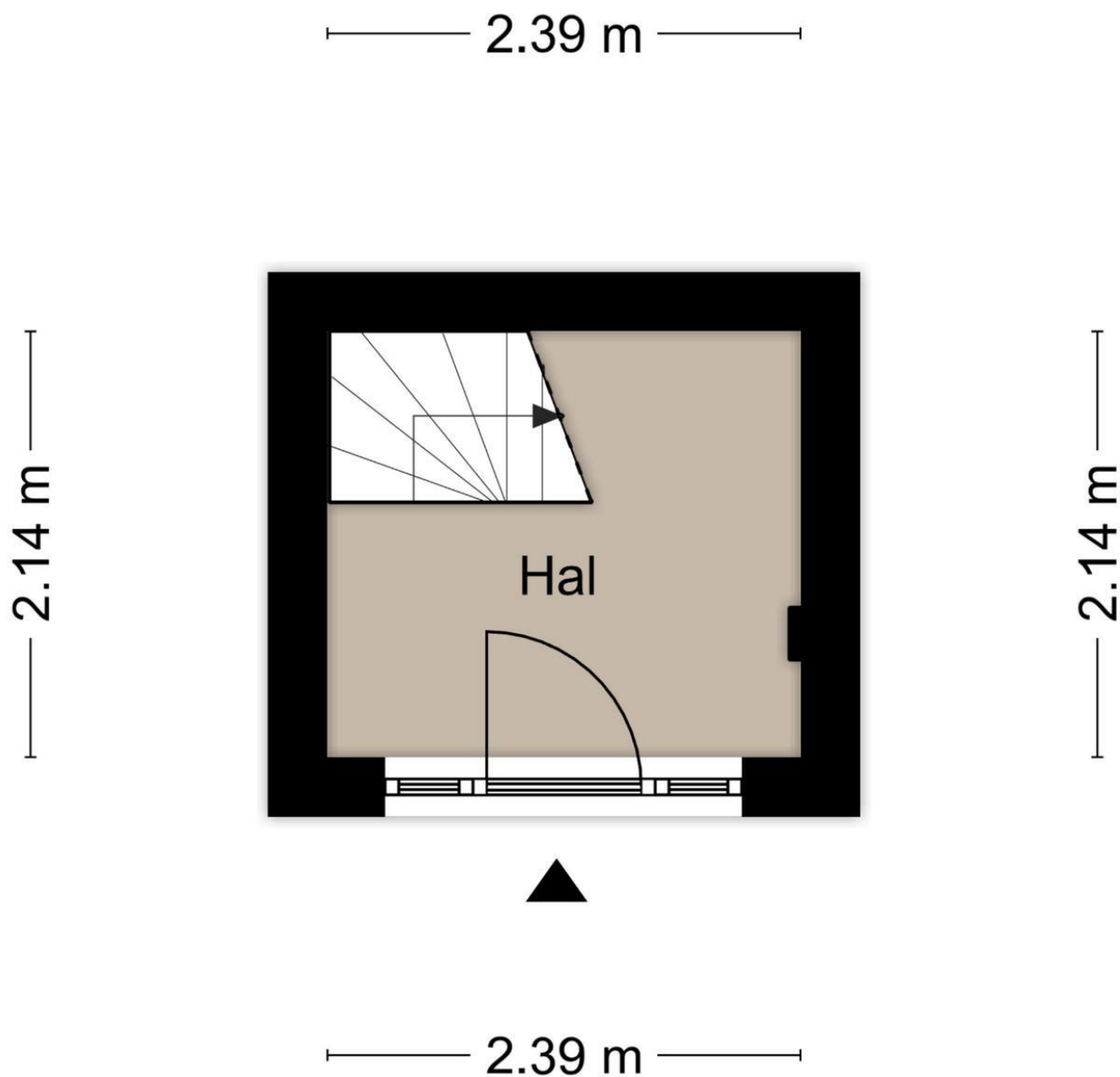












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede verdieping



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

Plattegrond derde verdieping



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

Kadastrale gegevens

Adres

Altingstraat 88

Postcode / Plaats

2593 SZ 'S-Gravenhage

Gemeente

's-Gravenhage

Sectie / Perceel

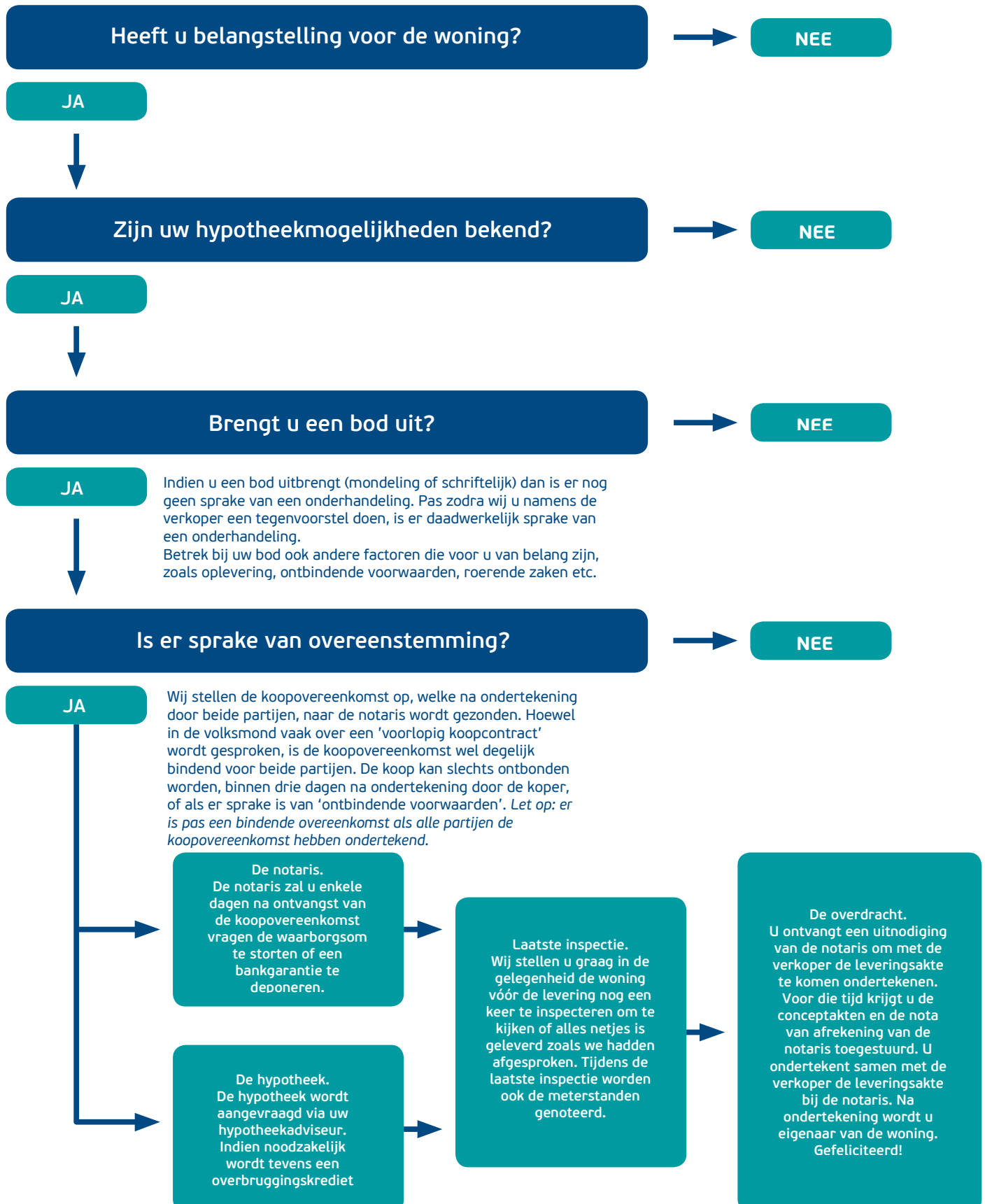
AU / 3296

Soort

Volle eigendom

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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien een woning meer dan 90 jaar oud is 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 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.

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