



Hengelolaan 1067 G 's-Gravenhage

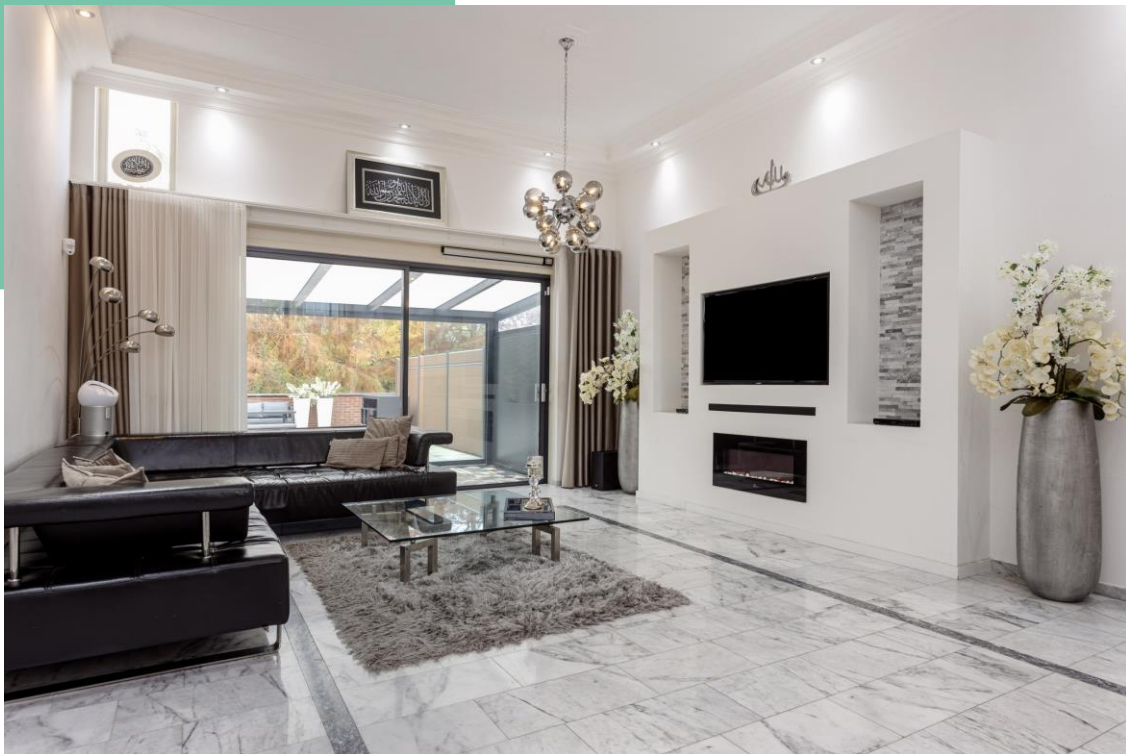
Vraagprijs € 575.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Zeer royale en ruimtelijke split-level eengezinswoning met een woonoppervlak van maar liefst 181 m², genietend van een heerlijk vrije ligging aan de voorzijde aan een brede singel met groenstrook en aan de achterzijde aan een wijkpark met speelveld. Deze heerlijk ruime en speels ingedeelde woning kenmerkt zich door de bijzondere indeling met een riante woonkamer van ca. 35 m², met aansluitend de lichte serre van ca. 20 m², gezellige woonkeuken met moderne apparatuur, luxe badkamer en 4 goed bemeten slaapkamers. Daarnaast beschikt de woning over 2 parkeerplaatsen aan de voorzijde, een grote en zonnige tuin, en een dakterras, beide gesitueerd op het noordwesten. De woonkamer biedt overvloedige lichtinval dankzij het hoge plafond, en vanuit de keuken heeft u een panoramische doorkijk naar de woonkamer, serre en achtertuin. Verder is de woning volledig geïsoleerd en heeft een energielabel A.

Deze woning is gunstig gelegen in een rustige en groene omgeving aan de rand van Den Haag, op loopafstand van scholen, openbaar vervoer en in de nabijheid van recreatiegebieden zoals Ockenburgh, Madestein en De Uithof en uitvalswegen. De internationale school bevindt zich eveneens op fietsafstand. Binnen 15 autominuten bereikt u het gezellige en sfeervolle centrum van Den Haag, en binnen 10 autominuten bent u op het strand en de boulevard van Kijkduin.



Indeling:

Voortuin met parkeergelegenheid voor 2 auto's. Entree. Hal met garderobe. Modern toilet met wandcloset en fonteintje. Hal met toegang tot berging annex bijkeuken met veel bergruimte en aansluiting voor wasmachine en droger.

Split-level:

Riante woonkamer van ca. 35 m² (ca. 6.80 x 5.11 m) met een plafondhoogte van 3,74 m, voorzien van een groot Cinewall met sierhaard, inbouwspots en middels een grote schuifpui toegang tot de serre. De woonkamer is verder ook voorzien van vloerverwarming. Ruime en lichte serre met schuifpui naar de zonnige tuin gelegen op het noordwesten.

Vanuit de riante living trap naar de hoger gelegen woonkeuken van ca. 20 m² (ca. 3.80 x 5.10 m) met een moderne L-vormige keuken met koel/vriescombinatie, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, oven, vlakscherm afzuigkap, carrouselkast en pannenlades. Vanuit de keuken en het Franse balkon heeft u vrij uitzicht op de singel aan de voorzijde. De begane grond, woonkamer en woonkeuken zijn afgewerkt met een mooie marmeren vloer met vloerverwarming.

1e Verdieping:

Overloop. Ruime L-vormige slaapkamer aan de achterzijde (ca. 5.11 x 3.85 / 2.01 m) met toegang tot het zonnige dakterras met uitzicht over het wijkpark. Moderne en luxe badkamer met vrijstaand en trendy ligbad, modern wastafelmeubel met brede lades, 2e toilet (wandcloset) en een inloopdouche met glazen douchewand. Grote slaapkamer aan de voorzijde (ca. 5.10 x 2.97 m).

2e Verdieping:

Overloop. Inpandige berging met opstelplaats CV-combiketel. Grote slaapkamer aan de achterzijde over de volle breedte van de woning (ca. 5.11 x 3.81 / 2.07 m) met een trendy inloopkast/walk-in closet (ca. 3.00 x 1.83 m). Ruime slaapkamer aan de voorzijde (ca. 5.11 x 3.13 m).

Bijzonderheden:

- Schitterende en bijzonder royale 5-kamer split-level woning;
- Gelegen in een rustige woonomgeving aan een brede singel en wijkpark;
- Woonoppervlak conform NEN 2580: 181 m²;
- Ruime woonkamer van ca. 35 m² met aansluitend een lichte serre van ca. 20 m²;
- Speelse en ruimtelijke woning;
- Ruime open woonkeuken van ca. 20 m²;
- Begane grond, woonkamer en woonkeuken voorzien van vloerverwarming;
- Moderne en luxe badkamer;
- 4 Ruime slaapkamers;
- 2 Eigen parkeerplaatsen;
- Inpandige berging op de begane grond;
- Erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht;
- Rondom geïsoleerd en voorzien van dubbel glas;
- Nieuwe CV-combiketel;
- Energielabel A;
- Gunstig gelegen nabij scholen, winkels, openbaar vervoer, recreatiegebied en Kijkduin.

Oplevering: In overleg, eind mei 2024.

Object gegevens

Soort object	: Woonhuis
Soort woning	: Herenhuis
Type woning	: Tussenwoning
Kenmerk type	: Split-Level Woning
Ligging	: Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Bouwjaar	: 2003
Aantal kamers	: 5 kamers
Aantal slaapkamers	: 4 kamers

Type dak	: Plat Dak
Materiaal dak	: Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen	: Goed
Onderhoud buiten	: Goed

Maten

Perceeloppervlak	: Ca. 161 m ²
Woonoppervlak	: Ca. 181 m ²
Inhoud	: Ca. 641 m ³
Woonkamer	: Ca. 35 m ²

Buitenruimte

Tuin	: Achtertuin, voortuin
Ligging	: Noordwesten
Tuin diepte	: Ca. 7.43 m
Tuin breedte	: Ca. 5.73 m
Balkon oppervlakte	: Ca. 35 m ²
Dakterras	: Ja

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit	: Openbaar parkeren
Garage aanwezig	: Parkeerplaats, Geen garage

Berging

Berging aanwezig:	: Inpandig
Voorzieningen	: Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Intergas HR Combi ketel
Combi ketel	: Ja
Bouwjaar	: 2022
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: A

Voorzieningen

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

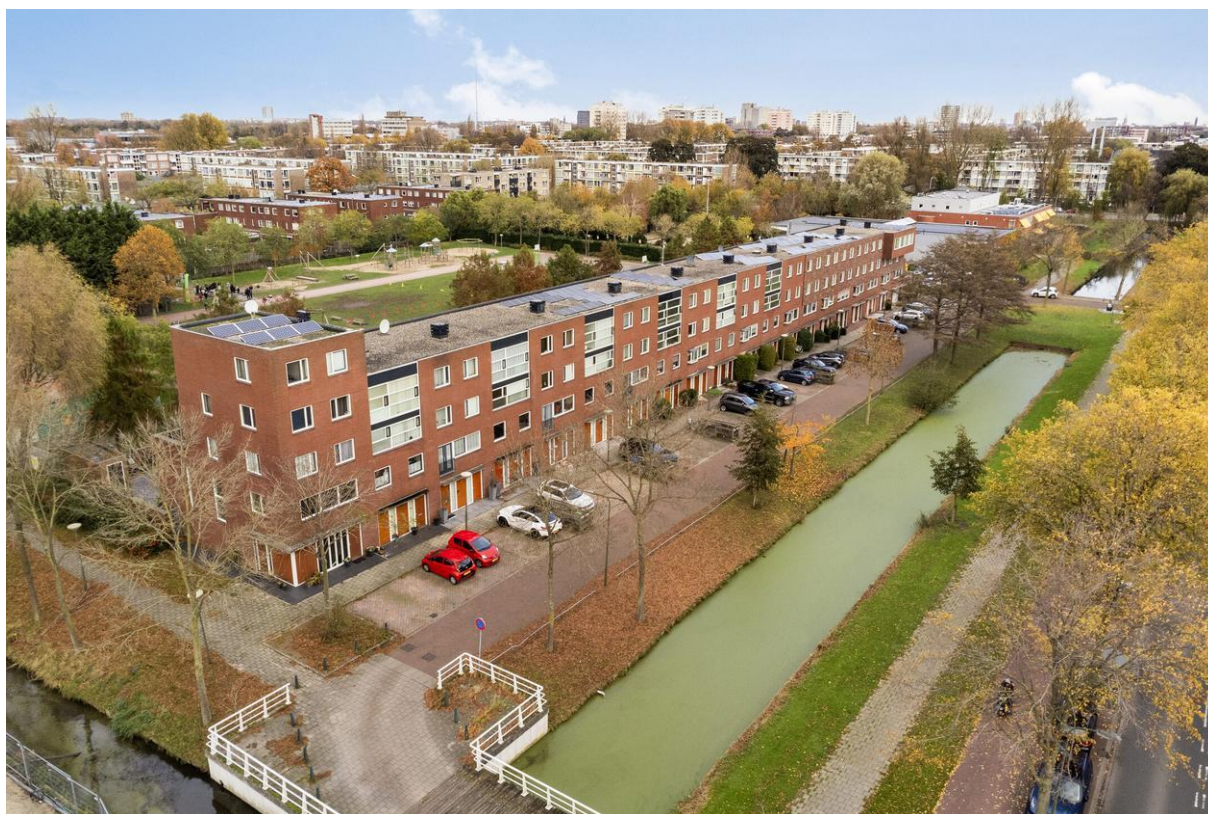
Locatie















Begane grond/split-level



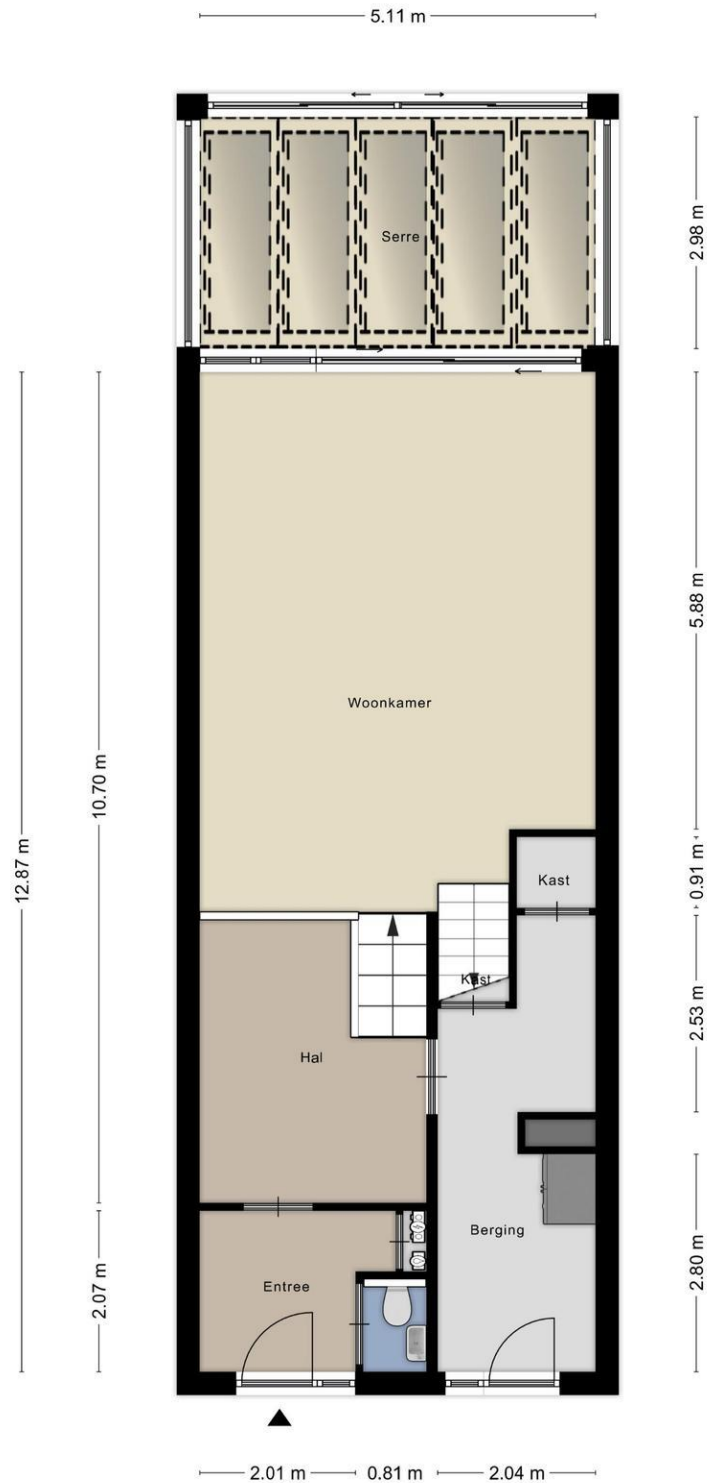
Begane grond/split-level



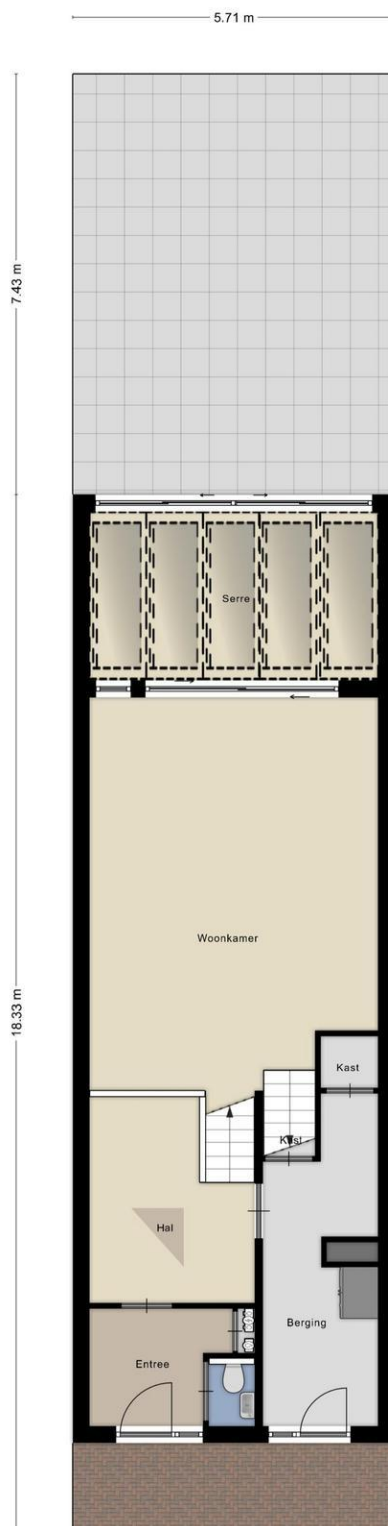




Plattegrond begane grond

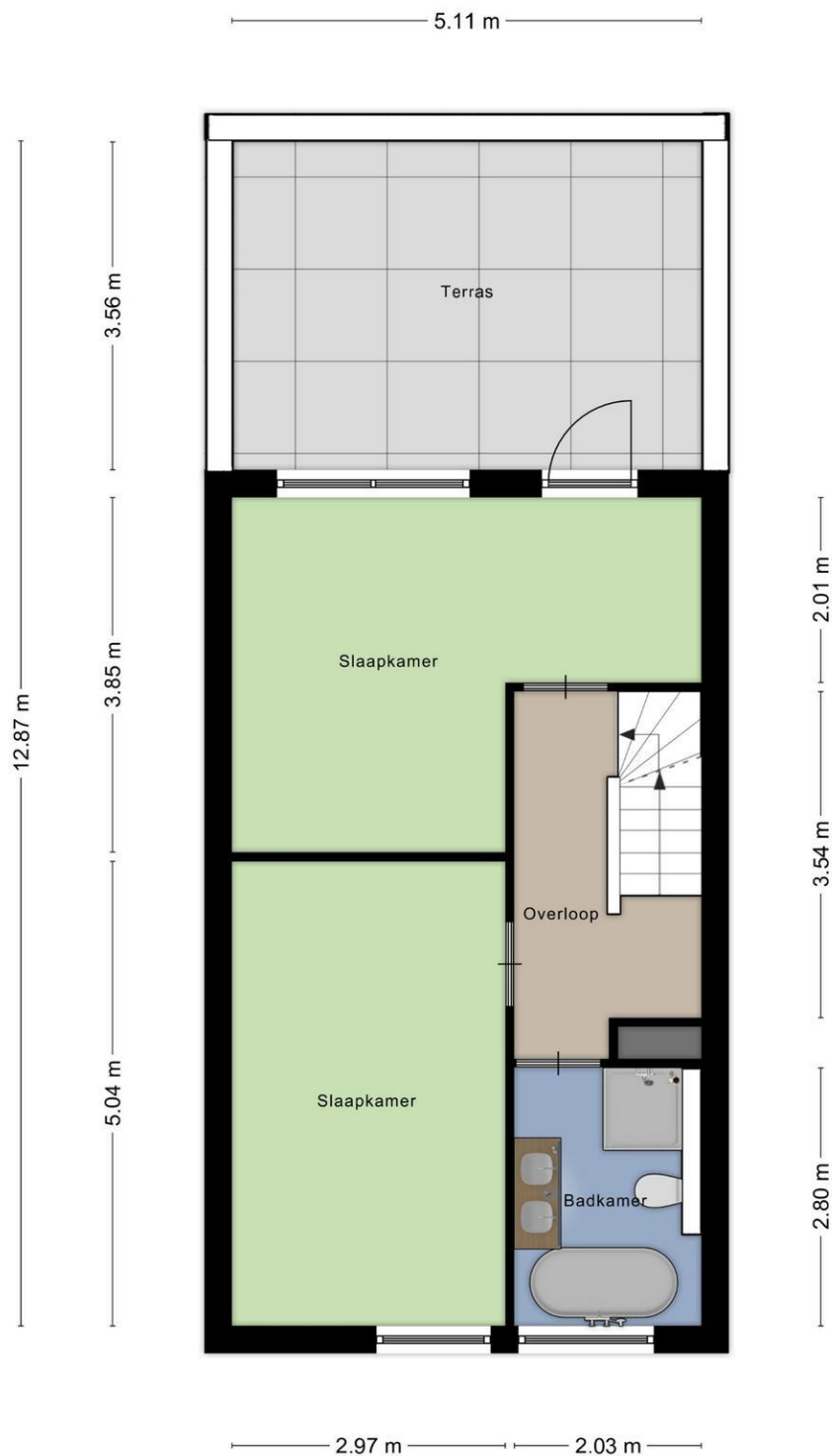


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

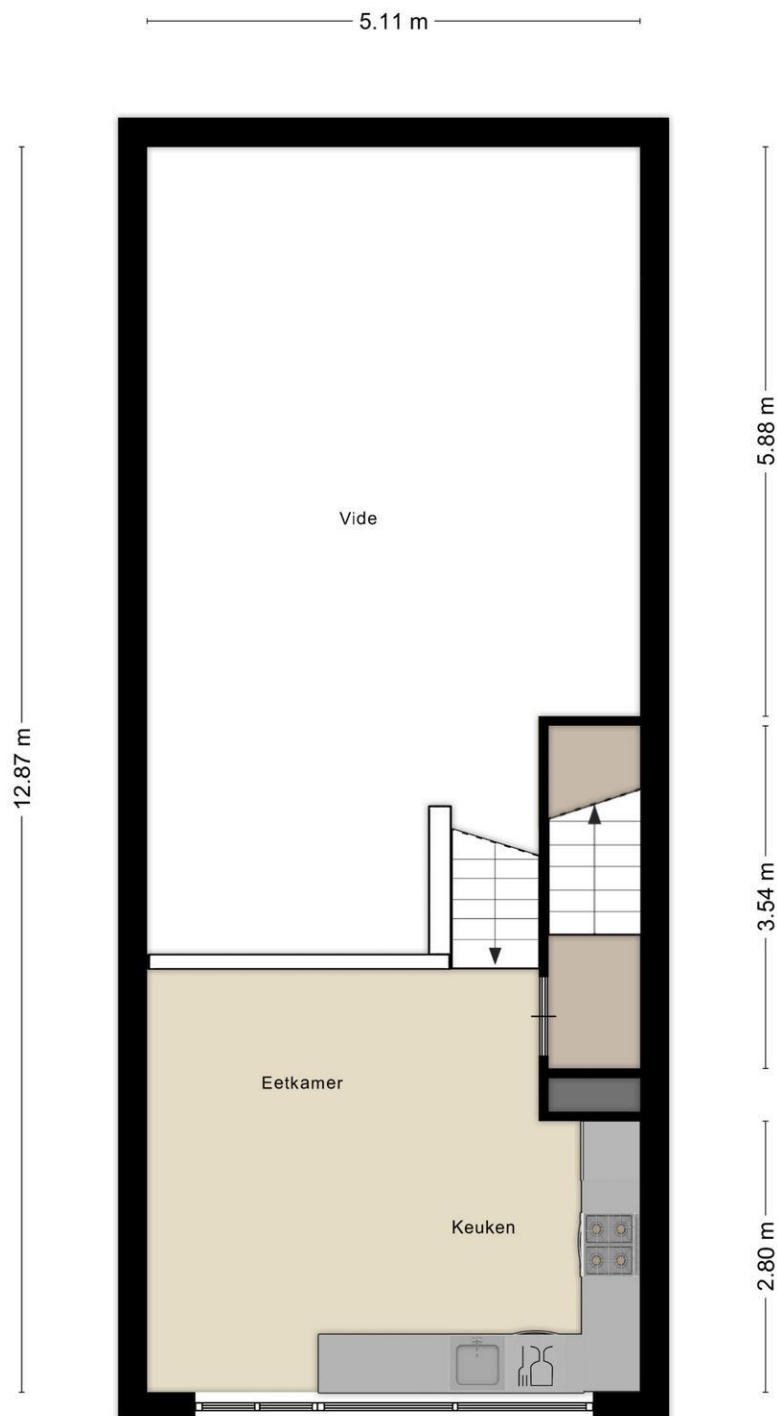


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping

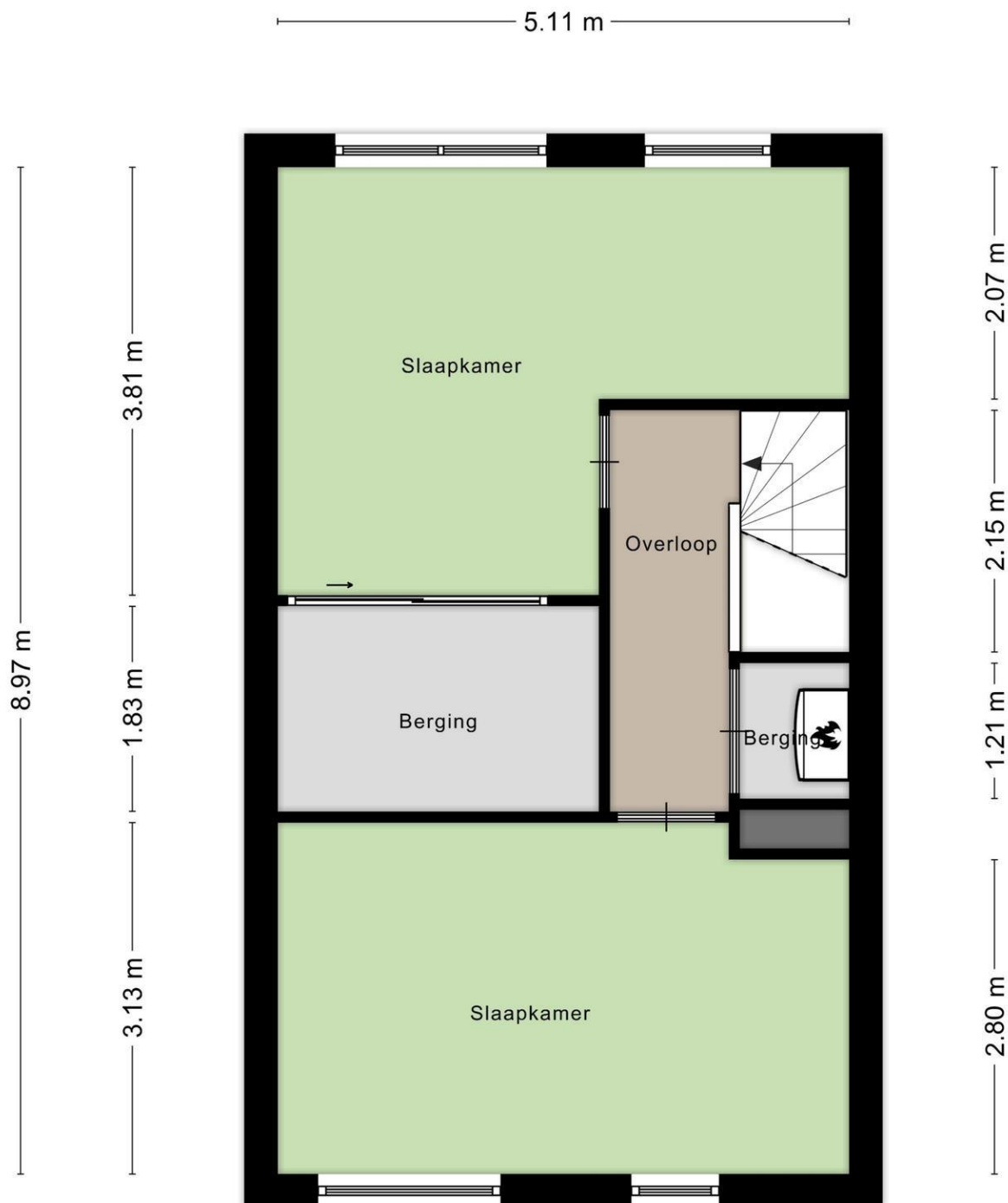


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

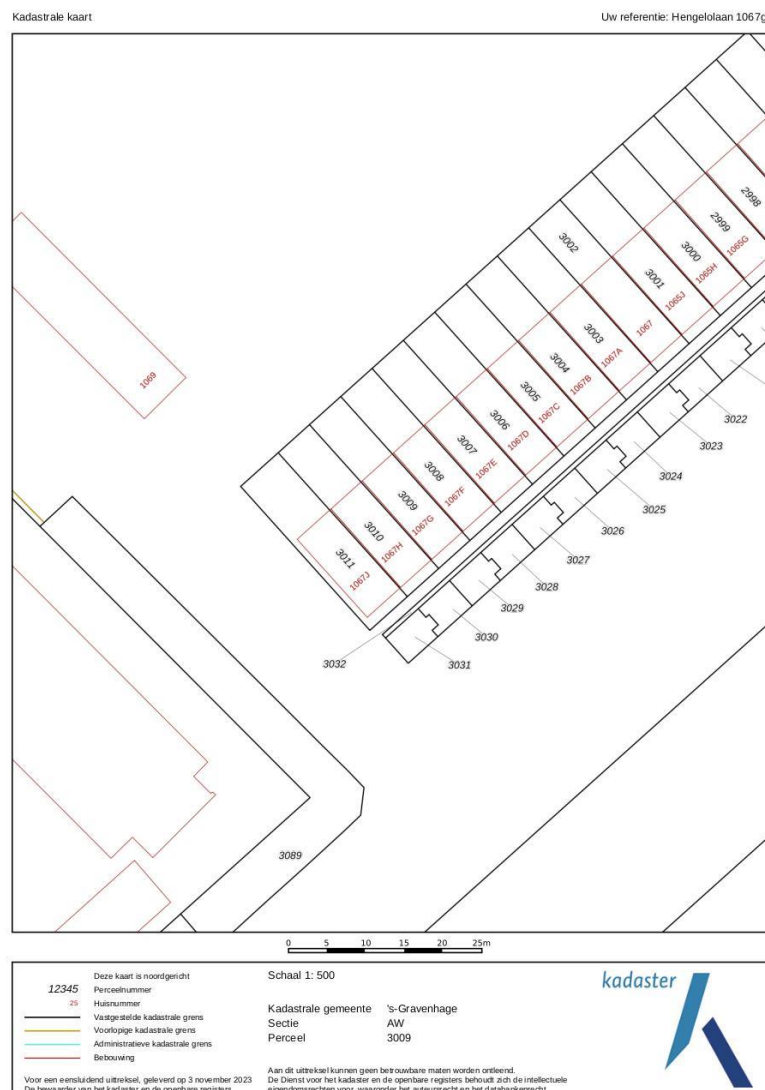
Kadastrale gegevens

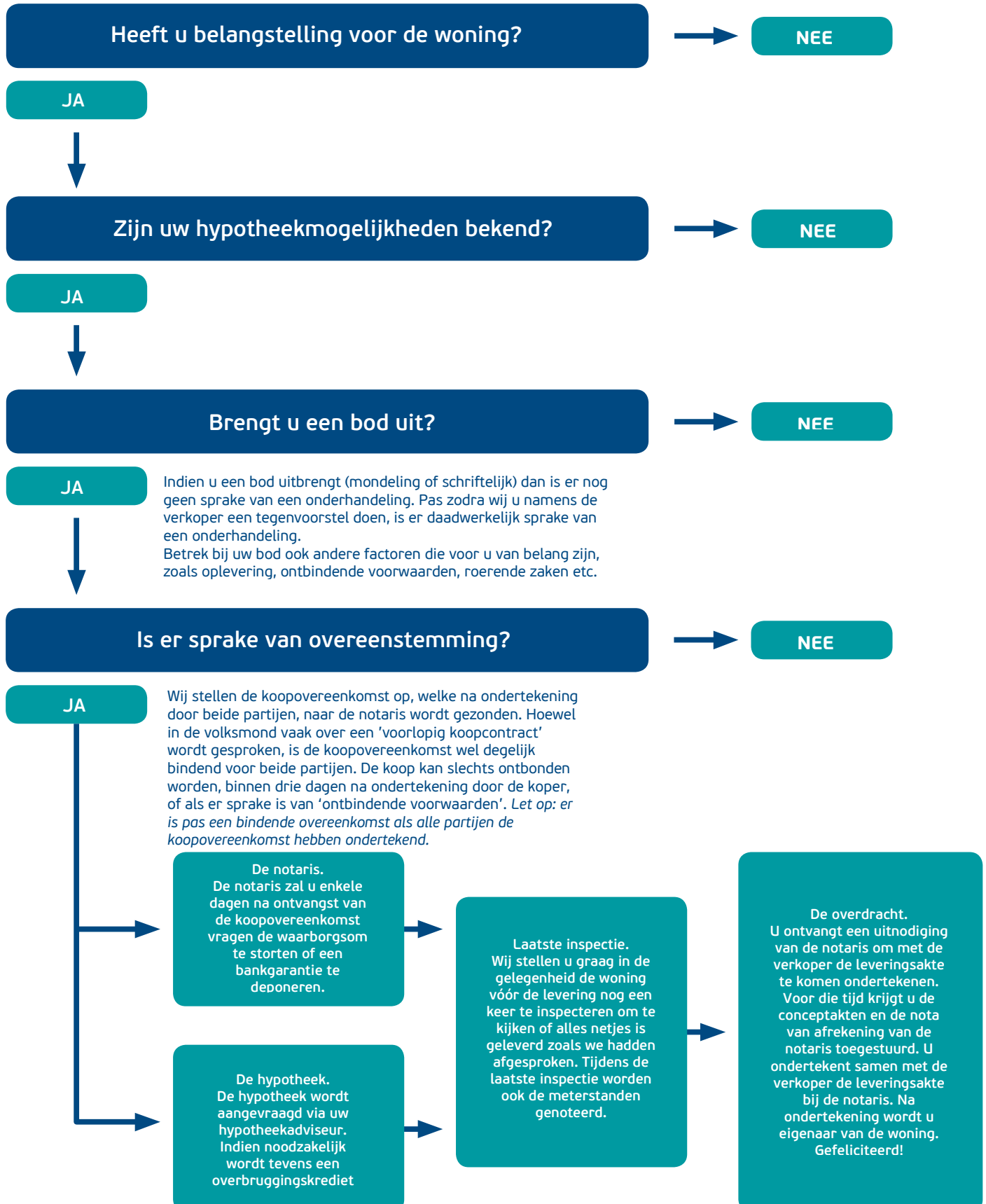
Adres Hengelolaan 1067 G
Postcode / Plaats 2544 GH 'S-Gravenhage
Gemeente 's-Gravenhage
Sectie / Perceel AW / 3009
Oppervlakte 137 m²
Soort Eigendom belast met erfpacht

Kadastrale gegevens

Adres Hengelolaan 1067 G
Postcode / Plaats 2544 GH 'S-Gravenhage
Gemeente 's-Gravenhage
Sectie / Perceel AW / 3029
Oppervlakte 24 m²
Soort 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