



Gravin Hildegardelaan 21 's-Gravenhage

Vraagprijs € 665.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

In de nieuwe woonwijk Vroondaal, deelplanen "Heeren van Vroondaal", ligt deze schitterende 4/5- kamerwoning, gebouwd onder smaakvolle architectuur uit de jaren '20, met een heerlijke diepe achtertuin op het oosten en een eigen parkeerplaats. Deze smaakvolle woning heeft een woonoppervlakte van ca. 146 m² en is zeer hoogwaardig afgewerkt, waaronder een ruime woonkeuken en luxe sanitair. De woning kenmerkt zich door een zeer smaakvolle geveluitstraling en is voorzien van luxe en het comfort van deze tijd! De woning is gasloos gebouwd, heeft vloerverwarming en -koeling op iedere verdieping, beschikt over een warmtepomp, kozijnen met HR+++ glas, en vloer-, gevel- en dakisolatie! De woning heeft energielabel A+++.

Vroondaal is uniek gelegen met op loopafstand natuur- en recreatiegebied Madestein aan de westkant van Den Haag! Deze nieuwe woonwijk is gesitueerd tussen stad en strand.



Indeling:

Voortuin met veranda. Entree woning. Hal met meterkast. Modern toilet met wandcloset en fonteintje. Technische ruimte annex berging met warmtepompinstallatie. Woon-/eetkamer van ca. 31 m² met openslaande deuren aan de voorzijde naar de veranda en aan de achterzijde toegang tot de tuin. Aan de achterzijde een moderne en luxe keuken met een groot semi-kookeiland. De keuken is voorzien van bijna alle mogelijke inbouwapparatuur zoals: Neff oven en stoomoven, Neff oven magnetron beide te bedienen op afstand via de wifi.

AEG inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging en bijgeleverde grillplaat, AEG vaatwasser voorzien met ingebouwde comfortlift, AEG vriezer ingebouwd en AEG koelkast tevens ook ingebouwd.

En een Quaker kraan van het merk Bruynzeel.

Fraai aangelegde en verzorgde achtertuin gelegen op het oosten met vrijstaande berging en een achterom.

1e Verdieping:

Overloop. Grote slaapkamer voorzijde (ca. 5.40 x 4.02 / 2.84 m), over de volle breedte van de woning (voorheen 2 kamers). Ruime slaapkamer achterzijde (ca. 5.65 x 3.22 m). Luxe en trendy badkamer met inloopdouche met rainshower, sunshower en glazen douchewand, modern wastafelmeubel, 2e toilet (wandcloset) en designradiator.

2e verdieping:

Grote zolderverdieping die nog geheel naar eigen idee is in te delen, thans in gebruik als masterbedroom van ca. 36 m². De ruimte heeft een plafondhoogte in de nok van maar liefst 3,7 meter wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel. Aan de achterzijde is een grote dakkapel geplaatst. Aparte wasruimte met wasmachine- en droger aansluiting en WTW- installatie.

Bijzonderheden:

- Stijlvolle woning gebouwd gewilde architectuur;
- Woonoppervlakte: ca. 145,90 m² (Nen 2580);
- Bouwjaar 2022;
- Ruime woonkamer met open keuken van totaal ca. 38 m²;
- Moderne keukeninrichting met semi-kookeiland en inbouwapparatuur;
- 3/4 Slaapkamers, waarbij de 2e verdieping naar eigen inzicht ingedeeld kan worden;
- Luxe badkamer;
- Gelegen op eeuwigdurende erfpachtgrond;
- De canon bedraagt € 593,86 + € 14,- beheerkosten (tarief 2023) per halfjaar (canon is fiscaal aftrekbaar), gebaseerd op een grondwaarde van € 107.974.44 en een canonpercentage van 1.1%. Eerstvolgende herziening per 01-01-2026;
- Energielabel A+++;
- Volledig voorzien van houten kozijnen met HR+++glas;
- Verwarming en warm water middels waterwarmtepompinstallatie (eigendom);
- Eigen parkeerplaats op naastgelegen parkeerterrein;
- Ruime achtertuin met oostenligging;
- Gelegen in de gewilde wijk Vroondaal in een rustige woonstraat.

Object gegevens

Soort object : Woonhuis
Soort woning : Eengezinswoning
Type woning : Tussenwoning
Ligging : Aan rustige weg, in woonwijk

Bouwjaar : 2022
Aantal kamers : 5 kamers
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Samengesteld Dak
Materiaal dak : Pannen

Onderhoud binnen : Uitstekend
Onderhoud buiten : Uitstekend

Maten

Perceeloppervlak : Ca. 138 m²
Woonoppervlak : Ca. 146 m²
Inhoud : Ca. 517 m³
Woonkamer : Ca. 31 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin
Ligging : Oost
Tuin diepte : Ca. 12 m
Tuin breedte : Ca. 6 m
Achterom : Ja

Balkon oppervlakte : Ca. 7 m²

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren
Garage aanwezig : Parkeerplaats, Geen garage

Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand hout
Oppervlakte berging : Ca 7 m²
Voorzieningen : Voorzien van elektra

Energie/Isolatie

| | |
|-----------------|--|
| Type verwarming | : Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie, Aardwarmte |
| Warmwater via | : Elektrische boiler eigendom |
| Isolatie | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie |
| Energielabel | : A+++ |

Voorzieningen

| | |
|---------------|---|
| Voorzieningen | : Tv kabel, glasvezel kabel en balansventilatie |
|---------------|---|

Locatie



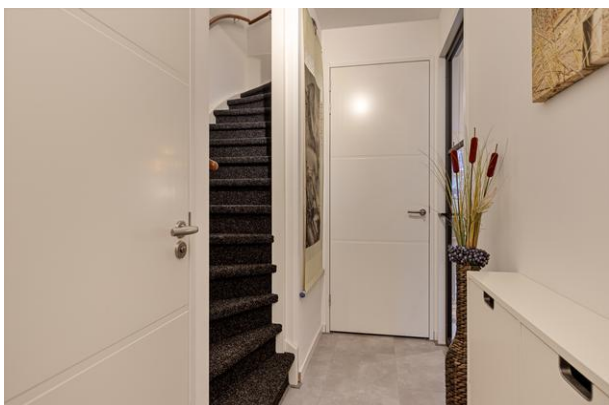












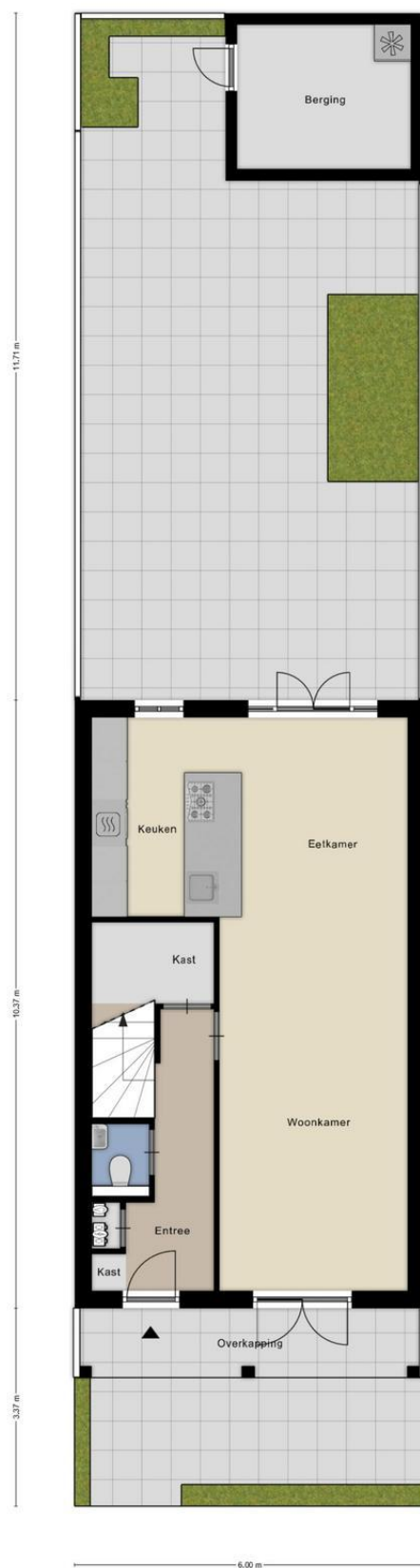






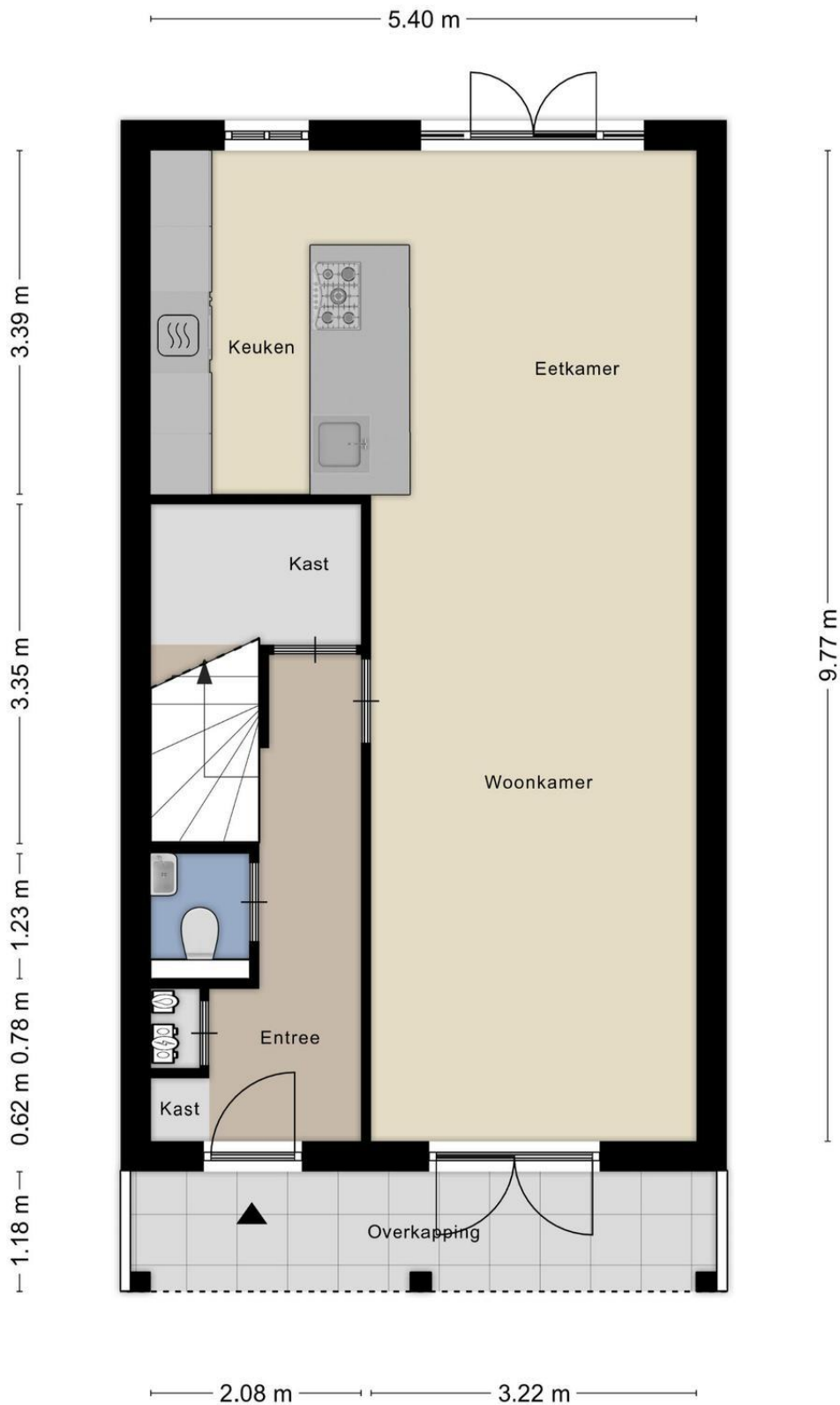


Plattegrond begane grond met tuin



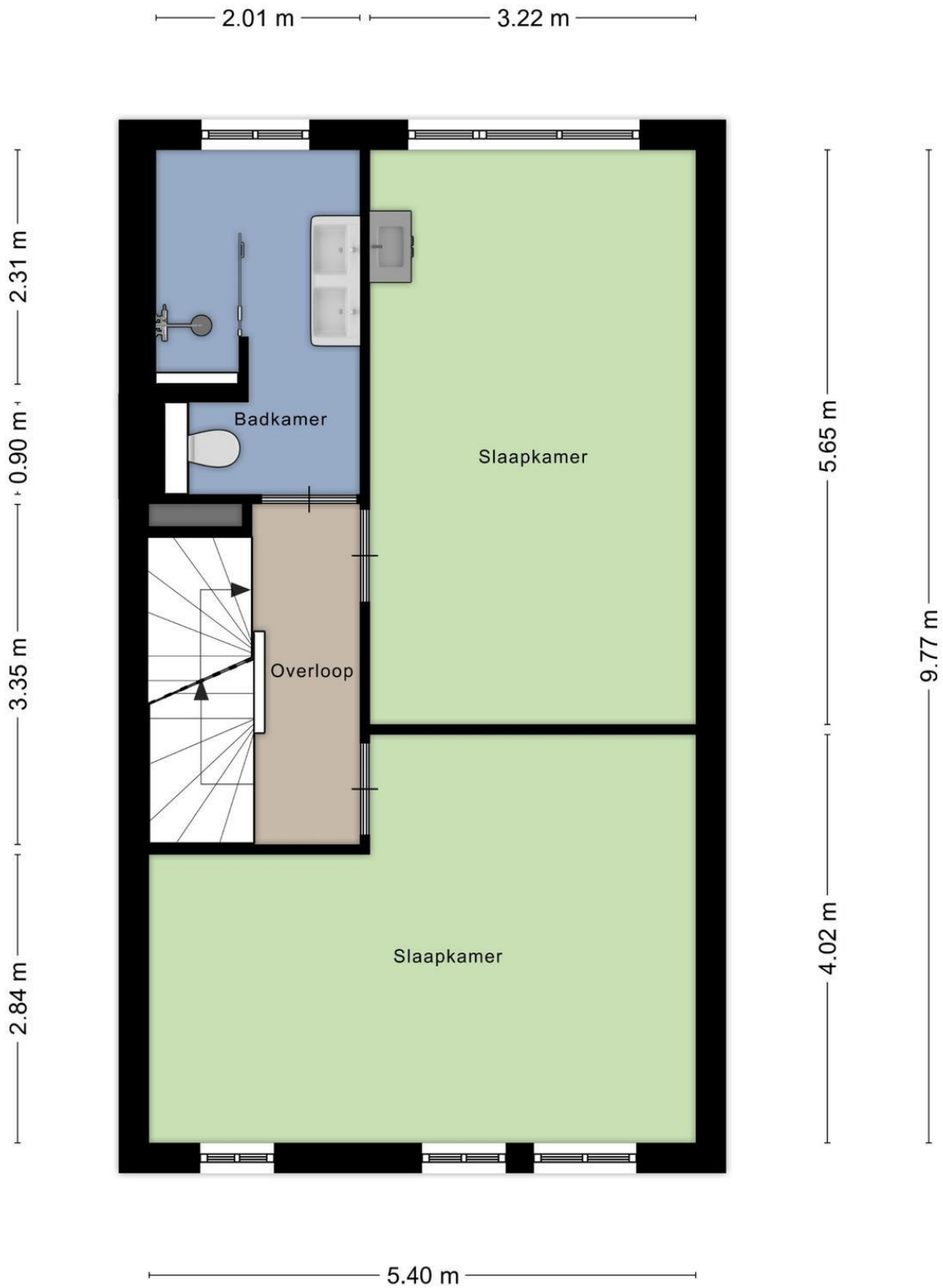
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond begane grond



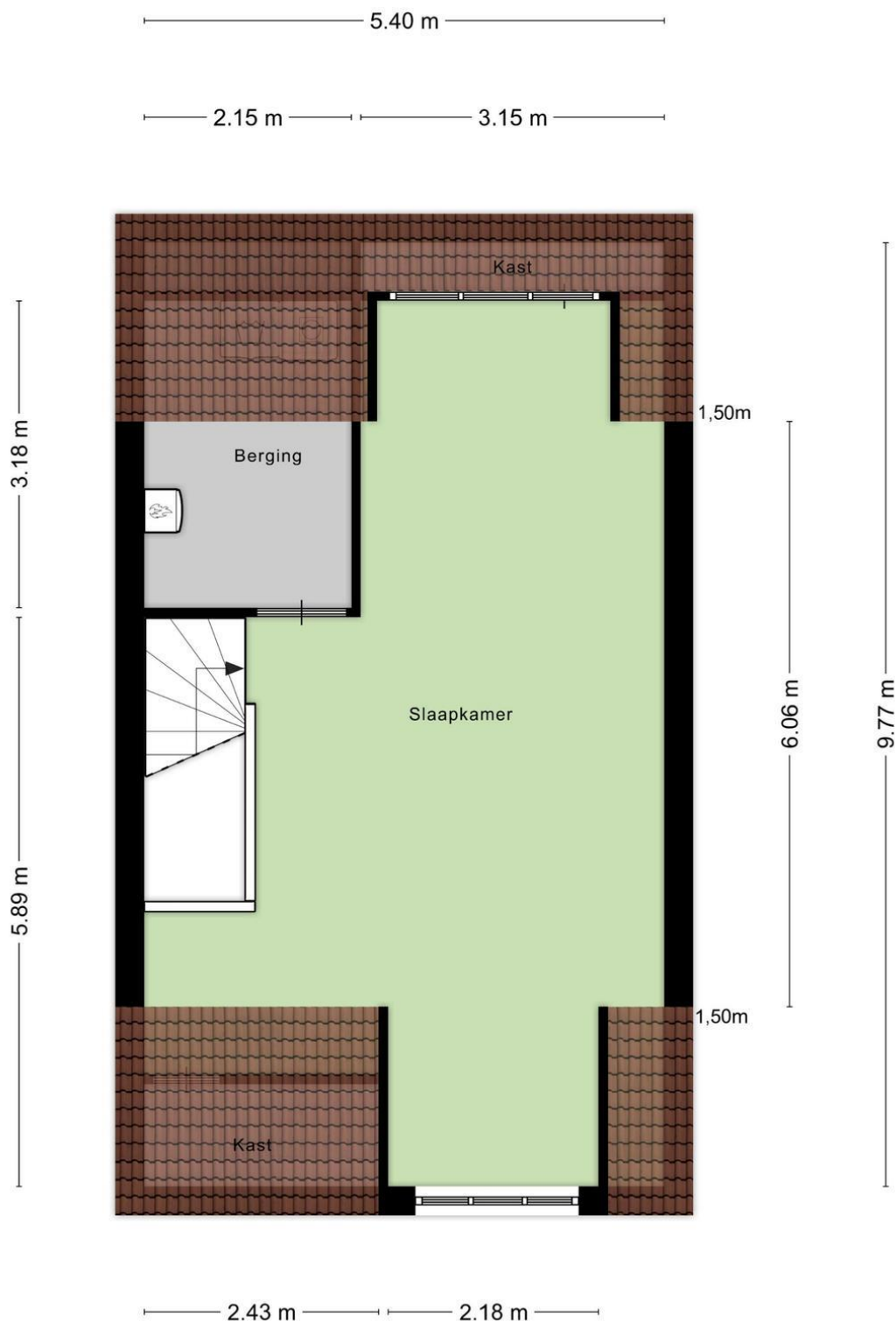
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

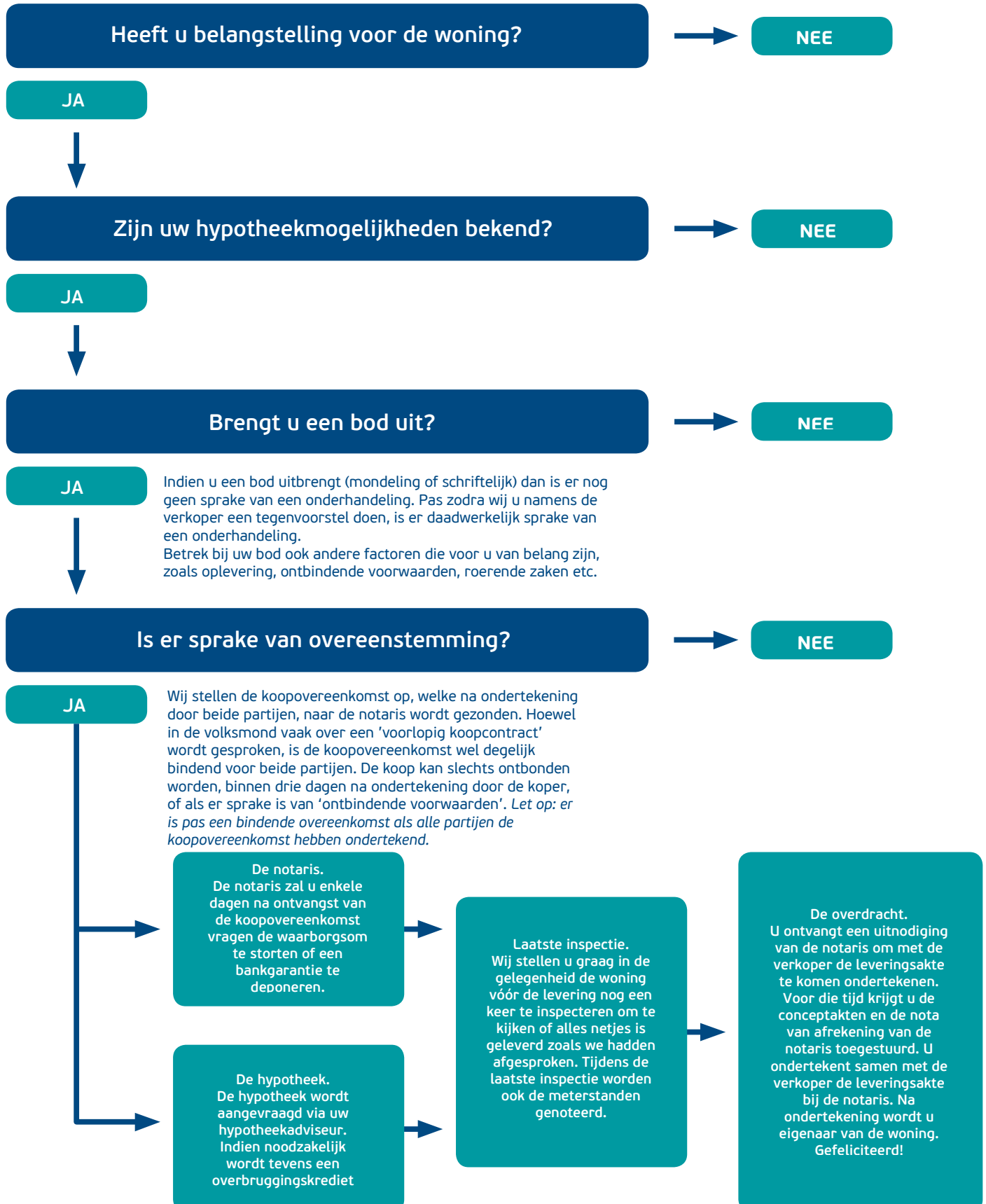
Adres Gravin Hildegardelaan 21
Postcode / Plaats 2553 MH 'S-Gravenhage
Gemeente Loosduinen
Sectie / Perceel K / 3891
Oppervlakte 138 m²
Soort Eigendom belast met erfpacht

Kadastrale gegevens

Adres Gravin Hildegardelaan 21
Postcode / Plaats 2553 MH 'S-Gravenhage
Gemeente Loosduinen
Sectie / Perceel K / 4864
Oppervlakte 18 m²
Soort Mandelig

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