



Perenstraat 207 's-Gravenhage

Vraagprijs € 425.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

In de gewilde Vruchtenbuurt gelegen, volledig gemoderniseerd, turn-key 4/5 kamer topappartement van ca. 98 m2 met 2 zonnige balkons. Deze waanzinnig gave en zo te betrekken bovenwoning is in 2021 smaakvol gerenoveerd met behoud van vele jaren dertig stijldetails en smaakvol afgewerkt, en kenmerkt zich o.a. door de royale en sfeervolle woonkamer-en-suite met woonkeuken van bijna 38 m2 gescheiden door de suiteseparatie met schuifdeuren met glas-inloodramen, 3 slaapkamers en een moderne en trendy badkamer met inloopdouche. De woning heeft verder aan de achterzijde nog 2 zonnige balkons met middag- en avondzon. Natuurlijk is de woning rondom voorzien van dubbel- en HR++ glas. Actieve Vereniging van Eigenaars.

Dit pareltje in de gezellige Perenstraat moet je echt gezien hebben. De Vruchtenbuurt is een gezellige en levendige omgeving met centrale ligging. In de wijk vindt u de gezellige winkelstraten Appelstraat en Vlierboomstraat met leuke buurt (vers)winkels en gezellige eetgelegenheden zoals lunchroom Appels en Peren en Op de Hoek, maar ook diverse (basis- en middelbare) scholen. Op loopafstand ligt winkelcentrum De Savornin Lohmanplein. Het strand van Kijkduin en het centrum van Den Haag zijn op circa 10 fietsminuten afstand gelegen. En ook stapt u zo op de bus of de tram (bus 21 of tram 3 Randstadrail). Alles binnen handbereik.



Indeling:

Open portiek met trap naar de eerste verdieping.

1e Verdieping:

Entree appartement. Hal met handige bergruimte en meterkast. Lichte trapopgang met binnentrap naar de 2e verdieping met groot dakvenster. Modern toilet met wandcloset en fonteintje. Ruime en lichte overloop/gang met toegang naar alle kamers. Riante en smaakvolle woonkamer-en-suite van maar liefst 38 m², met aan de voorzijde de gezellige zitkamer (ca. 6.44 x 3.23 m) met een erker en sierschouw. De karakteristieke suiteseparatie met vaste kasten en schuifdeuren met glas-in-loodramen scheidt de zitkamer van de grote en trendy woonkeuken aan de achterzijde. Deze lichte en ruime woonkeuken (ca. 6.29 x 3.23 / 2.60 m) heeft een moderne, witte hoogglans keukeninrichting met veel inbouwapparatuur (te weten: koel/vriescombinatie, vaatwasmachine, 90 cm brede Bora inductiekookplaat met afzuiginstallatie en RVS spoelbak met een ééngreeps mengkraan. Daarnaast is de keuken voorzien van handige brede pannen- en voorraadvakjes. Vanuit de woonkeuken middels openslaande deuren toegang naar één van de twee balkons aan de achterzijde gelegen op het noordwesten met middag- en avondzon. Grote slaapkamer (ca. 3.90 x 3.47 m) aan de voorzijde. Modern en smaakvolle badkamer met trendy inloopdouche met rainshower, thermostaatkraan en glazen douchewand. De badkamer heeft ook nog een breed wastafelmeubel met 2 kranen en brede vakjes in het meubel. Ruime slaapkamer (ca. 3.83 x 2.60 m) achterzijde. 3e slaapkamer annex werkkamer (Ca. 3.00 x 2.10 m) met toegang naar het tweede achterbalkon. Handige en ook weer keurig afgewerkte wasruimte met aansluiting wasmachine en droger, ook hangt in deze ruimte de CV-combi HR-ketel.

Bijzonderheden:

- Waanzinnig gaaf en smaakvol 4/5 kamer topappartement;
- Turn-key;
- In 2021 volledig gemoderniseerd met behoud van veel stijl-details;
- Gelegen in een rustige woonstraat in de gewilde Vruchtenbuurt;
- Woonkamer-en-suite met woonkeuken van totaal 38 m²;
- Moderne keuken met inbouwapparatuur;
- Modern en trendy badkamer;
- 3 Slaapkamers;
- 2 Balkons achterzijde;
- Rondom voorzien van dubbel- en HR++ glas;
- Actieve VvE, bijdrage €110,- per maand;
- Eventuele mogelijkheid voor realiseren van een dakopbouw waardoor de woning nog met ca. 60 meter vergroot kan worden en een dakterras;
- Perfect en centraal gelegen met veel voorzieningen op loop- en fietsafstand.

Oplevering juni 2024

Object gegevens

Soort object : Appartement
Soort appartement : Portiekwoning
Kenmerken : Appartement
Ligging : Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Bouwjaar : 1932
Aantal kamers : 4 kamers
Aantal slaapkamers : 3 kamers

Type dak : Plat Dak
Materiaal dak : Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen : Goed, Uitstekend
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Woonoppervlak : Ca. 98 m²
Inhoud : Ca. 327 m³
Woonkamer : Ca. 38 m²

Buitenruimte

Tuin : Geen tuin
Balkon : Ja
Balkon ligging : Noord, West
Balkon oppervlakte : Ca. 6 m²

Garage/parkeergelegenheid

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

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Remeha ACE 28 C HR
Combi ketel	: Ja
Bouwjaar	: 2021
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

Voorzieningen

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

Appartementsrecht

Aandeel in gemeenschap	: 1/3
Bijdrage V.v.E	: € 110,-
Saldo reservefonds	: Op te vragen bij verkopende makelaar
V.v.E. kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK

Locatie











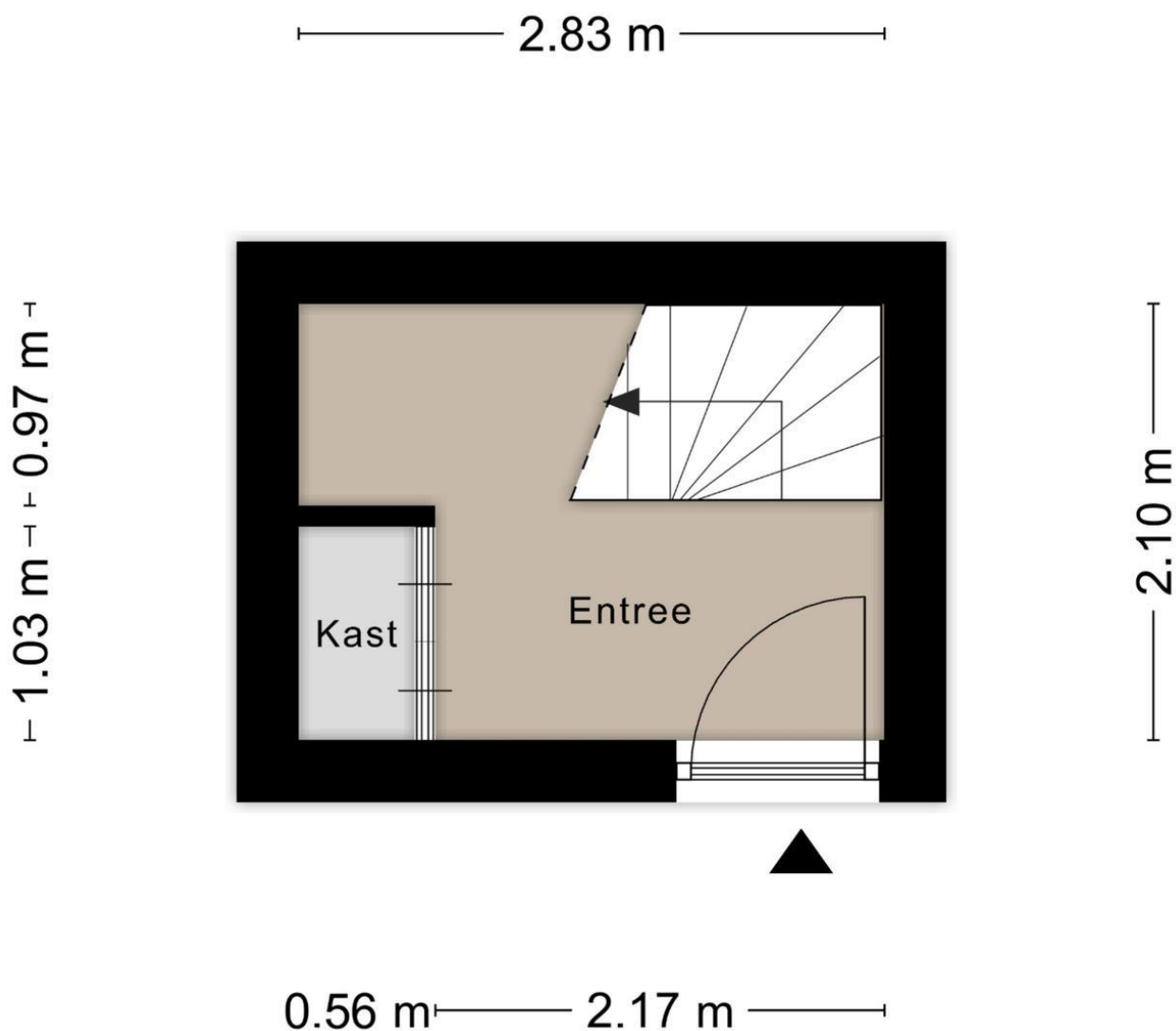








Plattegrond 1e verdieping



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

Soort

Perenstraat 207

2564 RZ 'S-Gravenhage

's-Gravenhage

AV / 2681

Volle eigendom

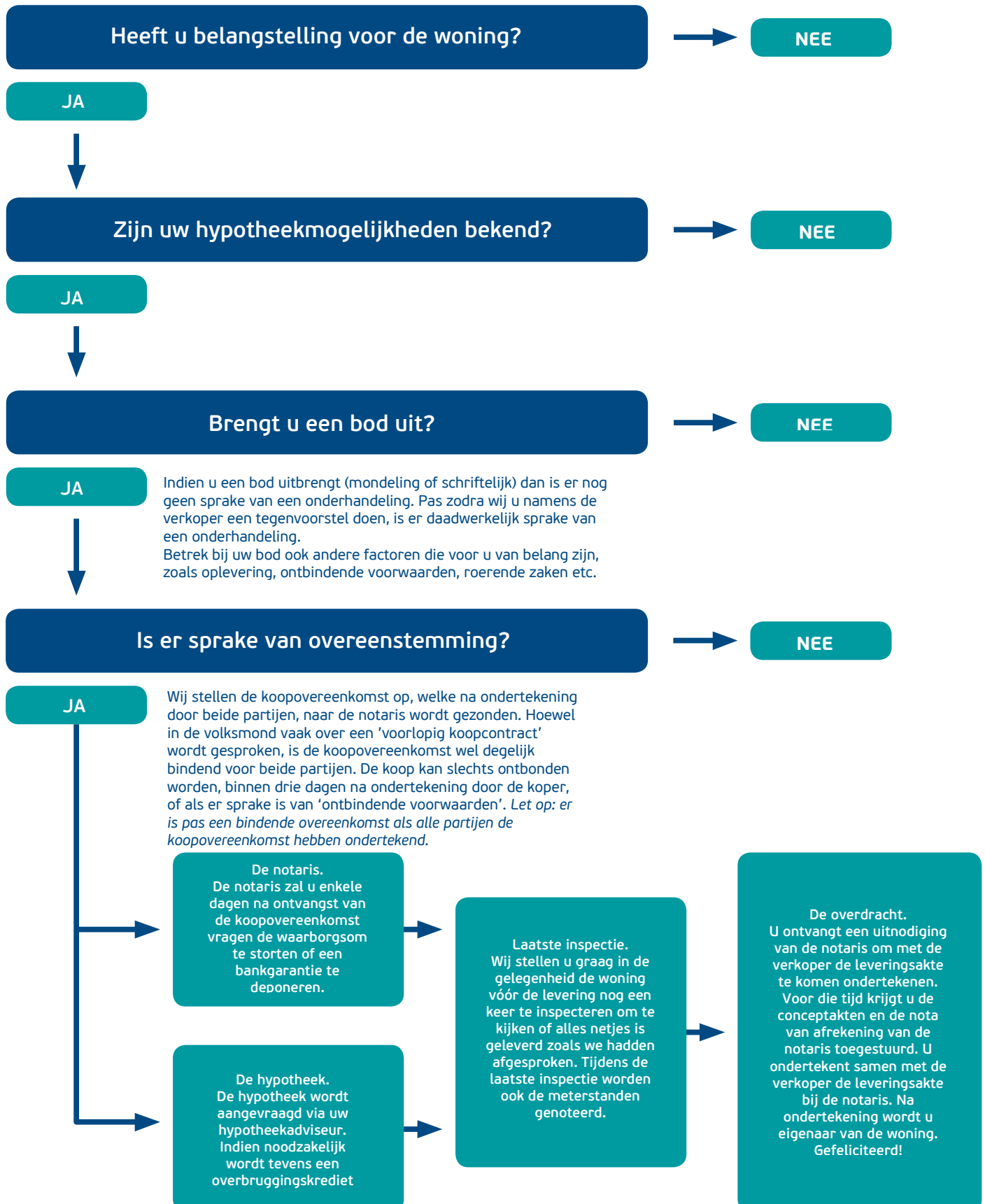
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: perenstraat 207



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensklündend uittreksel, geleverd op 20 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Gravenhage</p> <p>Sectie AV</p> <p>Perceel 2125</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	--	---



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 woongebouw.

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