

TE KOOP

Soestdijksekade 731

's-Gravenhage



Vraagprijs

€ 400.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	11
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Soestdijksekade 731, 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



***** SOESTDIJKSEKADE 731 TE 'S-GRAVENHAGE

(For English, see below)

Charmant en ruim dubbel bovenhuis uit 1936 met vrij uitzicht en op het zuiden gelegen balkon. Ontdek dit prachtig onderhouden, royale 6-kamer dubbel bovenhuis uit 1936 met een woonoppervlakte van circa 127m². Dit karaktervolle huis biedt een ruime en-suite woonkamer, vier slaapkamers, een moderne badkamer en keuken, en een woningbreed balkon op het zuiden. Gelegen op eigen grond aan de zuidzijde van de Soestdijksekade, vlakbij de hoek met de Vreeswijkstraat, geniet u hier van een schitterend vrij uitzicht over de kade.

Indeling

Eerste Verdieping: Via de trap van het open portiek bereikt u de entree op de eerste verdieping. Hier



Woningbrochure: Soestdijksekade 731, 's-Gravenhage

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bevindt zich een hal (ca. 2.00 x 2.15) met meterkast, bergruimte, en de trapopgang naar de ruime hal op de tweede verdieping.

Tweede Verdieping:

De gang biedt toegang tot de trapopgang en een toiletruimte. De ruime L-vormige en suite woonkamer is voorzien van een elegante eikenhouten vloer, schuifseparatie met glas-in-lood en vier inbouwkasten. De open keuken, in rechte grijze opstelling, is uitgerust met moderne inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, los gasfornuis met oven, en wma. Het zuidelijk gelegen balkon strekt zich uit over de volledige breedte van de woning (ca. 7.40 x 0.90) en is betegeld met een balkonkast. De licht betegelde badkamer (ca. 3.12 x 1.93) beschikt over een ligbad, douchecabine, handdoekradiator, en wastafelmeubel. Tevens bevinden zich op deze verdieping een slaapkamer aan de voorzijde (ca. 4.17 x 3.00) en een slaapkamer aan de achterzijde (ca. 4.36 x 2.60).

Derde Verdieping:

Een ruime overloop herbergt de CV ketel (Remeha Tzerra HR 2021). Op deze verdieping vindt u een slaapkamer (ca. 4.60 x 3.54) met laminaatvloer en dakkapel, en een tweede slaapkamer (ca. 4.60 x 2.10) met laminaatvloer en Velux dakvenster.

Bijzonderheden

Gelegen op eigen grond.

Voorzien van een CV ketel Remeha Tzerra HR uit 2021.

Gecombineerd zadeldak en plat dak.

Mogelijkheid voor het realiseren van een dakterras op het platte dak gedeelte.

Kunststof kozijnen met dubbel glas rondom.

Woonoppervlakte circa 127m².

Inhoud circa 400m³.

Vrij uitzicht.

Slapende VVE.

Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopakte.

Oplevering: In overleg.

Geniet van de charme en ruimte van dit schitterende

dubbel bovenhuis met moderne voorzieningen en een prachtige ligging aan de Soestdijksekade. Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging!

Description

Charming and spacious double upper house from 1936 with an unobstructed view and a south-facing balcony. Discover this beautifully maintained, spacious 6-room double upper house from 1936 with a living area of approximately 127m². This characterful house offers a spacious en-suite living room, four bedrooms, a modern bathroom and kitchen, and a full-width south-facing balcony. Situated on freehold land on the south side of Soestdijksekade, near the corner with Vreeswijkstraat, you can enjoy a stunning unobstructed view over the quay.

Layout

First Floor:

Via the staircase of the open porch, you reach the entrance on the first floor. Here you will find a hall (approx. 2.00 x 2.15) with a meter cupboard, storage space, and the staircase to the spacious hall on the second floor.

Second Floor:

The hallway provides access to the staircase and a toilet room. The spacious L-shaped en-suite living room features an elegant oak floor, sliding partition with stained glass, and four built-in closets. The open kitchen, in a straight gray layout, is equipped with modern built-in appliances such as a dishwasher, separate gas stove with oven, and wma. The south-facing balcony spans the entire width of the house (approx. 7.40 x 0.90) and is tiled with a balcony cupboard. The lightly tiled bathroom (approx. 3.12 x 1.93) includes a bathtub, shower cabin, towel radiator, and vanity unit. Also on this floor are a bedroom at the front (approx. 4.17 x 3.00) and a bedroom at the rear (approx. 4.36 x 2.60).

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Third Floor:

A spacious landing houses the central heating boiler (Remeha Tzerra HR 2021). On this floor, you will find a bedroom (approx. 4.60 x 3.54) with laminate flooring and dormer, and a second bedroom (approx. 4.60 x 2.10) with laminate flooring and Velux roof window.

Features

Situated on freehold land.

Equipped with a Remeha Tzerra HR central heating boiler from 2021.

Combined gable and flat roof.

Possibility to create a roof terrace on the flat roof section.

Plastic window frames with double glazing throughout.

Living area approximately 127m².

Volume approximately 400m³.

Unobstructed view.

Inactive homeowners' association (VVE).

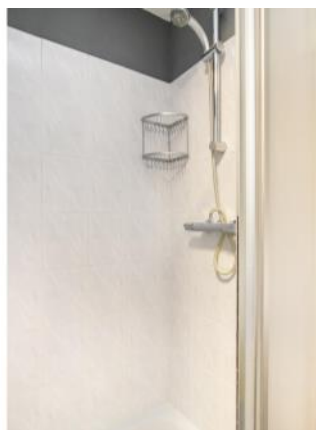
An age clause will be included in the purchase agreement.

Delivery: In consultation.

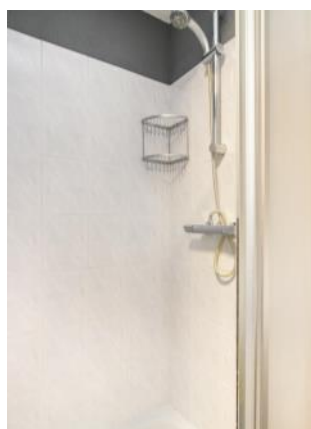
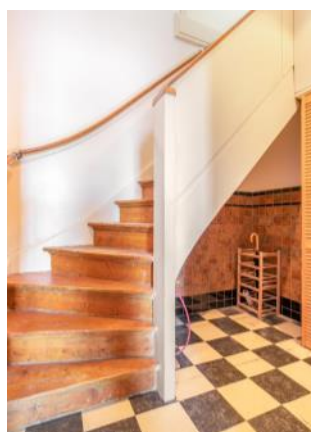
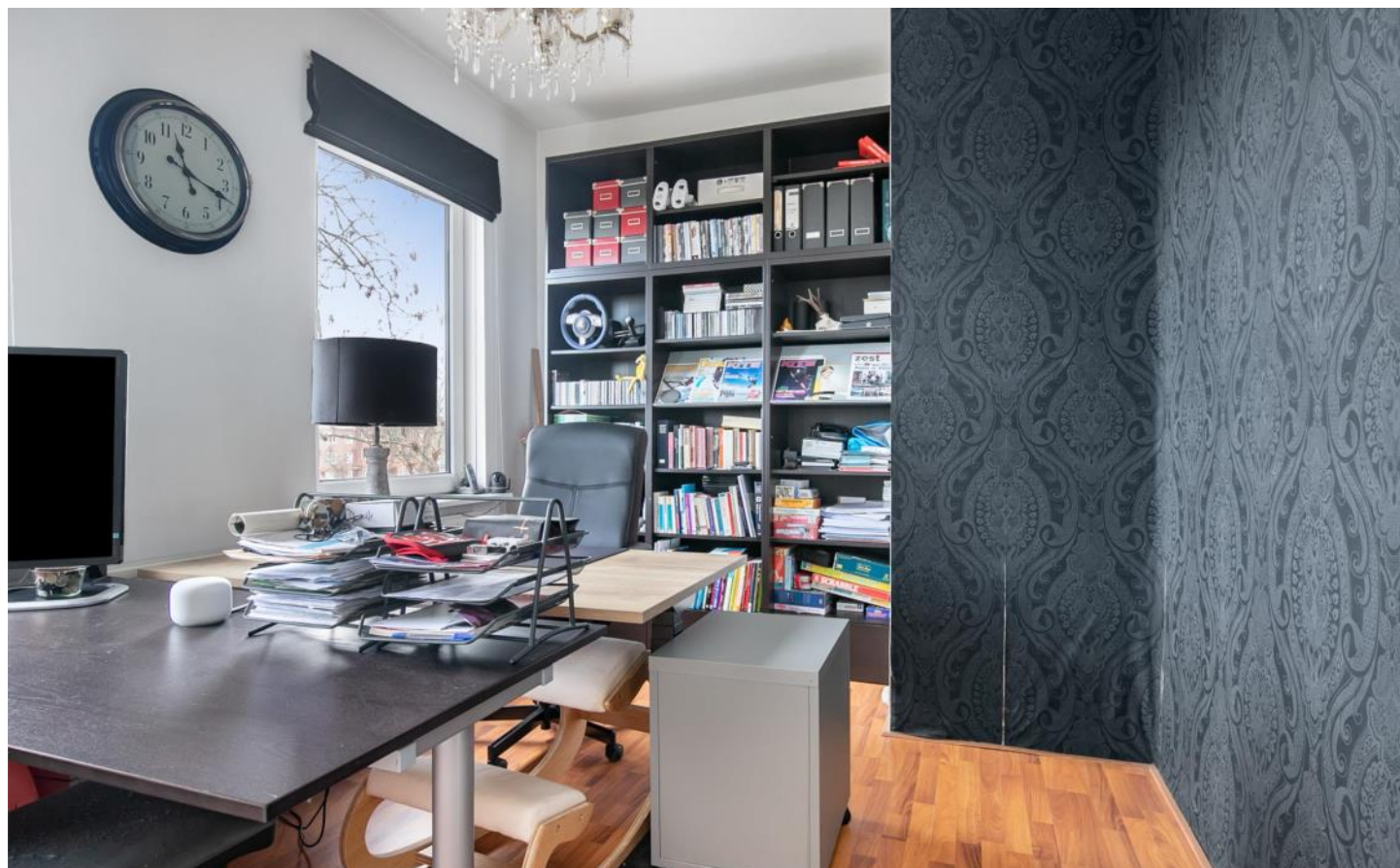
Enjoy the charm and space of this beautiful double upper house with modern amenities and a wonderful location on Soestdijksekade. Contact us today for a viewing!





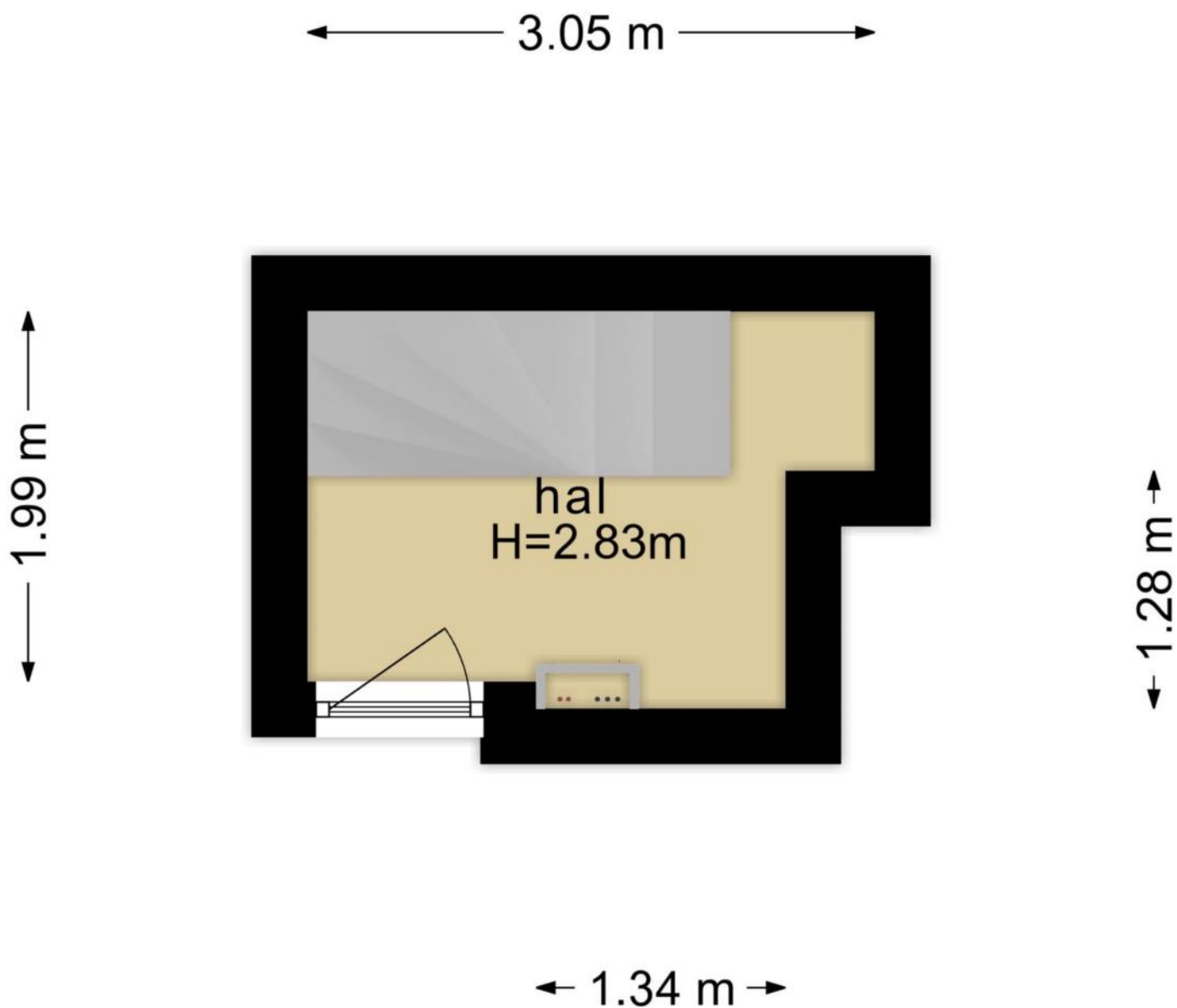








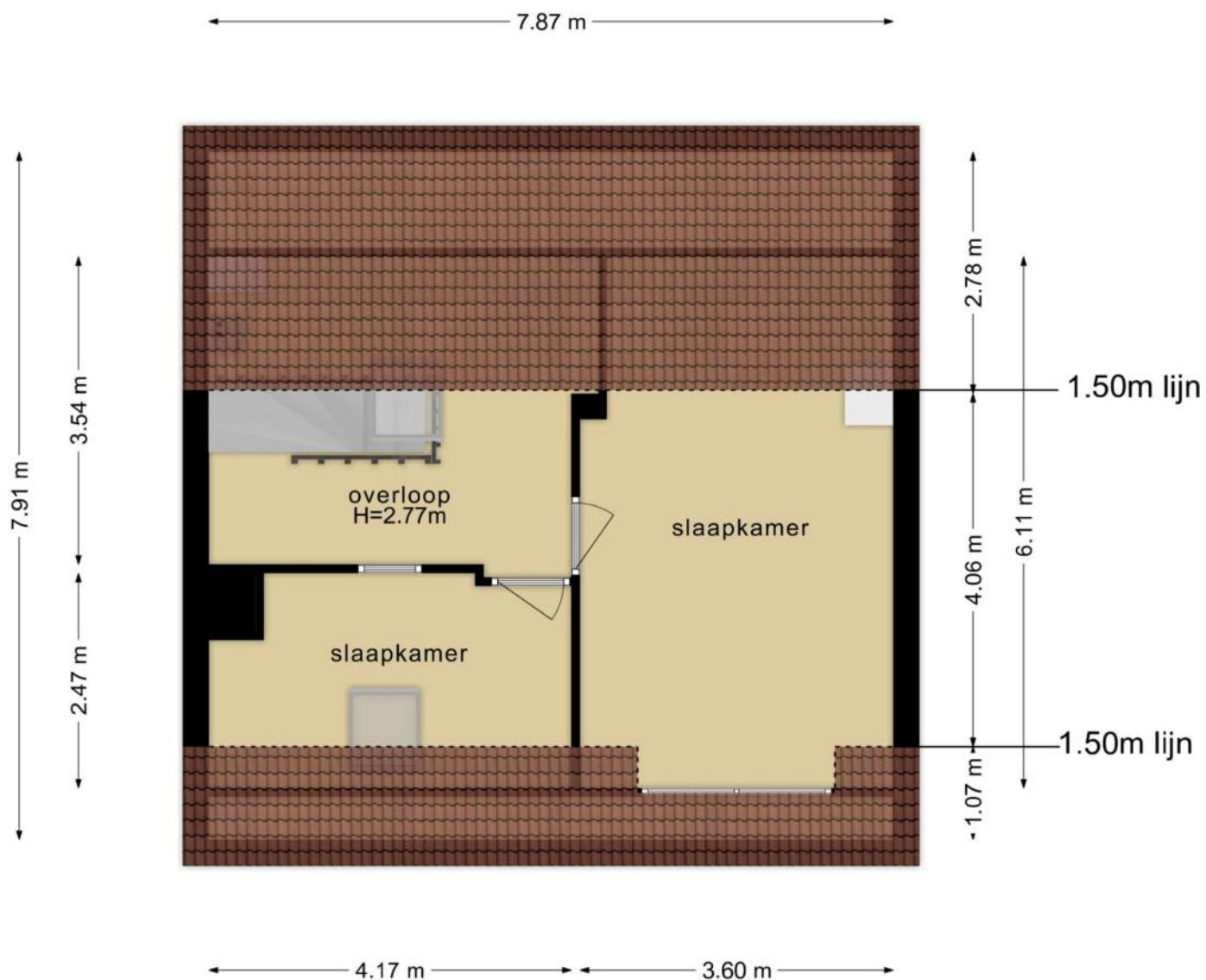
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1936
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	420 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	127 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal

Energie

Energielabel	E
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Tzerra HR
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Kadastrale gegevens

Loosduinen N 3590 A4

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> VVE is slapend

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron			●
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.