

TE KOOP

Abrikozenplein 4

's-Gravenhage



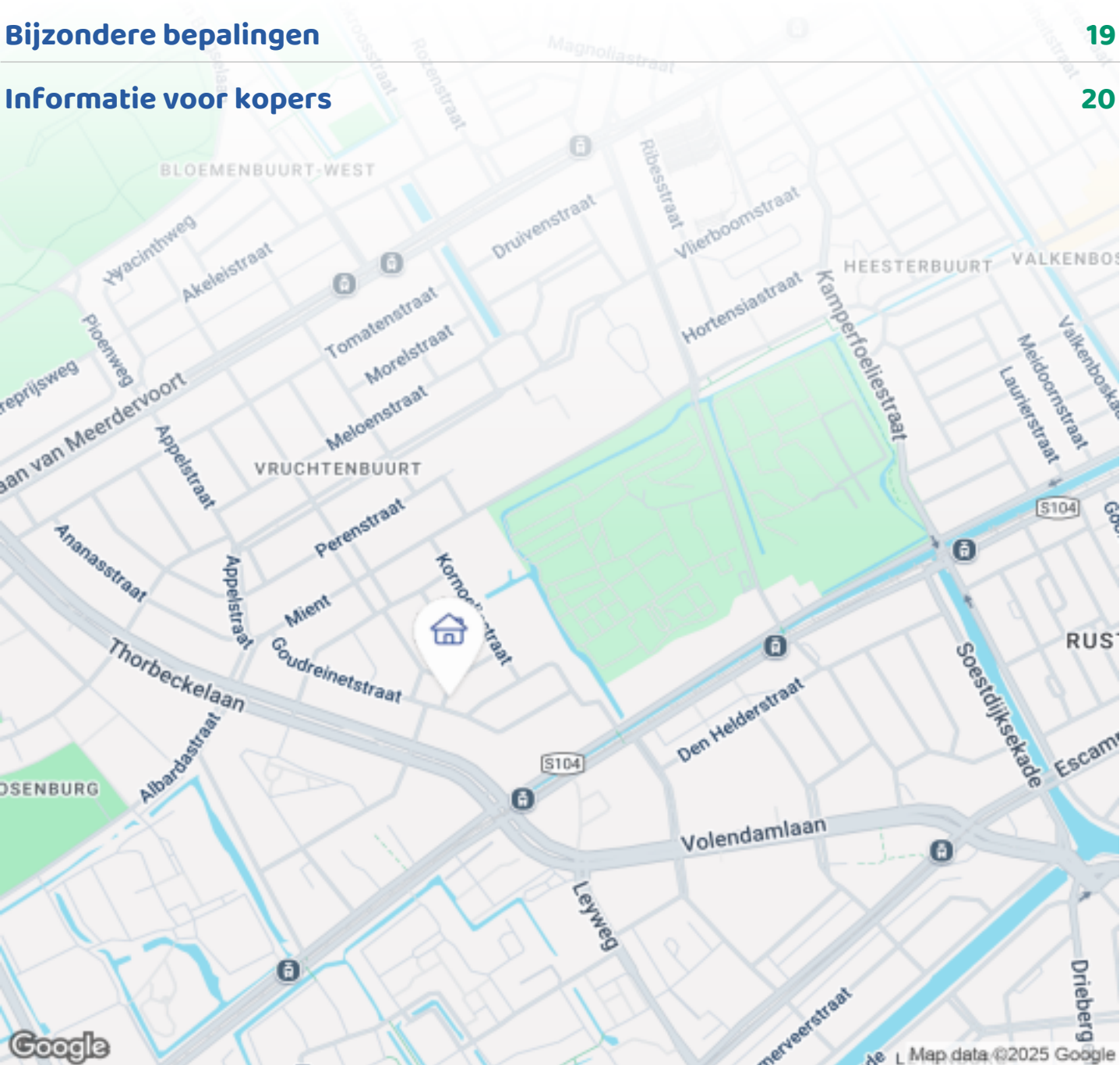
Vraagprijs

€ 395.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



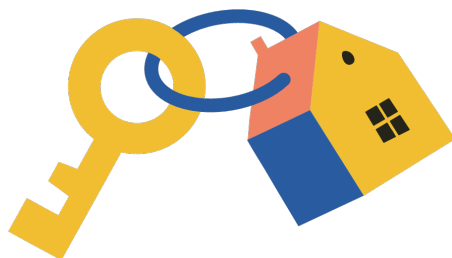
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



***** ABRIKOZENPLEIN 4 TE DEN HAAG /
VRUCHTENBUURT *****

WONEN AAN HET LEUKSTE PLEIN VAN DE
VRUCHTENBUURT!

Dit 4-kamer topappartement met ca. 88m² woonoppervlakte heeft veel authentieke details, zoals de schuifseparatie met glas-in-lood en de marmeren schouw en is gebouwd in 1933 op eigen grond. Breed balkon aan de achterzijde op de middag/avond zon. Er is veel lichtinval in het huis en aan voorzijde is er een vrij uitzicht over het gezellige groene plein in de populaire Vruchtenbuurt waar kinderen met plezier veilig kunnen spelen. Actieve VVE met een maandelijkse bijdrage van € 125,--. Centraal gelegen met alle gewenste voorzieningen zoals openbaar vervoer, winkels in de Vlierboomstraat, scholen en sportverenigingen op loopafstand. Maar ook het strand van Kijkduin of het centrum van Den Haag zijn met de fiets of de tram/bus in korte tijd te bereiken.



Woningbrochure: Abrikozenplein 4, 's-Gravenhage

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Indeling:

Eerste verdieping:

Typisch Haags portiek naar de entree/hal met bergruimte en een mooie trap naar de tweede verdieping.

Tweede (top)verdieping:

Een gang met een grote bergkast met nieuw laminaat vloerbedekking, een betegelde toiletruimte, een ruime woonkamer en-suite (ca. 11.44 x 3.50) eveneens met een nieuwe laminaatvloer, originele schuifseparatie met glas in lood, onderverdeeld in een voorkamer (ca. 5.85 x 3.50) en een achterkamer (ca. 5.60 x 3.50) met een originele marmeren schouw en openslaande deuren naar het balkon aan achterzijde (ca. 2.60 x 1.10) met een ruime balkonkast. Een slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.95 x 3.65) met ook een nieuwe laminaatvloer en een vaste ruime kast, een blauw betegelde badkamer (ca. 1.66 x 1.64) met een ligbad, douche, CV ketel (Remeha HR 2022) en een dakkoepel. De slaapkamer aan achterzijde (ca. 3.90 x 2.06) heeft eveneens een nieuwe laminaatvloer, de nieuw ingerichte keuken (ca. 3.40 x 1.76) heeft een inductie kookplaat, een recirculatiekap, een wasmachine aansluiting en een vaatwasser aansluiting. Er is hier ook een naar buiten openslaande deur naar het balkon.

Bijzonderheden;

- Gelegen op eigen grond.
- Woonoppervlakte 88m² met 4 kamers.
- Grotendeels voorzien van dubbel glas,
- Cv-Combiketel, Remeha HR, bouwjaar 2022.
- Actieve VvE, bijdrage € 125,- p/mnd.
- Dakbedekking 10 jaar geleden vernieuwd.
- Veel originele details, zoals de schuifseparatie met glas-in-lood.
- Energielabel E, geldig tot 24-03-2035.

Oplevering: in overleg, kan snel

=====

LIVING ON THE NICEST SQUARE IN THE
VRUCHTENBUURT!

This 4-room top apartment with approx. 88m² of living space has many authentic details, such as the sliding doors with stained glass and the marble fireplace and was built in 1933 on private land. Wide balcony at the rear on the afternoon/evening sun. There is a lot of light in the house and at the front there is an unobstructed view of the cozy green square in the popular Vruchtenbuurt where children can play safely and happily. Active VvE with a monthly contribution of € 125,-. Centrally located with all desired facilities such as public transport, shops in the Vlierboomstraat, schools and sports clubs within walking distance. But the beach of Kijkduin or the center of The Hague can also be reached in a short time by bike or tram/bus.

Layout:

First floor:

Typical Hague porch to the entrance/hall with storage space and a beautiful staircase to the second floor.

Second (top) floor:

A hallway with a large storage cupboard with new laminate flooring, a tiled toilet, a spacious living room en-suite (approx. 11.44 x 3.50) also with a new laminate floor, original sliding separation with stained glass, divided into a front room (approx. 5.85 x 3.50) and a back room (approx. 5.60 x 3.50) with an original marble mantelpiece and patio doors to the balcony at the rear (approx. 2.60 x 1.10) with a spacious balcony cupboard. A bedroom at the front (approx. 3.95 x 3.65) with also a new laminate floor and a fixed spacious cupboard, a blue tiled bathroom (approx. 1.66 x 1.64) with a bath, shower, central heating boiler (Remeha HR 2022) and a skylight. The bedroom at the rear (approx. 3.90 x 2.06) also has a new laminate floor, the newly fitted kitchen (approx. 3.40 x 1.76) has an induction hob, a recirculation hood, a washing machine connection and a dishwasher connection. There is also an outward opening door to the balcony.

Special features;

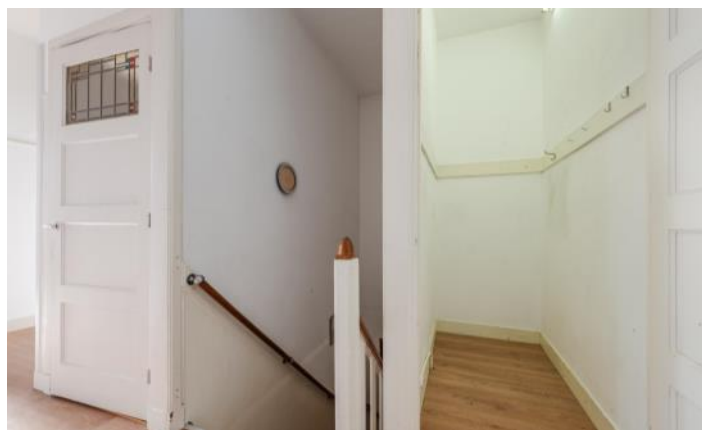
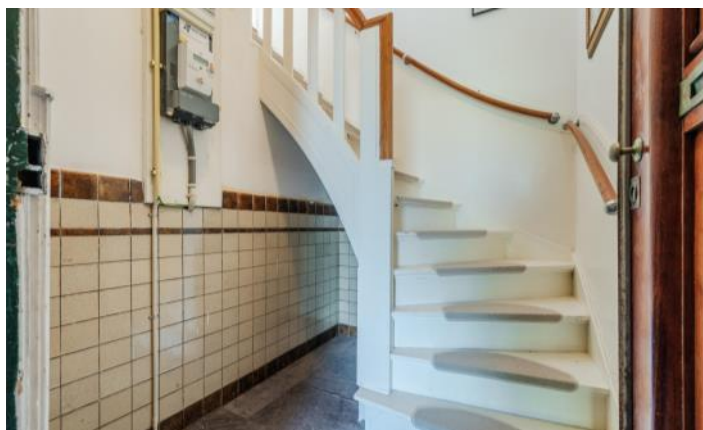
- Situated on private land.
- Living area 88m² with 4 rooms.
- Largely fitted with double glazing,

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Central heating combi boiler, Remeha HR, built in 2022.
- Active VvE, contribution € 125,-- per month.
- Roof covering renewed 10 years ago.
- Many original details, such as the sliding separation with stained glass.
- Energy label E, valid until 24-03-2035.

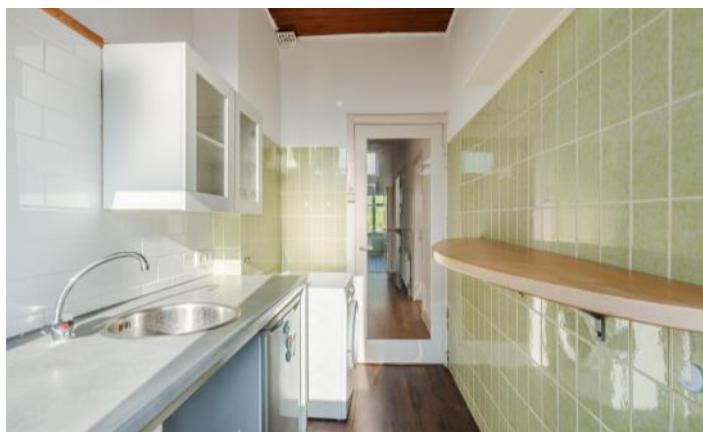
Delivery: in consultation, can be quick

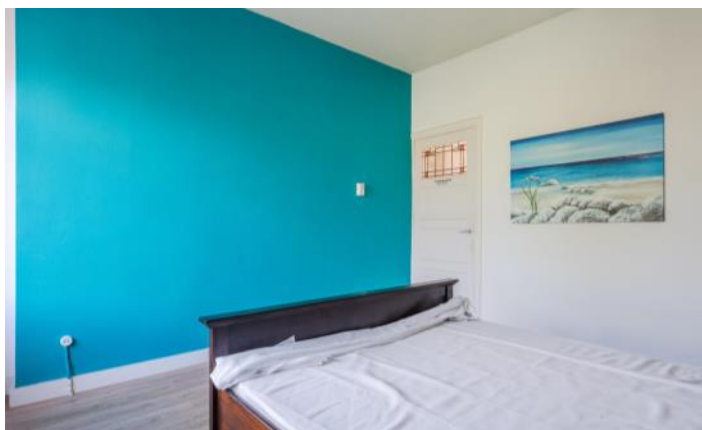
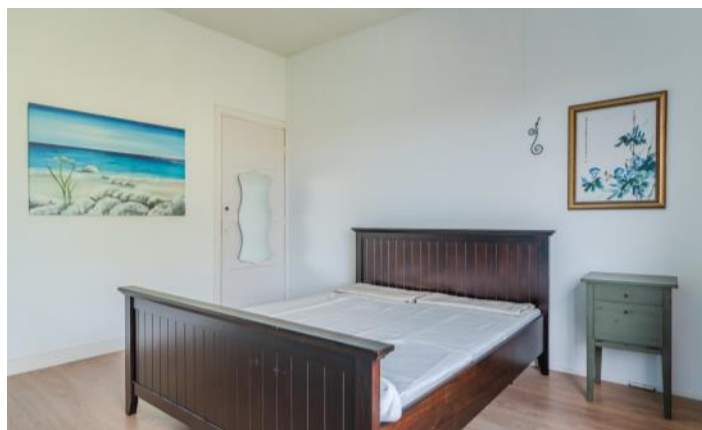












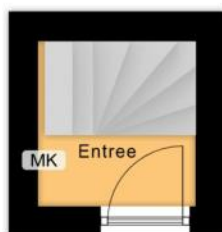




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1933
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	325 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	88 m ²
Overige inpandige ruimte	1 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 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	4 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Dakraam

Energie

Energielabel	E
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha HR
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

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

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 125 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Loosduinen I 6765 3

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

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

Overige zaken

Het huis wordt verkocht zoals op de woningbrochure te zien is.

De wasmachine, de koelkast, het 2-persoonsbed, de Watt-plafondlampen, design eettafel, de slaapbank en gordijnen zijn onderdeel van de verkoop, deze mooie producten zijn gratis cadeau!



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.