

**TE KOOP**

# **Lage Nieuwstraat 406**

's-Gravenhage



**Vraagprijs**

**€ 245.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	19
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



Woningbrochure: Lage Nieuwstraat 406, 's-Gravenhage

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

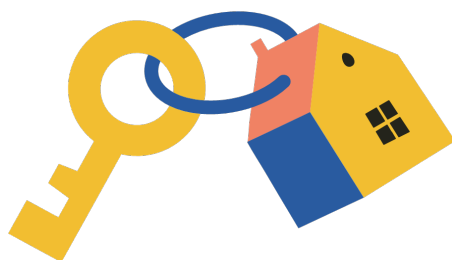


\*\*\*\*\* LAGE NIEUWSTRAAT 406 TE DEN HAAG \*\*\*\*\*

Dit moderne lichte 2-kamerappartement met balkon en berging is gelegen op de 2e verdieping van een goed onderhouden complex en biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen.

De locatie is werkelijk perfect: midden in het bruisende centrum van Den Haag, met winkels, restaurants en openbaar vervoer op steenworp afstand. De Haagse Hogeschool of de Universiteit Leiden met vestiging Den Haag is binnen 5 tot 10 minuten te bereiken per fiets. Voor natuurliefhebbers ligt het Haagse Bos op slechts 9 minuten fietsen, ideaal voor een heerlijke wandeling. Of je nu wilt genieten van een ontspannen wandeling, een middag shoppen of een snelle tramrit naar het strand van Scheveningen, dit appartement biedt het allemaal.

Met een combinatie van moderne gemakken en een toplocatie is dit een unieke kans voor wie op zoek is



**Woningbrochure: Lage Nieuwstraat 406, 's-Gravenhage**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

naar een comfortabele en praktische woning in het hart van de stad.

Indeling:

Begane grond:

Entree via een afgesloten entree, voorzien van brievenbussen en een bellentableau, toegang lift en trappenhuis.

Tweede verdieping:

Entree woning, lichte hal die toegang biedt tot de moderne wit betegelde badkamer en de gezellige lichte woonkamer met open keuken. De woonkamer geeft toegang tot het balkon, gelegen op het noord/westen, ideaal om te ontspannen en te genieten van de rust van je eigen buitenruimte. De moderne open hoekopgestelde keuken is voorzien van een keramische kookplaat, vaatwasser, afzuiger, koelkast met vriesvak en spoelbak. Daarnaast is er een bijkeuken/inloopkast met de wasmachine-aansluiting en de boiler. De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel. De aparte slaapkamer biedt privacy en ruimte voor een comfortabel bed.

Berging/parkeerplaats:

Het appartement beschikt over een externe berging van circa 2,5 m<sup>2</sup>, handig voor het opbergen van fietsen of extra spullen, wat het geheel nog praktischer maakt voor dagelijks gebruik.

Indien gewenst kan er bij de aankoop van het appartement een parkeerplaats bijgekocht worden, gelegen op het parkeerterrein achter het wooncomplex. Vraagprijs parkeerplaats € 25.000,-- k.k.

Bijzonderheden:

- De VvE van dit appartement is druk bezig met verduurzamen.
- Gebruiksoppervlak wonen: ca. 37 m<sup>2</sup>
- Balkon: 3.3 m<sup>2</sup>
- Externe berging: 2.3 m<sup>2</sup>
- Fietsenberging in de onderbouw
- Centraal gelegen in Den Haag
- Rijks Beschermd Stadsgezicht gemeente Den Haag

- Goed onderhouden complex met huismeester
- Bouwjaar: 1978
- Moderne keuken en moderne badkamer
- Bijdrage actieve VvE: €199,-- per maand
- Voorschot stookkosten: €82,12 per maand
- Niet-bewoningsclausule en materialenclausule van toepassing.

Oplevering: kan per direct

\*\*\*\*\* LAGE NIEUWSTRAAT 406 IN THE HAGUE \*\*\*\*\*

This modern, light 2-room apartment with balcony and storage is located on the 2nd floor of a well-maintained complex and offers everything you need for comfortable living.

The location is truly perfect: right in the bustling centre of The Hague, with shops, restaurants and public transport just a stone's throw away. The Hague University of Applied Sciences or Leiden University with its branch in The Hague can be reached within 5 to 10 minutes by bike. For nature lovers, the Haagse Bos is only a 9-minute bike ride away, ideal for a lovely walk. Whether you want to enjoy a relaxing walk, an afternoon of shopping or a quick tram ride to Scheveningen beach, this apartment offers it all.

With a combination of modern conveniences and a top location, this is a unique opportunity for those looking for a comfortable and practical home in the heart of the city.

Layout:

Ground floor:

Entrance via a closed entrance, equipped with mailboxes and a doorbell panel, access to the lift and staircase.

Second floor:

Entrance to the house, bright hall that provides access to the modern white tiled bathroom and the cozy

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bright living room with open kitchen. The living room provides access to the balcony, located on the north/west, ideal for relaxing and enjoying the peace of your own outdoor space. The modern open corner kitchen is equipped with a ceramic hob, dishwasher, extractor, fridge with freezer compartment and sink. There is also a utility room/walk-in closet with the washing machine connection and the boiler. The bathroom has a modern finish and is equipped with a walk-in shower, a toilet and a washbasin. The separate bedroom offers privacy and space for a comfortable bed.

## Storage/parking space:

The apartment has an external storage room of approximately 2.5 m<sup>2</sup>, useful for storing bicycles or extra items, which makes it even more practical for daily use.

If desired, a parking space can be purchased when purchasing the apartment, located on the parking lot behind the residential complex. Asking price parking space € 25,000,- k.k.

## Details:

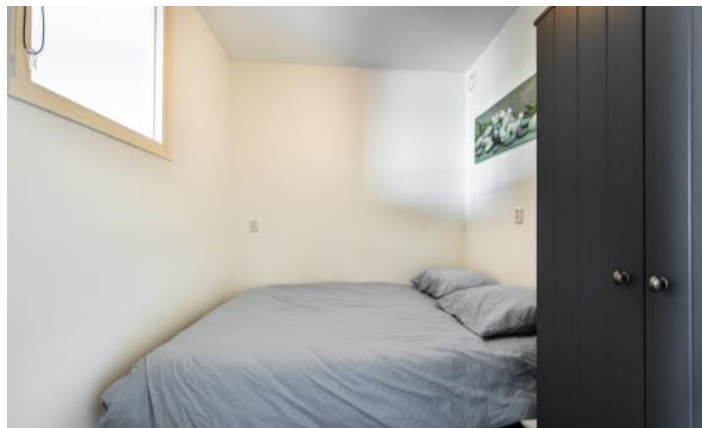
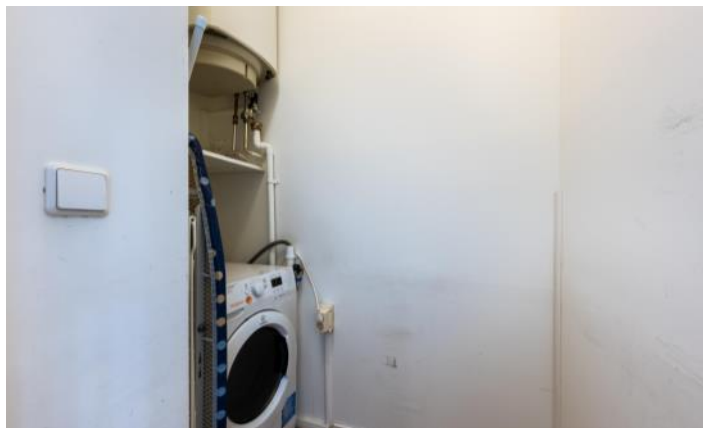
- The VvE of this apartment is busy making it more sustainable.
- Usable living area: approx. 37 m<sup>2</sup>
- Balcony: 3.3 m<sup>2</sup>
- External storage space: 2.3 m<sup>2</sup>
- Bicycle storage in the basement
- Centrally located in The Hague
- State Protected Cityscape municipality of The Hague
- Well-maintained complex with caretaker
- Year of construction: 1978
- Modern kitchen and modern bathroom
- Contribution active VvE: € 199,- per month
- Advance heating costs: € 82.12 per month
- Non-occupancy clause and materials clause apply.

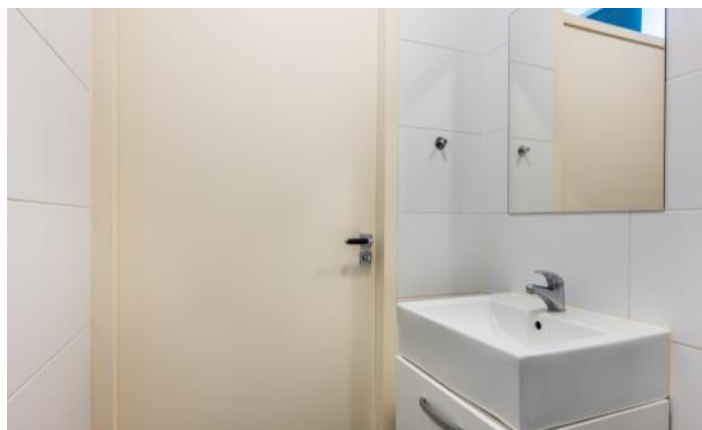
Delivery: can be immediately







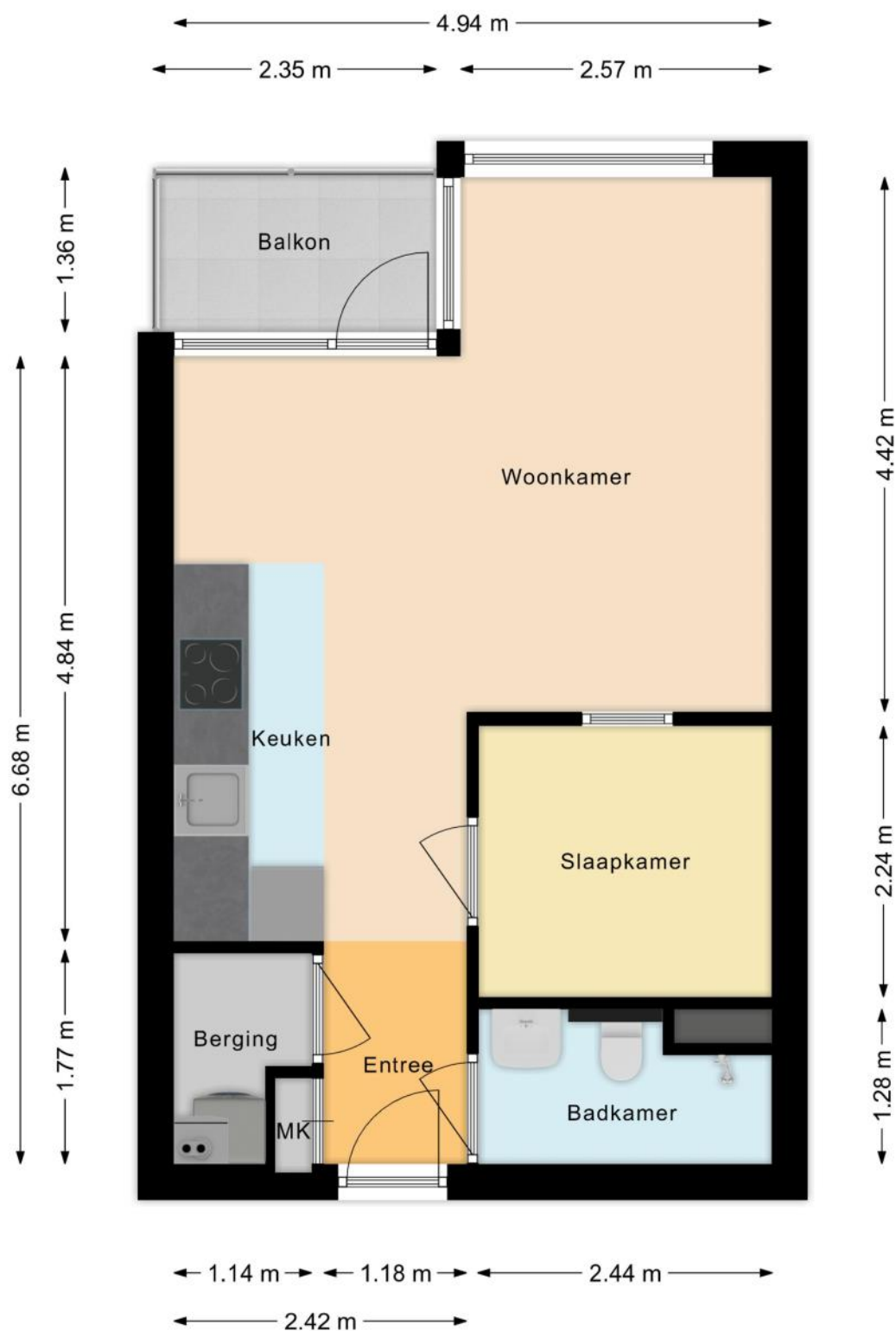




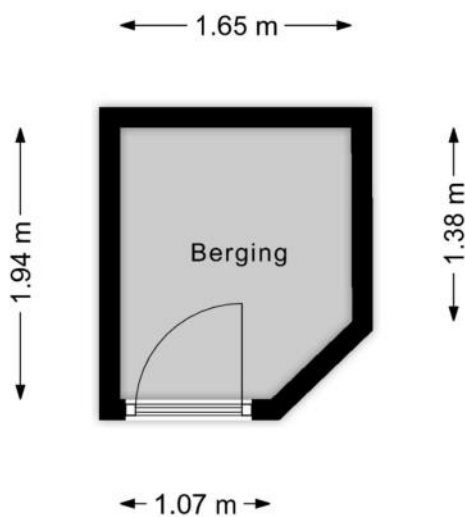




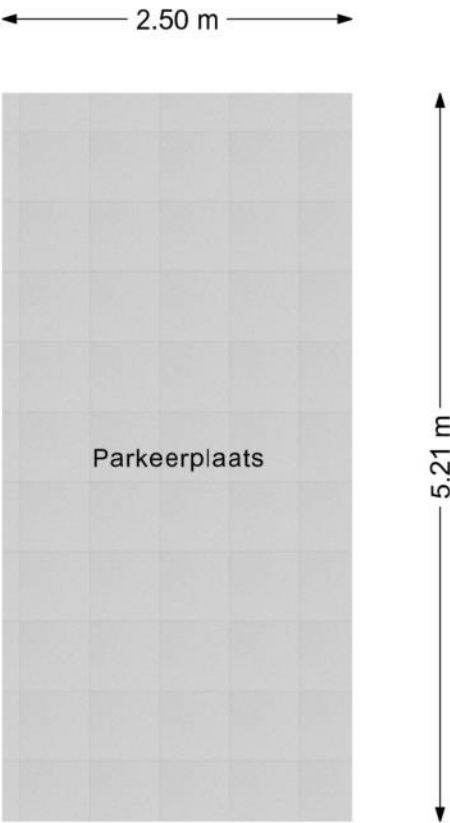
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1976
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	123 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	37 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	3 m <sup>2</sup>

### \* 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	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift

## Energie

Energie label	D
Isolatie	Geen isolatie
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Elektrische boiler eigendom

## Buitenruimte/omgeving

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

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Isolatie	Geen isolatie

## Garage

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

## Parkeergelegenheid

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

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 199 per maand
--------------	-----------------

# KENMERKEN

## Kadastrale gegevens

's-Gravenhage L 11939 37

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

`s-Gravenhage L 11939 163

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

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:  
> Voorschot stookkosten € 80,— per maand

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Hoekbank, salontafel, boxspring inclusief matras, wasmachine/droog combinatie (1 apparaat) blijven ook achter.

# 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](https://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](https://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](http://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.