

TE KOOP

Mispelstraat 23

's-Gravenhage



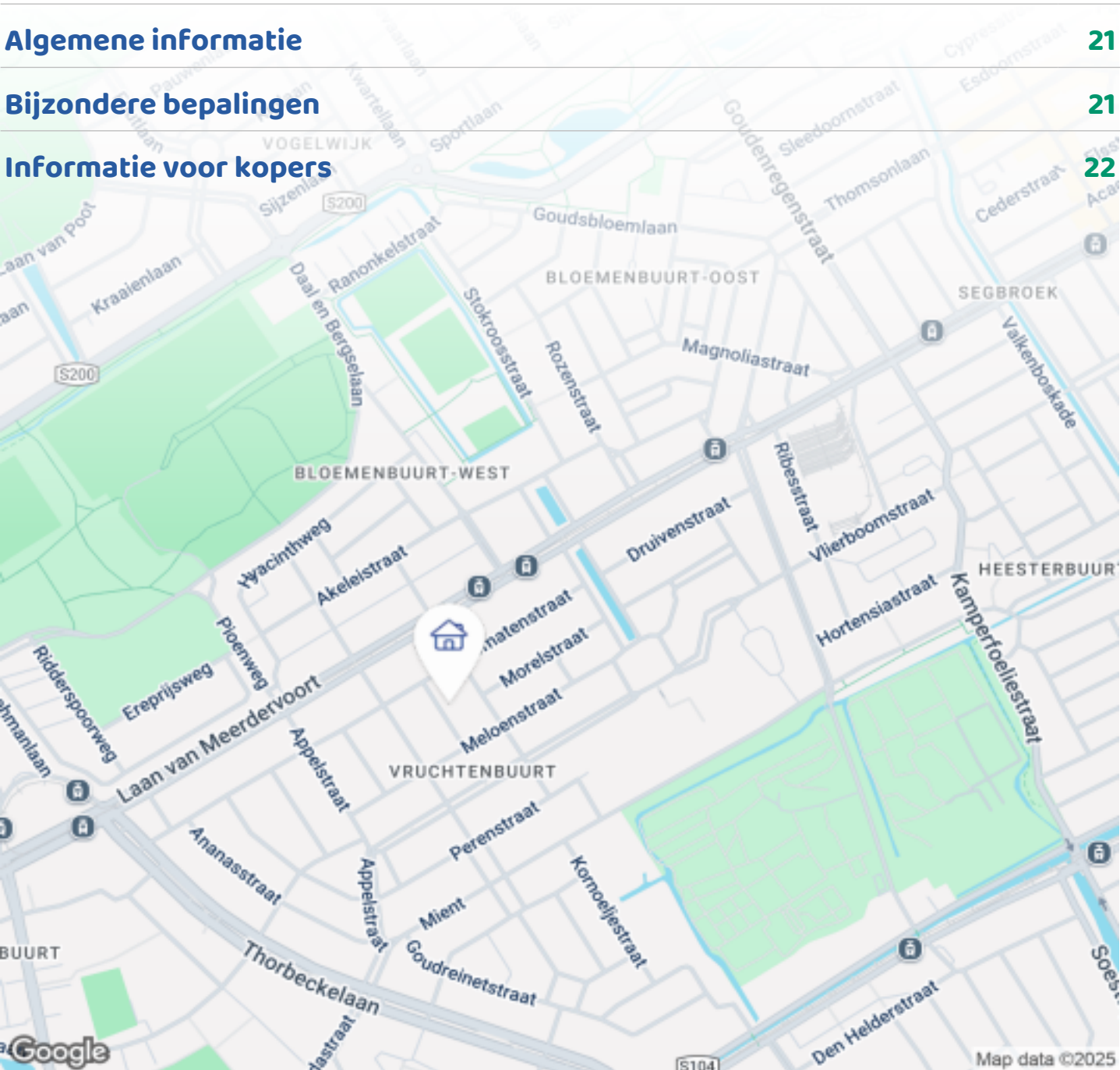
Vraagprijs

€ 795.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



***** MISPELSTRAAT 23 TE DEN HAAG /
VRUCHTENBUURT *****

Authentiek 30'er jaren eengezinswoning met diepe achtertuin, gesitueerd in een heerlijke straat met groenstroken in de zeer gewilde Vruchtenbuurt!

Aan karakter ontbreekt het niet in dit herenhuis uit 1931. Authentieke stijl-details als erkers aan de voorzijde, glas-in-lood, paneeldeuren en hoge plafonds zorgen voor veel sfeer. Verder is de woning voorzien van een breed opgezette entreehal, een uitgebouwde ruime woonkamer, een ruime open keuken, een stijlvolle badkamer, 2 slaapkamers (voorheen 3) op de eerste en een royale slaapkamer op de tweede etage en een zonnige ca. 14 meter diepe achtertuin op het noord/oosten.

De Vruchtenbuurt is een zeer gewilde buurt vanwege haar uitstekende ligging en hoge kwaliteit bouw. De woningen in deze buurt zijn veelal gebouwd in de jaren



Woningbrochure: Mispelstraat 23, 's-Gravenhage

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

'30 wat zorgt voor een karakteristieke uitstraling. De kindvriendelijke, gezellige Mispelstraat is breed en autoluw doordat er enkel bestemmingsverkeer in de straat rijdt. Lopen naar de bakker voor een croissantje, een kopje koffie drinken in de Vlierboomstraat en Appelstraat, een potje tennissen, voetballen of hockeyen in de bosjes van Pex, heerlijk wandelen in de natuur, op het strand en in de duinen, goed openbaar vervoer (o.a. de Randstadrail), diverse (basis)scholen waaronder ook de International School of The Hague en de European School, dit vind je allemaal in de nabije omgeving! Daarnaast ben je binnen 10 fietsminuten bij het strand of in 20 minuten in het centrum.

Kortom een heerlijk huis op een centrale locatie in een zeer kindvriendelijke buurt!

Begane grond:
Voortuin, entree/voorportaal met originele granitovloer en wandtegels, doordraaideur naar hal met trapopgang, meterkast (10 groepen), trapopgang, toiletruimte, trapkast, open keuken (ca. 3.50 x 3.45) aan voorzijde met vaatwasser (2024), RVS gaskooktoestel met brede oven, en losse apparatuur, ruime aangebouwde woonkamer (ca. 940 x 480) met mooie vaste kast vv kruipluik, diepe zonnige achtertuin (ca. 13.5 x 5.00) op het noord/oosten met elektrisch zonnescherm en veranda (ca. 5.00 x 3.00) aan de achterzijde met terrasverwarmer.

Eerste verdieping:
Overloop met fraai glas in lood boven de binnendeuren, slaapkamer aan achterzijde (voorheen 2) met openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde (ca. 4.80 x 1.00), moderne stijlvolle badkamer (ca. 2.70 x 2.20) met whirlpool ligbad, toilet, brede douchecabine, wastafelmeubel en plafond voorzien van glas-in-lood raam, brede slaapkamer aan voorzijde met vaste kast.

Tweede verdieping:
Riante slaapkamer (ca. 7.10 x 3.65) met laminaatvloer en dakkapel aan voor- en achterzijde, vaste kast met CV ketel (Remeha Avanta HR 2015), wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

- Handig om te weten:
- Woonoppervlakte 136m².
 - Bouwjaar 1931.
 - Ruime uitgebouwde woonkamer.
 - Ca. 14 meter diepe achtertuin met veranda.
 - Eeuwigdurend afgekochte erfpacht.
 - Dakbedekking vernieuwd in 2023.
 - Begane grond en eerste verdieping voorzien van dubbel glas (2023).

Oplevering: In overleg, kan snel

=====

===

***** MISPELSTRAAT 23 IN THE HAGUE /
VRUCHTENBUURT *****

Authentic 1930s single-family home with deep back garden, situated in a lovely street with green areas in the very popular Vruchtenbuurt!

This mansion from 1931 is full of character. Authentic style details such as bay windows at the front, stained glass, panel doors and high ceilings provide a lot of atmosphere. Furthermore, the house has a wide entrance hall, an extended spacious living room, a spacious open kitchen, a stylish bathroom, 2 bedrooms (previously 3) on the first floor and a spacious bedroom on the second floor and a sunny approx. 14 meter deep back garden on the north/east.

The Vruchtenbuurt is a very popular neighborhood because of its excellent location and high quality construction. The houses in this neighborhood were mostly built in the 1930s, which gives it a characteristic appearance. The child-friendly, cozy Mispelstraat is wide and car-free because there is only destination traffic in the street. Walk to the bakery for a croissant, have a cup of coffee in the Vlierboomstraat and Appelstraat, play a game of tennis, football or hockey in the woods of Pex, enjoy a lovely walk in nature, on the beach and in the dunes, good public transport (including the Randstadrail), various (primary) schools

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

including the International School of The Hague and the European School, you will find all this in the vicinity! In addition, you are within 10 minutes by bike at the beach or in 20 minutes in the center.

In short, a lovely house in a central location in a very child-friendly neighborhood!

Ground floor:

Front garden, entrance/porch with original granite floor and wall tiles, revolving door to hall with staircase, meter cupboard (10 groups), staircase, toilet, stair cupboard, open kitchen (approx. 3.50 x 3.45) at the front with dishwasher (2024), stainless steel gas hob with wide oven, and separate appliances, spacious attached living room (approx. 9.40 x 4.80) with beautiful fixed cupboard with crawl hatch, deep sunny backyard (approx. 13.5 x 5.00) facing north/east with electric sunshade and veranda (approx. 5.00 x 3.00) at the rear with patio heater.

First floor:

Landing with beautiful stained glass above the interior doors, bedroom at the rear (previously 2) with patio doors to the balcony at the rear (approx. 4.80 x 1.00), modern stylish bathroom (approx. 2.70 x 2.20) with whirlpool bath, toilet, wide shower cubicle, washbasin unit and ceiling with stained glass window, wide bedroom at the front with built-in closet.

Second floor:

Spacious bedroom (approx. 7.10 x 3.65) with laminate flooring and dormer window at the front and rear, built-in closet with central heating boiler (Remeha Avanta HR 2015), laundry room with connections for washing machine and dryer.

Good to know:

- Living area 136m².
- Built in 1931.
- Spacious extended living room.
- Approx. 14 meter deep backyard with veranda.
- Perpetually redeemed leasehold.
- Roof covering renewed in 2023.
- Ground floor and first floor with double glazing

(2023).

Delivery: In consultation, can be done quickly





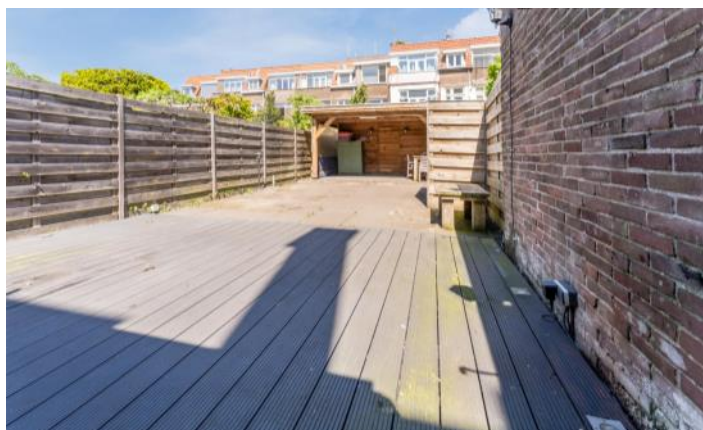




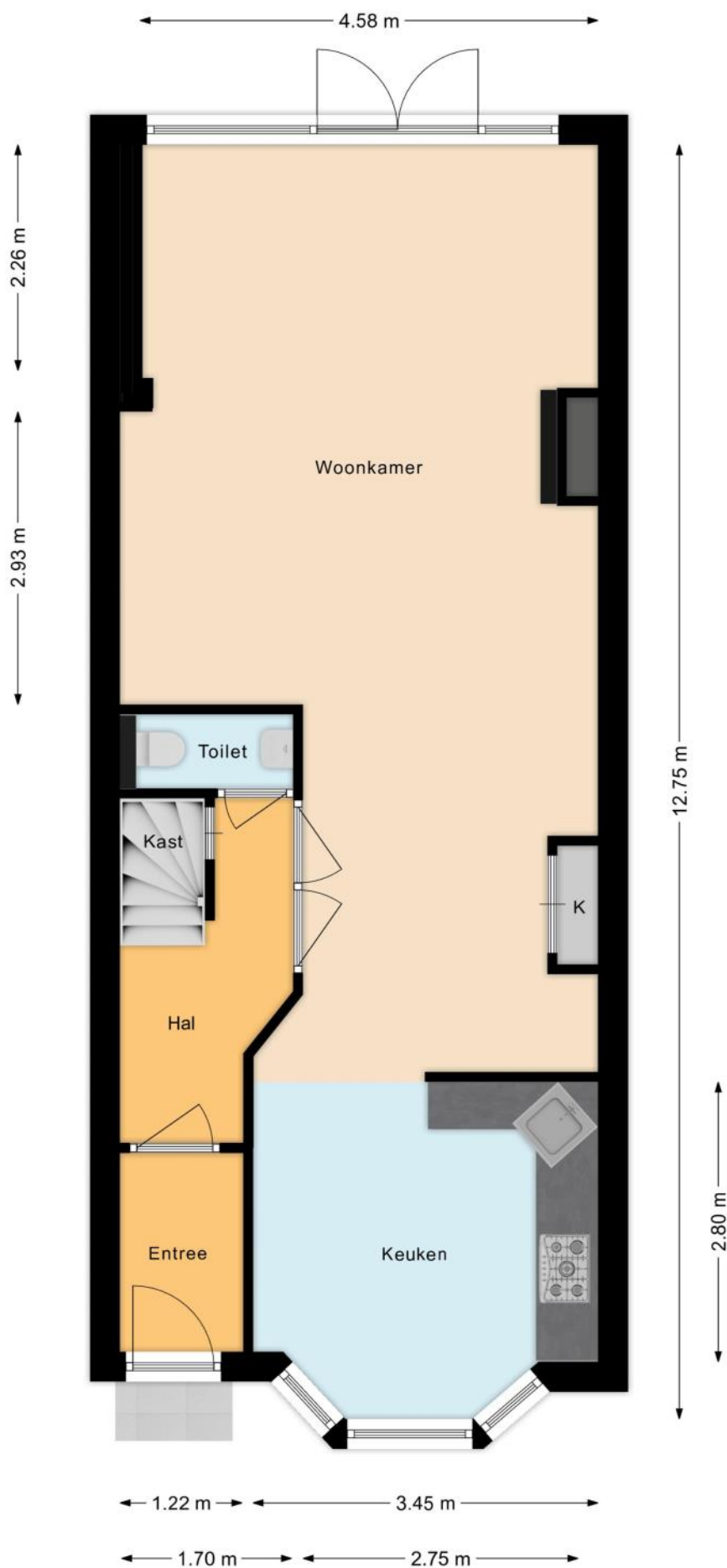




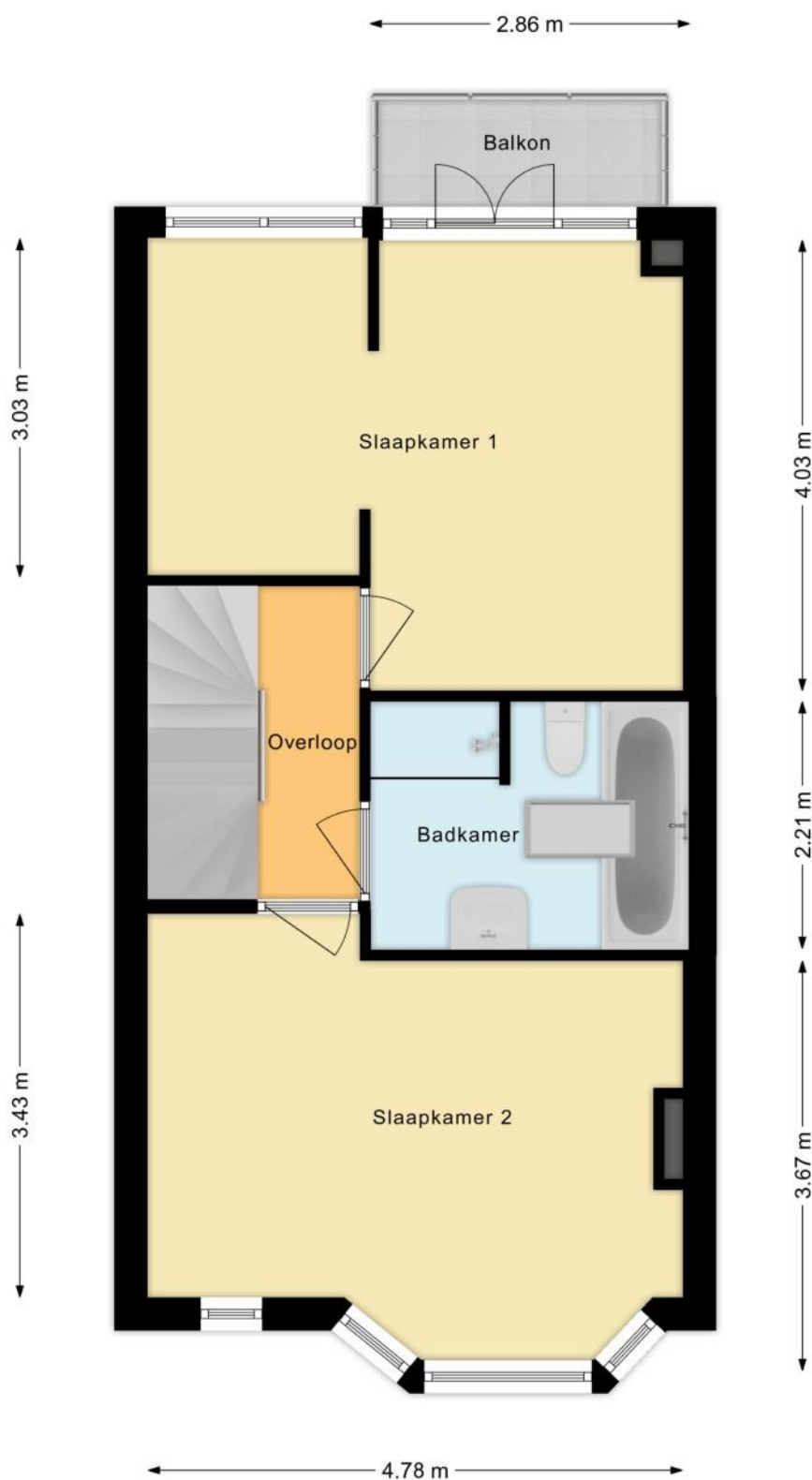




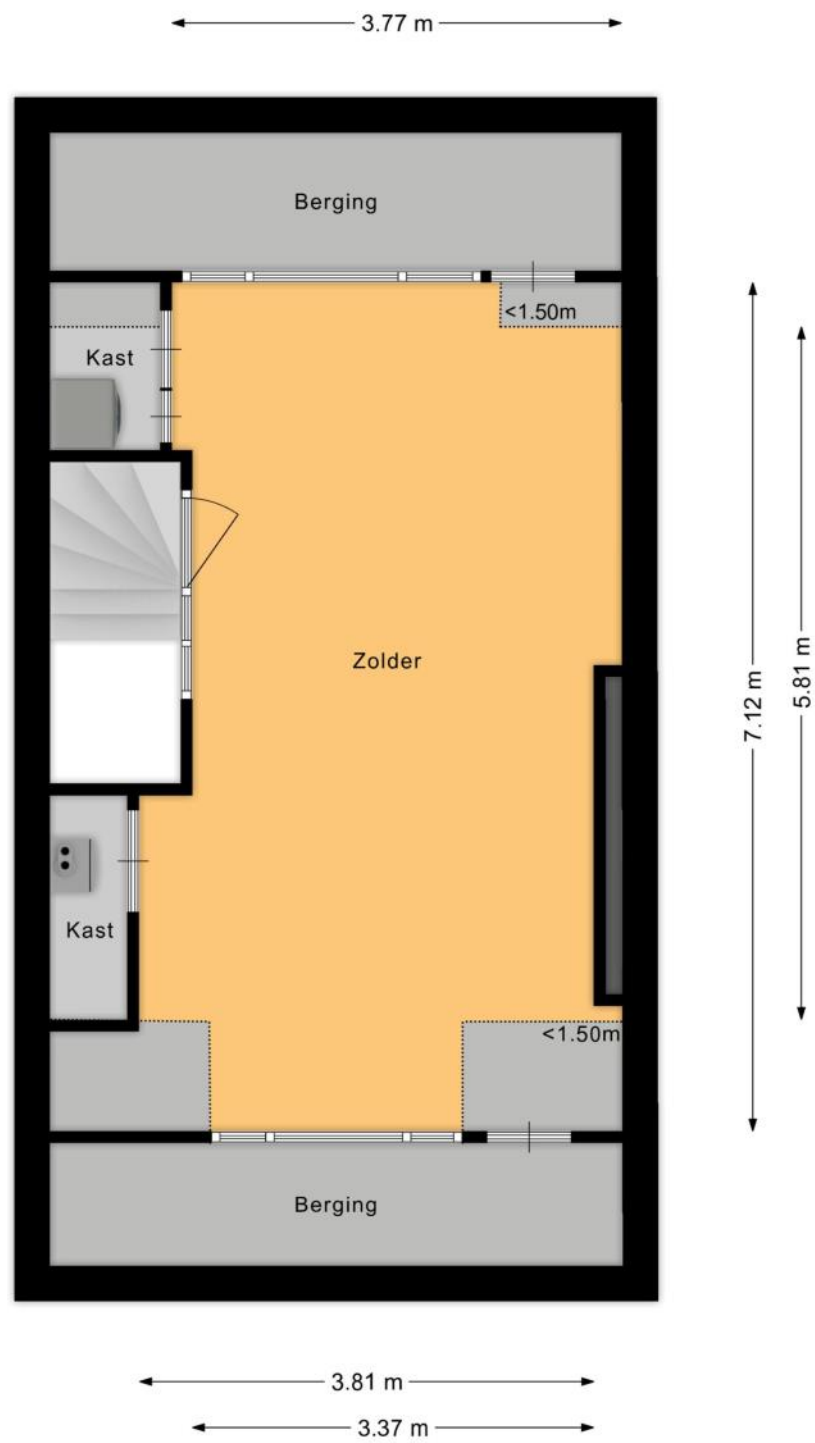
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1931
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	491 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	136 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 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel, whirlpool
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel

Energie

Energie label	B
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta HR
Bouwjaar cv-ketel	2015
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	68 m ² (13,5m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage AV 1732

Oppervlakte	135 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting			●
Rookmelder			●
Zonwering buiten achter			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren			●
Kookplaat			●
Oven			●
Vaatwasser			●
Dimmers			●
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Badkameraccessoires			●
Wastafelmeubel			●

Overige zaken

Er blijven 2 grote kledingkasten achter ter overname beschikbaar.

Evenzo een koloniale antieke salontafel.

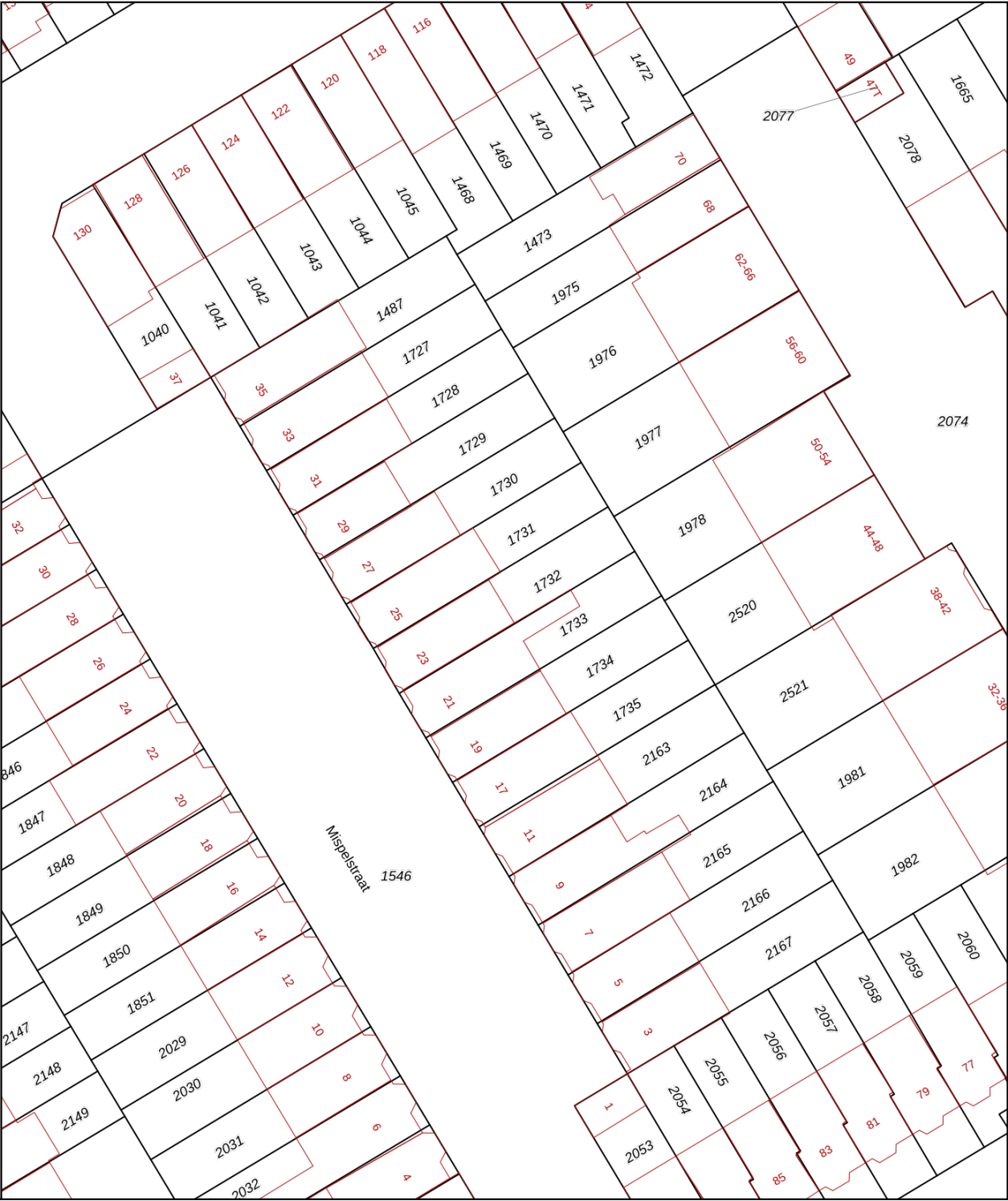


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage
Sectie AV
Perceel 1732

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 databankenrecht.

kadaster

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.