

TE KOOP

Wagenstraat 83 G

's-Gravenhage



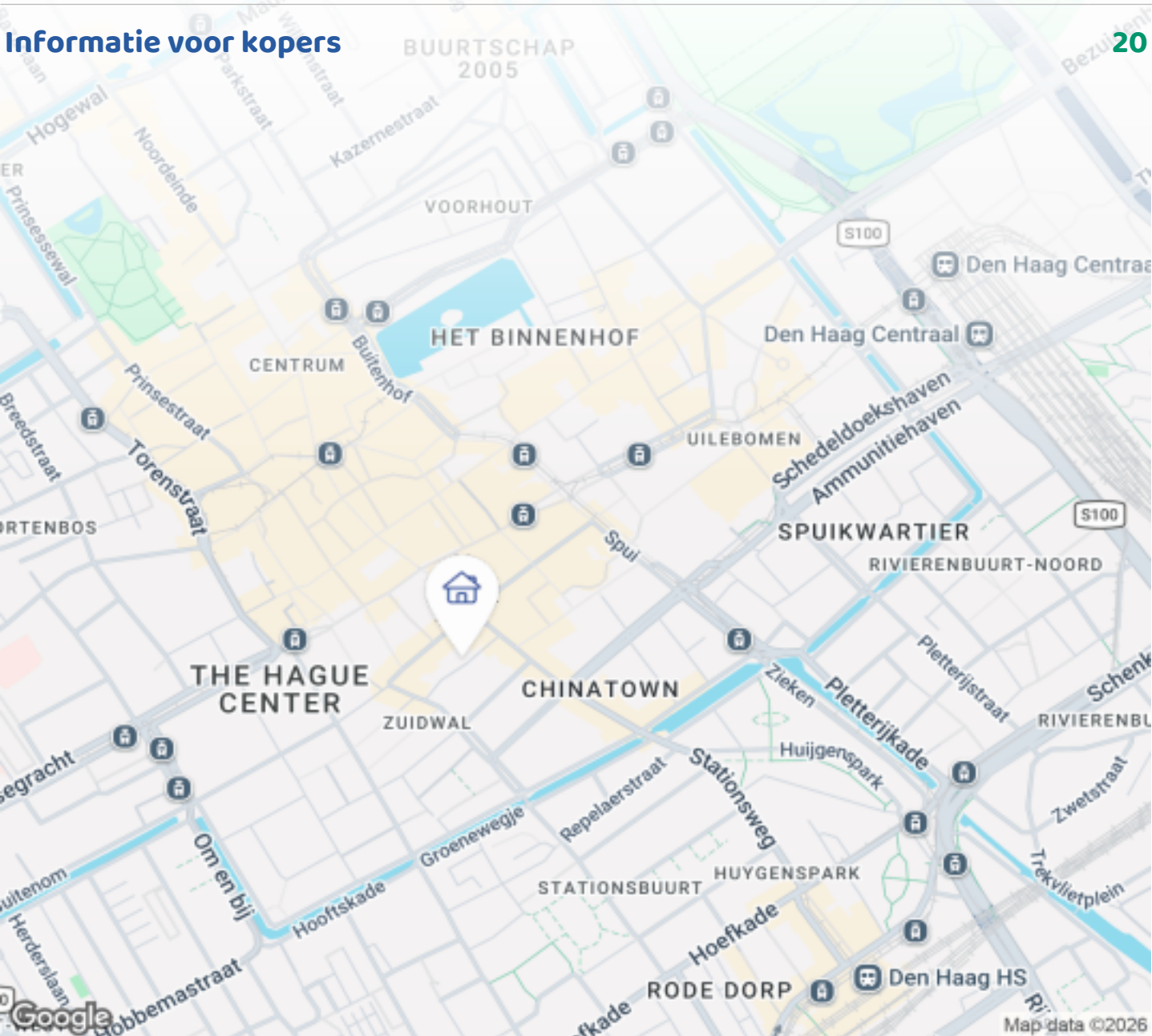
Vraagprijs

€ 325.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	11
Kenmerken	13
Zakenlijst	17
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Wagenstraat 83 G, 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

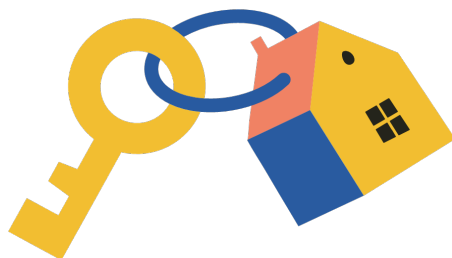


Bezichtigingen eenvoudig online in te plannen vanaf 27 december, ook in het weekend

Sfeervol en instapklaar 3-kamerappartement met groot zonnig en half overdekt balkon in het hart van Den Haag

Midden in de bruisende Haagse binnenstad, aan de autoluwe Wagenstraat in het levendige Chinatown, ligt dit goed onderhouden en volledig gemoderniseerde 3-kamerappartement. De woning bevindt zich op de derde verdieping van een kleinschalig en verzorgd appartementencomplex, beschikt over een royaal balkon op het zuidoosten en is gelegen op eigen grond.

De ligging is ideaal: winkels, restaurants, supermarkten, cultuur en openbaar vervoer bevinden zich letterlijk om de hoek. De stations Den Haag Centraal en Den Haag HS liggen op loopafstand en ook de uitvalswegen richting de A12 zijn binnen enkele



Woningbrochure: Wagenstraat 83 G, 's-Gravenhage

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

minuten bereikbaar. Hier woon je centraal, maar toch rustig.

Indeling

Via de afgesloten entree met bellentableau, lift en trappenhuis bereik je de woning op de derde verdieping. De hal geeft toegang tot alle vertrekken en is voorzien van een meterkast en een modern toilet met zwevend closet en fonteintje.

De lichte woonkamer heeft een prettige, open indeling en staat in directe verbinding met de moderne open keuken (2016). Vanuit de woonkamer is er toegang tot het ruime balkon van ruim 9 m², gelegen op het zuidoosten en voorzien van vlondertegels – een heerlijke plek om 's ochtends en in de vroege middag van de zon te genieten.

De keuken is strak en functioneel uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, elektrische oven, magnetron, 5-pits gaskookplaat met wokbrander en afzuigkap.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers. De moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche met glazen schuifdeur, wastafelmeubel en aansluitingen voor wasmachine en droger. Tevens bevindt zich hier de elektrische boiler (80 liter).

Op de begane grond beschikt het appartement over een eigen kelderberging.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 67 m²
- Bouwjaar 1978
- Gelegen op eigen grond
- Volledig gemoderniseerd in 2016 (o.a. stucwerk, vloeren, elektra, keuken en sanitair)
- Groot balkon op het zuidoosten (ruim 9 m²)
- Energie label C
- Lift aanwezig
- Blokverwarming, warm water via elektrische boiler (80 liter)

- Grotendeels dubbel glas
- Actieve en gezonde VvE met ruim reservefonds, algemene kosten 171 euro, reservering renovatie en verduurzaming 110 euro en voorschot stookkosten 159 euro
- Eigen berging op de begane grond
- Oplevering mogelijk op korte termijn

Kortom:

Een comfortabel en instapklaar stadsappartement op een toplocatie in het centrum van Den Haag. Ideaal voor starters, stellen of als pied-à-terre, zonder verbouwingskosten en met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

English description

Viewings can easily be scheduled online from December 27, including weekends

Charming and move-in ready two-bedroom apartment with a large sunny, partially covered balcony in the heart of The Hague

Located in the vibrant city centre of The Hague, on the quiet Wagenstraat in lively Chinatown, this well-maintained and fully modernised two-bedroom apartment offers comfortable city living. The apartment is situated on the third floor of a small-scale and well-kept apartment complex, features a spacious southeast-facing balcony, and is located on freehold land.

The location is ideal: shops, restaurants, supermarkets, cultural venues and public transport are literally just around the corner. Both The Hague Central Station and The Hague HS Station are within walking distance, and the main access roads towards the A12 can be reached within minutes. Central living, yet pleasantly quiet.

Layout

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

The apartment is accessed via a secured entrance with doorbells, lift and stairwell, leading to the third floor. The hallway provides access to all rooms and includes the meter cupboard and a modern toilet with wall-mounted closet and washbasin.

The bright living room has a pleasant open layout and is directly connected to the modern open-plan kitchen (2016). From the living room, there is access to the spacious balcony of approximately 9 m², facing southeast and finished with decking — a wonderful spot to enjoy the sun in the morning and early afternoon.

The kitchen has a sleek and functional design and is equipped with various built-in appliances, including a dishwasher, electric oven, microwave, five-burner gas hob with wok burner, and an extractor hood.

At the rear of the apartment are two well-proportioned bedrooms. The modern bathroom features a walk-in shower with glass sliding door, a vanity unit, and connections for a washing machine and dryer. The electric boiler (80 litres) is also located here.

On the ground floor, the apartment includes a private storage unit.

Features

- Living area approx. 67 m²
- Built in 1978
- Freehold property
- Fully modernised in 2016 (including plasterwork, flooring, electrics, kitchen and sanitary fittings)
- Large southeast-facing balcony (approx. 9 m²)
- Energy label C
- Lift available
- Block heating; hot water via electric boiler (80 litres)
- Largely double-glazed
- Active and financially healthy Homeowners' Association (VvE) with ample reserve fund, general costs 171 euros, renovation and sustainability reserve 110 euros and advance heating costs 159 euros
- Private storage on the ground floor
- Quick delivery possible

In short:

A comfortable, move-in ready city apartment in a prime central location in The Hague. Ideal for first-time buyers, couples or as a pied-à-terre, with no renovation costs and all urban amenities within easy reach.





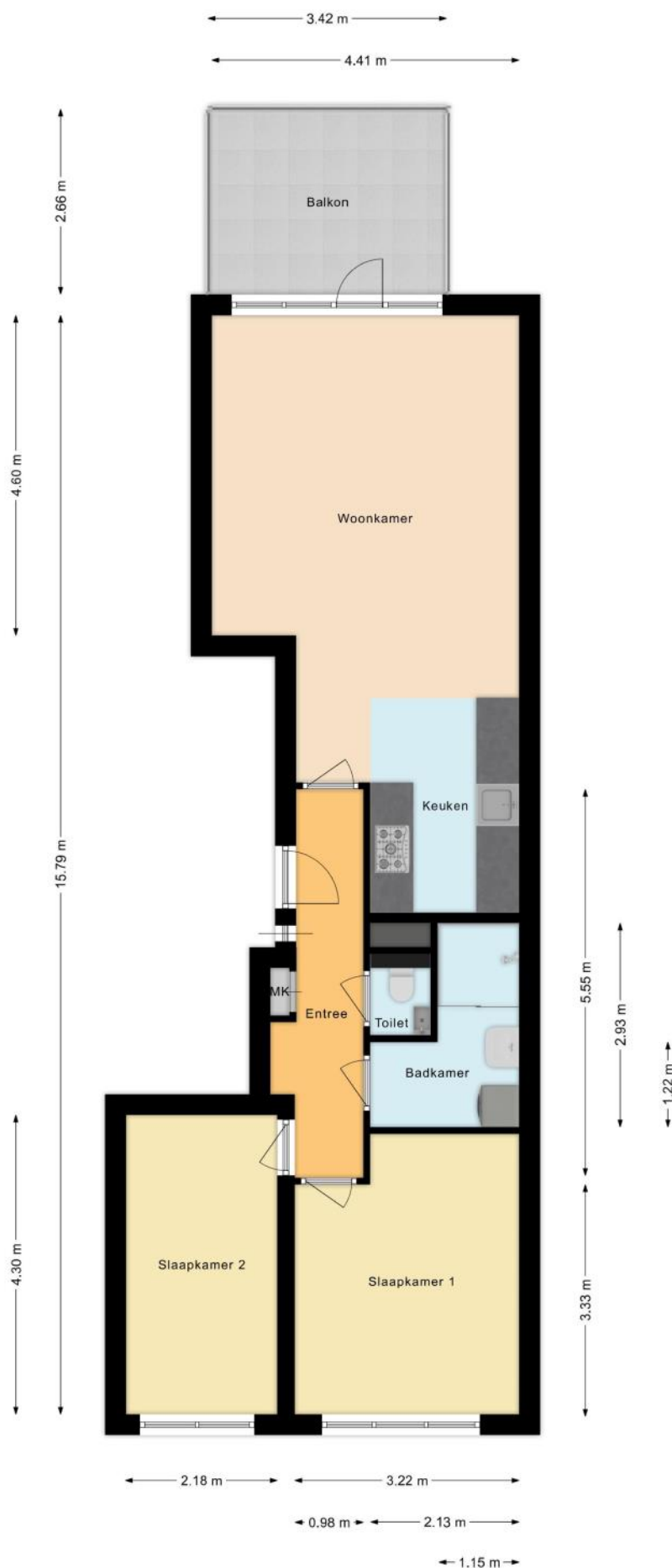




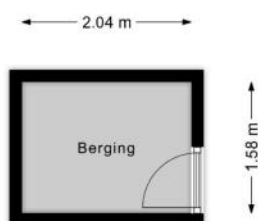




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1978
Specifiek	Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	232 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	67 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
Externe bergruimte	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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift

Energie

Energie label	C
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

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

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 281 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage I 2961 14

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

's-Gravenhage I 2961 34

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

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Rijksbeschermd stadsgezicht

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Eigen grond

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Fornuis	●		
Koelkast			●
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat			●
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Meubels kunnen in overleg worden overgenomen met uitzondering van de bedden, de droger en de mango houten kast in de woonkamer. Verlichting boven de eettafel wordt meegenomen.



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.