



Frisia Makelaars

Bovenhuis

Dakterras

Instapklaar

Appelstraat 28

2564 EG 'S-Gravenhage

Contactpersoon: Edwin Rosenbrand

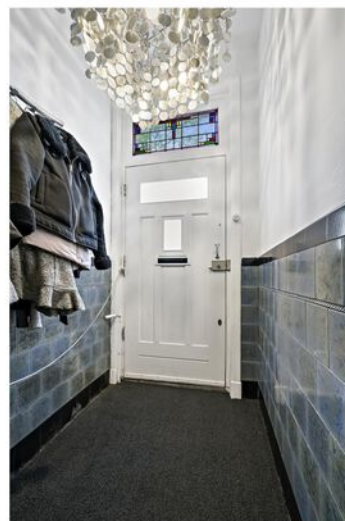
TE KOOP € 575.000 k.k.





Kenmerken

Soort	bovenwoning	Bouwjaar	1929
Type	appartement	Tuin	zonneterras
Kamers	4	Garage	geen garage
Woonoppervlakte	126 m ²	Verwarming	c.v.-ketel
Perceeloppervlakte	0 m ²	Isolatie	dubbel glas
Inhoud	430 m ³	Energie label	B



Omschrijving

In de geliefde Vruchtenbuurt bieden wij een instapklaar driedubbel bovenhuis aan, compleet met een zonnig dakterras van maar liefst 24 m² én twee balkons. Geniet van de ruime doorzonwoonkamer met veel lichtinval en de luxe open keuken. Dit ruime bovenhuis beschikt over drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer, perfect voor wie op zoek is naar een combinatie van comfort en stijl.

Of je nu houdt van shoppen, de natuur of de stad, deze locatie biedt het beste van alle werelden!

In the popular Vruchtenbuurt neighborhood we offer a ready to move in triple upper house, complete with a sunny roof terrace of no less than 24 m² and two balconies. Enjoy the spacious living room with lots of light and the luxurious open kitchen. This spacious upper house features three comfortable bedrooms and a modern bathroom, perfect for those looking for a combination of comfort and style.

Whether you love shopping, nature or the city, this location offers the best of all worlds!

Indeling

Begane grond:

Je betreedt de woning via de entree op de begane grond, waarna je met de trap naar de 1e verdieping gaat.

1e verdieping:

De overloop met een handige garderobekast en een apart toilet leid je via stijlvolle dubbele taatsdeuren naar de royale doorzonwoonkamer. Dankzij de opengewerkte voorzijkamer, sfeervolle schouw en charmante erker geniet je hier van veel lichtinval en een warme, uitnodigende sfeer. De moderne open keuken, volledig uitgerust met inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, oven/heteluchtoven, magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en een Quooker, biedt alles voor de kookliefhebber. Een gezellig hoekgedeelte nodigt je uit tot ontbijt en informele momenten. Vanuit de keuken is er toegang tot een balkon.

2e verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een vaste kast en een schouw, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over vaste kasten en een schuifpui naar een tweede balkon. De moderne badkamer is uitgerust met een inloofdouche, een stijlvol wastafelmeubel en aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook is er op deze verdieping een apart toilet.

3e verdieping:

De derde slaapkamer is licht en ruim, met een grote glazen pui die toegang biedt tot een royaal dakterras met schitterend uitzicht. Daarnaast vind je hier de opstelplaats voor de CV-ketel, praktisch weggewerkt zonder in te boeten op de ruimte.

Layout

First floor:

You enter the house through the entrance on the first floor, after which you take the stairs to the 1st floor.

1st floor:

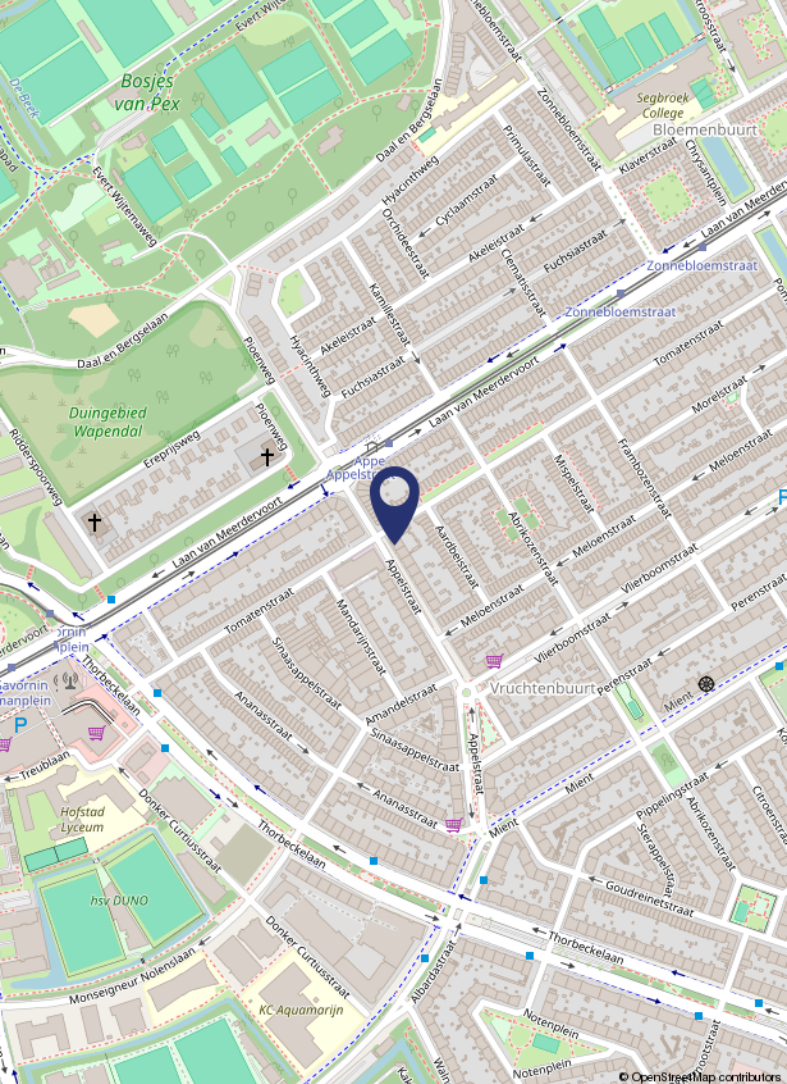
The landing with a convenient closet and a separate toilet leads you through stylish double pivot doors to the spacious through lounge. Thanks to the open-plan front room, cozy fireplace and charming bay window, you enjoy lots of light here and a warm, inviting atmosphere. The modern open kitchen, fully equipped with built-in appliances such as an induction hob, hood, oven/heat oven, microwave, fridge/freezer, dishwasher and a Quooker, offers everything for the cooking enthusiast. A cozy corner area invites you to breakfast and informal moments. From the kitchen there is access to a balcony.

2nd floor:

On the second floor there are two spacious bedrooms. The front bedroom has a closet and a fireplace, while the rear bedroom features closets and a sliding door to a second balcony. The modern bathroom is equipped with a walk-in shower, a stylish washbasin and connections for washer and dryer. There is also a separate toilet on this floor.

3rd floor:

The third bedroom is bright and spacious, with a large glass front that provides access to a generous roof terrace with stunning views. In addition, you will find here the location for the central heating boiler, practically concealed without compromising space.



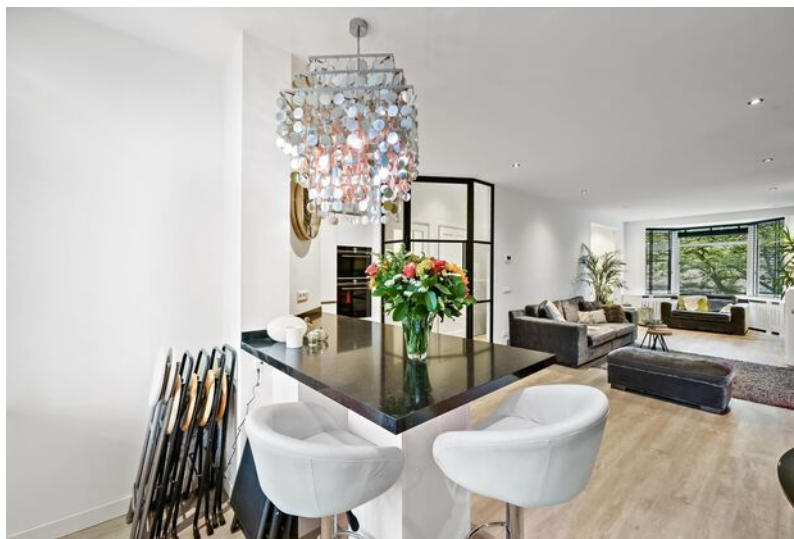
Locatie

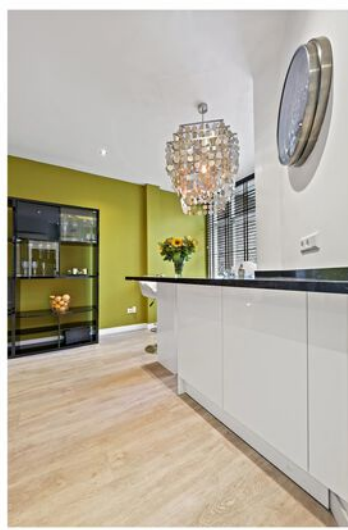
Dit bovenhuis ligt in een rustige en sfeervolle buurt, omringd door levendige winkelstraten zoals de Vlierboomstraat en de Appelstraat. Hier vind je een divers aanbod aan winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden, allemaal op korte loopafstand. Voor nog meer gemak ligt het winkelcentrum Savornin Lohmanplein op steenworp afstand, waar je terecht kunt voor een compleet aanbod aan winkels.

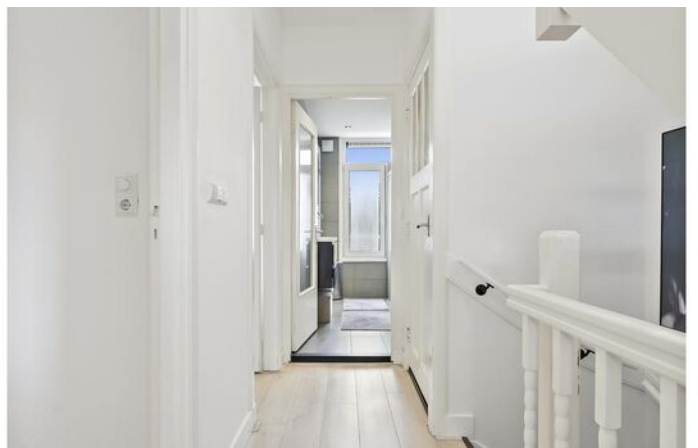
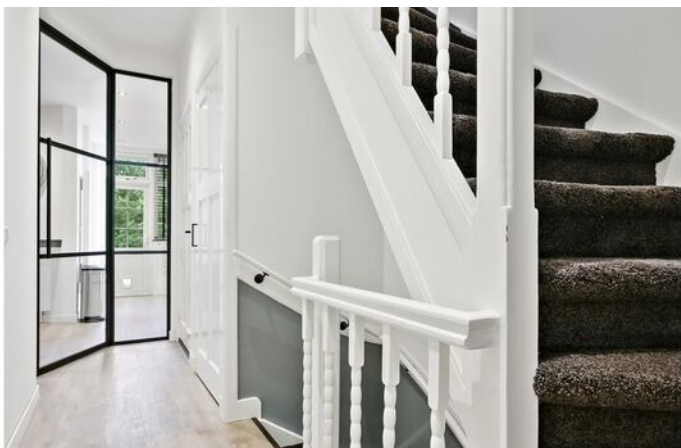
Liefhebbers van de kust kunnen hun hart ophalen: het strand van Kijkduin ligt op slechts 5 minuten fietsen! Daarnaast ben je goed verbonden met het openbaar vervoer. Op loopafstand vind je haltes voor de Randstadrail en tram, die je in no-time naar het bruisende stadscentrum van Den Haag brengen.

This upper house is located in a quiet and attractive neighborhood, surrounded by lively shopping streets such as Vlierboomstraat and Appelstraat. Here you will find a diverse range of stores, specialty stores and restaurants, all within short walking distance. For even more convenience, the Savornin Lohmanplein shopping center is just steps away, where you can find a full range of stores.

Lovers of the coast can indulge themselves: the beach of Kijkduin is just 5 minutes by bike! In addition, you are well connected by public transport. Within walking distance you will find stops for the Randstadrail and streetcar, which will take you to the bustling city center of The Hague in no time.



















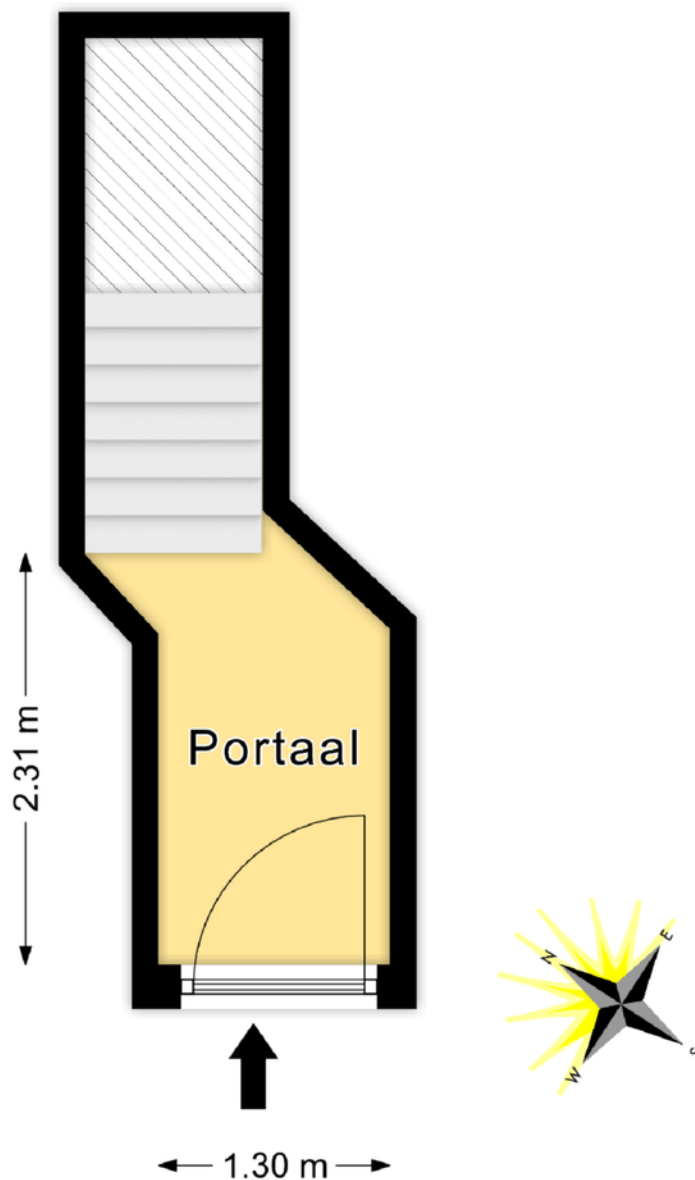


Plattegronden

Appelstraat 28, 's-Gravenhage

Woonlaag 0

← 1.00 m →



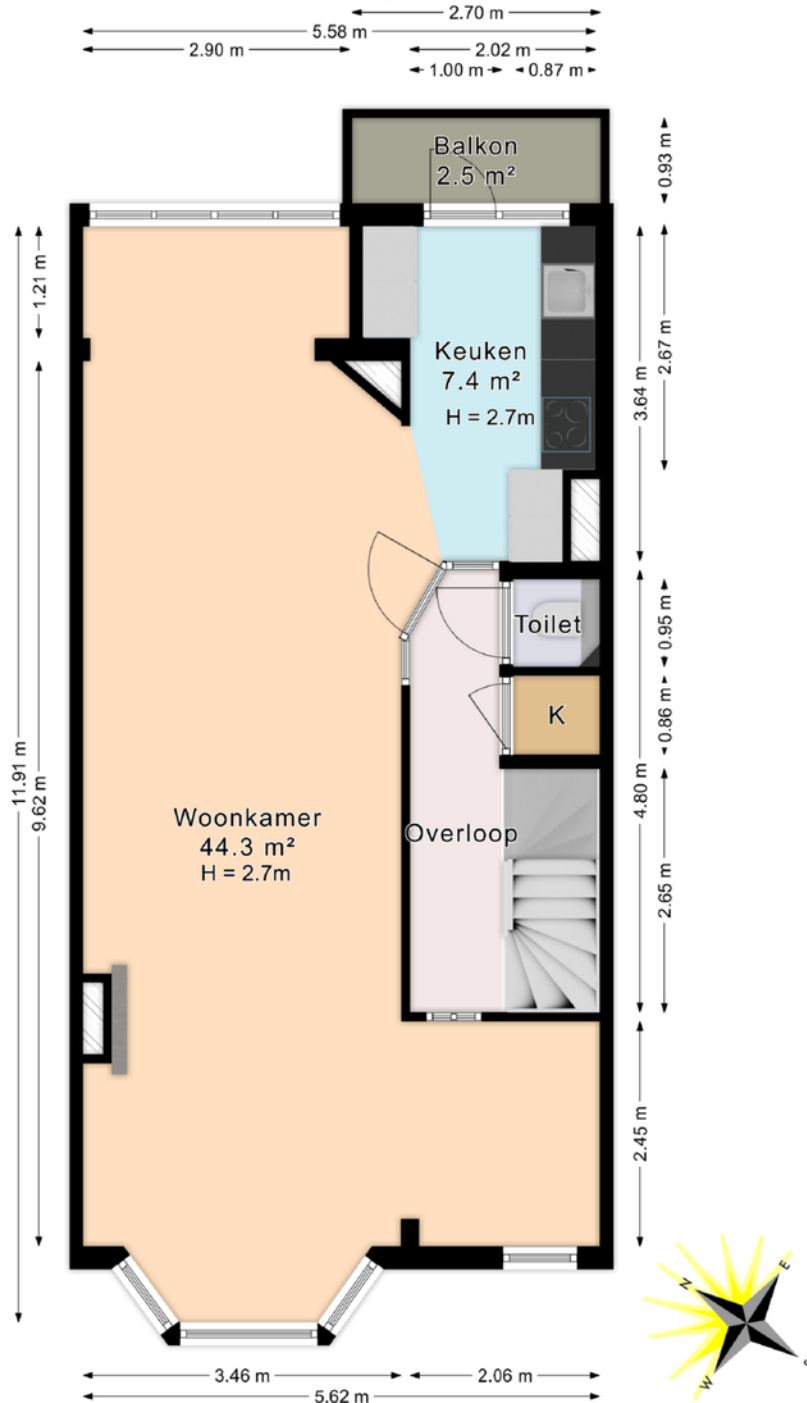
*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

© www.roundsense.com

Plattegronden

Appelstraat 28, 's-Gravenhage

Woonlaag 1

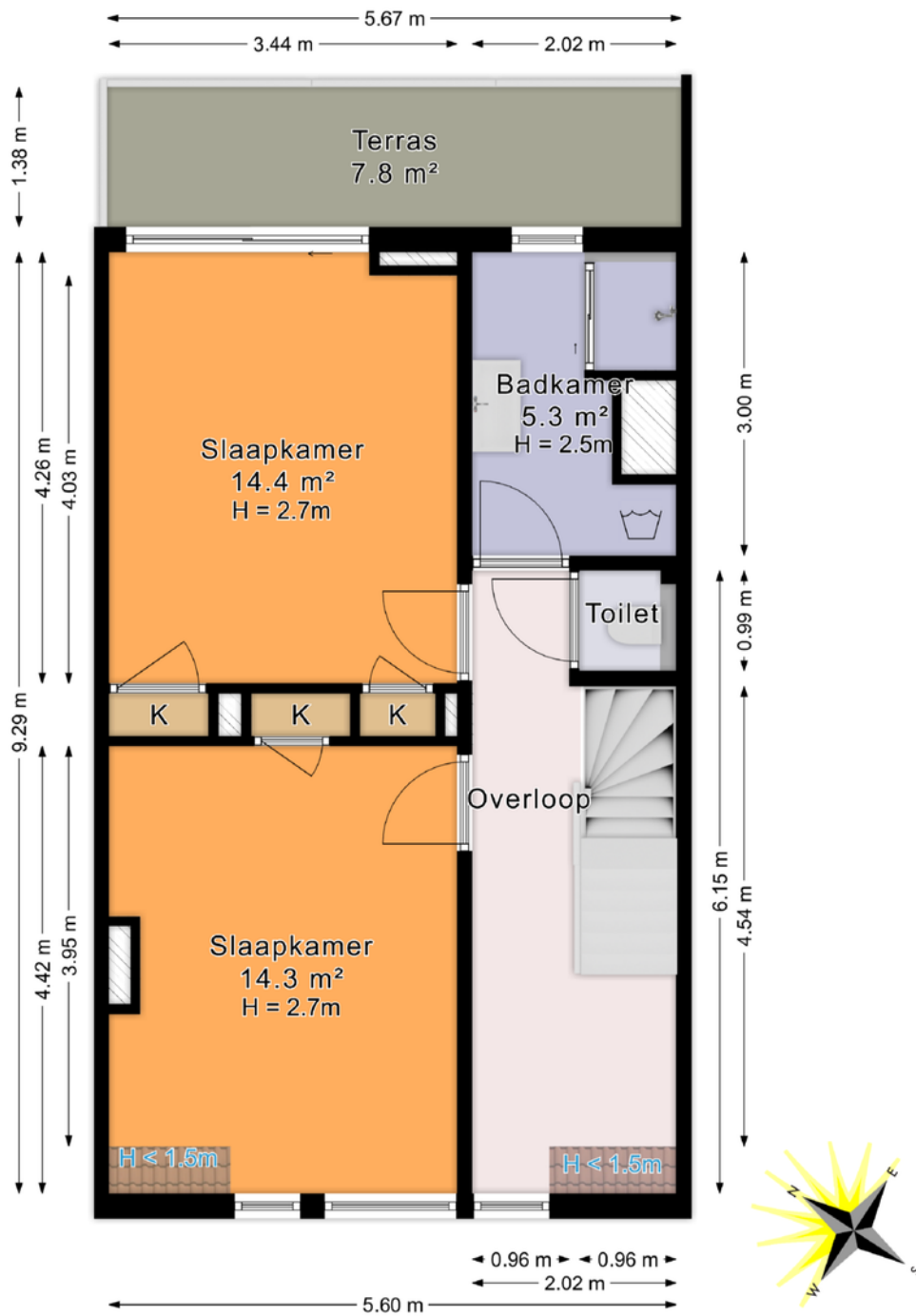


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.roundsense.com

Plattegronden

Appelstraat 28, 's-Gravenhage

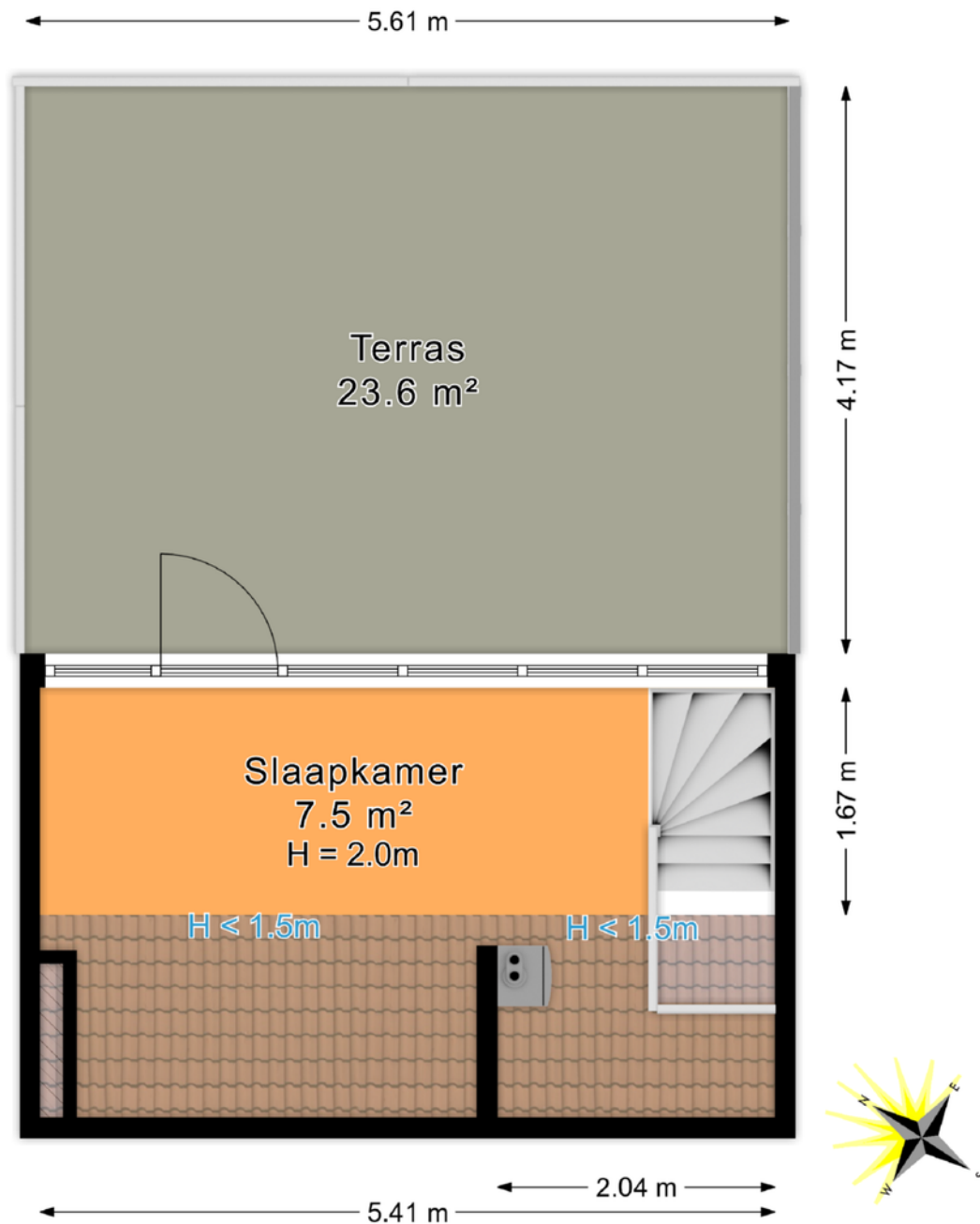
Woonlaag 2



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.roundsense.com

Plattegronden

Appelstraat 28, 's-Gravenhage Woonlaag 3



*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com*

Het particulier Onroerend Goed team

Onbezorgd de woningmarkt op? Kies voor Frisia Makelaars!

Veertig enthousiaste vakmensen, die boordevol kennis zitten en veel ervaring hebben, staan voor u klaar. Dat betekent altijd de juiste adviseur aan uw zijde, op het juiste tijdstip. U heeft een beslissing genomen om een woning te kopen of verkopen, huren of verhuren. Een bijzonder moment in uw leven, waar wij graag deel van willen uitmaken. Inmiddels staan wij al meer dan 95 jaar klaar voor jong & oud.

Haagse wortels met een Fries tintje

Sinds de jaren 20 dragen wij de naam Frisia Makelaars met trots. De oprichter begeleidde Friese cliënten, die zich in Den Haag wilden vestigen. Sindsdien zijn wij zowel actief in de woningmakelaardij als in de zakelijke markt. Dat verklaart onze brede blik en enorme kennis van de regio Haaglanden. Daarnaast maken wij deel uit van het samenwerkingsverband Dynamis. Wij hebben de krachten gebundeld van twaalf regionale makelaarskantoren, met dertig vestigingen in heel Nederland. Dat is nog méér expertise en kennis waar we uit kunnen putten, om u nog beter van dienst te kunnen zijn.

Deskundigheid

Aandacht **Passie**

Service

Beste promotie

Persoonlijke benadering

Prijs/kwaliteit

Communicatie

Jaren lange ervaring



Aanvullende clausules

Artikel (AVG)

Verkoper en koper verklaren hierbij in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze (ver)koop en levering betrokken makelaar(s) en notaris om te communiceren met de bij deze (ver)koop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper en koper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie.

Artikel (Koper in de gelegenheid tot)

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst;

- te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;

- te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;

- de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;

- de oppervlakte van de woning en bijgebouwen en/of het perceel na te meten op de juiste grootte.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

Artikel (Ouderdomsclausule)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 90 jaar oud is. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, verwarming en warmwaterinstallaties met toebehoren, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, en van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.)

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

Artikel (Asbest niet bekend)

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 4 - 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenkijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd duurt drie dagen, uitgezonderd weekend en feestdagen, en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedingsproces

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij

het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw-)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Koop onroerende zaken en aanmaning van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper. Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden toegevoegd.

Duurzaam wonen

Wij van Frisia Makelaars vinden het belangrijk dat u goed wordt geïnformeerd over verduurzaming van uw woning.

5 redenen om te kiezen voor duurzaam wonen

Een warmtepomp, vloerisolatie of zonnepanelen: er zijn genoeg manieren om je woning te verduurzamen. Soms is dat best een investering. Dus, waarom zou je een huis eigenlijk verduurzamen?

1. Duurzaam wonen is comfortabel

Energiezuinig wonen heeft invloed op het wooncomfort. De eerste stap naar een duurzaam huis begint meestal met het isoleren van een woning. Dat merk je direct: je huis voelt comfortabel warm aan op koude dagen en blijft langer koel als het buiten warm is.

2. Energiezuinig wonen betekent een lagere energierekening

Omdat een duurzame woning minder warmte verliest, hoef je minder te stoken. Bij een energiezuinig huis gaan de kosten dus omlaag. Ook niet verkeerd: duurzame woningen doen het goed op de woningmarkt. Het wordt daardoor makkelijker je woning te verkopen en waarschijnlijk ook nog tegen een hogere prijs.

3. Een duurzaam huis is klaar voor de toekomst

Wanneer je energiezuinig woont blijft je woning altijd up-to-date. En het hoeft niet allemaal in één keer te gebeuren. Je kan ook je huis stapsgewijs verduurzamen, daarmee voorkom je eenmalige (grote) investeringen. Zo werk je gefaseerd naar een duurzaam huis!

4. Duurzaamheid en het milieu

Duurzaam wonen is niet alleen voordelig voor jou, maar heeft natuurlijk ook een maatschappelijk voordeel. Je bent minder afhankelijk van fossiele brandstoffen, stoot minder CO₂ uit en daarmee ontlast je toekomstige generaties.

5. Met een duurzame woning ben je onafhankelijk
Duurzaamheid betekent ook onafhankelijkheid. De komende jaren blijven de prijzen van gas en elektra stijgen. Door de prijzen omhoog te schroeven wil de overheid huishoudens stimuleren om van het gas af te gaan. Met het verduurzamen van je huis en de keuze voor alternatieve energiebronnen - zoals zonnepanelen of een warmtepomp - word je onafhankelijk van externe partijen en fluctuaties in prijzen.

Subsidie voor duurzame warmtebronnen

Met het klimaatakkoord is afgesproken de broeikasgasuitstoot drastisch te verminderen. Eén van de belangrijkste maatregelen voor Nederlandse huishoudens is dat ze zoveel mogelijk van het aardgas afgaan. Bij het verduurzamen van jouw woning is het verstandig om te kiezen voor alternatieve, duurzame warmtebronnen. Denk bijvoorbeeld aan een warmtepomp, pelletkachel en zonneboiler.

Om de transitie naar duurzaam wonen te stimuleren kunnen woningeigenaren onder meer de Investeringssubsidie Duurzame Energie (ISDE) aanvragen. Wil je weten welk type warmtebron goed bij jouw woning past? Of hoe subsidies voor duurzame energie werken?

Meer informatie over verduurzaming van uw woning:

- www.atlasleefomgeving.nl
- www.milieucentraal.nl
- www.energiebespaarlening.nl
- www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/isde/particulieren
- www.degroenemenukaart.nl



Biedingsformulier

BIEDINGSFORMULIER

TE GEBRUIKEN INDIEN U NIET DOOR EEN NVM MAKELAAR WORDT VERTEGENWOORDIGD.

Aan: Frisia Makelaars, Javastraat 1a, 2585 AA Den Haag Tel: 070-3420101,
e-mail: WONEN@FRISIAMAKELAARS.NL

Ter attentie van.....
Betreft (adres)

Aspirant koper

Partner/mede-aspirant koper

Achternaam:..... m/v

Achternaam: m/v

Voornamen:

Voornamen:

Tel. overdag:

Tel. overdag:

E-mail:

E-mail:

doet hierbij een bieding van (bedrag invullen) €kosten koper
zegge:.....

Onder de volgende voorwaarden:

- geen voorwaarden.
- verkrijgen van financiering van (bedrag invullen) €
- met/zonder.* kosten koper
- met/zonder* Nationale Hypotheek Garantie (zie www.nhg.nl)
- anders, namelijk

Eigendomsoverdracht per:

Heeft u zich recent door een erkend hypotheekadviseur of een bank laten voorlichten of een berekening laten maken over uw hypotheek mogelijkheden?

- Ja, bij (naam invullen)contactpersoon.....
- Nee. Voor het berekenen van uw hypotheek mogelijkheden maken wij voor u een afspraak met een van onze onafhankelijke hypotheekadviseurs. www.frisiahypotheken.nl

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte. Voor de verkoop zijn extra verkoopvoorwaarden opgenomen die vermeld staan in de aan u overhandigde vrijblijvende objectinformatie. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Bij een koopovereenkomst dient koper een bankgarantie of een waarborgsom van 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris, binnen vijf weken na ondertekening van de koopakte.

Dit formulier wordt alleen in behandeling genomen wanneer;

- dit volledig en duidelijk leesbaar is ingevuld.
- een kopie van een leesbaar en geldig identiteitsbewijs is bijgevoegd (zonder foto en BSN-nummer: "Bescherm uw identiteit en maak een kopie met [KopieID](#));

Voor akkoord:
(handtekening)

Datum en plaats

.....
Aspirant koper

.....
Partner/mede-aspirant koper

Dit formulier is niet bindend tot koop. Een koopovereenkomst ontstaat door het ondertekenen van een koopakte door koper en verkoper. Het formulier is naar waarheid ingevuld. De door u verstrekte gegevens zullen alleen worden gebruikt door Frisia Makelaars en Frisia Hypotheken B.V. t.b.v. een mogelijke transactie van bovenvermelde woning. In het kader van de Wwft voeren wij een check uit de hand van de door u ingevulde gegevens.

* doorhalen wat niet van toepassing is





Javastraat 1a | 2585 AA Den Haag
wonen@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl | 070 - 342 01 01



Frisia Makelaars

