

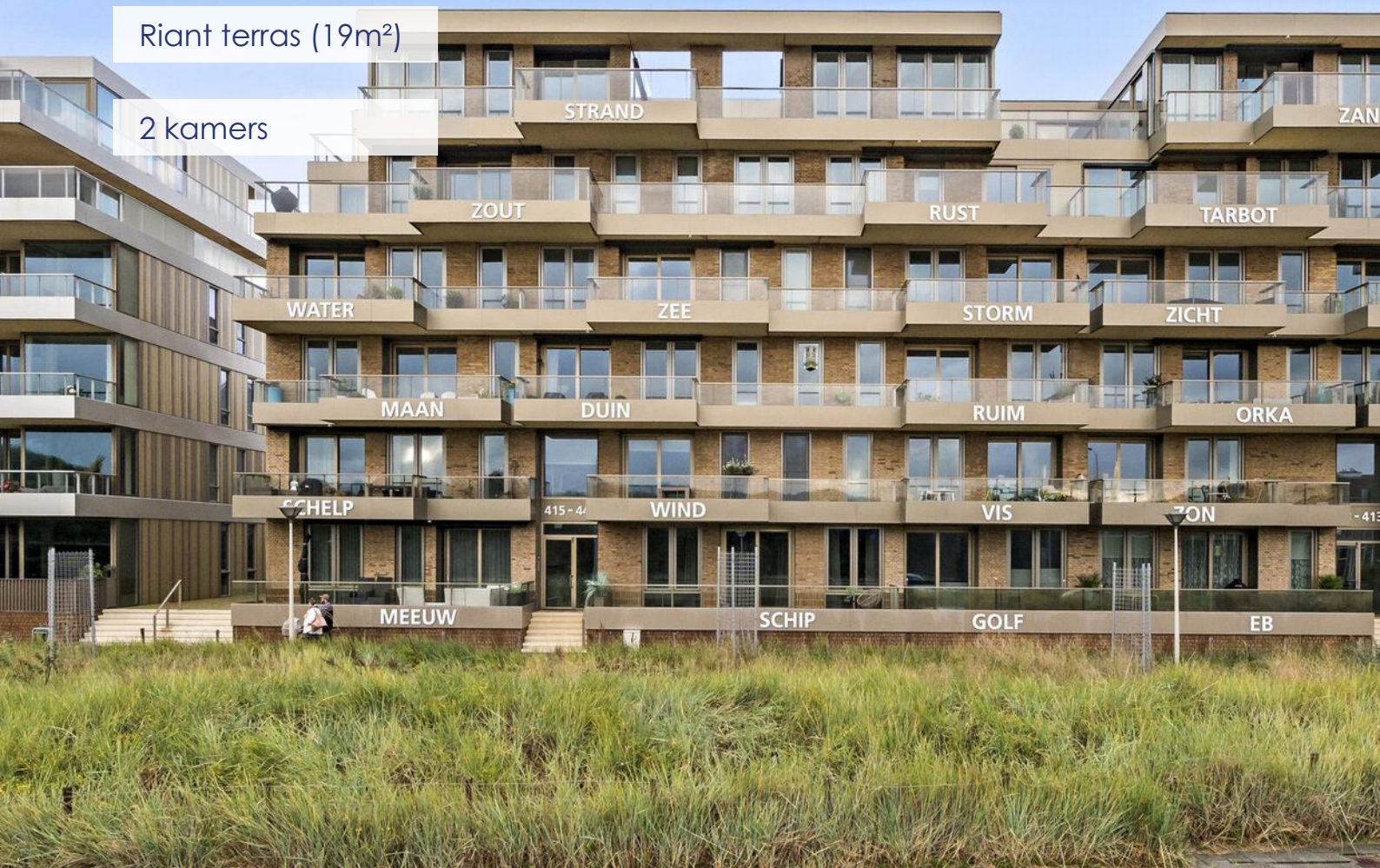


Frisia Makelaars

Nabij Zuiderstrand

Riant terras (19m<sup>2</sup>)

2 kamers



Houtrustweg 415

2583 LL 'S-Gravenhage

Contactpersoon: Robert Kuiper

TE KOOP € 495.000 k.k.





## Kenmerken

<b>Soort</b>	benedenwoning	<b>Bouwjaar</b>	2018
<b>Type</b>	appartement	<b>Garage</b>	parkeerplaats, geen garage
<b>Kamers</b>	2	<b>Verwarming</b>	vloerverwarming geheel, warmte terugwininstallatie
<b>Woonoppervlakte</b>	63 m <sup>2</sup>	<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Inhoud</b>	220 m <sup>3</sup>	<b>Energie label</b>	A





## Omschrijving/Description

Modern 2-kamer appartement met riant terras van ca. 19 m<sup>2</sup> op het zuidwesten aan de voet van het Zuiderstrand en tegenover het prachtige duin- en fiets/wandelgebied Westduinpark. Het appartement valt direct op door de hoge plafondhoogte van ca. 2,9 meter, wat zorgt voor een ruimtelijk en luxe gevoel. De lichte woonkamer biedt toegang tot het royale terras van maar liefst ca. 19 m<sup>2</sup> (zuidwesten), waar u de hele dag kunt genieten van de zon. Verder beschikt de woning over een moderne Siematic keuken, een ruime slaapkamer en een comfortabele badkamer. Daarnaast is er een eigen parkeerplaats in de garage en een handige berging.

-----

Modern 2-room apartment with spacious terrace of approx. 19 m<sup>2</sup> facing southwest at the foot of the Zuiderstrand and opposite the beautiful dune and cycling/walking area Westduinpark. The apartment immediately stands out with its high ceiling height of approximately 2.9 meters, which provides a spacious and luxurious feeling. The bright living room provides access to the spacious terrace of no less than 19 m<sup>2</sup> (southwest), where you can enjoy the sun all day. Furthermore, the house features a modern Siematic kitchen, a spacious bedroom and a comfortable bathroom. In addition, there is a private parking space in the garage and a convenient storage room.

# Indeling

Entree appartementencomplex: hal, w.c. met fontein, woonkamer met open Siematic keuken voorzien van diverse Siemens inbouwapparatuur te weten inductiekookplaat, recirculatiekap, combi-oven/ combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Vanuit woonkamer schuifpui naar het zonnige terras. Slaapkamer met grote raampartij. Badkamer met inloopdouche. Aparte ruimte met wasmachine- en drogeraansluiting. Dit appartement is per direct te betrekken!

## Kenmerken:

- Woonoppervlakte ca. 63 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 220 m<sup>3</sup>
- Energielabel A
- Eigen parkeerplaats in ondergelegen garage
- Berging in ondergelegen garage
- Actieve VvE, bijdrage thans € 181,39 (incl. bijdrage parkeerplaats) per maand
- De woning is voorzien van stucwerk op de wanden
- Vloerverwarming en koeling
- Warmteterugwin-installatie
- CV-ketel
- 2 zonnepanelen
- Erfpachtscanon eeuwigdurend afgekocht
- Bouwjaar 2018
- Gemeten conform NVM Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen
- Koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure



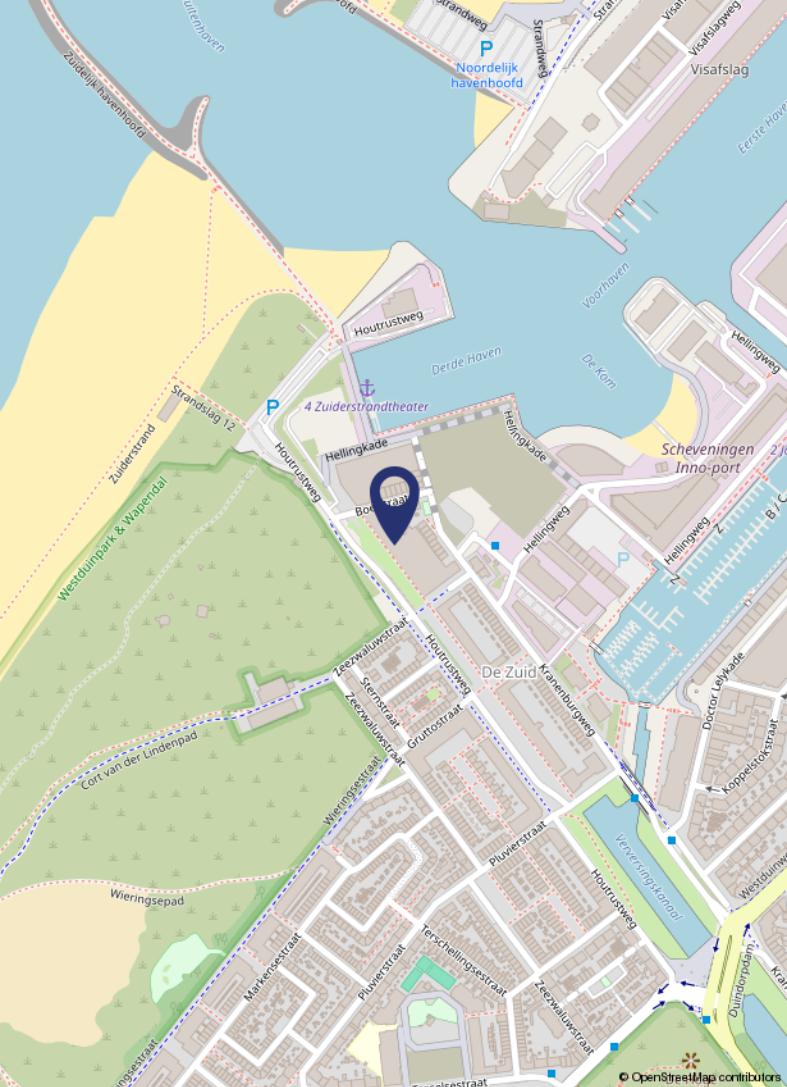
# Layout

Entrance apartment complex: hall, toilet with fountain, living room with open Siematic kitchen with various Siemens appliances namely induction hob, recirculation hood, combi-oven/combi microwave, refrigerator and dishwasher. From the living room sliding doors to the sunny terrace. Bedroom with large window. Bathroom with walk-in shower. Separate room with washer and dryer connections.

This apartment is immediately available! Interested please make an appointment to view this beautiful apartment.

## Features:

- Living area approx 63 m<sup>2</sup>
- Capacity approx 220 m<sup>3</sup>
- Energy label A
- Private parking space in garage below
- Storage in garage below
- Active HOA, contribution currently € 181.39 (including parking contribution) per month
- The house has stucco on the walls
- Underfloor heating and cooling
- Heat recovery system
- Central heating boiler
- 2 solar panels
- Leasehold fee bought off in perpetuity
- Construction year 2018
- Measured according to NVM Measuring Instruction Useable Area Homes
- Buyer accepts the property information and additional clauses in the brochure



## Locatie

**Met het strand op loopafstand**, de bruisende winkelstraat de "Fred" nabij, een royaal aanbod aan restaurants aan de 2e binnenvaart, en alle gemakken van een nieuwbouwwoning, is dit appartement dé ideale plek voor strandliefhebbers die willen wonen in een rustige en groene omgeving, zonder in te leveren op stedelijke voorzieningen.

Dit prachtige, instapklare 2-kamer appartement van ca. 63 m<sup>2</sup> ligt op een unieke locatie aan de Houtrustweg, direct aan de voet van het Zuiderstrand. Gebouwd in 2018 als onderdeel van de nieuwbouwwontwikkeling De Zuid, fase Zuidduin, biedt deze energiezuinige woning modern wooncomfort met een fraai uitzicht op de duinen.

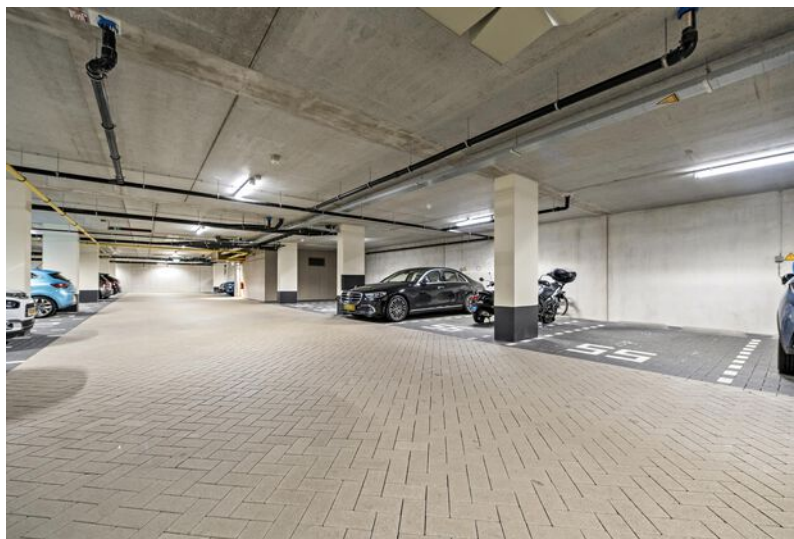
**With the beach within walking distance**, the bustling shopping street the "Fred" nearby, a generous selection of restaurants on the 2nd inner harbor, and all the conveniences of a new construction home, this apartment is the ideal place for beach lovers who want to live in a quiet and green environment, without compromising on urban amenities.

This beautiful, move-in ready 2-room apartment of approx. 63 m<sup>2</sup> is situated in a unique location on Houtrustweg, directly at the foot of the Zuiderstrand. Built in 2018 as part of the new construction development De Zuid, phase Zuidduin, this energy-efficient home offers modern living comfort with a











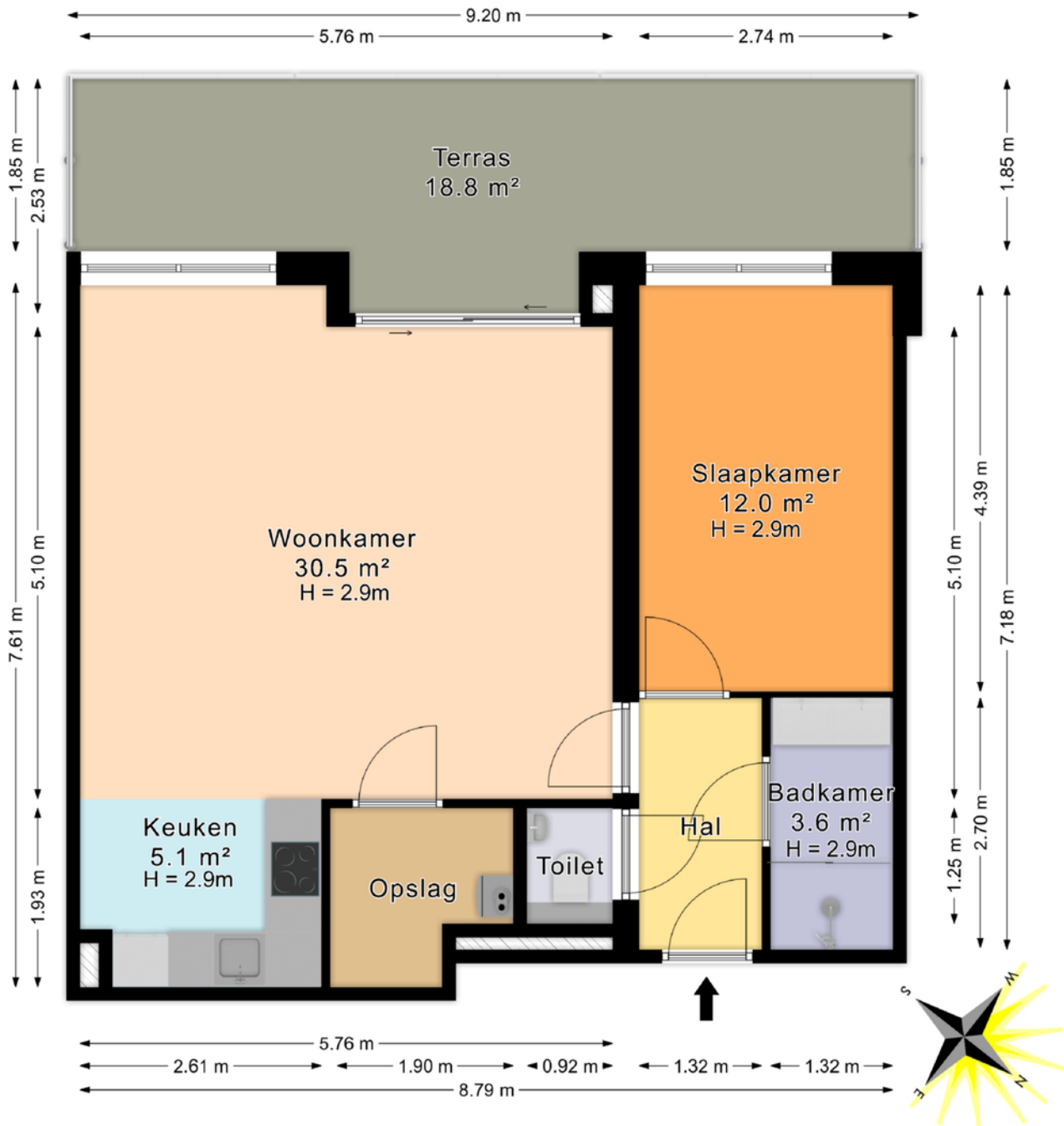




# Plattegronden

## Houtrustweg 415, 's-Gravenhage

Woning

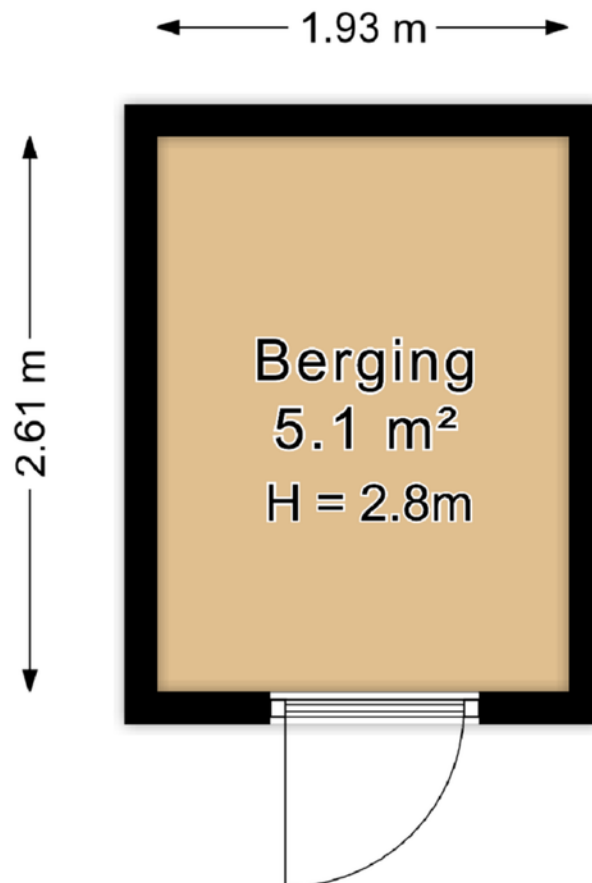


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © www.roundsense.com



# Plattegronden

## Houtrustweg 415, 's-Gravenhage Berging

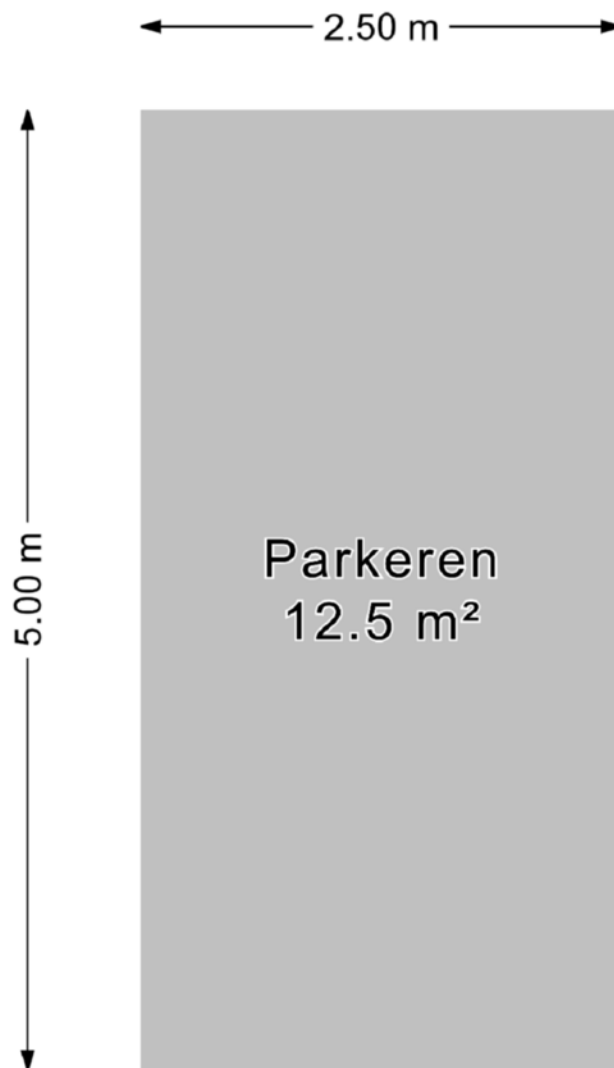


*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

© [www.roundsense.com](http://www.roundsense.com)

# Plattegronden

## Houtrustweg 415, 's-Gravenhage Parkeren



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

© [www.roundsense.com](http://www.roundsense.com)

# Kadastrale kaart



## Bestemmingsplan:

De desbetreffende woning heeft een woonbestemming. Het bestemmingsplan is te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of ter inzage bij de gemeente.

## Adres:

Houtrustweg 415

## Gemeente:

's-Gravenhage, 's-Gravenhage

## Soort:

benedenwoning

## Postcode / Plaats:

2583 LL 's-Gravenhage

## Sectie / Perceel:

AK 11451 A-23



# 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.

# 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 CO<sub>2</sub> 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](http://www.atlasleefomgeving.nl)
- [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl)
- [www.energiebespaarlening.nl](http://www.energiebespaarlening.nl)
- [www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/isde/particulieren](http://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/isde/particulieren)
- [www.degroenemenukaart.nl](http://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](mailto: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](http://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](http://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**

