



Krakeendstraat 20 's-Gravenhage

Vraagprijs € 450.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Instapklare royale 5 kamer eengezinswoning in de rustige en kindvriendelijke Krakeendstraat. De woning beschikt over een energielabel A met 9 in 2020 geplaatste zonnepanelen, vier royale slaapkamers en een diepe zonnige achtertuin met berging en achterom in een fijne woonomgeving. De woning is gunstig gelegen in een rustige wijk met voldoende parkeervoorzieningen voor de deur.

Diverse scholen (waaronder basisonderwijs, voortgezet onderwijs en middelbaar beroepsonderwijs, alsmede de British School), kinderopvang, sportfaciliteiten en speelvoorzieningen liggen om de hoek.

Openbaar vervoer zoals de bus, tram en Randstadrail zijn op loopafstand van het huis gesitueerd. Nabij de uitvalswegen zoals de A4 en A12. Het nabijgelegen Winkelcentrum Leidschenveen is praktisch voor de dagelijkse boodschappen en als u echt wilt shoppen, kunt u terecht bij de Mall of the Netherlands of de oude centra van Voorburg en Leidschendam. Liefhebbers van groen en ruimte kunnen ook naar hartenlust genieten.

Om de hoek is het natuur- en recreatiegebied de Nieuwe Driemanspolder te vinden en ook het Westerpark is makkelijk bereikbaar.



Begane grond

Ruime voortuin, entree, royale hal en een modern toilet met fontein. De speelse indeling met grote ramen en vide geven de hal een ruimtelijk karakter en zorgen voor veel licht in de hal en op de gang. Sfeervolle L-vormige woon-/eetkamer met royale halfopen moderne keuken aan de voorzijde voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: combi-oven, elektrische kookplaat, afzuigunit, vaatwasser en koelkast met separate vriezer. De woonkamer biedt d.m.v. openslaande deuren toegang naar de achtertuin met stenen berging en achterom.

1e verdieping

Royale sfeervolle overloop met aparte opslagruimte, veel lichtinval door grote raampartijen en vide. Slaapkamer 1 (ca. 4.31 x 3.20) voorzien van grote inbouwkast, slaapkamer 2 (ca. 3.33 x 2.51), slaapkamer 3 (ca. 3.08 x 2.03). Ruime moderne badkamer met fraaie inloopdouche, wastafelmeubel, vrij hangend 2de toilet en design radiator. Gehele verdieping voorzien van nieuw laminaatvloer (2021).

2e verdieping

Ingebouwde kast boven de trap met ruimte voor verschillende installaties, te weten: opstelplaats CVketel, mechanische ventilatie (2021), aansluiting wasmachine en droger en omvormer zonnepanelen. Slaapkamer 4 (ca. 4.34 x 3.25) met openslaande deuren aan de achterzijde met mogelijkheid tot een dakterras of dakopbouw.

Tuin

Diepe, zonnige en onderhoudsarme achtertuin met mooi groot terras en zonwering. De tuin biedt verschillende zitmogelijkheden om zowel in de zon als in de schaduw en dankzij de verlichting ook na zonsondergang te kunnen genieten. De ruime stenen berging is voorzien van licht en elektriciteit.

Bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen 114 m²;
- Energielabel A;
- Gelegen op 126 m² eigen grond;
- Bouwjaar 1999;
- 9 zonnepanelen geplaatst in 2020;
- Groot deel 1e en 2e verdieping in 2021 gerenoveerd;
- Grote slaapkamer 1e verdieping en slaapkamer 2e verdieping voorzien van nieuwe Mitsubishi airco's (2021, A+++);
- Mechanische ventilatie (2021);
- C.V. combiketel 2017;
- Gehele woning voorzien van dubbelglas;
- Raampartijen begane grond en 1ste verdieping zijn voorzien van op maat gemaakte houten jaloezieën/shutters;
- Gehele begane grond voorzien van fraaie gietvloer met vloerverwarming;
- Energiezuinige woning;
- Oplevering in overleg.

Object gegevens

Soort object : Woonhuis
Soort woning : Eengezinswoning
Type woning : Tussenwoning
Ligging : Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Bouwjaar : 1999
Aantal kamers : 5 kamers
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Plat Dak
Materiaal dak : Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen : Uitstekend
Onderhoud buiten : Uitstekend

Maten

Perceeloppervlak : Ca. 126 m²
Woonoppervlak : Ca. 114 m²
Inhoud : Ca. 380 m³
Woonkamer : Ca. 25 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin
Ligging : Noord, Oost
Tuin diepte : 10 m
Tuin breedte : 5.40 m
Achterom : Ja

Garage/parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid : openbaar parkeren
Garage aanwezig : Geen garage

Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand steen
Oppervlakte berging : Ca. 8 m²
Voorzieningen : Voorzien van elektra

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar	: 2017
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: A

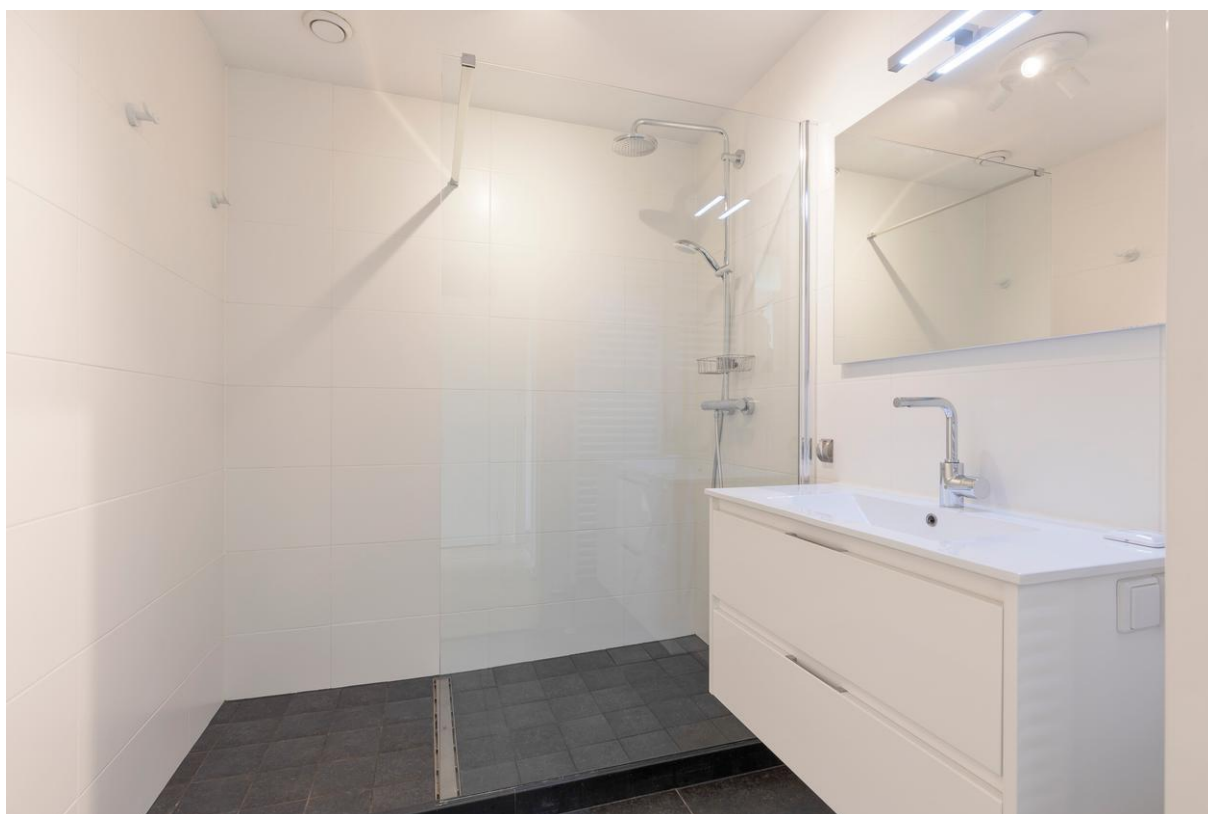
Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, airconditioning en zonnepanelen
---------------	--

Locatie





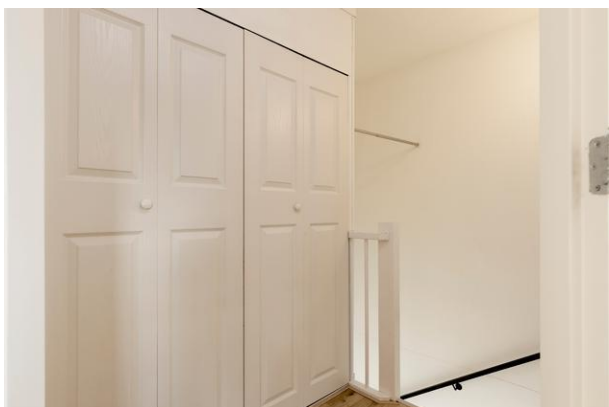












Plattegrond begane grond met tuin



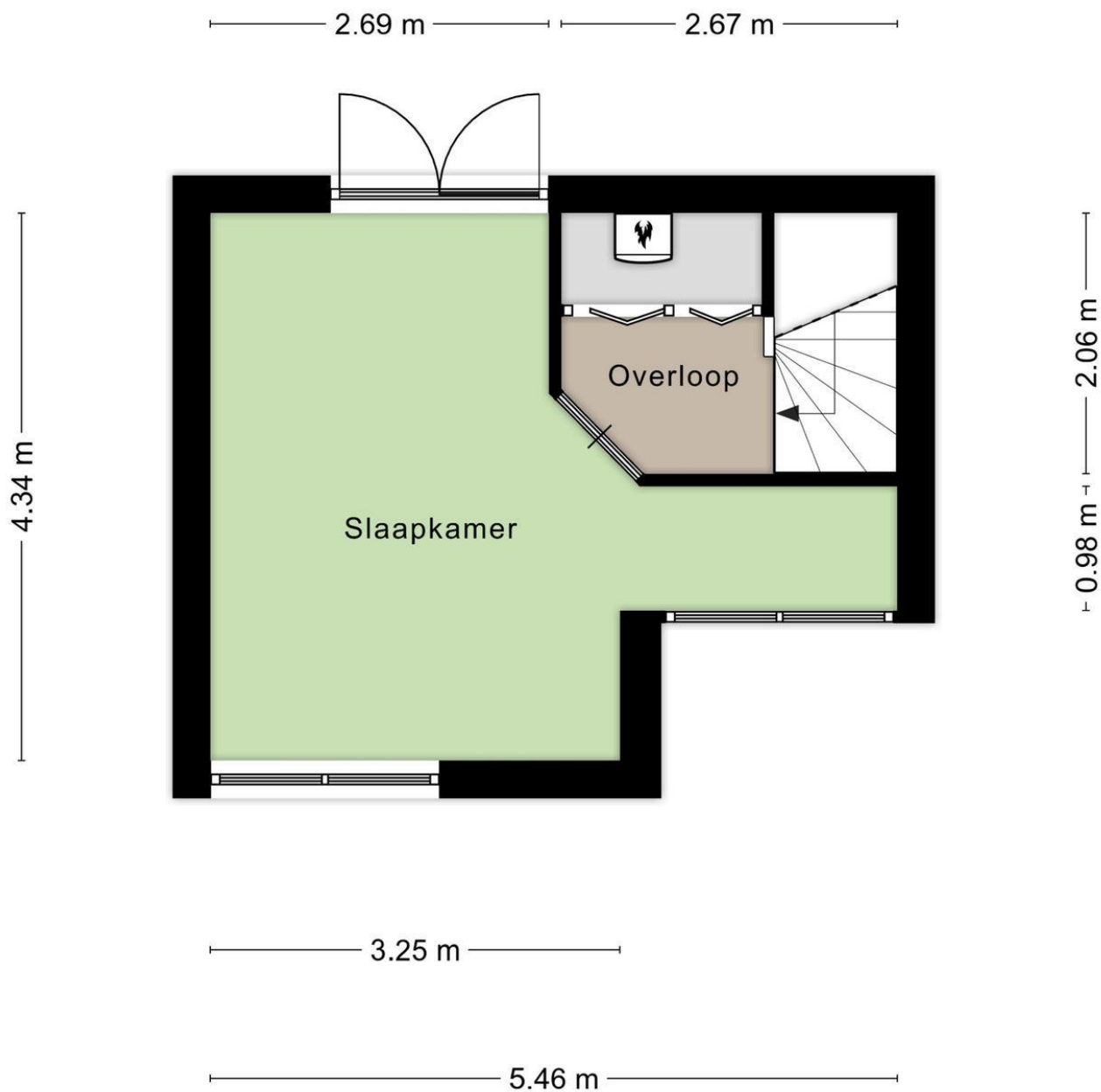
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Oppervlakte

Soort

Krakeendstraat 20

2492 NP 'S-Gravenhage

's-Gravenhage

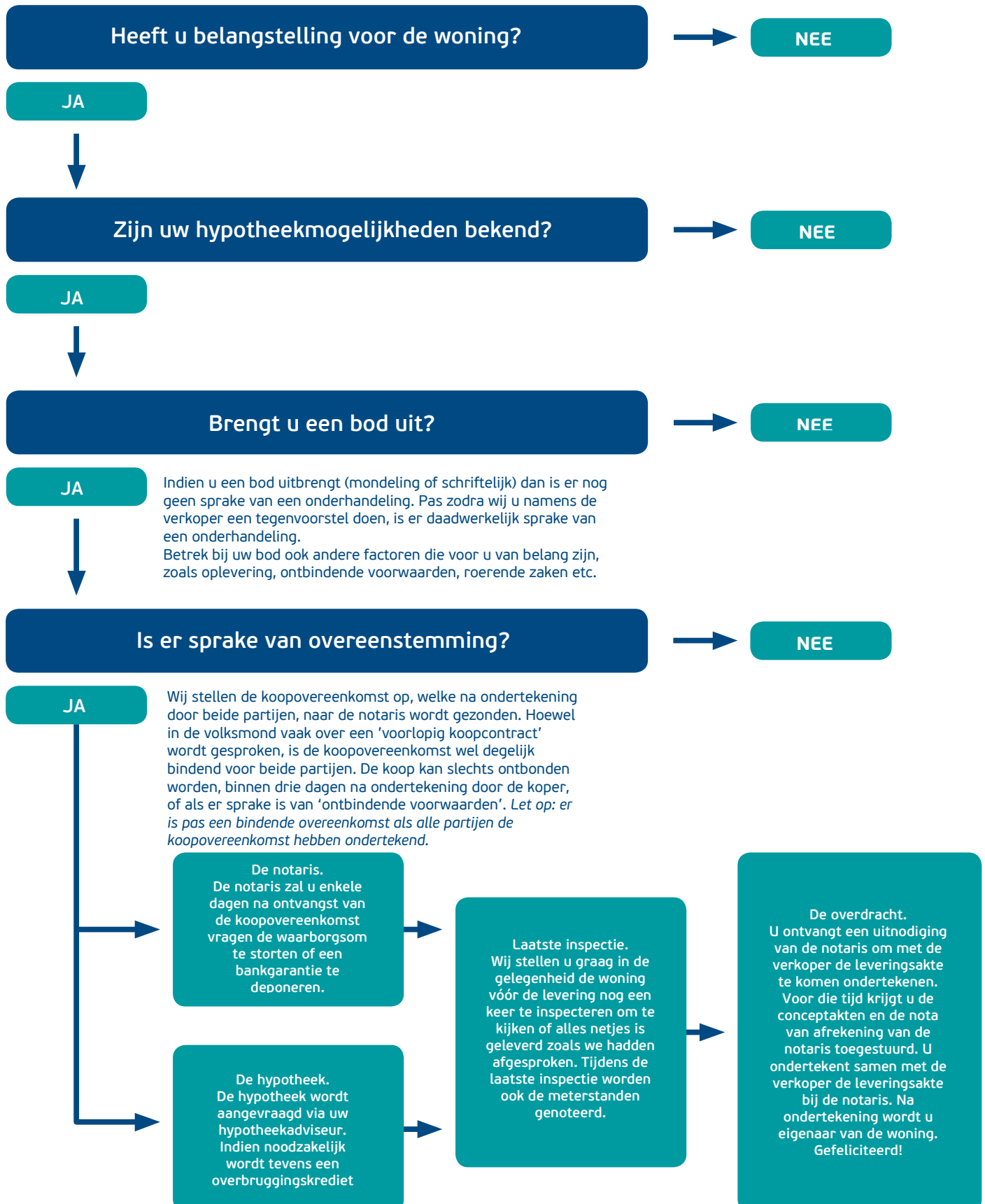
BD / 3612

126 m²

Volle eigendom

Kadastrale kaart





Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van Emil NVM Makelaars. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars & Taxateurs (NVM). Deze liggen op ons kantoor ter inzage en kunnen desgewenst toegestuurd worden.

Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.

Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor rekening van koper zijn. Standaard wordt in de koopakte een 2% clause ten gunste van verkoper opgenomen.

De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en een vrijblijvende indicatief. Maten, (woon-)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig gemeten. Verkoper en Emil NVM Makelaars BV aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper dient tot zekerheid van de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen 6 weken na de mondelinge overeenstemming een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris te voldoen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van mondelinge overeenstemming.

Bouwkundige keuring

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarde is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

Indien koper hiervan geen gebruik maakt zal de navolgende clause in de koopovereenkomst worden opgenomen: Koper is 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, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Ingeval verkoper de onroerende zaak niet zelf (heeft) bewoont(d) wordt de navolgende clause opgenomen in de koopovereenkomst.

Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meteropname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelde de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers indien verkopers niet aanwezig is bij de overdracht.
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

Uitstel notariële overdracht

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% 's jaars verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. De VVE bijdragen alsmede de vaste lasten worden verrekend vanaf de in de koopovereenkomst overeengekomen datum van levering.

Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van verkoper ligt.



Parkweg 18 • 2271 AJ Voorburg
t 070 - 35 55 722
info@emilmakelaars.nl • www.emilmakelaars.nl

Goed wonen, lekker leven