



Van Baaklaan 53 's-Gravenhage

Vraagprijs € 600.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Moderne, uitstekend onderhouden en in 2019 gerenoveerd en gemoderniseerde 5 kamer herenhuis van ca. 139 m² gelegen in een rustige straat met riante en lichte woonkamer van ca. 35 m², 4 slaapkamers, moderne badkamer, keuken en toilet. Deze goed bemeten en heerlijk lichte woning heeft een ruime op het ZO gelegen tuin met grote zonneterras, behoorlijke grote houten schuur en een dubbele inpandige garage met automatische garagedeur. Verder is de woning volledig geïsoleerd en voorzien 10 zonnepanelen.

Deze woning is gelegen op loopafstand van het winkelcentrum 't Hoge Veen, Randstad rail, tram en busverbindingen, tevens zijn ook diverse scholen, het zwembad, kinderdagverblijf en de uitvalswegen in de directe nabijheid.



Indeling:

Voortuin. Entree. Ruime hal met meterkast (12 groepen 3 aardlekschakelaars). Modern toilet met wandcloset en fonteintje. Riante en bijzonder brede woon/eetkamer van circa 35m² (ca. 6.33 x 5.75 m) met grote ramen, trapkast en deur naar de achtertuin. Aan de voorzijde van de woning is de open keuken voorzien van een moderne en complete L-vormige keukeninrichting welke is voorzien van alle inbouwapparatuur zoals een 90 cm. breed 5 pits gaskooplaat met wokbrander, brede afzuigkap, koel/vriescombinatie, oven, aparte magnetron en vaatwasser. Het werkblad is afgewerkt met een composiet aanrechtblad.

De achtertuin is circa 13mtr diepe achtertuin met verhoogd zonneterras van ca. 20 m². De grote houten berging van ca. 14,5 m². Onder het zonneterras en de berging bevindt zich de dubbele garagebox van ca. 32m² met een elektrisch bedienbare garagedeur. Zowel de tuin, de garage, de schuur en het zonneterras zijn voorzien van licht en elektra.

1e Verdieping:

Ruime overloop. 2 Grote achterslaapkamers (respectievelijk groot ca. 5.19 x 2.97 en 4.81 x 2.66 m) en hoge speelse plafonds waarvan 1 slaapkamer voorzien is van een vaste kast. Voor slaapkamer met vaste kast. Moderne luxe geheel betegelde badkamer ligbad, separate douche, wastafelmeubel 2 lades en verlichte grote spiegel en 2e wandtoilet.

2e Verdieping:

Overloop. Aparte stook/bergruimte met opstelling HR-ketel '19, mechanische ventilatie en aansluiting wasmachine/droger. Ruime 4e slaapkamer (ca. 3.82 x 4.15 m) met kastenwand.

Bijzonderheden:

- Modern afgewerkt en zonder kosten te betrekken;
- gebruiksoppervlak ca.139 m²;
- Grote garage voor 2 auto's met elektrische garagedeur;
- Honeywell Evohome aanwezig;
- 4 slaapkamers;
- ruime en lichte woonkamer van ca. 35 m²;
- Luxe sanitair en moderne keuken. Oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en magnetron 3 jaar oud;
- Volledig geïsoleerd;
- Op het dak liggen 10 zonnepanelen (levert ca. 2,4 Kw)
- Grote houten schuur;
- 13 meter diep tuin met verhoogd zonneterras van ca. 14,5 m²;
- Rustig en ook nog een heel centraal gelegen op loopafstand van winkelcentrum, openbaar vervoer en scholen en nabij vele andere handige voorzieningen.
- Voor de garage dient een bedrag van €26,- per maand betaald te worden aan de beheerder van het garage complex.

Object gegevens

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

Bouwjaar : 2009
Aantal kamers : 5 kamers
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Onderhoud binnen : Uitstekend
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Perceeloppervlak : Ca. 132 m²
Woonoppervlak : Ca. 139 m²
Inhoud : Ca. 506 m³
Woonkamer : Ca. 35 m²

Buitenruimte

Tuin : Achtertuin, voortuin
Ligging : Oost, Zuid
Tuin diepte : Ca. 10 m
Tuin breedte : Ca. 6 m
Achterom : Ja

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : openbaar parkeren, parkeervergunningen
Garage aanwezig : Garagebox
Voorzieningen : Voorzien van elektra

Berging

Berging aanwezig : Vrijstaand hout
Oppervlakte berging : Ca. 14 m²

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Nefit Trendline
Combi ketel	: ja
Bouwjaar	: 2019
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: A

Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, tv kabel en zonnecollectoren
---------------	--

Locatie











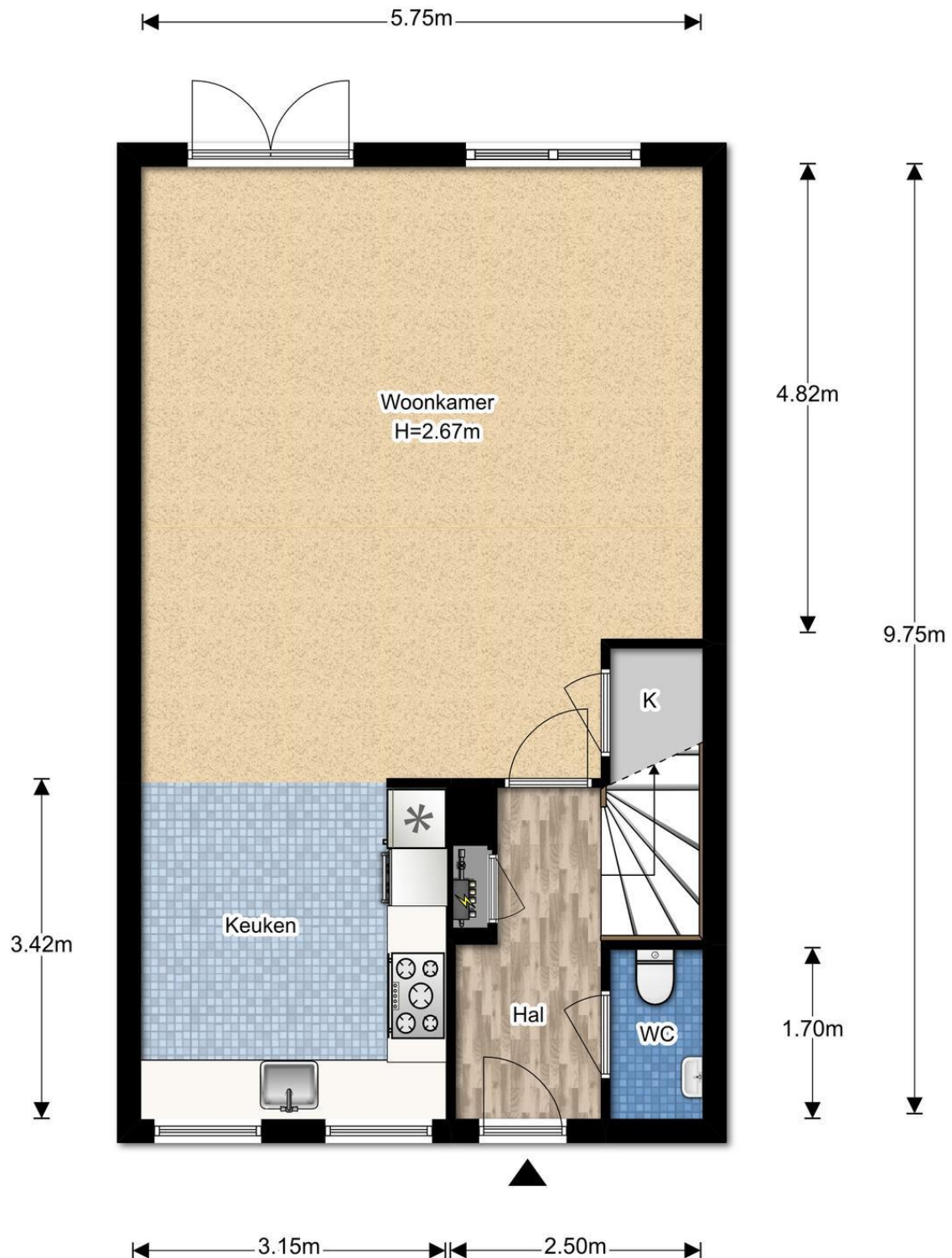






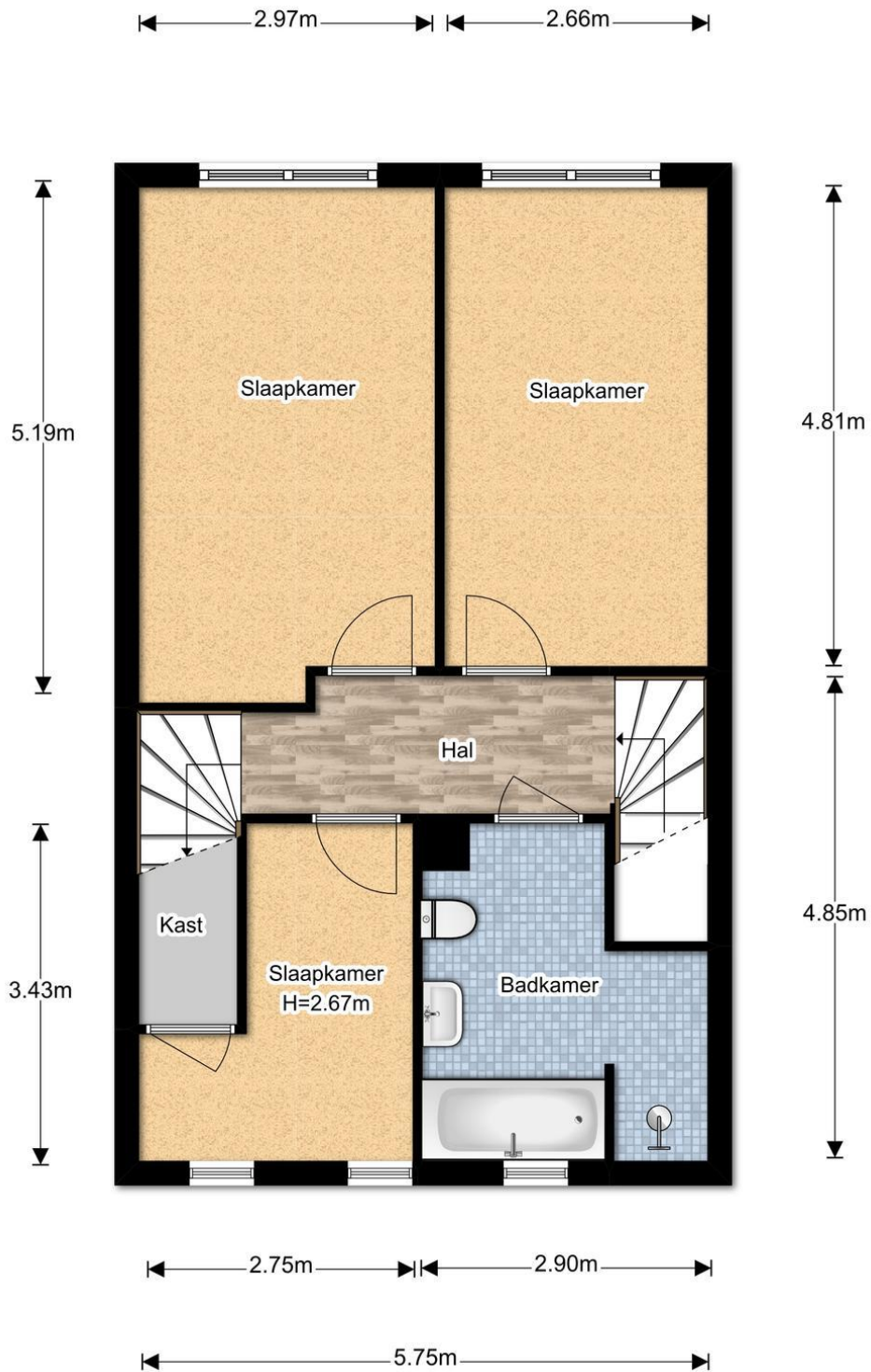


Plattegrond begane grond



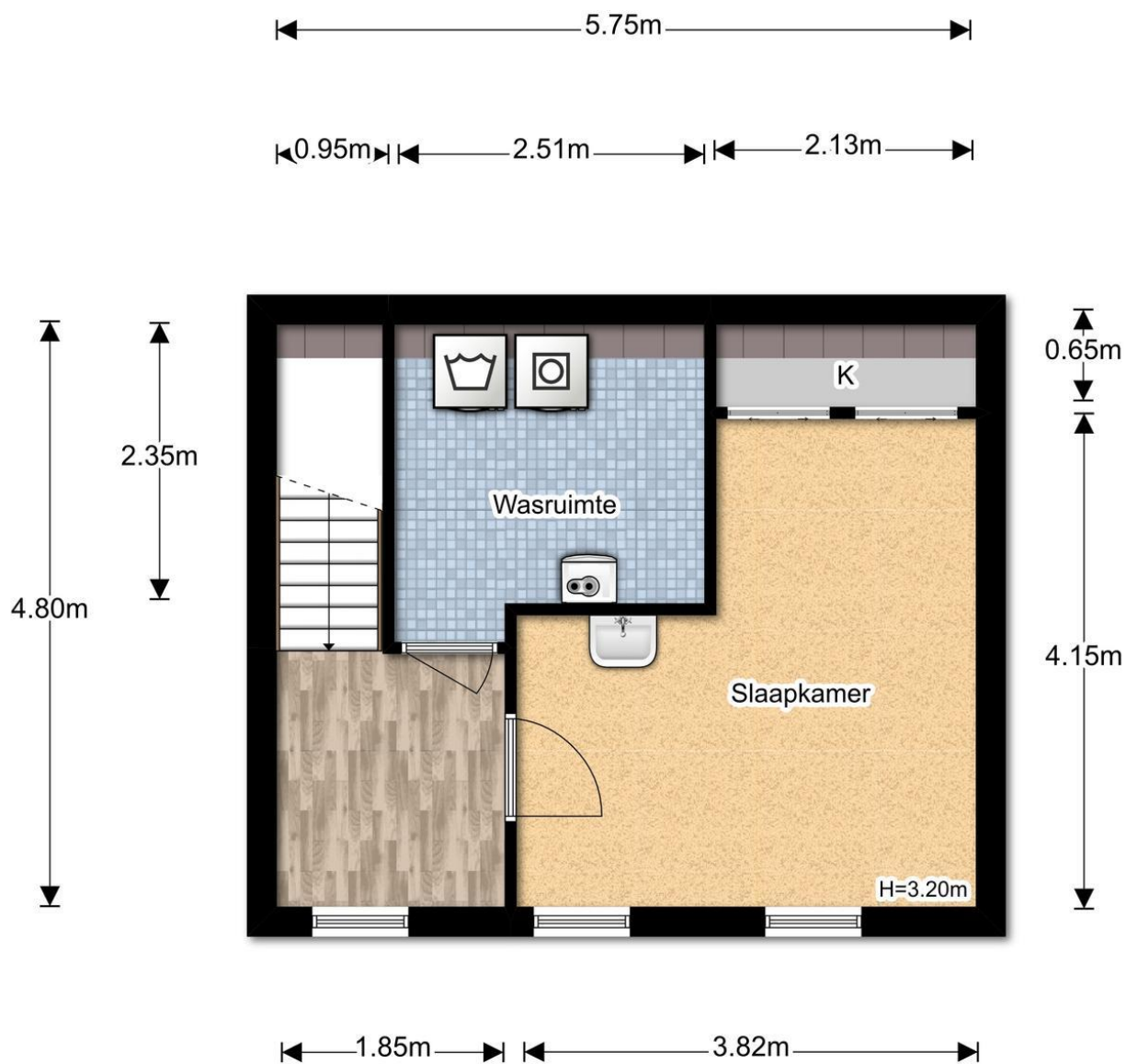
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

Plattegrond 1e verdieping



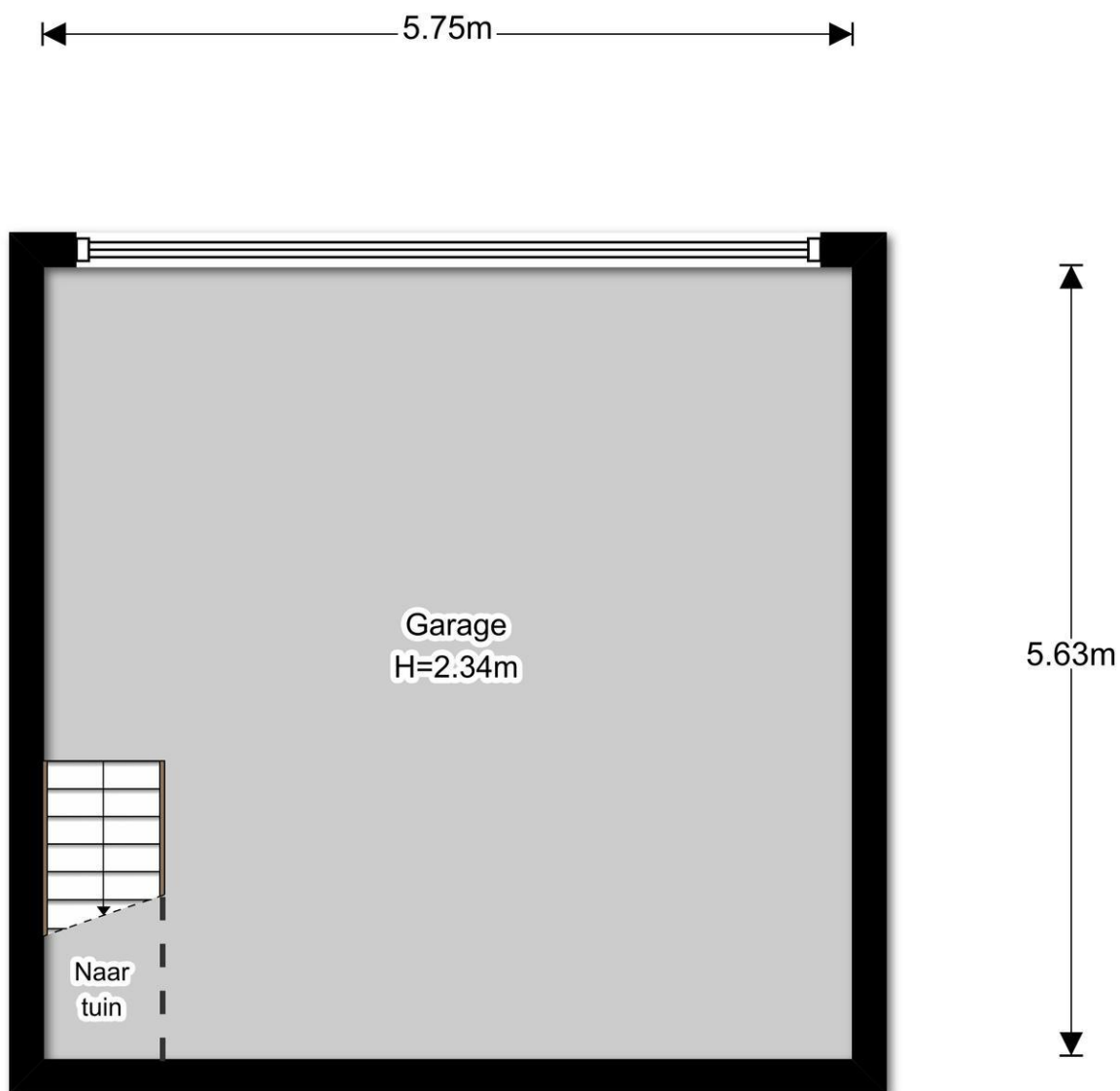
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

Plattegrond 2e verdieping



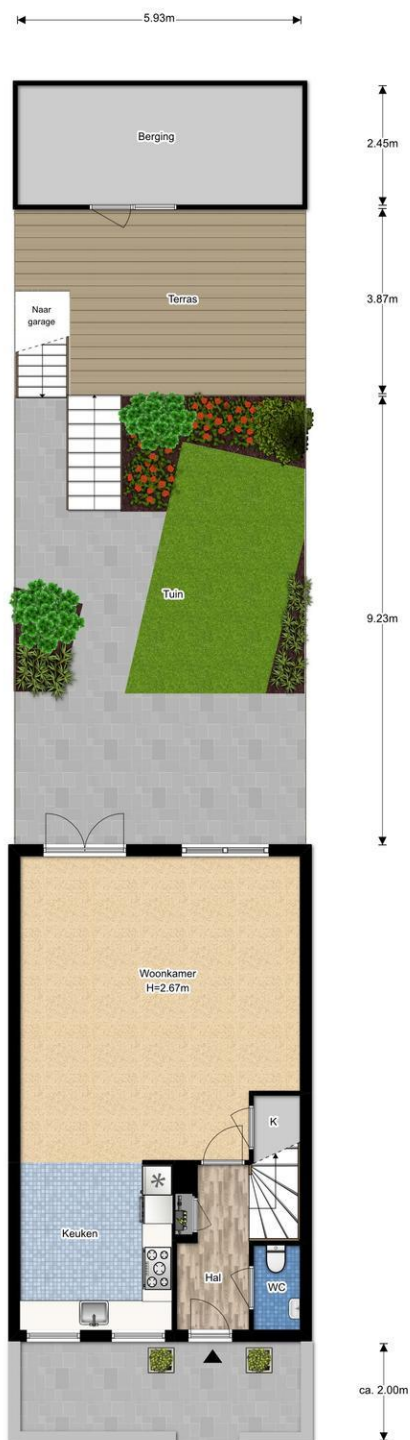
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

Plattegrond garage



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

Plattegrond perceel



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen rechten worden ontleend ©rickmedia.nl

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Oppervlakte

Soort

Van Baaklaan 53

2493 CS 'S-Gravenhage

's-Gravenhage

BE / 5235

Ca. 132 m²

Volle eigendom

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

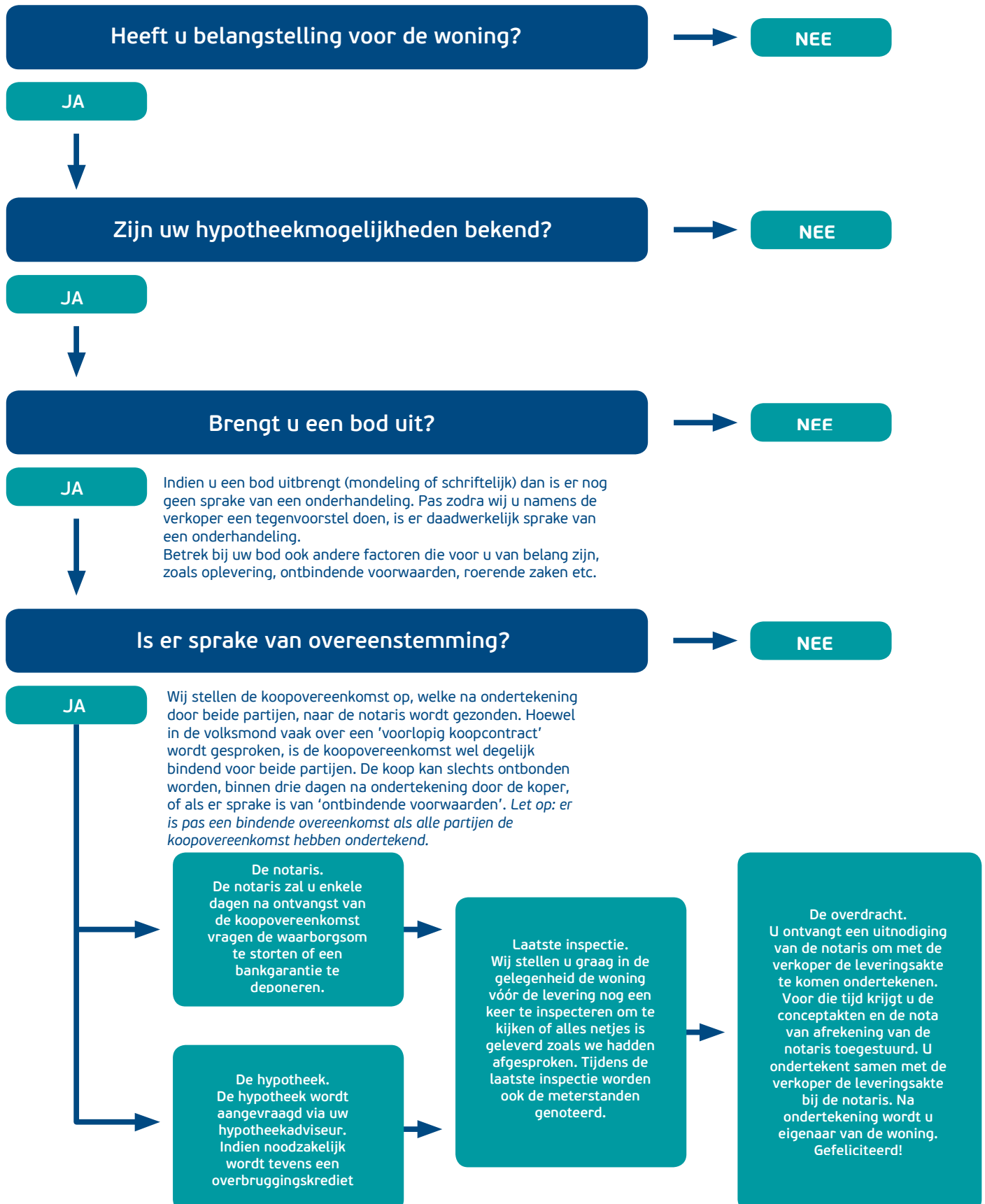
Uw referentie: van Baaklaan 53



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Gravenhage	
23 Huisnummer	Sectie BE	
— Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5235	
— Voorlopige kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eeuwigdurend uittreksel, geleverd op 7 juni 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.



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.

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