



Rossinilaan 28

's-Gravenhage

Vraagprijs € 325.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

Heerlijk ruime en lichte 5/6-kamer maisonnetewoning op de 1e en 2e verdieping met een gebruiksoppervlak van 100 m², gelegen in een rustige woonomgeving aan het water. Deze keurige woning kenmerkt zich door de woonkamer van 27 m², een moderne en nette keuken met inbouwapparatuur, een loggiakamer, vier slaapkamers en een luxe badkamer. Verder beschikt deze woning over een eigen overdekte parkeerplaats en een ruime berging op de begane grond. Zowel aan de voor- als achterzijde is er vrij uitzicht, onder andere over de bibliotheek en de Mozartlaan. Het appartement maakt deel uit van een kleinschalig appartementencomplex met een actieve Vereniging van Eigenaren.

De woning ligt aan de rand van de wijk "Nieuw Waldeck", op de grens met "Bohemen". Op vijf minuten loopafstand bevindt zich het overdekte winkelcentrum "Savornin Lohmanplein" en diverse openbaar vervoersmogelijkheden. Het strand, de zee en de duinen zijn op nog geen tien minuten afstand. Ook het centrum van Den Haag is gemakkelijk bereikbaar.



Indeling:

Afgesloten portiek op de begane grond met brievenbussen en bellentableau.

1e Verdieping:

Verzorgde en groene galerij. Entree. Hal met garderobenis en meterkast. Ruime en lichte L-vormige woonkamer van circa 27 m² (ca. 7.00 / 3.48 x 4.89 m) met mooie radiatorombouwen. Vanuit de living toegang tot de loggiakamer (ca. 3.88 x 2.38 m) met twee grote draaiende ramen. Keuken aan de voorzijde met een L-vormige keukeninrichting en diverse inbouwapparatuur (o.a. keramische kookplaat, afzuigkap, oven/grill, magnetron en vaatwasser). Portaal met trap naar de 2e verdieping. Net toilet met wandcloset en fonteintje.

2e Verdieping:

Overloop met bergruimte boven het trappengat en een handige bergkast. Ruime slaapkamer aan de achterzijde (ca. 3.65 x 2.89 m) met inloopkast en wasmachineaansluiting. Achterzijkamer (ca. 3.52 x 1.93 m) met toegang tot het balkon. Twee goed bemeten slaapkamers aan de voorzijde (respectievelijk ca. 3.10 x 2.88 m en 3.10 x 1.92 m). Luxe en moderne badkamer met ligbad, aparte douche met regendouche, wastafelmeubel en tweede toilet.

Berging op de begane grond. Eigen overdekte parkeerplaats onder het appartementencomplex.

Bijzonderheden:

- Keurig en goed onderhouden 5/6-kamer appartement;
- Gebruiksoppervlak ca. 100 m²;
- Woonoppervlak ca. 91 m²;
- De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt € 260,-;
- Energielabel C;
- Ruime woonkamer van ca. 27 m²;
- Vier slaapkamers en een extra loggiakamer;
- Verwarming middels eigen CV-combiketel;
- Volledig voorzien van dubbel glas;
- De woning is gelegen op eeuwigdurend erfpachtgrond, waarvan de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht, dus geen kosten!;
- Eigen berging en privéparkeerplaats onder het kleinschalige appartementencomplex;
- Gunstig gelegen nabij veel voorzieningen.
- Oplevering: in overleg, flexibel.

Object gegevens

Soort object : Appartement
Soort appartement : Maisonnette
Ligging : Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht

Bouwjaar : 1979
Aantal kamers : 6 kamers
Aantal slaapkamers : 4 kamers

Type dak : Plat Dak
Materiaal dak : Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen : Goed
Onderhoud buiten : Goed

Maten

Woonoppervlak : Ca. 100 m²
Inhoud : Ca. 330 m³
Woonkamer : Ca. 27 m²

Buitenruimte

Tuin : Geen tuin
Balkon : Ja
Balkon oppervlakte : Ca. 2 m²

Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : Openbaar parkeren
Garage aanwezig : Parkeerplaats, Geen garage

Berging

Berging aanwezig : Inpandig
Oppervlakte berging : Ca. 11 m²
Voorzieningen : Voorzien van elektra

Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel
Merk/type	: Remeha HR combi
Combi ketel	: Ja
Bouwjaar	: 2014
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Energielabel	: C

Voorzieningen

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

Appartementsrecht

Aandeel in gemeenschap	: 123/2939
Bijdrage V.v.E	: € 260,-
Saldo reservefonds	: Op te vragen bij verkopende makelaar
V.v.E. kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds

Locatie



















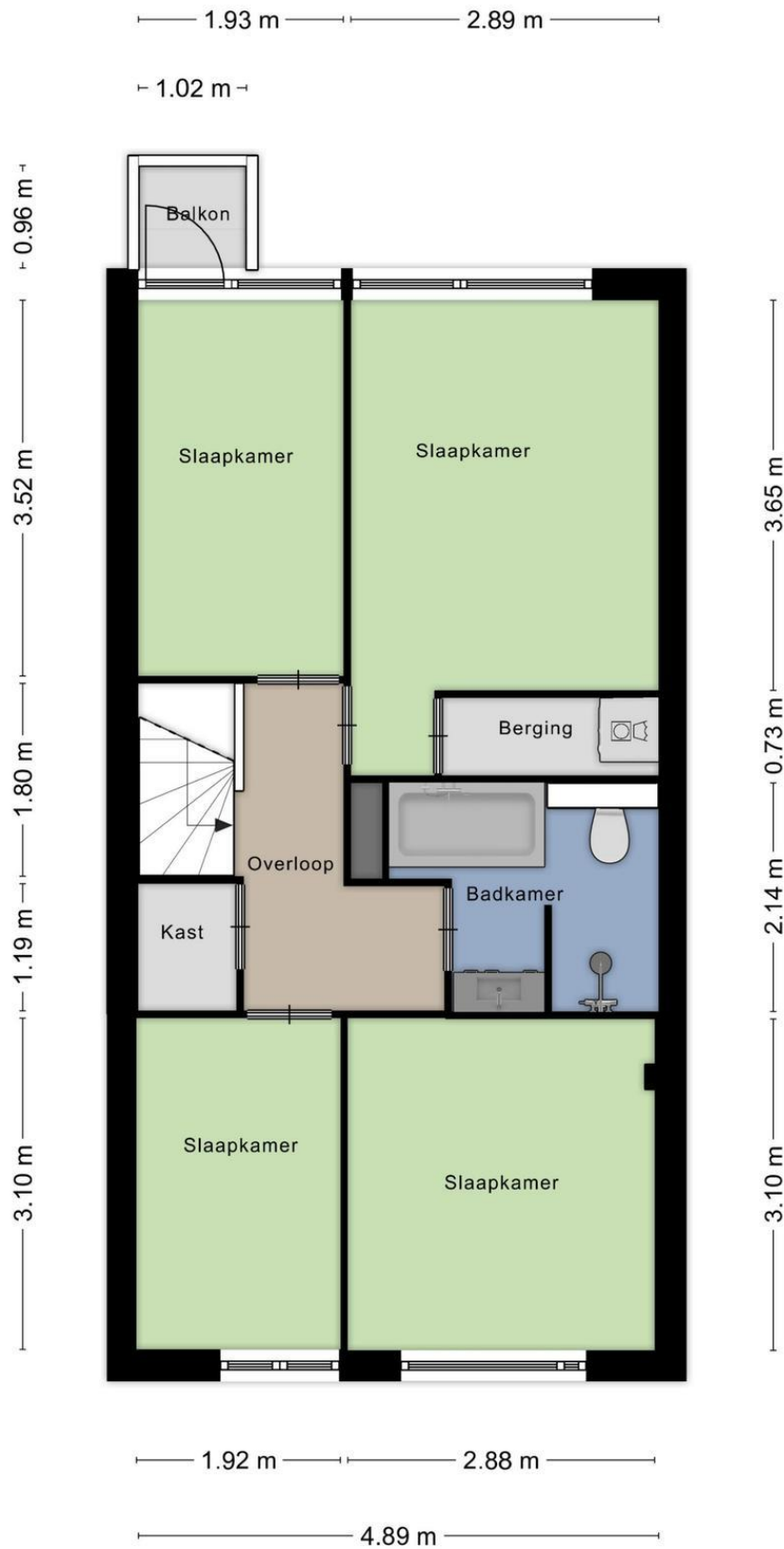


Plattegrond 1e verdieping



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

Soort

Rossinilaan 28

2551 MG 'S-Gravenhage

Loosduinen

H / 7912


Eigendom belast met erfpacht

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

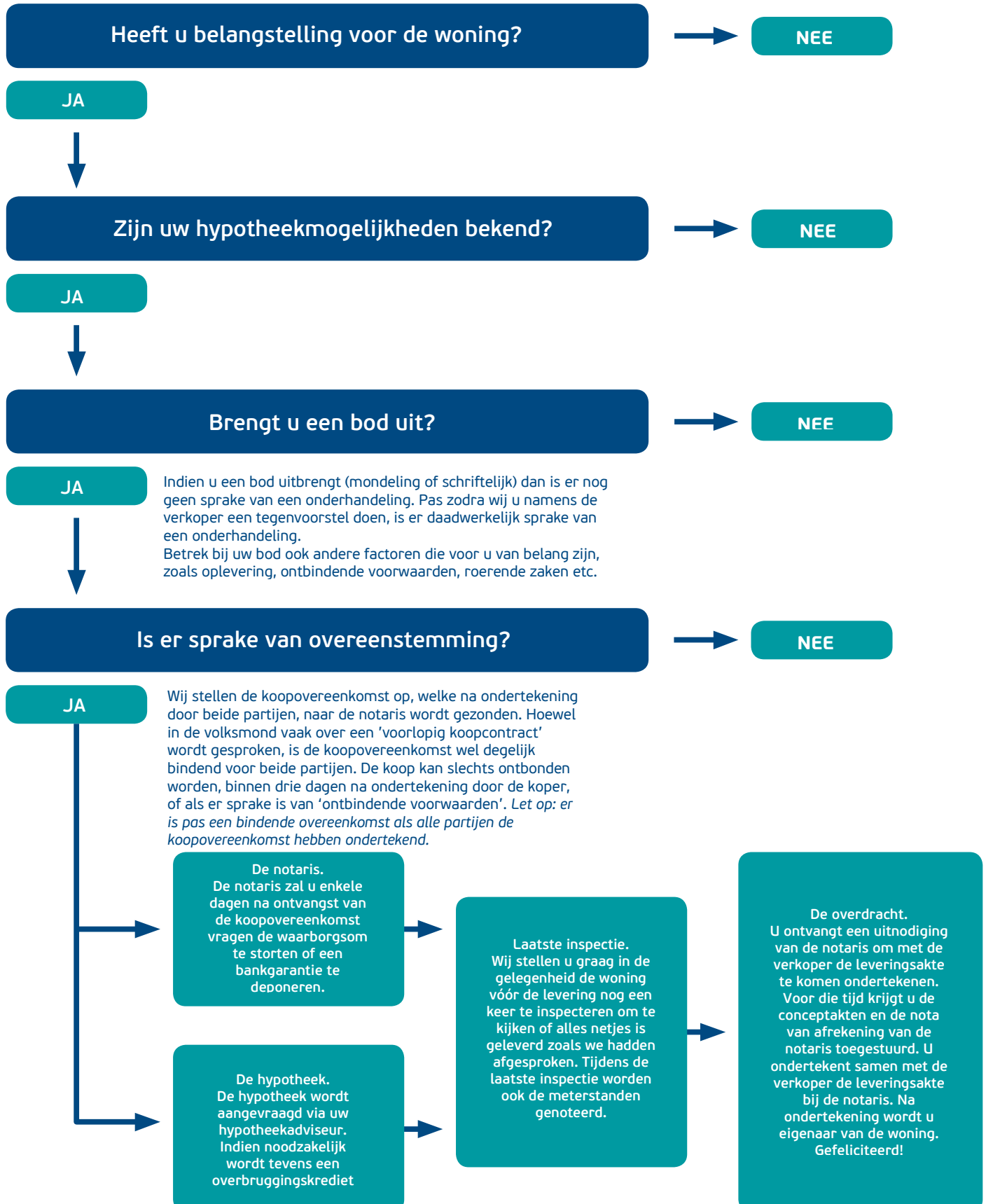
Uw referentie: Rossinilaan 28



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente: Loosduinen Sectie: H Perceel: 7830	
-------------	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 2024
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.

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.

Indien van toepassing kunnen tevens de navolgende clauses in de koopakte worden opgenomen:

Ouderdomsclausule (bij woningen en appartementen gebouwd voor 1990)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien een woning meer dan 40 jaar oud is 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 vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. 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 woongebouw.

Asbestclausule (bij woningen en appartementen gebouwd voor 1995)

Verkoper garandeert dat het verkochte geen andere asbesthoudende materialen bevat dan de gebruikelijke voor woningen van deze ouderdom. Deze gebruikelijke materialen zijn niet van dien aard dat koper als gevolg daarvan zijn plannen om de woning te bewonen op het moment van de eigendomsoverdracht niet kan of mag verwezenlijken. Bij eventuele verwijdering van genoemde materialen dienen op grond van de milieuwet speciale maatregelen worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van deze asbest in de woning kan voortvloeien.

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