



# Pippelingstraat 34 's-Gravenhage

Vraagprijs € 350.000,- k.k.



Goed wonen, lekker leven

## Prachtig en stijlvol 3-kamer hoekappartement met balkon op het zuidoosten

Dit goed onderhouden appartement is volledig gemoderniseerd en direct te betrekken. Met een woonoppervlak van ca. 75 m<sup>2</sup> kenmerkt de woning zich door een speelse indeling, een hoekligging, een ruime en lichte woon-eetkamer met gashaard en glas-in-lood bovenramen, twee slaapkamers, een moderne luxe keuken en een nette badkamer. Daarnaast is de woning gelegen op eigen grond en maakt deze deel uit van een actieve Vereniging van Eigenaren.

Gelegen in de populaire Vruchtenbuurt, op de hoek van de Pippelingstraat en Citroenstraat, omgeven door groen, waaronder de moestuinen aan de Kornoeljestraat, en op loopafstand van de gezellige Appelstraat met diverse winkels en openbaar vervoer. Ook het strand, de zee en de duinen liggen vlakbij, net als scholen en andere voorzieningen.



**Indeling:**

Open portiek met trap naar de eerste verdieping.

**Eerste verdieping:**

Entree appartement. Ruime L-vormige gang met doorkijk naar de woonkamer en diepe bergkast met groepenkast. De hal biedt toegang tot alle vertrekken en heeft deels een verlaagd plafond met inbouwspots. De ruime, speels ingedeelde woonkamer van ca. 30 m<sup>2</sup> is heerlijk licht en voorzien van een gashaard en glas-in-lood bovenlichten. Aan het einde van de gang bevindt zich de halfopen keuken met een schitterende, moderne inrichting (uit 2022) en voorzien van inbouwapparatuur: 4-pits gaskookplaat, RVS-afzuigkap, combi-magnetron/oven, vaatwasser en een stijlvolle koperkleurige spoelbak met moderne ééngreepsmengkraan. Vanuit de keuken is er toegang tot het zonnige achterbalkon op het zuidoosten.

Aan de achterzijde ligt de grote slaapkamer (ca. 3,82 x 2,72 m) met dubbele deuren naar het balkon. Verder is er een afgesloten ruimte voor de CV-ketel. De tweede slaapkamer (ca. 3,20 x 2,07 m), momenteel ingericht als trendy walk-in closet, biedt ook mogelijkheden voor andere indelingen. De nette badkamer is voorzien van een douche, toilet, vaste wastafel en handdoekradiator.

**Bijzonderheden:**

- Goed onderhouden en sfeervol 3-kamer hoekappartement;
- Woonoppervlak conform NEN 2580: 73,4 m<sup>2</sup>;
- Ruime en lichte woonkamer van ca. 30 m<sup>2</sup>;
- Twee ruime slaapkamers;
- Luxe, moderne keuken met inbouwapparatuur;
- Woonkamer, gang en keuken voorzien van een mooie PVC-visgraatvloer;
- Zonnig achterbalkon op het zuidoosten;
- Verwarming via CV-combiketel uit 2018;
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 75,-;
- Gelegen op eigen grond;
- Rustige ligging in de gezellige Vruchtenbuurt.

**Oplevering:** februari 2025

## Object gegevens

Soort object : Appartement  
Soort appartement : Portiekwoning  
Kenmerken : Appartement  
Ligging : Aan rustige weg, in woonwijk

Bouwjaar : 1934  
Aantal kamers : 3 kamers  
Aantal slaapkamers : 2 kamers

Type dak : Plat Dak  
Materiaal dak : Bitumineuze Dakbedekking

Onderhoud binnen : Goed  
Onderhoud buiten : Goed

## Maten

Woonoppervlak : Ca. 75 m<sup>2</sup>  
Inhoud : Ca. 245 m<sup>3</sup>  
Woonkamer : Ca. 30 m<sup>2</sup>

## Buitenruimte

Tuin : Geen tuin  
Balkon : Ja  
Balkon ligging : Oost, Zuid  
Balkon oppervlakte : Ca. 5 m<sup>2</sup>

## Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit : Openbaar parkeren, parkeervergunningen  
Garage aanwezig : Geen garage

## Energie/Isolatie

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

## Voorzieningen

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

## Appartementsrecht

Aandeel in gemeenschap	: 1/6
Bijdrage V.v.E	: € 75,-
Saldo reservefonds	: Op te vragen bij verkopende makelaar
V.v.E. kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Reservefonds

## Locatie

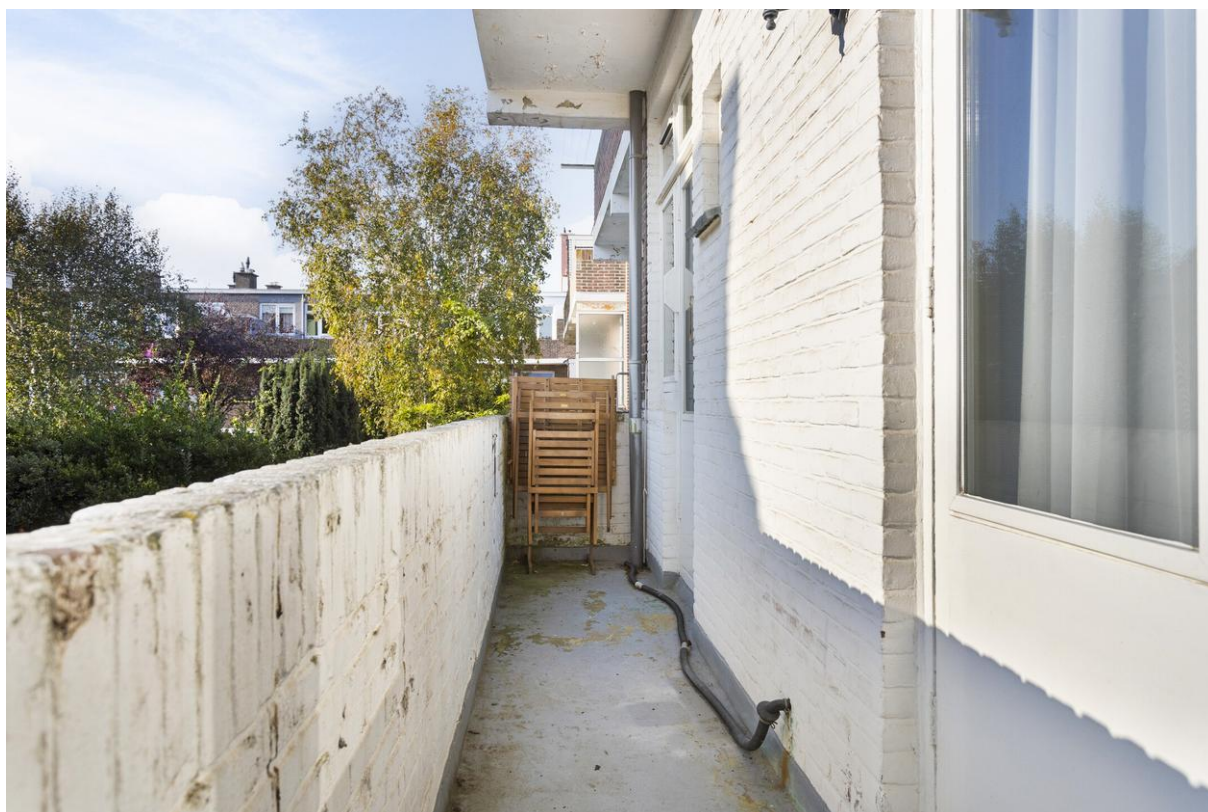


















# Plattegrond appartement



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

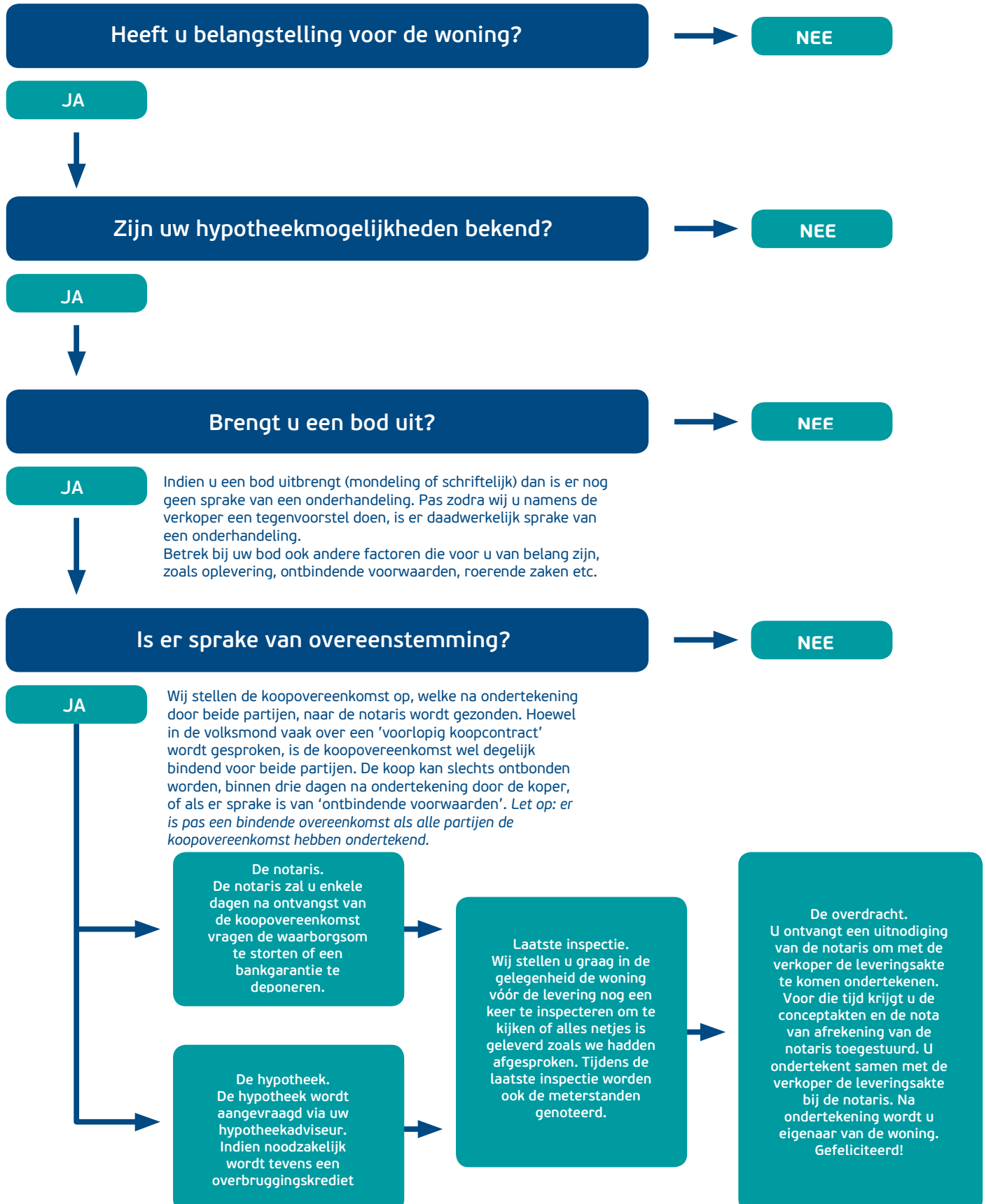
## Kadastrale gegevens

Adres  
Postcode / Plaats  
Gemeente  
Sectie / Perceel  
Oppervlakte  
Soort

Pippelingstraat 34  
2564 RJ 'S-Gravenhage  
Voorburg  
I / 6549  
m<sup>2</sup>  
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.

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 90 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 woongebruik.

### **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