



De Vries Robbé
makelaars in onroerend goed



Te koop

Malakkastraat 55 te
's-Gravenhage

Geachte geïnteresseerde,

Namens de verkopers bedanken wij u voor de getoonde interesse in dit prachtige pand. Middels deze brochure willen wij u zo compleet mogelijk informeren.

Wellicht is dit het huis dat u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Wij zijn zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening kenbaar te maken, zodat wij de verkopers kunnen informeren.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wil uitbrengen, neemt u dan contact met ons op.

Met vriendelijke groet,
Jan A. Kokje
Directeur/beëdigd makelaar taxateur


De Vries Robbé
makelaars in onroerend goed







Zeer sfeervol en karakteristiek goed onderhouden tussenherenhuis met 4 slaapkamers, 2 badkamers en een uitgebouwde luxe en gezellige woon-/eetkeuken op de begane grond. Het huis is gelegen op loopafstand van de gezellige winkels en restaurants in de Bankastraat en de speeltuin in de Scheveningse Bosjes. Dit klassieke 4-laags familiehuis heeft nog veel originele stijlelementen en een heerlijke zonnige achtertuin.

De uitvalswegen, de Scheveningse bosjes en de Waterpartij, (internationale)organisaties en (internationale) scholen, het centrum van Den Haag, strand en diverse sportverenigingen zijn ook allemaal in de directe nabijheid gelegen.

Indeling:

Entree, hal met meterkast en garderobe, tochtdeur, voor-(studeer)kamer met brede houten vloerdelen, toilet met fonteintje, trap naar de eerste verdieping. Er is een (wijn)kelder onder het trappenhuis



voorraad en een extra vriezer.
Smaakvolle en zeer gezellige uitgebouwde woonkeuken voorzien van inbouwapparatuur zoals een vaatwasser en Quooker. De gas-openhaard maakt deze ruimte tot een plek waar iedereen graag samenkomt. Grote schuifdeuren naar de verzorgde en zonnige achtertuin met achterom.

Bordestrap met bergkasten naar de eerste verdieping; overloop, 2 grote 'ontvangkamers' (salons) aan de voor- en achterzijde met geornamenteerde plafonds. De voorkamer beschikt over een open haard met een fraaie originele schouw. De achterkamer, thans in gebruik als TV kamer is voorzien van een op maat gemaakte boekenkast en originele schouw.

Bordestrap naar de tweede verdieping met vaste kastenwand met de wasmachine opstelplaats en de CV-ketel, overloop, slaapkamer aan de voorzijde, moderne lichte badkamer aan de voorzijde met ligbad, douche, wc en dubbele wastafel in meubel. Master bedroom aan de achterzijde met op maat gemaakte kledingkast, ornamenten plafond en originele schouw.

Bordestrap naar de derde verdieping, overloop, met sfeervolle voor slaapkamer met dakkapel, kastenwand, achter slaapkamer met balkon. Gastendouche met toilet halverwege de trap.



Pluspunten van het huis op een rij:

- + Recent gemoderniseerd en in zeer goede staat van onderhoud
- + Winkels zijn om de hoek
- + Het centrum van Den Haag is op loopafstand
- + Fraaie houten vloeren op de 1e en 2e etage
- + Zeer gunstig gelegen t.o.v. de uitvalswegen

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak ca. 191 m²
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel C
- 2 woonkamers en 4 slaapkamers
- Isolerende beglazing met deels HR++ glas
- Grote woonkeuken op de begane grond
- CV gas ketel Remeha 2021
- Radiatoren grotendeels vervangen
- Honeywell Evohome systeem
- Zonnige achtertuin met achterom
- Oplevering in overleg
- De materialenclausule en ouderdomsclausule zijn onderdeel van de NVM koopovereenkomst



A photograph of a red door on a white building facade. The door is bright red with a brass handle and a mail slot. To the left of the door is a window with white trim. In the foreground, there is a bare, tangled tree or shrub. The building is white with a brick upper section. A grey mailbox is mounted on the wall to the right of the door. The scene is set on a sidewalk with a cobblestone pattern. Bicycles are parked further down the street.

Wij nodigen u graag uit om
het huis te bezichtigen!



Very attractive and characteristically well-maintained townhouse with 4 bedrooms, 2 bathrooms and an extended luxury and cozy living/ dining kitchen on the ground floor. The house is located within walking distance of the cozy shops and restaurants in the Bankastraart and the playground in the Scheveningse Bosjes. This classic 4-storey family home still has many original style elements and a lovely sunny backyard.' The roads, the Scheveningse bosjes and the Water Party, (international) organizations and (international) schools, the center of The Hague, beach and various sports clubs are all located in the immediate vicinity.





Classification:
Entrance hall with meter cupboard and wardrobe, draft door, front (study) room with wide wooden floorboards, toilet with hand basin, stairs to the first floor. There is a (wine) cellar under the stairwell with enough space for kitchen supplies and an extra freezer.
Tasteful and very cozy extended kitchen with built-in appliances such as a dishwasher and Quooker. The gas fireplace makes this space a place where everyone likes to come together. Large sliding doors to the well-kept and sunny backyard with back entrance.

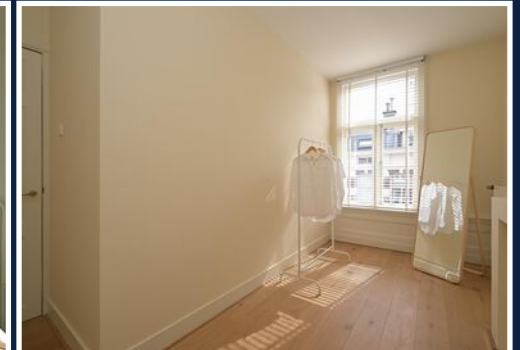


In dit huis is 'sfeer' het kernwoord.



Staircase with storage cupboards to the first floor: landing, 2 large 'reception rooms' (salons) at the front and rear with ornamented ceilings. The front room has a fireplace with a beautiful original fireplace. The back room, currently used as a TV room, has a custom-made bookcase and original fireplace.

Staircase to the second floor with fitted wardrobe with the washing machine and the central heating boiler, landing, bedroom at the front, modern bright bathroom at the front with bath, shower, toilet and double sink in furniture. Master bedroom at the rear with custom-made wardrobe, ornamental ceiling and original fireplace.





Staircase to the third floor, landing, with attractive front bedroom with dormer window, wardrobe, rear bedroom with balcony. Guest shower room with toilet halfway up the stairs.

Advantages of the house at a glance:

- + Recently modernized and in very good condition
- + Shops are around the corner
- + The center of The Hague is within walking distance
- + Beautiful wooden floors on the 1st and 2nd floor
- + Very conveniently located in relation to the roads



Details:

- Living space approx. 191 m²
- Located on private land
- Energy label C
- 2 living rooms and 4 bedrooms
- Insulating glazing with partly HR++ glass
- Large kitchen on the ground floor
- Central heating gas boiler Remeha 2021
- Radiators largely replaced
- Honeywell Evohome system
- Sunny backyard with back entrance
- Delivery in consultation
- The materials clause and age clause are part of the NVM purchase agreement

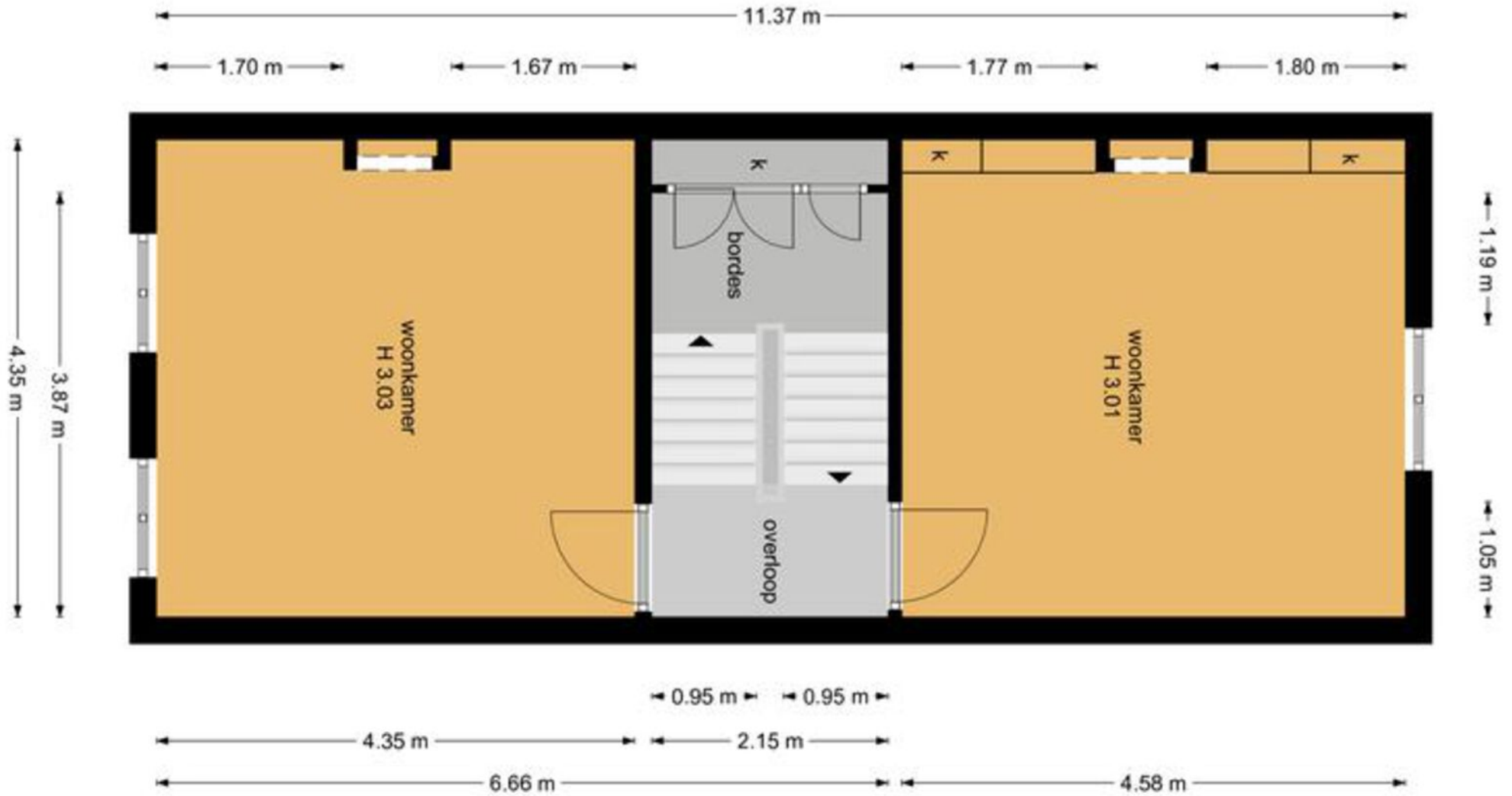




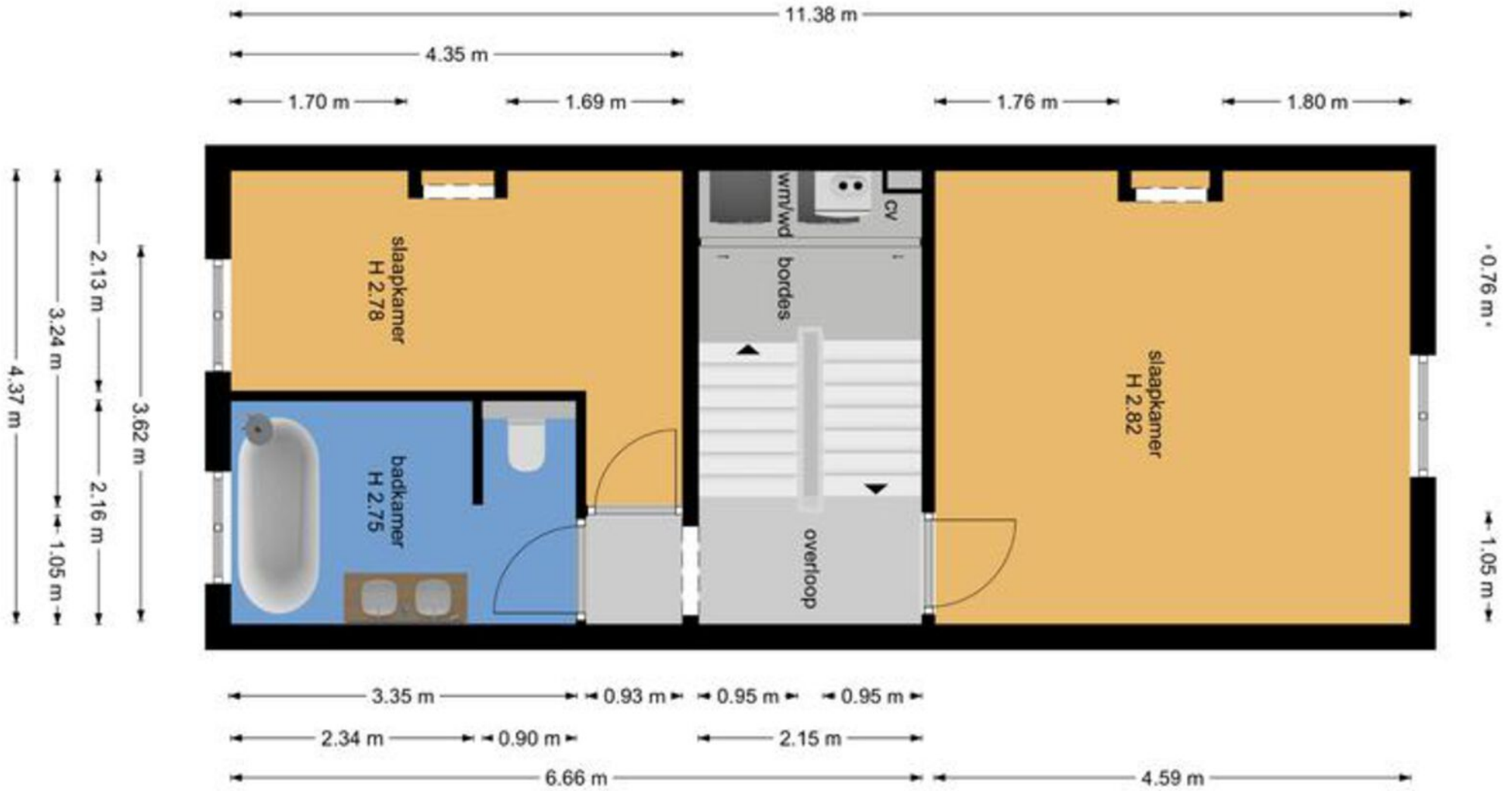
begane grond



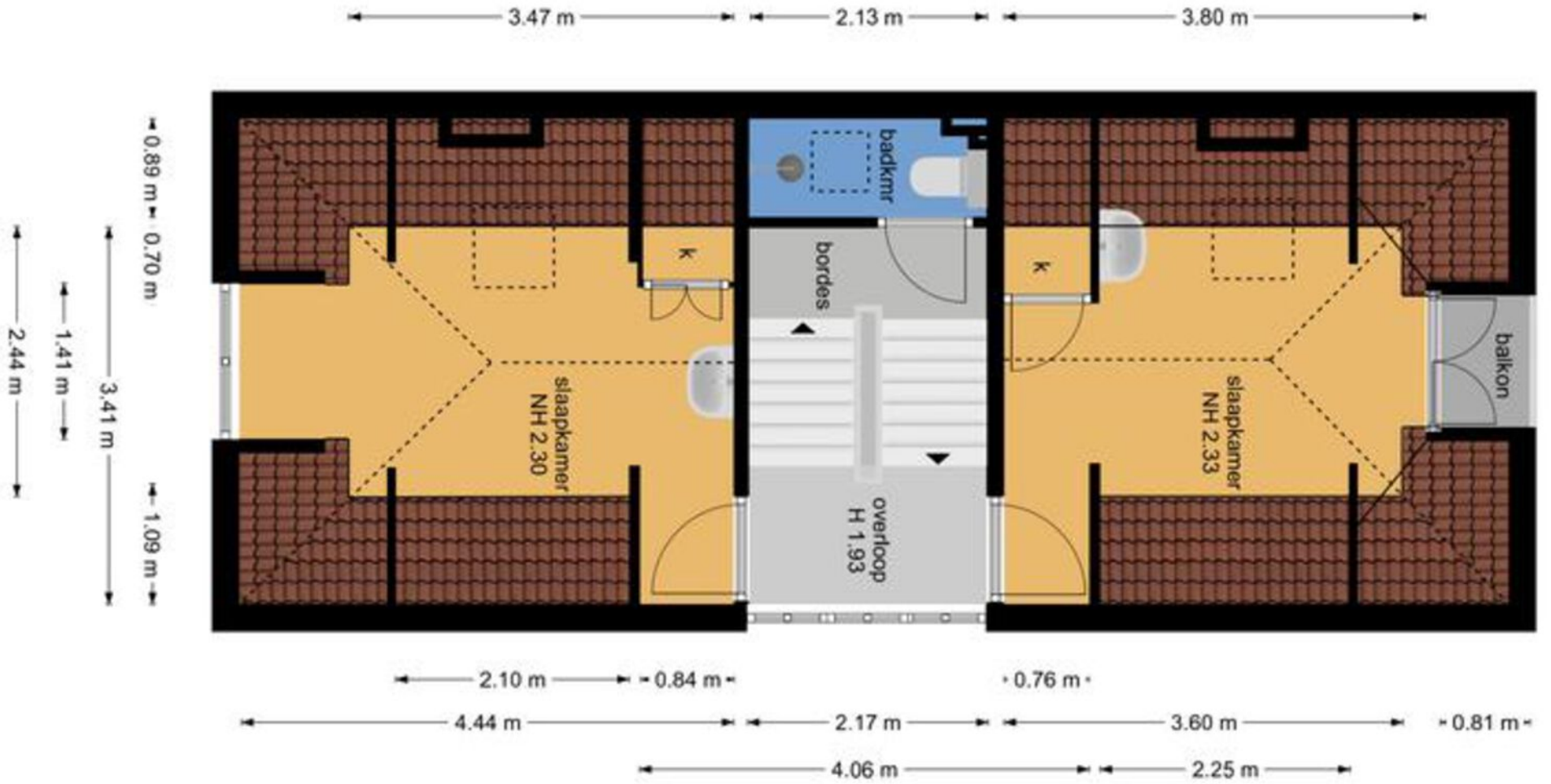
1e verdieping

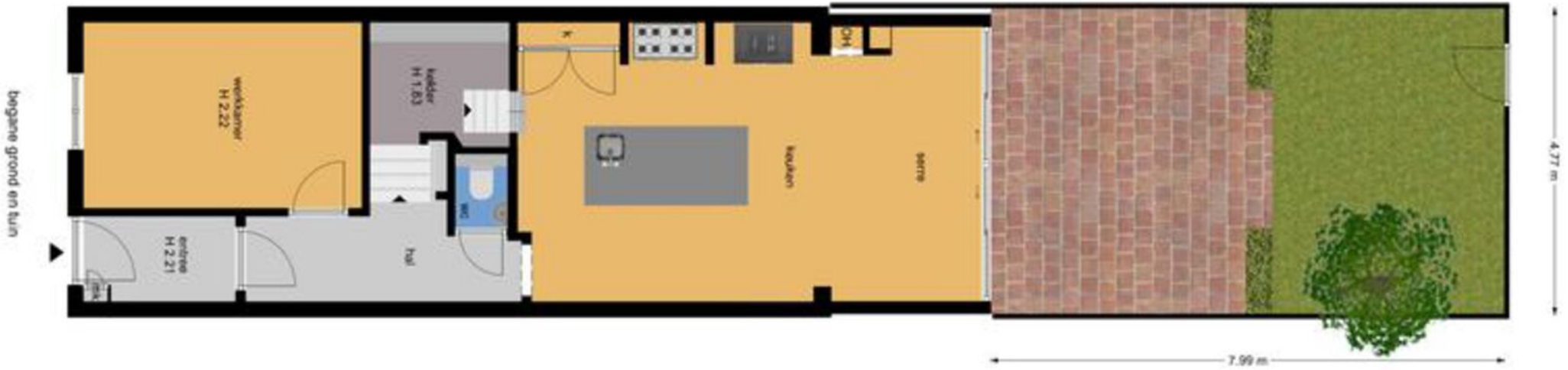


Ze verdieping



3e verdieping





Kenmerken Malakkastraat 55

Objectgegevens

Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	8
Aantal Slaapkamers	4
Bouwjaar	1910
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud	ca. 628 m ³
Perceelgrootte	ca. 108 m ²
Woonoppervlakte	ca. 191 m ²

Details

Ligging object	
Verwarming	Remeha 2021
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Type dak	-

Tuingegevens

Tuin	Achtertuint
Tuindiepte	ca. 1000 cm
Tuinbreedte	ca. 600 cm
Ligging	Noordwest
Zonneterras	-
Balkon	-



Informatie aspirant koper

Verantwoording

De gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De onderliggende juridische problematiek is echter complex en leent zich er niet toe om hier volledig te worden uiteengezet. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid en aan de verstrekte informatie kan dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen heeft, verzoeken wij u zich te wenden tot een van onze medewerkers.

Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN 2580

De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlak van de woon-ruimte wordt opgemeten en is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen bij een indicatie van de gebruiks-oppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek kunnen wij u per mail extra beschikbare informatie toezenden zoals:

- eigendomsbewijs van het huis;
- lijst roerende zaken (indien van toepassing);
- inlichtingenformulier van de verkoper;
- onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.
- mogelijk een bouwtechnisch rapport, indien het woonhuis bouwkundig is gekeurd.

Voor een appartement beschikken wij over aanvullende informatie zoals:

- akte van splitsing en reglement van splitsing;
- financiële stukken en notulen van de Vereniging van Eigenaars;
- indien aanwezig het huishoudelijk reglement.

De inspectie van het huis/ appartement is door de makelaar gedaan op basis van visuele aspecten. Heeft u reden tot twijfel, dan kunt u ervoor kiezen een eigen aankoopmakelaar mee te nemen en/ of het huis of appartement bouwkundig te laten keuren. Mocht u uw nieuwe huis straks willen verbouwen, uitbouwen of bijv. een dakkapel plaatsen? Vergeet dan niet op www.omgevingsloket.nl te kijken of u een omgevingsvergunning nodig heeft.

Biedingen

Biedingen kunnen mondeling, telefonisch, schriftelijk of per mail worden gedaan. In een bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- de koopsom;
- per welke datum u de woning wilt aanvaarden;
- of u roerende goederen wilt overnemen;
- onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.

Let op; u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U moet dit bij uw bod melden. Desgewenst kan er worden gevraagd een recente hypotheekofferte bij het bod te overleggen. Ook over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Voorwaarden bij aankoop van deze woning

De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door De Vries Robbé Makelaardij volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar zal in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast zal er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Zo spoedig mogelijk nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper zal de ondertekening van de koopakte plaatsvinden. Na het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd, de koop ongedaan te maken.

Huisvestingsvergunning

In sommige gemeenten is door de lokale overheid besloten om de eigen inwoners gedurende een bepaalde periode voorrang te verlenen op de plaatselijke woningmarkt, specifiek de woningen in het lagere prijssegment. Nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan kan de vergunning worden verleend of kan de eis voor een huisvestingsvergunning komen te vervallen. Informeer bij ons naar de geldende voorschriften in uw woonplaats.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Bankgarantie of waarborgsom

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst op korte termijn een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Notariskeuze

Koper mag bepalen bij welk notariskantoor de juridische levering zal plaatsvinden. Indien het een notariskantoor betreft buiten onze regio / de woonplaats van verkoper, zullen eventuele bijkomende kosten die verkoper moet maken voor bijvoorbeeld een notariële volmacht, voor rekening van koper komen.

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken, ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze medewerkers tekst en uitleg te vragen over het huis of appartement en de te volgen (aankoop)procedure.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVMaankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op [Funda.nl](https://www.funda.nl)

Is deze woning niet helemaal de woning waar u naar op zoek bent?

Als u een huis zoekt, wilt u niet alleen een goed huis in een prettige omgeving, maar natuurlijk ook de zekerheid dat u waar krijgt voor uw geld en dat u geen risico's loopt. Niet met het huis en ook niet financieel. Kortom dat aan alles is gedacht om voor u een zo goed mogelijke transactie te realiseren. Daarom biedt De Vries Robbé Makelaardij u aankoopbegeleiding van het moment van zoeken tot het moment waarop u de sleutel in handen krijgt. U kunt hiervoor bij ons een zoekopdracht plaatsen. Het persoonlijk contact in dit proces staat bij ons voorop.

Werkwijze:

- In kaart brengen van uw wensen.
- Zoeken naar geschikte woningen in ons eigen bestand, maar ook in het woningbestand van ons uitgebreide relatienetwerk.
- Begeleiding en advisering tijdens de bezichtigingen.
- Advisering over de staat van onderhoud, omgevingsfactoren, bestemmingsplannen en juridische zaken.
- Bepalen van de huidige, realistische marktwaarde.
- Voeren van onderhandelingen over de prijs en bijkomende zaken zoals bijv. roerende zaken en datum van oplevering.
- Controleren van het koopcontract.
- Juridische overdracht en oplevering.
- Aftersales.

U kunt met ons, als uw aankoopmakelaar, veel geld en tijd besparen doordat wij gedegen kennis van de markt hebben en sterk zijn in het onderhandelen voor onze cliënten.



De Vries Robbé
makelaars in onroerend goed

De Vries Robbé
Javastraat 47
2585 AE DEN HAAG
Tel. 070 – 365 88 44
www.vriesrobbe.nl
info@vriesrobbe.nl



Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.