



De Vries Robbé
makelaars in onroerend goed



Te koop

Johan van Oldenbarneveltlaan
84 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







Dit prachtige, zeer ruime, half vrijstaand herenhuis met eigen garage ligt op de meest gewilde plek om te wonen, tussen het hart van de stad en Scheveningen, in de monumentale wijk 'het Statenkwartier'. Het Statenkwartier is aangewezen als een beschermd stadsgezicht. Deze wijk heeft een rijke historie en bijzondere architectuur. Er staan veel grote karakteristieke herenhuisen, villa's en andere monumenten, vaak met opvallende gevels en torens.

De Johan van Oldenbarneveltlaan wordt beschouwd als een van de meest gewilde straten in het Statenkwartier. Het is een brede met bomen omzoomde laan, die ligt in de zogenaamde Internationale zone en in de directe nabijheid van vele chique en charmante winkels, gezellige restaurants en prachtige cafés aan de Frederik Hendriklaan (lokaal bekend als de "Fred"), de Franse en Duitse school, diverse parken, het strand en de zee, openbaar vervoer en uitvalswegen.



Het World Forum, het Omniversum en het Kunstmuseum liggen allemaal om de hoek. Voor sportliefhebbers en wandelaars is de Scheveningse Bosjes een prachtige plek om te joggen en van de natuur te genieten.

Er is een ruime keuze aan haltes voor het openbaar vervoer. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn gemakkelijk te bereiken. Den Haag ligt op de route van internationale hogesnelheidstreinen naar Antwerpen, Brussel, Parijs en Düsseldorf. Bovendien heeft het uitstekende verbindingen met Rotterdam The Hague Airport en Amsterdam Airport Schiphol.





Hier is ruimte voor
een quote, di tekstvak
kan verslept en
aangepast worden



Indeling:
Voortuin en oprit naar de garage.
Entreehal met garderobekasten.
Fraaie originele paneeldeur die leidt naar de centrale hal. Toilet met fonteintje. Kleine werkkamer aan de voorzijde. Zeer ruime eetkamer met openslaande deuren naar de tuin en schuifseparatie glas/ruitdeuren met vaste kasten naar de ruime, lichte woonkamer. Deze heerlijk zitkamer beschikt ook over openslaande deuren naar de tuin. Beide kamers zijn voorzien van een prachtige visgraat parketvloer.
De ruime woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een grote koel/vriescombinatie, grote oven en een deur naar het terras, schuur en de garage.





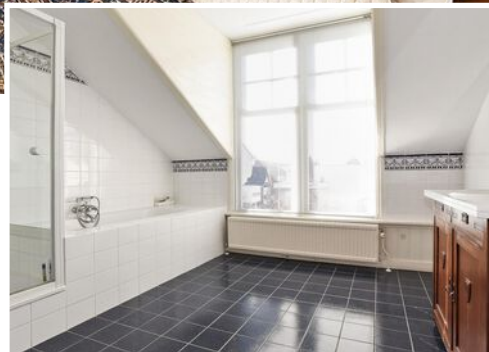
Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers. De hoofdslaapkamer met toegang tot het terras is en suite met de 2e slaapkamer en deze is v.v. vaste kasten. De ruime 3e slaapkamer heeft 2 inbouwkasten. Er is een extra bergkast en aparte wc in de gang. De badkamer is zeer ruim en v.v. een douche, ligbad, bidet, wc en een dubbele wastafel in een meubel. In alle kamers liggen mooie parketvloeren.





Hier is ruimte voor
een quote, dit tekstvak
kan verslept en
aangepast worden

Op de 2e verdieping is een ruime overloop, een lichte grote slaapkamer met vaste kasten. Er zijn in totaal drie slaapkamers op deze verdieping. De gastenbadkamer is v.v. een ligbad, douche, toilet en wastafel in een badkamermeubel. In alle slaapkamers ligt een mooie houten vloer.





Fantastisch familiehuus, absoluut een bezichtiging waard!

De pluspunten van het huus?

- + Rustige ligging in het Statenkwartier
- + Overall houten vloeren
- + De ornamenten plafonds en veel originele details zijn bewaard gebleven
- + 6 ruime slaapkamers
- + 2 ruime badkamers
- + Eigen garage
- + Woonkeuken met inbouwapparatuur
- + 3 zijden tuin

De (technische) details van het huus:

- * Bouwjaar 1905
- * Gelegen op eigen grond
- * Woonoppervlak ca. 295m²
- * Inhoud ca. 1390m³
- * Deels isolerende beglazing
- * Ouderdomsclausule van toepassing
- * Niet zelf bewoond clausule van toepassing
- * Oplevering in overleg vanaf 1 mei 2024







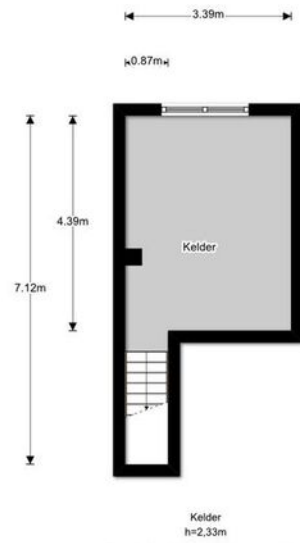
1e Verdieping
h=3,28m

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



2e Verdieping
h=3.56m

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © 500Media



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



Situatie



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SDO Media

Kenmerken Johan van Oldenbarneveltlaan 84

Objectgegevens

Aanvaarding	In aanmelding
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Twee onder een kapwoning
Aantal kamers	9
Aantal Slaapkamers	6
Bouwjaar	1905
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud	ca. 1390 m ³
Perceelgrootte	ca. 307 m ²
Woonoppervlakte	ca. 295 m ²

Details

Ligging object	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Type dak	-

Tuingegevens

Tuin	Zijtuin
Tuindiepte	ca. 500 cm
Tuinbreedte	ca. 1000 cm
Ligging	West
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

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.