



**T
E
K
O
O
P**

Gedempte Burgwal 22
'S-GRAVENHAGE

Vraagprijs € 1.400.000,- k.k.



*** BELEGGINGS OBJECT ***

Unieke kans, in het centrum van Den Haag gelegen mooi karakteristiek pand met op de begane grond een winkel met achterom en afgesloten parkeerterrein te bereiken via de Keezenpoort. En drie afzonderlijke verhuurde appartementen met eigen huisnummers, met eigen (nuts)voorzieningen en ruimte om fietsen te stallen in het portiek onder de trap, geheel gerenoveerd in 1998.

Winkel begane grond, 22 A

- oppervlak van circa 143 m²;
- energielabel A geldig t/m 1 april 2032;
- eigen entree voorzijde en achteringang;
- grote winkelruimte van 17,7 x 4,7m;
- half open keuken 4,8x 4,7m;
- via keuken toegang tot tussenruimte met opstelplaats c.v. ketel (Remeha Tzerra 2016);
- net toilet met fonteintje;
- twee kantoren achterzijde van resp. 6,5x 3,6 en 4,2x 3,2m;
- afgesloten binnenplaats waar 5 auto's kunnen parkeren met overhead en loopdeur.

Eerste etage voorzijde, appartement 22 B

- woonoppervlak van circa 81 m²;
- energielabel C geldig t/m 1 april 2032;
- ruimte lichte woonkamer aan voorzijde 5,8x 6,7m;
- half open keuken 2,4x 3,1m;
- nette badkamer met douche, wastafel, toilet en wasmachine aansluiting 2,4x 2,4m;
- slaapkamer achterzijde 3,3x 4,1m;
- verhuurd voor onbepaalde tijd;
- deels voorzien van voorzetrampen en dubbel glas;
- c.v. ketel Remeha 2018 en meterkast met 4 groepen en 2x a.l.s.

Tweede etage voorzijde, appartement 22 C

- woonoppervlak van circa 78 m²;
- energielabel F geldig t/m 1 april 2032;
- woonkamer voorzijde 5,9x 6,6m, met houten balken plafond, niveau verschil en glas-in-lood boven ramen;
- half open keuken 2,3x 2,0m;
- ruime inloopkast met opstelplaats c.v. ketel Remeha 2018 en meterkast met 5 groepen en 2 a.l.s.
- nette badkamer met douche, wastafel, toilet en wasmachine aansluiting 2,5x 1,8m;
- slaapkamer achterzijde 3,3x 3,5m;
- verhuurd voor onbepaalde tijd;
- deels voorzien van voorzetrampen en dubbel glas;
- via overloop toegang tot dakterras waar huisnummers B & C gebruik van kunnen maken;
- dakterras 3,9x 3,0 m gelegen op het Zuidoosten.

Het achterhuis, eerste en tweede etage, 22 D

- woonoppervlak van circa 113 m²;
- energielabel F geldig t/m 1 april 2032;
- entree op eerste etage in eigen hal;
- trapopgang naar etage, net toilet en opstelplaats c.v. ketel Remeha 2018;
- meterkast met 7 groepen en 2x a.l.s.
- woonkamer 4,4x 6,8m met toegang tot eigen balkon;
- balkon 2,3x 4,3m gelegen op het Zuidoosten;
- grote woonkeuken 4,9x 4,0m bouwjaar 2014;
- trap naar slaapetage;
- grote overloop met opstelplaats wasmachine en droger;
- nette badkamer met douche, wastafel en tweede toilet 2,2x 1,6m;
- twee slaapkamers resp. 3,8x 5,0 en 5,2x 2,8m;
- verhuurd voor onbepaalde tijd;
- geheel voorzien van dubbel glas.

Bijzonderheden:

- gelegen op eigen grond;
- een kadastraal perceel, NIET kadastraal GESPLITST;
- totale woonoppervlak is 473 m² en 1900 m³;
- object is een Rijks beschermd stadsgezicht centrum;
- vier huisnummers 22 A t/m D;
- zie de plattegronden voor de indeling;
- huurders van appartementen kunnen binnen in portiek hun fietsen onder de trap stallen;
- de drie appartementen zijn voor onbepaalde tijd verhuurd, huur opbrengsten € 3.232,- per maand;
- winkel niet verhuurd, had huuropbrengst van € 2.437,- per maand;
- afgesloten achter terrein met overhead en loopdeur, ruimte om 5 auto's te parkeren;
- gehele pand is in 1998 geheel gerenoveerd;
- buiten schilderwerk uitgevoerd aan alle kozijnen 2020;
- oplevering in overleg.

Object gegevens

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1900

Maten object

Aantal kamers	10 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.900 m ³
Perceel oppervlakte	337 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	473 m ²
Woonkamer	193 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	22 m ²

Details

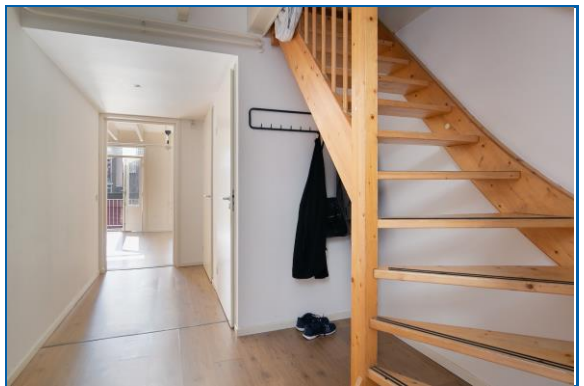
Ligging	In centrum
Bijzonderheden	Gedeeltelijk verhuurd, dubbele bewoning aanwezig, beschermd stads- of dorpsgezicht
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

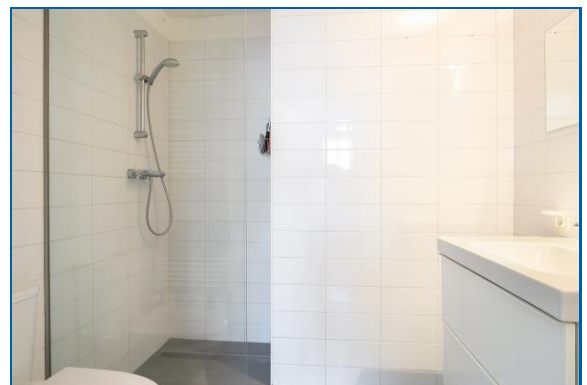
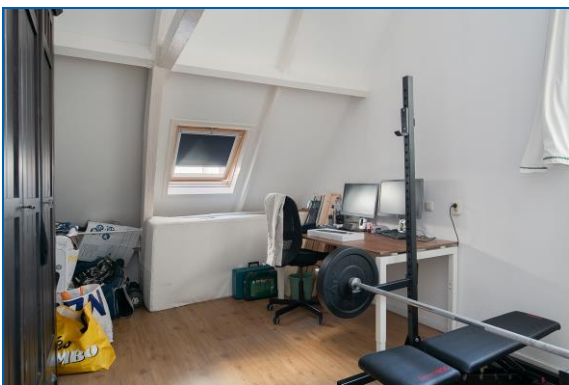
Energie

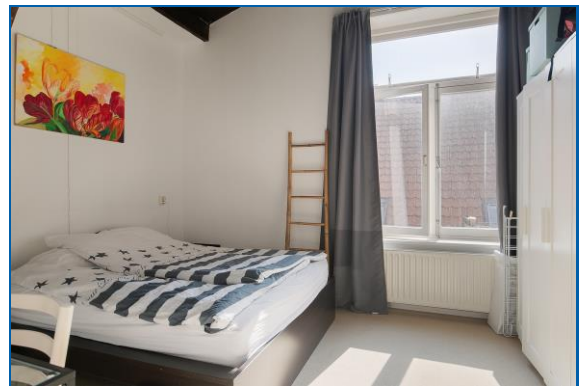
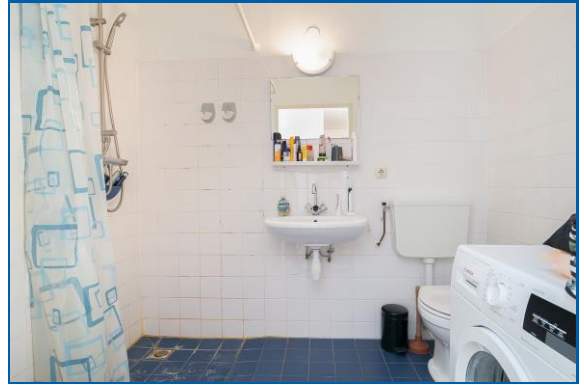
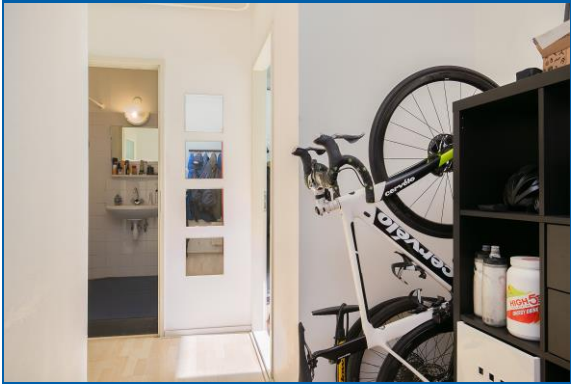
Isolatie	Dakisolatie
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
cv-ketel	Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Tuin gegevens

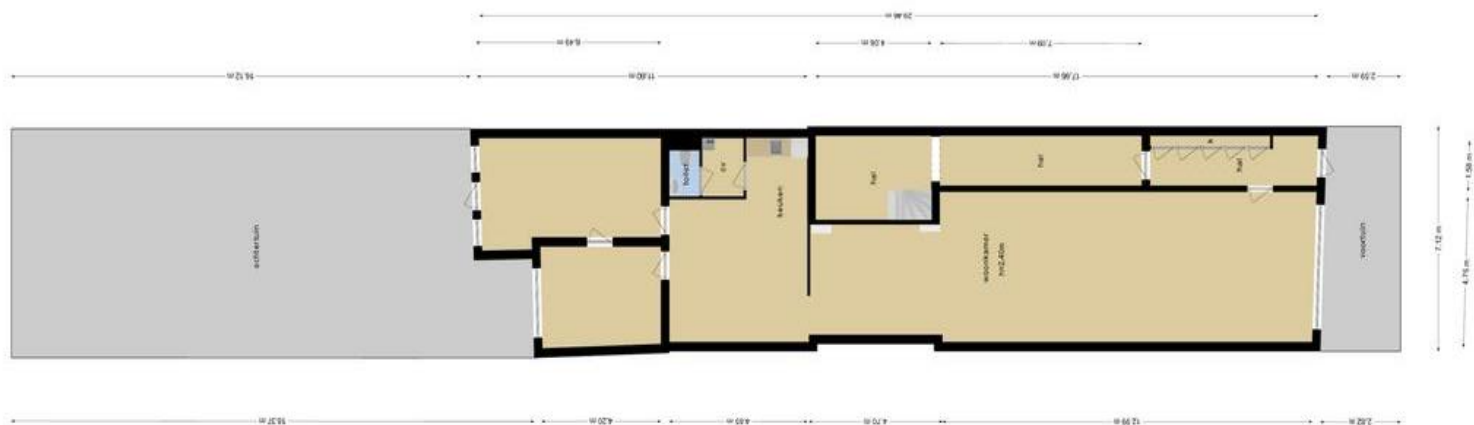
Tuin	Geen tuin
------	-----------











Bijzonderheden:

Verwachte oplevering: in overleg

De onroerende-zaakbelasting bedraagt over het jaar 2021: € 910,-

Kadastraal is het één object, de woning is verdeeld in een winkel en drie bovenwoningen welke allen eigen huisnummers hebben en ook eigen (nuts) voorzieningen.

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Dit houdt in dat bij het notarieel transport, kosten aan de koper worden doorberekend ter grootte van circa 6% van de koopsom (afhankelijk van de wijze van financiering). Onder deze kosten vallen o.a. de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notariskosten.

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze, conform artikel 5.1 van de model overeenkomst van de NVM, een bankgarantie c.q. waarborgsom stellen/storten ter grootte van 10% van de koopsom uiterlijk 5 weken na wilsovereenstemming. Wilsovereenstemming geschiedt op het moment van mondelinge overeenstemming over alle voorwaarden.

Koper is vrij om een notaris te kiezen in de regio Haaglanden. Nadrukkelijk wordt bedongen om de akte niet bij Raak Notarissen te Wateringen of Just notaris Van der Bijl te Zoetermeer te laten passeren.

Bijgevoegde tekening(en) dient/dienen uitsluitend ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

In de koop- en leveringsakte worden de volgende bepalingen opgenomen:

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper, onverminderd hetgeen in artikel 11.3 is bepaald, zonder voorafgaande ingebrekestelling, een rente van 6% over de koopsom op jaarbasis verschuldigd, 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. Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van verkoper ligt.

1. De door verkoper en/of verkopende makelaar direct en/of indirect verstrekte informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de verstrekte informatie onjuist is en/of fouten bevat en/of onvolledig is.
2. Koper verplicht zich zelfstandig de verstrekte informatie te (laten) controleren en zich zelfstandig een beeld te vormen van de feiten en omstandigheden die bij de aankoopbeslissing van belang zijn. Koper verplicht zich, voor zover koper daartoe onvoldoende deskundig is, zich door eigen deskundigen ter zake te laten adviseren.
3. De vermelding van de (woon)oppervlakte is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De juistheid wordt door verkoper of verkopend makelaar echter niet gegarandeerd. Het bepaalde in lid 2 is hierop onverminderd van toepassing. De in promotie vermelde (woon) oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. Koper verplicht zich zelfstandig de oppervlakte vast te (laten) stellen. De opgegeven maatvoering is vastgesteld door Oorthuis Fotografie, SOO media, ZIEN24! of andere derde partij.
4. Verkoper bedingt voor zich en ten behoeve van verkopend makelaar dat iedere aansprakelijkheid ter zake is uitgesloten.
5. Tevens bedingt verkoper ten behoeve van verkopend makelaar dat iedere aansprakelijkheid van verkopend makelaar ten aanzien van deze koopovereenkomst ten opzichte van koper en/of derden is uitgesloten.

Verkoper en koper geven hierbij de passerende notaris toestemming om een ontwerp van de akte van levering te doen toekomen aan de makelaar van verkoper en voor zover nodig de makelaar van koper. In geval van een financiering geeft koper bij deze voorts toestemming aan die notaris om een kopie van de eventuele hypotheekakte en/of zijn nota van afrekening te doen toekomen aan de tussenpersoon met betrekking tot die financiering. Verkoper geeft hierbij tevens toestemming aan de notaris om zijn nota van afrekening te doen toekomen aan de verkopend makelaar.

- 1) Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning is gebouwd rond 1900. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de algehele bouwkundige staat inclusief (evt. loden) leidingen en installaties. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Verkoper draagt zorg voor het juist beheren van de woning in de periode van het sluiten van de koopovereenkomst tot de feitelijke transportdatum. Desgewenst heeft koper het recht om op de datum van notarieel transport de woning te inspecteren. Bij juridische levering gaat het risico van aanwezigheid van gebreken over op koper.
- 2) Iedere aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot zichtbare en/of onzichtbare gebreken is uitgesloten.

3) Verkoper heeft koper erop gewezen dat koper desgewenst in de gelegenheid wordt gesteld voor het aangaan van deze overeenkomst een bouwtechnische keuring inclusief asbestinventarisatie en een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

4) Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Uitleg van bovenstaand artikel:

De bovenstaande bepaling betekent dat verkoper niet is aan te spreken op gebreken. Het is daarom belangrijk dat de koper zelf onderzoek verricht. Dit onderzoek kunt u onder meer laten verrichten door middel van een deskundige. Het is normaal dat een woning van een bepaalde leeftijd door het gebruik en tijdsverloop slijtage (= gebreken) vertoont.

Een bouwkundige keuring kunt u aanvragen bij een bouwkundig bureau naar uw keuze.

Het is verstandig in de onderhandelingen betreffende de aankoop van de woning een voorbehoud dienaangaande op te nemen.

Partijen verklaren er mee bekend te zijn, dat mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Iedere aansprakelijkheid van verkoper ter zake is uitgesloten.

Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper voor verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Eventuele aanwezige bodemverontreiniging wordt geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Koper vrijwaart verkoper voor aanspraken van derden ten aanzien van de toestand van de bodem.

Verkoper beschikt ten aanzien van het verkochte over een energieprestatiecertificaat waarvan een kopie aan koper is/wordt overhandigd.

Koper geeft de notaris opdracht tot het opnemen van de letterlijke tekst van alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen in de (concept)akte van levering. Koper accepteert uitdrukkelijk alle in de akte van levering opgenomen bepalingen. Verkoper heeft het recht de overeenkomst te ontbinden indien koper weigert de aan hem onbekende lasten en beperkingen uitdrukkelijk te accepteren.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Borgdorff Makelaars kent als specialist de regio en de woningmarkt als geen ander! Voldoet uw huidige woning niet aan uw wensen? Vraag dan naar onze aankoopbegeleiding en wij gaan voor u op zoek!

Uw droomwoning gevonden, maar uw eigen huis nog niet verkocht?

Wij komen graag bij u langs voor een verkoopadvies!



BORGORFF MAKELAARS

Uw persoonlijke makelaar:

Karen Schepman- de Bruijn RM RT

Grote Halstraat 12

2513 AX 'S-GRAVENHAGE

Telefoon: 070-3124904 / 06-22802601

E-mail: k.schepman@borgdorff.nl



Hypotheekshop Westland en Den Haag

Borgdorff Makelaars werkt nauw samen met De Hypotheekshop Westland. De erkende hypotheekadviseurs van De Hypotheekshop zijn uitstekend opgeleid en volgen nauwgezet alle ontwikkelingen op de hypotheekmarkt. Bij vrijwel alle geldverstrekkers kunnen zij de hypotheek voor u verzorgen. U bent verzekerd van een volledig en onafhankelijk advies, er zijn geen bindingen met geldverstrekkers. De adviseurs zoeken samen met u naar de beste hypotheek. Bovendien houdt u de verkoop en financiering in één hand, zodat zaken altijd naadloos op elkaar aansluiten. Voor een advies op maat staan de adviseurs van De Hypotheekshop graag voor u klaar. Heeft u interesse? Maak dan nu een afspraak voor een vrijblijvend advies (telefoonnummer 0174-225060).



Borgdorff Verzekeringen

Een koopwoning is niet alleen een spaarpot voor de toekomst, maar vooral een plaats waar u zich prettig en 'thuis' voelt. Omdat zich altijd onvoorziene gebeurtenissen kunnen voordoen, is het belangrijk goed verzekerd te zijn. Bij Borgdorff Verzekeringen bent u aan het juiste adres. Samen met u bekijken wij in een persoonlijk gesprek welke verzekeringen nodig en/of wenselijk zijn in uw situatie. Wij zijn behulpzaam bij het vaststellen van de juiste verzekerde bedragen.

Voor vragen of informatie kunt u contact opnemen met Borgdorff Verzekeringen (telefoonnummer 0174-286090) of kijk op de website www.borgdorffverzekeringen.nl.