



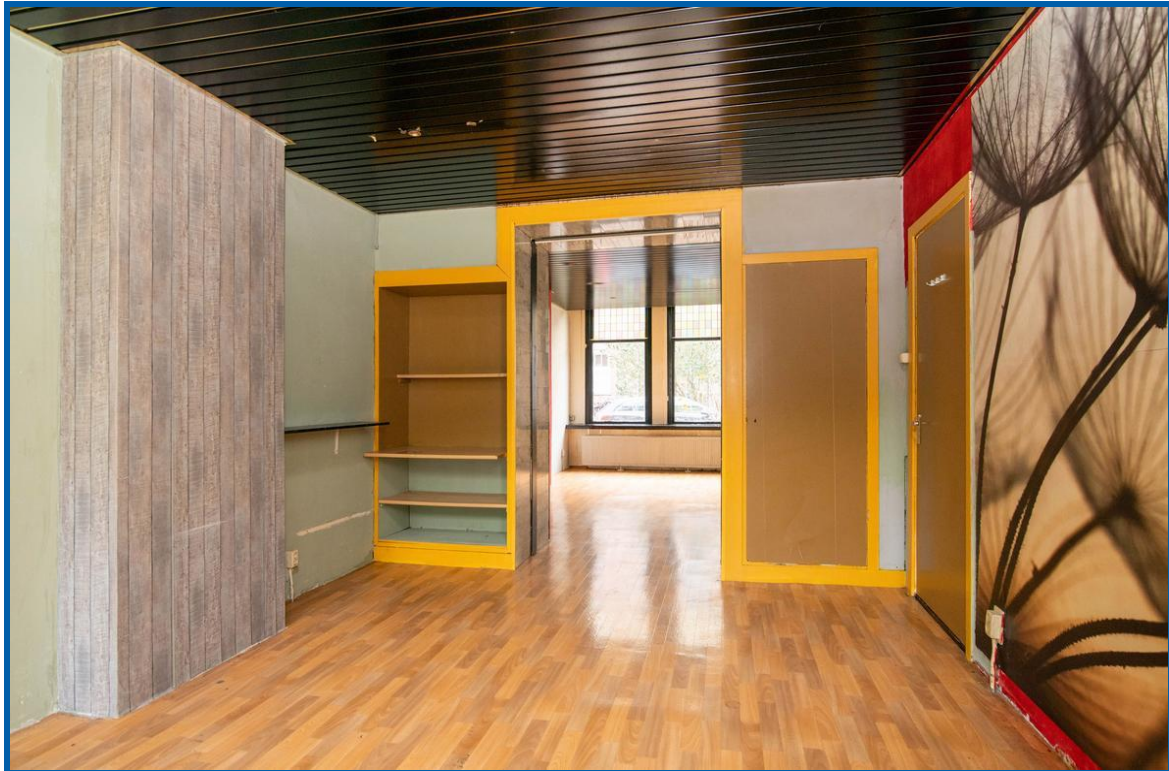
**T
E
K
O
O
P**

Dibbetsstraat 61

'S-GRAVENHAGE

Vraagprijs € 325.000,- k.k.





In de wijk Energiekwartier ligt deze vier kamer parterre woning met kamer en suite, twee slaapkamers in de achterbouw en ruime tuin gelegen op het Noord Oosten. Het energiekwartier is een wijk voor jong en oud met alle denkbare voorzieningen, zoals gezondheidscentrum, apotheek, ziekenhuis, scholen en op loopafstand van het centrum met alle winkels en ook nabij het openbaar vervoer en uitvalswegen. Kortom alles binnen handbereik.

Indeling:

- entree/ hal;
- ruime voormalige kamer en suite, 11,20x 3,76m met openslaande deuren naar de tuin;
- tussen gelegen badkamer met douche en toilet;
- eenvoudige keuken (3,7x 2,7m met deur naar de tuin);
- twee slaapkamers achterzijde van resp. 3,94x 2,75 en 3,08x 2,70m;
- ruime achtertuin gelegen op het Noord Oosten, totale lengte is 12,5m.

Bijzonderheden:

- bouwjaar 1915;
- gelegen op eigen grond!
- woonoppervlak 86 m², inhoud 295m³;
- c.v. combi ketel AWB bouwjaar 2020;
- energielabel D geldig tot en met 14 december 2030;
- gemeentelijk beschermd stads gezicht Regentessekwartier;
- actieve VVE, maandelijkse bijdrage € 85,-
- woning is afkomstig uit de huursector;
- woning moet aangepast worden aan de hedendaagse woonwensen;
- project notaris aanwezig, Westport te Naaldwijk;
- zelfbewoningsplicht van toepassing;
- oplevering kan op korte termijn.

Interesse in dit huis? U kunt een eigen NVM-aankoopmakelaar inschakelen. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en kunt u tijd, geld en zorgen besparen. Adressen van collega NVM- aankoopmakelaars vindt u op Funda. 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.

Object gegevens

Soort appartement	Benedenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1915

Maten object

Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	295 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	86 m ²
Woonkamer	42 m ²

Details

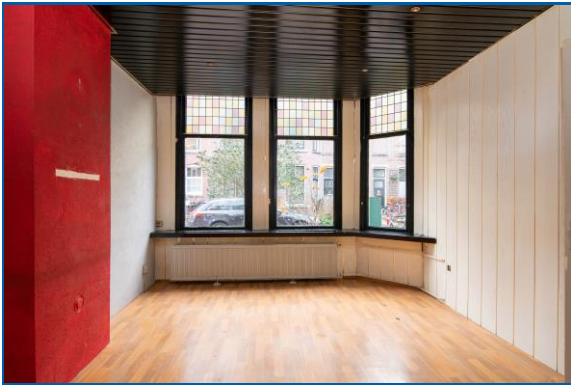
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Bijzonderheden	Beschermde stads- of dorpsgezicht
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie

Energie label	D
Isolatie	Geen isolatie
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
cv-ketel	AWB (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Tuin gegevens

Tuin	Achtertuintuin
Tuin diepte (cm)	1.250
Tuin breedte (cm)	622
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Normaal





Informatie over VvE

Actieve Vereniging van Eigenaren aanwezig	ja
Bijdrage per maand	€85
Inschrijving Kamer van Koophandel	ja
Jaarlijkse ledenvergadering	ja
Reservefonds aanwezig	ja
Meerjarenonderhoudsplan aanwezig	nee
Collectieve opstalverzekering aanwezig	ja
Administrateur Vereniging van Eigenaren	MVGM-Vastgoedmanagement
Adres administrateur	De Bruyn Kopsstraat 9k, 2288 EC te Rijswijk
Telefoonnummer/ e-mailadres administrateur	+31 88 432 45 25, servicedesk.vve@mvgm.nl

Bijzonderheden:

Verwachte oplevering: 8 weken na wilsovereenstemming, bij projectnotaris Westport te Naaldwijk

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.

Per 1 januari 2018 kunnen Verenigingen van Eigenaren zelfstandig schulden aangaan. Bij overdracht van een appartement is in zo'n geval de koper aansprakelijk voor het deel van de verkoper in de schuld van de VvE. De notaris zal dit moeten navragen bij de VvE, voordat de leveringsakte gepasseerd kan worden.

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.

De notariskeuze (voor wat betreft de akte van levering) is een wezenlijk onderdeel van deze overeenkomst en derhalve aan verkoper voorbehouden. Projectnotaris Westport notarissen te Naaldwijk.

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

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper, onverminderd hetgeen in artikel 14.3 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 gebruiksoffervlakte. 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 1915. 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. **Verkoper/Woningstichting Arcade** heeft steekproefsgewijs een asbestinventarisatie laten uitvoeren. Koper heeft een kopie van een rapport van een vergelijkbare woning ontvangen. Verschillen tussen het gemelde in de rapporten en de werkelijke situatie zouden kunnen voorkomen. Derhalve heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld zelfstandig onderzoek te verrichten. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van de aanwezigheid van bekende, dan wel onbekende asbestcement houdende materialen.

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 erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingsbedingen 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.

De Vereniging van Eigenaars (VvE) is op grond van de wettelijke regeling voor het appartementsrecht (boek 5 BW) verplicht te beschikken over een reservefonds voor groot onderhoud. Koper is er mee bekend en accepteert uitdrukkelijk dat op datum van juridische levering een zodanige reservefonds niet aanwezig is. De gemeente helpt niet-actieve VVE's te activeren, zie www.onderhoudmetjeburen.nl. De gemeente heeft een balie geopend voor gratis advies en organiseert informatiebijeenkomsten. De gemeente biedt tevens eigenaren ook een gratis professioneel ingehuurd VVE- bestuur aan, met het maken van een gratis meerjaren onderhoudsplan. Voor meer informatie zie de site.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat bij de levering erfdiensbaarheden worden gevestigd ten behoeve en ten laste van het verkochte. Deze erfdiensbaarheden hebben onder meer ten doel de feitelijke situatie ten aanzien van bouwkundige voorzieningen, achterpaden en dergelijke te handhaven. Koper machtigt de notaris eventueel ook na de levering dergelijke rechten c.q. erfdiensbaarheden te vestigen.

De woning is een voormalige huurwoning van een woningcorporatie. De overheid heeft aan de verkoop van corporatiewoningen een zelfbewoningsplicht verbonden. Dit houdt in dat de koper verplicht is de woning daadwerkelijk zelf als hoofdbewoner te bewonen. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. Zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van verkoper mag koper de woning niet geheel of gedeeltelijk verhuren of anderszins in gebruik afstaan. Anders verbeurt koper zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete ter grootte van 10% van de koopsom ten gunste van verkoper.

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!



BORGdorFF 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.