




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Schapenlaan 3
2512 HT Den Haag
€ 315.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

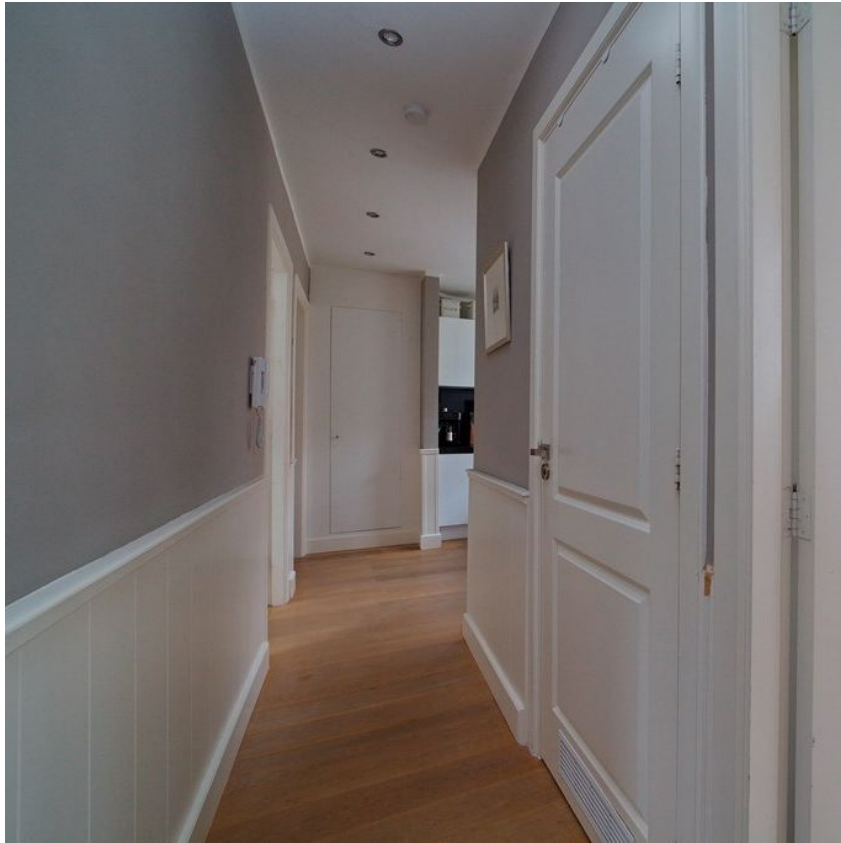
 **De Huizenbemiddelaar
Haaglanden**

Hendrik Ravesteijnplein 60
2282 GW Rijswijk

haaglanden@dgbmakelaardij.nl
0702210716

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Schapenlaan 3



Woonoppervlakte: 59 m²



Inhoud: 176 m³



Bouwjaar: 1930



Aantal kamers: 3



Soort woning: bovenwoning



Vraagprijs: € 315.000 k.k.



Omschrijving Schapenlaan 3

English below.

Op loopafstand van het centrum van Den Haag en gelegen in een straatje om de hoek van de Zoutkeetsingel, bieden wij dit sfeervolle appartement met 4 kamers en een achtergelegen balkon aan.

Deze unieke woning ligt op de 1e (bovenste en enige) verdieping en is door zijn indeling bijzonder licht met veel raampartijen. Het appartement is in zeer goede staat van onderhoud, beschikt over een ruime woon-/eetkamer, drie slaapkamers, een luxe keuken met diverse inbouwapparatuur en een moderne badkamer met douche en toilet.

Het appartement is gelegen aan de rand van het oude centrum en op loopafstand van de Haagse Binnenstad waar een divers aanbod van leuke restaurants, terrassen van de Grote Markt, winkelaanbod en theaters te vinden zijn.

Uitstekende locatie ten opzichte van het openbaar vervoer met diverse trams en de Randstadrail op korte afstand met een goede verbinding naar Den Haag Centraal en Hollands Spoor.

Voor de exacte indeling en de indicatieve maatvoering verwijzen wij u graag door naar de plattegronden achter de fotoreportage.

INDELING:

Begane Grond:

Vanaf de straat is er een eigen opgang naar het appartement, entree woning, hal met vernieuwde meterkast en ruimte voor garderobe.

Eerste verdieping,:

Middels de trap komt u in een lange hal die centraal staat in het appartement en uitmondt in de charmante centrale plek van het huis: de moderne witte keuken in hoekopstelling met natuurstenen aanrechtblad, uitgerust met onder andere een 4-pits kookplaat, afzuigkap, combi magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser.

De woon-/eetkamer met bijgetrokken zijkamer geeft een ruime en sfeervol effect en geeft via de draai-/kiepdeur toegang tot het achtergelegen balkon met avondzon.

Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde van het appartement, waarvan één met grote ingebouwde kast met schuifdeuren.

De luxe, moderne en geheel betegelde badkamer is voorzien van hoekdouchecabine, wastafelmeubel, muurradiator en toilet.

De achtergelegen (3e) kamer heeft een aansluiting voor de wasmachine en is uitstekend geschikt voor studie- of werkkamer.



Omschrijving Schapenlaan 3

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 59 m²
- Gelegen op eigen grond
- Woning is volledig voorzien van een doorlopende eiken lamelparketvloer
- Balkon welke vanuit de woonkamer te bereiken is met openslaande deuren
- Het gehele appartement is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas (met uitzondering van de keuken , deze heeft een houten kozijn)
- Vrij gelegen op de bovenste/1e verdieping: geen burens boven/beneden
- Goede ligging nabij de Haagsche binnenstad
- Verwarming middels CV-ketel uit 2013, jaarlijks en recent onderhouden
- Vernieuwde groepenkast en elektra
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 130,=
- VvE is akkoord met maken van dakterras.
- Parkeervoorziening in de straat en omgeving op basis van vergunning (18.00 t/m 24.00 uur)
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Koper dient de objectinformatie met aanvullende clausules te aanvaarden
- Gewenste opleverdatum: in overleg

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om de woning te bezichtigen of om in onderhandeling te treden. Hoewel deze tekst en plattegrond met zorg zijn samengesteld zijn wij niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden. De toegepaste Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

De foto's en plattegronden zijn eigendom van De Huizenbemiddelaar "Haaglanden"

ENGLISH:



Omschrijving Schapenlaan 3

Within walking distance of the centre of The Hague and located in a street around the corner from the Zoutkeetsingel, we offer this attractive apartment with 4 rooms and a rear balcony.

This unique home is located on the 1st (top and only) floor and is particularly light due to its layout with many windows. The apartment is in very good condition, has a spacious living/dining room, three bedrooms, a luxury kitchen with various built-in appliances and a modern bathroom with shower and toilet.

The apartment is located on the edge of the old centre and within walking distance of The Hague City Centre where a diverse range of nice restaurants, terraces of the Grote Markt, shops and theatres can be found.

Excellent location in relation to public transport with various trams and the Randstadrail a short distance away with a good connection to The Hague Central and Hollands Spoor.

For the exact layout and indicative dimensions, we would like to refer you to the floor plans behind the photo report.

LAYOUT:

Ground Floor:

From the street there is a private entrance to the apartment, entrance to the house, hall with renovated meter cupboard and space for a wardrobe.

First Floor:

Through the stairs you enter a long hall that is central to the apartment and leads to the charming central place of the house: the modern white kitchen in a corner arrangement with natural stone countertop, equipped with, among other things, a 4-burner hob, extractor hood, combination microwave, fridge, freezer, dishwasher.

The living/dining room with added side room gives a spacious and attractive effect and gives access to the rear balcony with evening sun via the revolving/tilting door.

Two bedrooms are located at the front of the apartment, one of which has a large built-in wardrobe with sliding doors.

The luxurious, modern and fully tiled bathroom has a corner shower cabin, washbasin, wall radiator and toilet.



Omschrijving Schapenlaan 3

The rear (3rd) room has a connection for the washing machine and is ideally suited as a study or work room.

Details:

- Living area approx. 59 m²
- Situated on private land
- House is fully equipped with a continuous oak laminated parquet floor
- Balcony which can be reached from the living room with patio doors
- The entire apartment is equipped with plastic frames with double glazing (with the exception of the kitchen, which has a wooden frame)
- Freely situated on the top/1st floor: no neighbours above/below
- Good location near the city centre of The Hague
- Heating by means of a central heating boiler from 2013, annually and recently maintained
- Renewed fuse box and electricity
- Active VvE, monthly contribution € 130,=
- VvE agrees to make a roof terrace.
- Parking facilities in the street and surroundings based on a permit (6:00 PM to midnight)
- Non-self-occupancy clause applies
- Buyer must accept the property information with additional clauses
- Desired delivery date: in consultation

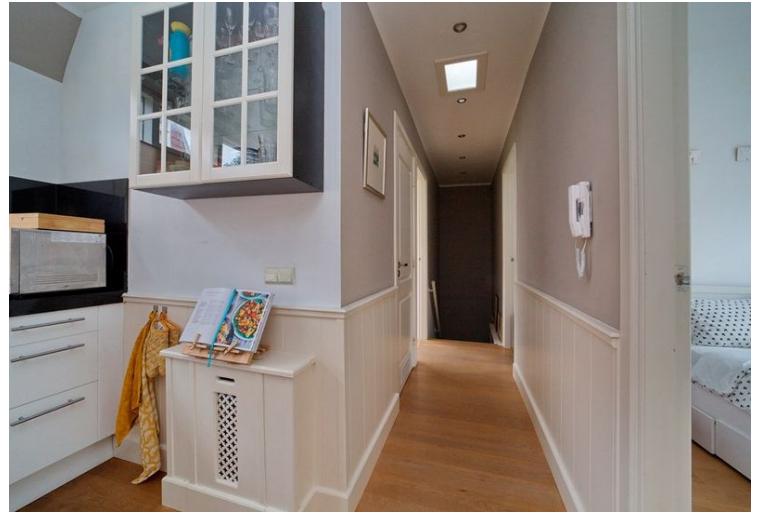
The information provided is of a general nature and is no more than an invitation to view the property or to enter into negotiations. Although this text and floor plan have been compiled with care, we are not liable for any inaccuracies. The applied Measurement Instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding off or limitations when performing the measurement. No rights can be derived from the content of this information.

The photos and floor plans are the property of De Huizenbemiddelaar "Haaglanden"

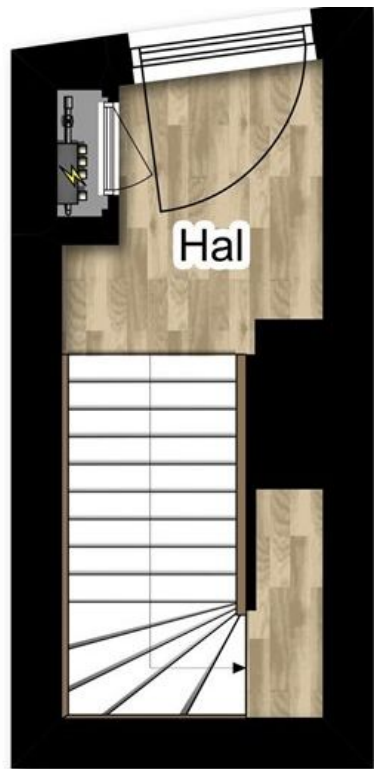


Schapenlaan 3 in beeld



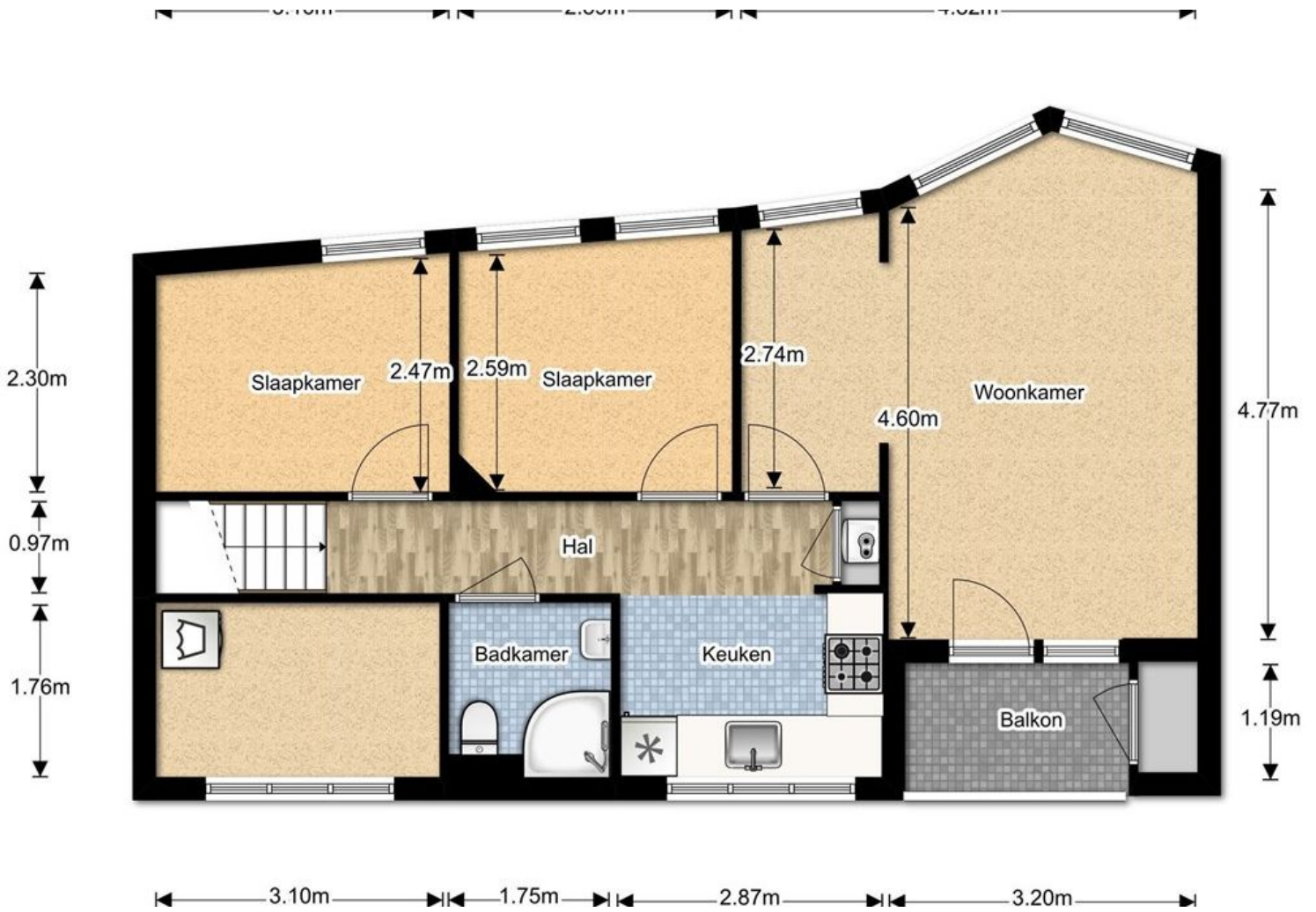






3.27m

1.27m





Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Schapenlaan 3
Postcode	2512 HT
Plaats	Den Haag
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	bovenwoning
Type woning	appartement
Bouwjaar	1930
Woonoppervlakte (m ²)	59
Perceeloppervlakte (m ²)	0
Inhoud (m ³)	176
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
Energielabel	G, vervaldatum: 9 jan 2027



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

