




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Nieuwendamlaan 248
2547 JP Den Haag
€ 325.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

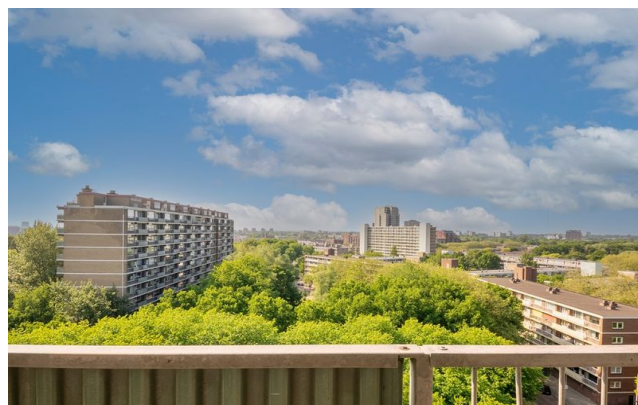
 **De Huizenbemiddelaar
Haaglanden**

Hendrik Ravesteijnplein 60
2282 GW Rijswijk

haaglanden@dgbmakelaardij.nl
0702210716

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





Kenmerken Nieuwendamlaan 248



Woonoppervlakte: 97 m²



Aantal kamers: 5



Inhoud: 308 m³



Soort woning: galerijflat



Bouwjaar: 1970



Vraagprijs: € 325.000 k.k.



Omschrijving Nieuwendamlaan 248

ENGLISH BELOW

Gemoderniseerd, zeer licht en ruimtelijk ingedeeld 5-kamer appartement op de 11e etage van het goed onderhouden appartementencomplex "Noorderhaghe", met zonnig balkon op het zuiden en eigen berging in de onderbouw. De woning verkeert in zeer nette staat van onderhoud en beschikt o.a. over een sfeervolle woonkamer, moderne open keuken, 4 slaapkamers van goed formaat en een volledig, neutraal betegelde badkamer met separaat toilet. In 2018 zijn alle kozijnen aan de voorzijde vervangen door nieuwe aluminium kozijnen (norm van de VvE) met HR++ beglazing.

Het verzorgde appartementencomplex is rustig en centraal gelegen nabij het winkelcentrum Leyenburg, diverse openbaar vervoersvoorzieningen, scholen en op korte afstand van het Zuiderpark. Het strand en de gezellige badplaats Kijkduin bevinden zich op ca. 10 autominuten afstand!

Voor de exacte indeling en indicatieve maatvoering, verwijzen wij u graag door naar de plattegronden, welke te vinden zijn achter de fotoreportage.

Indeling:

Afgesloten portiek op de begane grond met brievenbussen, intercomsysteem, toegang tot de ondergelegen berging en lift naar de 11e verdieping.

Entree appartement:

Voorportaal naar de ruime hal met meterkast, bergkast met boiler en wasmachine-/drogeraansluiting, neutraal en geheel betegelde badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel, separate moderne, geheel betegelde toiletruimte met hangend toilet en fonteintje en toegang tot de overige vertrekken.

Sfeervolle, neutraal uitgevoerde woon-/eetkamer met open keuken, voorzien van een modern keukenblok met divers inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasmachine. Op de vloer ligt een kwalitatief laminaat, welke drempelloos is doorgelegd in het gehele appartement.

Het appartement telt 4 slaapkamers van goed formaat.

Twee slaapkamers aan de galerijzijde en twee slaapkamers aan de balkonzijde, waarbij 1 van deze kamers toegang geeft tot het balkon.

Ruime berging aanwezig in de onderbouw.



Omschrijving Nieuwendamlaan 248

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1970
- Gebruiksoppervlakte wonen ca 97 m²
- Gelegen op eigen grond
- Energie label C
- Blokverwarming
- Warm water voorziening middels huur boiler uit 2014 (Inventum 120 L): € 22.05 per maand
- 4 slaapkamers
- Gedeeltelijk v.v. dubbele beglazing
- Balkon achterzijde van de woning (zuid)
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur uit 2014
- Actieve VvE, periodieke bijdrage € 331,11 (woning + berging incl. water en € 94,89 voorschot stookkosten) per maand
- Huismeester aanwezig
- Parkeren op afgesloten terrein
- Buiten parkeerterrein vrij parkeren tot 18.00 uur, daarna betaald of met een vergunning
- Ruime berging aanwezig in de onderbouw
- Koper dient de objectinformatie met aanvullende clausules te aanvaarden
- Gewenste opleverdatum: begin oktober 2023

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 plattegrond(en) zijn eigendom van De Huizenbemiddelaar Haaglanden.

English;



Omschrijving Nieuwendamlaan 248

Modernized, very light and spacious 5-room apartment on the 11th floor of the well-maintained apartment complex "Noorderhaghe", with a sunny south-facing balcony and a private storage room in the basement. The house is in a very good state of maintenance and includes an attractive living room, modern open kitchen, 4 good-sized bedrooms and a fully, neutrally tiled bathroom with separate toilet. In 2018, all frames at the front were replaced by new aluminum frames (standard of the VvE) with HR ++ glazing.

The well-kept apartment complex is quietly and centrally located near the Leyenburg shopping center, various public transport facilities, schools and a short distance from the Zuiderpark. The beach and the pleasant seaside resort of Kijkduin are about 10 minutes away by car!

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

Layout:

Closed porch on the ground floor with mailboxes, intercom system, access to the storage room below and elevator to the 11th floor.

Entrance apartment:

Porch to the spacious hall with meter cupboard, storage cupboard with boiler and washer/dryer connection, neutral and fully tiled bathroom with walk-in shower and washbasin, separate modern, fully tiled toilet room with hanging toilet and sink and access to the other rooms.

Atmospheric, neutral living/dining room with open kitchen, equipped with a modern kitchen unit with various built-in appliances, including a fridge freezer, 4-burner gas hob, extractor hood, combi oven and dishwasher. There is a high-quality laminate on the floor, which has been laid barrier-free throughout the entire apartment.

The apartment has 4 good sized bedrooms.

Two bedrooms on the gallery side and two bedrooms on the balcony side, where 1 of these rooms gives access to the balcony.

Large storage room in the basement.



Omschrijving Nieuwendamlaan 248

Particularities:

- Year of construction 1970
- Usable area living approx 97 m²
- Located on private land
- Energy label C
- Block heating
- Hot water supply through rental boiler from 2014 (Inventum 120 L): € 22.05 per month
- 4 bedrooms
- Partly with double glazing
- Balcony at the rear of the house (south)
- Modern open kitchen with appliances from 2014
- Active VvE, periodic contribution € 331.11 (home + storage incl. water and € 94.89 advance heating costs) per month
- Housekeeper present
- Parking on enclosed grounds
- Free parking outside the car park until 6 p.m., after that paid or with a permit
- Spacious storage room in the basement
- Buyer must accept the object information with additional clauses
- Desired delivery date: early October 2023

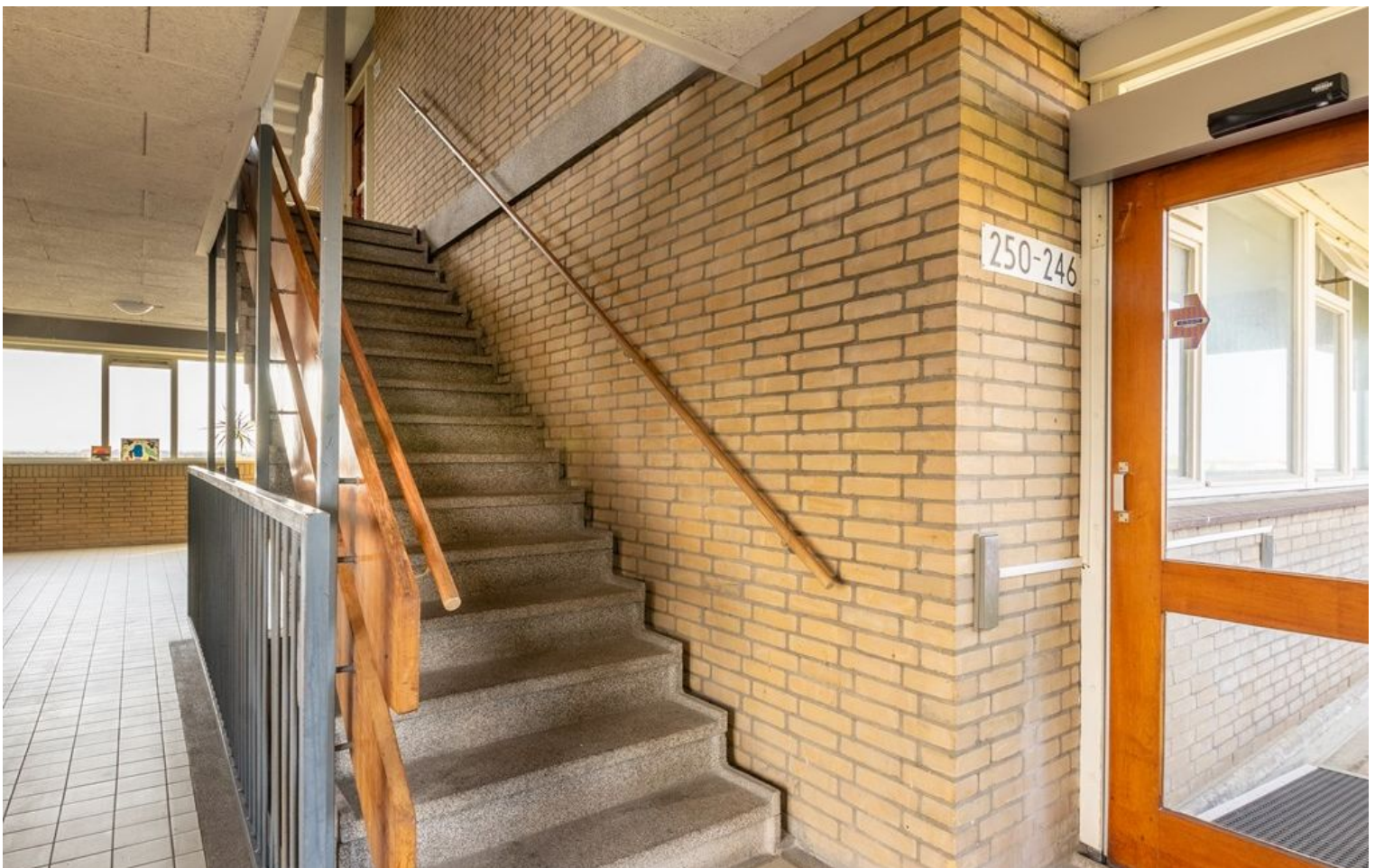
The information provided is of a general nature and is no more than an invitation to view the property or to enter into negotiations. Although this text and map have been compiled with care, we are not liable for any inaccuracies. The applied Measurement Instruction does not completely exclude differences 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.

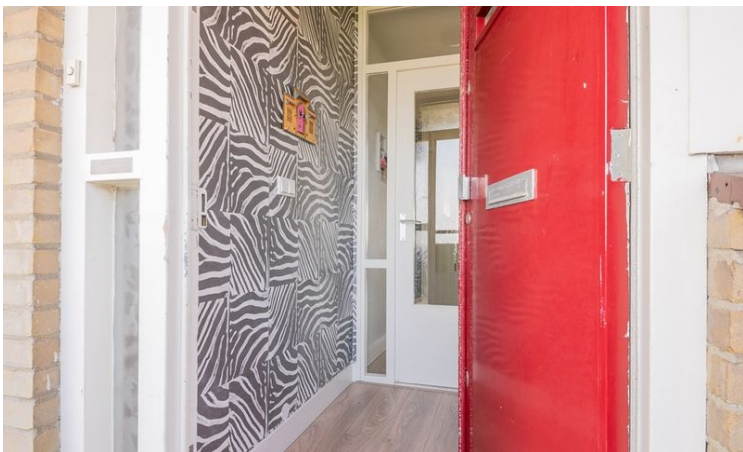
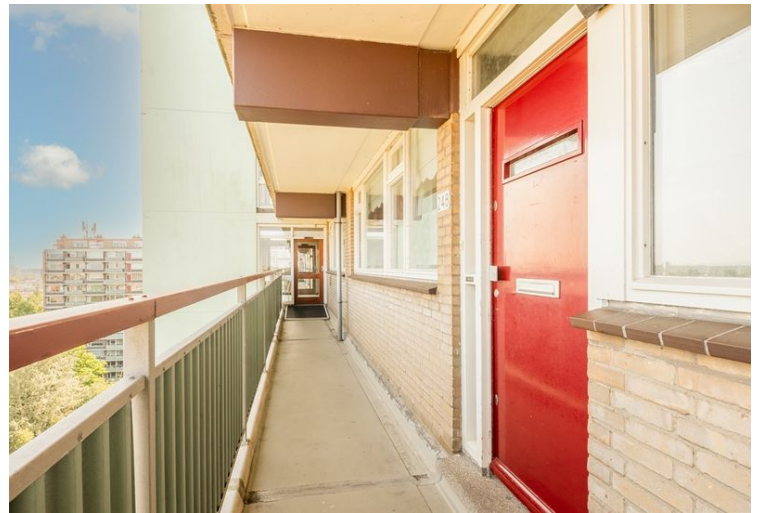
The photos and map(s) are the property of De Huizenbemiddelaar Haaglanden.



Nieuwendamlaan 248 in beeld



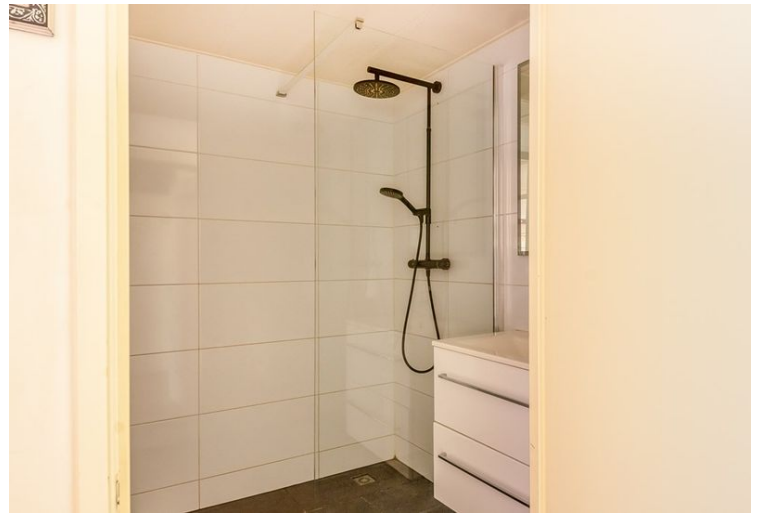
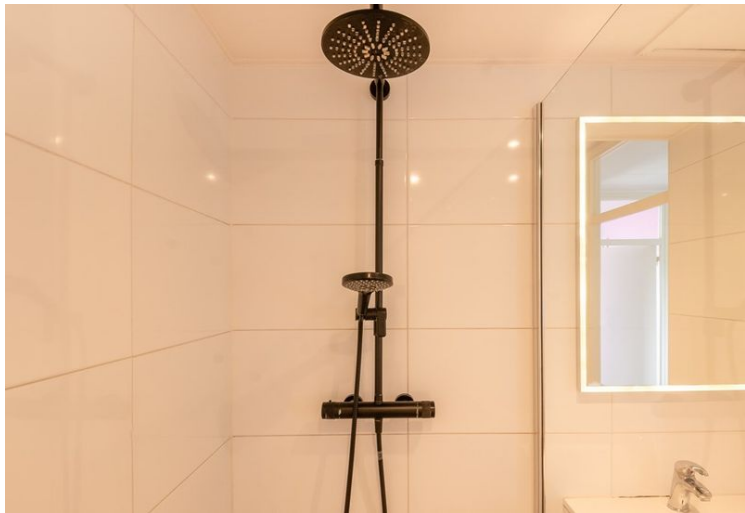






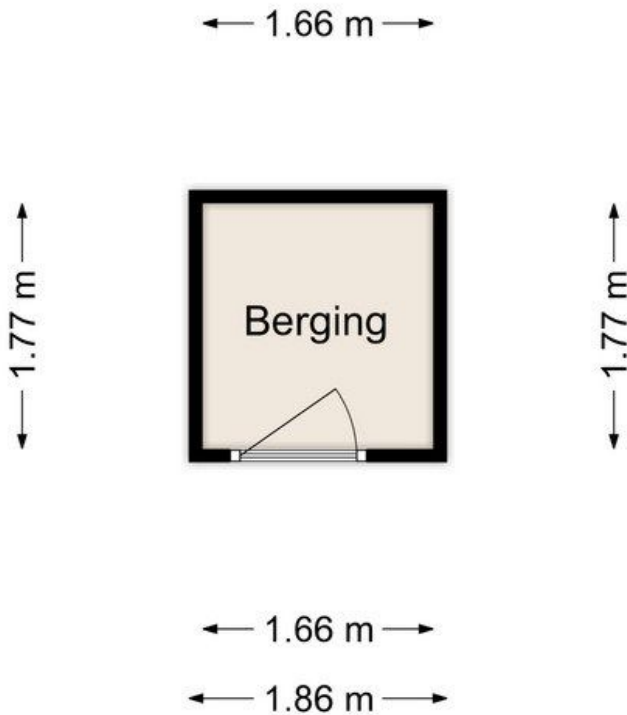








Berging



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Appartement



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Nieuwendamlaan 248
Postcode	2547 JP
Plaats	Den Haag
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	galerijflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	1970
Woonoppervlakte (m ²)	97
Perceeloppervlakte (m ²)	0
Inhoud (m ³)	308
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	blokverwarming
Energielabel	C, vervaldatum: 7 jun 2033



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.

