



**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Granaathorst 343  
2592 SZ Den Haag  
€ 235.000 k.k.**

**Deze woning wordt  
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar  
Den Haag-Zuid**

Platinaweg 25  
2544 EZ Den Haag

denhaagzuid@dehuizenbemiddelaar.nl  
0704066261

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





## Kenmerken Granaathorst 343



Woonoppervlakte: 55 m<sup>2</sup>



Inhoud: 190 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1975



Aantal kamers: 2



Soort woning: galerijflat



Vraagprijs: € 235.000 k.k.



## Omschrijving Granaathorst 343

Licht 2-kamer hoekappartement met zonnig balkon en berging, ideaal gelegen boven Winkelcentrum Mariahoeve

For the English text see below

Op zoek naar een knus appartement met alle gemakken van de stad binnen handbereik? Dit lichte 2-kamer hoekappartement op de 2e verdieping biedt een fijne basis met veel potentie. Met wat liefde en aandacht maak je hier een heerlijke plek om te wonen.

### Perfecte locatie

Het appartement is ideaal gelegen boven Winkelcentrum Mariahoeve, aan Het Kleine Loo. Met meer dan 30 winkels, horeca en voorzieningen vind je hier alles wat je nodig hebt: van dagelijkse boodschappen tot persoonlijke verzorging en delicatessen. Voor ontspanning en beweging zijn Wijkpark de Horst en de prachtige Vlindertuin letterlijk om de hoek. Openbaar vervoer ligt op loopafstand en de snelwegen zijn snel bereikbaar.

### Indeling

Via de afgesloten centrale hal met intercom, brievenbussen en toegang tot het trappenhuis of de lift bereik je de 2e verdieping.

- Entree: Vestibule met garderobe en hal voorzien van een meterkast en inbouwkast.
- Slaapkamer: Gelegen aan de galerijzijde, met aangrenzende badkamer voorzien van een bad-douchecombinatie, wastafel, boiler en wasmachineaansluiting.
- Woonkamer: Ruime woon-/eetkamer met een halfopen keuken. Vanuit de woonkamer stap je zo het zonnige balkon op, gelegen op het zuidoosten en over de volledige breedte van de woning.



## Omschrijving Granaathorst 343

### Bijzonderheden

- Gelegen op eigen grond;
- Bouwjaar 1975;
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 173,85, inclusief reservefonds en meerjarenonderhoudsplan;
- Blokverwarming, voorschot stookkosten € 45,- per maand;
- Elektrische huurboiler via Eneco (€ 14,03 per maand);
- Houten kozijnen met enkele beglazing;
- Eigen berging (ca. 4 m<sup>2</sup>) in de onderbouw;
- Directe verbinding van de galerij met het parkeerterrein van het winkelcentrum;
- Oplevering per direct mogelijk.

"Let op: De koopovereenkomst bevat een 'as is, where is'-clausule. Dit betekent dat het onroerend goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op het moment van verkoop."

### Disclaimer

Deze woningomschrijving is met zorg samengesteld en bedoeld als uitnodiging tot bezichtiging. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze beschrijving.

Grijp deze kans om jouw droomwoning te realiseren op een unieke locatie! Plan vandaag nog een bezichtiging.

### Bright 2-Room Corner Apartment with Sunny Balcony and Storage, Ideally Located Above Mariahoeve Shopping Center

Are you looking for a cozy apartment with all the conveniences of city living within easy reach? This bright 2-room corner apartment on the second floor offers a great foundation with plenty of potential. With a little care and attention, you can create a wonderful place to call home.

### Perfect Location

The apartment is ideally situated above Mariahoeve Shopping Center on Het Kleine Loo. With over 30 shops, restaurants, and services, you'll find everything you need here, from daily groceries to personal care and delicacies. For outdoor activities and relaxation, Wijkpark de Horst and the beautiful Butterfly Garden are just around the corner. Public transport is within walking distance, and major highways are easily accessible.



## Omschrijving Granaathorst 343

### Layout

Access the second floor via the secured central hall with intercom, mailboxes, and access to the staircase or elevator.

- Entrance: Vestibule with coat storage and hallway featuring a utility cupboard and built-in wardrobe.
- Bedroom: Located on the gallery side, with an adjacent bathroom equipped with a bathtub-shower combination, sink, boiler, and washing machine connection.
- Living Room: Spacious living/dining area with a semi-open kitchen. From the living room, you can step out onto the sunny balcony, which spans the full width of the apartment and faces southeast.

### Features

- Freehold property;
- Built in 1975;
- Active homeowners' association (VvE), monthly contribution €173.85, including a reserve fund and long-term maintenance plan;
- Central heating system with an advance payment of €45 per month;
- Electric rental boiler through Eneco (€14.03 per month);
- Wooden window frames with single glazing;
- Private storage unit (approx. 4 m<sup>2</sup>) in the basement;
- Direct gallery access to the shopping center parking lot;
- Immediate delivery possible.

"Please note: The purchase agreement includes an 'as is, where is' clause. This means that the property is sold in its current condition at the time of sale."

### Disclaimer

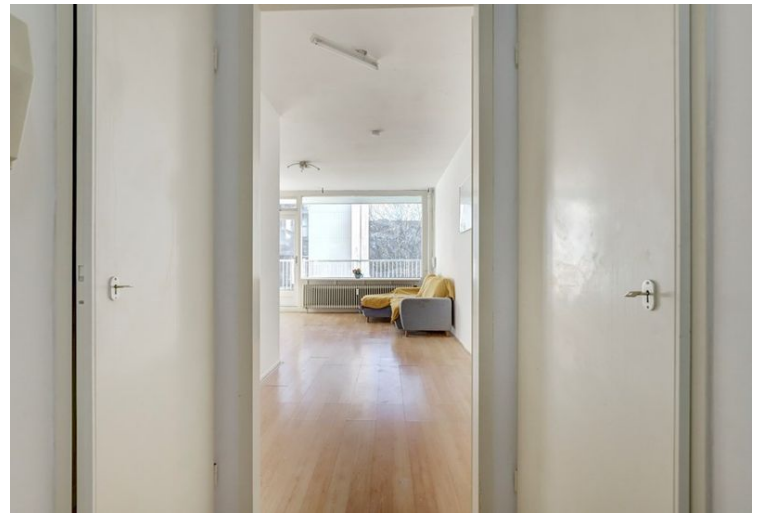
This property description has been carefully prepared and is intended as an invitation for viewing. No rights can be derived from this description. Take this opportunity to create your dream home in a prime location! Schedule a viewing today.



# Granaathorst 343 in beeld









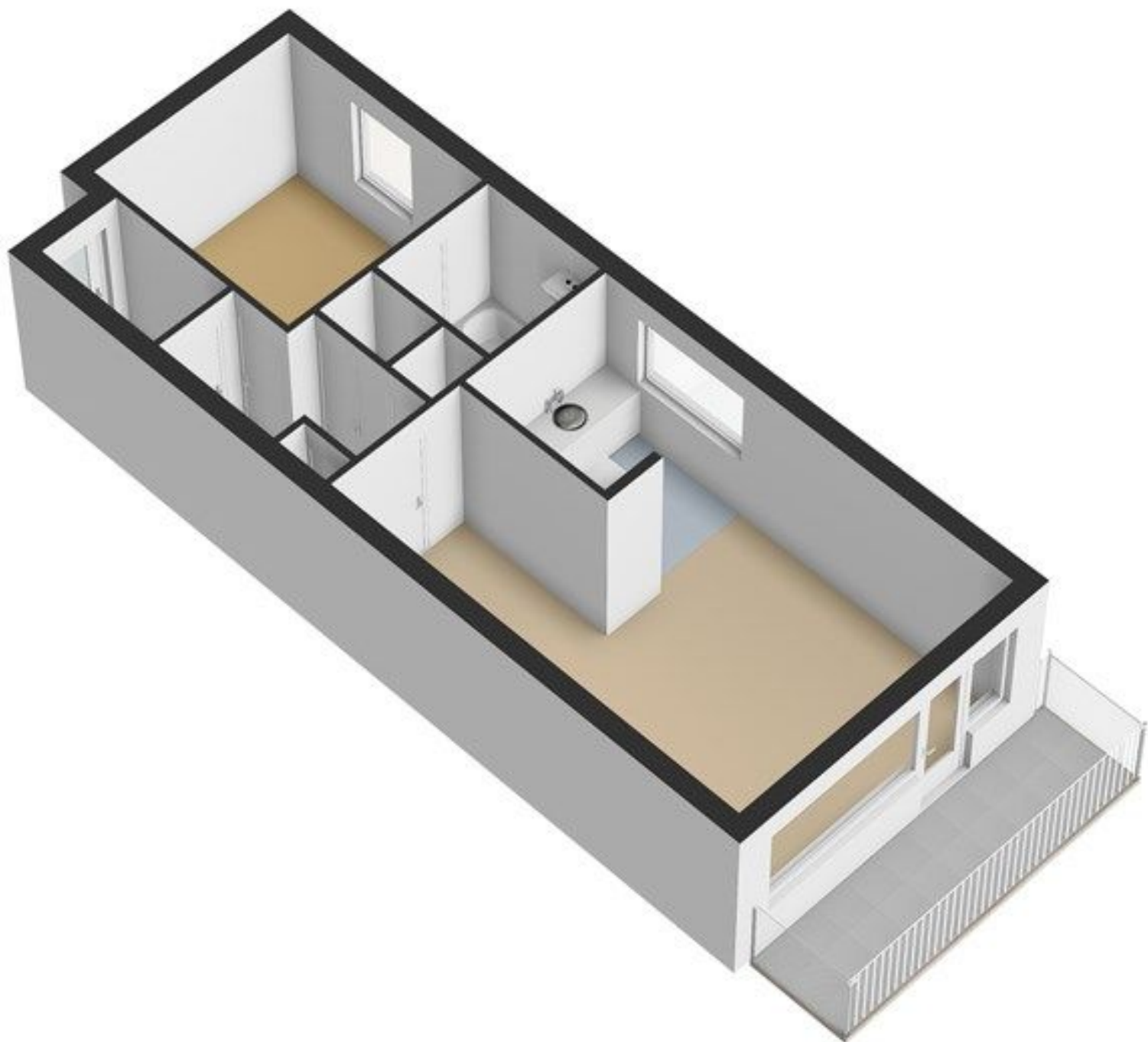








Appartement





## Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht onder voorbehoud
Adres	Granaathorst 343
Postcode	2592 SZ
Plaats	Den Haag
Aanvaarding	per direct
Soort woning	galerijflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	1975
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	55
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	0
Inhoud (m <sup>3</sup> )	190
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Verwarming	blokverwarming
Energielabel	D, vervaldatum: 14 jan 2028



## 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 waardebeoordeling.



## 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.

