



**T  
E  
K  
O  
O  
P**

**Herman Costerstraat 361**  
**'S-GRAVENHAGE**

**Vraagprijs € 209.000,- k.k.**





Voor deze woning geldt de eerste twee weken van het verkooptraject een voorrangsregeling. Deze regeling loopt tot en met 14 juni 2024.

De eerste 2 weken dat de woning in verkoop staat, krijg je als huurder van Haag Wonen met een sociale huurwoning voorrang op andere kopers. Ben je geen huurder van Haag Wonen? Dan krijg je alleen voorrang als je aan bepaalde inkomensvoorwaarden voldoet. Voor de verdere voorwaarden zie onderaan de tekst.

\*\*\*\*\* LET OP! BIJ DEZE WONING IS ZELFBEWONINGSPLICHT VAN TOEPASSING \*\*\*\*\*

Gelegen op een levendige locatie met uitzicht op de gezellige de Haagse Markt vindt u deze jaren '30 bovenwoning van 79 m<sup>2</sup>. Deze woning heeft 3 slaapkamers. Het is zeer centraal gelegen nabij tram 6, 11 en 12 bus 25. De woning is afkomstig uit de huursector en zal inwendig naar eigen moderne woonwensen opgeknapt moeten worden.

#### Indeling:

- open portiek trap tot eerste etage;
- entree woning met ruimte om eventueel fietsen te plaatsen;
- trap naar tweede etage;
- overloop welke toegang geeft tot alle vertrekken;
- slaapkamer voorzijde (ca. 3,41x 3,85m);
- woonkamer (ca. 6,71x 3,30m) is voorzien houten kozijnen met dubbel glas;
- grote slaapkamer achterzijde (ca. 3,76 x 3,20m)
- slaapkamer achterzijde (ca. 3,76x 1,80m) met openslaande deuren naar balkon;
- keuken met tevens opstelplaats c.v. ketel en toegang tot het balkon;
- eenvoudige doch nette douche/ toilet combinatie (ca. 2,12x 0,95m);
- balkon gelegen op het Zuidwesten met dus de middag/ avond zon.

#### Bijzonderheden:

- bouwjaar 1928;
- woonoppervlak 79 m<sup>2</sup>, inhoud 274 m<sup>3</sup>;
- energielabel E, geldig tot en met 2033;
- erfpacht is eeuwigdurend (her)uitgegeven middels notariële akte;
- canon en beheerskosten zijn eeuwigdurend afgekocht;
- VvE is actief, bijdrage is € 93,41,- per maand;
- reservefonds groot onderhoud VVE d.d. 31 december 2022 € 15.063,-
- gehele achterzijde is voorzien van kunststofkozijnen met HR+ glas;
- zie plattegronden voor alle afmetingen en indeling;
- de woning is afkomstig uit de huursector;
- er geldt een zelfbewoningsplicht van 2 jaar;
- oplevering 8 weken na wilsovereenstemming;
- transport zal plaatsvinden bij projectnotaris: Van Buttingha Wichers Notarissen te Den Haag.

#### Voorwaarden voorrangsregeling:

In de eerste twee weken geldt een vaste prijs, ook als iemand een hoger bod doet. Als er meer mensen zijn die de woning willen kopen, wordt de woning als volgt toegewezen:

1. Degene die een sociale huurwoning van Haag Wonen achterlaat of, als er geen huurder meedoet, aan
2. Degene die past in de inkomensgroep. (Als je een eenpersoonshuishouden met een inkomen van maximaal € 71.549,- hebt of een meerpersoonshuishouden met een inkomen van maximaal € 79.007,-)

Als de kopers allebei even geschikt zijn, vindt een loting plaats.

Als de woning niet binnen de eerste 2 weken wordt verkocht, dan komt het huis in de gewone verkoop en kan iedereen, ook niet-huurders in andere inkomensgroepen, bieden.

### Object gegevens

Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Ja
Bouwjaar	1928

### Maten object

Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	274 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	79 m <sup>2</sup>
Woonkamer	22 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m <sup>2</sup>

### Details

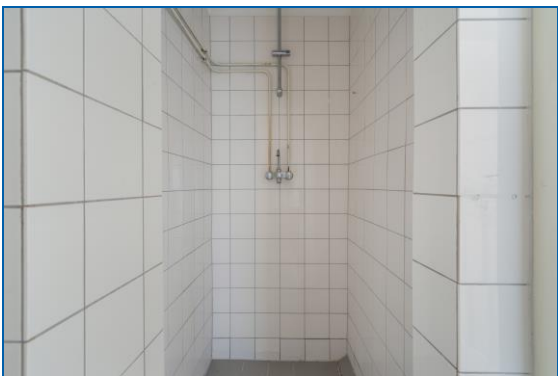
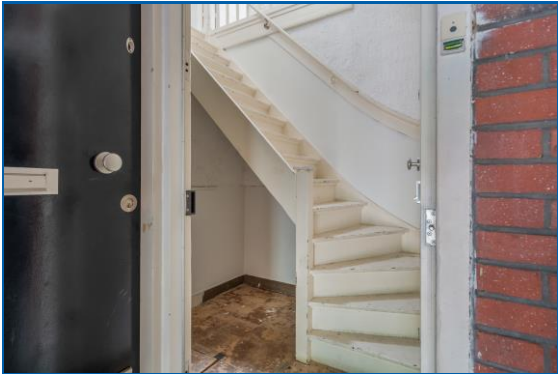
Ligging	In centrum, in woonwijk
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

### Energie

Energielabel	E
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
cv-ketel	Atag P20C (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

### Tuin gegevens

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





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

### Informatie over VvE

Actieve Vereniging van Eigenaren aanwezig	ja/nee
Bijdrage per maand	€ 93,41
Inschrijving Kamer van Koophandel	ja/nee
Jaarlijkse ledenvergadering	ja/nee
Reservefonds aanwezig	ja/nee
Meerjarenonderhoudsplan aanwezig	ja/nee
Collectieve opstalverzekering aanwezig	ja/nee
Administrateur Vereniging van Eigenaren	VvE Beheer Haaglanden B.V.
Adres administrateur	IJzerwerf 26, 2544 ES Den Haag
Telefoonnummer/ e-mailadres administrateur	088 - 2300 500/ info@vvebh.nl

## **Bijzonderheden:**

**Verwachte oplevering:** 8 weken na wilsovereenstemming, bij projectnotaris Van Buttingha Wichers Notarissen te 's-Gravenhage.

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 Van Buttingha Wichers Notarissen.

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

Nadere informatie omtrent erfpacht is te verkrijgen bij het Erfpachtbedrijf van de gemeente Den Haag, tel. (070) 3535240. Voor de kadastrale informatie en algemene informatie inzake een recht van erfpacht kunt u zich wenden tot de afdeling Landmeten en Vastgoed, tel. (070) 3536262.

### **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 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 1928. 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 hierbij 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. Woningstichting Haag Wonen 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 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.

Koper is verplicht de onroerende zaak daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen; hij mag de onroerende zaak, niet zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van verkoper, geheel of gedeeltelijk verhuren of anderszins in gebruik afstaan gedurende een periode van 2 jaar na notariële overdracht. Indien in strijd met het hiervoor bepaalde het gekochte verhuurd of in gebruik gegeven wordt aan een ander dan koper, 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:

Melissa Dijkshoorn

Grote Halstraat 12

2513 AX Den Haag

Telefoon: 070-3124900

E-mail: [m.dijkshoorn@borgdorff.nl](mailto:m.dijkshoorn@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](http://www.borgdorffverzekeringen.nl).