




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Koopmans Van Boekerenstraat 31  
2522 VA Den Haag  
€ 275.000 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 Koopmans Van Boekerenstraat 31



Woonoppervlakte: 85.6 m<sup>2</sup>



Inhoud: 297 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1938



Aantal kamers: 3



Soort woning: portiekflat



Type woning: appartement



Vraagprijs: € 275.000 k.k.



## Omschrijving Koopmans Van Boekerenstraat 31

ENGLISH BELOW

Let op!

Deze woning wordt u aangeboden met een bieden vanaf prijs.

Biedingen vanaf € 275.000,- worden door de verkoper serieus in overweging genomen.

Dit sfeervolle dubbele bovenhuis is gelegen aan een rustige straat in een kindvriendelijke wijk.

De woning ligt op een centrale locatie met de winkels en eetgelegenheden van het gezellige centrum van Oud Rijswijk, het Rijswijkse Bos, diverse scholen, sportfaciliteiten en het openbaar vervoer is op loopafstand.

De woning is gunstig gelegen nabij het station en de uitvalswegen A4, A12, A13 en A44.

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

Indeling:

Vanuit typisch Haags portiek entree woning op de 1e verdieping, hal met de meterkast en keurig zwevend toilet.

De hal is voorzien van wand-lambrisering.

Vanuit de keuken is er een deur welke toegang geeft tot het achterliggende, woningbrede balkon.

De moderne open keuken is voorzien van divers inbouwapparatuur zoals: 5 pits gaskookplaat, koel-vriescombinatie, vaatwasser, afzuigkap en combi-oven. Op de vloer in de keuken liggen plavuizen.

Verder ligt er een keurig laminaat op deze verdieping,

Via de gestoffeerde trap naar de 2e verdieping:

Ruime overloop met toegang naar de 2 (voorheen 3) slaapkamers.

De moderne sfeervolle badkamer is voorzien van een toilet, wastafelmeubel, douche, wasmachine aansluiting en de opstelplaats voor de CV ketel..

De ruime doorzon slaapkamer en de kleine slaapkamer aan de voorzijde zijn beide voorzien van tapijt.

Via een kast op de overloop is er toegang tot de vliering.

Op beide etages is een airco aanwezig.



## Omschrijving Koopmans Van Boekerenstraat 31

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca.85 m2
- Bouwjaar 1938
- Gelegen op eigen grond
- Gehele woning heeft een verlaagd plafond met inbouwspots
- Energielabel E (dit komt hoofdzakelijk door de verouderde CV ketel)
- Gemeentelijk Beschermd Stadsgezicht Laakkwartier
- Airco op beide woonlagen
- Actieve VVE, bijdrage € 175,83 per maand,
- Cv-ketel Junkers Eurostar
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- Niet-zelf-bewoningsclausule van toepassing
- Koper dient de objectinformatie met aanvullende clausules te aanvaarden
- Oplevering in overleg, kan snel

Ben je benieuwd hoe je jouw woning het beste kunt financieren? Stel je vragen aan een van onze financiële adviseurs.

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:

NB!

This property is offered to you with an offer starting price.

Offers from € 275,000 will be seriously considered by the seller.

This attractive double upper house is located on a quiet street in a child-friendly neighborhood.

The house is in a central location with the shops and restaurants of the pleasant center of Oud Rijswijk, the Rijswijkse Bos, various schools, sports facilities and public transport within walking distance.

The house is conveniently located near the station and the A4, A12, A13 and A44 highways.





## Omschrijving Koopmans Van Boekerenstraat 31

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:

From a typical Hague porch entrance to the house on the 1st floor, hall with the meter cupboard and neat floating toilet.

The hall has wall paneling.

From the kitchen there is a door that gives access to the rear, house-wide balcony.

The modern open kitchen is equipped with various built-in appliances such as: 5 burner gas hob, fridge-freezer, dishwasher, extractor hood and combination oven.

There are tiles on the floor in the kitchen.

There is also neat laminate flooring on this floor,

Via the upholstered stairs to the 2nd floor:

Spacious landing with access to the 2 (formerly 3) bedrooms.

The modern, attractive bathroom has a toilet, washbasin, shower, washing machine connection and space for the central heating boiler.

The spacious bedroom and the small bedroom at the front are both equipped with carpet.

There is access to the attic via a cupboard on the landing.

There is air conditioning on both floors.

### Particularities:

- Living area approx 85 m<sup>2</sup>
- Year of construction 1938
- Located on private land
- Entire house has a suspended ceiling with recessed spotlights
- Energy label E (this is mainly due to the outdated central heating boiler)
- Municipal Protected Cityscape Laakkwartier
- Air conditioning on both floors
- Active VVE, contribution € 175.83 per month,
- Junkers Eurostar central heating boiler
- Fully equipped with plastic frames with double glazing
- Non-self-occupancy clause applies
- Buyer must accept the item information with additional clauses
- Delivery in consultation, can be done quickly

Are you curious about the best way to finance your home? Ask your questions to one of our financial advisors.



## Omschrijving Koopmans Van Boekerenstraat 31

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 carrying out 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"



## Koopmans Van Boekerenstraat 31 in beeld





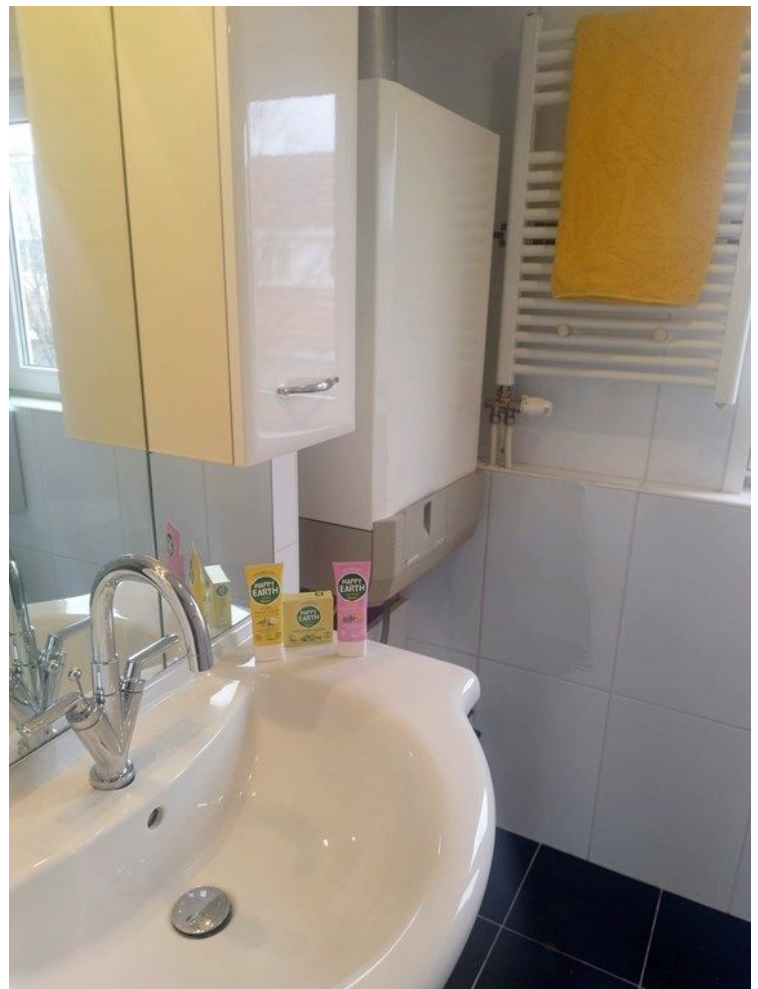






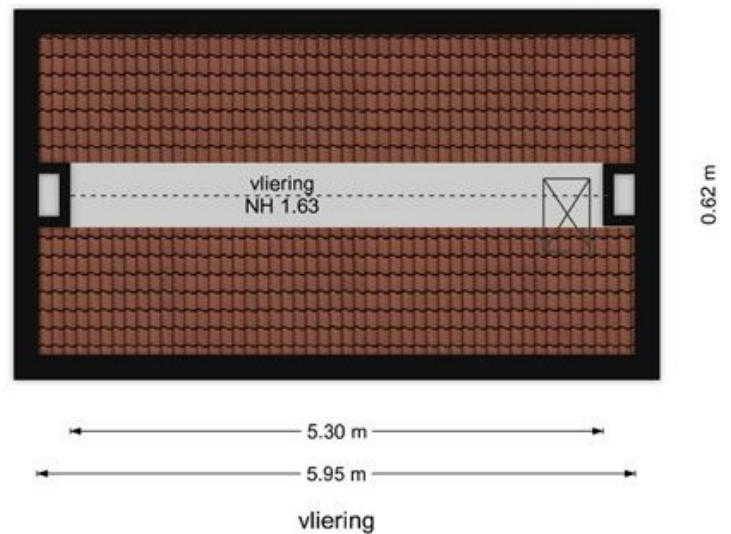














## Alle kenmerken op een rij

Status	onder bod
Adres	Koopmans Van Boekerenstraat 31
Postcode	2522 VA
Plaats	Den Haag
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	portiekflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	1938
Inhoud (m <sup>3</sup> )	297
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
C.V. ketel	junkers eurostar, 1998, combi, eigendom, gas
Energielabel	E
Isolatie	dubbel glas



## 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.

