



**ARE**  
MAKELAARS

**TE KOOP**



**Valkenboskade 464 B**  
**Den Haag (Heesterbuurt)**

**are.nl**



---

Zeer ruim 4 kamer appartement op de eerste verdieping met 3 slaapkamers, gelegen op de hoek van de Laan van Meerdervoort en de Valkenboskade.

Ind: entree via portiek, ruime vierkante hal, de luxe uitgeruste woonkeuken met balkonnetje heeft door de hoekligging een fraai en levendig uitzicht op Valkenboskade/Laan van Meerdervoort. Vanuit keuken toegang via dubbele openslaande deuren naar de woonkamer.

Grote achterslaapkamer (5.49 x 4.31 meter) met balkon. Via deze slaapkamer toegang tot mooi betegelde badkamer met ligbad (+whirlpool) en badmeubel, twee naast elkaar gelegen slaapkamers aan de Valkenboskade zijde van respectievelijk 2.14 x 2.81 en 2.61 x 2.81

Separaat modern toilet in de hal en tevens een kast met opstelplaats voor de wasmachine en droger.



---

Very spacious 4 room apartment on the first floor with 3 bedrooms, located on the corner of the Laan van Meerdervoort and the Valkenboskade.

Ind: entrance via porch, spacious square hall, the luxuriously equipped kitchen with balcony has a beautiful and lively view of Valkenboskade/Laan van Meerdervoort due to its corner location. From kitchen access through double doors to the living room.

Large back bedroom (5.49 x 4.31 meters) with balcony. Through this bedroom access to beautifully tiled bathroom with bath (+ whirlpool) and vanity unit, two bedrooms located next to each other on the Valkenboskade side of 2.14 x 2.81 and 2.61 x 2.81 respectively.

Separate modern toilet in the hall and also a cupboard with space for the washing machine and dryer.

Bijzonderheden:

- ruim appartement op een unieke plek
- Balkon aan de slaapkamer (ZO)
- gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing dmv voorzetramen;
- uitgebreide elektrische installatie ( 7 groepen met als.)
- verwarming middels CV gas (Intergas combiketel uit 2021
- keuken met AEG vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, oven en afzuigkap
- 21/109e aandeel in de actieve VvE, bijdrage € 88,20 per maand
- aandeel in het reservefonds per 31-12-2021 circa € 2.485,=
- meerjaren-onderhoudsplan in uitvoering
- erfpacht eeuwigdurend heruitgegeven, canon afgekocht
- materiaalclausule en verkoopvoorwaarden ARE Makelaars van toepassing (zie brochure)



Particularities:

- spacious apartment in a unique place
- Balcony off the bedroom (SE)
- partly equipped with double glazing by means of secondary windows;
- extensive electrical installation (7 groups with als.)
- heating by means of central heating gas (Intergas combi boiler from 2021
- kitchen with AEG dishwasher, 5-burner gas hob, oven and extractor hood
- 21/109th share in the active VvE, contribution € 88.20 per month
- share in the reserve fund as at 31-12-2021 approximately €2,485
- multi-year maintenance plan in progress
- leasehold perpetually reissued, canon surrendered
- material clause and sales conditions ARE Makelaars apply (see brochure)










---

Deze grote woning ligt op de hoek van een van de bekendste lanen van Den Haag, centraal ten opzichte van allerlei voorzieningen. De gezellige Fahrenheitstraat met diverse supermarkten, restaurants en specialzaak- en ligt bijna om de hoek; scholen zijn in de directe omgeving. Tram 3, 12 en 34 stoppen praktisch voor de deur, zodat er altijd een snelle verbinding is met een van de stations.

De Bosjes van Pex en de Bosjes van Poot, het strand, de zee, de duinen en het stadscentrum zijn op fietsafstand. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de S200, die het noordwestelijke deel van de Ring Den Haag vormt en aansluit op de uitvalswegen richting Amsterdam, Rotterdam en Utrecht.

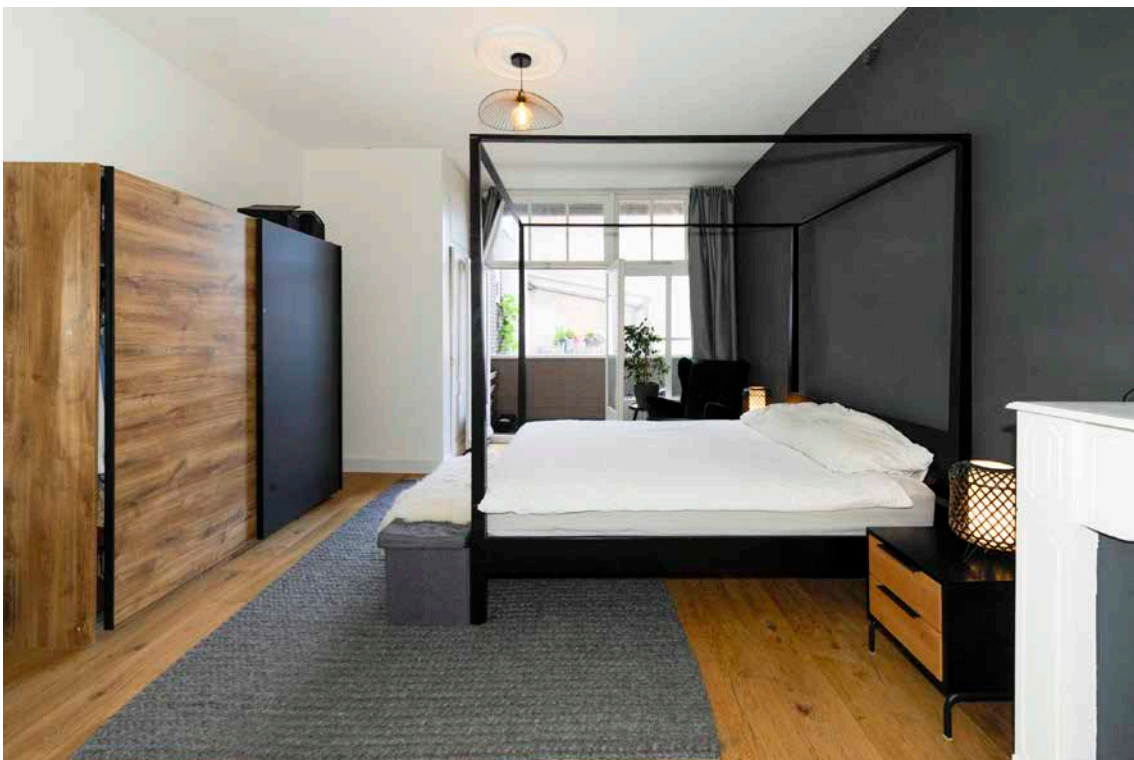
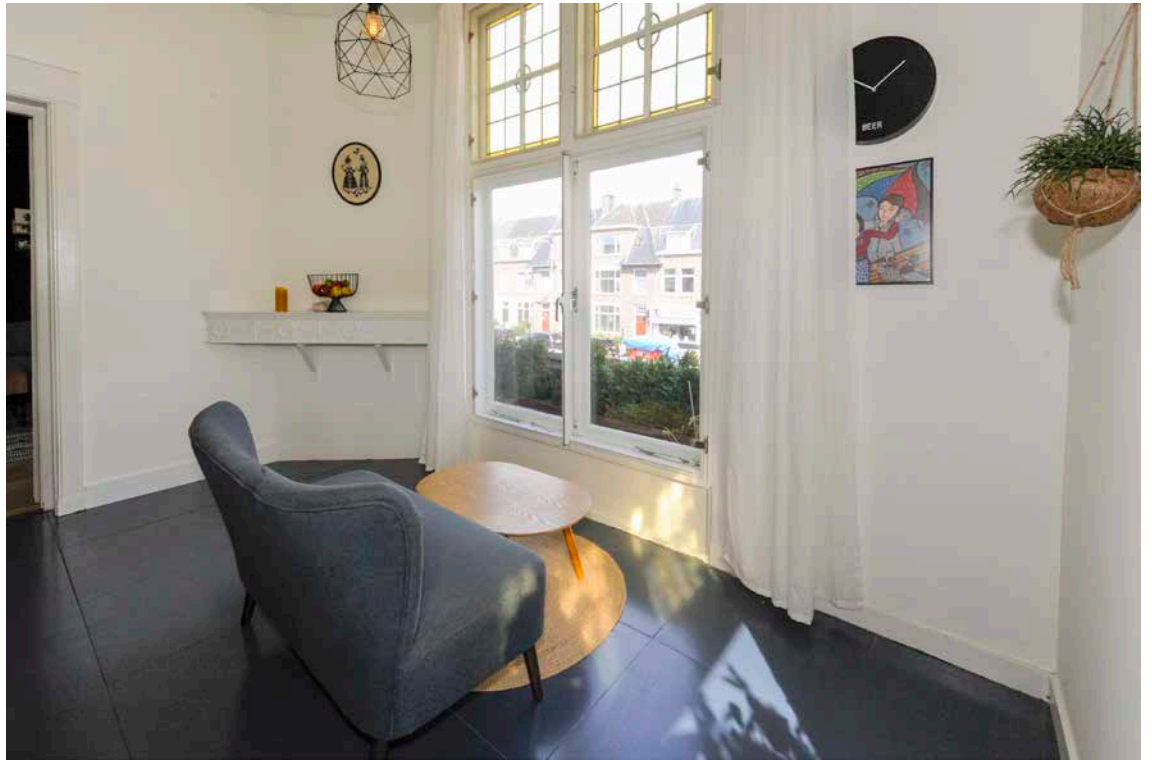



---

This large house is located on the corner of one of the most famous avenues in The Hague, central to all kinds of amenities. The cozy Fahrenheitstraat with various supermarkets, restaurants and specialty shops is almost around the corner; schools are in the immediate vicinity. Tram 3, 12 and 34 stop practically in front of the door, so there is always a fast connection to one of the stations.

The Bosjes van Pex and the Bosjes van Poot, the beach, the sea, the dunes and the city center are within cycling distance. You can reach the S200 within a few minutes by car, which forms the northwestern part of the Ring The Hague and connects to the roads to Amsterdam, Rotterdam and Utrecht.







Valkenboskade 464b  
Den Haag  
1e Verdieping  
H = 3,05m



4 m  
4.68 m  
0.84 m



2.64 m



4.31 m

1.02 m

1.02 m

1.02 m

2.34 m

3.09 m

2.81 m

## VERKOOPVOORWAARDEN ARE Makelaars

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor of uw eigen makelaar kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.

- In geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van financiering en dit voorbehoud ingesloten wordt in de koopovereenkomst dan dient de taxateur, welke de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag verricht, aantoonbare plaatselijke bekendheid te bezitten en uitsluitend lid te zijn van één van de navolgende organisaties / verenigingen: NVM, LMV.
- In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van bouwkundige inspectie dient de inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag, voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van het geen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de NVM koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige opname zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.
- Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de NVM koopovereenkomst te laten keuren door een bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond te laten onderzoeken op verontreiniging.
- Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze, uiterlijk 4 weken na het tot stand komen van de (schriftelijke) overeenkomst, 10% van de koopsom als waarborgsom in handen van een nader te bepalen notaris te storten dan wel een onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen.
- Een overeenkomst tussen verkoper en koper komt slechts tot stand onder de opschortende voorwaarden dat deze wordt vastgelegd in een NVM akte en door beide partijen wordt ondertekend. Koper kan vóór ondertekening van de NVM akte geen rechten ontlenen aan een mondelinge overeenstemming met de verkoper.
- Alle kosten van de overdracht, waaronder tevens begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht en de eventuele kosten voor kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van koper.
- Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is de koper een rente verschuldigd van 6,0 % per jaar over de koopsom, 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.
- Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte het normaal was asbest c.q. asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte meer asbest c.q. asbestcement houdende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk was ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte.
- Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

# Verantwoord kiezen, onbezorgd wonen!

Met een voordelige hypotheek van DGA



DGA

tel. 070 - 355 66 48  
www.dga.nl

DGA, al 15 jaar  
uw vertrouwde  
adres in Haaglanden

Wilt u de laagste maandlasten? Wilt u naast de hypotheek andere leuke dingen blijven doen? Laat u goed informeren!

Of het nu gaat om een nieuwe hypotheek of een bestaande hypotheek die u graag wilt aanpassen, een hypotheek is maatwerk. De adviseurs van DGA weten als geen ander welke geldverstrekkers een aanbod hebben met een scherpe hypotheekrente. En, minstens zo belangrijk, met de meest gunstige voorwaarden. Voorwaarden die passen bij uw wensen en eisen. Omdat u lekker wilt wonen zonder teveel te betalen.

DGA Financieel Adviseurs vindt de meest voordelige oplossing voor uw hypotheek, verzekering of lening. Bel ons voor meer informatie of maak direct een afspraak voor een persoonlijk gesprek. Welkom bij DGA!



Kranenburgweg 94  
2583 EN Den Haag  
Telefoon 070-355 66 48  
Fax 070 - 355 79 50  
Email info@dga.nl

Telefonisch bereikbaar:  
maandag t/m vrijdag  
van 9.00 tot 21.00 uur en  
zaterdag van 10.00 tot 14.00 uur

## De DGA k.k. deal

Altijd voordelig, als DGA de notaris en de taxatie voor u regelt!

**Deal\***: kosten koper (k.k.) voor één vaste prijs.

Koopsom	€ 200.000	€ 250.000	€ 350.000
Taxatiemakelaar	€ 510	€ 608	€ 804
Hypotheekaktenotaris	€ 611	€ 656	€ 775
Leveringsaktenotaris	€ 1.070	€ 1.160	€ 1.339
Elders betaalt u	€ 2.191	€ 2.424	€ 2.918
<b>De DGA k.k. deal</b>	<b>€ 1.249</b>	<b>€ 1.249</b>	<b>€ 1.249</b>
<b>Uw voordeel</b>	<b>€ 942</b>	<b>€ 1.175</b>	<b>€ 1.669</b>

Voor de actuele rentestanden:

[www.hypotheekgoedkoop.nl](http://www.hypotheekgoedkoop.nl)

[www.dga.nl](http://www.dga.nl)



\* Hypotheek vanaf € 200.000,-. Vraag naar de voorwaarden





Ieder zijn vak,  
wij zijn makelaars.

**ARE**  
MAKELAARS



**Astrid Soeters**  
Register Makelaar (RMT)



**Ed Caminada**  
Register Makelaar (RMT)



**Sabine Hoeksma**  
Office manager



**Roos Heppener**  
Kandidaat Register  
Makelaar (K-RMT)



De Eerensplein 8  
2593 NA Den Haag



Thomsonlaan 113  
2565 JA Den Haag