



TE KOOP

## Balsemienlaan 52 te Den Haag

∞

€ 395.000,- k.k.

∞

Zeer licht en ruim 6 kamer top appartement met fantastisch dakterras  
gelegen aan de Haagse Beek.



Geachte geïnteresseerde,

Een huis kopen doet u niet zomaar even. Het is een grote beslissing die u zorgvuldig moet overwegen. Waar wilt u wonen? Waar moet uw nieuwe (t)huis aan voldoen? Wat is uw budget? Dit zijn zomaar een aantal vragen die u zichzelf zult moeten stellen wanneer u op zoek gaat naar een nieuw huis. Voor u ligt de brochure van Balsemienlaan 52 te Den Haag.

Middels deze brochure lichten wij u als verkopend makelaar zo goed (of volledig) mogelijk in over de mogelijkheden die dit huis biedt. U vindt uiteraard een omschrijving van dit huis met een aantal foto's. Daarnaast zijn ook de kadastrale gegevens, de lijst van zaken en de kenmerken van het huis opgenomen in deze brochure.

Wij danken u, ook namens de huidige eigenaar van dit huis, hartelijk voor de getoonde interesse. Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben, neemt u dan contact op met één van onze medewerkers (070 365 8844).



Het team van De Vries Robbé, van links naar rechts: Jan A. Kokje, Lisette Kokje - van der Gaag, Charlotte Parker Brady, Anita van der Heden, Ellen de Muinck Keizer, Rogier Hernaus, Daphne Osieck, Gabriëlla Mennes - de Lorenzo

### *Omschrijving*

Zeer licht en ruim 6 kamer top appartement met fantastisch dakterras gelegen aan de Haagse Beek. Op loopafstand van duinen en strand, badplaats Kijkduin en Landgoed Meer en Bos. Ook sportverenigingen (o.a. golf, voetbal, hockey en tennis), diverse scholen (o.a. The International School), openbaar vervoer en winkelcentrum De Savornin Lohmanplein bevinden zich in de directe omgeving.

### *Indeling*

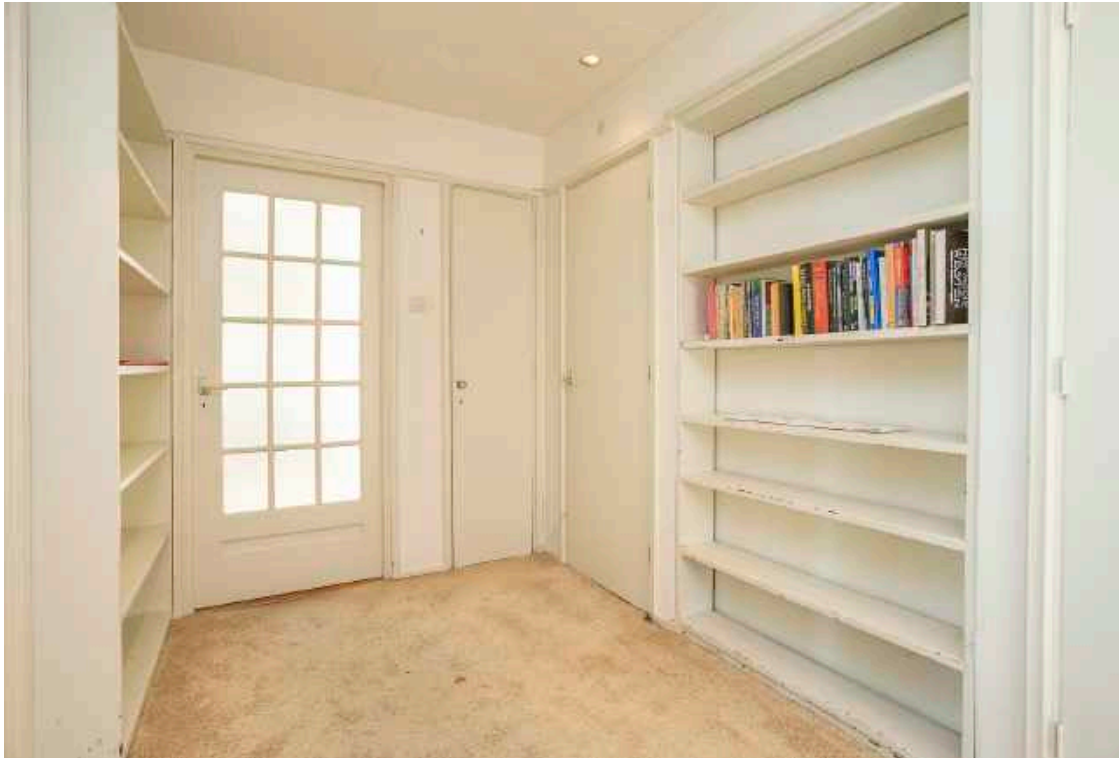
Gesloten portiek, brievenbussen en bellentableau, trap naar de 2e verdieping. Entree, ruime centrale hal, wc, 2 voorslaapkamers, ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar het balkon en aansluitend de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche en vaste wastafel. Zeer ruime en lichte woonkamer met aan beide zijden grote raampartijen en prachtig uitzicht met veel groen. De woonkamer beschikt over een open haard en geeft via de openslaande deuren toegang tot het achterbalkon. De moderne lichte keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur (combi magnetron, oven, vaatwasser, gasstel en afzuigkap). Bijkeuken met opstelplaats wasmachine en CV installatie.

Via de goed lopende spiltrap kan de bovengelegen etage worden bereikt. Hier bevindt zich een ruime zeer lichte slaapkamer met een grote schuifpui naar het grote (ca. 25m<sup>2</sup>), zonnige dakterras. Deze kamer heeft ook een uitgang naar het centrale trappenhuis waardoor deze verdieping eenvoudig als aparte werkkamer gebruikt kan worden. Aparte kelder en fietsenberging.

### *Bijzonderheden*

- woonoppervlakte ca. 129m<sup>2</sup>;
- dakterras ca. 25m<sup>2</sup>;
- 1/3 aandeel in actieve VvE met een bijdrage van € 150,- per maand;
- gelegen op erfpachtgrond;
- veel details uit de bouwperiode aanwezig;
- bouwjaar 1951;
- in NVM- koopakte worden -gelet op de bouwperiode- ouderdom-, materialenclausules opgenomen;
- oplevering in overleg.











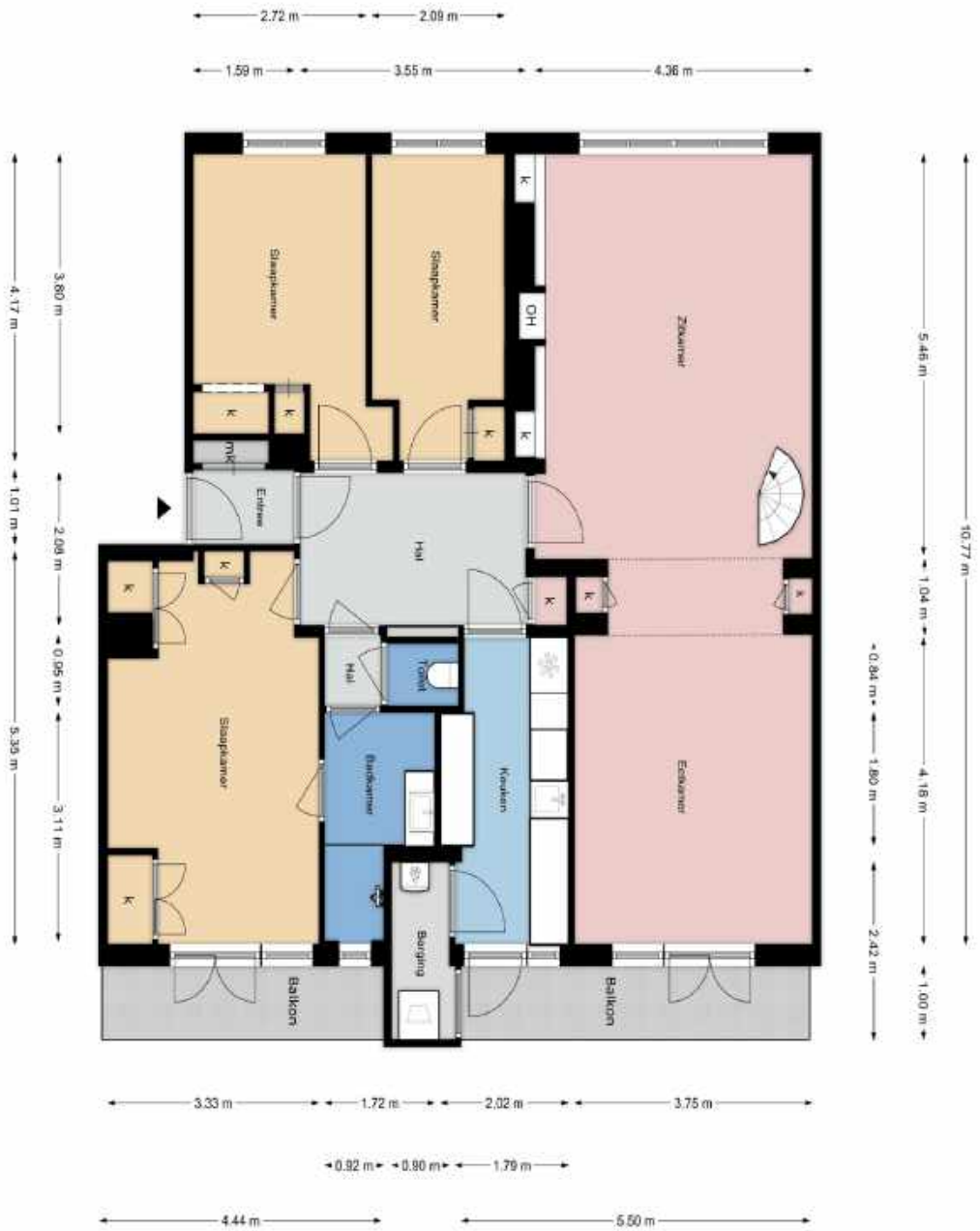


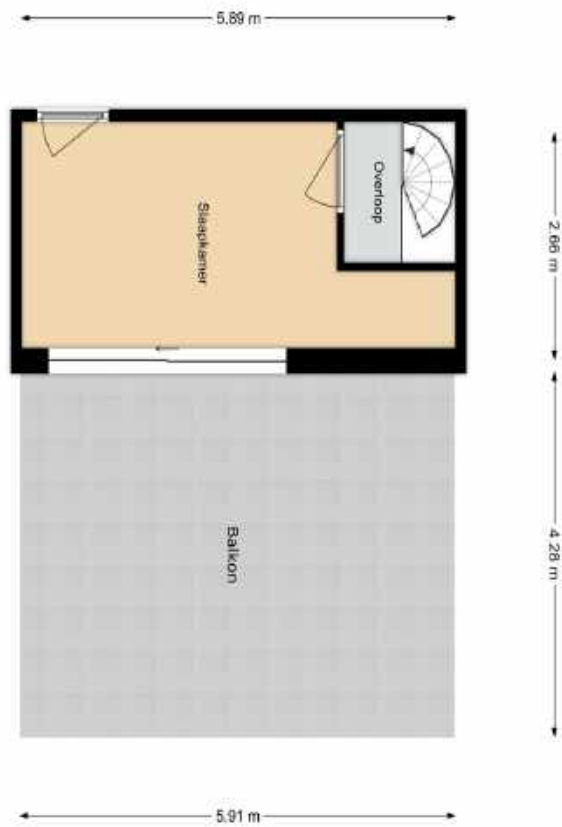


Object gegevens	
Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Bovenwoning
Type woning	Flat
Aantal kamers	5
Aantal Slaapkamers	4
Bouwjaar/-periode	1951
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja
Maten object	
Inhoud	Ca. 440m <sup>3</sup>
Perceelgrootte	-
Woonoppervlakte	Ca. 129m <sup>2</sup>
Externe bergruimte (berging)	Ca. 5m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	-
Details	
Ligging object	Aan water, aan rustige weg
Verwarming	C.V.-ketel
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Type dak	Zadeldak
Tuingegevens	-
Tuin	-
Tuindiepte	-
Tuinbreedte	-
Ligging	-
Balkon	Balkon en dakterras
Ligging	Zuidoost
Afmeting	Ca. 25m <sup>2</sup>

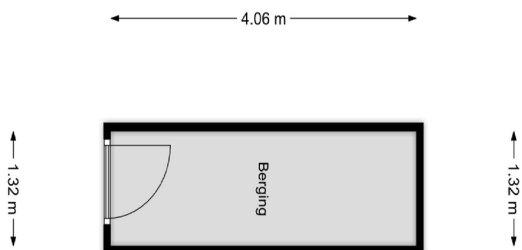


Balselenlaan 52, Den Haag | 2e verdieping H 2,78 m





Balsamenvaan 52, Den Haag | 3e verdieping H 2.30 m



Balsementlaan 52, Den Haag | Berging H 2,20 m




Kadastrale kaart

Uw referentie: Balsemienlaan 52



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Loosduinen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 4153</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

De Vries Robbé Makelaardij is opgericht in 1979 en bouwde in de afgelopen decennia een goede naam op door haar betrouwbaarheid en gedegen kennis van de onroerend goed markt in Den Haag en omstreken.

Sinds 2001 is het kantoor in handen van Jan A. Kokje. Hij is sinds 1986 werkzaam in de makelaardij en is beëdigd makelaar/taxateur. Bijgestaan door een gemotiveerd team, is Jan Kokje directeur, eigenaar en het gezicht van De Vries Robbé Makelaardij. Zijn vrouw Lisette is sinds 2013 mede-eigenaar en leidt met groot enthousiasme de binnendienst van het kantoor.

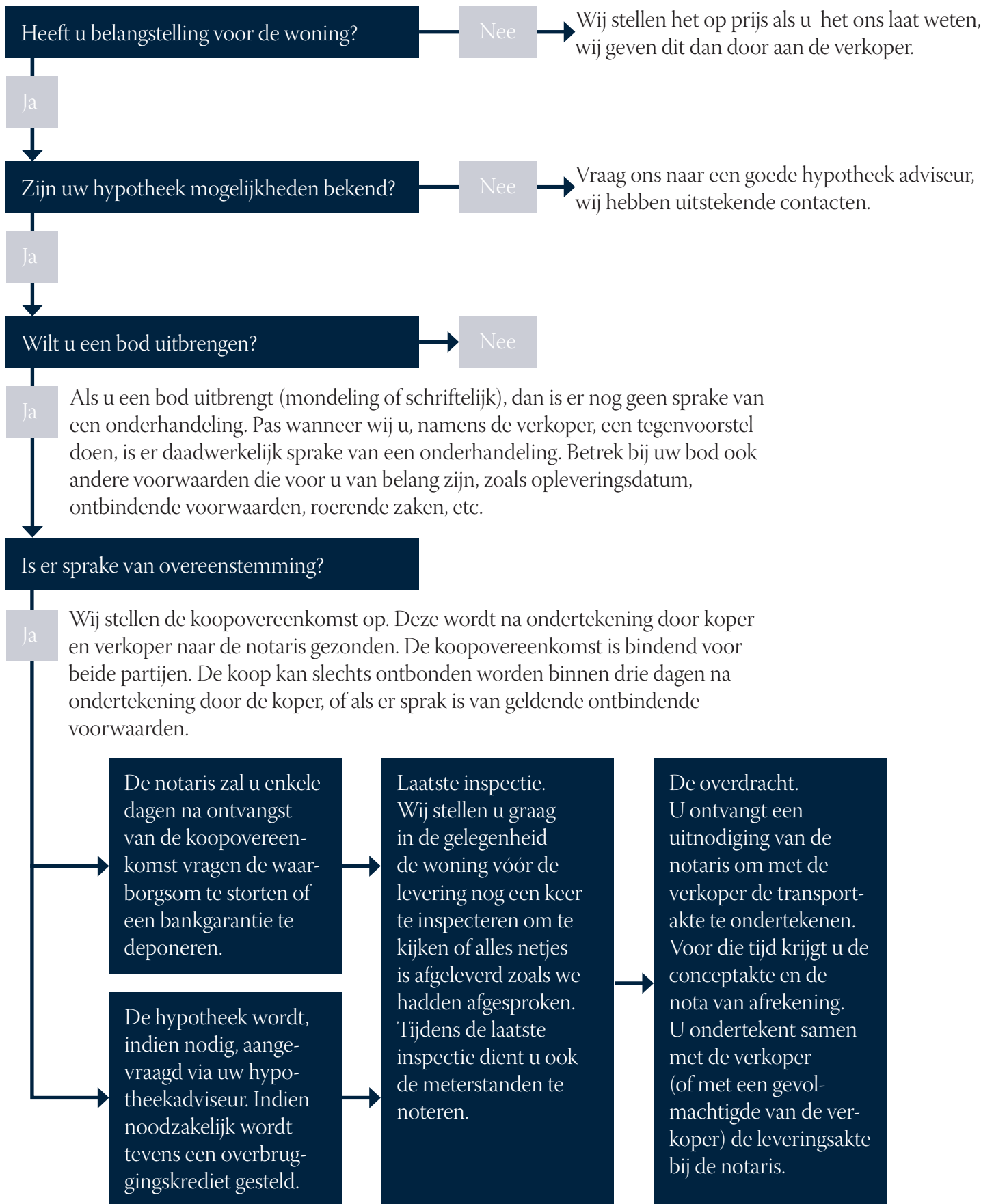
De Vries Robbé staat voor betrouwbaarheid en openheid, vakkundigheid en betrokkenheid. Wij zijn aangesloten bij de NVM, houden onze vakkennis op peil en zijn op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen.

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar dit huis, dan nodigen wij u graag uit om contact met ons op te nemen.

De Vries Robbé  
070 365 8844  
[info@vriesrobbe.nl](mailto:info@vriesrobbe.nl)



Het pand van De Vries Robbé aan de Javastraat in Den Haag





*Wanneer ben ik in onderhandeling?*

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

*Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?*

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

*Mag een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?*

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper besluiten om zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

*Hoe komt de koop tot stand?*

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

*Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?*

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

*Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?*

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

*Wat is een optie?*

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaand huis niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van het huis. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

*Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?*

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

*Wat is 'kosten koper'? En is de makelaarscourtage hierbij inbegrepen?*

'Kosten koper' bestaat voor het grootste gedeelte uit overdrachtsbelasting (2%), en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en de inschrijving daarvan in de openbare registers bij het Kadaster. Indien u een hypotheek afsluit voor uw huis, wordt er gerekend met ca. 6% bijkomende kosten. In de praktijk kan dit percentage lager uitvallen. De makelaarscourtage zit hier niet bij, de makelaar is ingeschakeld door de verkoper. De makelaar behartigt de belangen van de verkoper en de verkoper betaalt hem voor deze dienst. Neemt u zelf een makelaar mee voor de begeleiding bij de aankoop, dan betaalt u deze makelaar voor zijn dienst.

## *Verantwoording*

De gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De onderliggende juridische problematiek is echter complex en leent zich er niet toe om hier volledig te worden uiteengezet. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid en aan de verstrekte informatie kan dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen heeft, verzoeken wij u zich te wenden tot een van onze medewerkers.

## *Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN 2580*

De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlak van de woonruimte wordt opgemeten en is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen bij een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## *Onderzoeksplicht van de koper*

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek kunnen wij u per mail extra beschikbare informatie toezenden zoals:

- eigendomsbewijs van het huis;
- lijst roerende zaken (indien van toepassing);
- inlichtingenformulier van de verkoper;
- kadastraal uittreksel;
- mogelijk een bouwtechnisch rapport, indien het woonhuis bouwkundig is gekeurd.

Voor een appartement beschikken wij over aanvullende informatie zoals:

- akte van splitsing en reglement van splitsing;
- financiële stukken en notulen van de Vereniging van Eigenaars;
- indien aanwezig het huishoudelijk reglement.

De inspectie van het huis/ appartement is door de makelaar gedaan op basis van visuele aspecten. Heeft u reden tot twijfel, dan kunt u ervoor kiezen een eigen aankoopmakelaar mee te nemen en/ of het huis of appartement bouwkundig te laten keuren. Mocht u uw nieuwe huis straks willen verbouwen, uitbouwen of bijv. een dakkapel plaatsen? Vergeet dan niet op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) te kijken of u een omgevingsvergunning nodig heeft.

## *Biedingen*

Biedingen kunnen mondeling, telefonisch, schriftelijk of per mail worden gedaan. In een bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- de koopsom;
- per welke datum u de woning wilt aanvaarden;
- of u roerende goederen wilt overnemen;
- onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.

Let op; u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U moet dit bij uw bod melden. Desgewenst kan er worden gevraagd een recente hypotheekofferte bij het bod te overleggen. Ook over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.



### *Voorwaarden bij aankoop van een woning*

De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door De Vries Robbé Makelaardij volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar zal in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast zal er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Zo spoedig mogelijk nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper zal de ondertekening van de koopakte plaatsvinden. Na het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd, de koop ongedaan te maken.

### *Huisvestingsvergunning*

In sommige gemeenten is door de lokale overheid besloten om de eigen inwoners gedurende een bepaalde periode voorrang te verlenen op de plaatselijke woningmarkt, specifiek de woningen in het lagere prijssegment. Nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan kan de vergunning worden verleend of kan de eis voor een huisvestingsvergunning komen te vervallen. Informeer bij ons naar de geldende voorschriften in uw woonplaats.

### *Baten, lasten en verschuldigde canons*

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### *Bankgarantie of waarborgsom*

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst op korte termijn een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

### *Notariskeuze*

Koper mag bepalen bij welk notariskantoor de juridische levering zal plaatsvinden. Indien het een notariskantoor betreft buiten onze regio / de woonplaats van verkoper, zullen eventuele bijkomende kosten die verkoper moet maken voor bijvoorbeeld een notariële volmacht, voor rekening van koper komen.

### *Tenslotte*

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken, ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze medewerkers tekst en uitleg te vragen over het huis of appartement en de te volgen (aankoop)procedure.

*Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op [Funda.nl](http://Funda.nl)*

*Is deze woning niet helemaal de woning waar u naar op zoek bent?*

Als u een huis zoekt, wilt u niet alleen een goed huis in een prettige omgeving, maar natuurlijk ook de zekerheid dat u waar krijgt voor uw geld en dat u geen risico's loopt. Niet met het huis en ook niet financieel. Kortom dat aan alles is gedacht om voor u een zo goed mogelijke transactie te realiseren. Daarom biedt De Vries Robbé Makelaardij u aankoopbegeleiding van het moment van zoeken tot het moment waarop u de sleutel in handen krijgt.

U kunt hiervoor bij ons een zoekopdracht plaatsen. Het persoonlijk contact in dit proces staat bij ons voorop.

Werkwijze:

- In kaart brengen van uw wensen.
- Zoeken naar geschikte woningen in ons eigen bestand, maar ook in het woningbestand van ons uitgebreide relatienetwerk.
- Begeleiding en advisering tijdens de bezichtigingen.
- Advisering over de staat van onderhoud, omgevingsfactoren, bestemmingsplannen en juridische zaken.
- Bepalen van de huidige, realistische marktwaarde.
- Voeren van onderhandelingen over de prijs en bijkomende zaken zoals bijv. roerende zaken en datum van oplevering.
- Controleren van het koopcontract.
- Juridische overdracht en oplevering.
- Aftersales.

U kunt met ons, als uw aankoopmakelaar, veel geld en tijd besparen doordat wij gedegen kennis van de markt hebben en sterk zijn in het onderhandelen voor onze cliënten.

De Vries Robbé  
Javastraat 47  
2585 AE DEN HAAG  
Tel. 070 – 365 88 44  
[www.vriesrobbe.nl](http://www.vriesrobbe.nl)  
[info@vriesrobbe.nl](mailto:info@vriesrobbe.nl)

