

# TE KOOP

**3 KAMER APPARTEMENT GELEGEN OP DE 2<sup>E</sup> ETAGE (TOP) IN DE HEESTERBUURT  
MET BALKON OP HET ZUIDEN**



**RABARBERSTRAAT 138 TE (2563 RP) 'S-GRAVENHAGE**

## OMSCHRIJVING

Praktisch ingedeeld en zonnig appartement op de 2<sup>e</sup> etage (top) met hal en trapopgang op de 1<sup>e</sup> verdieping, gelegen in de gezellige Heesterbuurt. Het appartement heeft een balkon op het zuiden en is gelegen nabij de winkels van de Weimarstraat en Fahrenheitstraat. Vlakbij het appartement is een speeltuin en stadsboerderij De Gagelhoeve. Met 10 minuten fietsen naar het strand of het centrum is de ligging ideaal te noemen.

## INDELING APPARTEMENT

Entree / hal op de 1<sup>e</sup> etage met trapopgang naar de 2<sup>e</sup> etage. De trap is inmiddels "kaal" gemaakt en klaar voor een nieuwe verflaag. Royale doorzonwoonkamer met drie kasten waarvan 1 met glas in lood. Keuken (2010) met opstelling aan 2 zijden voorzien van oven en gasfornuis (2010), vaatwasser (2022) en koel- vriescombinatie (2022) en deur naar balkon. Badkamer met douchecabine, wastafel (2 laden onder wastafel) en aansluiting wasmachine, voorzien van dakraam. Hal voorzien van dakraam, 2 slaapkamers waarvan 1 slaapkamer met deur naar balkon.

## AFMETINGEN

Woonkamer	: 10.37 m x 3.42 / 2.35 m
Keuken	: 3.00 m x 2.27 m
Slaapkamer	: 3.36 m x 2.80 m
Slaapkamer	: 3.00 m x 2.20 m
Badkamer	: 2.20 m x 2.13 m
Balkon	: 4.40 m x 1.00 m

## KENMERKEN

Bouwjaar	: 1926
Grond	: grond is eigendom
Dak	: in 2012 vernieuwd en geïsoleerd (omgekeerde isolatie), dak inspectie rapport van 11 juli 2023 aanwezig – i.v.m. onderzoek naar plaatsing zonnepanelen)
Gevels	: in 2012 zijn voegen vervangen en is de gevel geïmpregneerd
Kozijnen	: kunststof met dubbele beglazing
CV-installatie	: Remeha 2015
Aantal kamers	: 3
Plafondhoogte	: 2.73 m
Woonoppervlakte	: 74 m <sup>2</sup> (ingemeten door Fotozoom)
Inhoud	: 249 m <sup>3</sup>
Balkon	: 4.4 m <sup>2</sup>
Positie balkon	: zuid
Energie label	: D

### **VERENIGING VAN EIGENAREN**

De vereniging van eigenaren bestaat uit drie appartementen, Rabarberstraat 134, 136 en 138. De administratie is uitbesteed aan een extern bureau. De maandelijkse bijdrage is € 50,-- en het bedrag van het reservefonds is per 23 september 2023: € 8.163,--.

### **BESTEMMINGSPLAN**

Het appartement is gelegen in het bestemmingsplan "Vruchten- en Heesterbuurt 2020" en heeft de enkelbestemming "Wonen" en dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 2". Een kopie van de bestemmingsplankaart is als bijlage bij deze brochure gevoegd. De voorschriften zijn op te vragen via [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).

**KADASTRALE GEGEVENS** : gemeente 's-Gravenhage AM, sectie AM, complexaanduiding 6474, appartementsindex 3

**AANVAARDING** : eind januari / begin februari 2024, doch in overleg

**VRAAGPRIJS** : € 290.000,-- k.k.

### **BEZICHTIGING**

Voor een bezichtiging of nadere informatie kunt u telefonisch contact opnemen met JCV Makelaars via 0174 - 67 07 20. Wij zijn tevens te vinden op internet: [www.jcvmakelaars.nl](http://www.jcvmakelaars.nl), waar u ook onze privacy voorwaarden aantreft.

### **BIJLAGEN**

- kadastrale kaart
- plattegronden
- foto's
- bestemmingsplan
- verkoopvoorwaarden
- aanvullende clausule's en bepalingen
- biedingsformulier

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenbod. Het bieden van de vraagprijs leidt niet automatisch tot een transactie. Een overeenkomst komt slechts tot stand indien in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten overeenstemming is bereikt en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Onze privacy statement staat op onze site: [www.jcvmakelaars.nl](http://www.jcvmakelaars.nl) en wordt u ook op verzoek toegezonden.



# **BIJLAGEN**

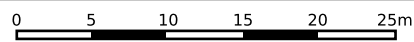
**behorend bij brochure**


Rabarberstraat 138 te (2563 RP) 's-Gravenhage



# **BIJLAGE 1**

## **KADASTRALE KAART**



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Gravenhage</p> <p>Sectie AM</p> <p>Perceel 5329</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
--	--	----------------------	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

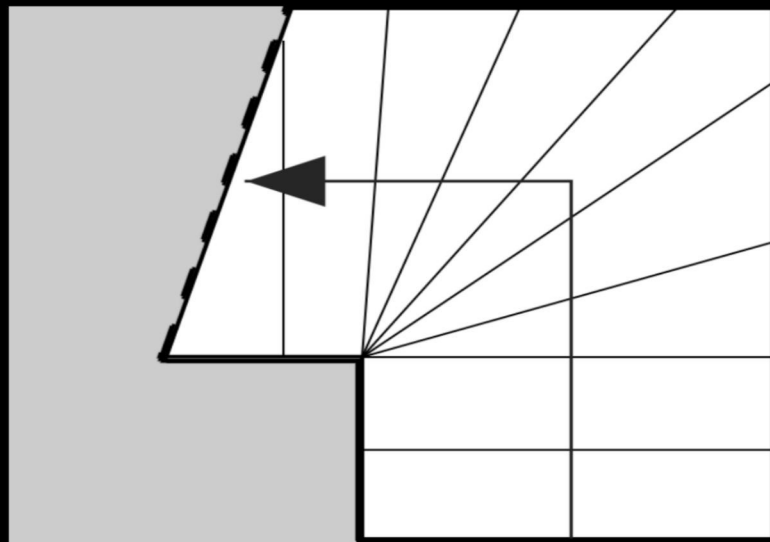
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## **BIJLAGE 2**

### **PLATTEGRONDEN**

← 1.68 m →

1e Verdieping

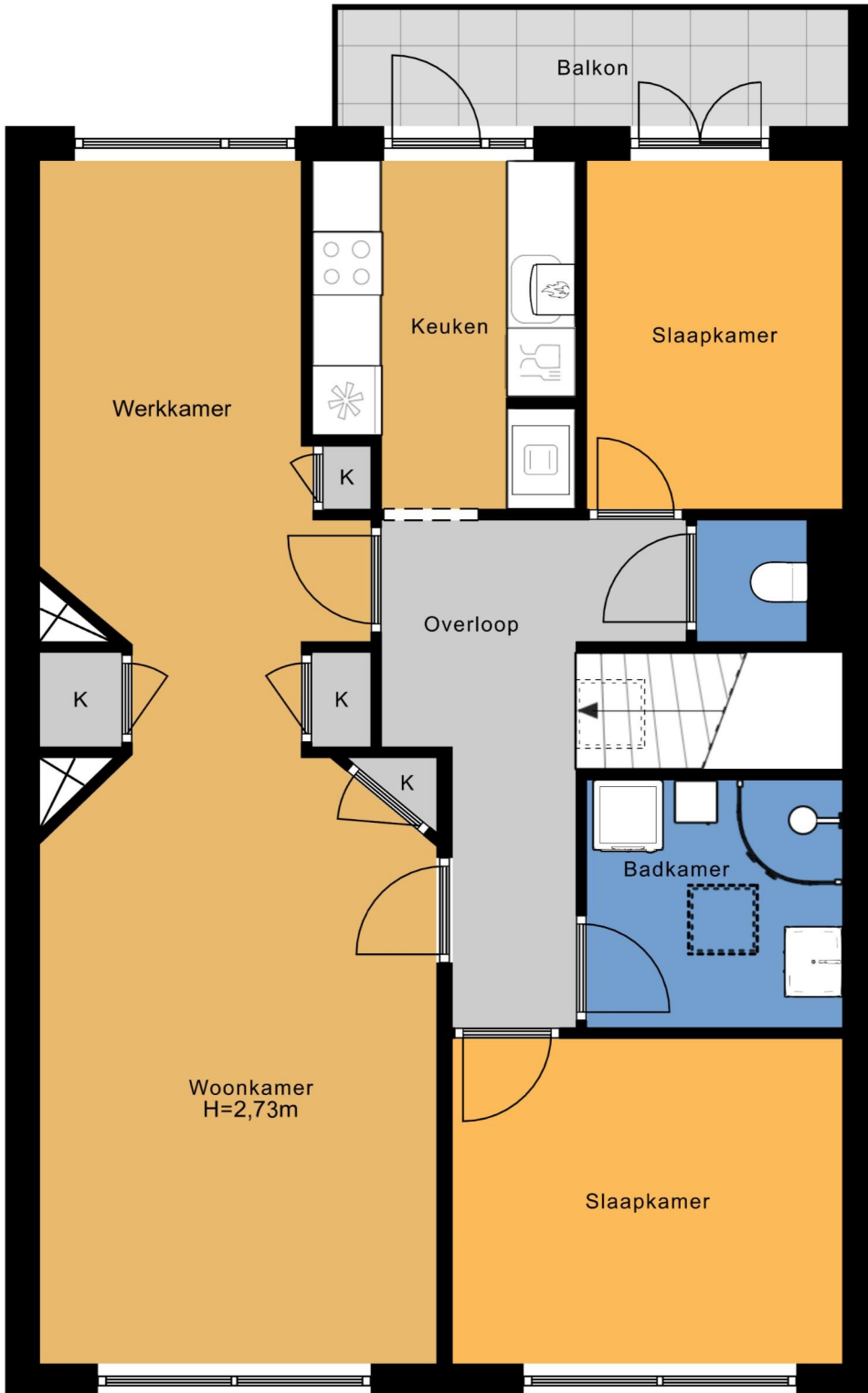


Hal  
H=2,71m

↑ 1.18 m ↓



← 4.40 m →  
 ← 2.35 m →   ← 2.27 m →   ← 2.20 m →  
**2e Verdieping**



← 1.00 m →  
 ← 3.00 m →  
 ← 1.04 m →  
 ← 1.00 m →  
 ← 4.37 m →  
 ← 2.80 m →  
**10.37 m**

← 2.25 m →   ← 1.06 m →   ← 2.20 m →  
 ← 3.42 m →   ← 3.36 m →  
 ← 6.92 m →

## **BIJLAGE 3**

**FOTO'S**







# **BIJLAGE 4**

## **BESTEMMINGSPLAN**



# Vruchten- en Heesterbuurt 2020

gemeente 's-Gravenhage  
bestemmingsplan  
ontwerp (2021-01-12)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 78358.8, 454090.5

 Enkelbestemming  
Wonen

 Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie 2

 Bouwvlak

 Maatvoering  
maximum bouwhoogte: 10 m



## **BIJLAGE 5**

### **VERKOOPVOORWAARDEN**

## **VERKOOPVOORWAARDEN RABARBERSTRAAT 138, 2563 RP 's-GRAVENHAGE**

Door het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en / of voortvloeien:

- De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte (model 2023).
- Een waarborgsom van 10% zal door koper gesteld worden bij notaris of een bankgarantie voor het gelijke bedrag.
- Alle kosten van de notaris met betrekking tot aankoop zijn voor de koper.
- Voorbehouden en ontbindende voorwaarden dienen voor het sluiten van de overeenkomst kenbaar gemaakt te worden.
- Koper wordt in gelegenheid gesteld om de notaris die de levering zal passeren, aan te wijzen. Deze notaris zal worden vermeld in een op te stellen koopovereenkomst. Indien er op de dag van het tekenen van de koopovereenkomst nog geen notaris bekend is, behoudt de makelaar zich het recht voor een notariskeuze te maken. Binnen 3 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst kan de notaris gewijzigd worden in de keuze van de koper. Koper en verkoper komen overeen dat het honorarium dat deze notaris berekent voor een royement voor maximaal € 150,- (per algeheel royement van een hypotheek) en € 200,- (per gedeeltelijk royement van een hypotheek), steeds exclusief 21% BTW en kadastrale verschotten, voor rekening van verkoper komen. Indien de vermelde notaris hogere bedragen per royement van hypotheek berekent, zijn deze hogere kosten voor rekening van koper. Indien een notaris buiten het werkgebied Haaglanden door de koper is aangewezen zullen ook de kosten welke verband houden met de volmachtverstrekking van verkoper, waaronder de legalisatie van diens handtekening, voor rekening van de koper komen. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan de verkoper, zal bij de levering van het verkochte door koper aan verkoper worden voldaan en mitsdien worden opgenomen in de nota's van afrekening die vermelde notaris terzake van de levering zal opmaken.
- Koper aanvaardt de woning t.z.t. met de daarbij nog aanwezige raamposters en V-borden van de makelaar (eventueel achtergebleven lijmresten kunnen worden verwijderd met aceton). Koper zal deze zo nodig na de eigendomsoverdracht zelf verwijderen. Indien een tuimbord of (span)doek nog aanwezig is, dient de koper de verkopend makelaar daarvan te verwittigen. Het tuimbord of (span)doek zal dan prompt worden verwijderd.
- De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst is slechts rechtsgeldig wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Tot die tijd houdt verkoper zich uitdrukkelijk het recht voor zich terug te trekken.
- De volgende stukken zullen, indien van toepassing, worden opgenomen in de koopakte en zijn op te vragen via ons kantoor:
  - laatste leveringsakte;
  - splitsingsakte
  - reglement van splitsing
  - aanvullende clause's en bepalingen;
  - vragenlijst;
  - lijst van zaken;
  - energielabel.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor:

JCV Makelaars  
Willem van der Kaaijstraat 21  
2691 ZB 's-Gravensande  
T 0174 – 670 720  
E [info@jcvmakelaars.nl](mailto:info@jcvmakelaars.nl)  
I [www.jcvmakelaars.nl](http://www.jcvmakelaars.nl)



## **BIJLAGE 6**

### **AANVULLENDE BEPALINGEN EN CLAUSULES**

**Aanvullende clausules en bepalingen welke zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst:**

- In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen /materialen aanwezig zijn. Indien deze 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.
- Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 90 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.



# **BIJLAGE 7**

## **BIEDINGSFORMULIER**

**BIEDINGSFORMULIER**  
(of via uw Move account)

Aan : JCV Makelaars B.V., Willem van der Kaaijstraat 21, 2691 ZB 's-Gravenzande  
tel. 0174 670 720, e-mail [info@jcvmakelaars.nl](mailto:info@jcvmakelaars.nl)

Betreft : Rabarberstraat 138 te (2563 RP) 's-Gravenhage

Naam : .....  
 Voornamen : .....  
 Geboortedatum : .....  
 Geboorteplaats : .....  
 Adres, plaats : .....  
 Burgerlijke staat : gehuwd / geregistreerd partnerschap / ongetrouwd en geen geregistreerd partnerschap  
 Huwelijksgoederenrecht : gemeenschap van goederen / huwelijkse voorwaarden  
 met  
 Naam : .....  
 Voornamen : .....  
 Geboortedatum : .....  
 Geboorteplaats : .....  
 Adres, plaats : .....  
 E-mailadres : .....  
 Telefoon : .....

Doet / doen hierbij een bod op de Rabarberstraat 138 te 's-Gravenhage van €.....kosten koper,  
 zegge.....kosten koper (voluit schrijven)

Onder de volgende ontbindende voorwaarden:

- wel / geen \* verkrijgen van financiering koopsom + kosten / bedrag €.....
- wel / geen \* bouwkundige keuring
- anders, namelijk .....

Eigendomsoverdracht per: .....(indien mogelijk)

Inclusief de volgende roerende zaken: .....

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden opgenomen die vermeld staan in de aan u overhandigde vrijblijvende objectinformatie. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Bij een koopovereenkomst dient koper een bankgarantie of een waarborgsom van 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris.

Bieder stemt ermee in zich te identificeren. Hiervoor dient bieder een kopie van een geldig paspoort of identiteitsbewijs aan dit formulier te hechten.

Indien uw bieding wordt geaccepteerd, is dit bindend.

Datum: .....

Plaats: .....

Voor akkoord:

.....

.....

(naam/handtekening)