

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Sibergstraat 22

2593 SM Den Haag



Sibergstraat 22 2593 SM Den Haag

Inleiding

Sibergstraat 16, 20 en 22 – Den Haag / Bezuidenhout

In de gewilde jaren '30-wijk Bezuidenhout bieden wij u een volledig verhuurd beleggingsobject aan. Het geheel omvat een parterrewoning, een dubbel bovenhuis en een portiekwoning op de eerste verdieping, met een totale oppervlakte van bijna 500 m² en een netto woonoppervlakte van 464 m². Het object beschikt reeds over de woonbestemming en biedt uitstekende mogelijkheden voor splitsing in meerdere woningen en/of als goed onderhouden beleggingspand met een aantrekkelijk rendement.

Koopsom vanaf € 1.250.000,-

Het geheel is rustig gelegen op een perceel van 342 m², beschikt over een dakterras op de eerste verdieping en een besloten, zonnige tuin van meer dan 100 m² op het zuidwesten. Het pand is goed onderhouden; de meest recente renovatie dateert uit 2021. De huuropbrengst bedraagt momenteel circa € 85.000 per jaar en de huidige huurovereenkomsten lopen tot maart 2028.



Het geheel is rustig gelegen op een perceel van 342 m², beschikt over een dakterras op de eerste verdieping en een besloten, zonnige tuin van meer dan 100 m² op het zuidwesten. Het pand is goed onderhouden; de meest recente renovatie dateert uit 2021. De huuropbrengst bedraagt momenteel circa € 85.000 per jaar en de huidige huurovereenkomsten lopen tot maart 2028.

Mogelijkheid tot ontwikkeling/transformatie

In het huidige bestemmingsplan heeft het object de bestemming Wonen. Op een recent ingediend principeverzoek heeft de gemeente Den Haag positief gereageerd op de realisatie/transformatie naar vijf appartementen. Tekeningen voor deze ontwikkeling, opgesteld door MR-Studio, zijn beschikbaar. Daarnaast is een uitbreiding van circa 60 m² middels een opbouw binnen het bestemmingsplan mogelijk.

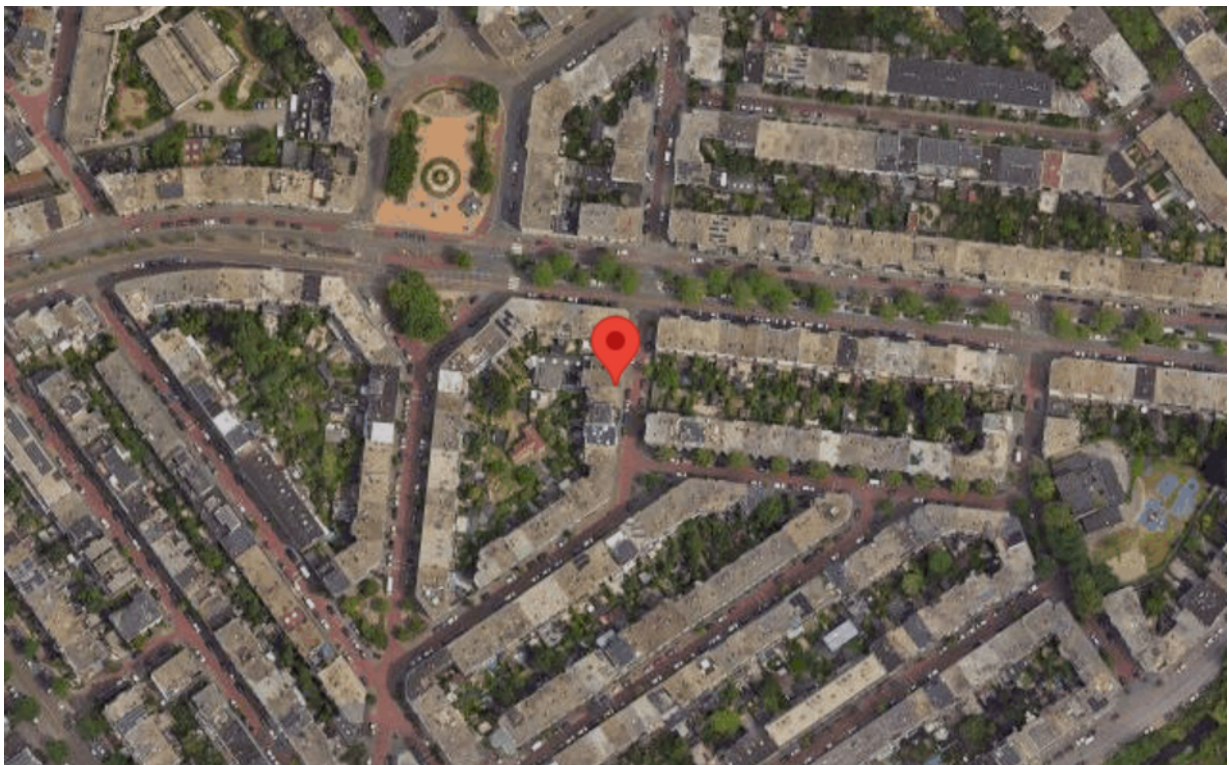


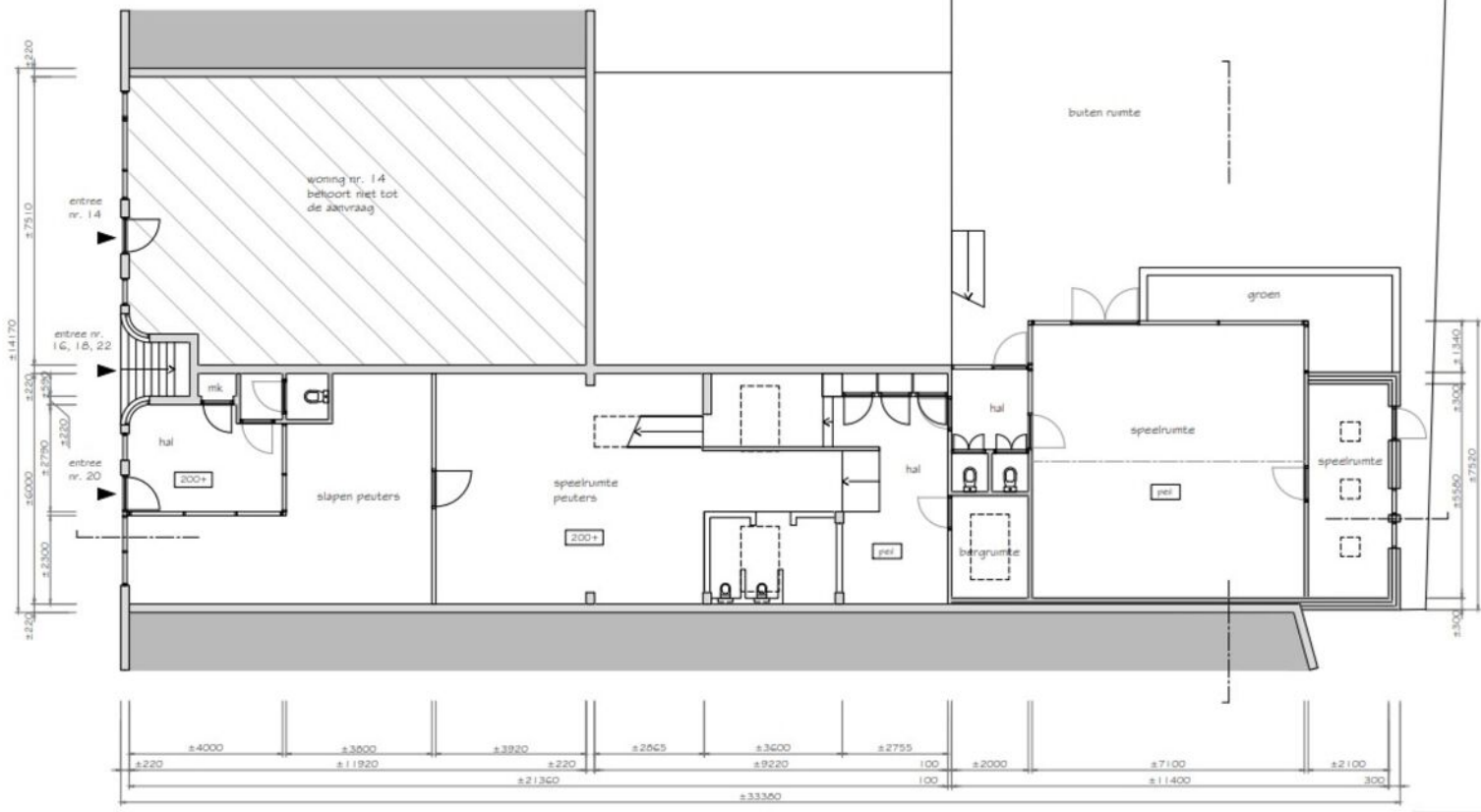
Ligging

In het gewilde stadsdeel 'Haagse Hout' is de rustige jaren '30 wijk Bezuidenhout gelegen. Vanuit de wijk steek je via het Centraal station direct door naar de binnenstad. Wil je liever even ontsnappen aan de hectiek van de stad? Dan loop je zo het prachtige Haagse Bos in. Hier vind je ook Huis Ten Bosch, de toekomstige residentie van de Koninklijke familie. Bezuidenhout is dus een wijk met koninklijke allure!

Je dagelijkse boodschappen in Bezuidenhout doe je in de Theresiastraat. Je vindt er diverse winkels en plekken voor een hapje en een drankje. Of je gaat naar het winkelcentrum New Babylon vlakbij het Centraal Station. In de wijk zijn ook Hogeschool 'In Holland' en de Campus Den Haag van de Universiteit Leiden gevestigd en mede daarom vind je er ook leuke horecagelegenheden en zijn alle voorzieningen in de directe nabijheid.

Google maps





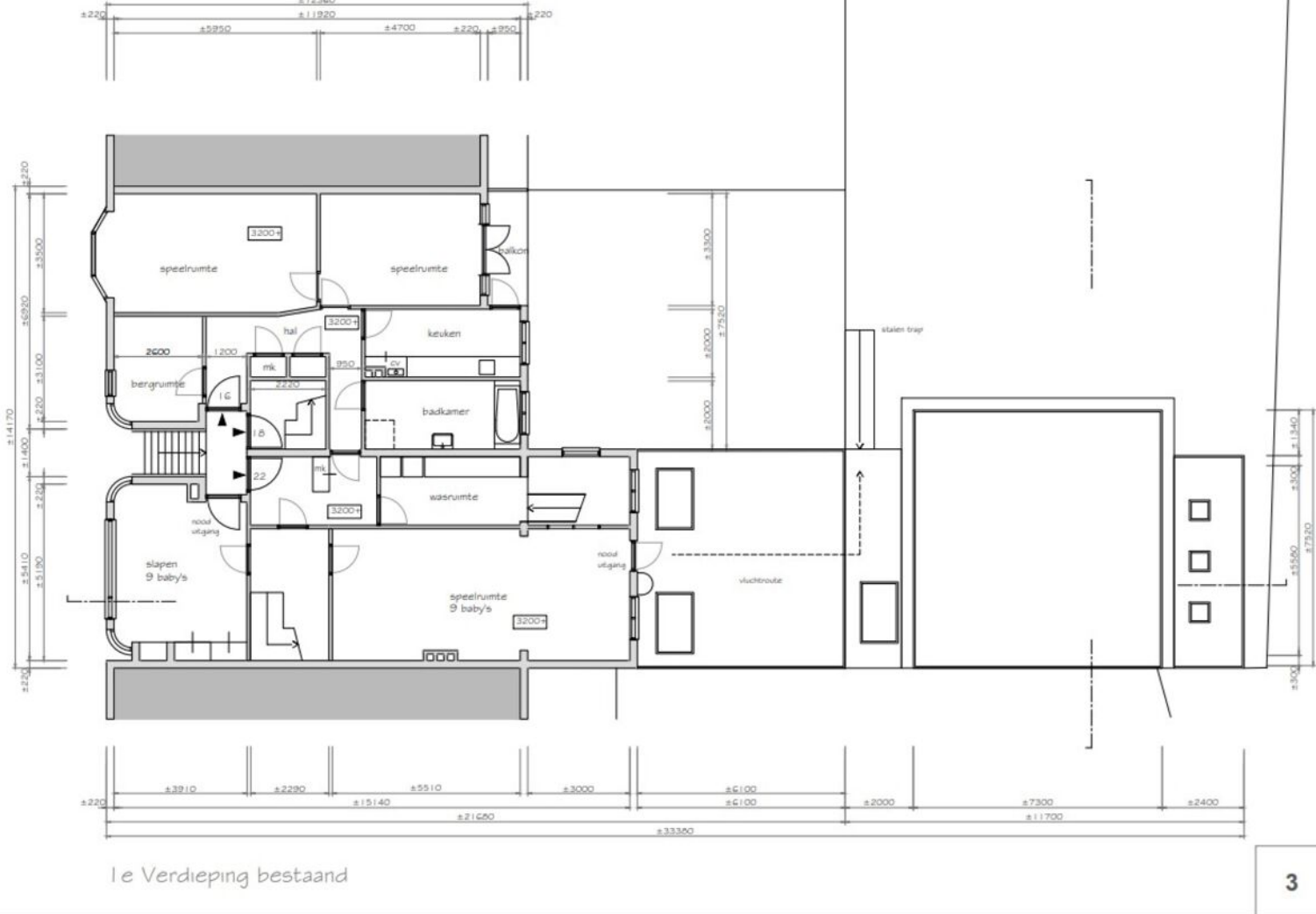
Begane grond bestand

2

Begane grond

Op de begane grond is op dit moment een kinderdagverblijf gevestigd met de indeling zoals boven vernoemd.

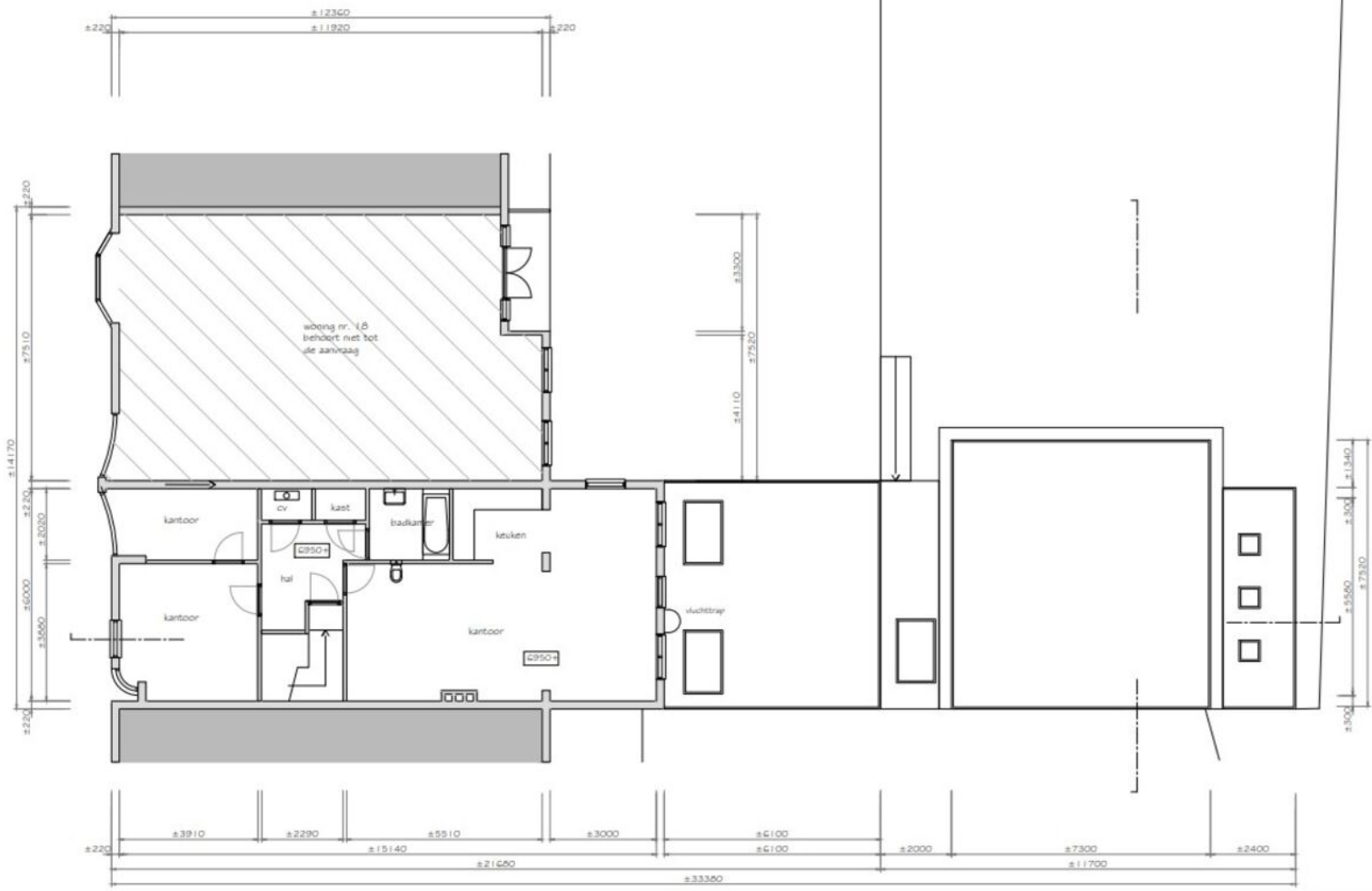
Op deze verdieping is het mogelijk om een zeer royale begane grond woning te realiseren met tuin, of gewoon een mooie woonverdieping als onderdeel van een grote familie-/gezinswoning.



1e etage

Bovenstaand ziet u de huidige indeling van het pand.

Deze verdieping is eenvoudig te transformeren naar een grote woon- en /of slaapverdieping met een groot dakterras op het zuidwesten.



2e Verdieping bestand

2e etage

Ruime zolderverdieping met goede daglichttoetreding en mogelijkheid tot een separaat appartement of een mooie 2e etage binnen een grote woning.



Tuin

Rustig gelegen besloten tuin op het zonnige zuidwesten en een groot dakterras op de 1e verdieping met directe toegang tot de tuin aan de achterzijde.



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1926
- Goed onderhouden / in 2021 gerenoveerd.
- Geheel verhuurd aan goede partij voor circa €85.000,- per jaar exclusief energie en lasten.
- Totale gebruiksoppervlakte 499m² / Woonoppervlakte 464m².
- Mogelijkheid tot transformatie/ontwikkeling naar 5 tot 6 woningen/appartementen.
- Rustige ligging in de gewilde wijk 'Bezuidenhout'.
- Zonnige tuin van meer dan 100m² op het zuidwesten.
- Oplevering in overleg.

Koopsom vanaf € 1.250.000,- / Vraagprijs € 1.495.000,-
Alle biedingen vanaf € 1.250.000,- worden in overweging genomen.

Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 1.250.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1926
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	342 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	464 m ²
Inhoud	1.622 m ³
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	36 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	10 (waarvan 9 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
------------	-----

Kenmerken

Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

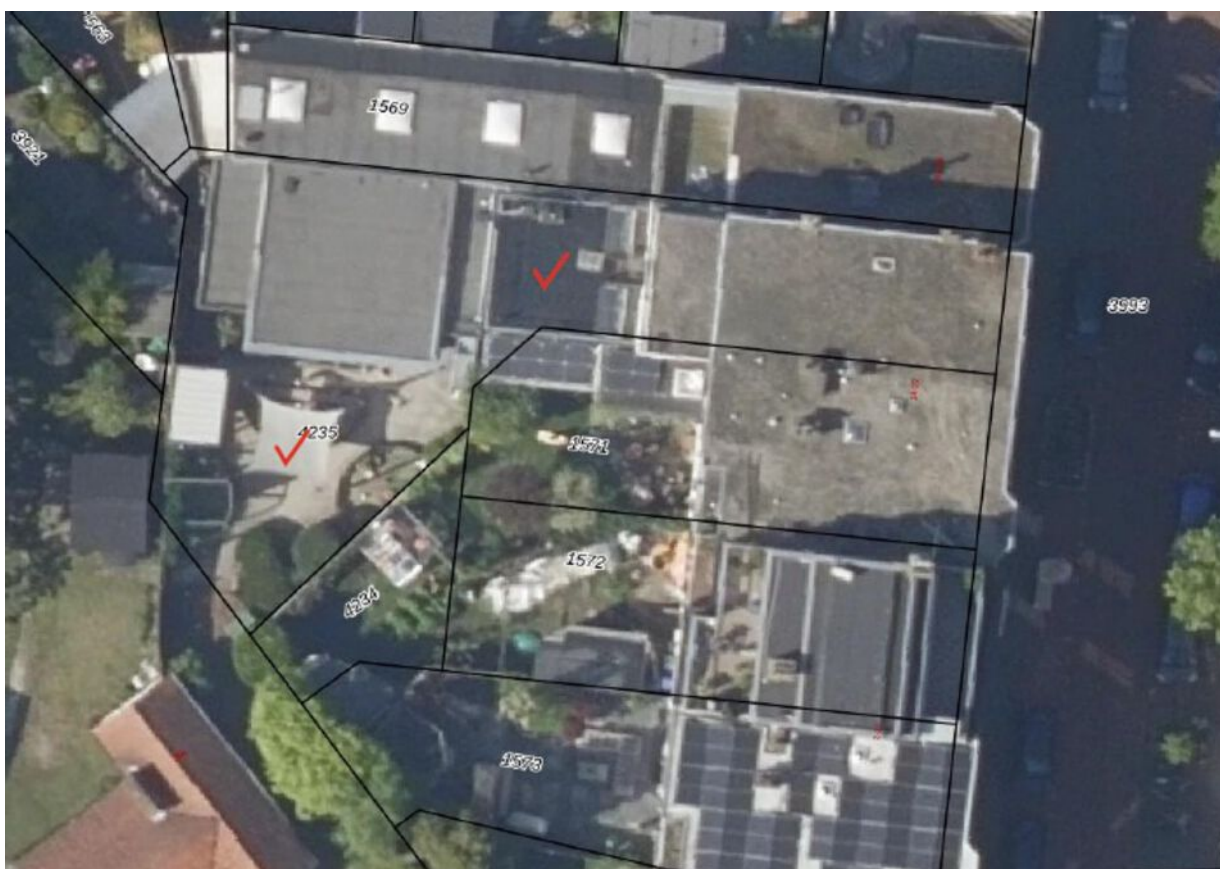
Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

Kadaster





Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de 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 de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift 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 een woning. Ziet de koper tijdens de 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.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 11% van de koopprijs (als het geheel verhuurd wordt verkocht).

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met: - Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;

- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

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

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 70 12
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Leiden

Geregracht 5
2311 PA Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 2201232
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl