



Belderbos NVM Makelaars o.g. heeft gemelde informatie zo zorgvuldig mogelijk vergaard, samengesteld en verwoord. 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. Aspirant kopers dienen de informatie die zij van belang achten dan ook zelf na te trekken op juistheid. Bij twijfel kan men desgewenst vragen stellen aan Belderbos NVM Makelaars.



Overige wetenswaardigheden:

- bouwjaar 1940
- stookruimte met cv-gas ketel (Remeha 2018) geschakeld in serie met grote capaciteit boiler
- de meeste kamers zijn voorzien van ingebouwde audio visuele- en internet aansluitingen
- rondom volledig voorzien van aluminium kozijnen met HR+ dubbelglas
- enkele stijl elementen van glas-in-lood “verpakt” in dubbel glas
- nagenoeg door gehele woning duurzame massieve houten vloer met ondervloer
- woonkamer voorzien van een fraaie design gesloten gashaard te bedienen met afstandsbediening
- diverse airconditioning in master bedroom en kapverdieping
- videofoon installatie
- VVE bijdrage € 100,- per maand (bestaat uit 4 appartementsrechten)
- positief VVE saldo van ca. € 5.000,- (februari 2024)
- in 2022 zinkwerk van de dakgoten vernieuwd en boeidelen waar nodig gerepareerd en geschilderd
- elektra 17 groepen met 4 aardlekschakelaars
- erfpacht eeuwigdurend heruitgegeven, herzieningsdatum canon op 01-01-2026
- grondwaarde/indicatie afkoopsom canon woonhuis resp. garage € 37.950,- en € 6.600,-
- canonpercentage thans 0,9
- overdag gratis parkeren; betaald parkeren tussen 18.00 uur en 24.00
- in de nabije omgeving zijn er op een afstand van ca. 20m. (direct en om de hoek) vier publieke laadmogelijkheden voor een elektrische auto en tevens nog eens 4 publieke laadmogelijkheden die zich iets verder in de Kersenstraat bevinden

Other facts:

- boiler room with central heating gas boiler (Remeha 2018) connected in series with a large capacity boiler
- most rooms have built-in audio visual and internet connections
- fully equipped with aluminum frames all around with HR+ double glazing
- some style elements of stained glass “wrapped” in double glazing
- durable solid wooden floor with subfloor almost throughout the entire home
- living room with a beautiful design closed gas fireplace that can be operated with a remote control
- various air conditioning in master bedroom and attic floor
- videophone installation
- owners association contribution € 100,- a month (consists of 4 apartment rights)
- positive owners association balance of approximately € 5.000,- (February 2024)
- zinc work on the gutters was renewed in 2022 and fascia parts were repaired and painted where necessary
- perpetual leasehold reissued, ground rent revision date on 01-01-2026
- land value/indication of the purchase price of the ground rent for a house respectively garage € 37.950,- and € 6.600,-
- ground rent percentage currently 0.9
- free parking during the day; paid parking between 6:00 PM and midnight
- in the vicinity there are at a distance of approx. 20m. (direct and around the corner) four public ones charging options for an electric car and also another 4 public charging options that are slightly different further along the Kersenstraat
- a list of movable property is available and will form part of the purchase agreement

Algemeen:

Superlatieven schieten tekort bij de perfectie en onder architectuur ontworpen én compleet duurzaam gerenoveerd buitengewoon uniek 3- laags bovenhuis met veel daglicht en privacy. De woning is gelegen op de kop/hoek van het appartementen complex en heeft daardoor op elke etage aan 3 zijden ook weids uitzicht. Aan luxe, comfort in- en ontspanning behoeft het de nieuwe bewoners niet te ontbreken. De woning kan overgenomen worden met diverse daartoe behorende en afgestemde zaken.

Met ca. 265m² gebruiksoppervlakte en een inhoud van ca. 945m³ volgens branchebrede meetinstructie overtreft deze woning meer dan de gemiddelde afmeting van een groot herenhuis. Gunstige ligging t.o.v. divers (basis-, middelbaar- en internationaal) scholenaanbod. Groen-, sport- en recreatievoorzieningen (voetbal/cricket Quick en HBS, hockey Crayenhout, tennis Berg & Dal en Hanenburg, een manege en golfbaan Ockenburgh) alsmede zee, strand en duinen in de nabije omgeving aanwezig. Winkelcentrum De Savornin Lohmanplein met o.a. Albert Heijn XL is op loopafstand aanwezig.

De (voor € 175.000,- los bij te kopen) forse garage ligt op ca. 20 meter afstand van de woning. Direct naast de garage is een buitenplaatsje gelegen van ca. 26 m2 te bereiken via de garage of deur vanaf de openbare straat.

General:

Completely sustainably renovated, exceptionally unique 3-storey upper house with lots of daylight and privacy. The house is located at the head/corner of the apartment complex and has panoramic views on 3 sides on every floor.

Favorable location in relation to a diverse range of (primary, secondary and international) schools. Green, sports and recreational facilities. De Savornin Lohmanplein shopping center is within walking distance.

The large garage (can be purchased separately for € 175.000,-) is located approximately 20 meters from the house. Directly next to the garage is an outdoor area of approximately 26 m2 that can be reached by the garage or door from the public street.







## Indeling:

Open trap naar eerste verdieping alwaar ruim verzorgde entree woning. Middels een schitterend trappenhuis (o.a. glas-in-lood) komt u op de 2e, 3e en 4e verdieping. **2e (woon)verdieping:** speelse centrale hal met garderobe en een opstelplaats voor de cv-ketel en boiler; ruime voorraadkast; luxe toilet; woonkamer ca. 62m<sup>2</sup> met markante erker deels ensuite met middenkamer met twee vaste kasten en tapkast/bar, deels ensuite met achter/woonkamer/keuken met drie vaste kasten ca. 588x626 met luxe door Ben Hoek ontworpen design keuken met kookeiland en alle denkbare Siemens inbouw apparatuur zoals o.a. oven/magnetron combi, vaatwasser en inductie kookplaat met ingebouwde recirculatie afzuiger, alsmede een Quooker (de Quooker geeft niet alleen warm- en kokend water, maar ook het gehele jaar door gekoeld en bruisend water. Type Comblin+ en Cube).

**3e verdieping:** overloop, 2e luxe toilet, separate wasruimte met aansluiting was- en droogmachine, diverse kasten, slaapkamer voorzijde ca 28m<sup>2</sup> met openslaande deuren naar terras op zuidwesten gesitueerd; 2 kamers waaronder een "walk-in closet" aan achterzijde ca. 492x293 en 513x311 op balkon ca. 128x400. De tussen de voor- en achterkamers gesitueerde riante design badkamer ca. 498x342 is uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en luxe badkamermeubel met dubbele waskommen alsmede een fraaie betegelde vloer met vloerverwarming. **4e verdieping:** multifunctionele kap-etage ca. 46m<sup>2</sup> met diverse dakramen met unieke indeling bestaande uit een grotendeels open ruimte thans o.a. in gebruik als sport/gymruimte en een extra slaapkamer. Met de burens gedeelde rijwielberging naast/onder de trapgang aan de straatzijde.

De zeer royale comfortabele garage/hobbyruimte/tuinkamer ca. 1025x340 met pannenkop is voorzien van o.a. een keukenblok/pantry, doucheruimte met toilet, elektrische deur, afzuiging, verwarmingsmogelijkheden en een vloering, plaatselijk bekend Tomatenstraat 270, bevat een buitenplaats van ca. 1000x250.

## Layout:

Open stairs to the first floor with a spacious entrance to the house. Beautiful staircase to the 2nd, 3rd and 4th floors.

**2nd (living) floor:** playful central hall with wardrobe and a space for the central heating boiler and boiler; spacious pantry; luxury toilet; living room approx. 62m<sup>2</sup> with striking bay window, partly ensuite with middle room with two fixed cupboards and tap cupboard/bar, partly ensuite with rear/living room/kitchen with three fixed cupboards approx. 588x626 with luxurious designer kitchen designed by Ben Hoek with cooking island and all conceivable Siemens built-in equipment such as oven/microwave combination, dishwasher and induction hob with built-in recirculation extractor, as well as a Quooker (the Quooker not only provides hot and boiling water, but also cooled and sparkling water all year round. Type Comblin+ and Cube).

**3rd floor:** landing, 2nd luxury toilet, separate laundry room with washing and drying machine connection, various cupboards, front bedroom with patio doors to southwest-facing terrace; 2 rooms including a "walk-in closet" at the rear and on the balcony. The spacious designer bathroom, located between the front and back rooms, is equipped with a bath, walk-in shower and luxurious bathroom furniture with double sinks as well as a beautiful marble floor with underfloor heating.

**4th floor:** multifunctional top floor with various skylights with a unique layout consisting of a largely open space currently used as a sports/gym room and an extra bedroom. Bicycle storage shared with the neighbors next to/under the stairs on the street side.

Very spacious comfortable garage/hobby room/garden room with tiled hood, including a kitchenette/pantry, shower room with toilet, electric door, extraction, heating options and a flooring (Tomatenstraat 270) contains an outdoor area.

