



Tollensstraat 119, 2513 GD 's-Gravenhage

Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.

**RM Wonen NVM makelaars
Javastraat 293
2585 AL, 'S-GRAVENHAGE
Tel: 070-3659063
E-mail: THUIS@RMWONEN.NL
www.rmwonen.nl**

Omschrijving

WOON EN GENIET van deze sfeervolle en met oog voor detail gerenoveerde stadswoning van ca. 190 m², gelegen in het hart van het geliefde Zeeheldenkwartier in Den Haag. Dit karaktervolle herenhuis met tuin is in 2013/2014 onder architectuur intern én extern vrijwel geheel vernieuwd, met behoud van authentieke details en voorzien van het moderne comfort van nu.

De woning biedt een royale leefruimte verdeeld over vier woonlagen, met onder meer een stijlvolle woonkeuken met kookeiland en directe toegang tot de tuin, een sfeervolle woonkamer op de 1e verdieping, vijf ruime slaapkamers en twee moderne badkamers. Opvallend zijn de hoogwaardige afwerking, de prachtige houten visgraatvloer, de moderne Frescolori gietvloer en de geïsoleerde kap die zorgt voor extra comfort.

Gelegen in één van de mooiste straten van het Zeeheldenkwartier, op loopafstand van het centrum, openbaar vervoer en de uitvalswegen, combineert deze woning stijlvol wonen met de dynamiek van de stad.

Locatie:

De woning is gelegen in het hart van het geliefde Zeeheldenkwartier, de Tollensstraat is één van de meest karaktervolle straten van de wijk. De buurt staat bekend om haar sfeervolle 19e-eeuwse architectuur, charmante straten en levendige sfeer. Op korte loopafstand vind je de gezellige Piet Heinstraat, Prins Hendrikstraat en Prins Hendrikplein met een breed aanbod aan hippe winkels, boetieks, koffiebars en restaurants. Het centrum van Den Haag, met zijn uitgebreide winkel- en uitgaansaanbod, ligt op slechts enkele minuten lopen of fietsen. Ook het Vredespaleis, de Paleistuin en de Hofvijver liggen in de directe omgeving. Dankzij de centrale ligging zijn de openbaarvervoervoorzieningen uitstekend – meerdere tram- en buslijnen brengen je binnen enkele minuten naar Den Haag Centraal, Den Haag HS of Scheveningen. De belangrijkste uitvalswegen richting A4, A12 en A13 zijn eveneens goed bereikbaar. Kortom: een ideale locatie voor wie wil wonen in een charmante, levendige wijk met alle voorzieningen binnen handbereik en tegelijk dicht bij het centrum én het strand.

Indeling:

Entree op straatniveau. Ruime hal met meterkast, fraai trappenhuis en modern toilet met vrijhangend closet en fontein. Op de begane grond bevindt zich de royale woonkeuken met aan de voorzijde de eetkamer en aan de achterzijde de keuken met kookeiland. Aan de wandzijde een groot fornuis met 6 gaspitten, dubbele oven en afzuigkap in schouw; het eiland is voorzien van spoelbak, vaatwasser en eetbar. Via een doorloop tussen eetkamer en keuken is er toegang tot een extra keukenblok met stoomoven, Amerikaanse koelkast, een "horecalift" naar de eerste verdieping en een kast met wasmachine- en drogeraansluiting. Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot de achtertuin met een vaste houten kastenwand. De tuin is gesitueerd op het oosten/noordoosten en voorzien van vaste tuinverlichting en een aansluitpunt voor een nog te plaatsen terrasverwarming.

Bijzonder detail: in de keuken is een gedeelte van de balkenlaag van de eerste verdieping in het zicht gelaten met een glazen vloer erboven, wat zorgt voor een unieke doorkijk en een prachtige visuele verbinding tussen de woonlagen.

Eerste verdieping:

Overloop met tweede toilet met vrijhangend closet en fontein. Aan de voorzijde bevindt zich de zitkamer met gashaard. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede zit/eetkamer met de doorkijk naar de woonkeuken. De voor- en achterkamer zijn met elkaar verbonden via een stijlvolle pantry voorzien van wasbak, koelkast en vaatwasser, en de horecalift vanuit de woonkeuken. De voor- en achterkamer zijn met elkaar verbonden via de pantry, maar ook afzonderlijk te bereiken vanaf de overloop middels fraai in de wand verwerkte schuifdeuren.

Tweede verdieping:

Overloop. Slaapkamer 1 aan de voorzijde over de volle breedte van de woning met doorloop naar een ruime walk-in closet en de royale, moderne badkamer (ook bereikbaar vanaf de overloop) met inloepdouche met glazen wand, dubbele wastafel in meubel, vrijhangend toilet en designradiator. Slaapkamer 2 aan de achterzijde.

Derde verdieping:

Overloop, opvallend licht dankzij het grote dakraam, met kast voor de cv-ketel, unit mechanische ventilatie en aansluiting voor de wasmachine. Slaapkamer 3 aan de achterzijde met maatwerkkasten in de knieschotten. Tussengelegen tweede badkamer met douche, wastafel in meubel, vrijhangend toilet en designradiator. Slaapkamer 4 aan de voorzijde met Velux-dakraam en eveneens maatwerkkasten in de knieschotten. De originele balken in het zicht geven deze verdieping een sfeervol karakter.

Bijzonderheden

- Gelegen op eigen grond in het Rijksbeschermd stadsgezicht Zeeheldenkwartier
- Woonoppervlak ca. 182 m², gemeten conform de NVM-meetinstructie (NEN 2580)
- Bouwjaar circa 1900, de woning is in 2013/2014 volledig gerenoveerd met behoud van originele details
- Energielabel C
- Onderhoud binnen en buiten goed; sanitair en keuken in moderne staat
- Gehele begane grond voorzien van gietvloer met vloerverwarming, op de 1e en 2e verdieping een visgraat parketvloer met bies; grenen houten vloer op de derde verdieping
- Bijkeuken/pantry tussen woonkamer en eetkamer op de eerste verdieping
- Twee badkamers (tweede en derde verdieping) en op elke verdieping een toilet
- Er is een horecaliftje tussen de begane grond en 1e verdieping
- Houten kozijnen en kunststof kozijnen deels v.v. dubbel glas
- Cv-combiketel uit 2013 (Remeha Calenta), bouwjaar 2013
- Bijkeuken/pantry tussen woonkamer en eetkamer op de eerste verdieping
- Twee badkamers (tweede en derde verdieping) en op elke verdieping een toilet
- Model NVM-koopakte van toepassing
- In de koopakte worden de asbest-, ouderdoms- en meetinstructieclausule opgenomen
- Levering in overleg / kan desgewenst snel plaatsvinden

Interesse in deze woning?

Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Een aankoopmakelaar behartigt uitsluitend uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-makelaars in Haaglanden vindt u op Funda.nl.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Er wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheden of onjuistheden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.100.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	630 m ³
Perceel oppervlakte	87 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	182 m ²
Soort woning	Herenhuis
Bouwjaar	1900
Ligging	In centrum, in woonwijk
Tuin	Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin 28 m ²
Garage	Geen garage
Energie label	C
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas, HR++ glas, Enkel glas
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren

Locatie

Tollensstraat 119
2513 GD 'S-GRAVENHAGE



Foto's



Foto's



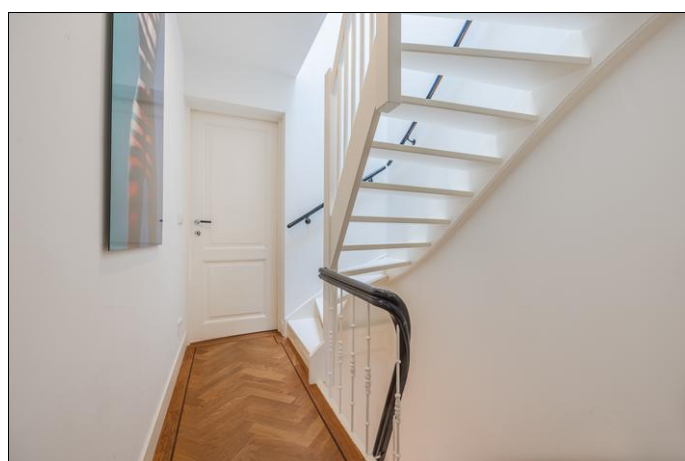
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



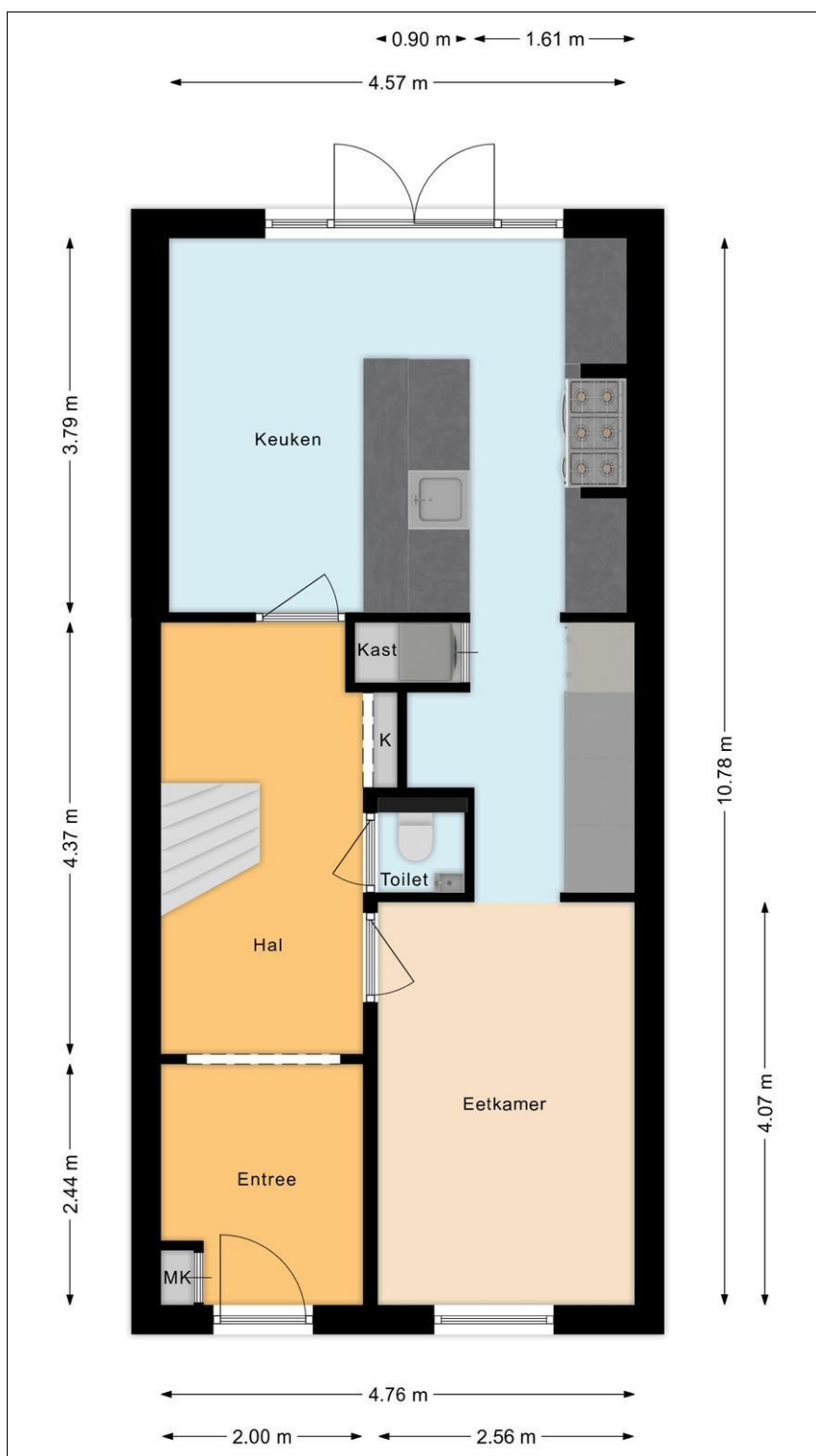
Foto's



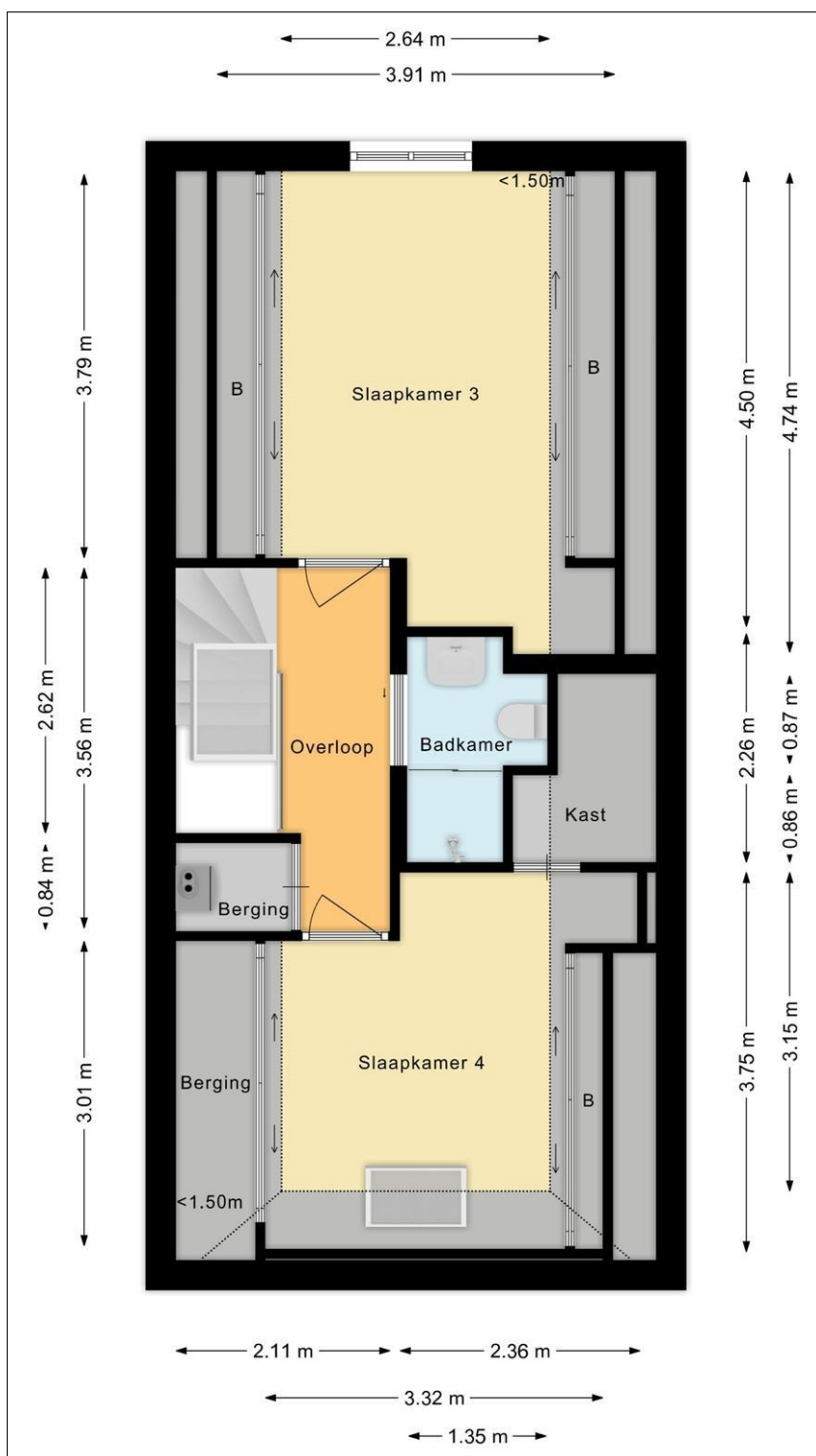
Foto's



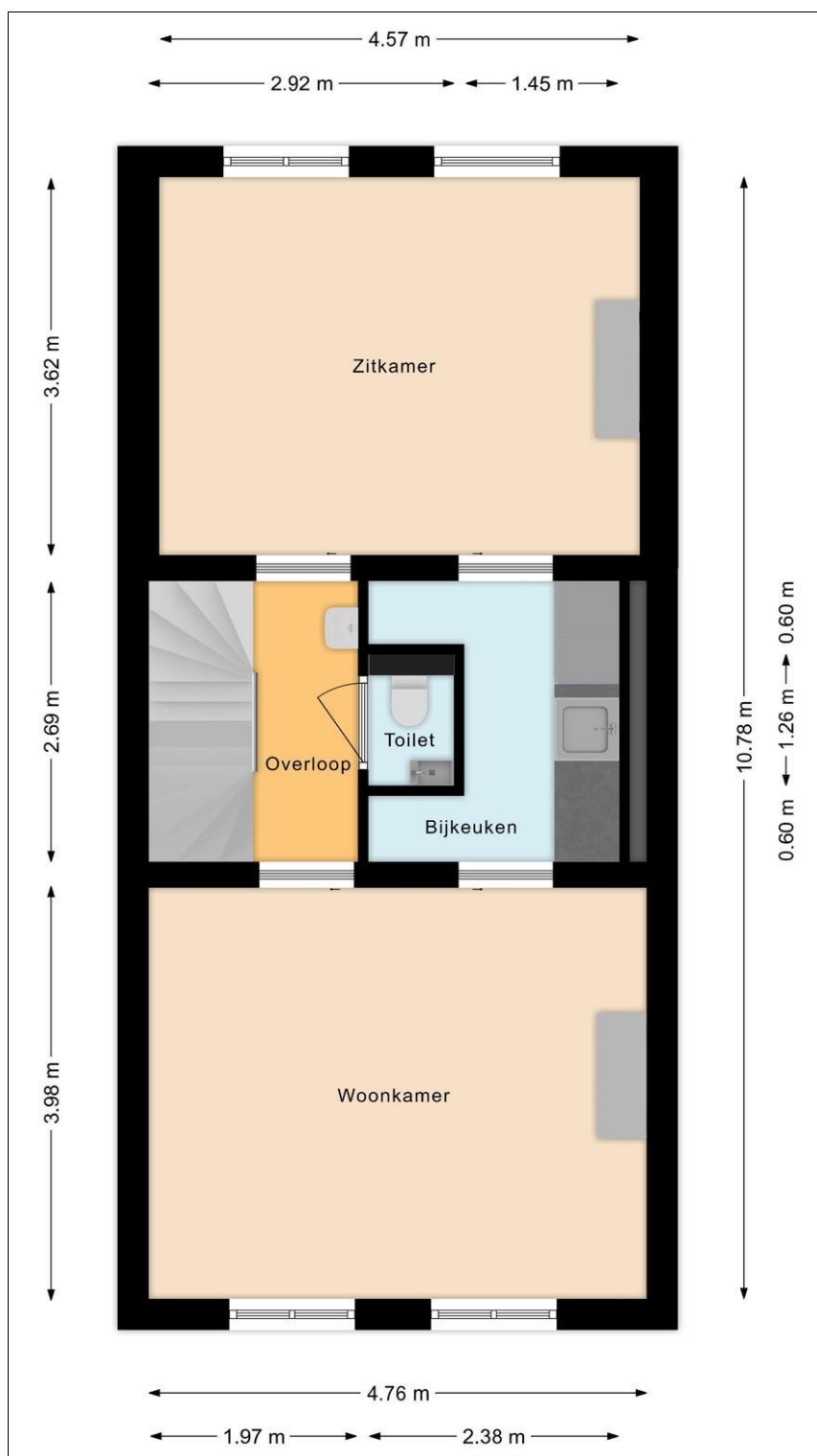
Plattegrond



Plattegrond



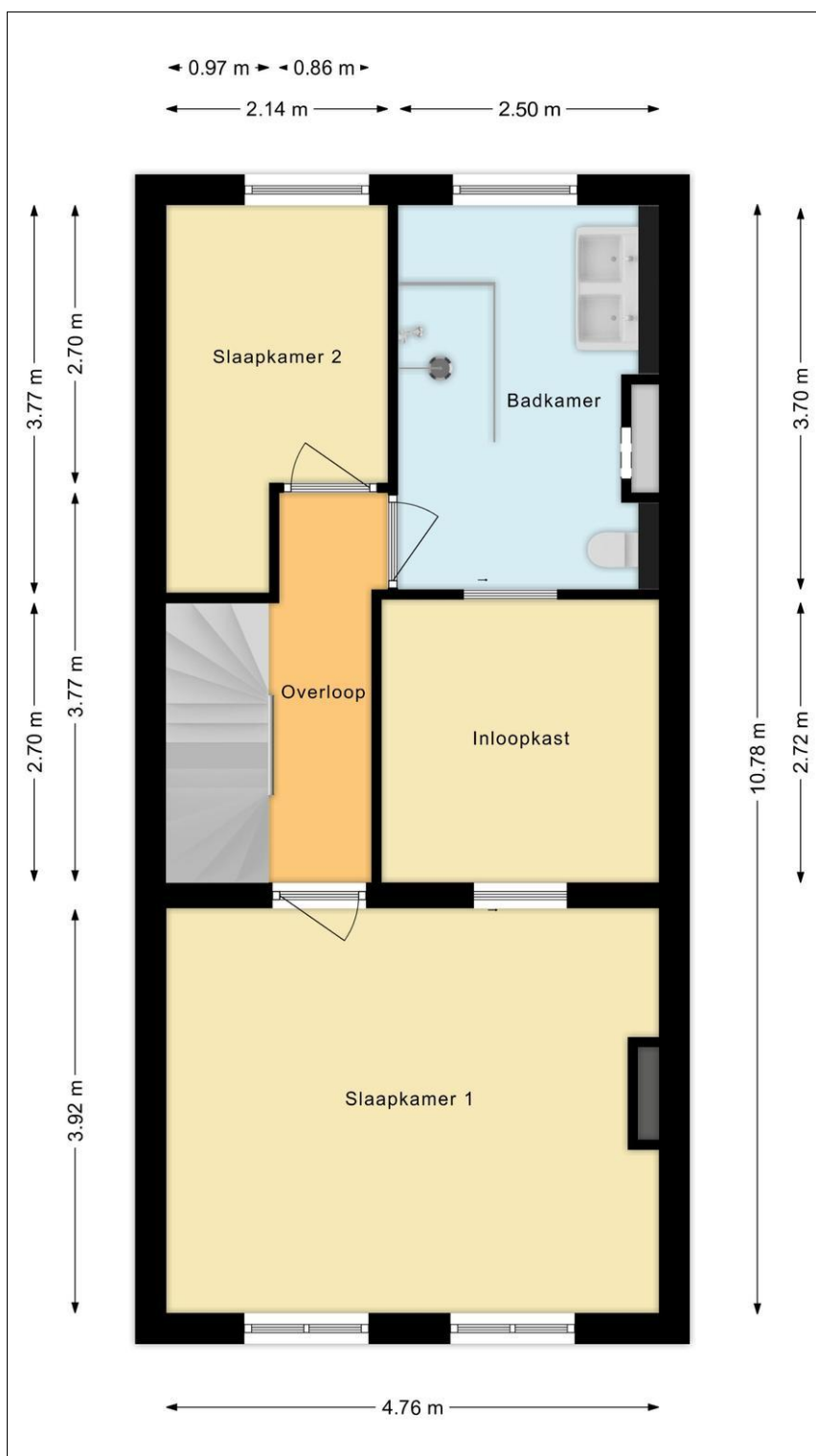
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
- Hanglampen (slaapkamer 2e verdieping)	☐	☒	☐	☐
- Hanglamp zitkamer 1e verdieping	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kasten op 2e verdieping (walk-in closet) blijven achter	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- Vaatwasser begane grond	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Stoomoven	☒	☐	☐	☐
- Liftje in kast keuken begane grond naar 1e verdieping pantry	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- De verwarming is per verdieping te reguleren door 3 thermostaten. Blijven allemaal achter	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Bankje voor het huis (opklapbaar met slotje)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☒	☐	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Na de bezichtiging

Heeft u na deze bezichtiging uw droomhuis gevonden? En wilt u tot een eventuele koop overgaan, dan informeren wij u graag over het hoe, wat en wanneer in de aankoopprocedure.

Onderzoeksplicht:

Als je een huis gaat kopen, wil je er zeker van zijn dat alles in het huis in goede staat verkeerd. Een bezichtiging is veel meer dan 'even kijken' in een leuk huis. Zowel de koper als de verkoper hebben plichten tegenover elkaar.

De verkoper is verplicht jou te informeren over zaken die van belang kunnen zijn, dit heet de mededelingsplicht. Verkoper geeft in de NVM-vragenlijst vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De mededelingsplicht gaat echter niet verder dan dat verkoper omtrent de woning bekend is.

Gebreken die zichtbaar zijn vallen niet onder de mededelingsplicht. Van jou als koper wordt verwacht dat je onderzoek instelt naar zichtbare gebreken. Dit heet de onderzoeksplicht. Bijvoorbeeld als het gaat om kozijnen die zichtbaar verrot zijn, of scheuren in muren. De verkoper hoeft jou daar niet uitdrukkelijk op te wijzen.

De onderhandeling:

Als je een woning koopt en je gaat met de verkoper in onderhandeling, doe je dat niet alleen over de prijs. Je onderhandelt ook over de opleverdatum, de roerende zaken en de ontbindende voorwaarden. Met ontbindende voorwaarden voorkom je dat je vastzit aan de koop van het huis. In de koopakte wordt meestal een termijn genoemd, waarbinnen de koper in de gelegenheid wordt gesteld een financiering af te sluiten. Indien er geen sluitende financiering wordt verkregen, kan de koopovereenkomst binnen deze genoemde termijn zonder boete worden ontbonden.

Na het uitbrengen van het openingsbod is het afwachten. Je bent namelijk pas officieel in onderhandeling als de verkoper een tegenbod uitbrengt, of als de verkoper expliciet meldt dat jullie in onderhandeling zijn. Houd er rekening mee dat er meerdere onderhandelingen kunnen lopen. Dus ook als je al in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkopende makelaar zal het melden als er meerdere onderhandelingen lopen.

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan je te verkopen wanneer je de vraagprijs geboden hebt. De verkoper mag besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Wanneer komt er een koopovereenkomst tot stand:

Wanneer de koper en verkoper het eens worden of als het bod direct geaccepteerd wordt, dan is er een mondelinge koopovereenkomst gesloten. Belangrijk voor u om te weten is dat een mondelinge overeenkomst niet langer rechtsgeldig is. Dit is pas het geval als de overeenkomst door zowel de verkoper als koper is ondertekend. U hebt als koper een bedenktijd van 3 dagen na het ondertekenen van de overeenkomst.

De ontbindende voorwaarden bepaal je vóórdat je het eerste bod uitbrengt. Wanneer de datum voor de ontbindende voorwaarden verstreken is en je alsnog afziet van de koop van het huis, betaal je een boete aan de verkoper. Die boete bedraagt meestal 10% van de totale koopsom, plus eventuele aanvullende schadevergoeding.

Aankoopmakelaar:

Het kopen van een huis is voor de meeste mensen geen dagelijkse bezigheid. Juist dan is het fijn als een deskundig en betrouwbaar persoon je begeleidt en adviseert. Iemand die de markt kent. Iemand die jouw belangen behartigt.

Een NVM-aankoopmakelaar houdt het hoofd koel en zorgt ervoor, dat je geld bespaart en de beste keuzes maakt. Hij kent de lokale situatie en weet precies wat er bij het kopen van een huis komt kijken. Hij wijst op bouwkundige aspecten, ontbindende voorwaarden en gemeentelijke bepalingen zodat je niet voor onverwachte kosten of nare verrassingen komt te staan. En uiteraard helpt hij bij het bepalen van de juiste onderhandelingsstrategie, zodat jij jouw droomwoning kunt kopen voor de scherpste prijs en onder de beste voorwaarden.

RM WONEN

WOON EN GENIET: een huis waar je je ook echt thuis kunt voelen. Een huis kopen of verkopen, dat doe je misschien twee of drie keer in je leven. En daarom is het belangrijk dat je de makelaar kiest die bij je past. Die zich kan inleven in jouw woonwensen, die je door het aan- of verkooptraject leidt, in de zoektocht naar je nieuwe droomhuis, of naar kopers voor het jouwe. Lokale kennis, eerlijk advies en snelheid van werken: daar ben je naar op zoek. En daarom zijn we ook 's avonds en in het weekend bereikbaar. Omdat we weten hoe belangrijk dat voor je is. Check onze reviews!

Vind je droomhuis, samen met ons

Graag praten wij vrijblijvend met je verder, of het nu gaat om de zoektocht naar je droomhuis of de verkoop van je woning. Met onze expertise in de huizenmarkt in de regio, kunnen wij woningen aanbevelen, die aansluiten op je woonwensen. Meer dan welkom!

Sta je voor de aankoop of verkoop van een woning? Wij staan te popelen om je daarbij te helpen! Wij? Wij zijn Rogier Snoek en Karen Spaans – de eigenaren van RM WONEN – en officemanager Nikki Toet.

Ons kantoor aan de Javastraat 293 is op werkdagen open van 9.00 tot 17.30 uur Bellen kan op telefoonnummer (070) 365 90 63 of stuur een mail naar thuis@rmwonen.nl

Woon en geniet is het uiteindelijke doel!

Deze informatie/brochure is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.