



Joost van Vliet
makelaars o.g.

Te Koop



Edisonstraat 76

2561 BH Den Haag

Benedenwoning, Appartement, 86m²

Vraagprijs € 485.000 k.k.

Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

 www.joostvanvliet.nl





Vraagprijs	€ 485.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Woonlaag	1
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1908
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Goed
Oppervlakte	86m ²
Inhoud	354m ³
Aantal kamers	4
Slaapkamers	2
Badkamers	1
Verdiepingen	1
Energielabel	A
Isolatie	Vloerisolatie, Dubbel glas
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Intergas (2019, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan drukke weg
Tuin	Achtertuint
Achtertuint	Zuidoost, 66m ² , 643×1029cm



Edisonstraat 76, Valkenboskwartier

Prachtig gerenoveerde parterrewoning met 2 slaapkamers, open keuken met spoeliland, moderne badkamer en heerlijke zonnige achtertuin met fraai terras. Energielabel A. Deze woning is direct te betrekken en gelegen op eigen grond.

INDELING:

Entree appartement, gang, modern vrijhangend toilet met fontein, vaste kast met wasmachine-/droger aansluiting en opstelplaats c.v.-ketel.

Via hoge stalen openslaande deuren toegang naar de riante woonkamer met aan de voorzijde een luxe open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (merk Bora), vaatwasser, koel-/ vriescombinatie en combi oven/magnetron.

Via dubbele deuren toegang naar heerlijke zonnige achtertuin op het zuiden met verhoogd terras voorzien van composiet vloerdelen.

Achterslaapkamer met toegang naar de achtertuin, ruime voorslaapkamer.
Moderne badkamer voorzien van inloofdouche, dubbel wastafelmeubel, vloerverwarming en design radiator.

Voor de afmetingen van de kamers verwijzen wij u naar de plattegronden.

BIJZONDERHEDEN

Het appartement is gelegen op eigen grond.

Aanvaarding in overleg.

Rioolheffing 2026 € 195,40 per jaar.

28/100ste aandeel in de gemeenschap.

Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 125,07 per maand.

Elektra 8 groepen met aardlekschakelaar.

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Intergas, bouwjaar 2019.

Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.

De onderhoudssituatie van het sanitair en de keuken is goed tot uitstekend.

De onderhoudssituatie binnen is goed tot uitstekend en buiten goed.

Heerlijke zonnige achtertuin ca. 10.29 x 6.43 op het zuiden gelegen met verhoogd terras voorzien van composiet vloerdelen.

Het appartement is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, vloerisolatie en gedeeltelijk gevelisolatie.

Koper is vrij in notariskeuze, echter wel in regio Haaglanden.

De lood- /asbest- en ouderdomsclausules zijn van toepassing.



Bouwjaar ca. 1908.
Woonoppervlakte ca. 86 m².
De inhoud van het appartement is ca. 354 m³.
Het appartement is bouwkundig gekeurd.
Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ

Winkels en restaurants aan de Weimarstraat, Reinkenstraat, Fahrenheitstraat, Frederik Hendriklaan en Haagse binnenstad. Park De Verademing (speeltuin, sportvelden, Team City Bootcamp).
Duinen, strand en zee, Haven van Scheveningen. Openbaar vervoer, RandstadRail lijn 2, 3, 4 en tramlijn 11 en 12, uitvalswegen via Hubertustunnel en Westlandroute. Nabij Europese School of The Hague, basisscholen en diverse sportfaciliteiten.

KADASTRALE INFORMATIE

Gemeente: 's-Gravenhage
Sectie: AM
Nummer: 8736
Appartementsindex: -1

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van 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.

Interesse in dit huis? 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 in Haaglanden vindt u op Funda.

#####

Beautifully renovated ground-floor apartment with two bedrooms, an open-plan kitchen with a sink island, a modern bathroom, and a lovely sunny back garden with a beautiful terrace. Energy label A. This apartment is ready for immediate occupancy and is situated on freehold land.

LAYOUT:

Apartment entrance, hallway, modern toilet with hand basin, built-in cupboard with washer/dryer connections and position of the central heating boiler.

High steel French doors lead into the spacious living room, with a luxurious open-plan kitchen at the front, equipped with various built-in appliances, including a Bora induction cooktop with integrated extractor fan, dishwasher, fridge/freezer, and combination oven/microwave.



Double doors lead to a lovely sunny south-facing back garden with a raised terrace featuring composite flooring.

Rear bedroom with access to the back garden, spacious front bedroom.
Modern bathroom with a walk-in shower, double vanity, underfloor heating, and a designer radiator.

For the dimensions of the rooms please refer to the floor plans.

SPECIAL FEATURES

The property is freehold.

Acceptance in agreement.

Sewerage charges 2026 € 195,40 per year.

28/100th share in the community.

Active Owners Association, contribution € 125,07 each month.

Electricity 8 groups with circuit breaker.

Central heating system, brand Intergas, built in 2019.

Hot water supply by central heating system.

The condition of the bathroom and the kitchen is good/excellent.

The condition of the interior is good/excellent and the exterior good.

Lovely sunny south-facing back garden approx. 10.29 x 6.43 with a raised terrace featuring composite flooring.

The apartment has wooden frames with double glazing, floor insulation and partial facade insulation.

The buyer is free to choose a notary, but must be located in the Haaglanden region.

The lead-/asbestos and age clauses will be applied.

Built in approx.. 1908.

Living surface approx. 86 m².

The volume of the apartment approx. 354 m³.

Technical survey available.

NVM model deed applicable.

NEAR

Shops and restaurants on Weimarstraat, Reinkenstraat, Fahrenheitstraat, Frederik Hendriklaan, and The Hague city center. Park De Verademing (playground, sports fields, Team City Bootcamp).

Dunes, beach, and sea, Scheveningen Harbor. Public transport, RandstadRail lines 2, 3, and 4, and tram lines 11 and 12, and access roads via the Hubertustunnel and Westland Route. Close to the European School of The Hague, primary schools, and various sports facilities.

The measurement instruction is based on NEN2580. The measurement instruction is intended to apply a more uniform way of measuring for giving an indication of the use surface. The measurement instruction can not completely close differences in measurement results, for example by differences in interpretation, rounding or limitations in the performance of the measurement.















