



**Vraagprijs:**  
€ 450.000 k.k.

# Appelstraat 98

## 'S-GRAVENHAGE

(+31) 70 448 10 00  
info@lexvanleeuwen.nl  
[www.lexvanleeuwen.nl](http://www.lexvanleeuwen.nl)

**Lex** VAN LEEUWEN   
M A K E L A A R S

# Kenmerken

Woonoppervlakte

92 m<sup>2</sup>

Aantal slaapkamers

2

Inhoud

330 m<sup>3</sup>

Energie label

D



# Omschrijving

Welkom in deze charmante dubbele bovenwoning met dubbele erker gelegen in de gewilde Vruchtenbuurt! Het betreft een heerlijk licht en ruim dubbel bovenhuis, waar sfeer en comfort mooi samenkomen. De lichte woonkamer met erker en de aansluitende eetkamer zorgen voor een fijne leefruimte, met een heerlijk balkon als verlengstuk. De nette halfopen keuken is van alle gemakken voorzien. Boven vindt u twee ruime slaapkamers en een complete badkamer, ideaal voor comfortabel wonen. De woning is goed onderhouden en direct te betrekken. Gelegen in een levendige, gezellige buurt met alles binnen handbereik én het strand op korte afstand.

# Omgeving

De woning ligt in de Vruchtenbuurt, deze staat bekend om zijn levendige sfeer en vriendelijke gemeenschap. U vindt hier een verscheidenheid aan winkels, restaurants en scholen in de buurt. De buurt is bijzonder geschikt voor gezinnen door de aanwezigheid van verschillende kinderdagverblijven en basisscholen. Op loopafstand liggen eetgelegenheden, OV verbindingen en verschillende specialiteitzaken. Op fietsafstand liggen de duinen, het strand, diverse sportverenigingen en recreatie gebieden.



# Indeling

## Begane grond

Open portiek met trap naar de eerste verdieping.

## Eerste verdieping

Entreehal met toegang tot de woonkamer, eetkamer, separaat toilet en meterkast. De woonkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een sfeervolle erker. Via de woonkamer loopt u door naar de eetkamer welke aan de achterzijde is gelegen. Vanuit de eetkamer heeft u toegang tot de keuken en het achterbalkon. De keuken is half open en in L-vormige opstelling. De keuken beschikt over 5-pits gasfornuis, rvs afzuigkap, vaatwasser, koelkast met vriesvak en een combi-oven. Het achterbalkon kunt u eveneens bereiken via de keuken. Het balkon strekt zich over de breedte van de woning en is gelegen op het noordoosten. Trap vanuit de entreehal naar de tweede verdieping.

## Tweede verdieping

Overloop met veel daglichttoetreding door de aanwezigheid van een dakkoepel en met toegang tot beide slaapkamers, badkamer en was-, ketel en toiletruimte. Aan de voorzijde vindt u de zeer royale slaapkamer, tevens met erker en voorzien van veel lichtinval. Aan de achterzijde vindt u de tweede slaapkamer en de badkamer. De badkamer beschikt over een cabinedouche, ligbad, wastafelmeubel en handdoekradiator.

# Kenmerken

- Bouwjaar 1932
- Woonoppervlakte: ca. 92 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 330 m<sup>3</sup>
- Eigen grond
- Vier kamers, waarvan twee slaapkamers
- 27/100e aandeel in een actieve VvE met een maandbijdrage van € 210,82
- Reservefonds per 31-12-2025 bedraagt circa € 32.680,-
- Verwarming en warm water via C.V.-combi-ketel
- Volledig voorzien van kozijnen met HR glas
- Moderne keuken met 5-pits gasfornuis, rvs afzuigkap, vaatwasser, koelkast met vriesvak en combi-oven
- Parkeren: Bewonersvergunning 1ste auto € 99,20 per jaar, 2e auto € 346,65 per jaar
- Materialen- en ouderdomsclausule van toepassing
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Aanbiedingsvoorwaarden Lex van Leeuwen Makelaardij van toepassing
- Oplevering in overleg.

Bij interesse adviseren wij u, uw eigen aankoopmakelaar in te schakelen!

Mocht u interesse hebben in deze woning maar u heeft uw eigen woning nog niet verkocht... bel dan zeker even met ons kantoor voor een vrijblijvende waardebeoordeling!

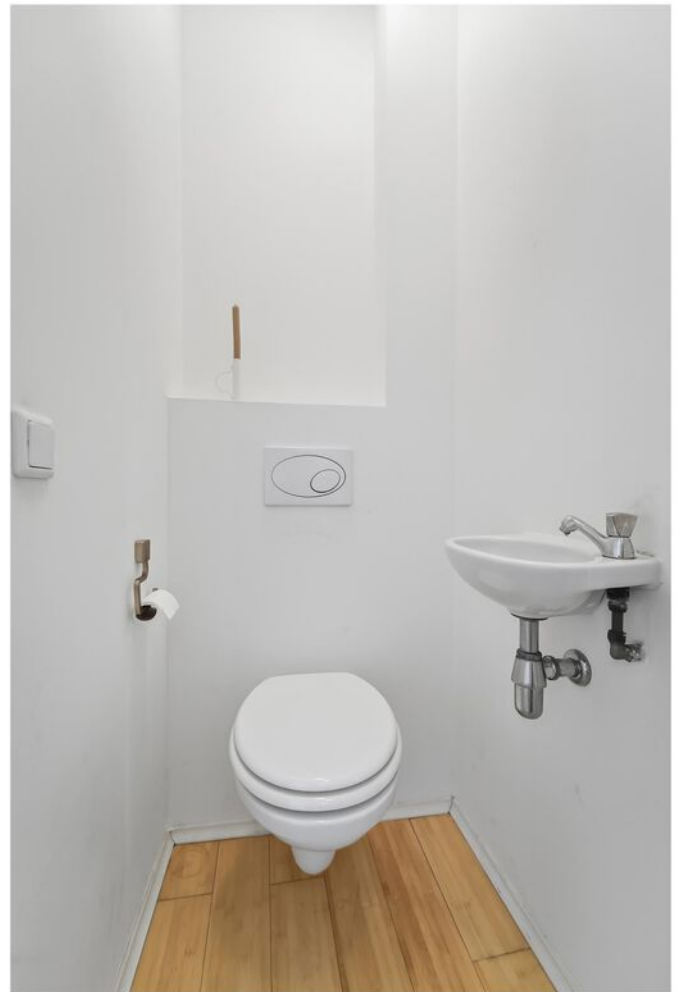
De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.















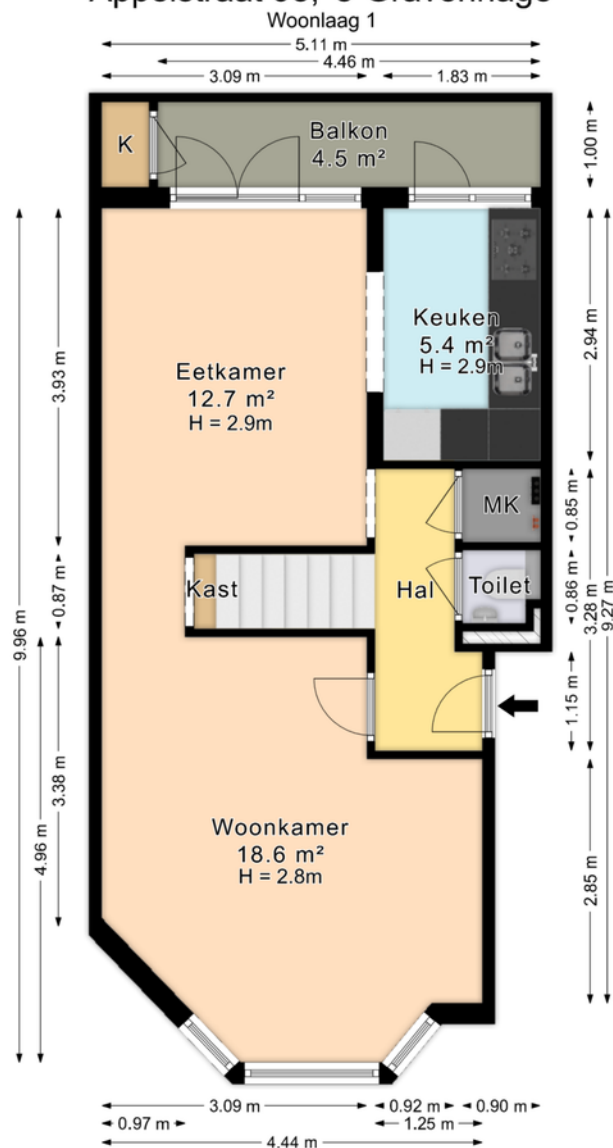






# Plattegrond

## Appelstraat 98, 's-Gravenhage

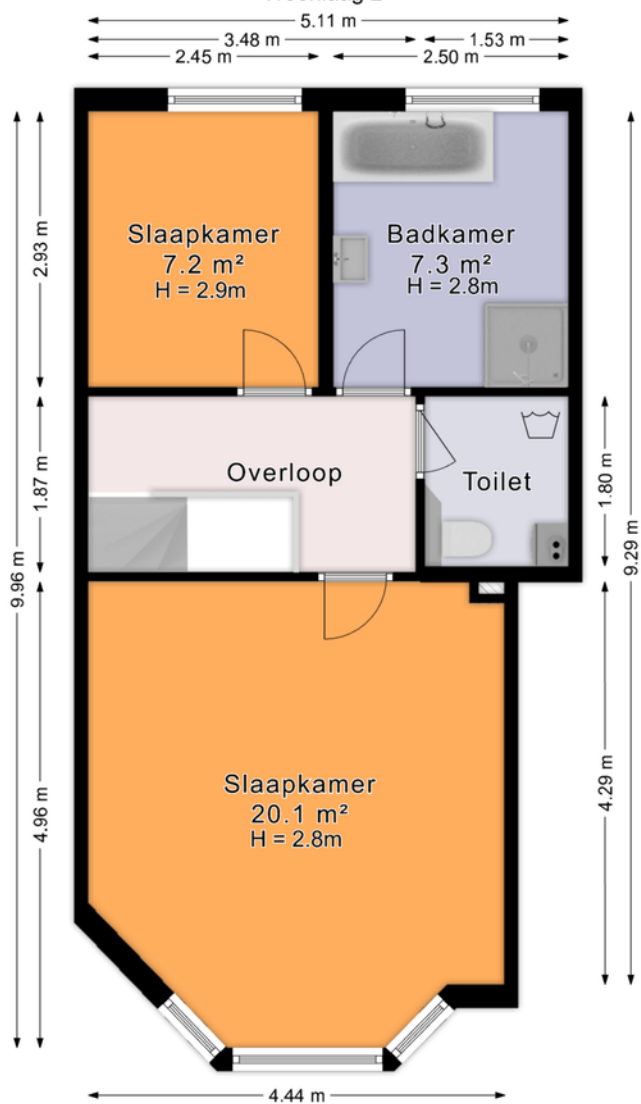


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.roundsense.com

# Plattegrond

## Appelstraat 98, 's-Gravenhage

Woonlaag 2

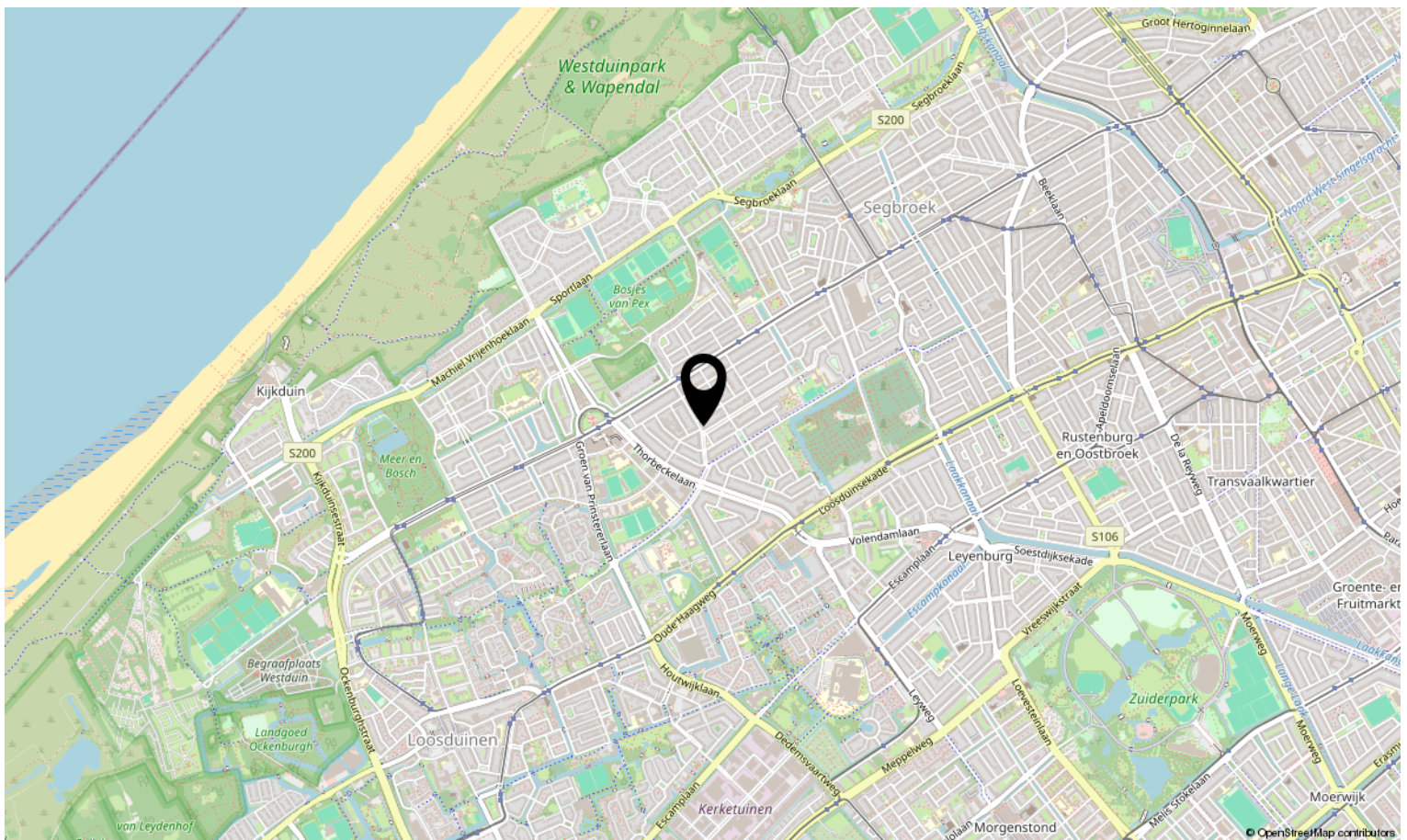
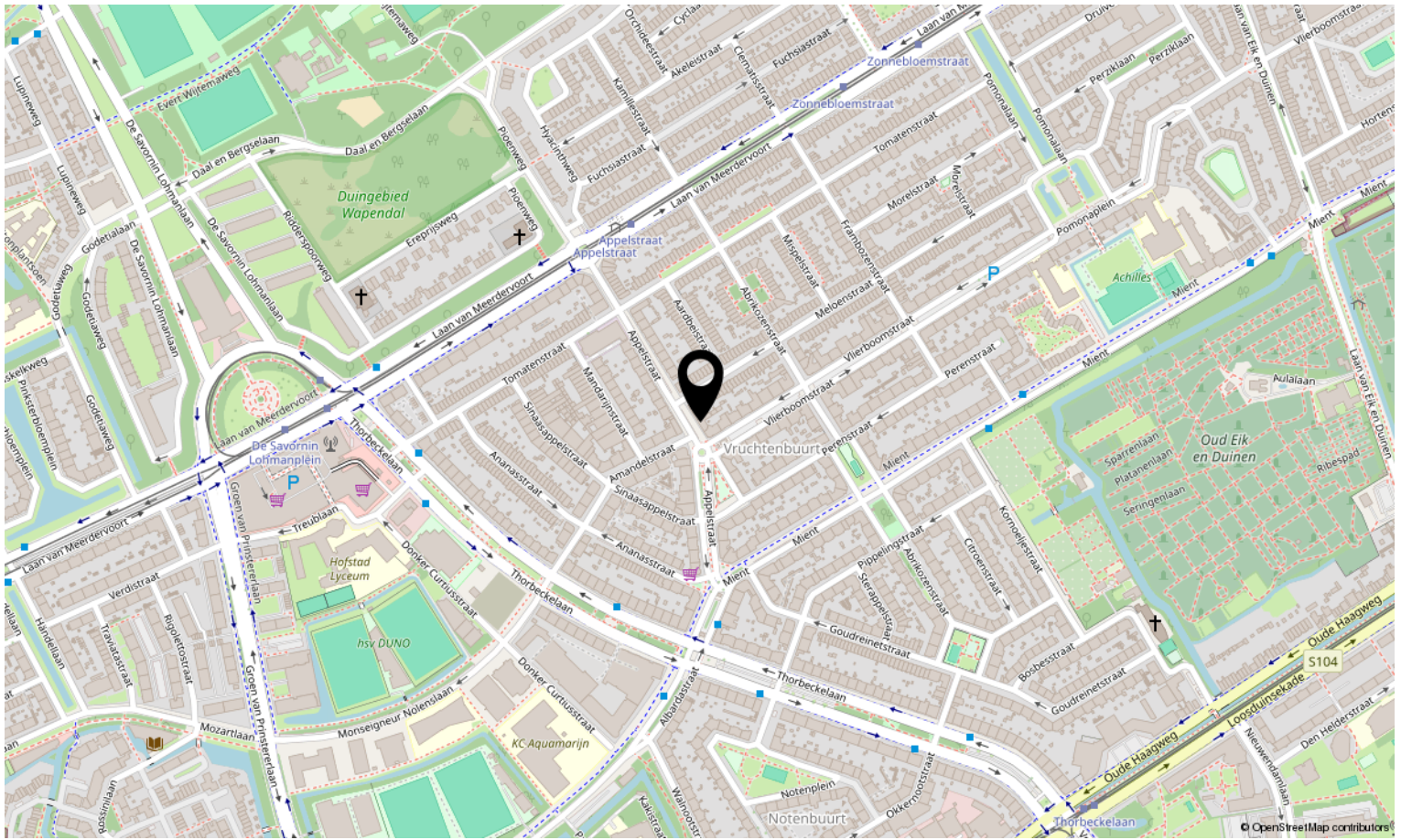


*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

© www.roundsense.com



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

N.v.t.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat	X			
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X

# Lijst van zaken

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

N.v.t.

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

X

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

(Broei)kas

X

X

X

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

-

X

-

X

## Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee



# Interesse in deze woning?

Neem contact op met ons kantoor.

**Lex van Leeuwen Makelaardij B.V.**

Vlierboomstraat 670, 2564 JR 's-Gravenhage  
(+31) 70 448 10 00 | [info@lexvanleeuwen.nl](mailto:info@lexvanleeuwen.nl)  
[www.lexvanleeuwen.nl](http://www.lexvanleeuwen.nl)

**Lex** VAN LEEUWEN   
M A K E L A A R S