

Te koop in 'S-Gravenhage

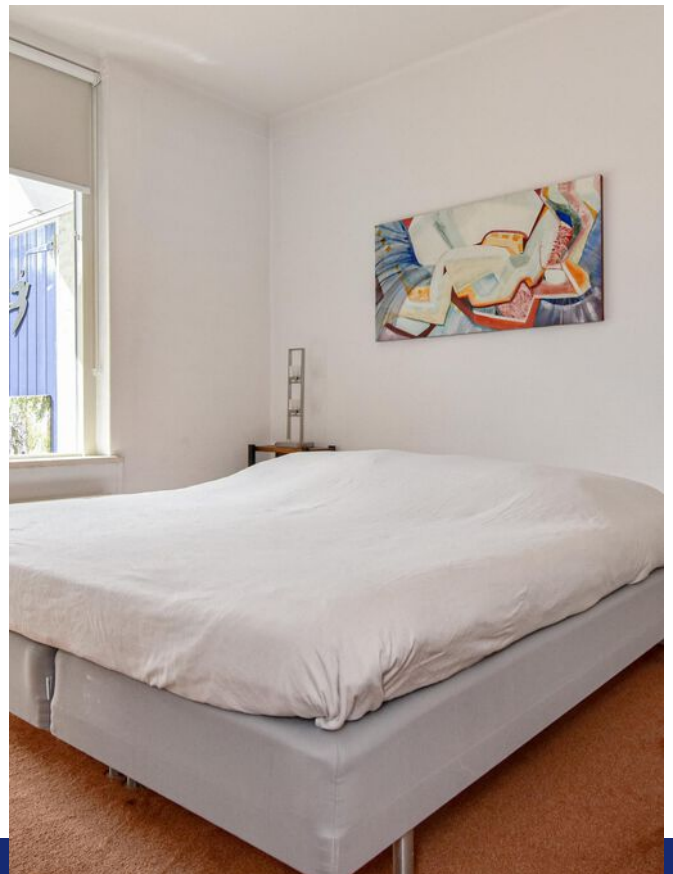
# BALSEMIENLAAN 216

Vraagprijs € 450.000 k.k.



**Klap Makelaardij B.V.**  
TEL. 070-3256666  
[www.klapmakelaardij.nl](http://www.klapmakelaardij.nl)  
[info@klapmakelaardij.nl](mailto:info@klapmakelaardij.nl)





# Kenmerken

Woonoppervlakte

101 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

0 m<sup>2</sup>

Inhoud woning

402 m<sup>3</sup>

Energielabel

B



# Omschrijving

Algemene objectinformatie:

Gelegen op de 1ste verdieping dit ruime en lichte 4-kamer appartement. Aan de voorzijde heeft u vrij uitzicht over de Haagse Beek. Aan de achterzijde vindt u een balkon op het Zuid-Oosten met een vaste balkonkast over de volle hoogte. Op het balkon kunt u heerlijk genieten van het groen en de ochtend- en middagzon. En bij een te veel aan zon is er een uitvalscherm met afstandsbediening. De stenen fietsen-berging, is buitenom bereikbaar via een afgesloten pad. Als extra is via de portiektrap, een grote kamer en berging op de dak-verdieping te vinden. De kamer is zeer geschikt als thuiswerkplek of als sport-hobby ruimte.

Het appartement is gelegen op loopafstand van het Meer en Bos, strand zee en duinen. Mede ook de winkels op de Arabislaan. Iets verder, maar nog steeds aan te lopen vindt u in de badplaats Kijkduin leuke restaurants en winkels, de Vuurtoren en de speelboot. Op korte fietsafstand zijn er 2 winkelcentra; De Savornin Lohmanplein en De Alphons Diepenbrockhof. Diverse scholen, sportverenigingen, Bosjes van Pex liggen in de buurt. Het openbaar vervoer bus 24 is schuin aan de overkant en lijn 3 op de Laan van Meerdervoort. Prima locatie voor de uitvalswegen (N211, A4, A12 en A13).

Indeling:

Gesloten entree op de begane grond met brievenbussen het bellentableau + videofoon.

Via het trappenhuis bereikt u de voordeur op 1ste verdieping. In de hal is een vaste kast met veel bergruimte, ook de meterkast met 7 groepen en 1 aardlekschakelaar vindt u hier.

Vanuit de hal komt u in de volgende ruimten:

- Een royale voor-en achter woonkamer met twee vaste kasten. Met hout/ aluminium kozijnen en dubbel glas. De achterkamer heeft een deur naar het balkon. De open haard is 13-01-2026 geveegd en zorgt in de winter voor extra sfeer.
- Een voor-zijkamer met een vaste kast. De houten wand tussen de woonkamer en de voor-zijkamer is eenvoudig weg neembaar, mocht u een andere indeling wensen.
- Modern ingerichte badkamer met een dubbele wastafel-laden kast, spiegelkast en douchecabine en de opstelplaats voor de wasmachine en droger met aansluiting, elk met een eigen groep.
- Een separaat vrijhangend toilet.
- Ruime achter slaapkamer met vaste kast en toegang tot het balkon.
- Modern ingerichte keuken met een fraaie glazen deur. De keuken is uitgerust met een koel-vriescombinatie, combi-oven, afzuigkap, 5 pits gaskookplaat, vaatwasser en zeer veel bergruimte.



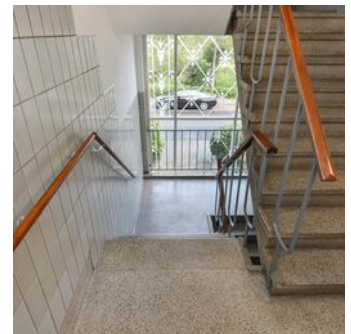
# Omschrijving

De cv-ketel in de keukenkast is van het bouwjaar 2013 maar is pas geïnstalleerd en in gebruik genomen per 14 december 2023.

Via de portiektrap komt u op de 3de etage. De algemene ruimte geeft u toegang tot de extra kamer en bergruimte. In de ruime kamer vallen direct de 3 grote Velux ramen op, deze bieden een prachtig uitzicht over de duinrand achter de Vogelwijk. Wanneer u de Velux ramen geheel opent kunt u genieten van de namiddagzon en de prachtige zonsondergangen. Een ideale werk-fitness-hobby kamer. Verwarming, elektra en internet zijn ook aanwezig. De gesloten bergruimte + klein Velux-raam is handig voor de koffers en de kerstballen.

Wat u zeker wilt weten:

- Bouwjaar circa 1954
- Woonoppervlakte circa 101 m<sup>2</sup>
- Totale inhoud circa 402 m<sup>3</sup>
- Energielabel B, geldig tot 9 april 2035
- De woning is gelegen op erfpachtgrond eindigende op 31 december 2025. De aanbieding is door verkopers ontvangen. Door verkopers is gekozen voor canonbetaling. De erfpachtcanon bedraagt € 1.108,80 per jaar, berekend naar een grondwaarde van € 55.000,- en een canonpercentage van 2,1%. Tevens zal er een jaarlijks bedrag aan beheerkosten in rekening worden gebracht. Deze zijn gesteld op € 33,- per jaar. De aanpassing van het canonpercentage vindt om de 5 jaar plaats (01-01-2031)
- De woning wordt verwarmd door middel van een cv-combiketel merk Nefit ProLine HRC 30/CW 5 bouwjaar 2013. Maar is pas geïnstalleerd en in gebruik genomen vanaf 14 december 2023.
- De rookgasafvoer is vanwege wettelijke regelgeving in 16 februari 2026 vervangen.
- Verkade Klimaat onderhoud op 12 januari 2026.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout/aluminium met dubbel glas
- Parkeren op de openbare weg
- Een lijst roerende zaken is beschikbaar en zal deel uitmaken van de koopovereenkomst
- Actieve VvE: Bijdrage € 140,- per maand. De stukken van de VvE zijn ter inzage beschikbaar
- Een uitgebreide "vragenlijst bij verkoop woning" is ter inzage beschikbaar
- Koper is vrij in notariskeuze, echter wel in het werkgebied Haaglanden
- De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte, waarin, indien van toepassing, extra clausules worden opgenomen. De tekst van de NVM-koopakte, alsmede de extra clausules zijn ter inzage beschikbaar
- Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.









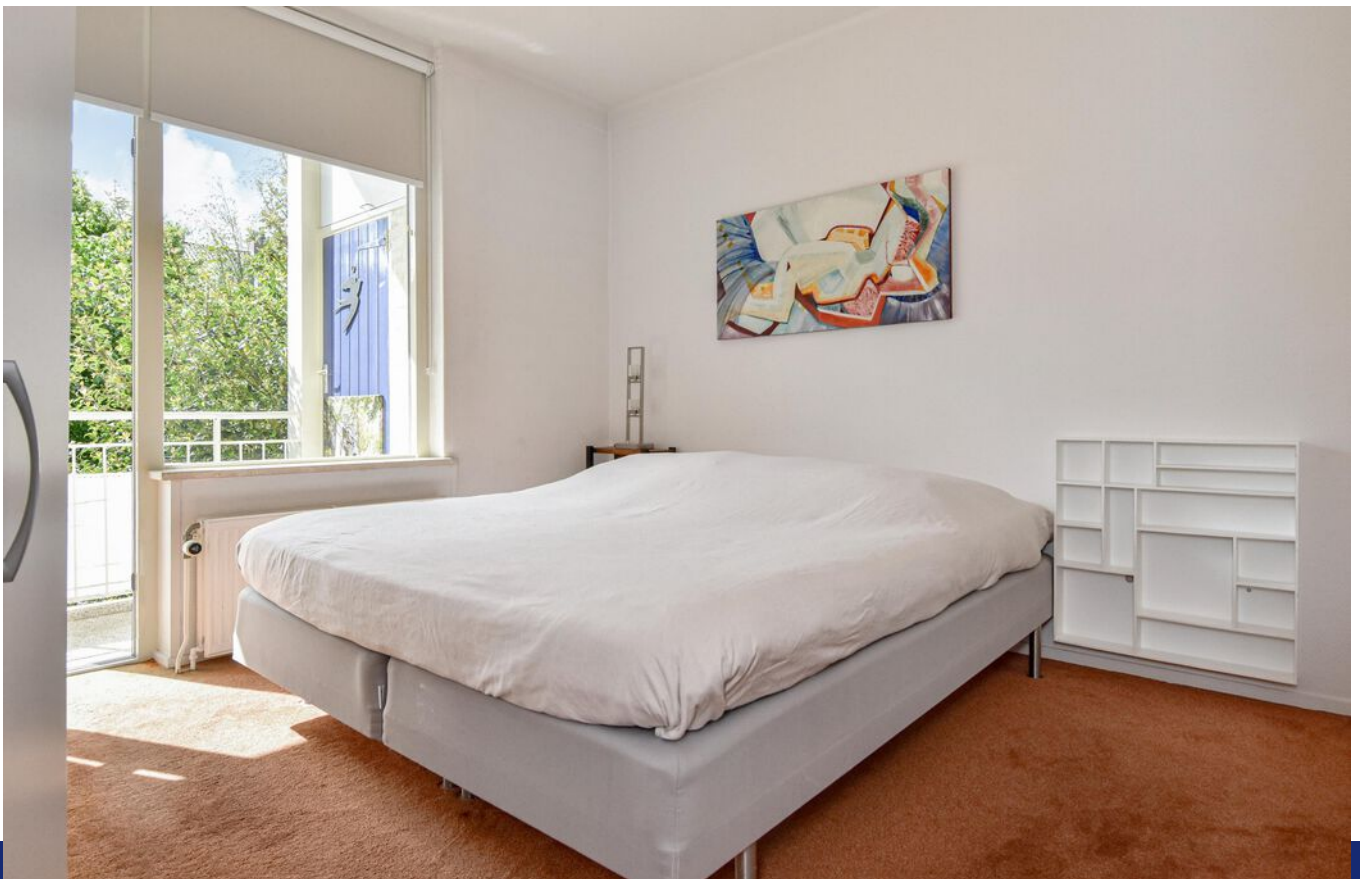


















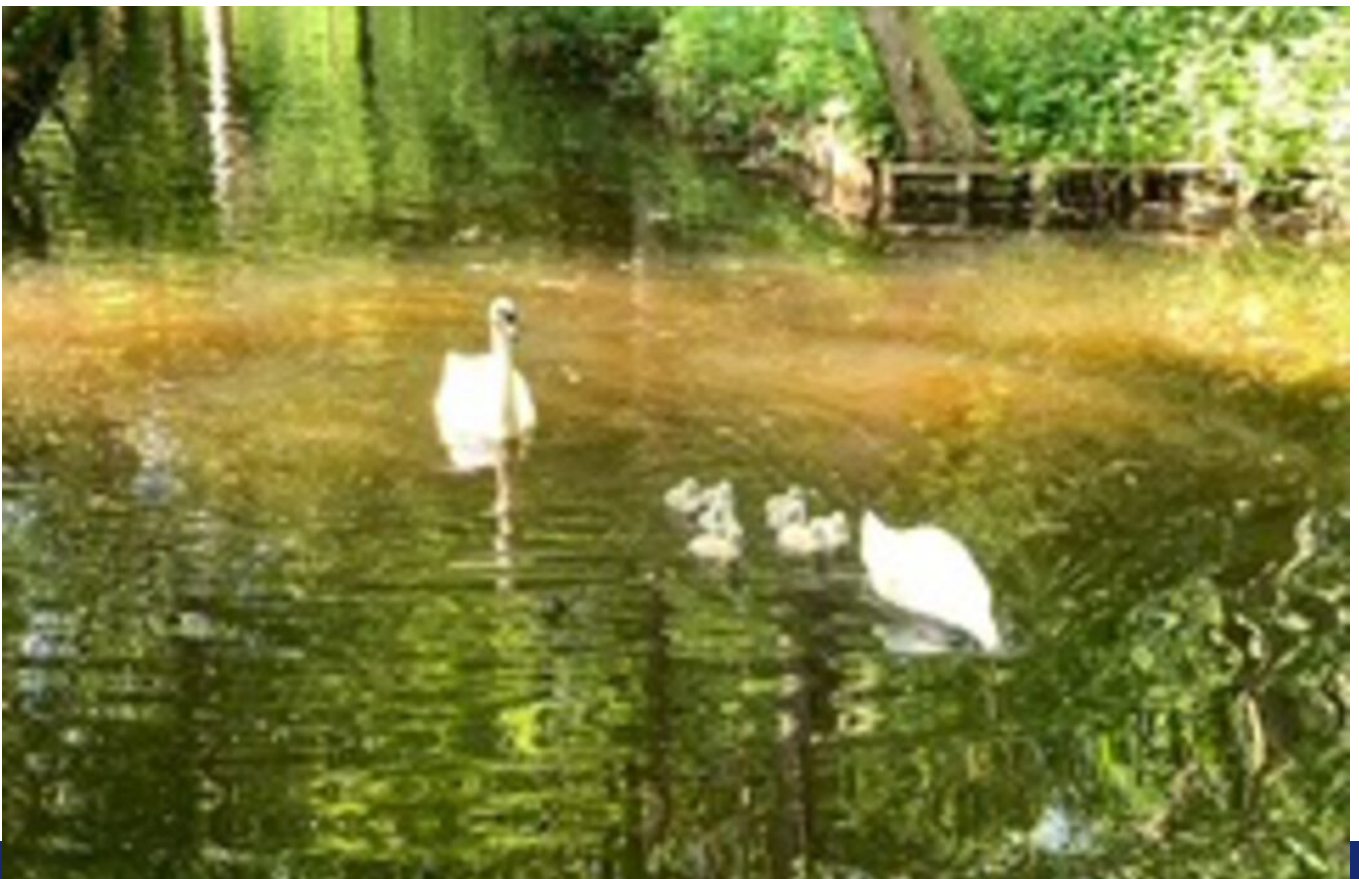




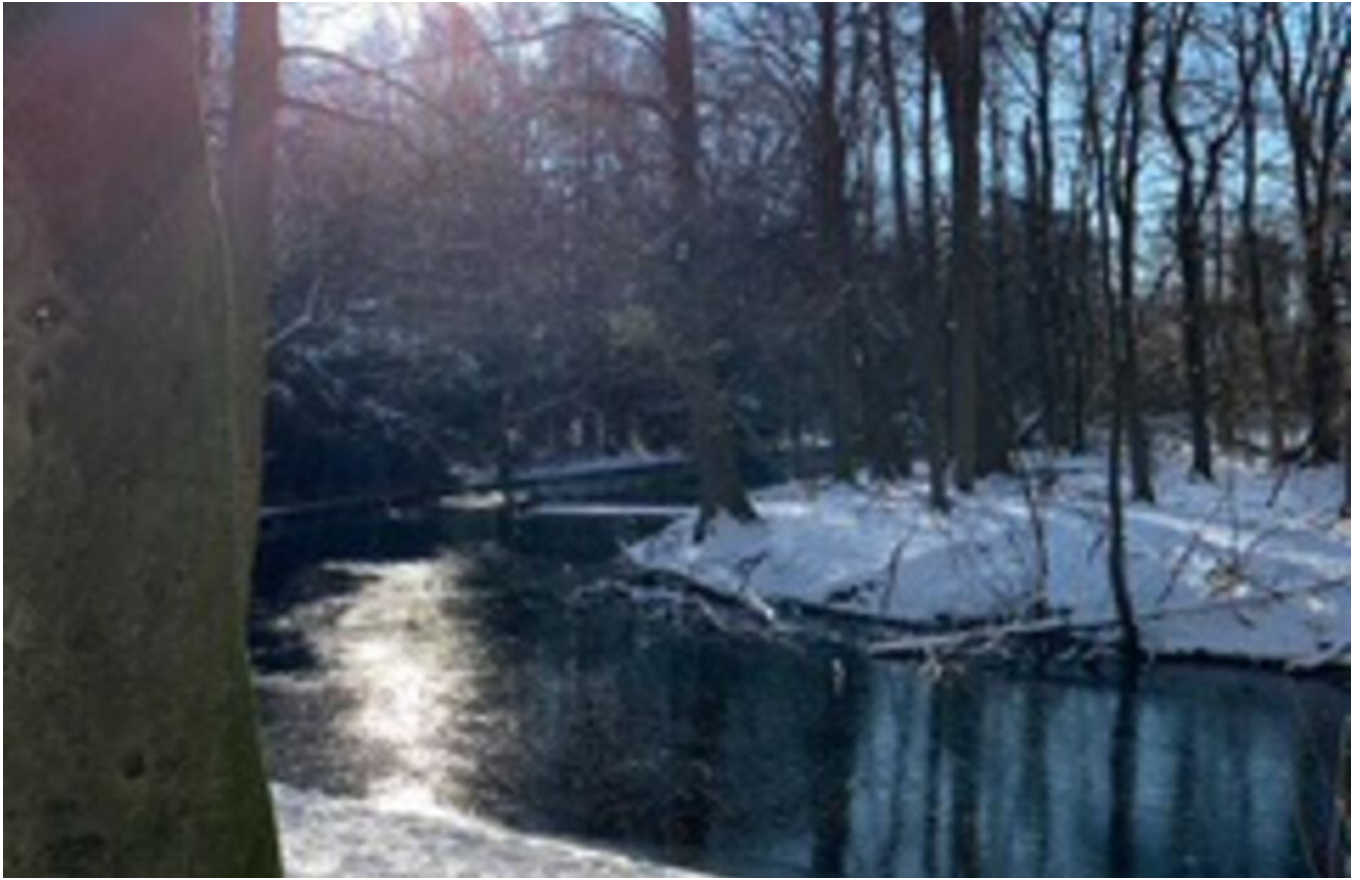










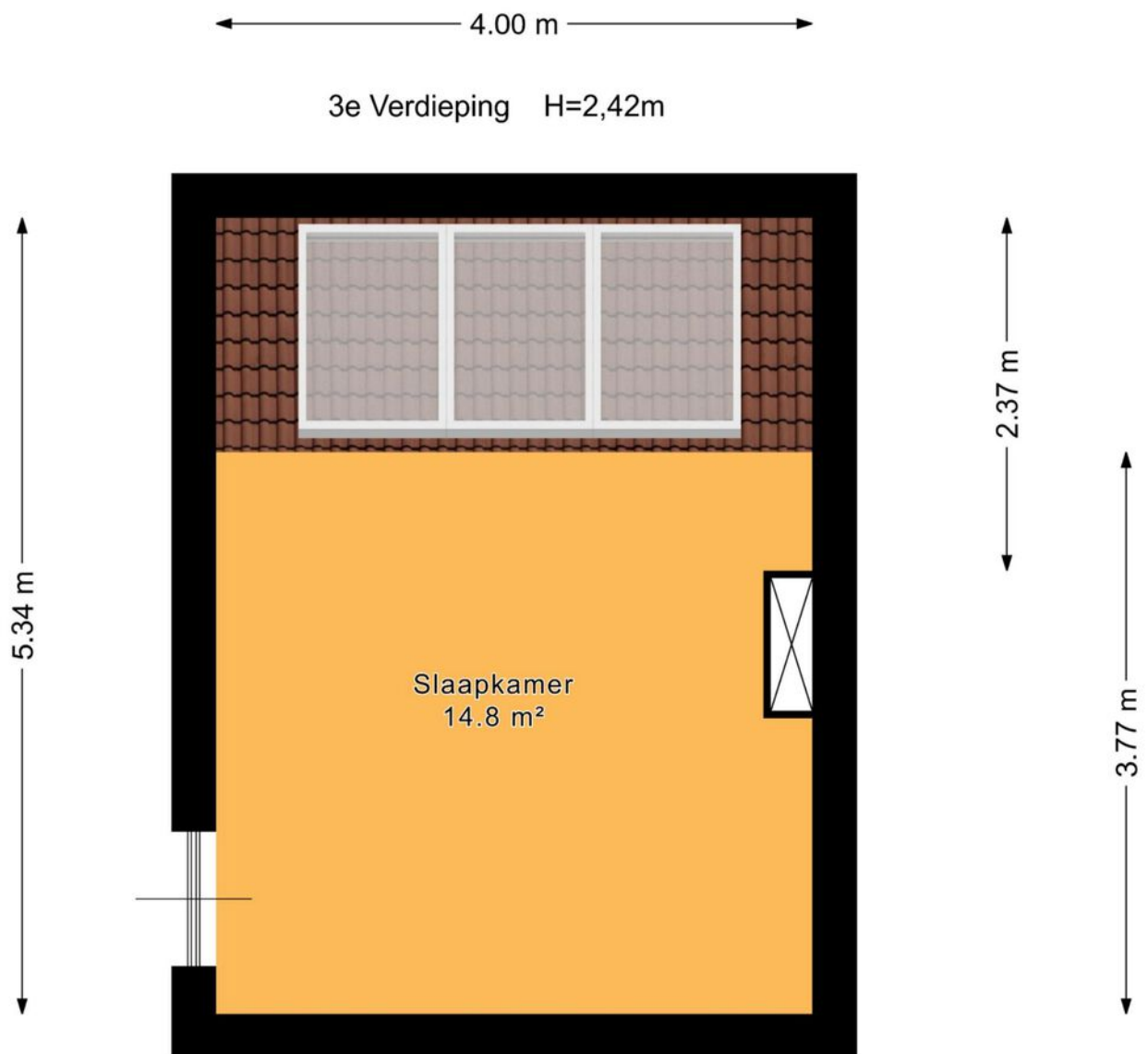




# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

← 2.00 m →

Berging 1      H=2,09m



↑ 3.01 m ↓

# Plattegrond

← 1.62 m →

Berging 2 Nok=2,60m

↑ 1.88 m ↓



↑ 2.95 m ↓

# Heeft u interesse in **Balsemienlaan 216?**

Neem contact op met ons kantoor!



## **Klap Makelaardij B.V.**

Treublaan 9  
2555 HB 'S-Gravenhage

TEL. 070-3256666  
[www.klapmakelaardij.nl](http://www.klapmakelaardij.nl)  
[info@klapmakelaardij.nl](mailto:info@klapmakelaardij.nl)

