

Uniek object met zeezicht



REDERSERF 190
'S-GRAVENHAGE
Vraagprijs € 489.000 k.k.

KENMERKEN

ADRES

Rederserf 190
2586 KG
's-Gravenhage

WOONOPPERVLAKTE

88 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

0 m²

INHOUD WONING

280 m³

BOUWJAAR WONING

1971-1980





OMSCHRIJVING

Rederserf 190, 2586 KG 'S-GRAVENHAGE

Uniek object vanwege weids uitzicht over strand en zee verzekerd van prachtige zonsondergangen!

Direct aan het strand, zee en boulevard gelegen in 2011 volledig gerenoveerd en goed onderhouden licht 2/3 kamer maisonnette appartement op de 2e en 3e etage met twee slaapkamers, een moderne badkamer, twee toiletten, een wasruimte en een ruim en zonnig balkon aan de achterzijde en met aan de voorzijde spectaculair uitzicht op zee. De woning beschikt over een eigen parkeerplaats en berging in de ondergelegen afgesloten parkeerkelder.

Hier woont u letterlijk tussen stad, strand en duinen, met de boulevard, restaurants, Palace Promenade, openbaar vervoer en de zee direct voor de deur. Een plek waar een ochtendrun langs de branding, een middag op het strand of spontaan dineren aan zee moeiteloos onderdeel worden van het dagelijks leven.

Wat dit appartement bijzonder maakt, is de combinatie van licht, ruimte en een werkelijk indrukwekkend uitzicht. Vanuit de living ontvouwt zich een 180 graden panorama over de Noordzee, het strand, de boulevard en de havens van Scheveningen. De voortdurende wisseling van licht, lucht en zee zorgt ervoor dat geen dag hetzelfde uitzicht biedt. Ook de indeling onderscheidt zich van veel vergelijkbare appartementen. De entree bevindt zich op de tweede verdieping, terwijl de woonkamer op de bovenste woonlaag is gesitueerd. Hierdoor ontbreekt een trapopstelling in de living en ontstaat een opvallend rustige en open leefruimte waarin de grote raampartijen, het licht en het uitzicht volledig tot hun recht komen.

In combinatie met de vrije zichtlijnen en royale glaspartijen ontstaat een bijzondere woonbeleving waarbij zee, lucht en horizon naadloos lijken over te lopen in het interieur. Terwijl de strandpaviljoens zich vullen, surfers terugkeren naar de haven en de boulevard langzaam oplicht in de avondschemering, verandert de woonkamer iedere dag opnieuw in een levend panoramaschilderij.

Indeling:

Afgesloten centrale entree met brievenbus en bellentableau, videobewaking en lift; beveiligde hal; entree op 2e etage, hal met trappenhuis; zwevend toilet met fontein met de opstelplaats voor de elektrische boiler; moderne badkamer voorzien van inloop douche en dubbele wastafel; slaapkamer met inbouwkast (ca 3.80 x3.80).

Trap naar 3e etage; ruime woonkamer met fantastisch uitzicht over strand, zee en boulevard; moderne open keuken voorzien van vaatwasser, koffiemachine, combi-oven, inductie kookplaat, design afzuigkap; koelkast en vriezer; wasruimte voorzien van wastafelmeubel, zwevend toilet en wasmachineaansluiting; lichte slaap/ werkkamer (ca. 3.80 x 3.80) met schuifpui naar royaal balkon op het zuidoosten.

Voor de afmetingen van de ruimten verwijzen wij naar de plattegronden.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 88 m²
- Bouwjaar 1977 | Energielabel B
- Vraagprijs is inclusief de privé parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage
- Eigen berging in de onderbouw
- Gemeenschappelijke fietsenberging aanwezig
- Drie balkons waarvan één met zeezicht
- Vrij uitzicht over zee, strand en boulevard
- Royaal zonneterras / balkon v.v. zonnescherm aan landzijde (zuidoost)
- Slimme rolluiken aanwezig
- Voorzien van isolerende beglazing en HR++ glas
- Verwarming middels moderne elektrische kachels
- Warm water via elektrische boiler (eigendom, 2023)
- Actieve VvE, bijdrage € 413,32 per maand (recent verhoogd in verband met verduurzaming), reservefonds en MJOP
- Aandeel reservefonds d.d. 08-06-2026: € 14.941,78
- Erfpacht voor onbepaalde tijd; canon € 797,32 per jaar tot en met 31 december 2030. Per 1 januari 2031 wordt de canon verhoogd met 20%. Vanaf 1 januari 2032 vindt jaarlijkse indexering plaats op basis van het CBS-prijsindexcijfer
- Vanwege het bouwjaar zijn de materialen- en ouderdomsclausule van toepassing
- Notariskeuze koper (regio Haaglanden)
- Oplevering kan snel.



OPEN HUIS

Open Huis op zaterdag 13 juni van 17.00 uur tot 18.00 uur. Kom vrijblijvend kijken en ervaar zelf het indrukwekkende uitzicht over zee, strand en boulevard. Voor het Open Huis is aanmelden niet noodzakelijk. Indien u vooraf inzage wenst in de verkoopstukken, verzoeken wij u een tijdslot te reserveren via de Bezichtigingsplanner. Wij geven u dan graag toegang tot het digitale dossier.

BEZICHTIGINGEN

Persoonlijke bezichtigingen zijn tevens mogelijk op afspraak, telefonisch, per e-mail of online via Funda en de bezichtigingsplanner.

Verkoop van uw eigen woning

Overweegt u eerst uw eigen woning te verkopen? Wij begeleiden u graag – van vrijblijvende waardebeoordeling tot complete verkoopbegeleiding.

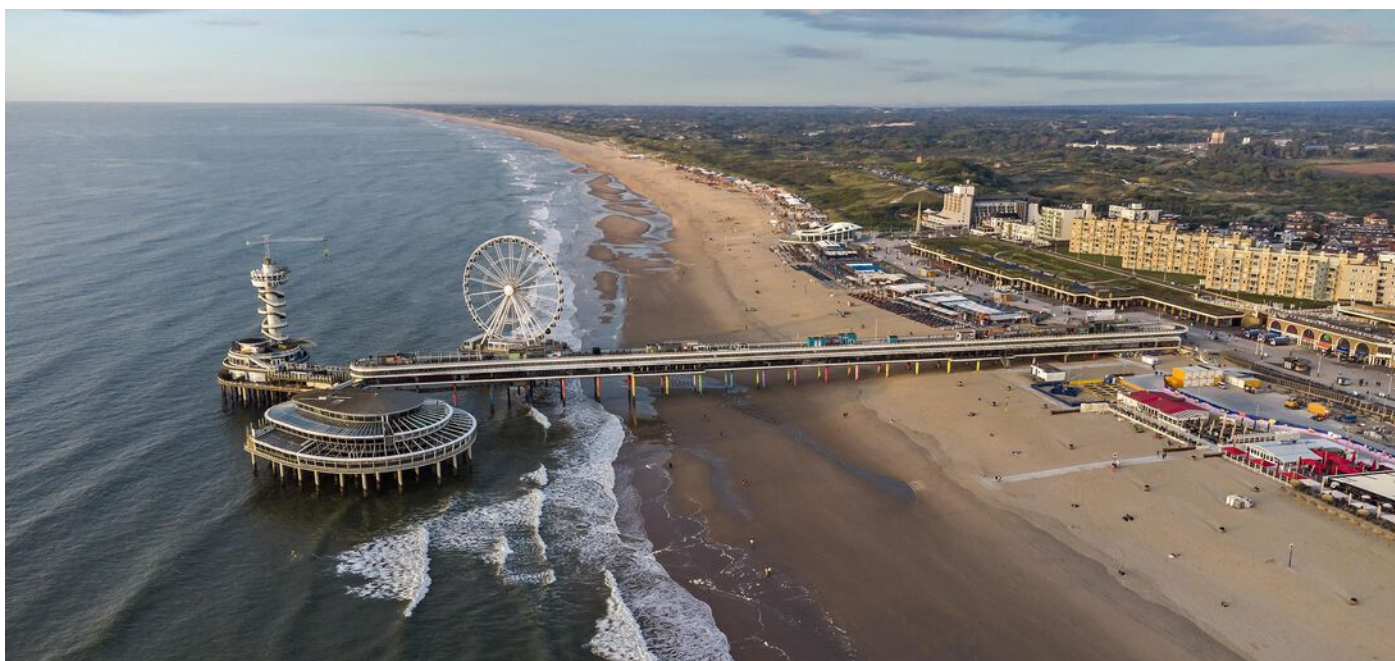
Toelichtingsclausule NEN2580 en maatvoering

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en heeft tot doel op een zo eenduidig mogelijke wijze een indicatie te geven van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten echter niet volledig uit, bijvoorbeeld als gevolg van interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De vermelde gebruiksoppervlakten en maatvoeringen zijn indicatief. Voor de indeling en maatvoering van de woning verwijzen wij u naar de bijgevoegde plattegronden. Hoewel deze met de grootst mogelijke zorgvuldigheid zijn samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is pas sprake van een koop wanneer de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van een mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegezonden concept-koopovereenkomst wordt niet











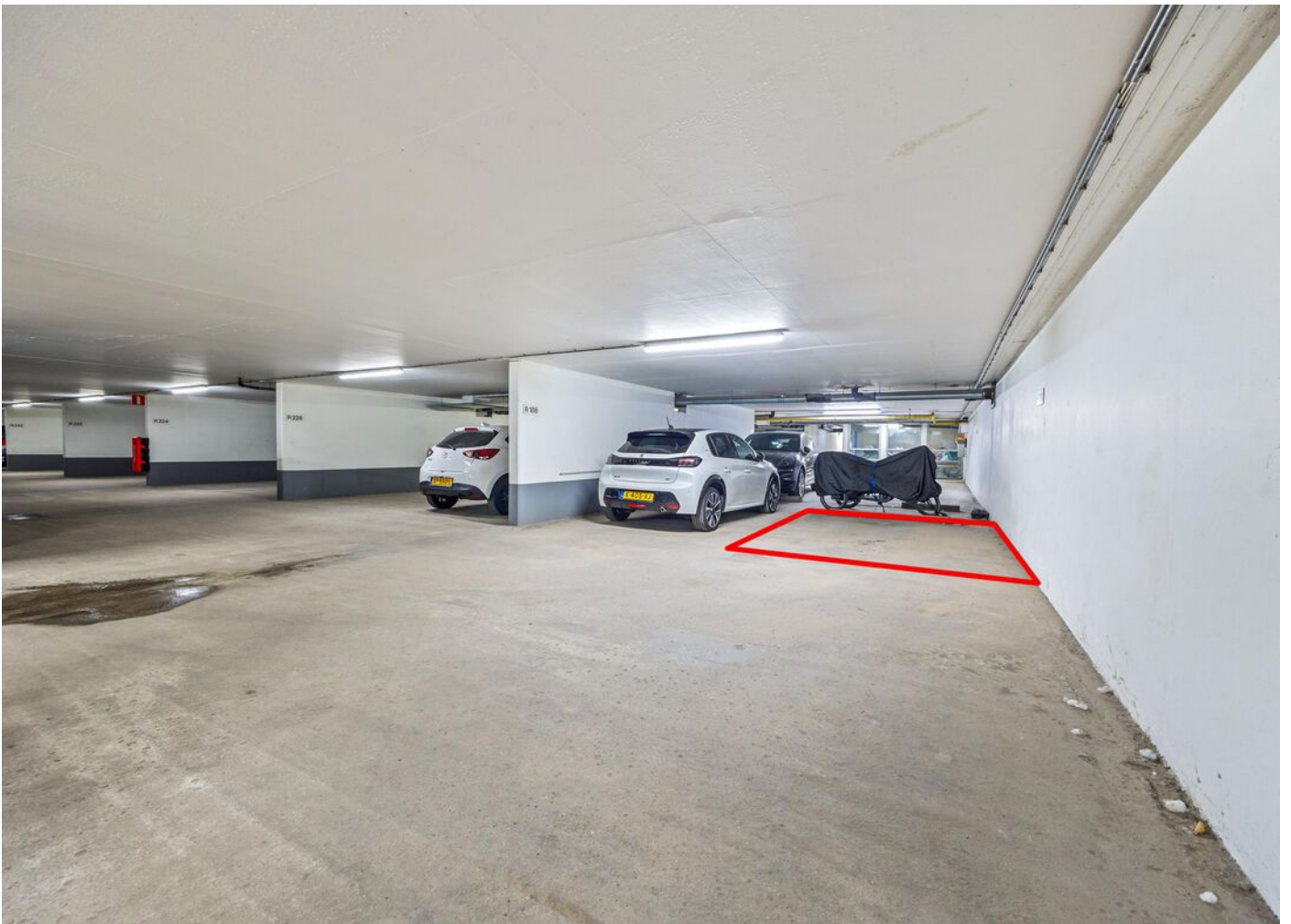




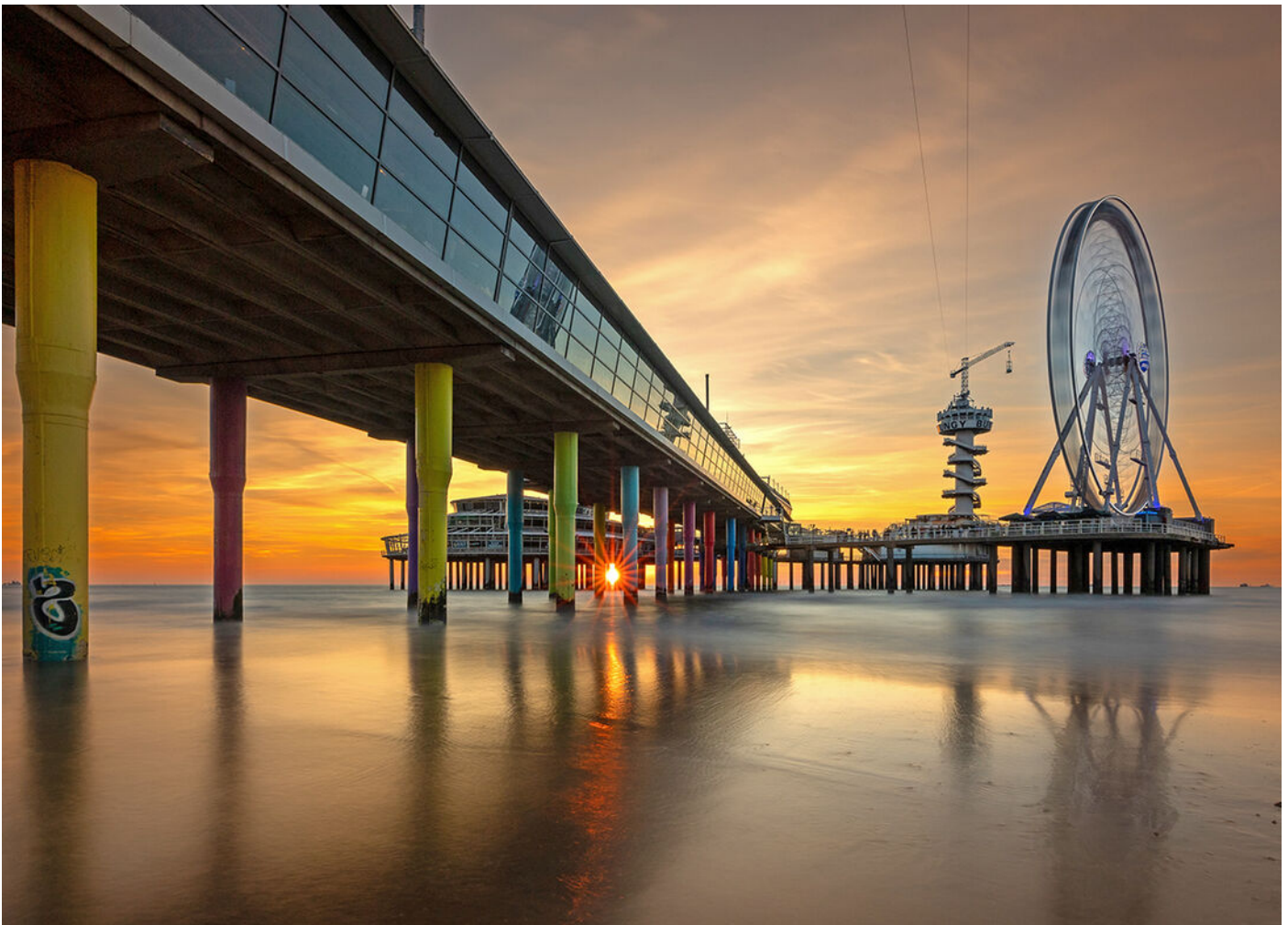


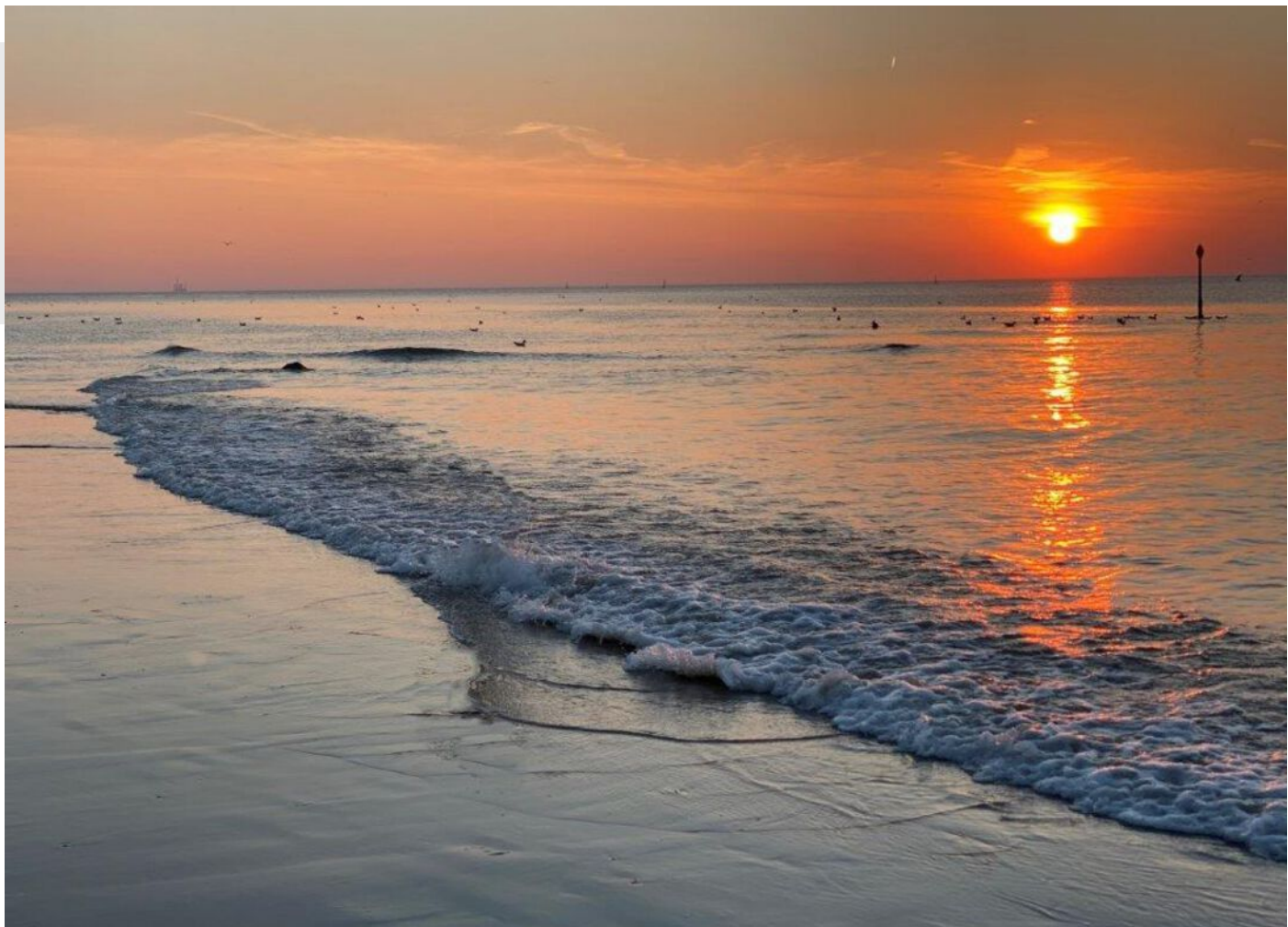












B

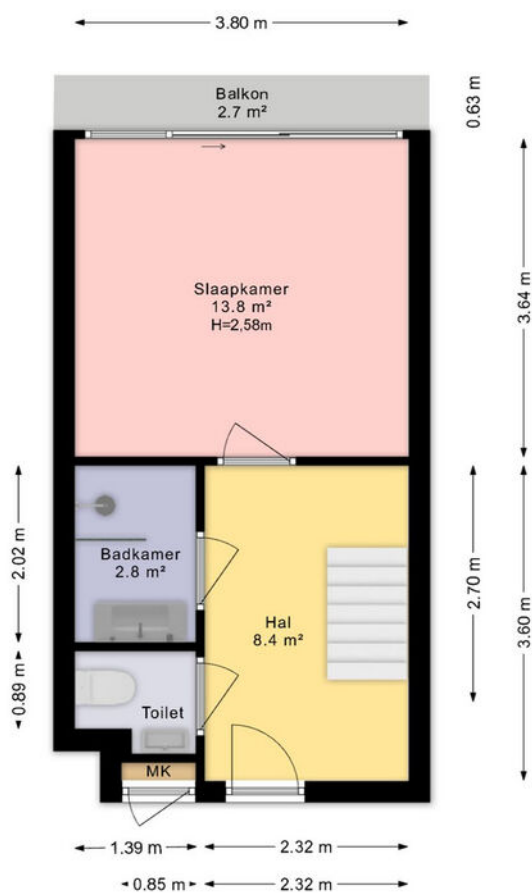
krijgt méér
or elkaar met
n NVM-makelaar!



Ga naar nvm.nl voor meer inf

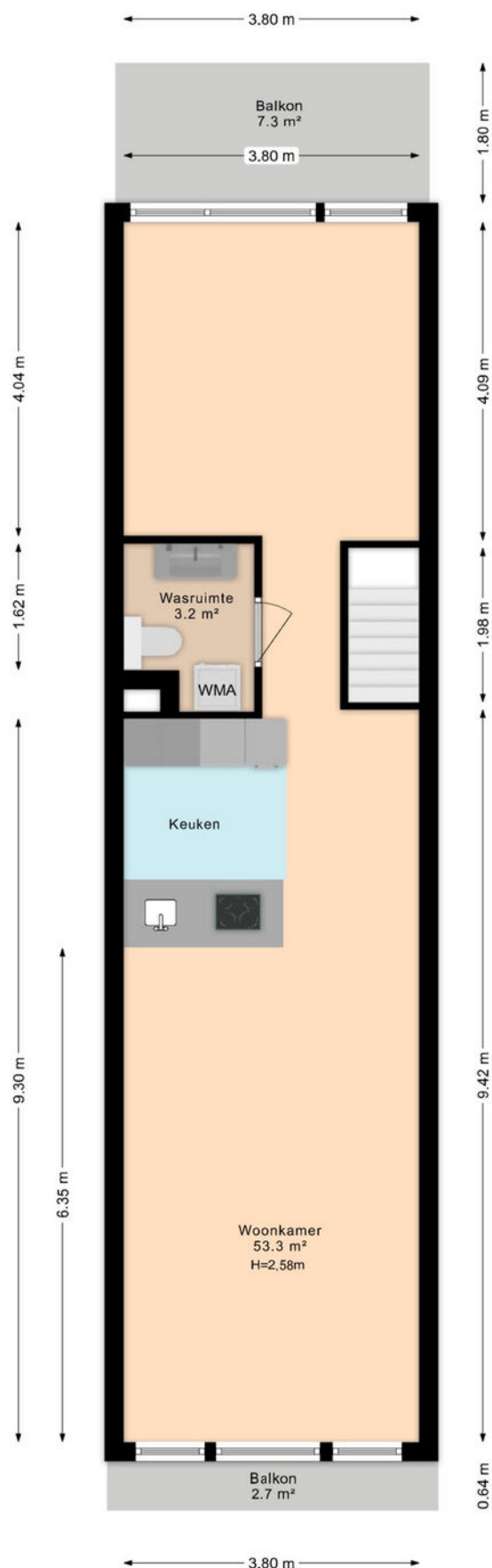


PLATTEGROND



Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten.
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten.
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND

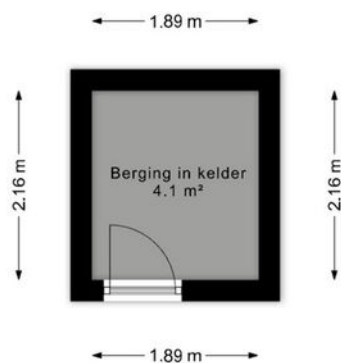
← 2.89 m →

Parkeerplaats



↑ 3.97 m ↓

PLATTEGROND



Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten.
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: R190



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage

Sectie AF

Perceel 4347

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

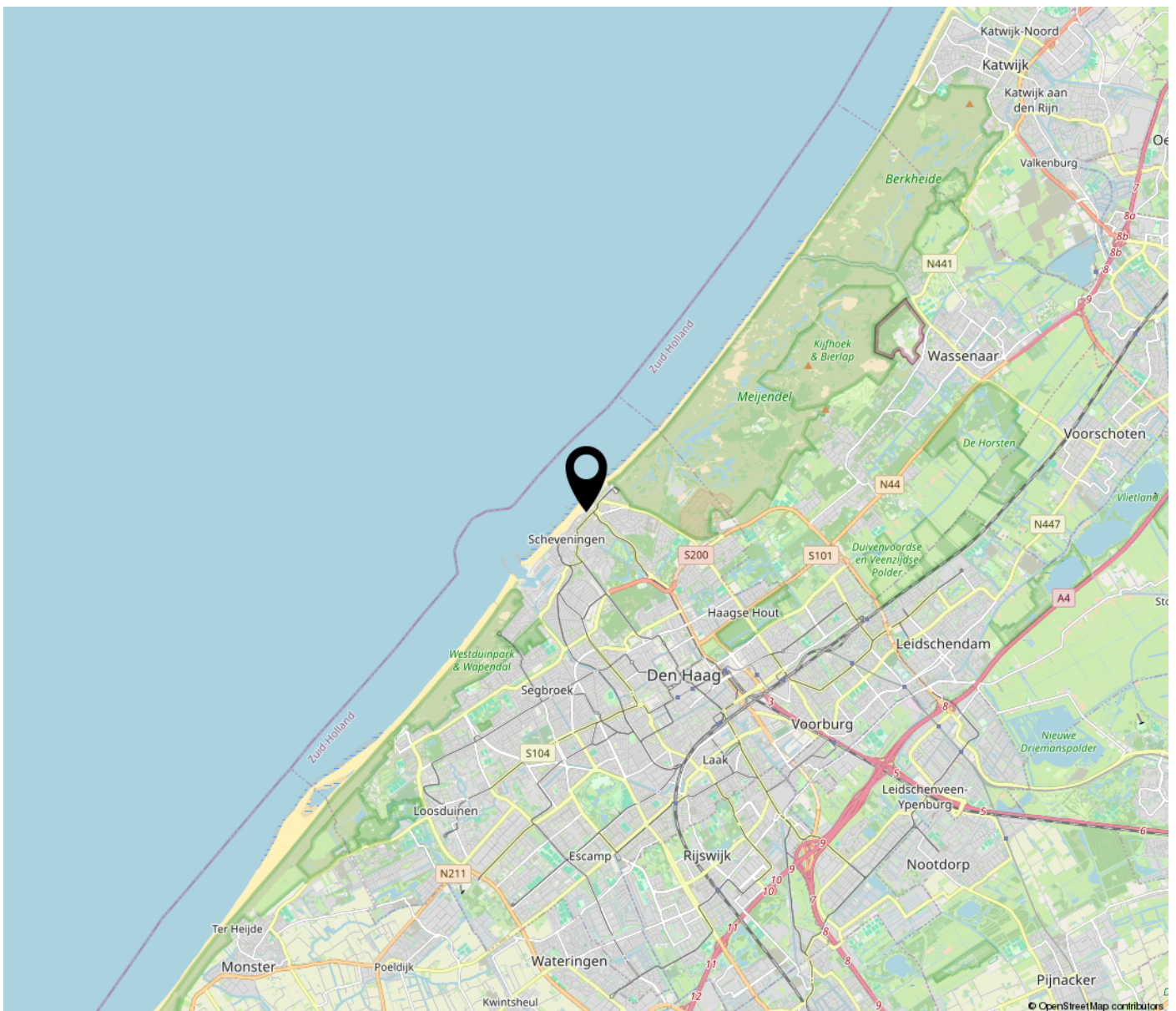
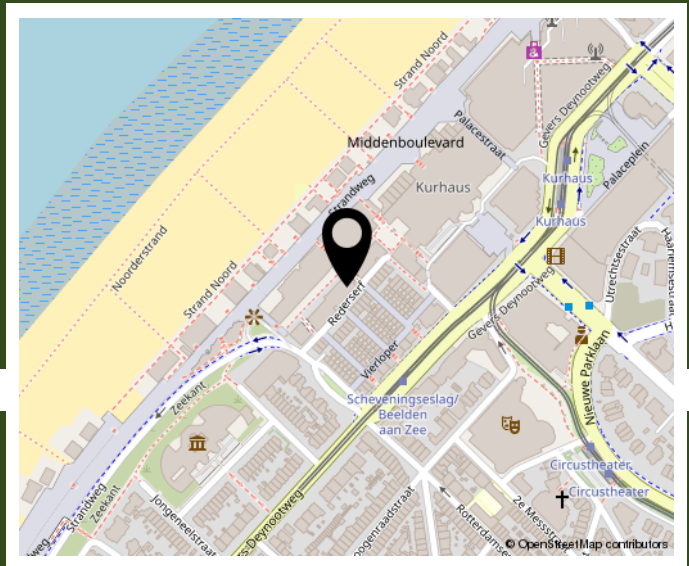
kadaster



LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ
BINNENKORT
OP DEZE
LOCATIE?

REDERSERF 190
'S-GRAVENHAGE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- duette raambedekking	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- tegels in hal, toilet en badkamer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

Alice Jonkers
Makelaar

Rederserf 190, 's-Gravenhage



**SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



**INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM
CONTACT MET ONS OP!**



ALICE JONKERS
MAKELAARDIJ
ZUID-HOLLANDLAAN 7

070-7835000
WWW.ALICEJONKERS-MAKELAARDIJ.NL

 **Alice Jonkers**
Makelaardij