

Woningbrochure

DIVA MAKELAARS.NL



☎ 070 448 31 50

DIVA MAKELAARS.NL

www.thuisinkraayenstein.nl

LICHT 2-KAMERAPPARTEMENT MET FRAAI VRIJ UITZICHT VANAF DE 8E VERDIEPING, ZONNIG BALKON, MODERNE KEUKEN EN BADKAMER, LIFT EN EIGEN BERGING

Licht, zonnig en een uitzicht waar u niet snel op uitgekeken raakt: dit fijne 2-kamerappartement combineert comfortabel wonen met een heerlijk balkon op hoogte. Bent u starter of juist op zoek naar een gelijkvloerse woning met lift en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik? Plan dan snel een bezichtiging en kom zelf het uitzicht ervaren!

LICHT EN PRETTIG INGEDEELD

Het appartement verkeert in goede staat en heeft een praktische indeling. De woonkamer is heerlijk licht en biedt voldoende ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een eettafel. De halfopen hoekkeuken sluit hier mooi op aan, waardoor wonen en koken op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot het zonnige balkon. Ook de slaapkamer grenst aan het balkon, zodat u 's ochtends zo naar buiten kunt stappen. De badkamer is modern ingericht en voorzien van een fijne inloopdouche.

WONEN OP DE 8E VERDIEPING MET EEN GEWELDIG VRIJ UITZICHT OVER MADESTEIN EN LANDGOED OCKENBURG

Een van de grote pluspunten van dit appartement is zonder twijfel de ligging op de 8e verdieping. Vanuit de woning en vanaf het balkon kijkt u prachtig vrij uit over het vele groen van recreatiegebied Madestein en landgoed Ockenburg. Een uitzicht dat ieder seizoen weer anders is en voor een heerlijk ruimtelijk gevoel zorgt.

Ook de ligging ten opzichte van de zon is bijzonder prettig. In de winter, wanneer de zon lager staat, valt het zonlicht heerlijk ver de woning binnen. In de zomer, wanneer de zon hoger aan de hemel staat, blijft de directe instraling in het appartement juist beperkter. Op het balkon kunt u ondertussen volop van de zon en het weidse uitzicht genieten.

ACTIEVE VvE MET CONCRETE VERDUURZAMINGSPLANNEN

Het appartement maakt deel uit van een goed onderhouden complex met een zeer actieve Vereniging van Eigenaars. De VvE heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om het gebouw verder te verduurzamen. Inmiddels zijn hierover besluiten genomen, is er een sluitende begroting opgesteld en staat de start van de werkzaamheden gepland.

De energiebesparende maatregelen bestaan uit buitengevelisolatie, kunststof kozijnen met triple glas, individueel CO₂-gestuurde mechanische ventilatie, dakisolatie en isolatie van de eerste verdiepingvloer. Na uitvoering van deze maatregelen wordt voor de woningen een energielabel A verwacht, wat niet alleen zorgt voor meer wooncomfort en lagere energielasten, maar naar verwachting ook een positieve invloed heeft op de woningwaarde. Tegelijkertijd wordt onderhoud uitgevoerd, waaronder schilderwerk en nieuwe balkonhekken aan de noordgevel.

Ook de huidige stookkosten vallen gunstig uit: het voorschot bedraagt € 60,- per maand, terwijl hiervan jaarlijks gemiddeld circa € 240,- wordt terugbetaald. Daarmee liggen de daadwerkelijke stookkosten gemiddeld rond de € 40,- per maand.

TWEE LIFTEN, HUISMEESTER, EIGEN BERGING EN EXTRA FIETSENSTALLING

Ook aan veiligheid en comfort is gedacht. Het complex beschikt over twee liften en een huismeester. De centrale entree is afgesloten en bezoekers kunnen via de intercom worden binnengelaten. Op de begane grond bevindt zich de bij het appartement behorende privéfietsenberging. Daarnaast is er een algemene berging voor fietsen en scooters/scooters.

Ook parkeren is hier prettig geregeld. Bij het complex ligt een ruime parkeerplaats met volop parkeergelegenheid.

Ook parkeren is hier prettig geregeld. Bij het complex ligt een ruime parkeerplaats met volop parkeergelegenheid.

WONEN IN KRAAYENSTEIN: GROEN, WINKELS, OV ÉN KIJKDUIN DICHTBIJ

Het appartement ligt in de groene wijk Kraayenstein, op een plek waar veel dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij zijn. Voor de boodschappen hoeft u zelfs nauwelijks de deur uit: de winkels bevinden zich direct onder het complex.

Ook met het openbaar vervoer bent u snel op weg. De dichtstbijzijnde halte ligt op circa 5 minuten lopen. Liever op de fiets? Binnen ongeveer 10 fietsminuten staat u op het strand van Kijkduin. Voor een wandeling of fietstocht in het groen liggen recreatiegebied Madestein en landgoed Ockenburg eveneens vlakbij.

Hier woont u dus met winkels binnen handbereik, het openbaar vervoer om de hoek en zowel groen als strand dichtbij. Juist die combinatie maakt de ligging aantrekkelijk voor zowel starters als senioren.

COMFORTABEL WONEN MET HET OOG OP DE TOEKOMST

Een licht 2-kamerappartement, een zonnig balkon, een fantastisch vrij uitzicht, twee liften, een eigen berging én een actieve VvE die concreet investeert in de verduurzaming van het gebouw. Tel daar de winkels direct beneden, het openbaar vervoer op loopafstand en het strand van Kijkduin op slechts 10 fietsminuten bij op en u heeft hier een bijzonder fijne woonplek.

Nieuwsgierig geworden? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf hoe prettig het is om hier op de 8e verdieping te wonen.

Bijzonderheden:

- Gebouwd in 1975;
- Gelegen op eigen grond;
- Gebruiksoppervlakte woonruimte 55m²;
- Energielabel D geldig tot 13-05-2030, echter na afronding verduurzamingsmaatregelen verwacht energielabel A;
- Lift aanwezig;
- Ruim balkon op het zuidoosten;
- Eigen (fietsen)berging op de begane grond 10m²;
- Algemene fietsen- en scooterberging;
- Beglazing huidig houten kozijnen vzw enkel glas, worden 2027 vervangen voor kunststof kozijnen met triple glas ;
- Elektra: 3 groepen + hoofdschakelaar;
- Warm water voorziening middels Boiler (eigendom), bouwjaar;
- Blokverwarming, voorschot stookkosten € 60,-, altijd lager verbruik en gemiddeld € 240,- per jaar terug;
- Actieve VvE 1/140e aandeel, € 414,15 bijdrage per maand, aandeel, deel van de bijdrage heeft betrekking op verduurzaming, opgebouwde reserve € 1.462 dd 31-12-2025;
- Gratis parkeren op de parkeerplaats en in de wijk;
- Goede ligging met winkels beneden, openbaar vervoer op 3 minuten loopafstand, wandelen in Ockenburgh of Madestein en bovendien slechts 10 minuten fietsen naar het strand van Kijkduin.

Verkoopcondities:

- Biedingen verlopen via divamakelaars.nl/eerlijkbidden
- Deze woning is beschikbaar voor verkoop met een aantrekkelijke minimum biedprijs;
- Getaxeerde waarde € ,,-;
- Oplevering in overleg;
- Notaris keuze aan koper mits gelegen in Den Haag;
- Ongeacht het bouwjaar en de staat van onderhoud zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.

KAN IK DIT BETALEN? Als extra service maken wij graag GRATIS EN VRIJBLIJVEND een hypotheek berekening door een van onze samenwerkende onafhankelijk hypotheekadviseurs. Wij kennen geen lange wachttijden waardoor vaak nog dezelfde dag een afspraak ingepland kan worden. Uiteindelijk kunnen wij indien gewenst de gehele financieringsaanvraag verzorgen.

Bieden op Forellendaal 146 Den Haag

Scan de QR-code hiernaast of ga naar www.divamakelaars.nl/eerlijkbidden voor het uitbrengen van een bod en het inzien van de beschikbare informatie.



Hoe het werkt

Via de QR-code komt u bij alle beschikbare informatie van de woning en het biedformulier van Eerlijk Bieden. Wanneer u een bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; de verkoper mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na toewijzing krijgt u direct te horen of u het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

DIVA Makelaars is in het bezit van het keurmerk "Eerlijk Bieden". Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



















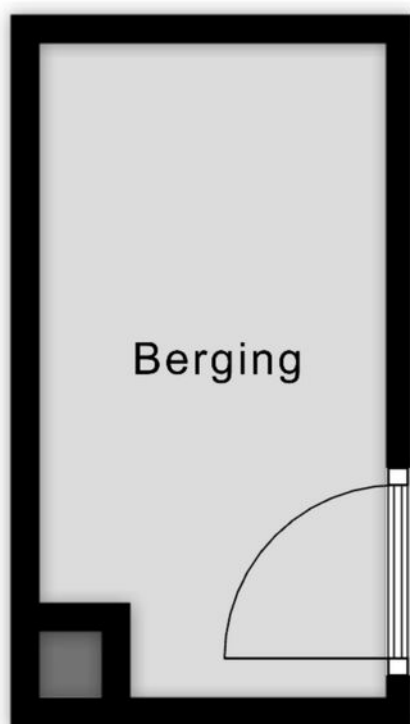








— 1.43 m —



— 2.70 m —

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Overdracht

Vraagprijs	€ 235.000,- k.k.
Servicekosten	€ 414,15
Verwarming	€ 60,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, portiekflat
Woonlaag	9e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1975
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	54,9 m ²
Inhoud	181 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	3,9 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	10,3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij winkelcentrum Vrij Vrij uitzicht
---------	--

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler
------------	--------------------

Verwarmingssysteem	Blokverwarming
--------------------	----------------

Heeft een balkon	Ja
------------------	----

Heeft een lift	Ja
----------------	----

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
-------------------------------	----

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Heeft ventilatie	Ja
------------------	----

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
-------------------------	----

Jaarlijkse vergadering	Ja
------------------------	----

Periodieke bijdrage	Ja
---------------------	----

Reservefonds	Ja
--------------	----

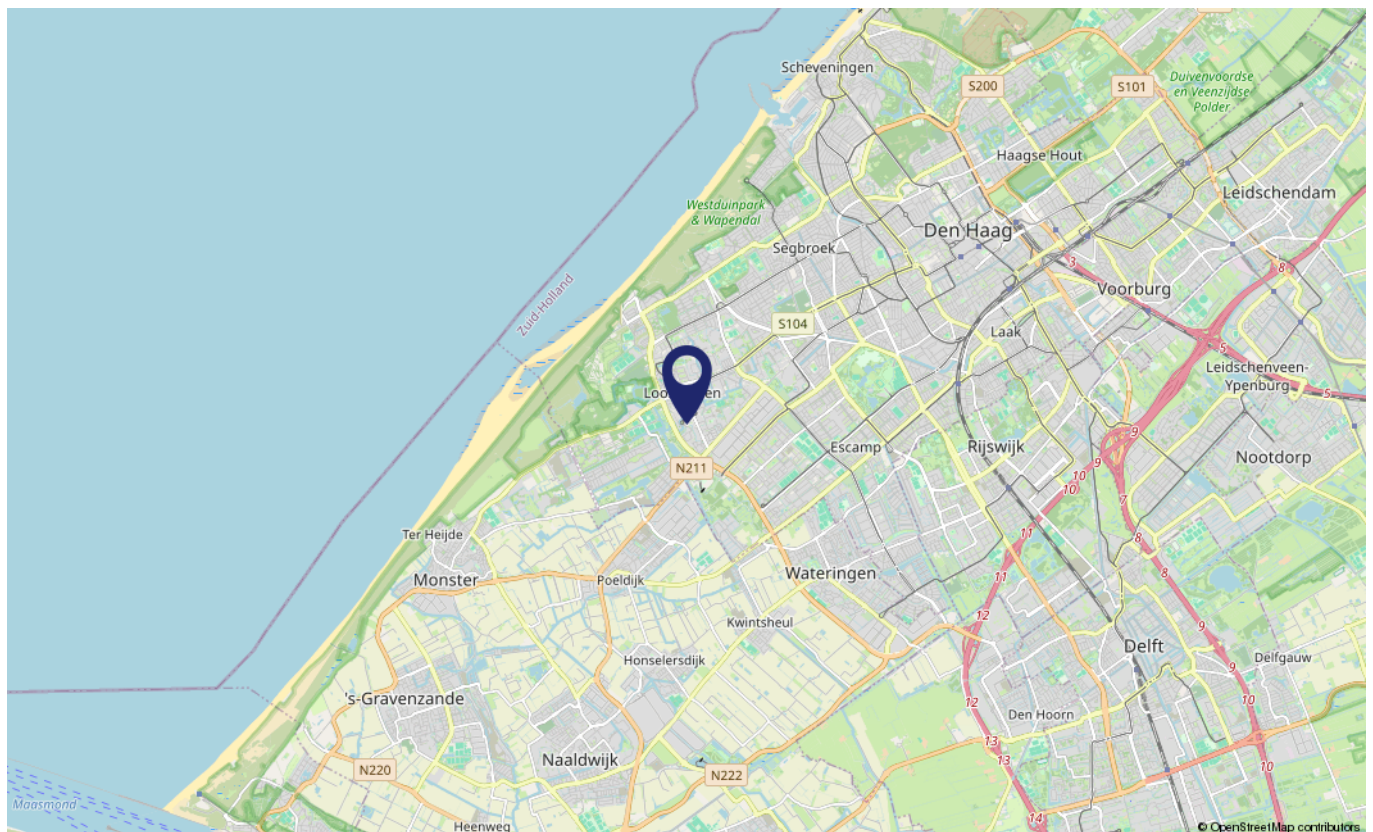
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
---------------------------	----

Onderhoudsverwachting	Ja
-----------------------	----

Opstal verzekering	Ja
--------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------





DIVA maakt dromen waar!

Met zorg en aandacht is deze brochure voor u opgesteld. De aankoop van een woning is een grote stap. Het is vaak een droomwens die uitkomt. Na de bezichtiging is de volgende stap het bestuderen van de beschikbare documenten en het uitbrengen van een bod op de woning.

Plaats een bod!

Hoe het werkt

Via de QR-code komt u bij alle beschikbare informatie van de woning en het biedformulier van Eerlijk Bieden. Wanneer u een bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; de verkoper mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na toewijzing krijgt u direct te horen of u het geworden bent of niet.

Bieden op Forellendaal 146, Den Haag

Scan de QR-code
hiernaast of ga naar
[www.divamakelaars.nl/
eerlijkbidden](http://www.divamakelaars.nl/eerlijkbidden)
voor het uitbrengen van
een bod en het inzien van
de beschikbare informatie.



Eerlijk bieden

DIVA Makelaars is in het bezit van het keurmerk "Eerlijk Bieden". Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Laat ons uw woonwens vervullen



**Team Patricia van Eijk
& Armin Streekstra**
Makelaar o.z.

E patriciavaneijk@diva.nl
T 070 448 31 50

DIVA staat voor 'Ster': wij willen dan ook uitblinken in optimale service en kwaliteit. Mijn naam is Team Patricia van Eijk & Armin Streekstra en ik ben aangesloten als zelfstandig ondernemer bij DIVA Makelaars.

U kunt van mij service, kwaliteit en bereikbaarheid verwachten. Ik informeer u graag wat ik voor u kan doen bij de verkoop van uw huidige woning, maar ook kan ik u helpen bij het zoeken naar een andere woning als dit niet de geschikte woning voor u is.

www.divamakelaars.nl

DIVA Makelaars

Postbus 73849 (Hoofdkantoor) | 2507 AH Den Haag
T 088 448 31 00