

'S-GRAVENHAGE
Herderslaan 83

Sfeervol en ruim

VAN DEN AKKER
NVM MAKELAARS

070 346 89 33 | info@vandenakker-makelaardij.nl
www.vandenakker-makelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1893

Soort:
Eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
416 m^3

Woonoppervlakte:
110 m^2

Perceeloppervlakte:
85 m^2

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouwgebonden buitenruimte:
-

Externe bergruimte:
-

Energielabel
C

Omschrijving

Sfeervol, verrassend ruim en helemaal klaar voor de toekomst! Deze karakteristieke eengezinswoning in de Herderslaan combineert de charme van een woning uit 1893 met het comfort van nu. Met een royale woon-/eetkamer, moderne open keuken, zonnige stadstuin op het zuidwesten en maar liefst drie ruime slaapkamers, verdeeld over drie woonlagen, biedt deze woning volop woonplezier. De in 2025 gerealiseerde extra verdieping zorgt bovendien voor verrassend veel extra leefruimte. Een heerlijke woning waar karakter en modern wooncomfort op fraaie wijze samenkomen!

Locatie:
De straat heeft een actieve bewonersorganisatie die meerdere evenementen per jaar organiseert voor jong en oud (zomerfeest, burendag, halloween, sinterklaas enz.). Onlangs is de straat door de gemeente Den Haag beloond met de Gulden Klinker 2027 als erkenning voor de vele sociale activiteiten die het straatcomité organiseert.
De woning is gelegen op korte afstand van de Haagse binnenstad. Diverse winkels, supermarkten, gezellige horecagelegenheden en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Ook scholen en kinderopvang zijn dichtbij gelegen.
De centrale ligging van de woning, is een groot pluspunt. De Haagse Markt ligt op loopafstand, opstapplaatsen van tram 6 liggen om de hoek en het Centraal Station, station Holland Spoor en de snelweg, zijn in ca. 10 minuten fietsen / rijden te bereiken.

Indeling:
Entree, ruime hal met granito vloer en glas-in-lood raam boven de voordeur, modern vrijhangend toilet met fontein.
Ruime woon-/eetkamer voorzien van hoog plafond, glad gestucte wanden en openslaande deuren naar de tuin.
Moderne open keuken voorzien van granieten werkblad, witte onder- en bovenkasten en ingebouwde inductie kookplaat (Boretti), oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer. Ook vanuit de keuken is er een toegangsdeur naar de tuin.
Fijne en zonnige stadstuin op het zuidwesten.
Trap naar 1e verdieping:
Overloop.
Ruime slaapkamer over volle breedte aan de voorzijde.
Goed formaat slaapkamer aan de achterzijde.
Doorloop naar badkamer voorzien van vaste kastenwand ten behoeve van bergruimte, ophangplaats voor de cv-ketel en wasmachineaansluiting.
Royale moderne badkamer voorzien van inloopdouche, tweepersoons wastafel in meubel, vrijhangend toilet en vloerverwarming.
Trap naar extra opgebouwde 2e verdieping:
Mooie grote slaapkamer voorzien van dakvenster aan voorzijde en twee paar openslaande ramen aan achterzijde.

Extra informatie:
- oplevering in overleg, kan snel
- oplevering in overleg, kan snel

snel
- eigen grond
- de woning is in 2025 voorzien van een extra (2e) verdieping
- met de modernisering ius het klassieke karakter van de woning behouden
- warmte en warm water via cv-combiketel (merk Intergas, bouwjaar 2025, eigendom)
- de begane grond is voorzien van vloerverwarming
- uitgebreide moderne groepenkast
- gehele woning is voorzien van (hard)houten kozijnen met dubbel glas / HR++ glas
- gehele woning is voorzien van dezelfde eikenhouten parketvloer
- de achtergevel is mooi afgewerkt met cederhouten shingles
- energielabel C, geldig tot 06-11-2036
- woonoppervlakte 110 m2 (gemeten volgens de meetinstructie van de NVM)
- bouwjaar 1893 (volgens BAG)
- vanwege bouwjaar zullen in de NVM koopovereenkomst de ouderdoms- en materialenclausule worden opgenomen
- ook zal in de NVM koopovereenkomst de niet-zelf-bewoond clausule worden opgenomen

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.




































































































83



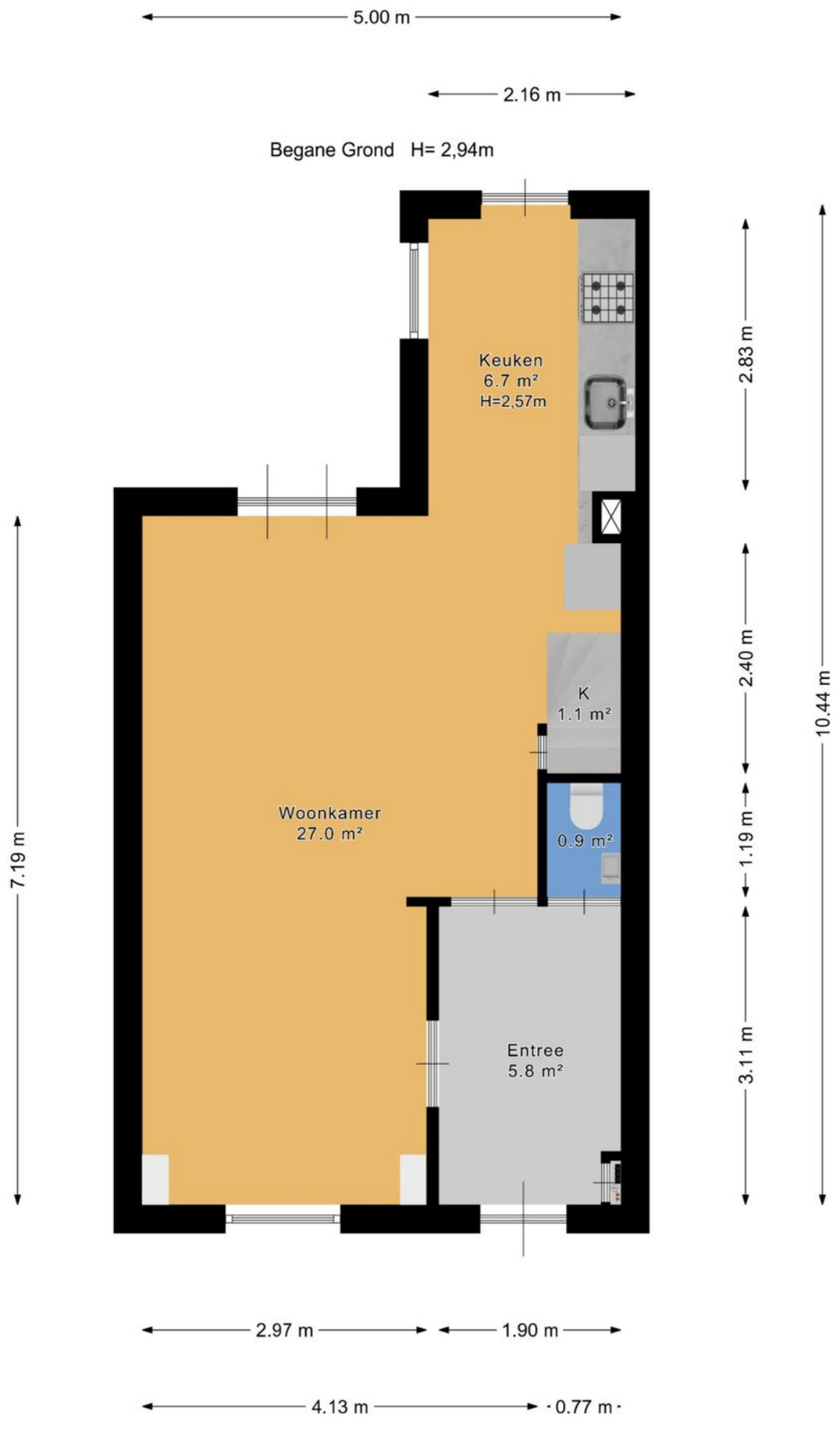
NVM

C

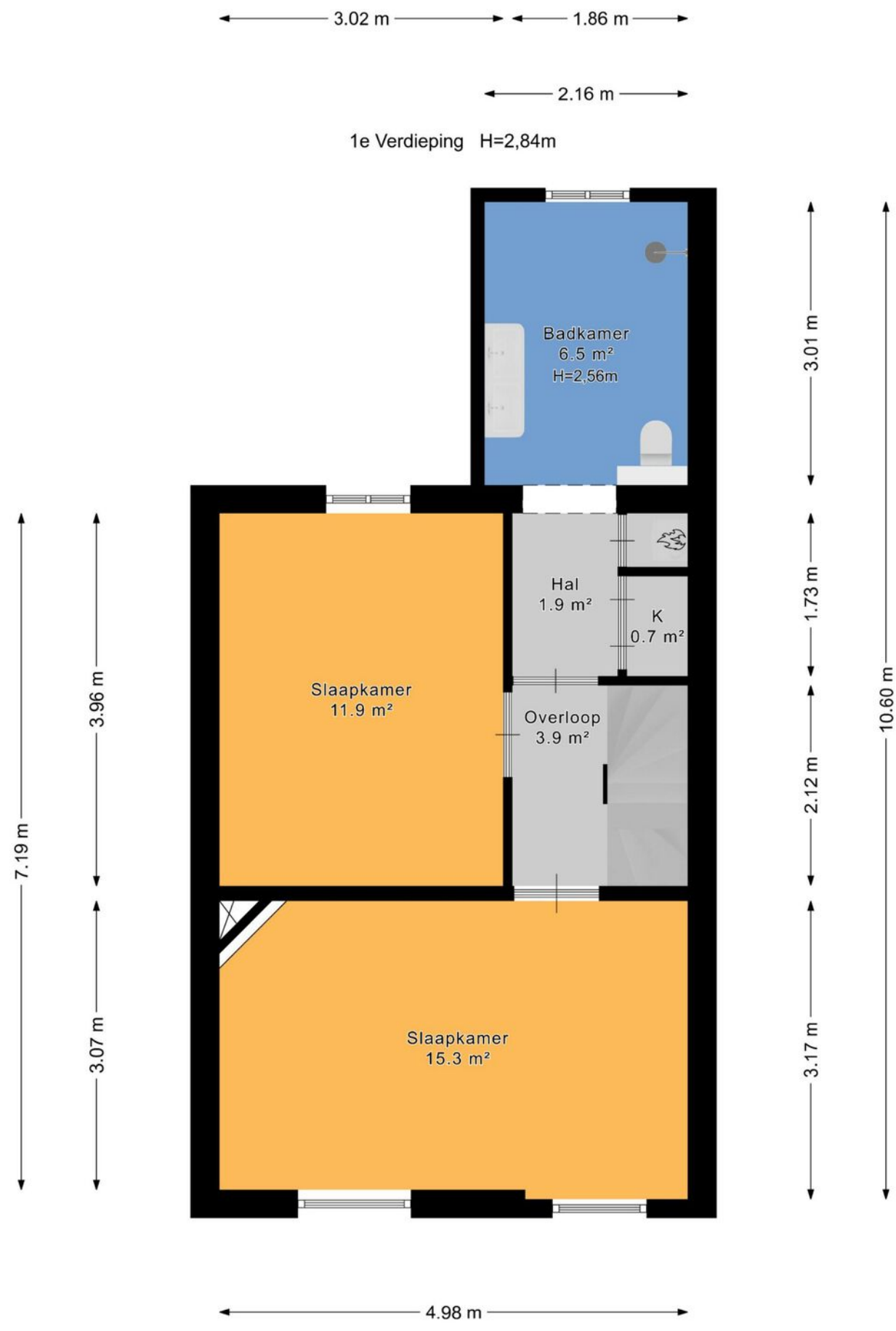
Plattegrond



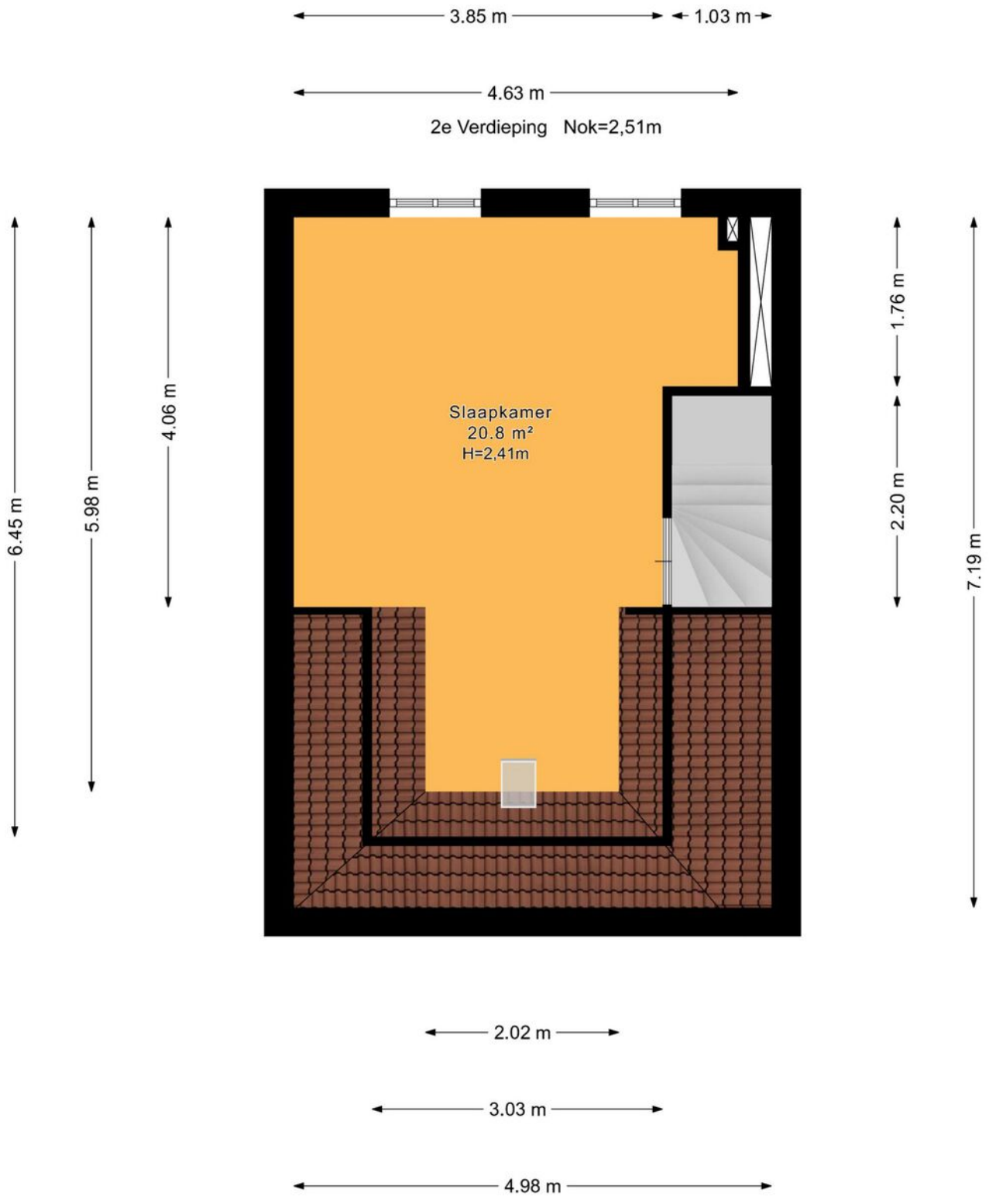
Plattegrond



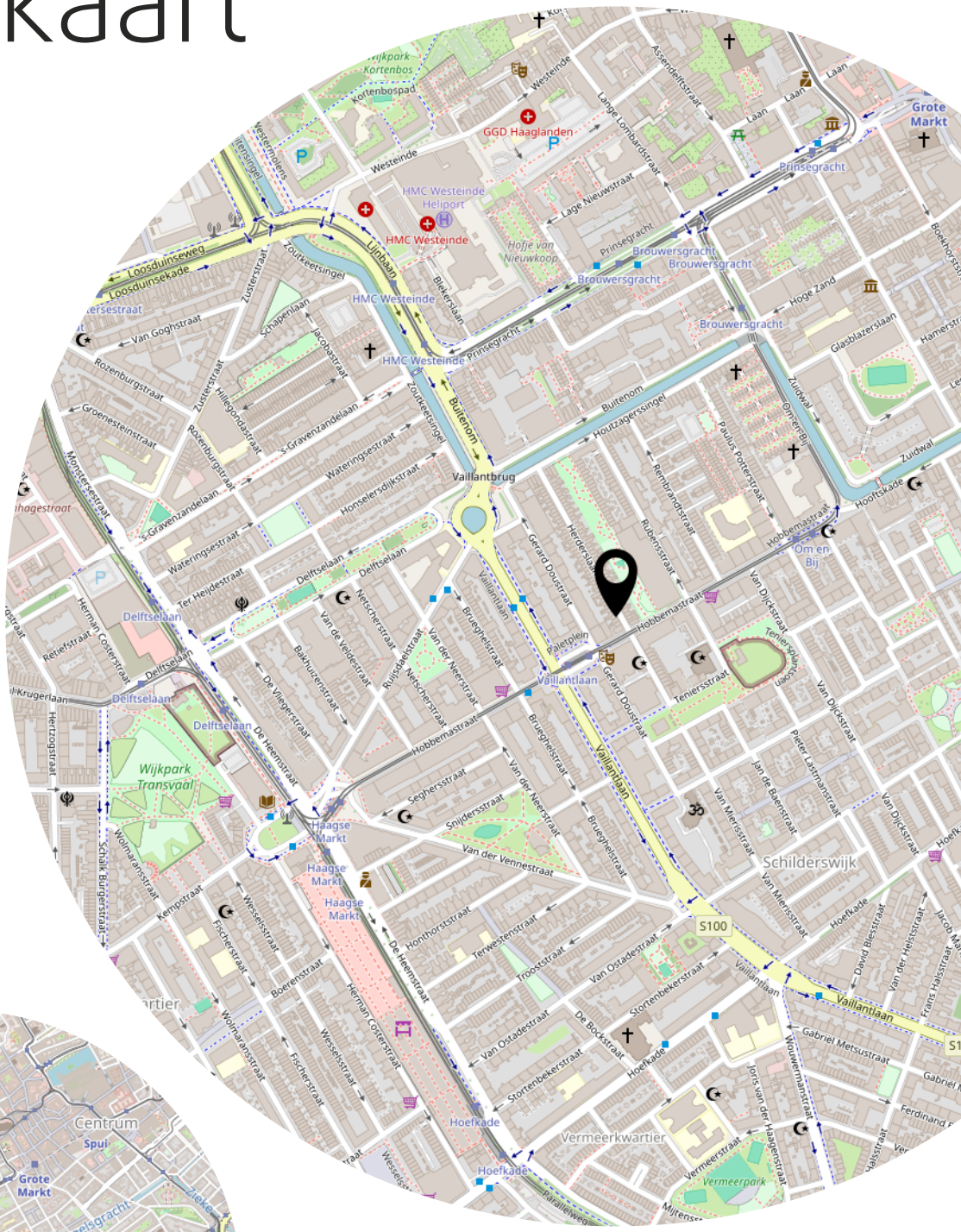
Plattegrond



Plattegrond



Locatie op de kaart


GGD Haaglanden
HMC Westeinde
HMC Westeinde Heliport
Westeinde
Grote Markt
Prinsegracht
Brouwersgracht
Hoge Zand
Glasblazerslaan
Buitenom
Vaillantbrug
Vaillantlaan
Hobbemastraat
Hoftskade
Om en Bij
Wijkpark Transvaal
Haagse Markt
Schilderswijk
Van der Vennestraat
Van Ostadestraat
Stortenbekerstraat
Hoefkade
Vermeerkwartier
Vermeerpark
S100
Delftselaan
Van Dijckstraat
Van Merlenstraat
Gabriel Metsustraat
Wouwermanstraat
Jan de Baenstraat
Pieter Lastmanstraat
Rembrandtstraat
Rubenstraat
Paulus Potterstraat
Gerard Doustraat
Tenierstraat
Hobbemastraat
Brueghelstraat
Van der Neerstraat
Netscherstraat
Ruijsdaelstraat
Van de Veldestraat
Bakhuizenstraat
De Vliegenstraat
De Heemstraat
Hermen Costerstraat
Wolfaertstraat
Schalk Burgerstraat
Kempstraat
Fischerstraat
Boerenstraat
Wesselstraat
Honthorststraat
Terwestenstraat
Troostraat
Van Ostadestraat
De Bockstraat
Snijdersstraat
Segherstraat
Hertzogstraat
Ter Heydestraat
Wateringsestraat
Honselersdijkstraat
Wateringsesingel
Zoutkeetsingel
Zoutkeetsingel
Lijnbaan
Loosduinseweg
Loosduinsekade
Van Goghstraat
Rozenburgstraat
Groenesteinstraat
Monsterseestraat
Zusterstraat
Schapenlaan
Jacobastraat
Hillegondastraat
s-Gravenzandelaan
Bleekerslaan
Houtzagerssingel
Zuidwal
Omniversum
Hofje van Nieuwkoop
Lage Nieuwstraat
Lange Lombardstraat
Assendelftstraat
Laan
Kortenbospad
Kortenbospark
Westeinde
Westeinde
Westeinde

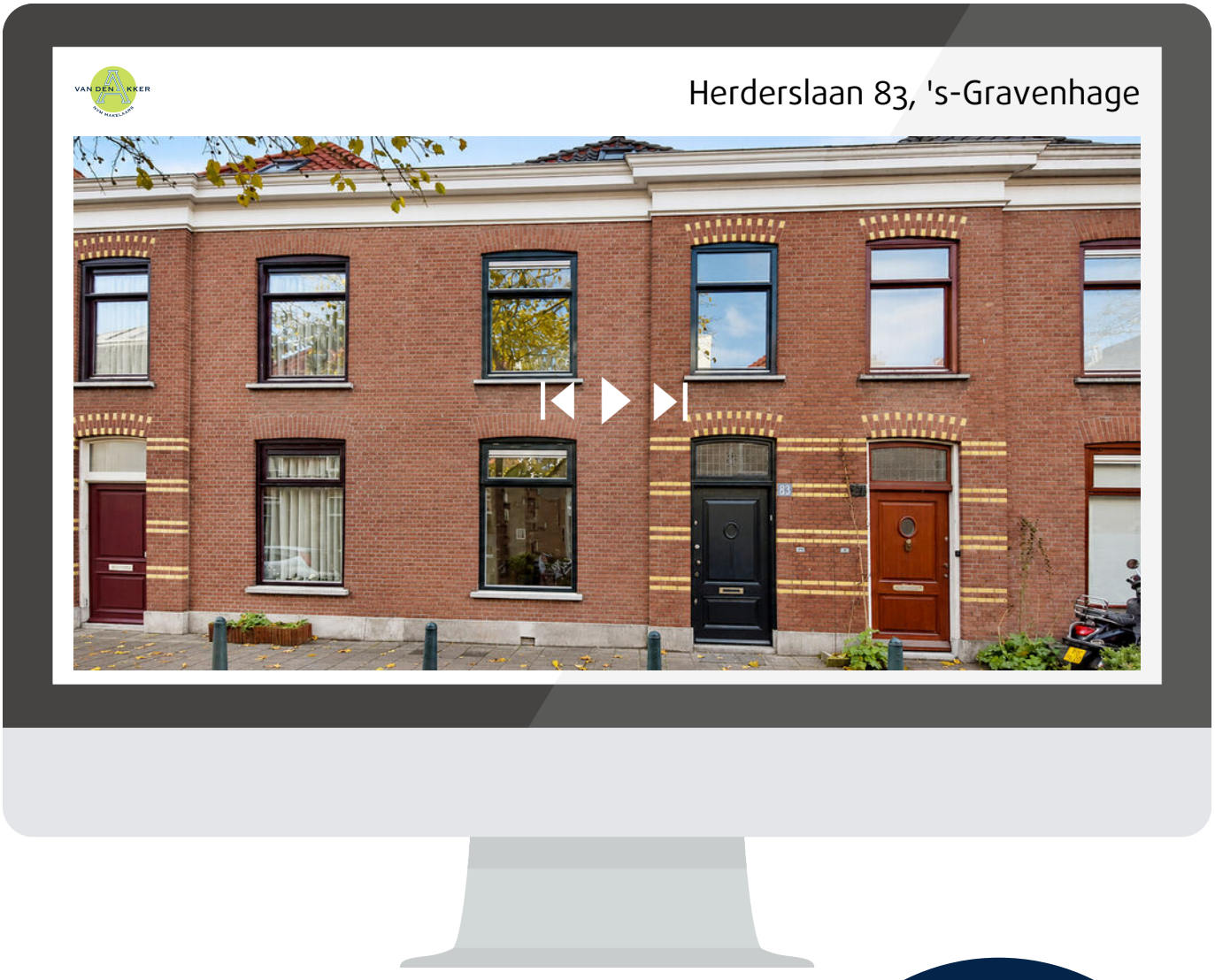
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Losse (hang)lampen	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Jaloezieen	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron			x
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Zonwering buiten	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		

Bekijk deze woning online!



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!

Heeft u interesse?

Reinkenstraat 72
2517 CX Den Haag

070 346 89 33
info@vandenakker-makelaardij.nl
www.vandenakker-makelaardij.nl