



VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

DE WEKKER MAKELAARDIJ



Dierenselaan 187, 2573 KG DEN HAAG

Uitstekend beleggingsobject met drie vergunde wooneenheden op een fraaie hoeklocatie

Op een markante hoek aan de levendige Dierenselaan bieden wij u dit interessante beleggingsobject aan. Het pand is bij de gemeente bekend onder de huisnummers 187, 187A en 187B en bestaat uit drie vergunde wooneenheden, gelegen op de tweede en derde verdieping van een karakteristiek dubbel bovenhuis uit circa 1932. Dankzij de fraaie hoekligging geniet het pand van veel natuurlijke lichtinval en een vrij uitzicht over de levendige winkelstraat en het omliggende groen. Met de tram voor de deur, een breed winkelaanbod en uitstekende verbindingen is dit een aantrekkelijke locatie voor huurders én beleggers.

Vraagprijs: € 495.000,00 K.K.

Even voorstellen

De Wekker Makelaardij is een makelaarsorganisatie met verschillende vestigingen verspreid over heel Nederland. Ons hoofdkantoor is gevestigd in Leiden.

Al onze kantoren werken met een jong, dynamisch en deskundig team van professionals op de lokale woningmarkt. Wij werken vanuit een hoog kwaliteitsbewustzijn en zijn zeer gedreven om voor u het hoogst haalbare te realiseren.

De vakbekwame medewerkers van De Wekker Makelaardij hebben een plezierige, persoonlijke benadering en richten zich op langdurige samenwerking. Door een snelle, efficiënte wijze van werken en een hoog kennisniveau is De Wekker Makelaardij te allen tijde in staat het belang van de cliënt op bevredigende wijze te dienen.



Gegevens en feiten

VRAAGPRIJS	€ 495.000,00 K.K.
SOORT WONING & TYPE	Appartement
SOORT BOUW	Bestaande bouw
BOUWJAAR	1932
AANTAL WOONLAGEN	2
KAMERS	7
SLAAPKAMERS	5
WOONOPPERVLAKTE	163.3 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	-
INHOUD	604 m ³
OVERIGE INPANDIGE BERGRUIMTE	2.6 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	-
ISOLATIE	-
LIGGING	Aan rustige weg, In centrum, Vrij uitzicht
TUIN	-
SCHUUR/BERGING	-
INSTALLATIE	-
ENERGIELABEL	D

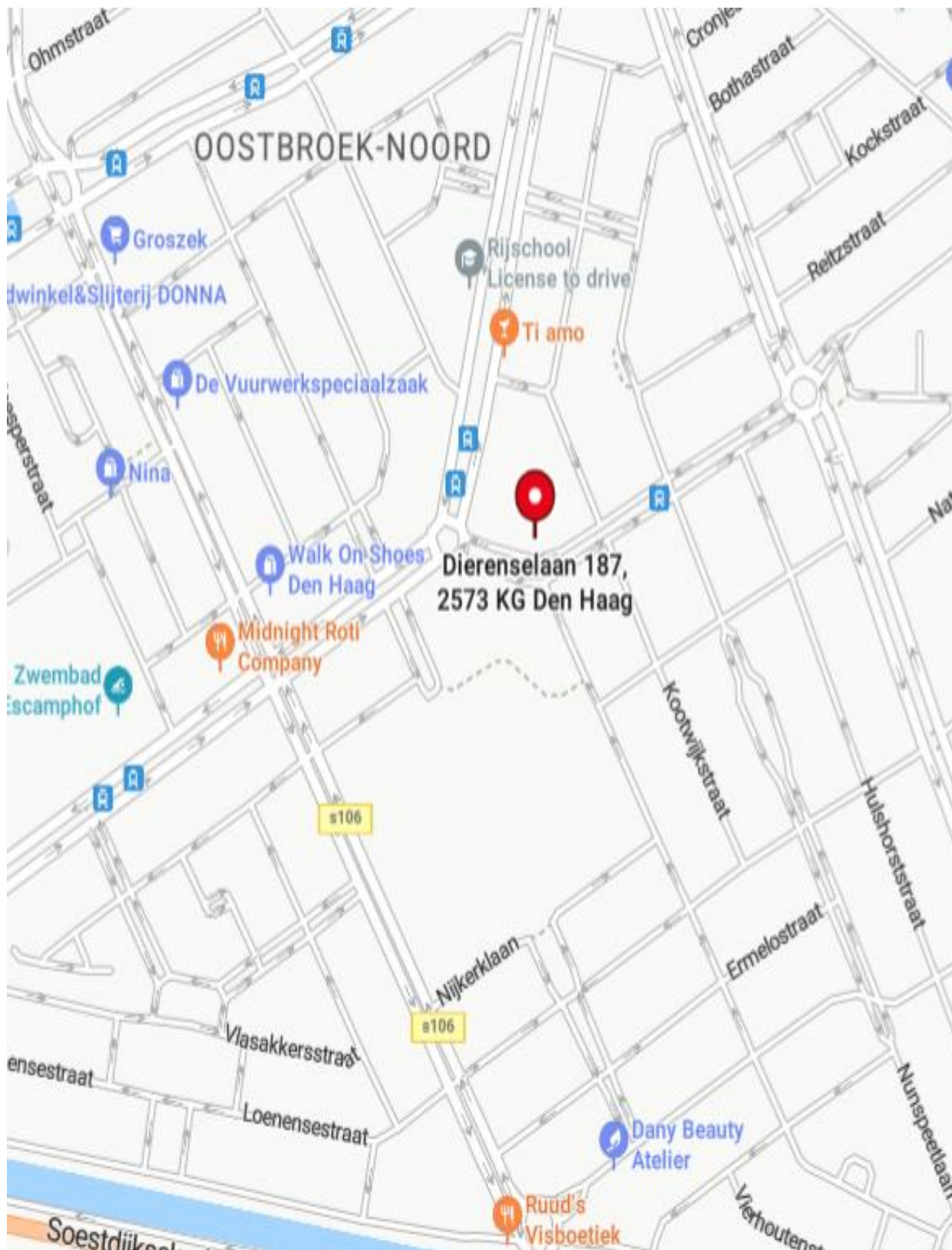
KENMERKEN

Bijzonderheden:

- Beleggingsobject bestaande uit drie vergunde wooneenheden;
- Karakteristiek dubbel bovenhuis;
- Fraaie hoekligging met veel lichtinval;
- Vrij uitzicht over de Dierenselaan en het omliggende groen;
- Vergund voor verhuur;
- Grotendeels verkocht in verhuurde staat;
- Eén kamer wordt leeg opgeleverd;
- Huuropbrengst per 1 juli 2026: € 2.231,75 per maand;
- Vloerrenovatie via de VvE (circa € 33.000,-) deel van huidige eigenaar zal betaald worden voor levering;
- Reservefonds aanwezig binnen de VvE;
- Maandelijkse VvE-bijdrage van toepassing;
- Verkoop in de huidige staat ('as is, where is');

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.

Omgeving



Volgens het kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Martijn



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Gravenhage	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie AL	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2364	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2025		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	



Dierenselaan 187, 2573 KG DEN HAAG

Indeling

Dierenselaan 187

Zelfstandig appartement voorzien van een eigen keuken, badkamer en een woon-/slaapgedeelte.

Dierenselaan 187A

Ruim appartement met een eigen slaapkamer, open keuken, badkamer en een hoog plafond dat zorgt voor een ruimtelijke uitstraling.

Dierenselaan 187B

Wooneenheid bestaande uit drie slaapkamers met een gedeelde keuken en badkamer. Eén van de kamers wordt leeg opgeleverd. De overige kamers worden verkocht in verhuurde staat. De verkoper heeft ervoor gekozen de vrijkomende kamer niet opnieuw te verhuren, zodat de nieuwe eigenaar deze naar eigen inzicht kan benutten. Het object beschikt over de benodigde gemeentelijke vergunning voor verhuur en wordt grotendeels verkocht in verhuurde staat. Daarmee biedt het een interessante combinatie van directe huuropbrengsten en toekomstig potentieel.

Huuropbrengst

De totale huuropbrengst bedraagt per 1 juli 2026 € 2.231,75 per maand. Na levering zal de huuropbrengst iets lager uitvallen doordat één kamer leeg wordt opgeleverd.

Vereniging van Eigenaren

Vanuit de Vereniging van Eigenaren wordt de vloer van het pand aangepakt. De kosten van deze werkzaamheden, begroot op circa € 33.000,-, het deel dat valt voor huidige eigenaar zal volledig door de huidige eigenaar voldaan. De koper profiteert hierdoor van deze investering zonder hiervoor aanvullende kosten te hoeven maken.

Binnen de VvE is een reservefonds aanwezig en er wordt een maandelijkse VvE-bijdrage betaald.

Het object wordt verkocht in de huidige staat ('as is, where is').

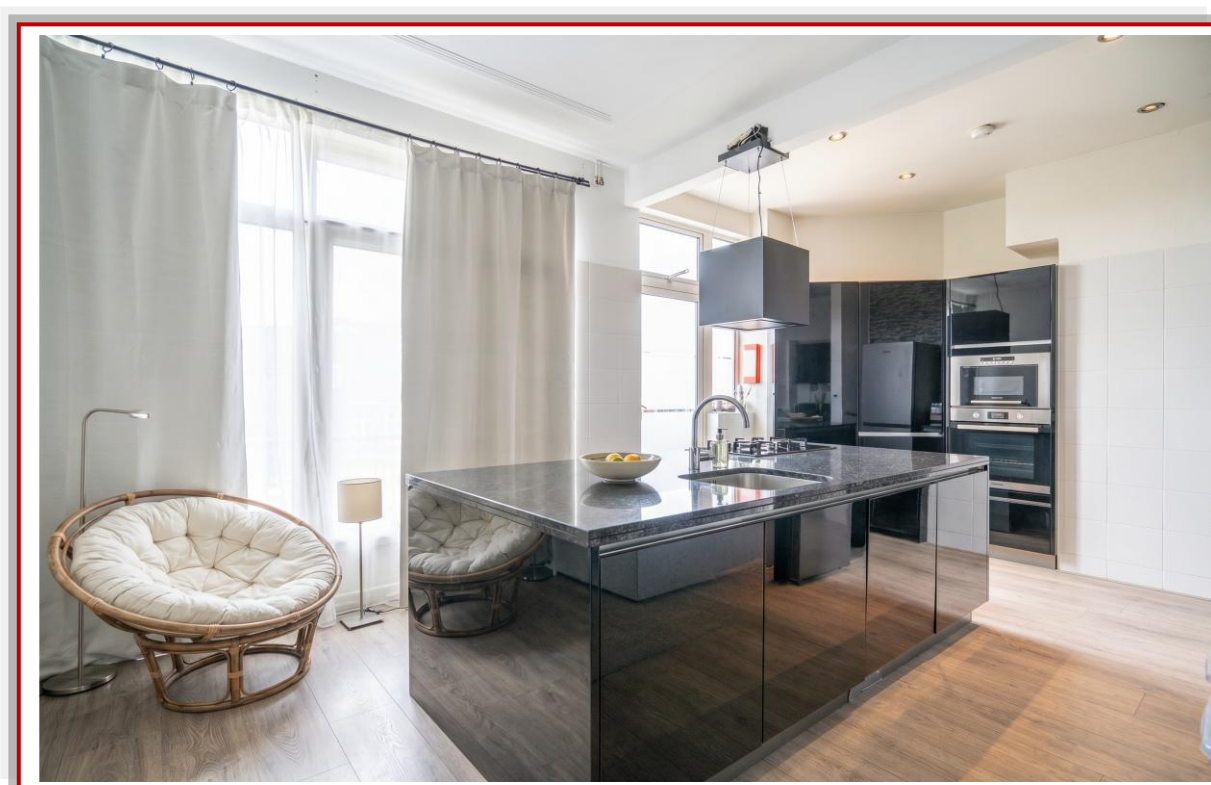
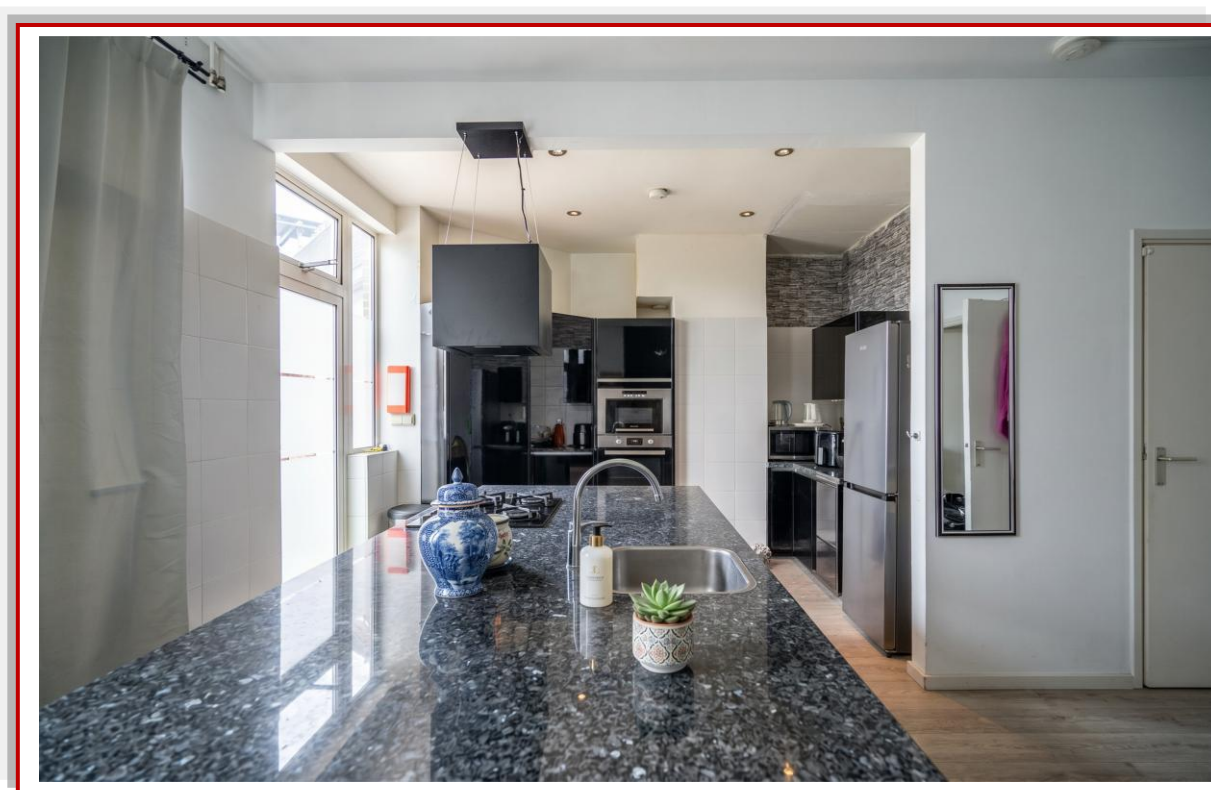
Ligging

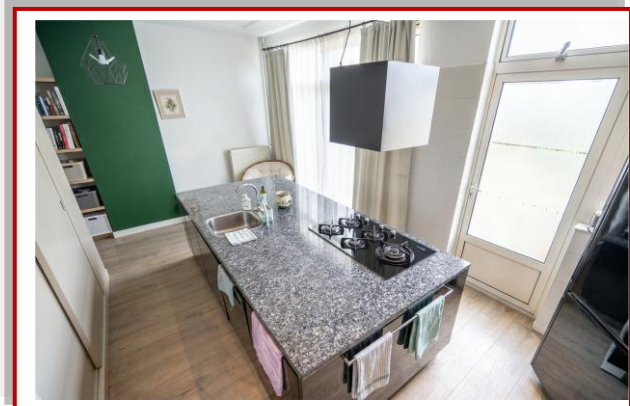
De woning is gelegen aan de karakteristieke Dierenselaan, in de populaire wijk Rustenburg/Oostbroek. Deze levendige woonomgeving biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich letterlijk voor de deur.

De bereikbaarheid is uitstekend. Diverse tram- en busverbindingen bevinden zich direct voor de deur en bieden snelle verbindingen naar het centrum van Den Haag, station Hollands Spoor en het strand van Scheveningen. Ook de uitvalswegen richting de A4, A12 en A13 zijn eenvoudig bereikbaar.

Op loopafstand bevinden zich diverse scholen, sportfaciliteiten en het uitgestrekte Zuiderpark. Het centrum van Den Haag bereikt u binnen circa 10 minuten fietsen en de duinen en het strand liggen op ongeveer een kwartier fietsafstand.

Foto's









Kadaster en financieel overzicht

GEMEENTE	's-Gravenhage
SECTIE	AL
NUMMER	2364

OZB	-
WATERSCHAPPEN	-
RIOOLRECHT/AFVAL	-

Plattegronden

Dierenselaan 187 en 187A
Eerste Woonlaag



Deze plattegrond is slechts bedoeld
voor promotionele doeleinden.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Dierenselaan 187B
Tweede Woonlaag

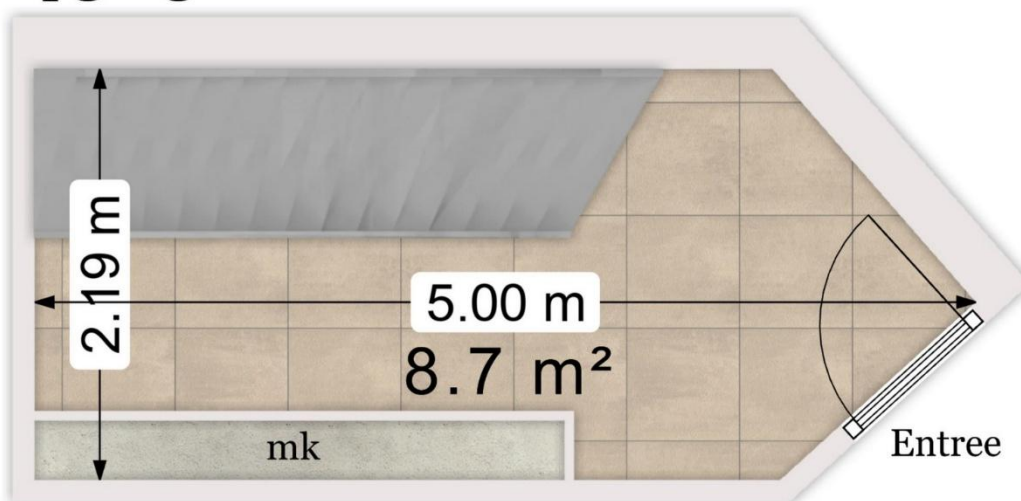


Deze plattegrond is slechts bedoeld
voor promotionele doeleinden.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Dierenselaan 187, A, B, C en D

Opgang



Deze plattegrond is slechts bedoeld
voor promotionele doeleinden.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



FAQ over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is.

U bent niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is voor de woning. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door.

Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, “onder bod” is. Een belangstellende mag wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerden beëindigd zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen.

Bouwkundige keuring uitvoeren?

Dat mag. Onderaan vindt u informatie over Vastkeur een bouwkundig bedrijf waar wij mee samenwerken

Wanneer komt de koop tot stand?

Zodra de koper en verkoper het mondeling eens zijn over de voor hen belangrijke zaken bij de koop, legt de verkopende makelaar dit schriftelijk vast in een koopakte.

De belangrijkste zaken bij een koop zijn veelal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Nadat de partijen de koopakte hebben ondertekend, ontvangen zij een afschrift van de akte.

De koper heeft vervolgens de mogelijkheid om, gedurende drie werkdagen na datum van ontvangst van een afschrift van deze akte, van de koop af te zien. Daartoe dient hij de verkoper schriftelijk te informeren. Zodra deze termijn van drie werkdagen is verstreken, is de koop definitief tot stand gekomen.

Voor wat betreft de ontbindende voorwaarden die opgenomen zijn in de koopakte, dienen partijen van te voren overeenstemming te hebben bereikt.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is.

In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Wij adviseren u graag bij de aan- en/of verkoop van uw woning! Neem contact met ons op via **071-589 61 93** of mail naar info@dewekkermakelaardij.nl

De Wekker Makelaardij Leiden

De Wekker Makelaardij Leiden, het dynamische makelaarskantoor met de frisse kijk op de woningmarkt. Wij streven ernaar om hetzelfde doel als onze opdrachtgevers voor ogen te houden. Het doel van de meeste van onze opdrachtgevers is duidelijk: de woning verkopen op zo kort mogelijke termijn tegen de hoogst haalbare verkoopprijs. Natuurlijk zal vrijwel elke andere makelaar aangeven hetzelfde na te streven, echter is dit vrijwel nooit duidelijk uit hun concept. De Wekker Makelaardij heeft een aantal jaren geleden "de prestatiecourtage" geïntroduceerd. Dit houdt in dat indien wij er niet in slagen om de woning binnen 3 maanden te verkopen wij gaan inleveren op onze (toch al zeer concurrerende) courtage.

Ons werkgebied bestaat voornamelijk uit: Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, Voorschoten en Oegstgeest.

Verkoop

U wilt uw woning verkopen? De Wekker Makelaardij doet dit binnen 3 maanden, tegen het laagste tarief.

Aankoop

U wilt een woning aankopen? Vertrouw op de deskundigheid van De Wekker Makelaardij. U betaalt bij ons een vast bedrag en u bespaart duizenden euro's!

No cure... No pay!

Verhuur

U wilt een woning verhuren? Vertrouw op de deskundigheid van De Wekker Makelaardij.

Taxatie

U heeft een taxatierapport nodig?

NWWI rapport

€ 595,00 (incl. BTW)

NWWI rapport + verbouwing

€ 675,00 (incl. BTW)

Verkoop - Verhuur - Aankoop - Taxaties: wij zijn u graag van dienst bij een van onze drie kantoren!

De Wekker Makelaardij Leiden

Meijestraat 1
2314 WZ Leiden
Tel: 071-5896193
www.dewekkermakelaardij.nl
info@dewekkermakelaardij.nl

De Wekker Makelaardij Voorburg

Parkweg 72-D
2271 AM Voorburg
Tel : 070- 219 97 49
www.dewekkervoorburg.nl
info@dewekkervoorburg.nl

De Wekker Makelaardij Zoetermeer

Leidsewallen 33A
2712 BW Zoetermeer
Tel: 079-3020100
www.dewekkerzoetermeer.nl
info@dewekkerzoetermeer.nl

De Wekker Makelaardij Lisse-Bollensteek

Heereweg 124-A
2161 BN Lisse
0252-251183
www.dewekkerlisse.nl
info@dewekkerlisse.nl

Elke werkdag geopend van 09.00 – 17.00 uur. Volg ons ook via



en

