



**TE KOOP**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG

# Woningbrochure

# **DIVA** MAKELAARS.NL



☎ 070-4483150

**DIVA** MAKELAARS.NL

Landelijk werkzaam, lokaal gespecialiseerd!





**INFORMATIE**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG

### **STARTERS EN/OF KLUSSERS OPGELET!**

**RUIJM (CA. 82,8M2) TOP-APPARTEMENT OP DE TOP-ETAGE MET TWEE SLAAPKAMERS, RUIME WOON-/EETKAMER MET TOEGANG TOT HET ZONNIGE BALKON OP HET ZUIDOOSTEN. DIT APPARTEMENT IS GELEGEN OP EIGEN GROND.**

Het appartement is gelegen aan de rustige Ermelostraat in de wijk Rustenburg Oostbroek en ligt op loopafstand van diverse winkels en het openbaar vervoer. Het Zuiderpark, het grootste park van Den Haag, ligt op slechts een steenworp afstand en biedt vele activiteiten voor jong en oud. Rustenburg Oostbroek biedt rust, groen en gezelligheid, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn!

### **TWEE SLAAPKAMERS VOOR OPTIMAAL COMFORT**

Met twee slaapkamers is er genoeg ruimte voor iedereen om zich terug te trekken en te genieten van privacy. Of het nu gaat om het creëren van een kinderkamer, een thuishkantoor of een logeerkamer, de mogelijkheden zijn eindeloos. Daarnaast beschikt de woning over een zonnig balkon aan de achterzijde waar u veel ruimte heeft om te ontspannen en te genieten van het uitzicht op de stadstuinen. Er is ook een handige balkonkast aanwezig voor extra opslagruimte.

### **IDEALE UITDAGING VOOR KLUSSERS EN STARTERS**

Dit TOP-appartement is perfect voor wie graag de handen uit de mouwen steekt. Het appartement biedt een geweldige kans om het helemaal naar eigen wens te renoveren en in te richten.

### **CENTRAAL GELEGEN**

Gelegen in de levendige wijk Rustenburg Oostbroek, geniet je van alle voordelen van een centrale locatie. Winkels, scholen, parken en openbaar vervoer zijn allemaal binnen handbereik, waardoor het dagelijks leven hier gemakkelijk en comfortabel is.

### **Bijzonderheden:**

- Gebouwd in 1936;
- Gelegen op eigen grond;
- Circa 82,8 m2 woonoppervlakte;
- Twee slaapkamers;
- Dakraam aanwezig;
- Energielabel E geldig tot 11-03-2034;
- Zonnig balkon van ca. 5,60m2 op het zuidoosten;
- Deels voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas (achterzijde) en deels houten kozijnen met enkelglas (voorzijde);
- Elektra: 2 groepen + aparte kookgroep;
- Cv-ketel (huur) merk: Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A, bouwjaar: 2020, huurovereenkomst cv-ketel € 31,65,- per maand;
- Actieve VvE 1/6ste aandeel, bijdrage € 100,- per maand reserve per 31-12-2023 €12.398,49;
- Onderhoud schilderwerk buitenzijde wordt in 2024 uitgevoerd, VvE heeft offerte goedgekeurd;
- Parkeren: Maandag tot en met zondag betaald parkeren van 18.00 tot 24.00 uur, . Bewonersvergunning 1e auto € 93,80 p/j en bezoekersvergunning € 32,95 p/j;
- Gunstig gelegen t.o.v. openbaar vervoer richting het centrum van Den Haag, diverse winkels, scholen.

### **Verkoopcondities:**

- Biedingen verlopen via [divamakelaars.nl/eerlijkbidden](https://divamakelaars.nl/eerlijkbidden)
- WOZ-waarde €231.000,-, d.d. 01-01-2023;
- Oplevering in overleg korte termijn mogelijk;
- Notaris keuze aan koper mits gelegen in Den Haag;
- Ongeacht het bouwjaar en de staat van onderhoud zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.



**INFORMATIE**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG

Wij hebben deze informatie, zoals u van ons mag verwachten, met veel zorg samengesteld. Toch komt het in uitzonderlijke gevallen voor dat blijkt dat de informatie niet volledig is. Daarom aanvaarden wij, als verkopend makelaar, geen aansprakelijkheid voor de juistheid en/of volledigheid ervan. Wat betekent dat er geen rechten ontleend kunnen worden aan de vermelde gegevens. We verstrekken u deze informatie om u uit te nodigen voor het plannen van een bezichtiging en het doen van een bod onder voorbehoud en gunning.

**Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



## PLAATS EEN BOD

### Bieden op Ermelostraat 116 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.



### 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!







**FOTO'S**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG





**FOTO'S**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG







**FOTO'S**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG





**FOTO'S**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG







**FOTO'S**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG





**FOTO'S**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG







**FOTO'S**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG







**FOTO'S**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG







**FOTO'S**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG





**PLATTEGROND**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG

↑  
1.98 m  
↓



← 1.88 m →

**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





**PLATTEGROND WOONLAAG**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.**



**KENMERKEN**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG

### Overdracht

Vraagprijs	€ 215.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Type object	Appartement, bovenwoning
Woonlaag	3e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1936
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	171 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	82,8 m <sup>2</sup>
Inhoud	274 m <sup>3</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	5,6 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

### Locatie



**KENMERKEN**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG

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

### Energieverbruik

Energie label	E
---------------	---

### CV ketel

CV ketel	Kombi Kompakt HRE 28/24 A
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Huur

### Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja

### Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja





**KENMERKEN**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG

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

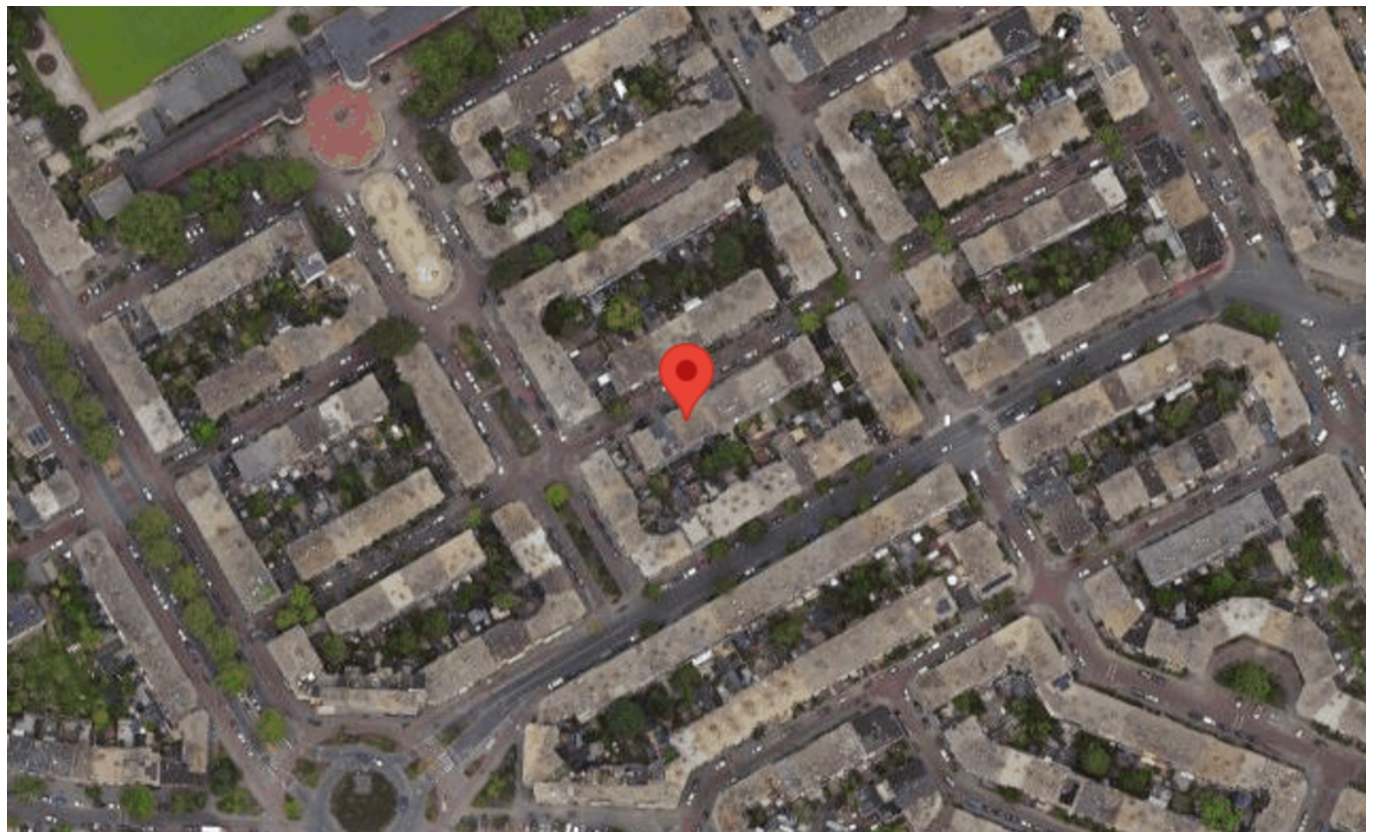
Opstal verzekering	Ja
--------------------	----

**Kadastrale gegevens**

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



**GOOGLE KAARTEN**  
ERMELOSTRAAT 116  
DEN HAAG







## 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 Ermelostraat 116, 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



**Armin Streekstra**  
Makelaar o.z.

070-4483150  
arminstreekstra@diva.nl

DIVA staat voor 'Ster': wij willen dan ook uitblinken in optimale service en kwaliteit. Mijn naam is 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](http://www.divamakelaars.nl)

#### DIVA Makelaars

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