

Vastgoed  
Ned.

TE KOOP  
TROELSTRAKADE 26  
DEN HAAG

Woningbrochure

**DIVA** MAKELAARS.NL



☎ 088 448 31 00

**DIVA** MAKELAARS.NL

Landelijk werkzaam, lokaal gespecialiseerd!

**VRIJSTAAND WONEN OP HET WATER!**

**GOED VERZORGDE WOONARK AAN HET BREDE WATER VAN DE TROELSTRAKADE MET EEN RUIME WOONKAMER MET AIRCO, HALF OPEN KEUKEN, ROYALE SLAAPKAMER, MOGELIJKHEID VOOR EXTRA SLAAPKAMER, BADKAMER MET HOEKBAD EN APARTE DOUCHE, TERRAS OP HET WATER EN GEBRUIK VAN KADE(TUIN) OVER GEHELE LENGTE VAN DE WOONARK**

Bent u op zoek naar een fijne woonplek op een goede locatie? Dan is deze drijvende woning aan het Laakkanaal dé kans voor u! Geniet van de rust, het kabbelende water en de vrijheid die wonen op het water te bieden heeft. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar het zelf!

**RUIMTE EN COMFORT**

Binnen tref je een royale woonkamer met grote raampartijen en airconditioning, waardoor het hier het hele jaar door comfortabel wonen is. De half open moderne keuken geeft toegang tot het terras op het water en direct uitzicht over het laakkanaal. De ruime slaapkamer vormt een rustige en comfortabele plek om je terug te trekken. De badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over zowel een ligbad als een separate douchecabine. Daarnaast is er een apart toilet aanwezig.

Op dit moment heeft de woonark 1 slaapkamer, het is eenvoudig om een extra slaapkamer te creëren.

Praktisch gemak is eveneens goed doordacht: er is een afzonderlijke wasruimte met opstelplaats voor de wasmachine, droger en cv-installatie, netjes uit het zicht. Bovendien bestaat de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren, waardoor de woonark eenvoudig kan worden aangepast aan jouw woonwensen.

**BUITENLEVEN AAN HUIS**

Het terras over het water vormt een verlengstuk van de woonruimte en is dé plek om te genieten van het water en buitenlucht. Er is bovendien de mogelijkheid om een kadetuin te realiseren, ideaal voor zonliefhebbers die ook aan de voorzijde hun eigen plek willen creëren. Een berging maakt het geheel compleet en zorgt voor extra praktische opslagruimte.

**LIGGING EN BEREIKBAARHEID**

Deze woonark is gelegen direct nabij het groene Zuiderpark – dé plek in Den Haag voor een ontspannen wandeling, een rondje hardlopen of een middag in het zonnetje. Tegelijkertijd bevinden alle stedelijke voorzieningen zich binnen handbereik. Het centrum van Den Haag bereik je in ongeveer een kwartier fietsen. Station Moerwijk ligt op slechts drie fietsminuten afstand en Station Holland Spoor is binnen circa twaalf minuten te bereiken. Zo combineer je het beste van twee werelden: wonen in alle rust, met de dynamiek van de stad altijd dichtbij.

**KOM KIJKEN EN LAAT JE VERRASSEN**

Deze woonark is bij uitstek geschikt voor stellen en alleenstaanden die vrijstaand willen wonen en zich thuis voelen bij het water. Een plek waar comfort, natuur en stedelijke bereikbaarheid samenkomen. En het mooiste? Je hebt geen directe burens, dus optimale rust en privacy! Kiest u voor wonen op het water? U koopt de ark vrij op naam (v.o.n.) d.w.z. geen overdrachtsbelasting, notariskosten of verdere bijkomende kosten. Wel is er sprake van liggeld € 765,50 per jaar inclusief terras.

**Bijzonderheden:**

- Beton casco met houten opbouw, bj 1986; - Geen overdrachtsbelasting;
- Gebruiksoppervlakte wonen: 75,10 m<sup>2</sup>; - Stahoogte circa 2.06- 2.15 cm;- Berging 4,10 m<sup>2</sup>;
- Energielabel G;
- Moderne half open keuken voorzien van inbouwapparatuur zoals: inductie kookplaat, combi-oven, vaatwasser;- Elektra: 1 ALS, 1 hoofdschakelaar en 8 groepen;
- Riolpomp merk: JUNG Compli 108/2 ME, bouwjaar 2004 - Cv ketel merk: Remeha Avanta 35C bj 2013;
- Beglazing waterkant voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing (2020), straatkant kozijnen hout met dubbel glas;
- Terras over het water (14 m<sup>2</sup>) op het noordoosten;
- Kadetuin over gehele lengte woonark op het zuidwesten;
- Geldige ligplaatsvergunning, liggeld € 765.50 per jaar;
- De woonark is voorzien van alle walaansluitingen en aangesloten op de riolering;

**Verkoopcondities:**

- Biedingen verlopen via [www.divamakelaars.nl/eerlijkbidden](http://www.divamakelaars.nl/eerlijkbidden)
- Deze woonark is beschikbaar voor verkoop met een aantrekkelijke minimum biedprijs;
- Oplevering op korte termijn mogelijk;
- Notaris Matzinger Eversdijk Notarissen;
- Ongeacht het bouwjaar en de staat van onderhoud zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Enthousiast over deze woonark, maar uw eigen woning nog niet verkocht? Neem contact op met ons kantoor voor een gratis waardebeoordeling. Wij plannen dan direct een afspraak met de makelaar om u op korte termijn een beter inzicht in uw mogelijkheden te geven.

DIVA Hofstad Hypotheken & Verzekeringen. Wij hebben ruime ervaring met het financieren van woonarken. Voor meer informatie met betrekking tot het financieren, het verkrijgen van de juiste vergunning, benodigde verzekeringen en eventueel brandmerken van de woonark, neem contact op met onze afdeling hypotheken. Let op voor de aanschaf van een woonark is minimaal 10% eigen geld noodzakelijk

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 meetinstructie**

De Meetinstructie is gebaseerd op de BBMI. 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

## Bieden op Troelstrakade 26 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!

































**Overdracht**

Vraagprijs	€ 275.000,- v.o.n.
Elektra	€ 203,-
Aanvaarding	In overleg

**Bouw**

Type object	Woonhuis, woonboot, vrijstaande woning, waterwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1986
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas

**Oppervlaktes en inhoud**

Perceeloppervlakte	75 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	75,1 m <sup>2</sup>
Inhoud	279 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	4,1 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14,9 m <sup>2</sup>

**Indeling**

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

**Locatie**

Ligging	Aan rustige weg Aan vaarwater Aan water Nabij openbaar vervoer Open ligging Vrij Vrij uitzicht
---------	--

### Tuin

Type	Zonneterras
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Normaal

### Energieverbruik

Energielabel	G
--------------	---

### CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta 35C
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2013
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

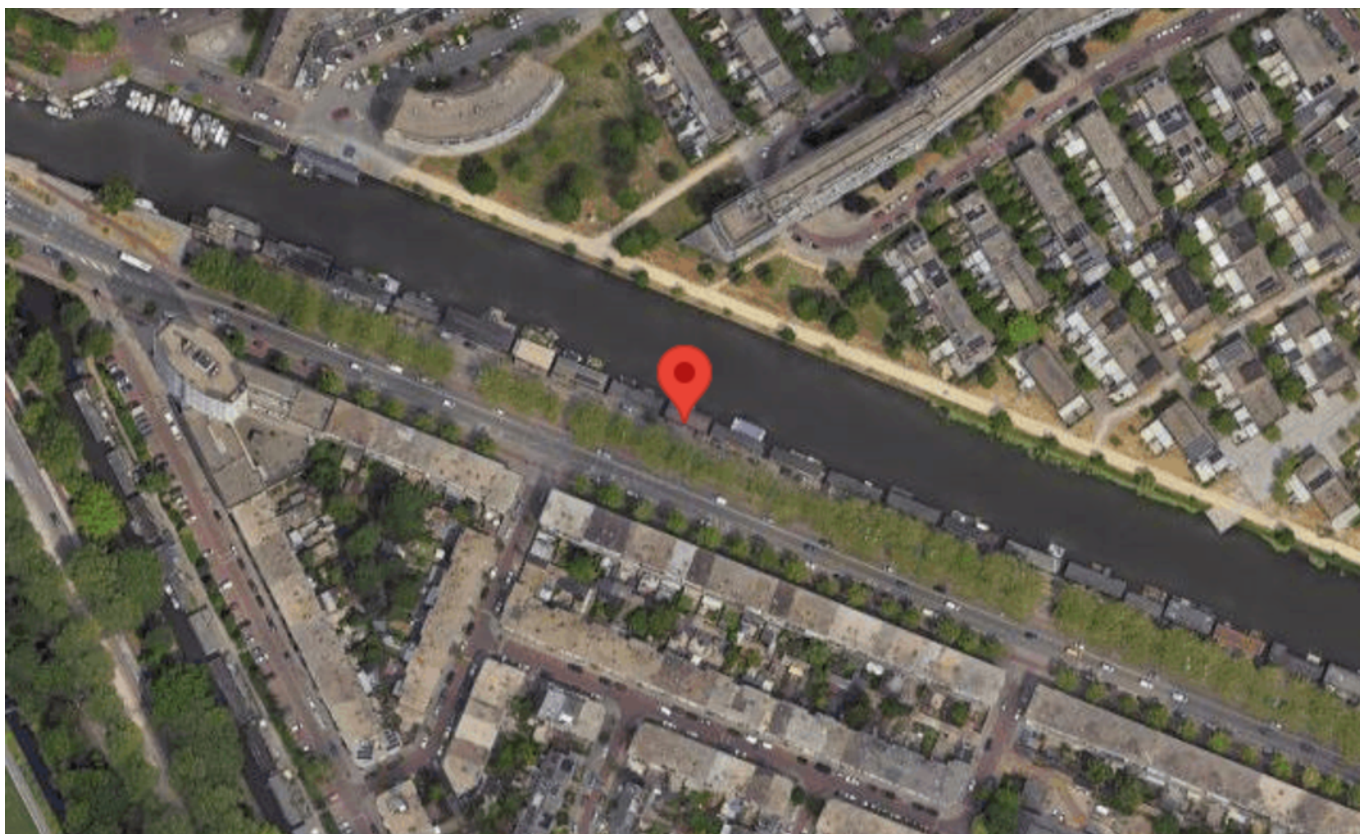
### Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja

Beschikt over een  
internetverbinding Ja

Heeft een schuifpui Ja

Heeft ventilatie Ja





## 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 Troelstrakade 26, 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**  
Makelaars o.z.

E [info@divamakelaars.nl](mailto:info@divamakelaars.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](http://www.divamakelaars.nl)

#### DIVA Makelaars

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