

Vastgoed  
Ned.

TE KOOP  
BUSSUMSESTRAAT 142  
DEN HAAG

# Woningbrochure

# DIVA MAKELAARS.NL



☎ 070 448 31 50

DIVA MAKELAARS.NL

[www.rustenburg-oostbroek.nl](http://www.rustenburg-oostbroek.nl)

**GOED ONDERHOUDEN EN ENERGIEZUINIGE GEZINSWONING MET DRIE SLAAPKAMERS, RUIME BADKAMER EN EEN HEERLIJKE LEEFRUIMTE MET UITZICHT OP DE FRAAIE ZONNIGE ACHTERTUIN**

Een fijne gezinswoning met drie slaapkamers, een zonnige tuin én energielabel A: hier is de afgelopen jaren met zorg gewoond én geïnvesteerd in wooncomfort. Nieuwsgierig? Plan een bezichtiging en ontdek zelf hoe prettig u hier kunt wonen!

**COMFORTABEL EN DUURZAAM WONEN**

Deze zeer goed onderhouden tussenwoning ligt in de wijk Rustenburg-Oostbroek in Den Haag. De huidige eigenaren wonen hier al circa twintig jaar met veel plezier en hebben de woning in die periode met liefde verzorgd en op tal van punten verbeterd en verduurzaamd. Inmiddels is het gezin de woning qua ruimte ontgroeid en is het tijd voor een nieuwe eigenaar.

En die stapt binnen bij een woning die beschikt over energielabel A, voorzien van zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR++ beglazing en isolatie van het dak, de voor- en achtergevel en de kruipruimte. De achtergevel is bovendien in 2022 geïmpregneerd.

Ook aan het binnenklimaat is gedacht. Alle drie de slaapkamers beschikken over airconditioning en de twee slaapkamers aan de achterzijde zijn daarnaast voorzien van rolluiken. Zo blijft het ook tijdens warme zomerdagen aangenaam in huis en is er goede isolatie in de winter.

De cv-ketel is voorzien van een EcoFlow. Dit systeem zorgt ervoor dat de warmte van de cv-ketel efficiënter wordt benut en draagt daarmee bij aan een lager energieverbruik en een comfortabel verwarmde woning.

**GEZELLIG WONEN MET DE TUIN ALTIJD IN BEELD**

De indeling is praktisch en precies zoals u die bij een fijne gezinswoning graag ziet: beneden wonen en boven slapen. Op de begane grond vindt u een gezellige woonkamer met aansluitend het eetgedeelte. Er is een werkruimte en ook vanuit hier kijkt u uit op de gezellig ingerichte achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

De halfopen keuken biedt volop werk- en bergruimte en heeft eveneens rechtstreeks toegang tot de tuin. Een prettige opzet voor wie graag kookt, maar ondertussen wel contact wil houden met de rest van het gezelschap.

**ZONNIGE ACHTERTUIN OP HET ZUIDOOSTEN**

De verzorgde achtertuin ligt op het zuidoosten en is een heerlijke verlenging van de woning en bovenal de plek van deze woning om vele relaxte uurtjes in door te brengen. Vanaf circa 11.00 uur kunt u hier tot in de avond van de zon genieten. Achter in de tuin staat een stenen berging voorzien van elektra en verlichting. Ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld tuinkussens, gereedschap en de spullen die u graag uit het zicht wilt. De berging is bovendien voorzien van een groen sedumdak. Dit duurzame dak draagt bij aan de wateropvang en biodiversiteit en vormt bovendien een fraaie groene toevoeging aan de tuin.

**DRIE SLAAPKAMERS EN EEN COMPLETE BADKAMER**

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarmee de woning uitstekend geschikt is voor een gezin. Natuurlijk kan één van de kamers ook prima dienstdoen als thuiswerk-, hobby- of logeerkamer. De slaapkamer links achter heeft bovendien een inloopkast en daarmee een fijne kledingkast en opbergruimte.

De ruime badkamer is compleet uitgevoerd en het fraaie mozaïek op de vloer geeft de ruimte een eigen karakter. U beschikt hier over een hoekbad, separate douche, toilet, wastafelmeubel en designradiator. De vloerverwarming zorgt daarbij voor extra comfort.

Praktisch is ook de grote kast waarin de wasmachine, wasdroger en cv-ketel netjes zijn ondergebracht. Daarnaast is er nog een extra inbouwkast, zodat er verrassend veel bergruimte aanwezig is.

**EEN HUIS WAAR GOED VOOR IS GEZORGD**

Sommige woningen laten direct zien dat er jarenlang aandacht aan is besteed. Dat geldt zeker voor deze woning. Niet alleen het onderhoud is goed op peil gehouden, ook op het gebied van isolatie, energiezuinigheid en wooncomfort zijn belangrijke stappen gezet.

Het resultaat is een verzorgde en goed ingedeelde gezinswoning met drie slaapkamers, een complete

**IN RUSTENBURG-OOSTBROEK**

Rustenburg-Oostbroek is een levendige Haagse woonwijk met veel voorzieningen binnen handbereik. Winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de omgeving. Ook het centrum van Den Haag en de belangrijkste uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Bent u op zoek naar een goed onderhouden gezinswoning waar verduurzaming en wooncomfort al serieus zijn aangepakt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Wij laten u deze woning graag van binnen zien!

**Bijzonderheden:**

- Gebouwd in 1927;
- Grond: erfpacht eeuwigdurend (her)uitgegeven, canon eeuwigdurend afgekocht;
- Gebruiksoppervlakte woonruimte 106M2;
- Energielabel A;
- Zonnige tuin op het zuidoosten;
- Balkon op het zuidoosten;
- Berging ca. 4,6 m2;
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Volledig geïsoleerd dakisolatie (PIR10 2015), vloerisolatie (schelpen) en gevelisolatie (mineraal wol 2010);
- 12 zonnepanelen (2016)
- Elektra: 8 groepen, 2 ALS en hoofdschakelaar;
- Cv-ketel Remeha Avanta CW5 (eigendom) , installatiejaar 2020
- Parkeren: gratis tot 18.00 uur, daarna middels bewoners- en bezoekerspas via Gemeente Den Haag;
- Centrale ligging t.o.v. openbaar vervoer, winkels, scholen en op 15 minuten fietsen van het centrum van Den Haag.

**Verkoopcondities:**

- Biedingen verlopen via [divamakelaars.nl/eerlijkbidden](http://divamakelaars.nl/eerlijkbidden)
- Deze woning is beschikbaar voor verkoop met een aantrekkelijke minimum biedprijs;
- Getaxeerde waarde € 460.000,-;
- 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.

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

**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.

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 Bussumsestraat 142 Den Haag

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



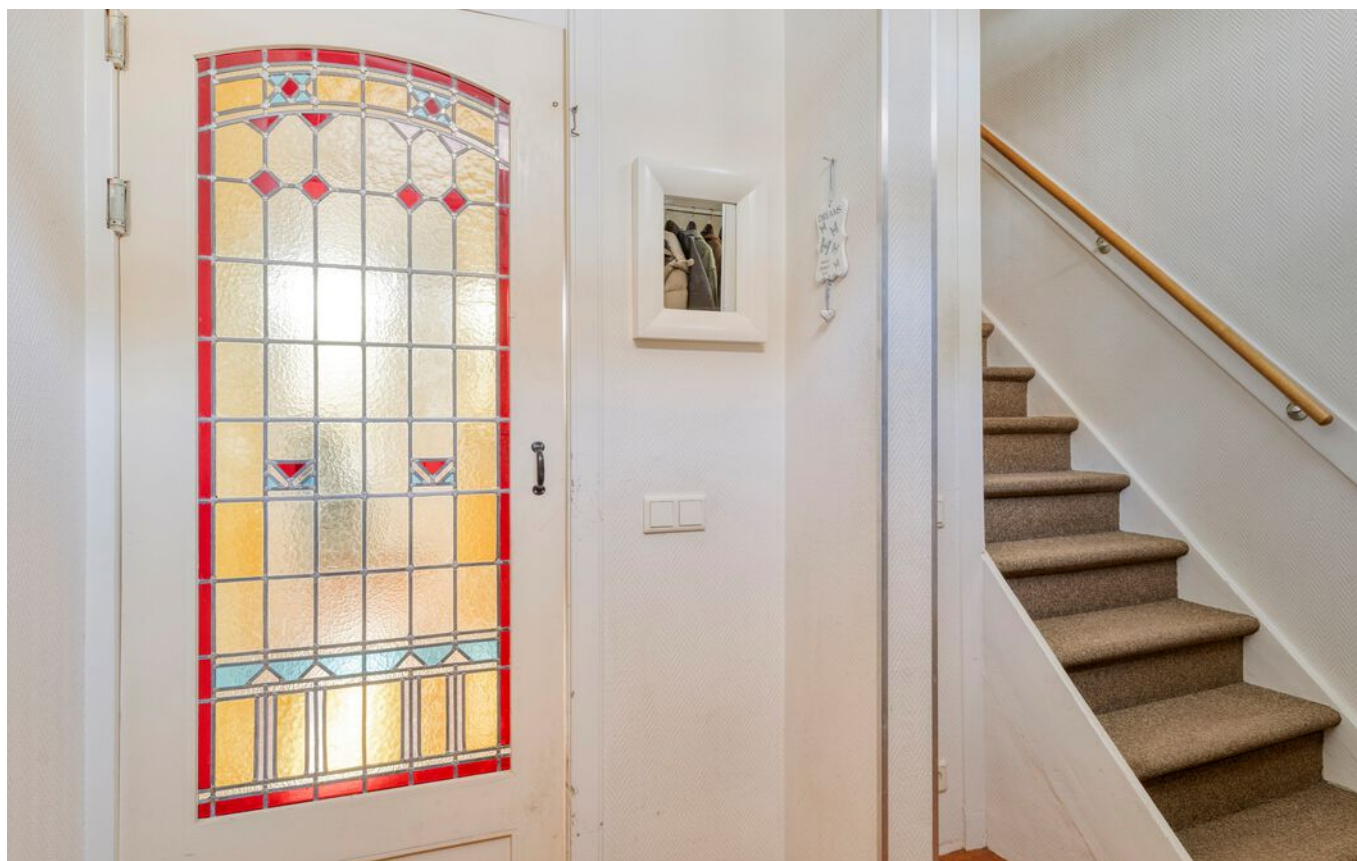
## Hoe het werkt

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!



















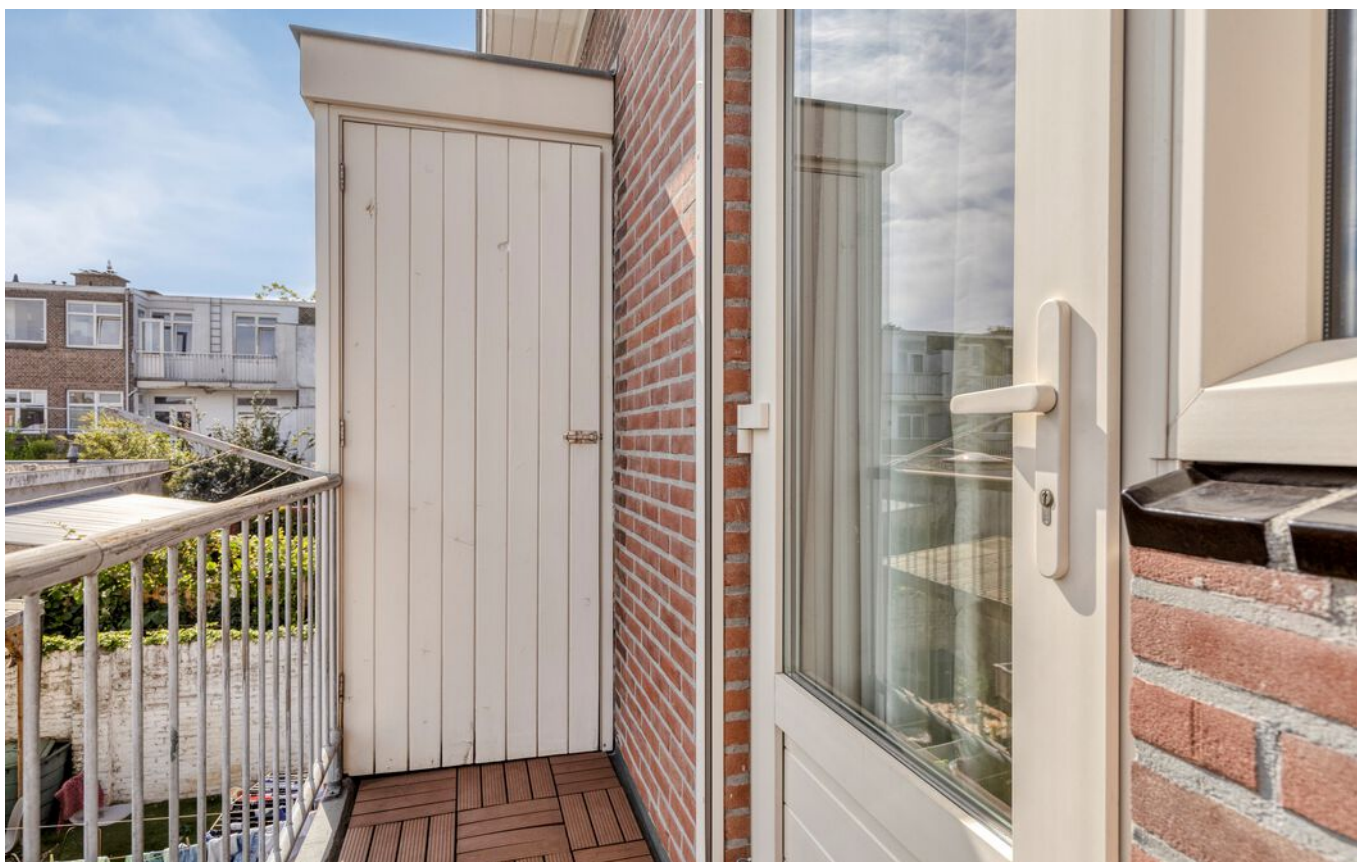










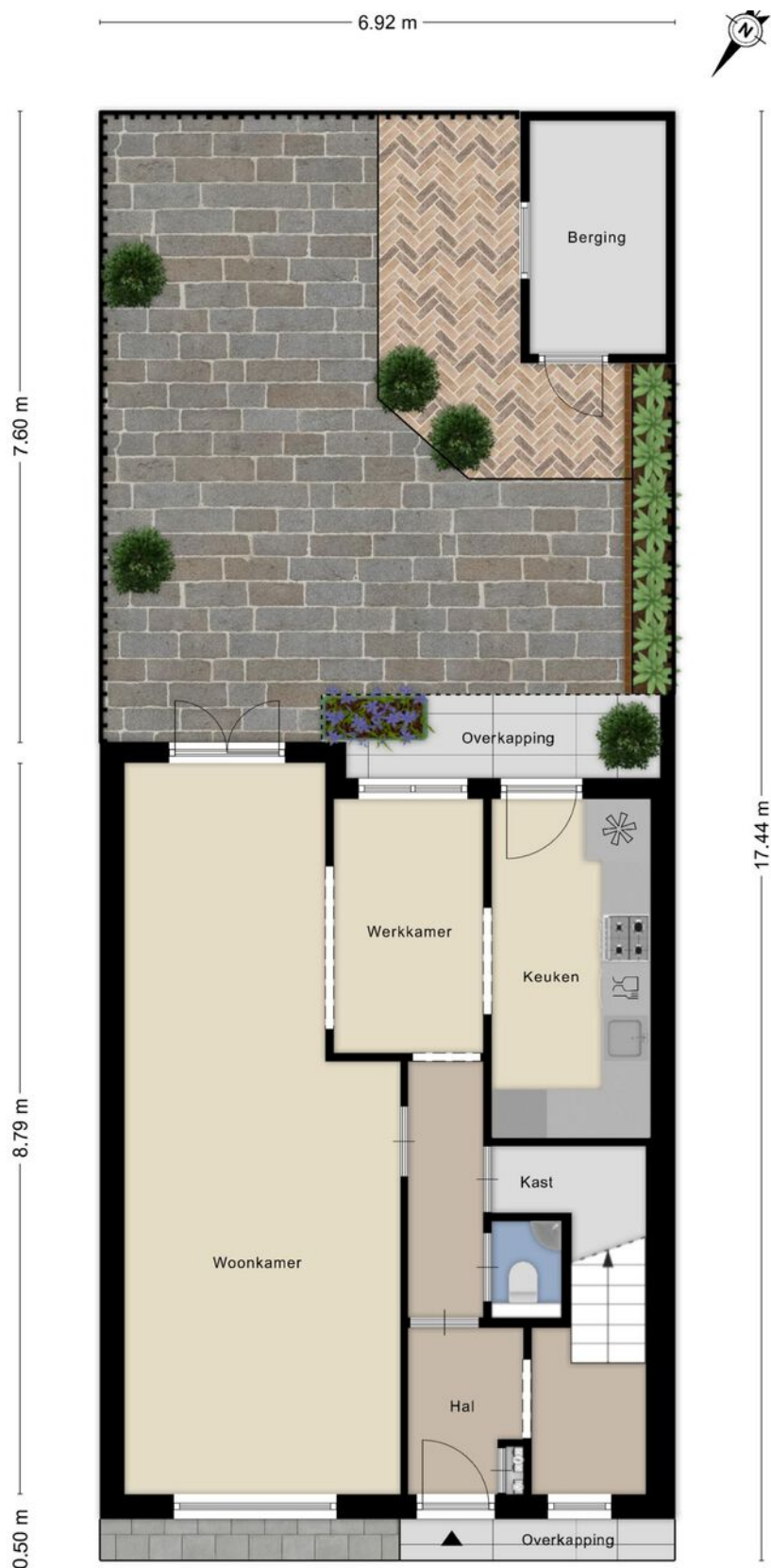




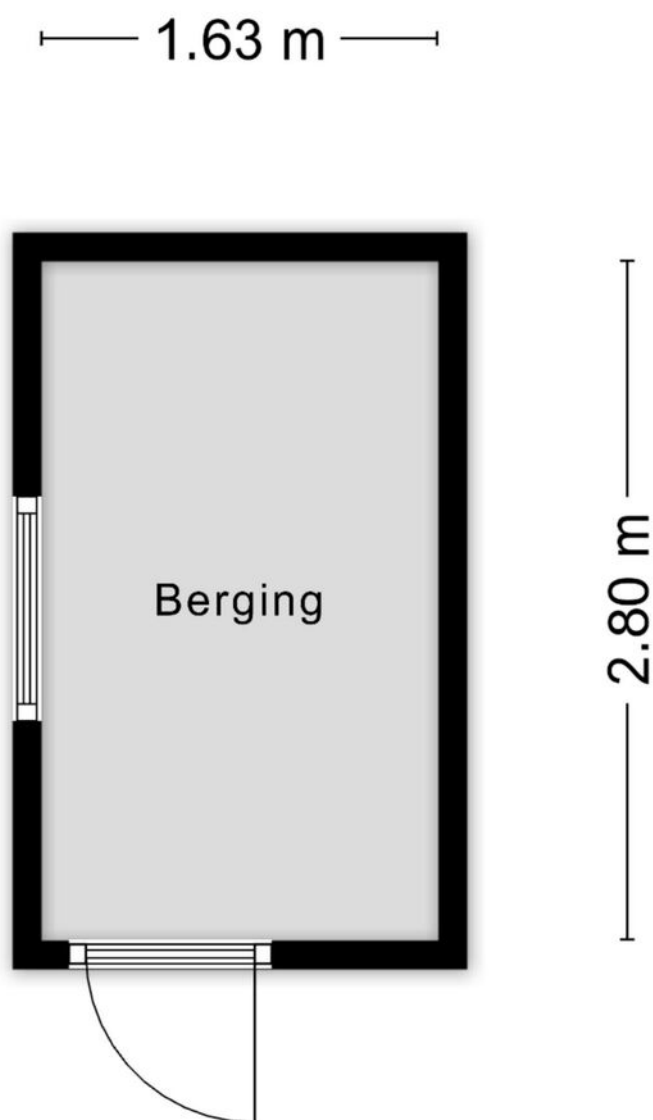




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 435.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning                                   |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                                            |
| Bouwperiode    | 1927                                                                      |
| Dakbedekking   | Bitumen                                                                   |
| Type dak       | Platdak                                                                   |
| Keurmerken     | Energie prestatie advies                                                  |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Dubbel glas<br>Muurisolatie<br>Spouwmuren<br>Vloerisolatie |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 107 m <sup>2</sup>   |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 106,3 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                  | 377 m <sup>3</sup>   |
| Oppervlakte externe bergruimte          | 4,6 m <sup>2</sup>   |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 8,8 m <sup>2</sup>   |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 2                         |
| Aantal kamers    | 5 (waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |
| Aantal balkons   | 1                         |

## Locatie

|         |                                                                                  |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg<br>In woonwijk<br>Nabij openbaar vervoer<br>Nabij school<br>Vrij |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------|

## Tuin

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Type        | Afgesloten tuin    |
| Hoofdtuin   | Ja                 |
| Oriëntering | Zuidoost           |
| Staat       | Prachtig aangelegd |

## Energieverbruik

|              |   |
|--------------|---|
| Energielabel | A |
|--------------|---|

## CV ketel

|            |                   |
|------------|-------------------|
| CV ketel   | Remeha Avonta CW5 |
| Warmtebron | Gas               |
| Bouwjaar   | 2020              |
| Combiketel | Ja                |
| Eigendom   | Eigendom          |

## Uitrusting

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Warm water                           | CV-ketel            |
| Verwarmingssysteem                   | Centrale verwarming |
| Heeft airco                          | Ja                  |
| Heeft een balkon                     | Ja                  |
| Glasvezelaansluiting aanwezig        | Ja                  |
| Tuin aanwezig                        | Ja                  |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja                  |
| Heeft rolluiken                      | Ja                  |
| Heeft schuur/berging                 | Ja                  |

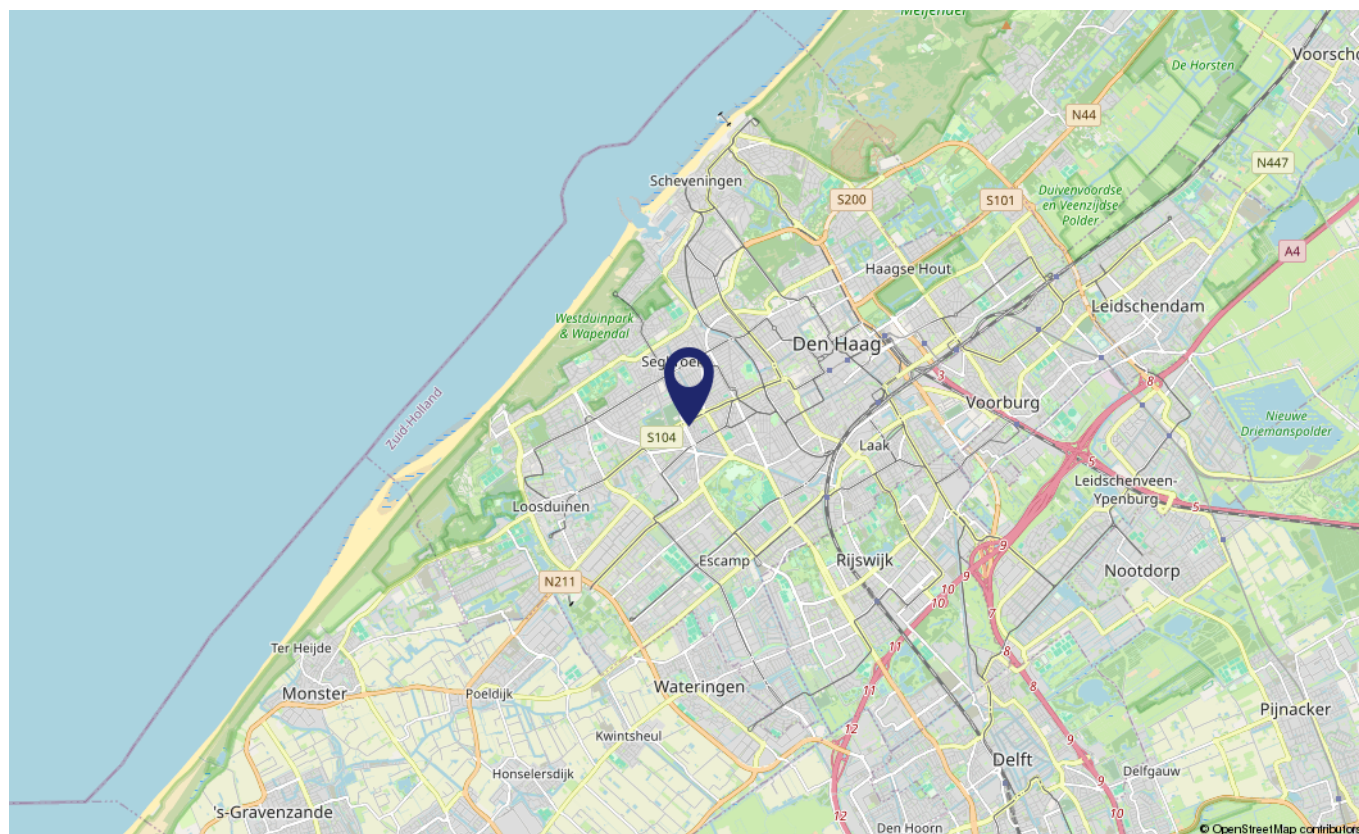
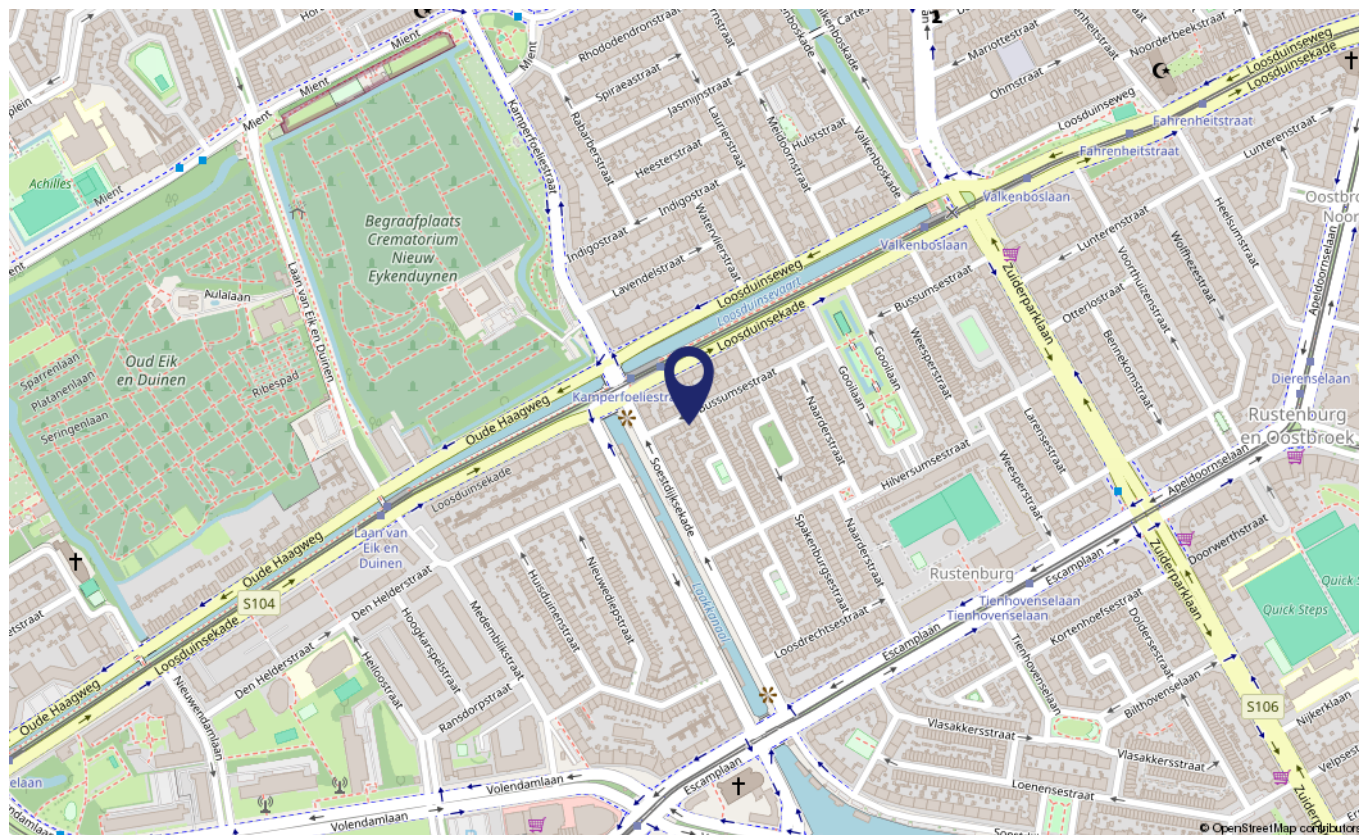
Heeft ventilatie

Ja

**Kadastrale gegevens**

Eigendom

Erfpacht zonder opstalvergoeding





## 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 **Bussumsestraat 142, 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 [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