



LIVE
makelaars

www.livemakelaars.nl

Nieuwersluisstraat 53 2546 RR Den Haag



Bekijk deze
woning

Vraagprijs

€ 255.000,- k.k.

www.livemakelaars.nl

LIVE makelaars

Wat onze verkoopservice in het kort inhoudt: géén onoverzichtelijke en dure courtagekosten maar heldere, voordelige tarieven met flexibele startpakketten die op uw wensen zijn afgestemd. Onze unieke verkoopmethode maakt slim gebruik van Facebook. De eerste bezichtiging van uw woning doen wij helemaal LIVE met Facebook, een relatief onbekende maar zeer effectieve manier om uw woning razendsnel onder de aandacht van woningzoekenden te brengen. Kijkers kunnen hierdoor direct uw woning online bezichtigen en op hetzelfde moment vragen stellen. Uiteraard brengen wij uw woning (afhankelijk van uw wensen) ook op de traditionele manier onder de aandacht via de bekende websites waaronder Jaap.nl, Funda.nl en Huislijn.nl. We bieden een heldere presentatie van uw woning, met professionele fotografie en overzichtelijke plattegronden.

Woning bezichtigingen: hoe werkt dat.

We zijn gespecialiseerd in de moderne marketingtechnieken van Facebook. Wij plaatsen op Facebook een advertentie met een voor-aankondiging, datum en tijdstip waarop de woning online staat. We houden rekening met de covid regels en plannen aparte afspraken in voor bezichtigingen.

De voordelen:

- LIVE makelaars: actief op zoek naar de potentiële koper(s)
- Veiligheid tijdens de bezichtigingen (Mondkapje verplicht, zelf meenemen!)
- Lage kosten en deskundige begeleiding bij aankopen & verkopen van woningen!
- Tevreden klanten en optimale service en dienstverlening
- Ook bereikbaar en beschikbaar in de avonden en weekenden
- Unieke moderne tools om uw woning onder de aandacht te brengen bij potentiële kopers
- Bezichtigingen die volgen op het bekijken van de LIVE opgenomen video zijn veelal serieuzer; kijkers zijn dan echt geïnteresseerd in de woning



Marco Beekhuizen
uw makelaar

Uw makelaar voor aan- en verkoop van uw woning.

+31 (0)70 820 99 19

 +31 (0)6 51 53 05 35

 info@livemakelaars.nl

 www.livemakelaars.nl

Geestbrugkade 35
2281 CX Rijswijk

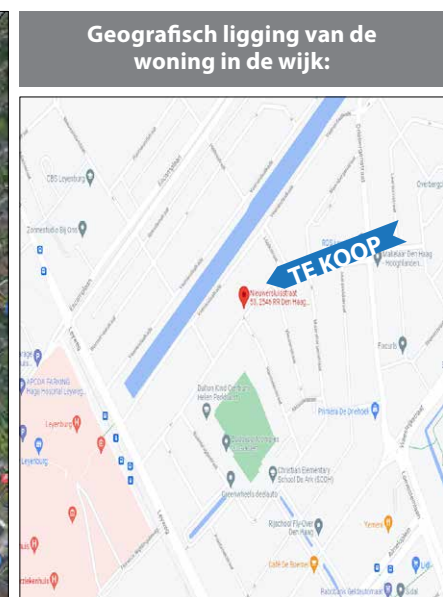
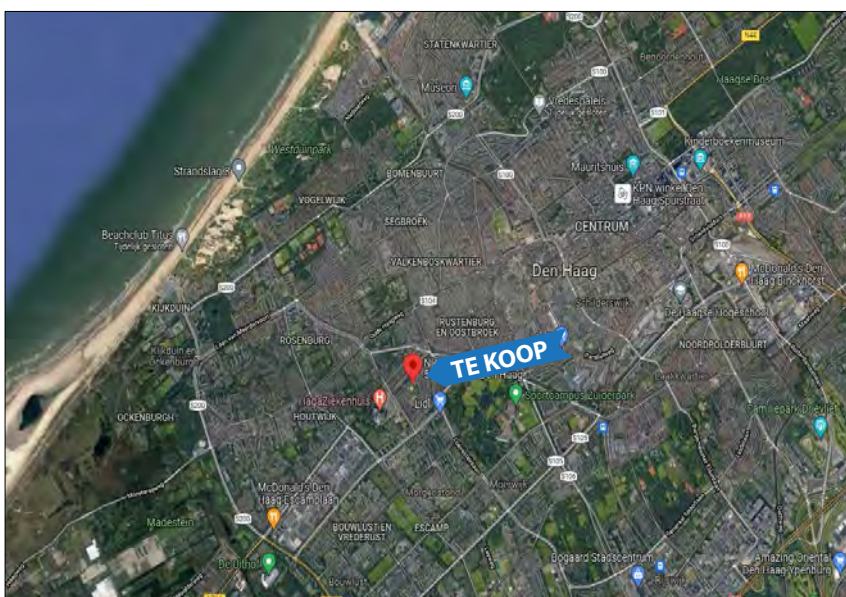
Inhoud:

- Kenmerken
- Geografische ligging
- Omschrijving
- Foto's
- Plattegronden
- Meetrapport
- Kadastrale Kaart
- Lijst van Zaken en Energielabel (indien aanwezig)

Kenmerken: Nieuwersluisstraat 53, 2546 RR 's-Gravenhage

Wijk:	Leyenburg
Soort wijk:	Woonwijk
Buurt kenmerken:	Rustige omgeving
Nabij winkelcentra:	Winkels; Leyenburg en Almeloplein en kleine voorzieningen in de buurt
Basisscholen en voorgezet onderwijs:	In de directe omgeving aanwezig
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal toiletten:	1
Tuin / Balkon:	Balkon van ca. 7 m2 (woning breed)
Woonoppervlakte:	75 m ²
Perceelgrootte:	NVT bij een appartementsrecht (m ²)
Inhoud:	251 m ³
Bouwjaar	ca. 1951

Geografische ligging:



Nieuwersluisstraat 53, 2546 RR

's-Gravenhage

Heerlijk rustig gelegen, instap klaar TOP appartement in de gewilde wijk Leyenburg met 3 slaapkamers, een zonnige woonkamer en een ruime doucheruimte. Netjes gerenoveerd en onderhouden appartement, zo te betrekken en voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas. Op loopafstand van het Zuiderpark en winkelcentrum Leyenburg en op fietsafstand van het strand van Kijkduin en Den Haag Centrum.

Indeling:

Via een gesloten portiek, voorzien van brievenbussen en een bellentableau, komt u bij de entree van de woning op de derde woonlaag. De C-vormige hal biedt toegang tot alle vertrekken zoals; een zonnige woonkamer (ca. 25 m²) met de mogelijkheid om een elektrische haard te installeren, 1e slaapkamer aan de voorzijde (ca. 7,5 m²) en een toilet-ruimte met hangend toilet. De moderne badkamer is voorzien van een wastafel, wasmachineaansluiting, spots in het plafond, mechanische afzuiging en een zeer riante douche (ca. 1,10 m x 1,60 m) met een heerlijke regendouche. Aan de achterzijde van de woning zit de

keuken welke is voorzien van werkbladen aan beide zijden en diverse inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat, oven, afzuigkap en CV-ketel. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog twee rustig gelegen slaapkamers (game of werkkamers van ca. 10 m² en ca. 6 m²). De keuken en beide slaapkamers geven toegang tot het balkon. Het balkon strekt zich uit over de gehele breedte van de woning (ca. 7 m²) waar de avondzon zich graag laat zien en er is een balkonkast aanwezig. Twee vaste kasten bieden voldoende opbergruimte. De gehele woning is voorzien van een laminaatvloer, behalve in de badkamer en keuken.

Berging;

In de zijstraat is een afgesloten toegang tot de separate fietsen- opslagberging (ca. 3,1 m²)

Tevens prima openbaar vervoer verbindingen naar de stad die je binnen 20min. naar station Den Haag Centraal brengen (Halte Leyenburg; Tram 4, 6, Bus 23, 26, 21, 31, 456) en met de auto zit u binnen een mum van tijd op de uitvalswegen A4, A12, A13. Voldoende parkeergelegenheden, dus altijd wel een plekje nabij de woning te vinden.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 75 m²
- Inhoud ca. 251 m³
- Bouwjaar 1951
- Energie label E
- Actieve VVE € 105,43 per maand incl. opstalverzekering.
- c.v. ketel Remeha Avanta bouwjaar 2017
- * kunststof kozijnen met dubbelglas
- Voor indeling en maatvoering zie plattegronden
- elektra 5 groepen, 1 aardlekschakelaar
- glasvezel aansluiting aanwezig (Giganet)
- loopafstand van het Zuiderpark en supermarkten (AH, Jumbo, etos)
- Vanwege het bouwjaar is de materialen- en ouderdomsclausule van toepassing
- balkon gelegen op het noordwesten
- bieden vanaf prijs
- oplevering kan snel (!)
- Eigen grond



Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De aangeboden informatie is een uitnodiging voor een bezichtiging aanvraag of het doen van een bod. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben laten opgemeten, wordt noch door LIVE makelaars, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.



















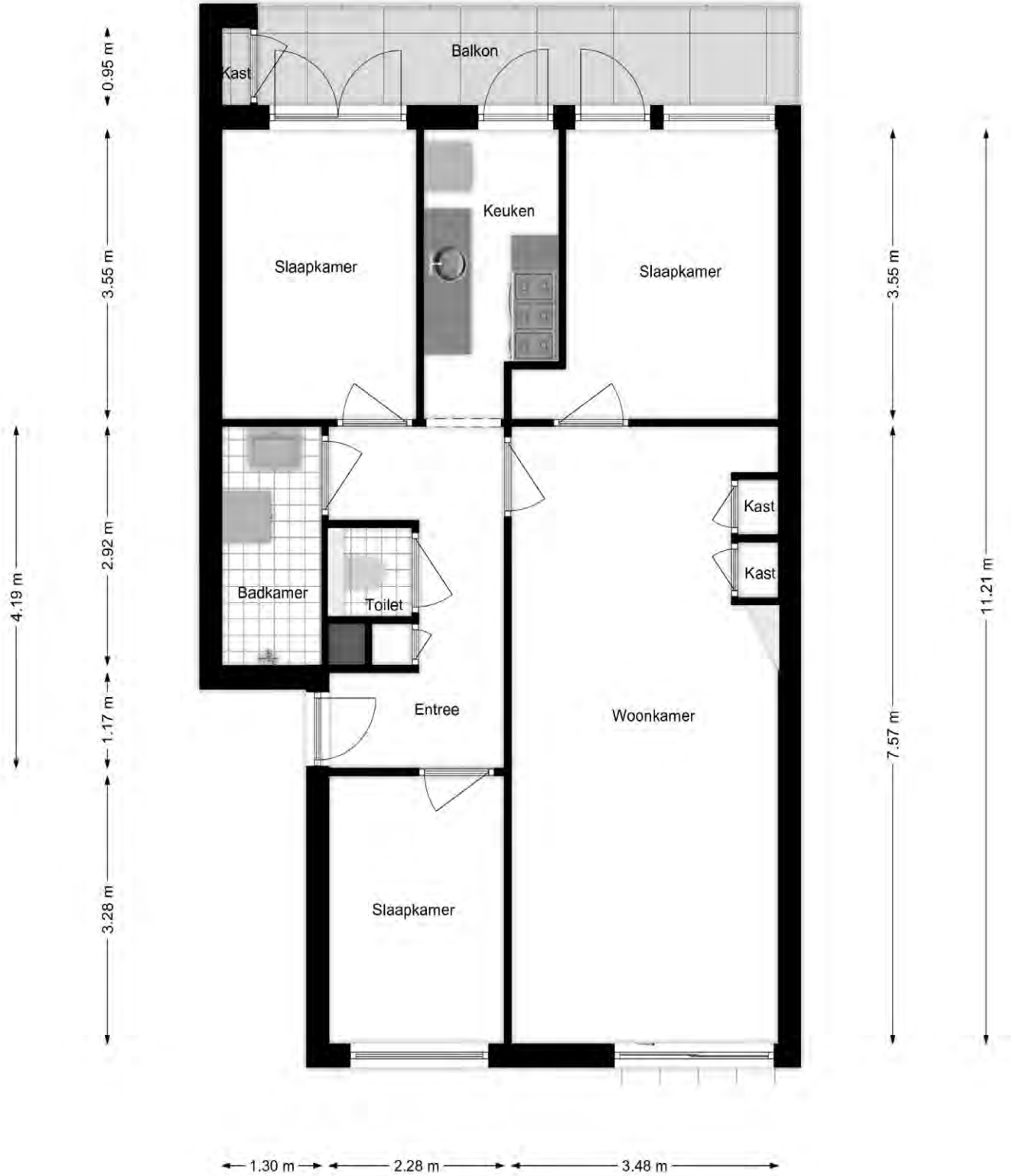


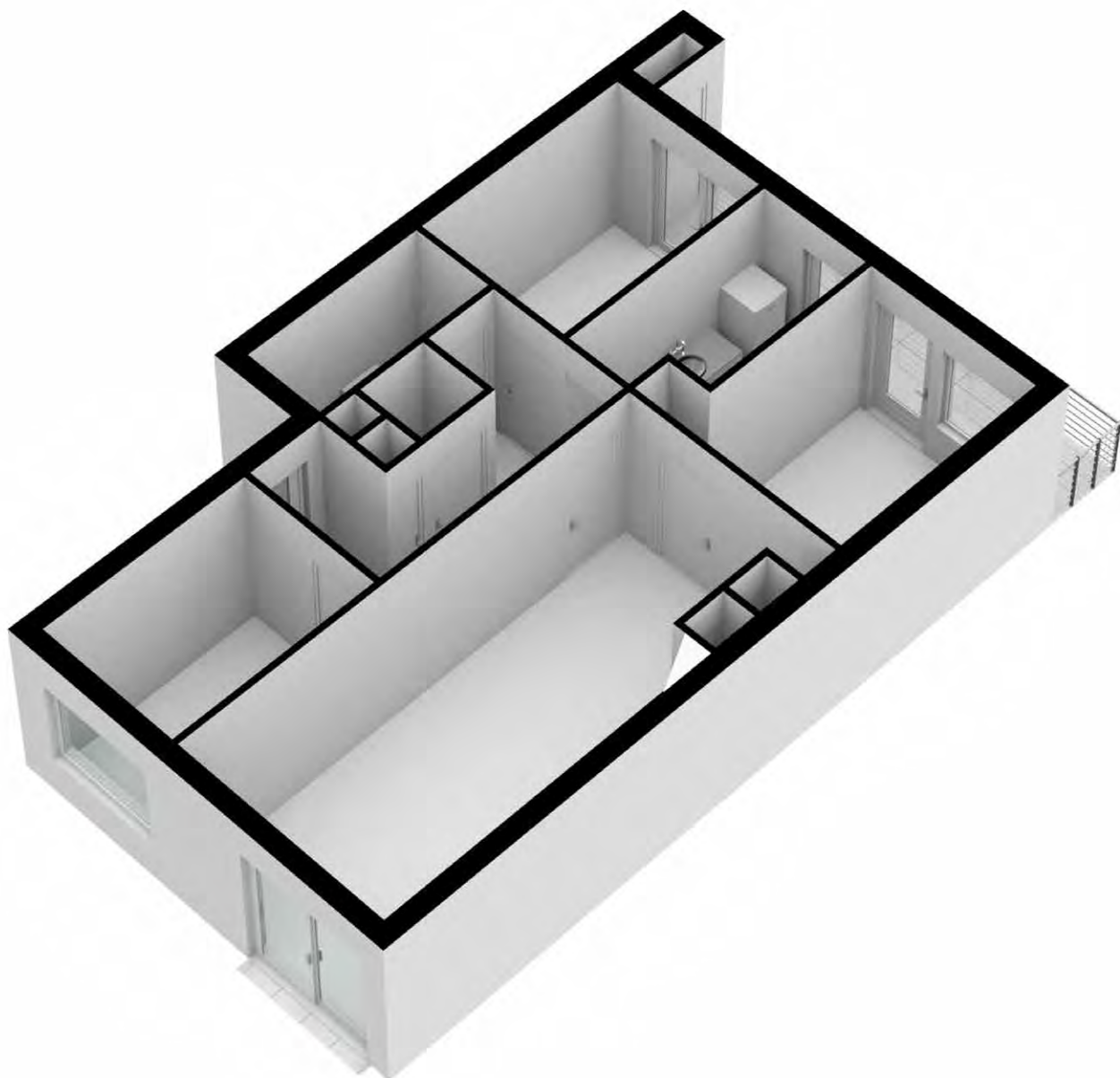




6.80 m

2.54 m 1.73 m 2.77 m







Object

Object type Woning
Adres **Nieuwersluisstraat 53**
Postcode/Plaats **2546 RR Den Haag**



Meetopname

Datum meetopname 21-02-2022
Datum meetrapport 28-02-2022
Meetrapportnummer HV-2022-02/227202209
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten
Status Definitief

Opdrachtgever

Opdrachtgever Live Makelaars
Adres Geestbrugkade 35
Postcode/Plaats 2281 CX Rijswijk



Informatie bij het rapport

Housevertising heeft dit NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructies juli 2019 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVT en de waarderingkamer (BBMI).

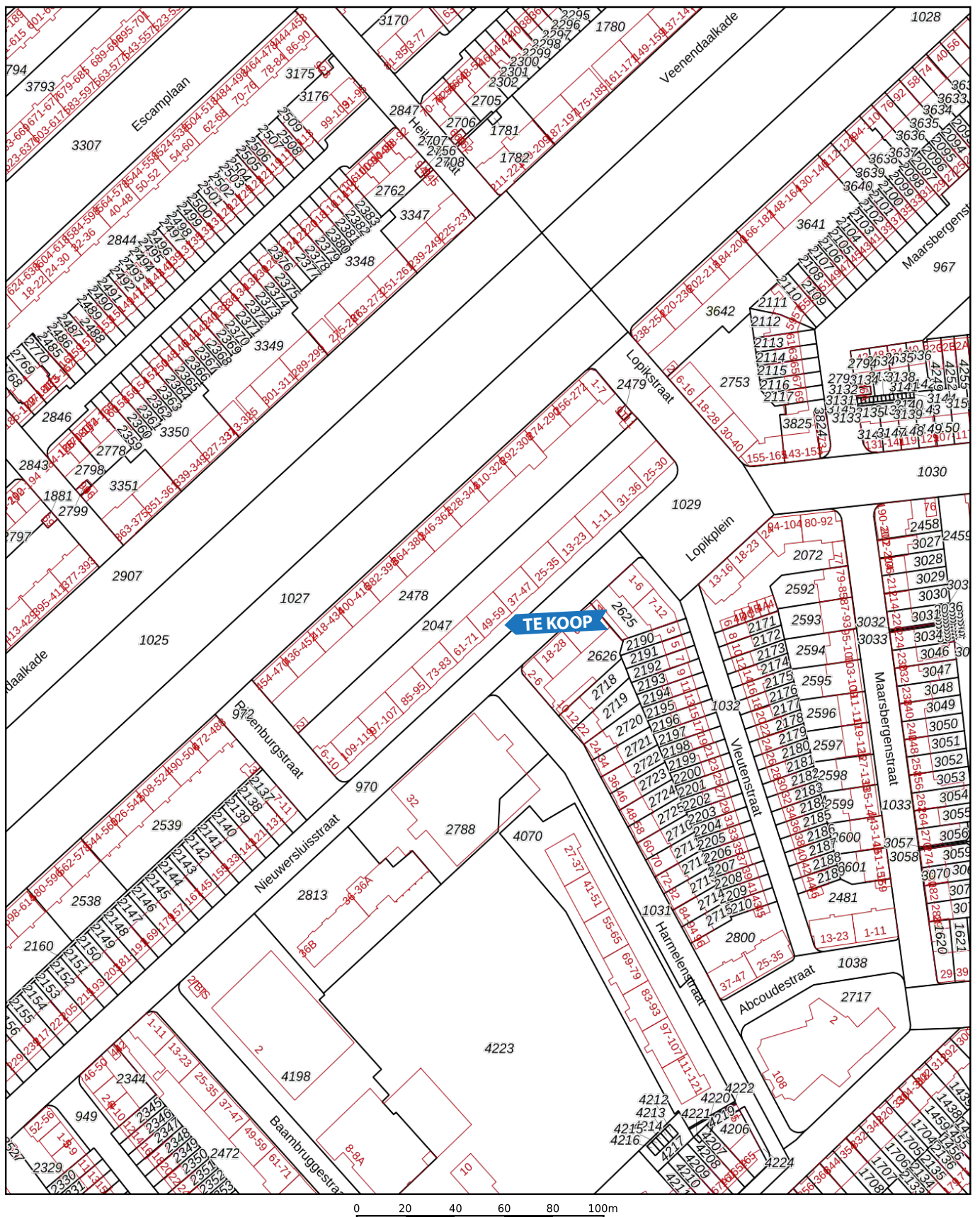
Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen aan de gebruiksoppervlakte en plattegronden geen rechten worden ontleend.


Vastgestelde vloeroppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte(n) – Wonen	75,0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Overige inpandige ruimte(n)	0,0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Gebouwgebonden buitenruimte	9,5 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Externe bergruimte(n)	3,2 m ²
Bruto vloeroppervlakte woning	83,6 m ²
Bruto inhoud woning	250,8 m ³

Amsterdam, 28 februari 2022

B.A. Mac Donald | Housevertising



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Loosduinen</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 2047</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 februari 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LIJST MET ROERENDE ZAKEN BEHORENDE BIJ:

ADRES **Nieuwersluisstraat 53**

DATUM

WOONPLAATS **Den Haag**

POSTCODE **2546 RR**

OVERNAME
BLIJFT ACHTER
GAAT MEE
N.V.T.

OVERNAME
BLIJFT ACHTER
GAAT MEE
N.V.T.

EXTERIEUR				
tuinaanleg / (sier)bestrating				X
beplanting / erfafscheiding			X	
plantenbakken			X	
losstaande potten e.d.			X	
vijver				X
buitenverlichting				X
tuinhuisje / buitenberging		X		
ALARM EN EXTRA SLOTEN				
alarminstallatie				X
veiligheidssloten				X
ROLLUIKEN EN ZONNEWERINGEN				
buiten rolluiken voorzijde		X		
buiten rolluiken achterzijde				X
binnen zonwering voorzijde				X
binnen zonwering achterzijde				X
JALOEZIËN/PLISSE/LAMELLEN				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage		X		
ROLGORDIJNEN				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage		X		
GORDIJNRAILS				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage		X		
GORDIJNEN EN VITRAGES				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage		X		
VLOERBEDEKKING EN LINOLEUM				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage				X
OPENHAARD ZAKEN				
openhaard, korf, voorzetscherm				X
open haard werkspullen				X

PARKET / LAMINAAT / KURK				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage		X		
ISOLATIEVOORZIENINGEN				
voorzetramen				X
radiatorfolie				X
WARMWATERVOORZIENINGEN EN CV				
geiser				X
cv installatie, type: Valiant			X	
close-in-boiler			X	
thermostaat			X	
kachels, aantal: ____			X	
radiatoren			X	
KEUKENBLOK EN KEUKENVERLICHTING				
kastjes			X	
inbouwverlichting / dimmers			X	
KEUKEN (INBOUW)APPARATUUR				
magnetron / oven		X		
Gas/keramische/Inductie plaat			X	
Vaatwasser			X	
Koelkast/vrieskast			X	
keukenaccessoires (vastzittende)			X	
Keukenblokverlichting			X	
VERDERE INBOUW EN OPBOUWVERLICHTING				
inbouwverlichting / dimmers			X	
opbouwverlichting (losstaand)				X
vaste verlichting (plafond/muur)				X
SANITAIRE VOORZIENINGEN				
wastafels, aantal: __			X	
badkameraccessoires (los)				X
toiletaccessoires			X	
schakelaar wasautomaat				X
Douchecabine, thermostaatkraan			X	
LOS STAANDE KASTEN EN PLANKEN				
losse kast(en), aantal: __		X		
boeken- / legplanken				X
OVERIGE ZAKEN				
schoenenkast			X	
spiegel entrée			X	



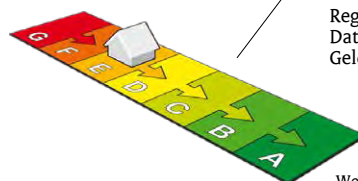
Rijksoverheid

Energie label woning

Nieuwersluisstraat 53
2546RR 's-Gravenhage

BAG-ID: 0518010000605389

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label E

Registratienummer 360192350
Datum van registratie 08-03-2018
Geldig tot 08-03-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen dak	
Bouwperiode	1946 t/m 1964	
Woonoppervlakte	t/m 80 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Niet van toepassing	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
HR++ glas in de slaapruiimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak
(Extra) isolatie van uw buitenmuren
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
HR++ glas in de woonruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Remy van Kampen
Examennummer 7650
KvK nummer 65385624

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.