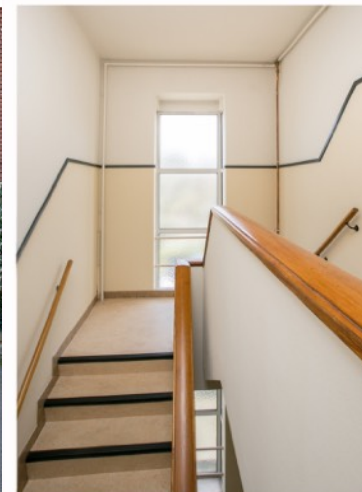




# Koningin Emmakade 153C, 's-Gravenhage

Heerlijk zonnig en ruim dubbel bovenhuis in het gewilde Duinoord





## Koningin Emmakade 153C , 's-Gravenhage

Vraagprijs: € 485.000 k.k.

Deze lichte, goed onderhouden 5-kamer woning (133 m<sup>2</sup>) heeft 3 slaapkamers, twee balkons en een eigen fietsenberging. Het bevindt zich in een goed onderhouden kleinschalig appartementencomplex. Aan de achterzijde kijkt u uit over tuinen en stadspark Sunny Court, dat ingesloten ligt tussen de bebouwing van Laan van Meerdervoort / Reinkenstraat / Obrechtstraat / Koningin Emmakade. Wassenaarse Slag), op de Kaag of in het centrum van Leiden.

*“...wonen op loopafstand van de gezellige Reinkenstraat...”*

De ligging is ideaal in het aantrekkelijke en zeer gewilde Duinoord. Deze monumentale stadswijk kenmerkt zich door karakteristieke herenhuizen die rond 1900 gebouwd zijn. Een schitterende plek om te wonen. U bevindt zich hier in de buurt van alle denkbare voorzieningen. Om de hoek bevinden zich het Sweelinckplein en de gezellige Reinkenstraat met haar leuke winkels, café's en veel (vers)specialzaken. Vlakbij ligt de populaire Frederik Hendriklaan, 'de Fred'. Het centrum en het strand zijn op de fiets eenvoudig te bereiken. Openbaar vervoer, tramlijnen 11, 17, Randstadrail 3 en uitvalswegen liggen vlakbij.

U komt het appartementengebouw binnen in de lichte, afgesloten entree met mooi marmer op de wanden. Daar neemt u de trap langs een stijlvolle raampartij naar de 2e verdieping. Ook hier is de gezamenlijke overloop heerlijk licht.



U betreedt het appartement en komt binnen in de hal. Wat meteen opvalt zijn de mooie paneeldeuren, die u aantreft in het gehele appartement. Vanaf de hal bereikt u de kamer-en-suite, de keuken, het nette toilet met fonteintje, een ruime bergkast met de CV ketel en de trap naar de slaapverdieping.

De kamer-en-suite is heerlijk ruim (circa 50 m<sup>2</sup>) en heeft een mooie plafondhoogte. Op de vloer ligt een eiken parketvloer, de wanden zijn strak gestuukt. De originele separatie tussen de voor- en achterkamer is bewaard gebleven. Deze heeft een mooie ronde toog en veel vaste kasten. Aan de achterkamer grenst een balkon. Deze ligt op het zuid/westen en heeft dus een ideale zonligging. Hier is het genieten van de rust en het buiten-zijn.

*“... een fijne plek om thuis te komen...”*

De living gaat over in de keuken met L-vormig keukenblok met houten aanrechtblad en daarboven moderne metrotegels. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, een RVS-schouwafzuigkap, een oven, een koelkast, een vrieskast en een vaatwasmachine. Fijn is het uitzicht over het stadspark. Ook hier is een deur naar het balkon.

Via de vaste trap bereikt u de overloop met visgraad parketvloer op de slaapverdieping. Vanaf de overloop bereikt u 3 slaapkamers en de badkamer. Ook vindt u er een royale bergkast.



De master bedroom (circa 18 m<sup>2</sup>) ligt aan de achterzijde. Het is een mooie ruimte met voldoende plek voor een royale kastenwand. Vanuit deze kamer bereikt u het 2e balkon.

In de zijkamer (circa 8 m<sup>2</sup>) bevinden zich de was- en droogmachine aansluitingen. Deze kamer is uitstekend geschikt als werk- of kinderkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is riant (circa 24 m<sup>2</sup>). Deze kamer is - indien gewenst - te splitsen in 2 separate slaapkamers.

De badkamer is zowel vanuit de overloop als vanuit de master bedroom te bereiken. Op de wanden vindt u metrotegels in zwart/witte kleurstelling. Er is een ligbad met goede douchevoorziening, een vaste wastafel met spiegel en planchet, een design radiator en een 2e toilet.





Achter het appartementengebouw heeft u de beschikking over een eigen, afgesloten fietsenberging.

Wat kunt u verder verwachten?

- Beschermd stadsgezicht Duinoord
- Actieve VvE, bijdrage 168 euro per maand
- Elektra 5 groepen met aardlekschakelaar
- Nefit HR CV combi-ketel (2007); 100% nieuw binnenwerk in 2017
- Geheel voorzien van aluminium kozijnen met dubbel glas

Kortom: een heerlijk, goed onderhouden appartement op een heel centrale plek.

***Kortom: een heerlijk, goed onderhouden appartement op een heel centrale plek.***



*Kernpunten:*

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| - Inhoud:          | circa 463 m3 |
| - Woonoppervlakte: | circa 133 m2 |
| - Aantal kamers:   | 5            |
| - Ligging:         | zuid/west    |
| - Onderhoud:       | goed         |
| - Bouwjaar:        | circa 1940   |



## Omgeving

Duinoord is een gewilde, monumentale stadswijk dichtbij strand, zee, duinen en de Binnenstad.

De wijk kenmerkt zich door monumentale, gebogen straten en karakteristieke grote herenhuizen van rond 1900 die zijn voorzien van sierlijke elementen zoals erkers, daklijsten, glas- in- loodramen, balkons en dakkapellen. Deze geven de wijk een chique uitstraling. Mooie voorbeelden hiervan vindt u op het prachtige Sweelinckplein.

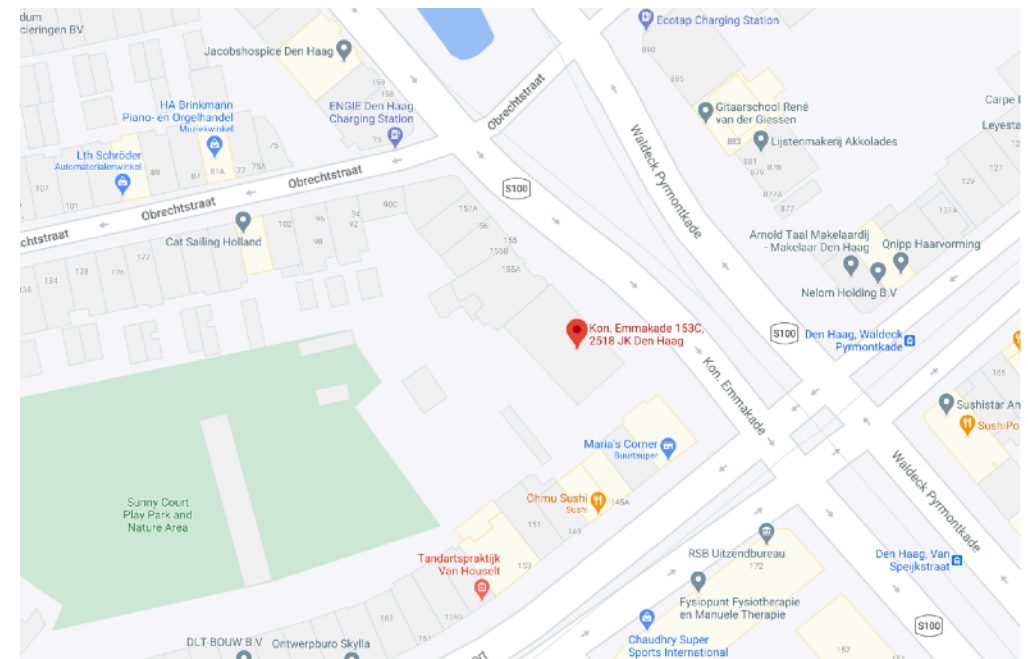
In de Reinkenstraat vindt u een aantrekkelijk winkelgebied met veel (vers)speciaalzaken. U kunt er ook prima terecht voor een hapje en drankje. Het Prins Hendrikplein en het Anna Paulownaplein met hun gezellige terrassen liggen op loopafstand. Vanuit Duinoord is het ook een korte wandeling naar de populaire winkelstraat de Frederik Hendriklaan 'de Fred' in de aangrenzende wijk Statenkwartier. En op de fiets bent u binnen 10 minuten in de binnenstad.

Rondom het Sweelinckplein en aan de randen van de wijk liggen groene plantsoenen met grote monumentale bomen.

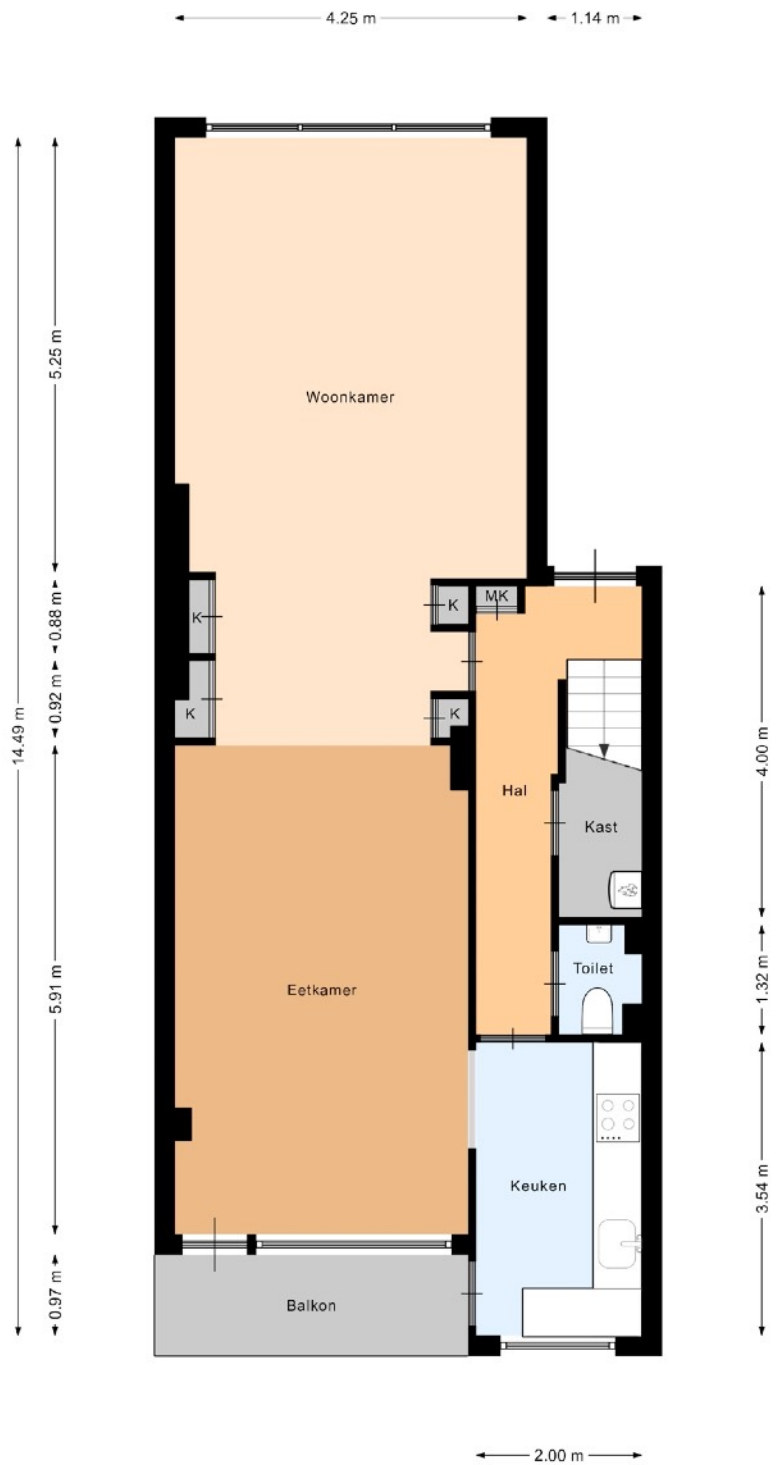
Sunny Court is een klein gemeentelijk parkje van een zo'n 3000 m2, dat ligt ingesloten in het bouwblok Laan van Meerdervoort / Reinkenstraat / Obrechtstraat / Koningin Emmakade. De ingang ervan is aan de Laan van Meerdervoort 189b. Naast mogelijkheid om te genieten van al het mooie groen, wordt er jaarlijks ook een muziekfestival georganiseerd. Een groep van 10 à 12 actieve buurtbewoners zet zich voor het park in. Dagelijks wordt het park geopend en gesloten, er wordt afval en vuil weggehaald, groen wordt onderhouden, geplant en zo nodig water gegeven. tientallen grote en oude bomen maken het park tot een verstilde en groene oase in de drukke omgeving. Het park heeft een glijbaan en een wip, er zijn schommels en wipkippen, er is een klein speelhuisje en er zijn rekstokken, kortom de kleintjes kunnen er

ruimschoots terecht. Een aantal bankjes maakt het voor de ouders aangenaam er een poosje te toeven.

Duinoord grenst aan de groene wijk Zorgvliet met park Sorghvliet. Van daaruit steekt u zo door naar de Scheveningse Bosjes of het Westbroekpark. Hier kun je heerlijk wandelen, sporten, bootje varen of in de zomer genieten van een culinair festival zoals de Parade of TREK. Ook het strand, de zee en de duinen liggen op 10 minuten fietsafstand.



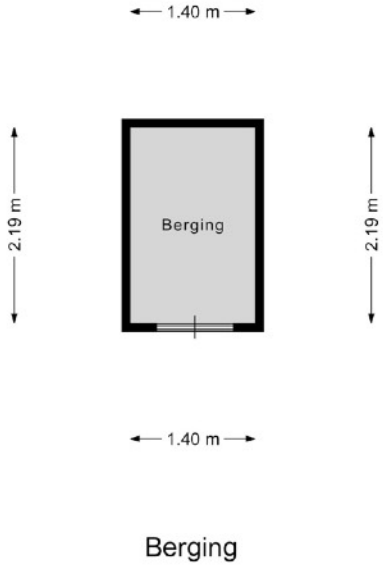
# Plattegrond woonverdieping



# Plattegrond slaapverdieping



# Plattegronden Berging



Lijst van zaken behorende bij:

**koopakte appartementsrecht**

Betreft: Koningin Emmakade 153C, 's-Gravenhage

Kadastraal bekend: gemeente 's-Gravenhage sectie N nummer 8368 A7

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toepassing
<b>Tuin:</b>				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- tuinhuis / buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- overige tuin, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Woning:</b>				
- vlaggenmast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (voor)deur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolluiken / zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- losse horren / rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen / vitrages / lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- schilderijophangstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vloerbedekking / linoleum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verwarming/warm water etc:</b>				
- cv met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- warmwatervoorziening, te weten:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- allesbrander / kachel(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Koningin Emmakade 153C,  
2518 JK 's-Gravenhage

Datum: 23 maart 2021

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toepassing
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keuken:</b>				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gas kookplaat (1 brander niet werkzaam)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vaatwasmachine (niet werkzaam)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- keukenaccessoires, te weten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lepelrek	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- legplanken en rek	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting:</b>				
- inbouw, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tl buizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- badkamer, toiletverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouw, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Diversen:</b>				
- (losse) kasten, legplanken te weten: kast in keuken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Boekenplanken kamer voor 3 <sup>e</sup> etage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- grote kledingkast slaapkamer achter 3 <sup>e</sup> etage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (huis)telefoon toestellen/telefooncentrale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Toilet, te weten:</b>				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Badkamer, te weten:</b>				
- wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
- HR ketel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Betreft: Koningin Emmakade 153C,  
2518 JK 's-Gravenhage

Datum: 23 maart 2021

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 2

### **Tot slot:**

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een 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.

### **Algemene verkoopcondities:**

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Haaglanden bevindt. Indien genoemde notaris voor roeyementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 200,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website [www.spirit-vastgoed.nl](http://www.spirit-vastgoed.nl).

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponereerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.