

# Reinkenstraat 12 A

Duinoord

€ 525.000,- k.k.



In gezellige winkelstraat van Duinoord gelegen volledig gerenoveerd dubbel bovenhuis gelegen op de 2e en 3e verdieping. Deze bovenwoning is ruim bemeten (ca. 175 m<sup>2</sup>), heeft een zeer ruime zit-/eetkamer, een luxe open keuken, 3 à 4 slaapkamers, 2 badkamers en 2 terrassen.



# Van den Akker NVM Makelaars

Reinkenstraat 12 A, 2517 CV 's-Gravenhage



Aanmelding: In verkoop genomen  
Vraagprijs € 525.000,- kosten koper  
Prijs per m<sup>2</sup>: € 3.017,24  
Aangeboden sinds: 3 dagen (21-11-2016)  
Aanvaarding: in overleg

## Beschikbaar



Van den Akker NVM Makelaars 'S-  
GRAVENHAGE  
Telefoon: 070-3468933  
E-mail: info@vandenakker-makelaardij.nl

## Kenmerken

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 174 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 590 m<sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers: 7 (4 slaapkamers)  
Aantal badkamers: 2 en 2 apart toilet  
Aantal woonlagen: 2  
Voorzieningen: dakraam, mechanische ventilatie

### Onderhoud

Binnen: Uitstekend  
Buiten: Goed, Uitstekend

### Bouw

Soort appartement: Bovenwoning  
Bouwvorm: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 1918  
Bijzonderheden: beschermd stads- of dorpsgezicht  
Soort dak: Plat dak (van bitumineuze dakbedekking)

### Buitenruimte

Ligging: In woonwijk  
Balkon/dakterras: frans balkon aanwezig

### Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren, Betaald parkeren,  
Parkeervergunningen

### VvE checklist

VvE: Reservefonds, Inschrijving KvK, Vergadering VvE, Opstalverzekering,  
Periodieke bijdrage  
Maandelijkse bijdrage: € 146

## Kadastrale gegevens

's-Gravenhage N 8529  
Soort: Volle eigendom  
Omvang: Appartementsrecht of complex  
Indexnummer: 5

## Aanbiedingstekst

In gezellige winkelstraat van Duinoord gelegen volledig gerenoveerd dubbel bovenhuis gelegen op de 2e en 3e verdieping. Deze bovenwoning is ruim bemeten (ca. 175 m<sup>2</sup>), heeft een zeer ruime zit-/eetkamer, een luxe open keuken, 3 à 4 slaapkamers, 2 badkamers en 2 terrassen.

### Indeling:

Entree op straatniveau, gemeenschappelijke trap naar 1e etage, eigen entree.

### Trap naar 2e etage:

Overloop. Deuren met roedeverdeling naar royale zit-/eetkamer (11.25x5.80/3.64) met openslaande deuren naar balkon aan voorzijde en openslaande deuren naar zonnig terras (ZW) aan achterzijde (2.15x3.60). Luxe open keuken met veel inbouwapparatuur. Slaapkamer aan voorzijde (4.38x3.01). Luxe ruim vrijhangend toilet met design fontein. Berging / technische ruimte waarin elektrische groepenkast, mechanische ventilatie, cv-combiketel en aansluiting voor wasmachine.

### Trap naar 3e etage:

Overloop. Master bedroom (4.21x5.60) annex luxe badkamer (2.17x2.76) voorzien van douchecabine, wc, tweepersoons wastafelmeubel en handdoekradiator. Tweede slaapkamer (4.40x2.50) aan voorzijde. Tweede badkamer (2.00x2.50) voorzien van inloopdouche, bad, wc, wastafelmeubel en grote dakkoepel. Derde slaapkamer (3.82x3.07) aan achterzijde. Extra kamer (2.60x1.55) met deur naar tweede terras (2.30x2.30) gelegen op ZW.

### Extra informatie:

- oplevering kan snel
- eigen grond
- VvE recent geactiveerd
- warmte en warm water via cv-combiketel HR (merk Remeha Avanta, bouwjaar 2016)
- elektra 12 groepen met aardlekschakelaars
- geheel voorzien van dubbel glas
- energielabel D
- woonoppervlakte 174 m<sup>2</sup> (gemeten volgens de NVM meetinstructie)
- gelegen in rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord
- parkeren is geregeld via (goedkope) parkeervergunningen
- bouwjaar 1918
- in verband met het bouwjaar zal in de NVM koopovereenkomst de ouderdomsclausule worden opgenomen
- ook zal in de NVM koopovereenkomst de niet-bewoond clausule worden opgenomen

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

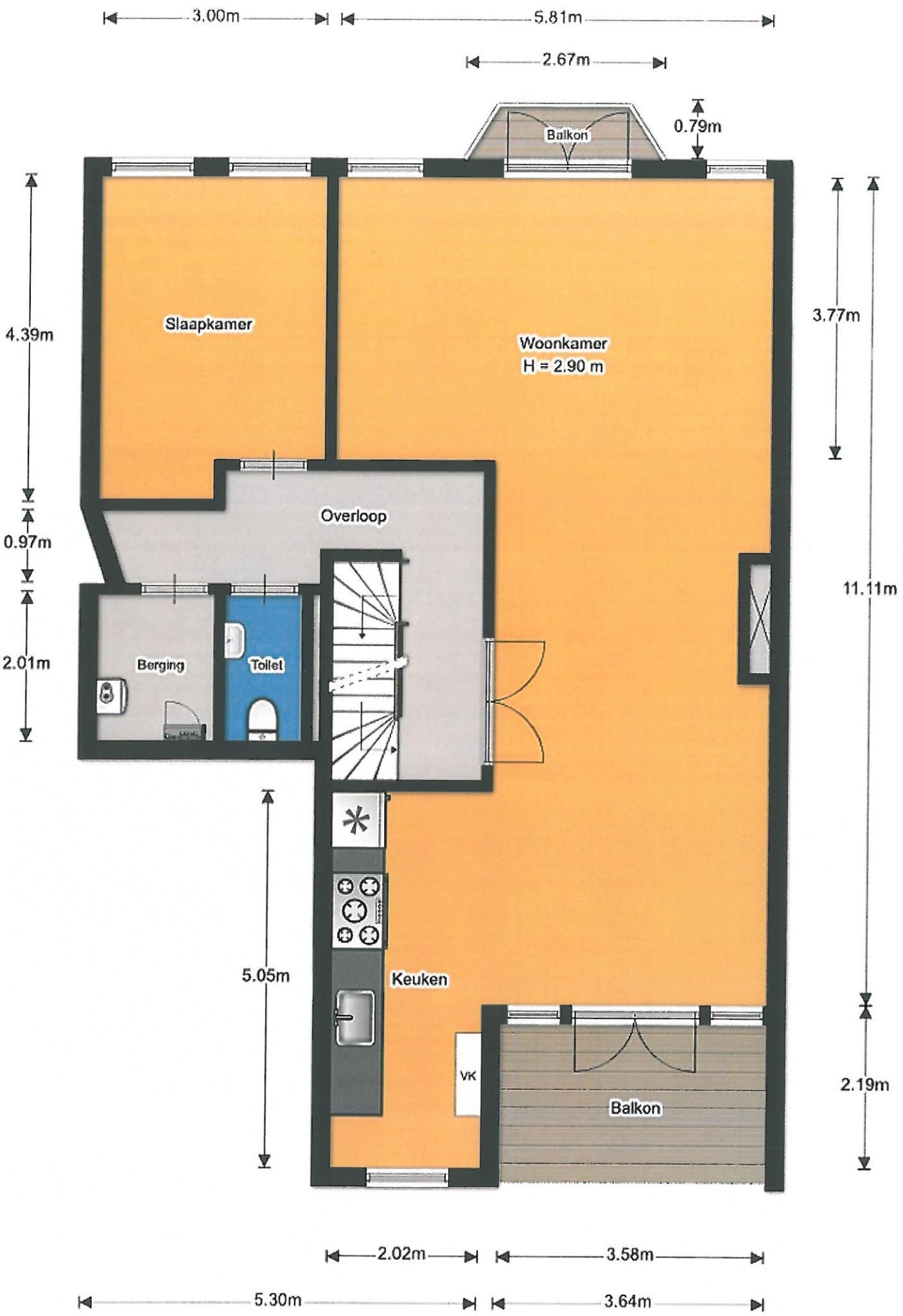
- projectnotaris Rosenberg Polak
- energielabel D

## Foto's

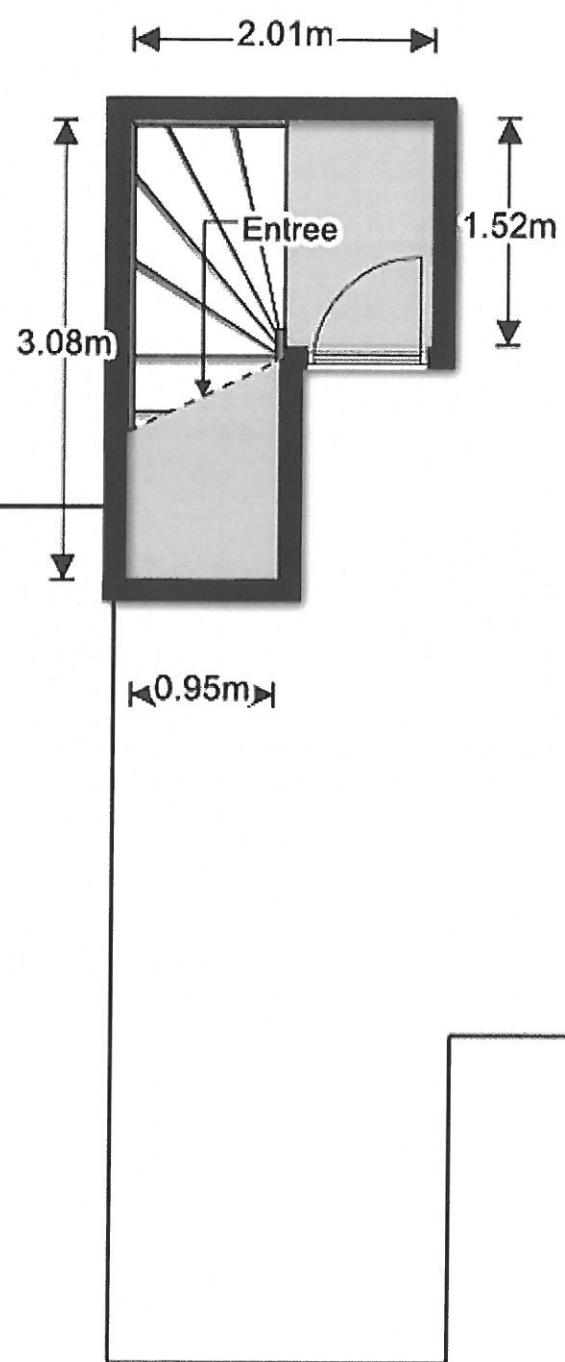


# Van den Akker NVM Makelaars









**WWW.INMETEN.COM**

inmeten conform nen 2580



**Meetrapport volgens de Branchebrede meetinstructie  
op basis van Nen 2580**

**Ingemeten op locatie op verzoek van:**

**FOTOZOOM**

**Saturnusstraat 60**

**2516AH Den Haag**

**Datum van inmeten:**

**14-11-2016**

Bussum, 15-11-2016

Meetrapport : A, KH1983-11335

Objectgegevens : Reinkenstraat 12a

Plaats : Den Haag

Opdrachtgever : FOTOZOOM

Datum van inmeten : 14-11-2016

Soort Object : Middenwoning

Bijzonderheden : Geen

Gebruiksoppervlakte woonruimte		174 m2
Overige inpandige ruimte	nvt	nvt
Gebouwgebonden buitenruimte	Balkon	7,5 m2
	Balkon	1,1 m2
	Balkon	5,2 m2
Externe bergruimte	nvt	nvt

Inhoud: 591 m3

*Ingemeten volgens de Meetinstructie; deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de Nen 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.*

**Toelichtingsclausule NEN2580:** 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.

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle gesloten overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals bijgesloten, gedeponeerd bij de KvK te Hilversum en te vinden op onze website [www.inmeten.com](http://www.inmeten.com)

## Uitleg over het meetrapport

Inmeten.com heeft op verzoek van FOTOZOOM een meetrapport opgesteld conform de branchebrede meetinstructie gebaseerd op de Nen 2580 waarbij de gebruiksoppervlaktes en inhoud gesplitst zijn aangegeven.

Deze splitsing is onderverdeeld in:

- Gebruiksoppervlakte woonruimte
- Overige inpandige ruimte
- Gebouwgebonden buitenruimte
- Externe bergruimte
- Bruto inhoud van het object

Ingemeten volgens de Meetinstructie; deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de Nen 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimtes omhullen.

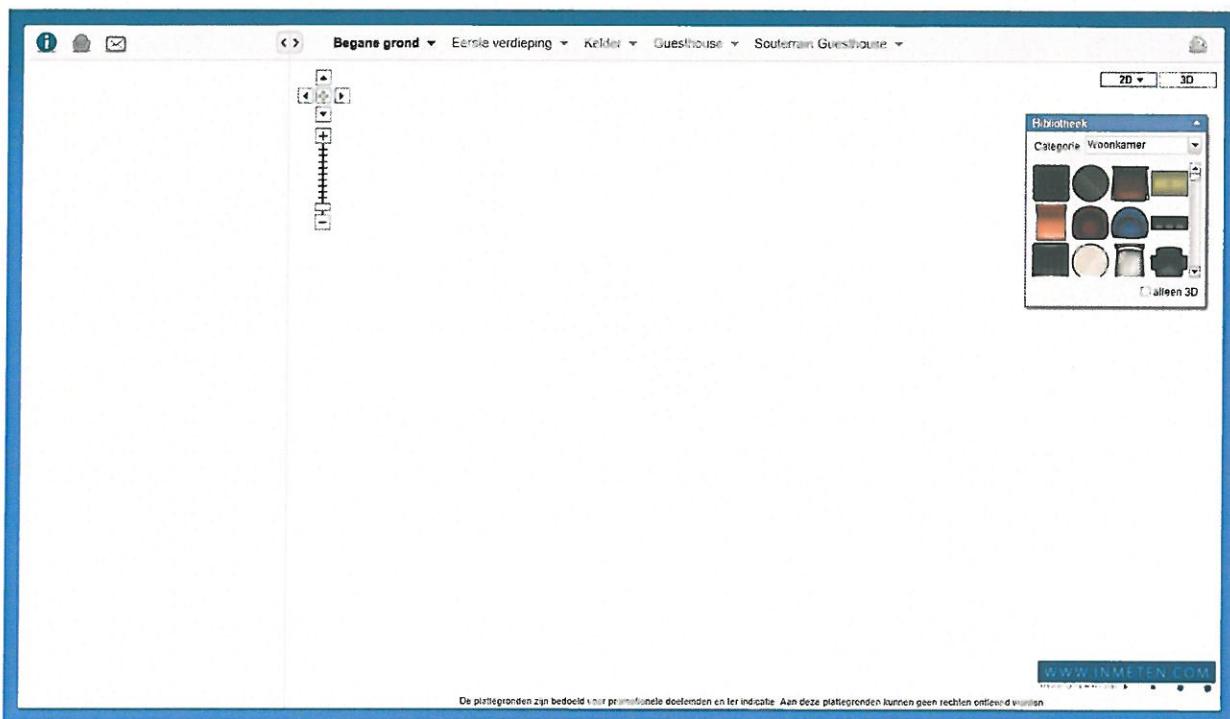
Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt niet meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte lager is dan 1,5 meter met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.
- Een liftschacht
- Een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter of gelijk aan 4,0 m<sup>2</sup> is
- Een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is of gelijk aan 0,5 m<sup>2</sup>
- Een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>

## Interactief inrichten van de plattegrond

Deze plattegrond kunt u ook vinden op <http://inmeten.floorplanner.com/reinkenstraat-12a>. Via deze link komt u terecht op het interactieve platform van Floorplanner. Op deze site kan u eenvoudig de plattegrond inrichten.

**Het scherm:** Als u op de desbetreffende pagina bent aangekomen ziet u de plattegrond van bovenstaand pand op uw scherm staan zoals onderstaande screenshot. Eventuele verdiepingen staan aangegeven aan de bovenkant van het scherm. Aan de rechterkant ziet u de bibliotheek en daarboven de mogelijkheid om de plattegronden in 3D te bekijken. Links ziet u de mogelijkheid om in en uit te zoomen.



Via de bibliotheek kunt u meubels en andere zaken vinden onder noemers als: woonkamer, keuken, badkamer, kantoor, tuin, enz. Al deze meubels en overige zaken kunt u de woning in slepen en op elke gewenste plek neerzetten. Indien u het "object" geplaatst heeft kunt u erop klikken voor meer mogelijkheden zoals groter of kleiner maken of om de objecten te draaien.

Ook zult u zien dat er een prullenbakje staat, de mogelijkheid om het object te kopiëren en een i. Deze i geeft u nog meer mogelijkheden ten aanzien van kleur, hoogte en afmetingen. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om woonkamer, slaapkamer en kantoor in te richten. Maar men kan ook een compleet andere keuken inrichten.

De wijzigingen die u heeft aangebracht kunt u uitprinten en mailen (geheel links in het scherm) maar deze blijven na afsluiten niet op deze site bewaard. Daarnaast is het niet mogelijk om muren te verwijderen of te verplaatsen.

# Energie-index rapport



Straat:	Reinkenstraat	EI <sub>NV2014*</sub> :
Nummer/ Toevoeging:	12-A	
Postcode:	2517CV	
Plaats:	's-Gravenhage	
Woningtype:	Meergezinswoning met meerdere woonlagen	
Gebruiksoppervlakte:	181,5	EI <sub>NV2014 met EMG verklaring</sub> :
Opnamedatum:	25 augustus 2016	
Afmeldnummer:	573000542	
EI-rapport geldig tot:	25-08-2026	
EI op basis van andere woning?	nee	
Adres representatieve woning		

Standaard Energiegebruik van de woning wordt bepaald met een zogenaamd Maatwerkadvies

Mogelijke energiebesparende maatregelen kunnen worden bepaald met een zogenaamd Maatwerkadvies!

EI-rapport opgesteld door:

• Adviesbedrijf:	Energielabel Haaglanden B.V.	
• Certificaatnummer (afgegeven door CI)	EPG2015-40	
• KvK nummer:	57214816	
• Naam EPA-opnemer/-adviseur:	ing. R. Doedijns	
• Examenummer:	4577	
• Handtekening:		

\* Berekening van de Energie-index is gebaseerd op het Nader Voorschrift NEN 7120 vastgesteld 10 februari 2014 inclusief erratalijst van 3 november 2014.

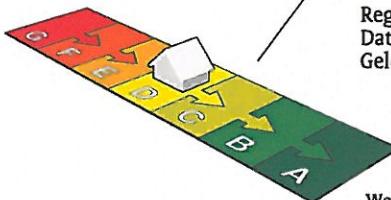


Rijksoverheid

## Energielabel woning

Reinkenstraat 12 A  
2517CV 's-Gravenhage  
BAG-ID: 0518010001750399

Veel besparingsmogelijkheden



## Energielabel D

Registratienummer 573000542  
Datum van registratie 28-09-2016  
Geldig tot 25-08-2026

Weinig besparingsmogelijkheden

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

### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Appartement met meerdere woonlagen - Tussen dak
Bouwperiode	vóór 1946
Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>
2. Glas woonruimte(s)	HR glas
Glas slaapruimte(s)	HR glas
3. Gevelisolatie	Niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Niet van toepassing
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, installatiejaar in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Nee
8. Zonne-energie	Nee
9. Ventilatie	Anders dan mechanische afzuiging

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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

### Goedgekeurd door:

Naam Rob Doedijns  
Examennummer 4577  
KvK nummer 57214816

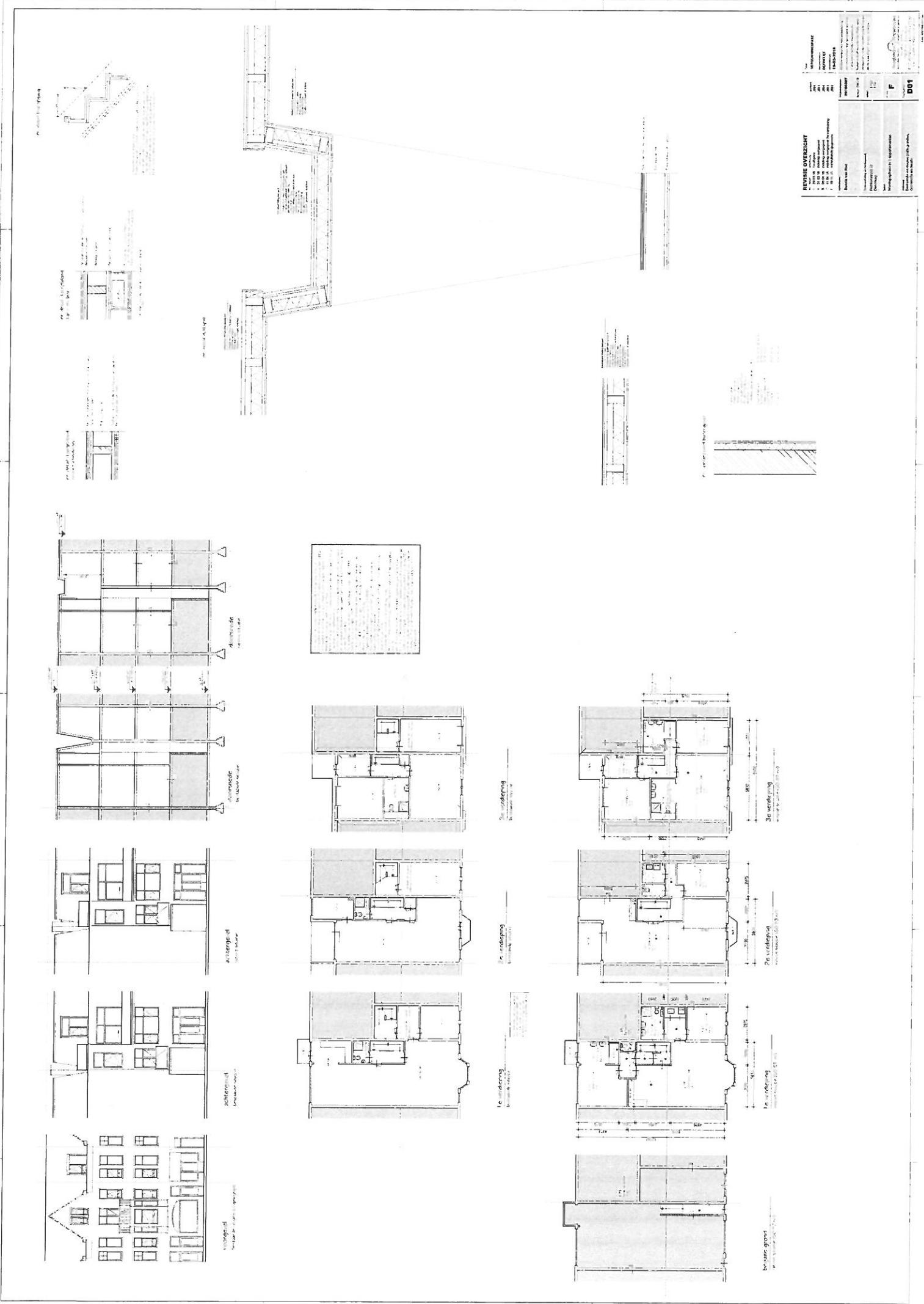
Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.zoekuwenergielabel.nl](http://www.zoekuwenergielabel.nl).

### Disclaimer

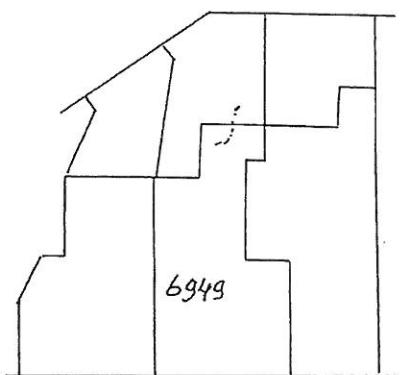
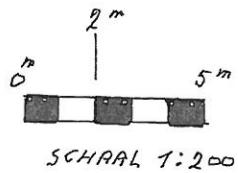
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij 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.



VOORGENOMEN ONDERSPLITTING IN  
APPARTEMENTSRECHTEN V.H. KAD. PERCEEL  
GEMEENTE 'S-GRAVENHAGE  
SECTIE N NR. 0529 A-2

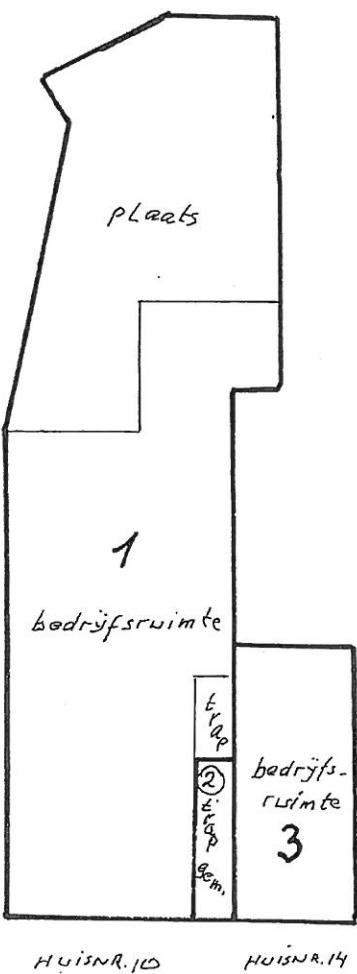
A-4 + 105 m<sup>2</sup>

A-5 + 155 m<sup>2</sup>



REINKENSTRAAT

SITUATIE  
1:500



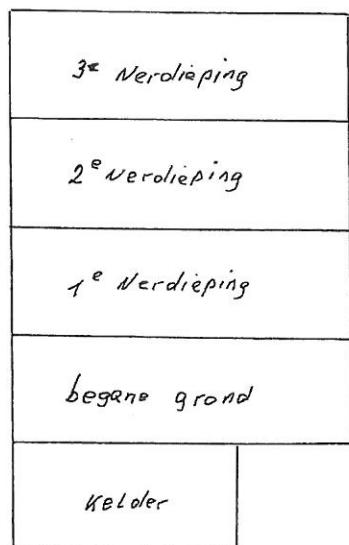
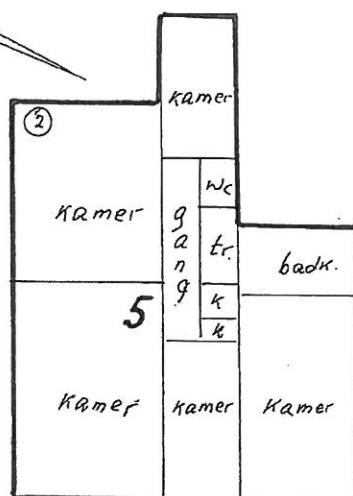
KELDER

1:200

BEGANE GROND  
1:200

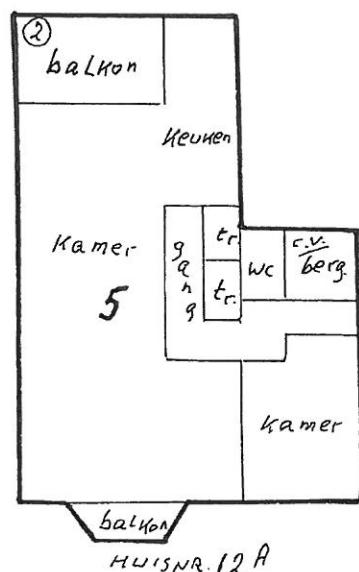
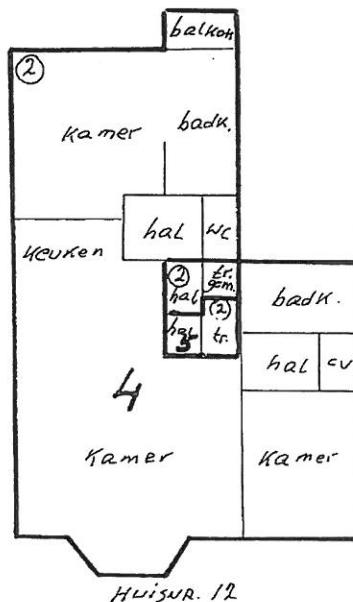
1<sup>o</sup> VERDIEPING  
1:200

2<sup>o</sup> VERDIEPING  
1:200



3<sup>o</sup> VERDIEPING  
1:200

DOORSNEDE  
1:200





Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

**Voorlopige kadastrale grens**

---

Administratieve kantoor

Bebouwing

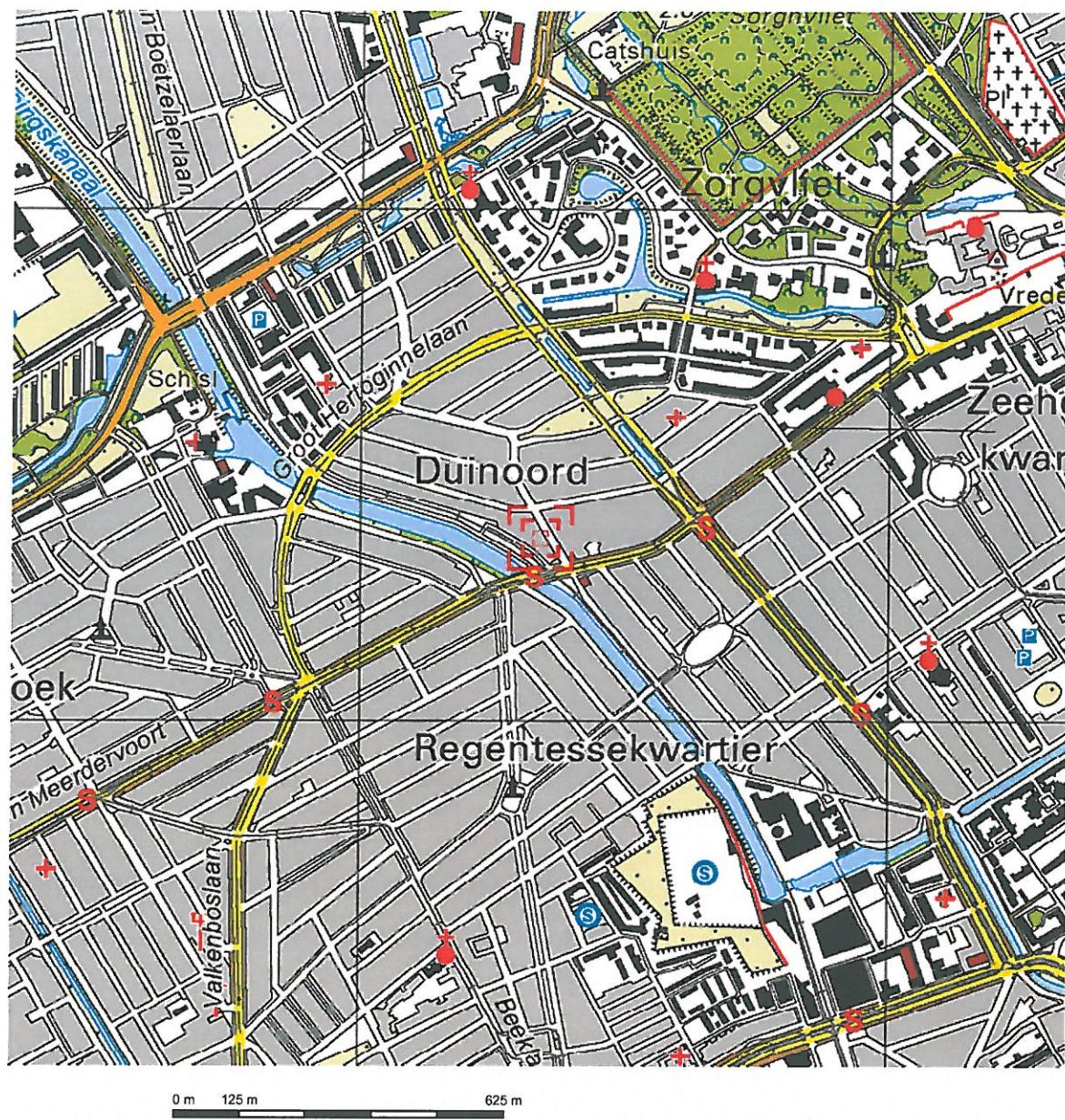
Schaal 1:500

Kadastrale gemeente  
Sectie  
Perceel

'S-GRAVENHAGE N  
N  
6949



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



0 m 125 m 250 m 375 m 500 m 625 m

Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object 'S-GRAVENHAGE N N 6949  
Reinkenstraat 12, 2517 CV 'S-GRAVENHAGE  
CC-BY Kadaster.



<b>BEBOUWING</b>	<b>SPORWEGEN</b>	<b>OVERIGE SYMBOLEN</b>
a bevolkt gebied b bebouwden c hoogbouw d kas	spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig a station b spoorweg in tunnel tramweg	a + b ● c + d ○ e ● f *a T b c d Y a T b c f d Y a X b c Y d T a T b P c Y a T b c L a + b G c H a P b GP c +
<b>WEGEN</b>	<b>HYDROGRAFIE</b>	a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren g gemeentehuis h postkantoor i politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompinstallatie b seinmast c zandmast a hunebed b monument c gemaal a kampeerterrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal, b grenspunt c boom schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering
autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	waterloop: smaller dan 3 m waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koedam d duiker e grondduiker a afsluitbare duiker	a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i geologisch bos griend j heide zand m grasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik