



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Alexine Tinnepad 69
2553 TS Den Haag
€ 1.150.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Den Haag-Zuid**

Platinaweg 25
2544 EZ Den Haag

denhaagzuid@dehuizenbemiddelaar.nl
0704066261

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Alexine Tinnepad 69



Woonoppervlakte: 184 m²



Aantal kamers: 6



Perceeloppervlakte: 410 m²



Soort woning: villa



Inhoud: 667 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1997



Vraagprijs: € 1.150.000 k.k.



Omschrijving Alexine Tinnepad 69

Een Unieke Kans om een Prachtige Halfvrijstaande Villa in Ockenrode te Bezitten

Ontdek de charme van deze prachtig gerenoveerde halfvrijstaande hoekvilla, ideaal gelegen in de gewilde wijk Ockenrode en vlakbij de Internationale School van Den Haag. Dit ruime huis van 184 m² biedt een mix van moderne luxe en tijdloze elegantie, waardoor het een ideale woonplek is voor zowel gezinnen als professionals.



Omschrijving Alexine Tinnepad 69

Belangrijkste Kenmerken:

- **Ruim Wonen:** De villa beschikt over een royale woonruimte gevuld met natuurlijk licht dankzij grote ramen en openslaande deuren, die uitkijken op de prachtig aangelegde zonnige achtertuin en zijtuin. De open leefruimte (>55 m²), voorzien van vloerverwarming en stenen tegels met houteffect, zorgt voor een knusse en gastvrije ambiance. Geniet van gezellige avonden bij de sfeervolle open haard.
- **Moderne Keuken:** De moderne keuken aan de voorzijde van het pand is uitgerust met een uitgebreide selectie wand- en onderkasten, een inductiekookplaat, afzuigkap en geïntegreerde Whirlpool-apparatuur, waaronder een elektrische oven, magnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser, allemaal vernieuwd in 2023. De granieten werkbladen en de ingebouwde ontbijtbar bieden veel ruimte voor koken en eten.
- **Slaapkamers en Badkamers:** Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime tweepersoonsslaapkamers met ingebouwde kasten. De hoofdslaapkamer is voorzien van een inloopkast met sensorverlichting. De in 2023 vernieuwde badkamer op de eerste verdieping beschikt over een inloopdouche en een modern wastafelmeubel met glazen wasbak. De tweede verdieping biedt een vierde slaapkamer met eigen badkamer, compleet met grote inloopdouche en modern sanitair. Een extra kamer op deze verdieping doet dienst als was-/bijkeuken.
- **Buiten:** De voortuin beschikt over een oprit met voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De onderhoudsarme achtertuin, aangelegd in 2021, is voorzien van lichtgrijze Italiaanse keramische tegels, kwaliteitskunstgras en diverse struiken en bloeiende vaste planten. Geniet van buiten dineren en ontspannen op het houten terras, versterkt door sensorgeactiveerde In-Lite tuinverlichting. De woning beschikt tevens over een vrijstaande garage met toegang tot de tuin en een zijpoort voor gemakkelijke toegang.
- **Extra Kenmerken:** Extra kamer op begane grond voor kantoor of gym. Het huis beschikt over onlangs gemoderniseerde volledig getegelde toiletten op zowel de begane grond als de eerste verdieping. Het gehele pand is geheel gerenoveerd, inclusief nieuwe laminaatvloeren met houteffect op de eerste en tweede verdieping in 2023. De villa is tevens uitgerust met 14 zonnepanelen, wat bijdraagt aan de energie-efficiëntie.
- **Locatie:** Wonen in Villapark Ockenrode betekent genieten van een groene omgeving met parken, duinen en het strand van Kijkduin binnen handbereik. Sportliefhebbers kunnen terecht bij lokale sportclubs, golfbaan Ockenburgh en recreatiecentrum De Uithof. Voor expatgezinnen is de nabijheid van de internationale school 'The International School of The Hague' (ISH) een groot pluspunt.

Deze uitzonderlijke villa biedt een unieke kans om luxueus te wonen op een toplocatie. Mis de kans niet om van dit prachtige huis uw nieuwe thuis te maken.



Omschrijving Alexine Tinnepad 69

Bijzonderheden:

- Eeuwigdurend recht van erfpacht, eeuwigdurend afgekocht
- Bouwjaar: 1997
- Oplevering in overleg, op korte termijn mogelijk
- Definitief energielabel A (geldig tot 2034)
- 14 zonnepanelen (geïnstalleerd in 2020), opbrengst 310 Wp per paneel, jaarlijkse opbrengst van 4.600 kWh
- Remeha Calenta cv-installatie (CW5, bouwjaar 2015)
- Vrijstaande garage met poort naar de zij- en achtertuin
- Fraai aangelegde zij- en achtertuin met veel privacy
- Extra veel opbergruimte door middel van knieschotten onder het schuine dak

A Unique Opportunity to Own a Stunning Semi-Detached Villa in Ockenrode

Discover the charm of this beautifully renovated corner semi-detached villa, perfectly positioned in the desirable neighborhood of Ockenrode. This spacious 184 m² home offers a blend of modern luxury and timeless elegance, making it an ideal retreat for families and professionals alike.



Omschrijving Alexine Tinnepad 69

Key Features:

- **Spacious Living:** The villa boasts a generous living area filled with natural light from large windows that overlook the beautifully landscaped sunny back garden and side garden. The open-plan living space (>55 m²), complete with underfloor heating and wood-effect stone tiled flooring, creates a warm and inviting atmosphere. Enjoy cozy evenings by the attractive open wood-burning fireplace.
- **Modern Kitchen:** The contemporary kitchen, located at the front of the property, features an extensive selection of wall and base units, an induction hob, overhead hood, and integrated Whirlpool appliances, including an electric oven, microwave, fridge freezer, and dishwasher, all updated in 2023. The granite worktops and built-in breakfast bar provide ample space for cooking and dining.
- **Bedrooms and Bathrooms:** The first floor houses three spacious double bedrooms with built-in wardrobes. The master bedroom includes a walk-in wardrobe with sensor lighting. The first-floor bathroom, updated in 2023, features a walk-in shower and a modern sink unit with a glass bowl sink. The second floor offers a fourth bedroom with its own bathroom, complete with a large walk-in shower and modern sanitary facilities. An additional room on this floor serves as a laundry/utility room.
- **Outdoor Space:** The front garden includes a driveway with ample parking for several cars. The low-maintenance back garden, landscaped in 2021, features light grey Italian ceramic tiles, quality artificial grass, and a variety of bushes and flowering perennials. Enjoy outdoor dining and relaxation on the wooden decking area, enhanced by sensor-activated In-Lite garden lights. The property also includes a detached garage with garden access and a side gate for convenient entry.
- **Additional Features:** Extra separate ground floor room for office or gym. The house benefits from recently modernized toilet rooms on both the ground and first floors, updated with ceiling-to-floor tiling. The entire property has been renovated throughout, including new wood-effect laminate flooring on the first and second floors in 2023. The villa is also equipped with 14 solar panels, contributing to energy efficiency.
- **Location:** Living in Villapark Ockenrode means enjoying a green environment with parks, dunes, and the Kijkduin beach within reach. Sports enthusiasts can visit local sports clubs, the Ockenburgh golf course, and the De Uithof recreation center. For expat families, the proximity to the international school 'The International School of The Hague' (ISH) is a significant advantage. This exceptional villa offers a unique opportunity to enjoy luxurious living in a prime location. Don't miss the chance to make this beautiful house your new home.



Omschrijving Alexine Tinnepad 69

Particularities:

Perpetual leasehold, perpetually (forever) bought off

Year of construction: 1997

Transfer date in consultation, if needed possible at short notice.

Definitive energy label A (valid until 2034)

14 solar panels (installed in 2020), output 310 Wp per panel, annual yield of 4,600 kWh

Remeha Calenta central heating system (CW5, built in 2015)

Detached garage with gate to the side and back garden

Beautifully landscaped side and back garden with lots of privacy

Extra storage space through knee walls under the sloping roof

English below:

Beautiful Corner Villa in Villapark Ockenrode, Ideal for Young Families and Expats

A unique opportunity to live in the attractive 1930s style semi-detached villa at 69 Alexine Tinnepad, located in the sought-after Villapark Ockenrode in The Hague. This spacious home features a practice room on the first floor, a detached garage, front garden and a beautifully landscaped sunny side and back garden, all on a palatial plot of 410 m². The corner location allows the sunlight to flow richly through the villa and gives a harmonious interplay of indoor and outdoor living with the beautifully landscaped side and back gardens.

Living in Villapark Ockenrode means enjoying green surroundings, with parks, dunes, and the beach of Kijkduin within easy reach. For sports enthusiasts there is the Ockenburgh golf course and recreation center de Uithof, while the international school 'The International School of The Hague' (ISH) is nearby for expat families.

Layout of the house

Upon entering, the spacious front garden immediately catches the eye, with a driveway where you can easily park several cars. The first floor offers a practice room, ideal for working from home or as a home office. The living area of 184 m² is spread over several floors, guaranteeing optimal privacy and space for the whole family.

Villa house in The Hague: Green, quiet and easily accessible



Omschrijving Alexine Tinnepad 69

The Villapark Ockenrode is a green oasis in The Hague, realized in 1998 and since then grown into a popular neighborhood for those who value privacy, tranquility and good accessibility. With quick access to the A4, A12 and A13 motorways, the arterial roads are within easy reach, while the Ockenburgh estate, Hyacintbos and Madestein nature reserve are just around the corner for relaxation in nature.

Families, expats and lovers of sporting recreation will feel at home in this attractive corner villa with all amenities within easy reach. Discover the charm of living in Villapark Ockenrode and experience the best of both worlds: urban allure combined with green tranquility and space. Make an appointment now for a viewing and come experience this gem for yourself!

Details:

- Perpetual leasehold right, bought off in perpetuity;
- 14 solar panels, installed in 2020, yield 310 Wp per panel. Last year, 4,600 kWh generated;
- Remeha Calenta central heating system, capacity CW5, built in 2015;
- Underfloor heating in the living room and kitchen finished with wood patterned ceramic tiles;
- Atmospheric wood-fired fireplace with rustic mantel in living room;
- Final energy label A;
- From the house detached garage with gate to the side and rear gardens;
- Beautifully landscaped side and backyard with lots of privacy;
- 2 bathrooms, all plumbing has been completely renewed in 2023;
- Modern kitchen in practical L-shaped layout with bar and built-in appliances (replaced 1-2 years ago);
- Walk-in closet in master bedroom;
- New parquet flooring upstairs;
- Extra storage space by means of knee partitions under the angled roof;
- Delivery in consultation.



Alexine Tinnepad 69 in beeld





















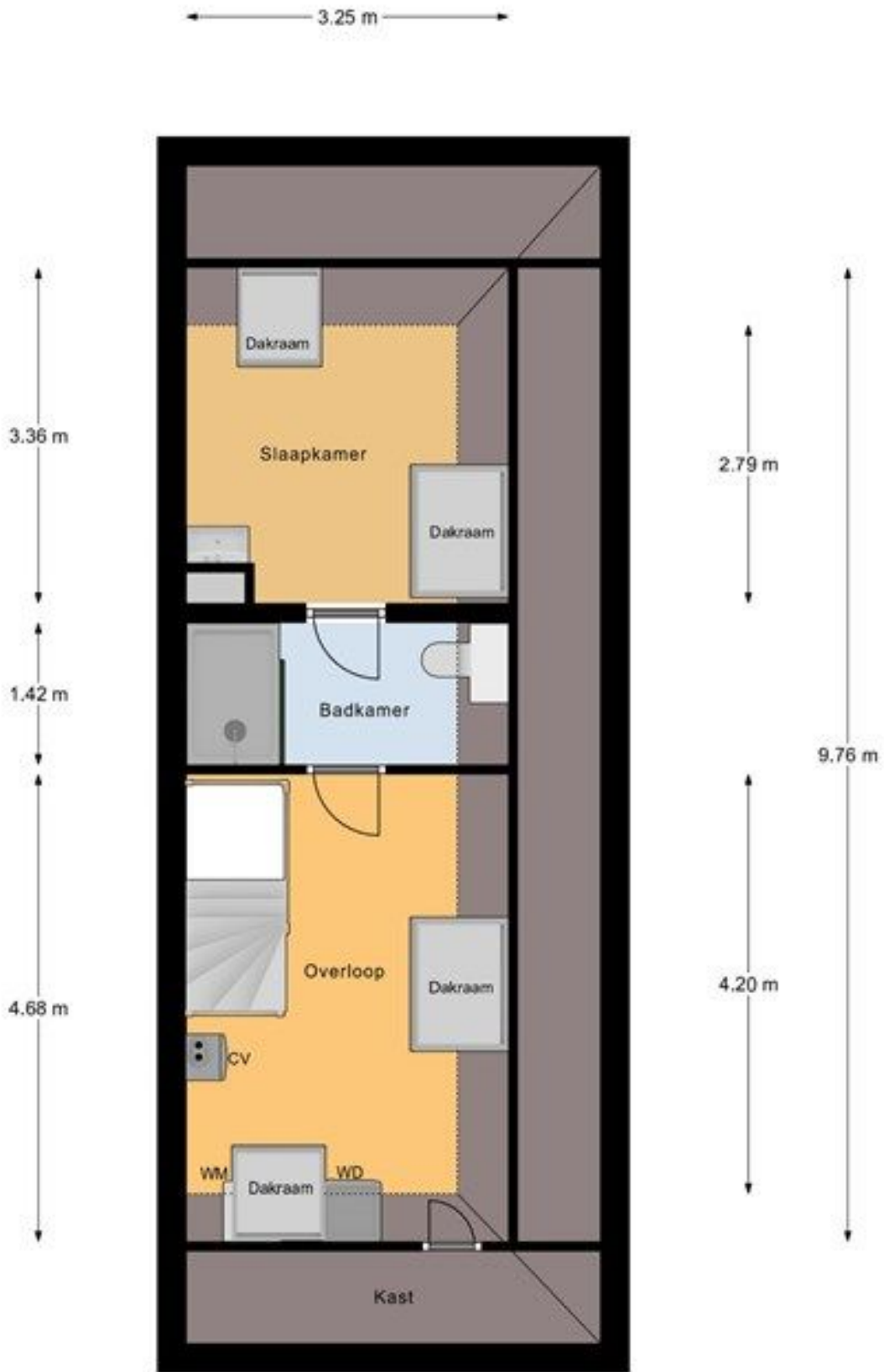
Begane Grond Tuin





Eerste Verdieping

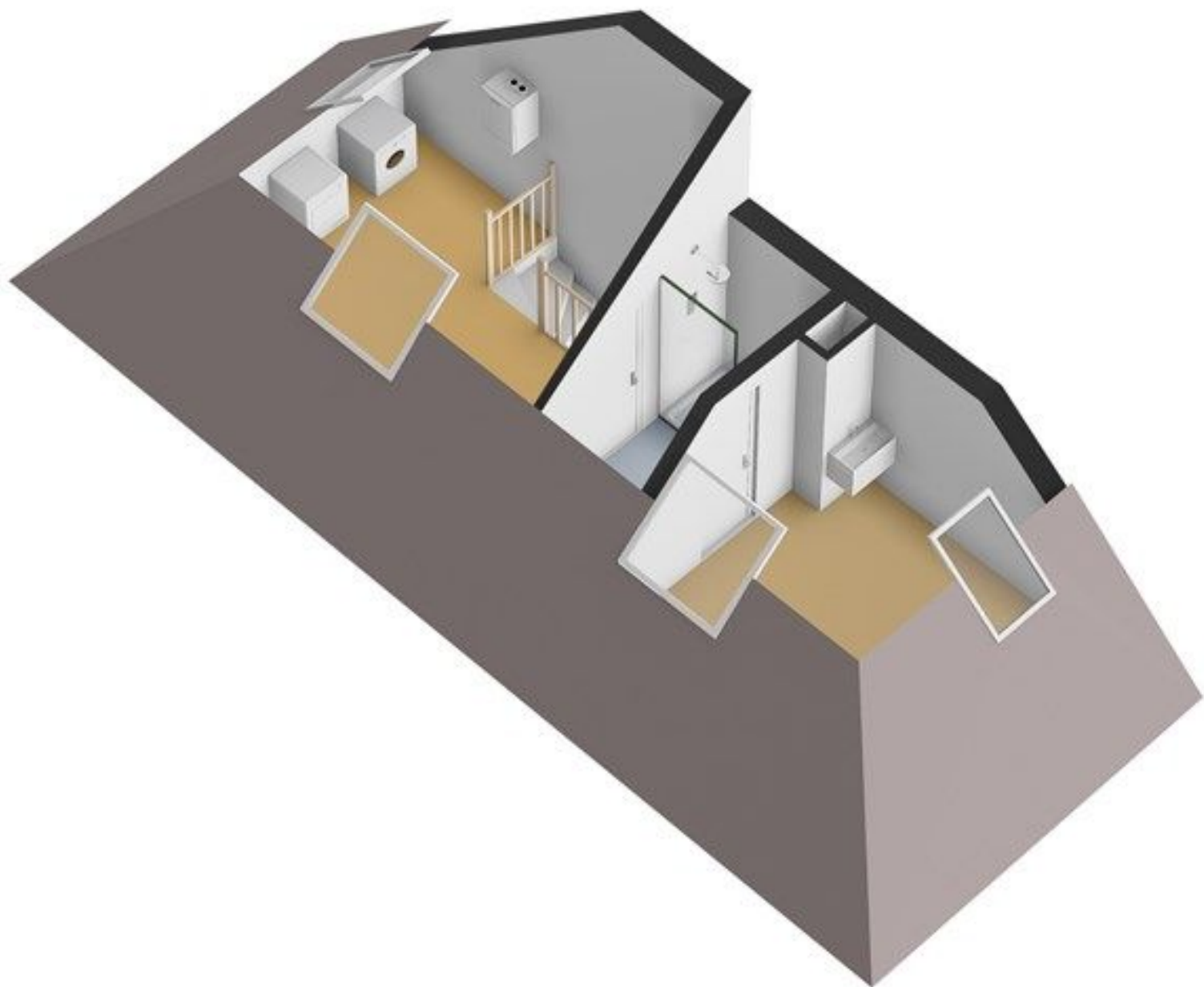




2.74 m

4.18 m

Tweede Verdieping





Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Alexine Tinnepad 69
Postcode	2553 TS
Plaats	Den Haag
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	villa
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1997
Woonoppervlakte (m ²)	184
Perceeloppervlakte (m ²)	410
Inhoud (m ³)	667
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
C.V. ketel	remeha calenta cw5, 2015, combi, eigendom, gas
Energielabel	A, vervaldatum: 12 mei 2034
Isolatie	volledig geïsoleerd



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebeoordeling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

