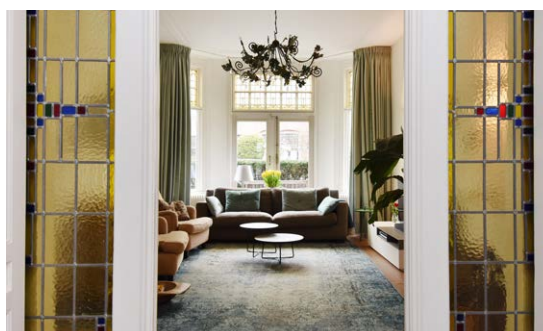




**Korff de Gidts**  
Makelaardij



**Van Beverningkstraat 153 te Den Haag**

Van Boetzelaerlaan 1  
Den Haag  
T 070 - 355 84 00  
info@korffdegidts.nl  
www.korffdegidts.nl





# Algemeen

Dit unieke herenhuis heeft 8 kamers, met een kelder en een zonnige voor- en achtertuin en verkeert in zeer goede staat. Alles is gedaan met behoud van het karakter van het bouwjaar maar met het comfort van nu! Altijd al willen wonen in het geliefde Statenkwartier met de mooie winkels en lunchrooms van de "Fred" en binnen 5 minuten op het strand? Als u nu nog niet overtuigd bent is een bezoek aan dit geweldige (ca. 225 m2) herenhuis doorslaggevend!

## Locatie

- Ideale ligging op loopafstand van de restaurants en winkels van de gezellige "Fred" (Frederik Hendriklaan)
- Op een steenworp afstand van het Kunstmuseum en Fotomuseum
- Nabij uitvalswegen en openbaar vervoer
- Op loopafstand van de haven van Scheveningen, het zuiderstrand en de duinen
- De Internationale Zone (o.a. Eurojust, Internationaal Strafhof) is vlakbij
- Diverse (internationale) scholen en sportverenigingen zijn in de buurt

## Indeling

Via de sfeervol aangelegde voortuin kom je bij de voordeur. Entree met een vestibule en garderobeboek. De vloer van de gang is voorzien van de nog originele terrazzo vloer. Gang met een toilet en fonteintje.

De sfeervolle en royale woon-/eetkamer heeft een en-suite met schuifdeuren ingelegd met fraai glas in lood en vaste kasten, de vloeren zijn voorzien van een eiken houten vloerdelen en aan de achterzijde bereik je de achtertuin. Deze is sfeervol aangelegd en gelegen op het ZW/W.

De achtergelegen keuken is voorzien van een 6-pits kookplaat, Quooker, afzuigkap, vaatwasser, oven, koel- en vrieskast en veel lades met bergruimte. Tevens is hier ook een toegang tot de achtertuin.

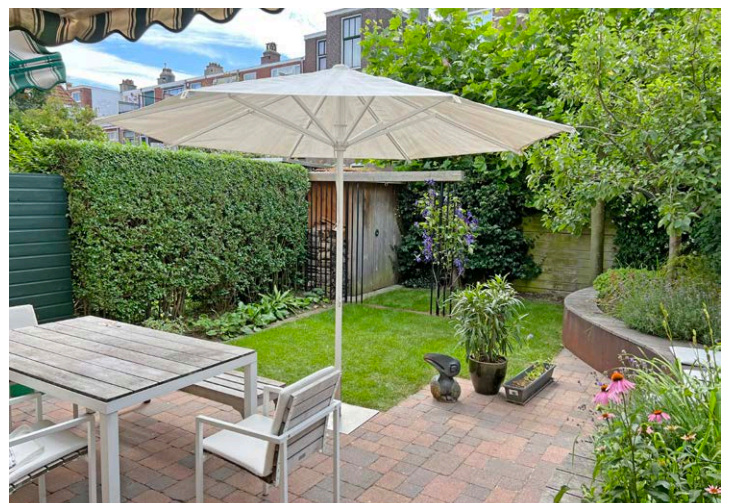
Droge kelder onder de gehele keuken, te bereiken met een vaste trap. Trap naar de 1e etage: gelakte treden voorzien van een mooie moderne loper. De overloop en de kamers op deze verdieping zijn voorzien van een eiken houten lamelvroer.

Separaat modern vrij hangend toilet en een vaste kast. De achtergelegen moderne, ruime badkamer heeft een inloopdouche, design radiators, een diep bad en een wastafelmeubel.

De achtergelegen royale hoofdslaapkamer heeft een vaste kastenwand en toegang tot de badkamer.

De voorzijkamer is voorzien van een op maat gemaakte bibliotheek. De ruime voorkamer heeft een inbouwkast achter de originele schuifdeuren en openslaande deuren naar het voorbalkon.

Trap naar de 2e etage: lichte overloop mede door het daklicht. Separaat vrij hangend toilet. Op deze verdieping ligt eveneens een eiken houten lamelvroer. Voorzijkamer, ruime sfeervolle voorkamer. Achtergelegen 2e moderne badkamer voorzien van een douche, wastafelmeubel, design radiator en de aansluitingen voor de wasmachine, droger. Achterkamer met openslaande deuren naar het zonnige achterbalkon over de volle breedte met avondzon, vaste kast met bergruimte en de cv-opstelling.





## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 225 m<sup>2</sup> (235 m<sup>2</sup> inclusief overige inpandige) volgens de branchebrede meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580 methode)
- Rijksbeschermd stadsgezicht Statenkwartier
- Eigen grond
- Bouwjaar 1914
- Bouwtechnisch rapport aanwezig (2021)
- Massief eiken en lamel houten vloeren
- Convector in de woonkamer achter
- Plaatsing volledig nieuwe achterpui begane grond achterzijde (inclusief glas in lood) 2022
- Hout gestookte haard in woonkamer is werkzaam
- Badkamer op de eerste en tweede verdieping en 3 toiletten vernieuwd in 2013
- Elektra 2 uitgebreide groepenkasten met aardlekschakelaars
- Cv met warmwatervoorziening, merk ATAG jaar (2002), in 2023 onderhouden
- Isolatie dak en tevens zinkwerk dak vervangen (2018)
- Vloerisolatie d.m.v. Isobooster T3 en bodemfolie (2018)
- 12 zonnepanelen AEG, 330 WP; parallel geschakeld, Solaredge omvormer (2021)
- Voorzien van HR ++ isolatieglas in 2023 (behalve keukenkozijn en badkamerkozijn 2e etage)
- Energielabel C
- Voorgevel laten voegen met een knipvoeg en geïmpregneerd (2014), achterzijde platvol voeg (2010)
- Buitenschilderwerk uitgevoerd 2023 (behalve keukenkozijn en badkamerkozijn 2e etage)
- Sfeervolle zonnige achtertuin ontworpen door tuinarchitect (2015)
- Brandtrap aanwezig
- Betaald parkeren vanaf 13.00 uur
- Kijk ook naar onze omgevingsfilm
- Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing
- De op te maken koopovereenkomst zal conform het NVM-model zijn
- In de koopakte zullen in verband met het bouwjaar de ouderdoms- en materialenclausule 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.  
 Kadastrale omschrijving:  
 Gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, nummer 4863

Oplevering: in overleg

## Social Media

