



**Korff de Gidts**  
Makelaardij



**Obrechtstraat 291 te Den Haag**

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







# Algemeen

Om de hoek van één van de meest geliefde winkelstraten van Den Haag ligt dit charmante dubbelbovenhuis met 5/6 kamers, 2 balkons en een nieuw en geïsoleerd dak. Het appartement is in 2018 verbouwd waardoor je er zo in kan!

Alles wat je wilt is binnen handbereik, van een lokale bakker en slager tot een gezellige lunchroom voor je koffie in het weekend.

Tot ziens op de Obrechtstraat 291!

# Locatie

- Duinoord is een zeer gewilde wijk, centraal gelegen in Den Haag.
- Om de hoek gelegen van de gezellige Reinkenstraat, maar ook de winkelstraten Fahrenheitstraat, Frederik Hendriklaan en de Weimarstraat zijn nabij.
- Ideale ligging op fietsafstand van het centrum, het strand en de duinen.
- Zeer goed bereikbaar middels openbaar vervoer, waaronder de Randstadrail.

# Indeling

Entree op straatniveau, hal is voorzien van meterkast.

## Trap naar 1e verdieping:

Op de overloop ligt een houten vloer, er is een vaste kast, het toilet is modern uitgevoerd voorzien van een vrijhangend wandcloset, afzuiging en een fonteintje.

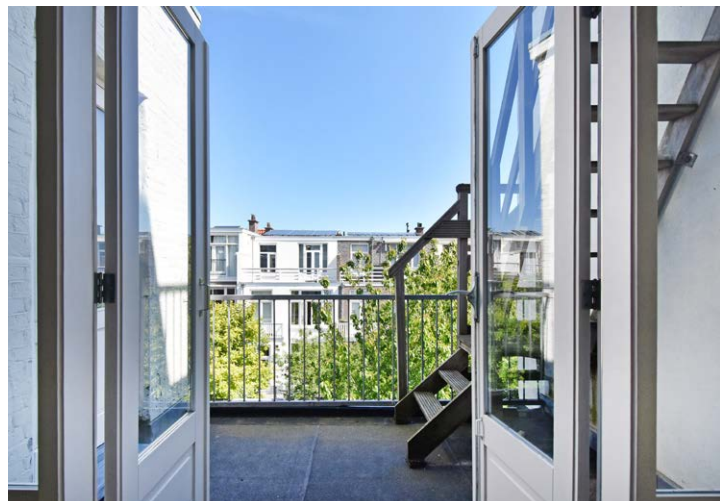
De smaakvolle keuken is vernieuwd in 2018 en voorzien van alle inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vrieskast, 5-pits gasfornuis, recirculatiekap en een vaatwasser. Tevens is er voldoende kastruimte.

De royale woon-/eetkamer heeft de originele schuifseparatie met gekleurd glas in lood schuifdeuren, inbouwkasten, ornamenten plafond en originele schouwen. Aan de voorzijde is een kamer bij de woonkamer getrokken en aan de achterzijde is een balkon met de ochtendzon. Op de vloer ligt een gelakte houten vloer.

## Trap naar 2e verdieping:

De overloop is voorzien van een groot daklicht, een vaste kast met de cv-ketel, een modern toilet met een vrijhangend wandcloset en een fonteintje. In de moderne badkamer (2018) is een dubbele wastafelmeubel, een douche en ruimte voor de wasmachine en droger, inbouwspots en vloerverwarming.

De royale voorkamer heeft een bijgetrokken voorzijkamer waar eventueel een tweede slaapkamer van te maken is. Aan de achterzijde is een 2e royale slaapkamer met openslaande deuren naar het achterbalkon.







## Bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte is 149 m2 volgens de branchebrede NEN 2580 methode;
- Gelegen op eigen grond;
- Eind 2018 is het appartement intern gerenoveerd, met het behoud van de mooie originele details;
- De binnendeuren zijn de originele paneeldeuren;
- Energielabel C;
- De VvE wordt geactiveerd, 2/3e aandeel, bijdrage zal ca. € 225,- per maand worden;
- Cv-ketel, merk Remeha Avanta, bouwjaar 2015;
- Houten kozijnen met dubbel glas;
- Elektra 6 groepen waarvan 4 met aardlekschakelaar;
- Dakbedekking is geïsoleerd en vernieuwd in 2022;
- Beschermd stadsgezicht;
- Bouwkundige keuring aanwezig;
- Kijk ook naar onze omgevingsfilm;
- Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing;
- De op te maken koopovereenkomst zal conform het NVM-model zijn;
- Niet bewonersclausule van toepassing;
- In de koopakte zal in verband met het bouwjaar de asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen.

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

### KADASTRALE OMSCHRIJVING:

Gemeente 's-Gravenhage, sectie N, nummer 7776 A2 en A3.

OPLEVERING: in overleg.



**Je bent deelnemer bij ons  
Rad van Fortuin deze maand! \***



\* check onze site voor de deelnemersvoorwaarden

