



Korff de Gidts
Makelaardij



Buijs Ballotstraat 65 te Den Haag

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





Algemeen

In een van de gezelligste en meest charmante straten van het Valkenboskwartier ligt deze sfeervolle eengezinswoning van maar liefst 172 m² met o.a. een heerlijke tuin en een zonnig dakterras. Daarnaast heeft het een unieke kelderruimte van ca. 42m² en veel potentie. De woning heeft zonnepanelen en energielabel C!

Wil je ruimte en sfeer zelf ervaren? We nodigen je graag uit voor een bezichtiging!

Locatie

Erg leuke, groene, rustige straat met bewoners van jong tot oud. Ideale locatie op 15 minuten fietsafstand van het strand en het Centrum. Centraal gelegen nabij gezellige restaurants, om de hoek van café Franklin en café Mosa. Goed openbaar vervoer, waaronder randstadrail 3, tram 12. In de nabijgelegen Fahrenheitstraat zijn diverse winkels en stalletjes. De Reinkenstraat en de Weimarstraat zijn op fietsafstand.

Indeling

Je komt dit sfeervolle huis binnen in een royale hal met ruimte voor twee fietsen. De plavuizen vloer loop vanaf de hal via de gang door naar de keuken en de achterkamer. Ruime, lichte woon/eetkamer met lamelparket vloer en afgesloten openhaard. De woonkamervloer is iets verhoogd. Via openslaande deuren bereik je de zonnige, goed aangelegde gezellige stadstuin met vlonderterras, houten berging met elektra en opslagplaats voor het hardhout. In de gang is een hangend, betegeld toilet met fontein.

De Eggersman keuken bestaat uit een keukenblok met aan één kant hoge kasten, een Atag vijfspots gaskookplaat met een Siemens afzuigkap, oven en koelkast.

Echt uniek is de geheel **onderkelderde**, watervrij gemaakte ruimte onder de woonkamer. Deze ruimte is direct vanuit de woonkamer te betreden. De oorspronkelijke kleinere kelder is vanuit gang bereikbaar. Beide kelders zijn met elkaar verbonden.

De lamelparket vloer ligt in het hele huis.

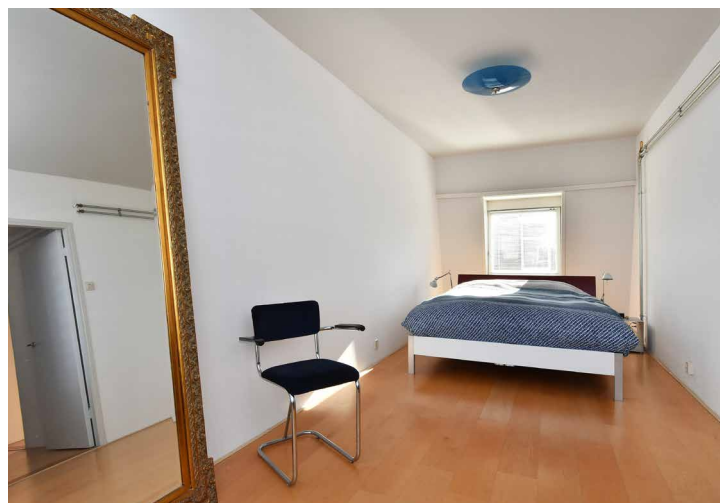
Trap naar de **1e etage**, ruime overloop met openslaande deuren naar het voorbalkon. Grote slaapkamer aan de voorzijde en nog een ruime slaapkamer aan de achterzijde met een diepe inloopkast en een compact terras.

Aan de achterzijde is er een moderne ruime badkamer voorzien van een ligbad, inlopdouche en twee wastafels. Hier is vloerverwarming aanwezig.

Gang, kast met de aansluiting voor de wasmachine en een betegeld toilet met een fonteinje.

Trap naar de **2e etage**, grote slaapkamer met een deur naar het dakterras. Ruime extra voorslaapkamer. Royale overloop met een deur naar het dakterras, eenvoudige pantry, een ondiepe inbouwkast en aansluitingen voor een wasmachine/droger. Hier is ook de opstelplaats van de cv HR combi ketel.

Het is heerlijk genieten op het grote zonnige dakterras met oriëntatie op het Z/W.





Korff de Gidts
Makelaardij

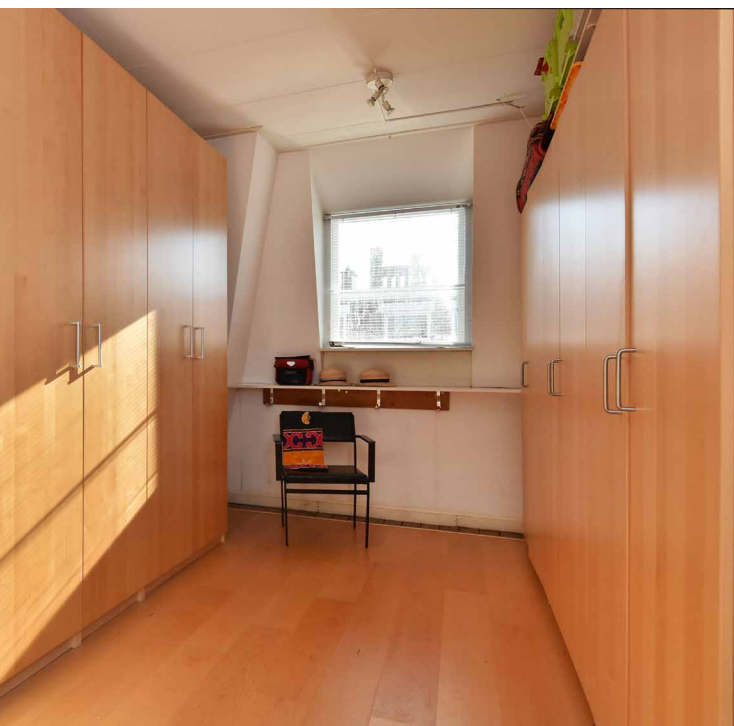
Bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte is 172 m² volgens de branchebrede NEN 2580 methode;
- Gelegen op eigen grond;
- Bouwjaar 1910;
- Energielabel C;
- Vloer- en dakisolatie;
- 13 zonnepanelen;
- CV HR combi ketel Vaillant CW4 bj. 2017 en close-in boiler voor de keuken;
- Elektra 6 groepen met aardlekschakelaar;
- Houten kozijnen met grotendeels dubbelglas en deels HR++;
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht;
- Recent bouwkundig rapport aanwezig;
- Kijk ook naar onze omgevingsfilm;
- Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing;
- De op te maken koopovereenkomst zal conform het NVM-model zijn
- In de koopakte zal in verband met het bouwjaar de asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen.

KADASTRALE OMSCHRIJVING:

Gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nummer 881, 2404

OPLEVERING: in overleg.



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



* check onze site voor de deelnemersvoorwaarden

