



**Korff de Gidts**  
Makelaardij



**Laan van Poot 296 te Den Haag**

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









# Algemeen

Eén van de grootste en mooiste 2 onder 1 kapwoningen in de Vogelwijk aan de Laan van Poot is nu te koop!!!

## RUIMTE - COMFORT - UITSTRALING - DUINEN

Dit zijn de kernwoorden die passen bij dit karakteristieke woonhuis uit 1929.

Het oprijpad, de grote ontvangsthal, de fantastische L-vormige kamer en suite met eiken parket, de luxe open keuken, het mooie grote tuinhuis, 6 royale slaapkamers, 2 badkamers, de waskamer en de bergkamer, de vliering onder het nieuwe pannen dak en de kelder geven het wonen in dit unieke familiehuis veel woongeluk.

Erfpachtcanon is afgekocht.

# Locatie

Prachtige ligging tegenover het Westduinpark, een paar minuten wandelend naar de zee. Nabij de Bosjes van Pex, de gezellige winkels van de Fahrenheitstraat, de Goudsbloemlaan, het winkelcentrum op het Savornin Lohmanplein en de Frederik Hendriklaan.

Goede OV-verbinding met bus 24 en tram 12 naar het centrum en het Centraal station en Hollands Spoor. Nabij de International School of The Hague en de European school, nabij vele basisscholen en diverse sportfaciliteiten zoals tennis, squash, fitness, voetbal, hockey, padel, honk-/softbal, paardrijden, handbal en atletiek.

# Indeling

Goed aangelegde voortuin met eigen oprijpad. Via prachtige voordeur kom je in de vestibule met authentiek tegelwerk.

Grote ontvangsthal met mooie ronde glas in lood ramen, visgraat parketvloer, vaste kast en modern vrij hangend toilet met fontein.

Vervolgens kom je in de zeer royale L-vormige kamer ensuite met in beide woonkamers een fraaie visgraat eiken parketvloer. De suiteseparatie met glas in lood schuifdeuren bevat 4 vaste kasten. Heel sfeervol is de unieke houtkachel op hoogte gelegen op de hoek met de keuken.

De schitterende grote woonkeuken met kookeiland staat in open verbinding met de woonkamer. De keukenapparatuur bestaat uit een 5-pitsgas kookplaat met een brede oven, een brede afzuigkap, een vaatwasser, een Amerikaanse koelkast met ingebouwde ijsblokjesmachine en een close-in boiler. De diepe aanrechtbladen zijn heel fraai van roestvrijstaal.

Vanuit de keuken kom je in de kelder met goede stahoogte.

Tuin rondom het huis. Vijver en terrasje in de voortuin voor de late avondzon. Fietsenstalling voor 6 fietsen in de zijtuin, naast de oprit voor twee auto's.

Goed aangelegde brede zonnige achtertuin op het zuidoosten. Deze heerlijke tuin heeft een groot vlonderterras alsmede een 2e terras aan de achterzijde. Er is een houten berging voorzien van elektra en een zij-ingang naar de voortuin.

## Tuinhuis

Echt uniek is het fantastische nieuwe tuinhuis geheel stijlvol ingericht. Een lichte tuingerichte ruimte met een tweedeling middels een wand met bergruimte. Er is een pantry voorzien van een inbouwkoelkast en een elektrisch 2-pits kookplaat. Lichte achterkamer met veel lichtinval door de ronde koepel in het dak. Perfect als werk/praktijk ruimte. Tevens mogelijkheid om te gebruiken als mantelzorgwoning (gemeentevergunning nodig). De luxe badkamer heeft een inlopdouche, een vrij hangend toilet en een handdoekenradiator. Hier bevindt zich de opstelplaats van de CV HR combi ketel. Alle nieuwe houten kozijnen zijn hier voorzien van dubbel glas en er is een sedum dakbedekking.









Via het prachtige ronde trappenhuis kom je op de 1e etage.

### 1e etage

Grote overloop met met eiken visgraat parket en vrij hangend toilet met fontein.

De grote brede kamer aan de voorzijde met veel kastruimte heeft een fantastisch uitzicht op de duinen. Er is hier direct toegang tot het balkon. Vanuit deze slaapkamer kom je in de grote moderne badkamer voorzien van een groot ligbad en zeer royale inloopdouche met stortdouche. Voorts bevindt zich hier een brede wastafel, een fraaie inbouwkast en vloerverwarming.

Diepe achterkamer met balkon en de 3e kamer op deze verdieping is een bijzondere L-vormige kamer met wastafel. Alle 3 kamers hebben houten vloeren.

### 2e etage

Overloop met visgraat parket en 2e luxe badkamer met royale inloopdouche met prachtig tegelwerk, vrijhangend toilet, handdoekenradiator en mechanische ventilatie. Heel fijn is de waskamer met aansluitingen voor de wasmachine en de droger alsmede de opstelplaats van de CV HR combiketel.

De grote brede achterkamer heeft een wastafel en veel bergruimte achter het knieschot en een vaste kast. De voorkamer bevat 2 diepe bergkasten, een wastafel en een balkon. Ideaal is de extra kleine slaap/bergkamer aan de achterzijde. Alle kamers zijn ook hier voorzien van houten vloeren.

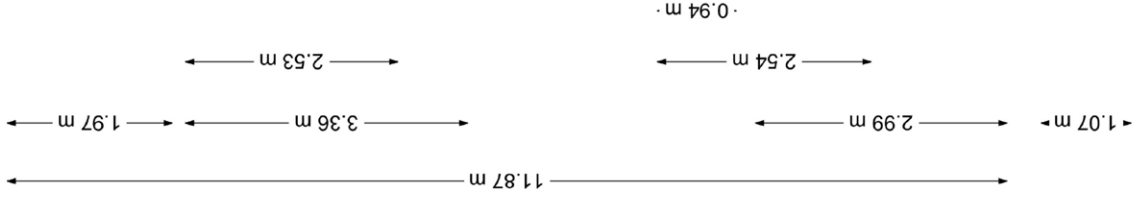
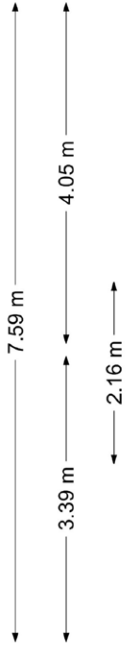
### 3e etage

Fantastische grote zolderkamer met wastafel en houten vloer heeft veel berging achter de knieschotten.

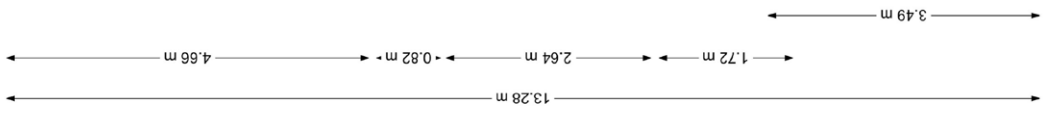
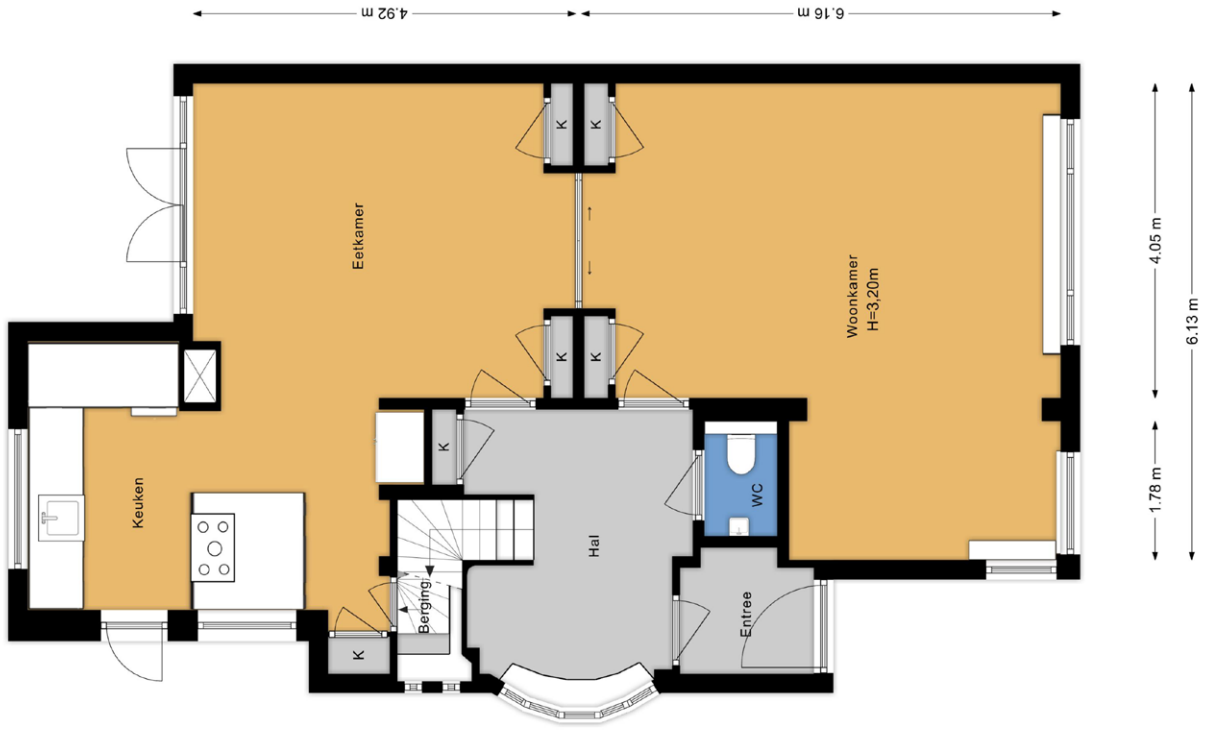
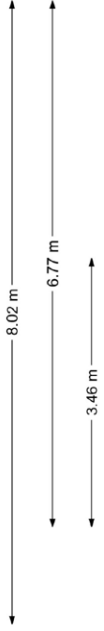
Met een vlizotrap bereik je de bevloerde vliering met geïsoleerde kap.



1e verdieping



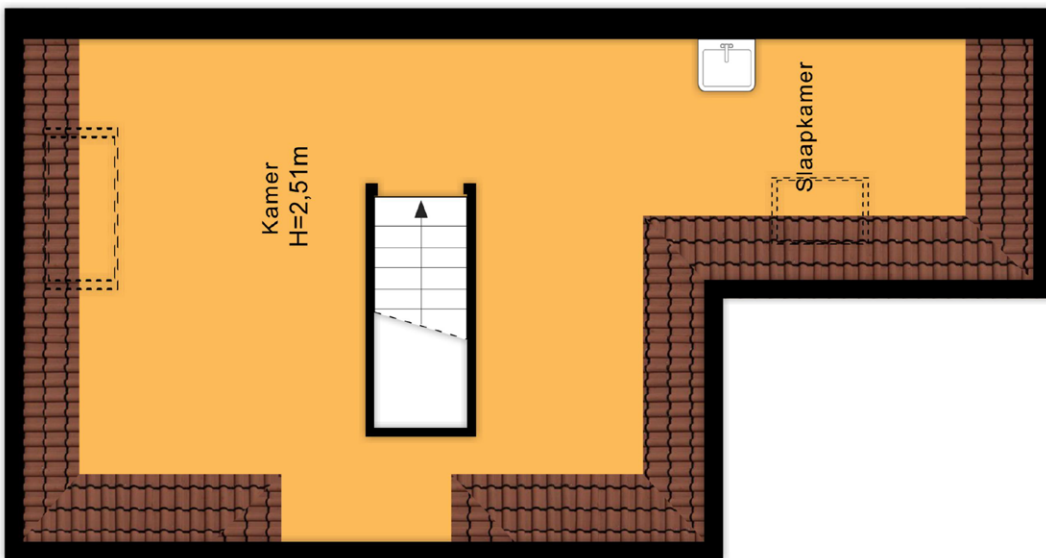
Begane Grond



3e verdieping

4.05 m

3.51 m



1.42 m

1.94 m

1.37 m

8.16 m

5.79 m

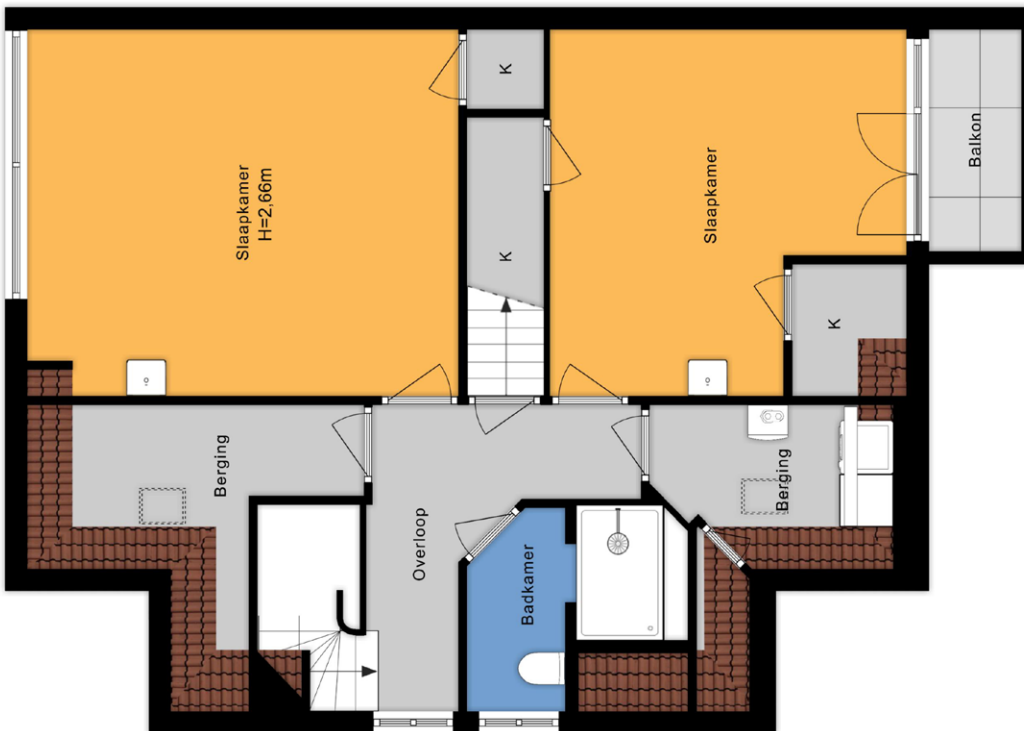
4.00 m

2e verdieping

7.64 m

4.10 m

3.43 m



2.53 m

6.04 m

1.10 m

6.48 m

9.86 m

2.28 m

1.47 m

1.36 m





## Bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte is 279 m2 volgens de branchebrede NEN 2580 methode
- 414 m2 grond
- Erfpachtcanon is afgekocht
- Energielabel C
- Nieuw pannendak
- Buitenschilderwerk heeft in 2022 plaats gevonden
- Nieuwe zinken hemelwater afvoeren
- Begane grond vloer is geïsoleerd
- Spouwmuurisolatie
- Cv HR combiketel, merk Vaillant, bouwjaar 2016
- Alarminstallatie aanwezig
- Vloerverwarming op de badkamer op de 1e etage
- Close-in-boiler in de keuken
- Elektra 14 groepen en 3 aardlekschakelaars
- Bouwtechnisch rapport aanwezig
- Bouwjaar 1929
- Veel originele details
- Het nieuwe tuinhuis bevat nieuwe houten kozijnen met dubbel glas
- In het tuinhuis bevindt zich een Cv HR combi ketel, merk Intergas, bouwjaar 2015
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht Vogelwijk
- 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 materialen- en ouderdomsclausule worden opgenomen

Interesse in dit huis? 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 AO, nummer 1718.

OPLEVERING: in overleg.



## Social Media

