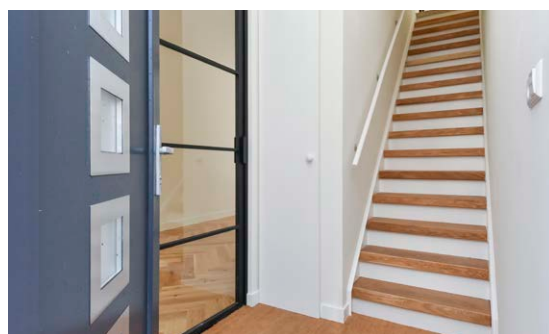




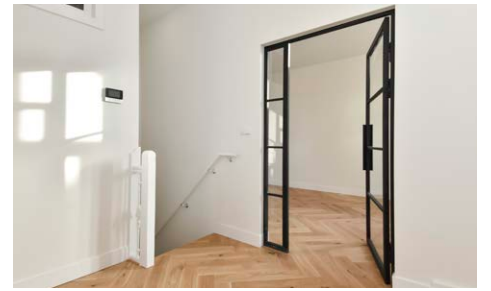
**Korff de Gidts**  
Makelaardij



**Westduinweg 61 te Den Haag**

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





# Algemeen

COMPLEET GERENOVEERD TURN-KEY HERENHUIS OP EIGEN GROND MET VOLLEDIGE ISOLATIE, TRIPLE GLAS DIE GASLOOS IS GEMAAKT

Kom gauw kijken bij deze schitterende verduurzaamde en recent in- en uitpandig gerenoveerde woning met hoogwaardige materialen, verrassend veel ruimte en unieke indeling. Deze luxe 3-laagse woning is van top tot teen fantastisch gerenoveerd met o.a. nieuwe elektra en leidingwerk, gasloos gemaakt, compleet geïsoleerd en volledig voorzien van nieuwe kozijnen met triple glas (energielabel A). Alles is gloednieuw in de woning, waaronder een luxe keuken, luxe badkamer, een extra doucheruimte, op iedere laag een toilet, vloerverwarming in de gehele woning en een luxe visgraat parketvloer.

1 jaar garantie op alle uitgevoerde werkzaamheden.

Je gaat hier fantastisch en zuinig wonen aan het mooiste pand van de Westduinweg met sfeervolle patio, groot balkon met de hele dag zon en mogelijkheid voor mooi dakterras.



# Locatie

Heerlijke ligging op loopafstand van de gezellige restaurants en winkels op de Frederik Hendrikan, de haven en het strand! Verschillende opties ten aanzien van openbaar vervoer dichtbij. Ook ligt dit huis gunstig nabij de Internationale Zone (o.a. Eurojust, Internationaal Strafhof) en diverse scholen.

# Indeling

Je komt deze statige woning binnen in een hal. Vervolgens kom je in een diepe woonruimte met prachtig visgraat parket. Deze ideale ruimte is voor meer doeleinden geschikt, zoals slaapvertrek, home office of atelier. Voorzieningen zijn aanwezig om eventueel een keuken hier aan te sluiten. In de vaste kast is de opstelplaats van de elektrische cv ketel en de opstelplaats van de 220 liter boiler. Op deze parterre is ook een luxe douchekamer met vrij hangend toilet en fontein.

Sfeervolle **patio** bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

## 1e etage

Lichte overloop met fraaie eiken visgraat parketvloer. Luxe toilet met fonteintje en extra bergruimte onder de trap.

Vervolgens kom je in de lichte wooneetkamer door de 4 (!) grote ramen aan de voorzijde. Hier bevindt zich een open luxe keuken met licht keukenblok met een Bora inductiekookplaat inclusief afzuiginstallatie, een oven, een combi oven/magnetron, een vaatwasser en een koelvriescombinatie. De aanrechtbladen zijn van graniet.

Lichte slaapkamer aan de voorzijde.

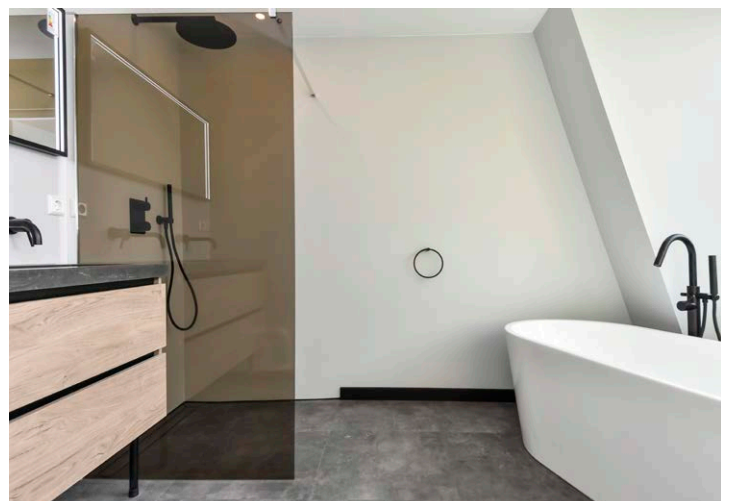
## 2e etage

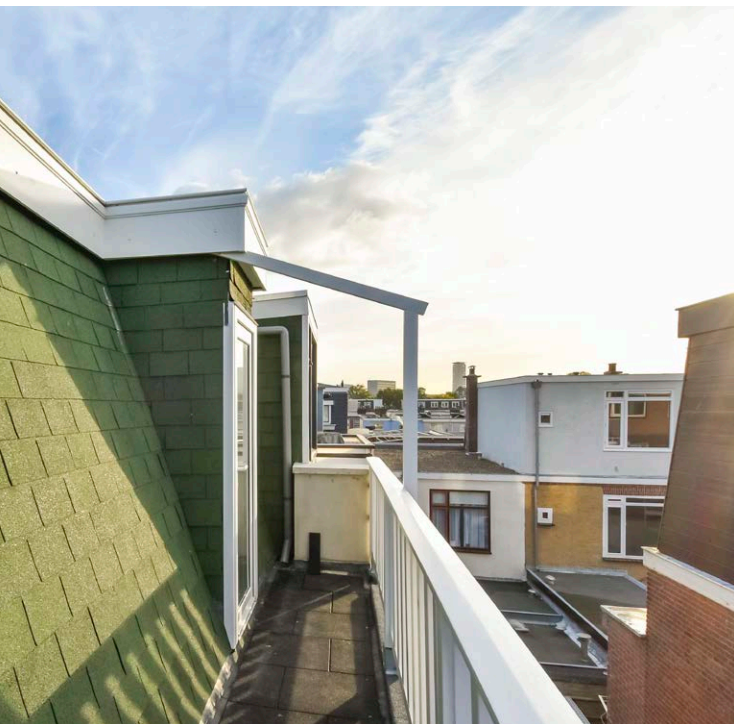
Grote lichte overloop. Hier is een daktoetreding voor aanleg van een mooi dakterras waarvoor inmiddels een omgevingsvergunning is verleend en de VvE toestemming heeft gegeven.

Aan de voorzijde bevindt zich een grote slaapkamer met walk in closet en een 3e L-vormige slaapkamer met veel lichtinval.

Grote luxe badkamer is voorzien van een vrijstaand bad, een inloopdouche, een breed wastafelmeubel en vrij hangend toilet.

Breed achterbalkon.





## Bijzonderheden

- Vergunning voor mooi dakterras is aanwezig
- Woning is compleet intern en extern luxueus gerenoveerd
- Energielabel A (met zonnepanelen A+ reeds bevestigd)
- Aansluiting voor zonnepanelen is geplaatst
- Overall vloerverwarming
- Nieuwe kozijnen met triple glas
- Volledige (geluidswerende) muur- en dakisolatie
- De woning is gasloos gemaakt
- 1 jaar garantie op alle uitgevoerde werkzaamheden
- Bouwtechnisch rapport aanwezig
- Elektrische Cv-ketel uit 2022
- Elektrische boiler van 220 liter
- Nieuwe elektrische installatie met 17 groepen en 4 aardlekschakelaars
- Eigen grond
- Gebruiksoppervlakte is 151,2 m<sup>2</sup> volgens de branchebrede NEN 2580 methode
- In overleg kan een dakterras worden gerealiseerd, meerprijs EUR 25.000
- Bouwjaar 1912
- VvE 217/322e aandeel
- VvE-bijdrage is € 159,- per maand
- VvE is in oprichting en is ingeschreven in de kamer van koophandel
- Collectieve opstalverzekering is aanwezig, bijdrage is € 213,- per maand
- 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 alsmede een niet-bewoningsclausule

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 AK, nummer 10950, 4.

OPLEVERING: in overleg.

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



\* check onze site voor de deelnemersvoorwaarden

