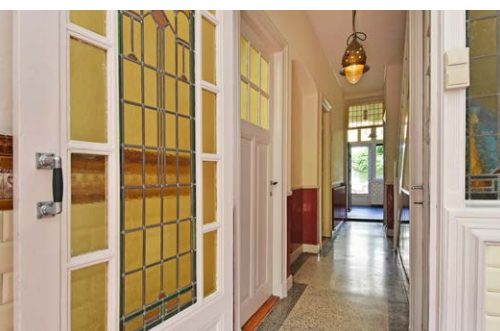
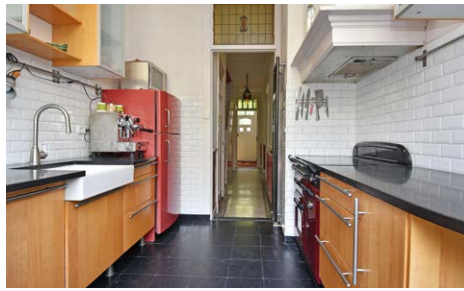




Buijs Ballotstraat 61 te Den Haag

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





Algemeen

Groot sfeervol 3-laags herenhuis van meer dan 200 m2 met een prachtige kamer ensuite met veel glas in lood, 6 slaapkamers, een zonnige stadstuin, groot dakterras en een kelder. Dit mooie familiehuis op eigen grond is rijk aan vele sfeerdetails.

Mede door de zonnepanelen en zonnecollectoren is er een Energielabel B.

Locatie

Gewilde, groene en rustige straat in een dorpse sfeer met leuke 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 en tram 12. In de nabijgelegen Fahrenheitstraat zijn diverse winkels en stalletjes. De Reinkenstraat en de Weimarstraat zijn op fietsafstand.

Indeling

Je komt dit mooie herenhuis binnen in een statige hal met authentiek tegelwerk met een prachtige glas-in-looddeur naar de gang met granitovloer.

Vervolgens kom je in de schitterende kamer ensuite met zoveel authentieke details. De prachtige glas-in-loodramen, de schitterende glas-in-lood suite-deuren, de ornamenten plafonds, de natuurstenen schouwen en de eiken parketvloer sieren deze sfeervolle woonruimte.

Royale keuken is voorzien van een granieten aanrechtblad. De keukenapparatuur bestaat uit een inbouwafzuigkap, een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Het losse fornuis bestaat uit een grote inductiekookplaat met 2 ovens en een grill, dit fornuis is ter overname.

Heerlijke **zonnige stadstuin** met zeer groot terras en plantenborder. Betegeld vrij hangend toilet met fontein.

Ideaal is de grote **kelder**.

1e etage

Deze etage heeft 4 slaapkamers. Grote voorkamer met natuurstenen schouw en inbouwkast, voorzijkamer met eigen voorbalkon, zeer grote achterkamer met inlooptkast en schouw. Op deze slaapkamer is een eigen wastafel. Royale achterzijkamer met inbouwkast.

In de gang is een betegeld vrij hangend toilet en een diepe gangkast.

2e etage

Heerlijk royale lichte overloop vanwaar je toegang hebt naar alle vertrekken. Op de overloop is een diepe kast met de opstelplaats van de cv HR ketel alsmede de boiler. Aan de voorzijde bevinden zich 2 lichte slaapkamers.

Heel bijzonder is de moderne grote badkamer aan de achterzijde van deze etage. De sauna in deze badkamer kan achterblijven. De badkamer heeft een ovaal vrijstaand ligbad, 2 wastafels met een natuurstenen blad alsmede een royale inlooptdouche met hand- en regendouche. Vloerverwarming is aanwezig alsmede de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

Het wellness gevoel is helemaal compleet door het **grote dakterras**.





Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 204 m² volgens de branchebrede meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580 methode)
- Energielabel B
- 8 zonnepanelen en twee zonnecollectoren
- Bouwjaar 1910
- Elektra 6 groepen, een 3-fasen groep en 3 aardlekschakelaars
- Cv HR-combiketel, merk Nefit uit 2004
- Warmwaterboiler is gekoppeld met de zonnecollectoren en de cv ketel
- Standleiding is vervangen in pvc
- Houten kozijnen met grotendeels dubbel glas
- Bodemafluiting is bedekt met schelpen
- Platte dakbedekking en de leisteek is vernieuwd in 2011
- Bouwtechnisch rapport aanwezig
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht Valkenboskwartier
- Eigen grond
- 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 AM, nummer 2406

Oplevering: in overleg

.

Social Media

