



**Pauwenlaan 115 te Den Haag**

Van Boetzelaerlaan 1  
Den Haag  
T 070 - 355 84 00  
[info@korffdegidts.nl](mailto:info@korffdegidts.nl)  
[www.korffdegidts.nl](http://www.korffdegidts.nl)









# Algemeen

Op één van de mooiste plekken in de Vogelwijk prachtig gelegen lichte hoekwoning met garage, kelder en rondom tuin om de woning op een perceel grond van 338 m2.

## Locatie

Prachtige locatie in de Jaren '30 Vogelwijk tegenover het beschermd natuurgebied Westduinpark gelegen op 5 minuten loopafstand van de zee en het strand.

Nabij vele scholen, waaronder de European School en International School of The Hague, en heel veel sportfaciliteiten.

## Indeling

Via een ca. 6 meter diepe voortuin kom je dit heerlijk hoekherenhuis binnen in een royale hal met een doorlopende natuurstenen leien vloer.

Zeer zonnige L-vormige woonkamer met een mooie eiken houten vloer en open haard. Deze lichte woonkamer is op een hoek gelegen en heeft openslaande deuren naar een terras en de zijtuin.

Fantastisch is de grote uitgebouwde woonkeuken/tuinkamer vanwaar je geniet van het mooie uitzicht op de tuin. Het keukenblok bestaat uit een roestvrijstalen aanrechtblad met een ingebouwde oven, een 4-pitsgaskookplaat en een roestvrijstalen afzuigkap alsmede een vaatwasser.

De leien plavuizen vloer loopt door naar de keuken en de tuinkamer. Vanuit deze lichte tuinkamer kom je middels openslaande deuren naar de grote tuin.

Betegeld toilet met fonteintje.

**Heerlijke zonnige tuin** rondom de woning. Het oprijpad is nu in gebruik als zijtuin. Je kan hier makkelijk meerdere auto's stallen.

De **royale stenen garage** bevindt zich aan de achterzijde van de tuin en is voorzien van een elektrische roldeur.

Ideaal is de **grote kelderruimte** in 2 gedeelten met goede stahoogte met de opstelplaats van de CV HR ketel en de aansluiting voor de wasmachine en de droger.

### 1e etage

Overloop.

Aan de voorzijde vindt zich een lichte slaapkamer op hoek gelegen met zijbalkon. Deze voorkamer is doorgebroken met de voormalige voorzijkamer.

Achterkamer met schuifkastenwand en een vaste kast. Vanuit deze slaapkamer is er toegang tot het achterbalkon.

De betegelde badkamer is voorzien van een hoekligbad en separaat een douche, een wastafel en een handdoekenradiator.

### 2e etage

Op deze zolderetage bevinden zich 2 slaapkamers met extra lichtval door de ramen ook aan de zijgevel.







**Korff de Gidts**  
Makelaardij

## Bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte is 141 m<sup>2</sup> volgens de branchebrede NEN 2580 methode
- Kavel grond van 338 vierkante meter
- Het voormalige oprijpad is geschikt om meerdere auto's te stallen
- Rondom grote tuin met stenen garage
- L-vormige woonkamer met eiken houten vloer en open haard
- Grote uitgebouwde keuken/tuinkamer met gedeeltelijk vloerverwarming
- Cv-HR-ketel, merk Nefit, bouwjaar 2016
- Elektra 12 groepen met 2 aardlekschakelaars
- Aluminium kozijnen
- Bouwkundig rapport aanwezig
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht Vogelwijk
- Het erfpachtsrecht is eeuwigdurend met een notariële akte d.d. 28-7-2004.
- De grondwaarde is € 82.500,00 en huidig geldende canonpercentage is 1,6%.
- De canon bedraagt per halfjaar achteraf € 660,00 + € 15,50 beheerkosten.
- De eerstvolgende canonherziening vindt plaats op 1-1-2024.
- Kijk ook naar onze omgevingsfilm
- Bouwjaar 1930
- 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

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 2345

OPLEVERING: in overleg.

## Social Media



Korff de Gidts NVM Makelaardij Van Boetzelaerlaan 1 Den Haag  
tel. 070- 355 84 00 [info@korffdegidts.nl](mailto:info@korffdegidts.nl)  
[www.korffdegidts.nl](http://www.korffdegidts.nl)