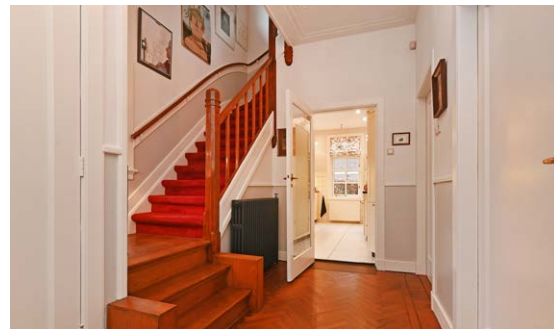




**Korff de Gidts**  
Makelaardij



**Van Hoeylaan 12 te Den Haag**

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





# Algemeen

Ontdek dit unieke "Haags juweeltje" in het prachtige Marlot!

Met trots presenteren wij deze charmante, vrijstaande villa gelegen in een oase van rust en groen. Deze woning biedt alles wat je zoekt: 6 kamers, een kelder, een royale tuin rondom het huis, een garage, en een oprit met ruimte voor maar liefst 2 auto's. De sfeervolle rood-wit-groene luiken geven deze villa een uniek karakter en maken het plaatje helemaal compleet.

Waarom wonen in Marlot?

Marlot is de perfecte plek voor iedereen die verlangt naar een rustige, groene woonomgeving. Het prachtige Landgoed Marlot en het Haagse Bos liggen om de hoek. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen en genieten van de natuur. Daarnaast zijn de uitvalswegen uitstekend bereikbaar, en bevinden zich scholen en winkels, zoals in The Mall of the Netherlands, op fietsafstand.

Wacht niet langer en maak van dit "Haags juweeltje" jouw thuis!

## Indeling

Via een klinkerpad bereikt u de overdekte entree in de zijgevel.

Entree, vestibule voorzien van marmeren vloer en lambrisering en een afgesloten garderobe en meterkast. Dubbele deuren naar de gang.

De gang is voorzien van een visgraat parketvloer. Modern toilet met oorspronkelijk fonteintje.

Toegang tot de lichte woon-/eetkamer en suite. De schuifdeuren zijn voorzien van charmant glas-in-lood. Ook de vier vaste kasten zijn – gedeeltelijk – voorzien van glas. In zowel de woon- / als de eetkamer en de gezellige erker ligt een prachtige visgraat parketvloer. De plafonds zijn voorzien van ornamenten. De beide openhaarden worden met hout gestookt en functioneren goed.

Deze fijne leefruimte heeft de ochtend- en middagzon en is hierdoor zeer licht!

De sfeervolle keuken ligt aan de achtertuinzijde, en is voorzien van een koelkast, een 6-pits gasfornuis, afzuigkap, dubbele spoelbak, combimagnetron, oven en stoomoven. Tevens is hier ook de toegang tot de kelder – met stahoogte – en de deur naar de achtertuin.

De achtertuin is smaakvol en bij- en vlindervriendelijk aangelegd. Door de diverse terrassen is er altijd de keuze tussen een zon- of een schaduwplek. Niet alleen in de achtertuin, maar ook in de voortuin kunt u door de beplanting heel privé zitten. De achtertuin is aan beide zijden van het huis toegankelijk via afsluitbare poorten.

Rechts van het pand ligt de garage die voorzien is van elektra en die u bereikt via een oprit voor 2 auto's.

Via het mooie, lichte trappenhuis bereikt u de 1e etage. Deze verdieping is volledig voorzien van houten vloerdelen. Overloop met modern toilet en oorspronkelijk fonteintje, vaste kast met aansluiting voor de wasmachine en droger.

Verder bevinden zich hier twee ruime slaapkamers en een kleine kamer. De grootste slaapkamer heeft airconditioning, een vaste inloopkast en biedt toegang tot het overdekte zijbalkon. De andere slaapkamer is thans in gebruik als televisiekamer/bibliotheek. De derde (kleine) kamer op deze verdieping bevindt zich aan de zijkant van het huis, boven de entree.

Via de – afgesloten – vaste trap op de overloop bereikt u de sfeervolle, ruime zolderetage. Deze ruimte is voorzien van Veluxramen, veel bergruimte en een 2e moderne badkamer met douche, toilet en wastafel. In een afgesloten, aparte ruimte bevindt zich de cv-ketel.





## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 154 m<sup>2</sup> en 8.2 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte volgens de branchebrede meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580 methode)
- Energielabel D
- Bouwjaar 1925, volledige renovatie in 2005-2006
- Uitgebreide groepenkast met aardlekschakelaars
- Cv-ketel, merk Nefit bouwjaar 2022
- Houten kozijnen met dubbel glas
- Alarminstallatie
- Bouwtechnisch rapport aanwezig
- Rijksbeschermd stadsgezicht (Marlot/Mariahoeve)
- Gelegen op erfpachtgrond, canon is **eeuwigdurend afgekocht**
- 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 AR, nummer 288

Oplevering: in overleg

## Social Media

