



**Korff de Gidts**  
Makelaardij



**Kanaalweg 23 te Den Haag**

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





## Algemeen

Hele bijzondere woning die wat liefde en aandacht nodig heeft, met ontzettend veel potentie!

Deze charmante voormalige winkel met souterrain (110 m<sup>2</sup>/128m<sup>2</sup>) dient volledig te worden gerenoveerd. Het heeft een schitterende groene, brede tuin (64 m<sup>2</sup>) op het zuidoosten. In de tuin vind je een unieke Slangenden.

De locatie is geweldig! Aan de overkant vind je een Franse bakker en een gezellig restaurant. Het is op loopafstand van o.a. openbaar vervoer, met een bushalte voor de deur, het prachtige Westbroekpark, het strand, de Scheveningse bosjes, de sfeervolle Keizerstraat en de gezellige "Fred" (Frederik Hendriklaan) met haar diverse aanbod van mooie winkels en leuke eetgelegenheden.

Ben je nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak om de woning van binnen te bewonderen.

## Indeling

Je komt binnen in een ruime hal welke voor vele doeleinden kan worden gebruikt, zoals kantoor, leeshoek, zitruimte, garderobe, berging (fietsen) etc. Deze ruimte heeft een enorme vloering en prachtige glas-in-loodramen.

Via de brede statige trap naar beneden bereik je het souterrain. Hal, riante (slaap)kamer aan de achterzijde met toegang tot de zonnige tuin op het zuidoosten.

Grote woonkamer aan de achterzijde met een gezellige zitkuil, open haard en toegang tot de tuin. Vanuit woonkamer kleine treetjes naar beneden naar de voorzijde naar een ruime (slaap)kamer aan via een klein poortje bereik je de gedateerde keuken met berging onder de trap.

Van uit de hal bereik je de badkamer met toilet, vaste wastafel en inloepdouche. Zeer praktische berging (tevens de opstelplaats van de cv-ketel); ideaal voor wasmachine en droger, en genoeg ruimte voor een werkbank.





## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte \*110 m<sup>2</sup> volgens de branchebrede meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580 methode) \*ca. 18m<sup>2</sup> is net te laag in souterrain aan de voorzijde en dus ook niet meegeteld in de vierkante meters hierboven (Een stukje uitgraven is mogelijk: zie Bouwkundig verbouw- en inrichtingsadvies)
- Energielabel C
- Eigen grond
- Cv ketel, merk Remeha Avanta 2010 (huurketel)
- Voorzien van houten kozijnen met enkel glas (geschilderd in 2019)
- Zinken dak vernieuwd en geïsoleerd in 2015
- Actieve VvE, bijdrage is € 25,- per maand; extra bijdragen voor verzekering en groot onderhoud
- Collectieve opstalverzekering
- MJOP (meerjarenonderhoudsplan) aanwezig
- Recent opgesteld bouwtechnisch rapport aanwezig
- Bouwkundig verbouw- en inrichtingsadvies van een gecertificeerde architect aanwezig
- Bouwjaar 1906
- Kijk ook naar onze omgevingsfilm!
- Zie ook de 3D impressietekeningen met mogelijke indelingsopties
- 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 en tevens de niet-bewoningsclausule.

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 AK, nummer 9277 A-2

Oplevering: in overleg, kan snel



## Social Media

