



Buijs Ballotstraat 97 te 'S-Gravenhage

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





Algemeen

Een sfeervol herenhuis waar karakter en modern wooncomfort op prachtige wijze samenkomen.

Welkom in dit royale en stijlvolle herenhuis aan de geliefde Buijs Ballotstraat. Een karakteristieke woning uit 1910, met prachtige originele details én eigentijdse luxe. Met 171 m² woonoppervlakte, kamer ensuite, mooie stadstuin, 5 slaapkamers, een indrukwekkend grote kelder, een luxe keuken en een schitterende nieuwe serre uit 2023 biedt dit huis volop ruimte voor het hele gezin.

Locatie

Heerlijke locatie in Valkenboskwartier centraal gelegen in Den Haag in zeer geliefde Buijs Ballotstraat.

Je wandelt zo naar de gezellige Fahrenheitstraat, Thomsonlaan, Weimarstraat en Reinkenstraat. Hier vind je alles voor het dagelijks leven, van speciaalzaken en supermarkten tot gezellige cafés en restaurants. Er zijn tevens meerdere scholen en kinderdagverblijven in de buurt. Ook het centrum van Den Haag, het strand en de duinen zijn uitstekend per fiets bereikbaar. Met het openbaar vervoer om de hoek zijn bovendien andere delen van de stad en de regio gemakkelijk bereikbaar.

Indeling

Vanaf het moment dat je binnenkomt, voel je de allure van dit klassieke herenhuis. De royale hal en gang met originele granitvloeren leiden naar de sfeervolle kamer ensuite. De hoge plafonds, ornamenten, glas-in-looddetails, natuurstenen schouwen, vaste kasten en parketvloeren geven de woning een elegante en tijdloze uitstraling. Het hart van het huis is misschien wel de prachtige serre aan de achterzijde. De in 2023 gerealiseerde aluminium pui met grote glaspartijen zorgt voor een zee aan licht en vormt een heerlijke verbinding met de tuin. Aansluitend ligt de moderne open keuken, uitgevoerd met een fraai composieten werkblad en luxe apparatuur, waaronder een Quooker met kokend, gekoeld én bruisend water. Dankzij de vloerverwarming in de keuken en serre is dit een bijzonder comfortabele plek om te koken, te tafelen en samen te zijn.

De **recent mooi aangelegde stadstuin** biedt een fijne plek om buiten te genieten en beschikt over een royale berging met elektra. Gang met gangkast en betegeld vrijhoudend toilet met vloerverwarming. En dan is er nog de verrassend **grote en diepe kelder**, die volop mogelijkheden biedt voor opslag, hobby's of een wijncollectie.

De **1e verdieping** beschikt over 3 kamers. Grote voorkamer met ornamenten plafond, voorzijkamer met balkon, grote achterkamer met natuurstenen schouw, fraaie kastenwand en toegang tot het grote achterbalkon. De luxe badkamer is volledig gerenoveerd in 2021 en een stijlvolle plek om te ontspannen. Deze heeft een vrijstaand ligbad, dubbele wastafel en royale inloopdouche met regendouche, mechanische ventilatie én vloerverwarming. Betegeld vrijhangend toilet bereikbaar met vloerverwarming vanuit de overloop. Gangkast met opstelplaat van de CV HR combi ketel en een gangkast met de opstel plaats voor de wasmachine en de droger.

Op de **2e verdieping** bevinden zich nog 2 slaapkamers en een 2e betegelde badkamer. Deze is gerealiseerd in 2024 en heeft een douche, toilet, wastafel, mechanische ventilatie en vloerverwarming. Vanaf de lichte overloop stap je bovendien zo het **grote dakterras** op.

Een herenhuis voor wie houdt van klassieke architectuur, royale ruimtes en hedendaags comfort – op een centrale en geliefde plek in Den Haag in het Valkenboskwartier.

Kortom; op Buijs Ballotstraat 97 is het karaktervol wonen met de luxe van nu.





Bijzonderheden

- woonoppervlakte 171 m² volgens de branchebrede meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580 methode);
- prachtige serre en luxe keuken is aangebracht in 2023;
- twee badkamers (in 2021 is de badkamer op de eerste verdieping volledig gerenoveerd en in 2024 is er op de tweede verdieping een extra badkamer gerealiseerd);
- energielabel C;
- bouwjaar 1910;
- nieuwe aluminium pui aan achterzijde parterre met HR++ glas;
- overige kozijnen zijn van hout met dubbel glas;
- 2 kunststof ramen op 2e etage met HR++ glas;
- cv combi-ketel, merk Remeha, jaar 2023;
- elektra 12 groepen en 3 aardlekschakelaars;
- bouwtechnisch rapport aanwezig;
- KIWA-certificaat aanwezig;
- eigen grond;
- gemeentelijk beschermd stadsgezicht Valkenboskwartier;
- 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 3344

Oplevering: in overleg

Social Media

