



Korff de Gidts
Makelaardij



Obrechtstraat 248 te 'S-Gravenhage

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





Algemeen

In de geliefde wijk Duinoord ligt deze charmante en royaal bemeten parterrewoning met drie slaapkamers.

De royale woon-/eetkamer met moderne open keuken vormt het hart van de woning en staat in directe verbinding met de tuin.

Aan de achterzijde bevindt zich een zonnige en besloten tuin met veel privacy en groen. Alles is verzorgd afgewerkt en met zorg onderhouden, waardoor de woning direct te betrekken is. Een bijzonder aantrekkelijk gelegen woning nabij winkels, centrum en strand.

Locatie

De woning is ideaal gelegen in een rustige straat, op loopafstand van de gezellige Reinkenstraat en het karakteristieke Sweelinckplein. Binnen enkele minuten fietsen bereikt u het centrum van Den Haag of de populaire Frederik Hendriklaan met haar uitgebreide aanbod aan winkels, cafés en restaurants. Ook het strand van Scheveningen ligt op circa 10 minuten fietsen. De bereikbaarheid met openbaar vervoer is uitstekend, met diverse verbindingen in de directe nabijheid.

Indeling

Via de entree op de begane grond kom je in de centrale gang die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Hier bevindt zich ook een diepe trapkast en een ruim en modern toilet met fonteintje.

De woon-/eetkamer is royaal van opzet en beschikt over een fraaie eiken visgraat parketvloer en een prachtig ornamentenplafond. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met grote raampartijen. Boven de ramen zit het originele glas-in-lood, wat in combinatie met de en-suite met vaste kasten en de klassieke lambrisering zorgt voor een karaktervolle en smaakvolle woonbeleving.

Aan de achterzijde ligt het eetgedeelte met openslaande deuren naar de achtertuin. De tuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier tot in de avond van de zon kunt genieten. De tuin biedt daarnaast een groen en vrij uitzicht en vormt een natuurlijk verlengstuk van de woonruimte.

De open keuken (2024) is modern uitgevoerd en praktisch ingedeeld met een kookeiland voorzien van spoelbak en vaatwasser. Verder is de keuken uitgerust met een inductiekookplaat, recirculatie-afzuigkap, combi-oven en koel-/vriescombinatie. Er is daarnaast veel bergruimte aanwezig. De opstelling is zodanig vormgegeven dat het kookgedeelte subtiel uit het zicht is geplaatst ten opzichte van de woonkamer.

Vanuit de gang is het achterhuis bereikbaar. Hier bevindt zich de moderne badkamer, voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en vaste kasten met de opstelplaats voor wasmachine en droger. De badkamer is strak en eigentijds afgewerkt en voorzien van mechanische ventilatie.

Daarnaast is er een separate zij-ingang naar de tuin, wat zeer praktisch is in het dagelijks gebruik.

Via een trapje bereik je de bel-etage van de achterbouw, waar de hoofdslaapkamer is gelegen. Deze kamer beschikt over een vaste kast met walk-in closet en openslaande deuren naar het zonnige balkon aan de achterzijde (op het zuidwesten). Daarnaast is de hoofdslaapkamer voorzien van airconditioning (2024).

Op de onderliggende verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers, beide met goede lichtinval en uitzicht op de tuin. Deze kamers lenen zich uitstekend als kinder-, werk- of logeerkamer.

De woning wordt gekenmerkt door een mooie combinatie van originele details en hedendaags wooncomfort en is bovendien voorzien van een Tado-systeem voor slimme en energiezuinige regeling van de verwarming, dat wordt mee verkocht.





Korff de Gidts
Makelaardij

Bijzonderheden

- woonoppervlakte 141 m² volgens de branchebrede meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580 methode);
- energielabel D;
- bouwjaar 1896;
- combiketel, merk Remeha, jaar 2008;
- houten kozijnen met dubbelglas en glas-in-lood is met voorzetramen en HR++ glas in de openslaande deuren en zijdeur naar de tuin;
- moderne keuken (2024);
- 29/77e aandeel in de VvE, bijdrage is € 153,- per maand;
- bouwtechnisch rapport aanwezig;
- elektra 8 groepen en krachtstroom;
- convectoren in de woon-/eetkamer;
- eigen grond;
- Rijksbeschermd stadsgezicht;
- 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 N, nummer 8865 A-1

Oplevering: in overleg

Social Media



Korff de Gidts NVM Makelaardij Van Boetelaerlaan 1 Den Haag
tel. 070- 355 84 00 info@korffdegidts.nl
www.korffdegidts.nl