



**Korff de Gidts**  
Makelaardij



**Van Ostadestraat 4 te Den Haag**

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





## Algemeen

Prachtige ruime eengezinswoning (eindwoning, dus maar aan 1 kant buren) op een centrale locatie nabij de binnenstad.

De speelse indeling geeft deze woning tal van mogelijkheden. Uniek is de extra kamer op de begane grond welke nu is ingericht als muziekstudio, maar zich ook erg goed leent voor een praktijk-/kantoorruimte aan huis of als extra slaapkamer.

Er is een grote, zeer praktische berging/waskamer op de begane grond van maar liefst ca. 14 m<sup>2</sup>, te bereiken vanaf de straatzijde maar ook van binnenuit.

Op de eerste etage vind je een erg lichte woonkamer over de volle breedte van de woning met een schitterende open keuken. Op de 2e etage zijn 2 ruime slaapkamers en een grote badkamer.

## Locatie

- Gelegen in een relatief rustige straat. Dit omdat de directe omgeving op een aantal plekken is afgesloten voor doorgaand verkeer.
- Op loopafstand van station Hollands Spoor en diverse tram- en bushaltes
- Zeer dicht bij het bruisende centrum van Den Haag
- Uitzicht op een plantsoen en speelveld, tegenover een sfeervol 19e-eeuws hofje
- Vlak bij de Megastores

## Indeling

Entree woning, ruime hal, meterkast, toilet met fontein, ruime berging bereikbaar vanaf de straat maar ook van binnenuit, voorzien van opstelplaats cv-ketel, omvormer zonnepanelen, WTW-installatie en wasmachine-/drogeraansluiting.

Ruime kamer begane grond, nu muziekstudio, maar ook zeer geschikt als praktijkruimte, kantoor aan huis of extra slaapkamer.

Trap naar 1e etage,

Zeer lichte woonkamer aan voorzijde over volle breedte van de woning met een erg fraaie eikenhouten parketvloer, moderne open keuken voorzien van o.a. vaatwasser, grote spoelbak, 5-pits gasfornuis, afzuigkap, oven/magnetroncombinatie en koel-vriescombinatie.

Trap naar 2e etage,

Overloop, zeer lichte slaapkamer op de hoek voorzijde/zijkant van de woning met praktische elektrische screens en een heerlijk terras op het zuidwesten. 2e slaapkamer aan voorzijde. Ruime badkamer met toilet, vaste wastafel en grote inloopdouche.





**Korff de Gidts**  
Makelaardij

## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 118 m<sup>2</sup> volgens de branchebrede meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580 methode)
- Energielabel A
- Bouwjaar 2002
- Elektra 7 groepen inclusief zonnepanelengroep en 2 aardlekschakelaars
- 6 zonnepanelen (2015)
- WTW-installatie aanwezig
- CV-ketel, merk Bosch jaar 2011
- Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbelglas
- Prachtige eikenhouten parketvloer op de 1e etage
- Recent opgesteld bouwtechnisch rapport aanwezig
- Gelegen op erfpachtgrond, de 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 AE, nummer 5059

Oplevering: In overleg.



## Social Media



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