



**Korff de Gidts**  
Makelaardij



**Valkenboslaan 161 te Den Haag**

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





# Algemeen

Licht, Ruimte en Sfeervol in het Hart van het Valkenboskwartier!

Dit royale, dubbele bovenhuis (137 m<sup>2</sup>) met uniek zonnig terras op het westen is dé perfecte combinatie van stijl en comfort! De speelse indeling – slapen beneden, wonen boven – zorgt voor een sfeervolle, lichte leefruimte direct verbonden met het terras.

Beleef de charme en geniet van een heerlijk zonnig dubbelbovenhuis!

## Locatie

- Gelegen in het geliefde Valkenboskwartier, op loopafstand van openbaar vervoer, supermarkten, het stadsdeelkantoor, bibliotheek en fijne winkelstraten. Kortom een top locatie!

- De levendige Weimarstraat en Fahrenheitstraat, met alle voorzieningen, zijn binnen handbereik.

## Indeling

Bij binnenkomst via de eigen entree op de begane grond kom je direct in een stijlvolle hal met originele granito vloer en plafonddornamenten.

Via de trap bereik je de 1e etage, met een betegeld toilet en een ruime overloop. Deze verdieping is af te sluiten met een op maat gemaakte, geïsoleerde deur en wand. Ideaal voor warmtebehoud en ook nog eens geluidsarm.

De voorzijkamer is voorzien van een karaktervolle erker en straalt charme uit. Aan de voorzijde vind je een royale slaapkamer met vaste kast, en aan de achterzijde nog een ruime slaapkamer met ook een grote, ingebouwde kantenwand. Alle slaapkamers zijn modern afgewerkt met een laminaat- of houten vloer. De ruime badkamer is voorzien van een tegelvloer, een hoekligbad, aparte douche, wastafel en een spiegel, en een kast met plek voor de wasmachine, droger en de cv-ketel.

Op de 2e etage kom je via de trap op een lichte overloop met betegeld toilet en handige bergkast. De voorzijkamer is voorzien van een vaste kast en openslaande deuren naar een voorbalkonnetje. De doorgebroken woonkamer met een plafondhoogte van ca. 3 meter, heeft sfeervolle glas-in-lood bovenlichten aan de voorzijde en openslaande deuren naar het royale en zonnige terras aan de achterzijde op het westen, perfect om van de zon te genieten tot in de avonduren!

De eikenhouten vloer in de woonkamer vloeit door naar de achterzijde en gaat over in een fraaie marmoleum vloer richting de open keuken. De keuken (eind 2028) heeft een stijlvolle hoekopstelling met een mooi werkblad, 5-pits Smeg fornuis en oven, vaatwasser en een close-in boiler voor extra comfort.

Geniet van iedere hoek in dit huis, dat volop ruimte, licht en een prachtig afwerkingsniveau biedt!





**Korff de Gidts**  
Makelaardij

## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 137 m<sup>2</sup> volgens de branchebrede meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580 methode)
- Energielabel D
- Bouwjaar 1910
- Elektra 6 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Cv met warmwatervoorziening (Vaillant bouwjaar 2009) onderhouden in 2024
- Houten kozijnen en kunststof kozijnen met dubbel glas
- Keuken eind 2018
- Dakbedekking 2021 vernieuwd (geïsoleerd)
- 1/2e aandeel in de VvE, bijdrage is € 110,- per maand incl. opstalverzekering
- Bouwtechnisch rapport aanwezig
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht Valkenboskwartier
- Eigen grond
- 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 7411-2

OPLEVERING: in overleg.

## Social Media



Korff de Gidts NVM Makelaardij Van Boetzelaerlaan 1 Den Haag  
tel. 070- 355 84 00 [info@korffdegidts.nl](mailto:info@korffdegidts.nl)  
[www.korffdegidts.nl](http://www.korffdegidts.nl)