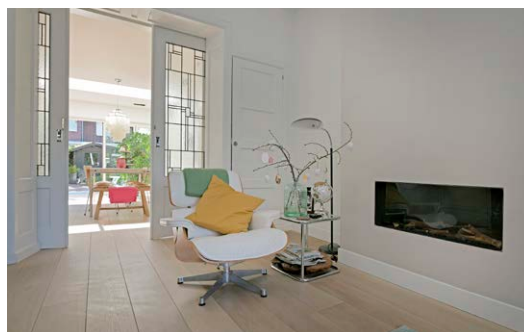




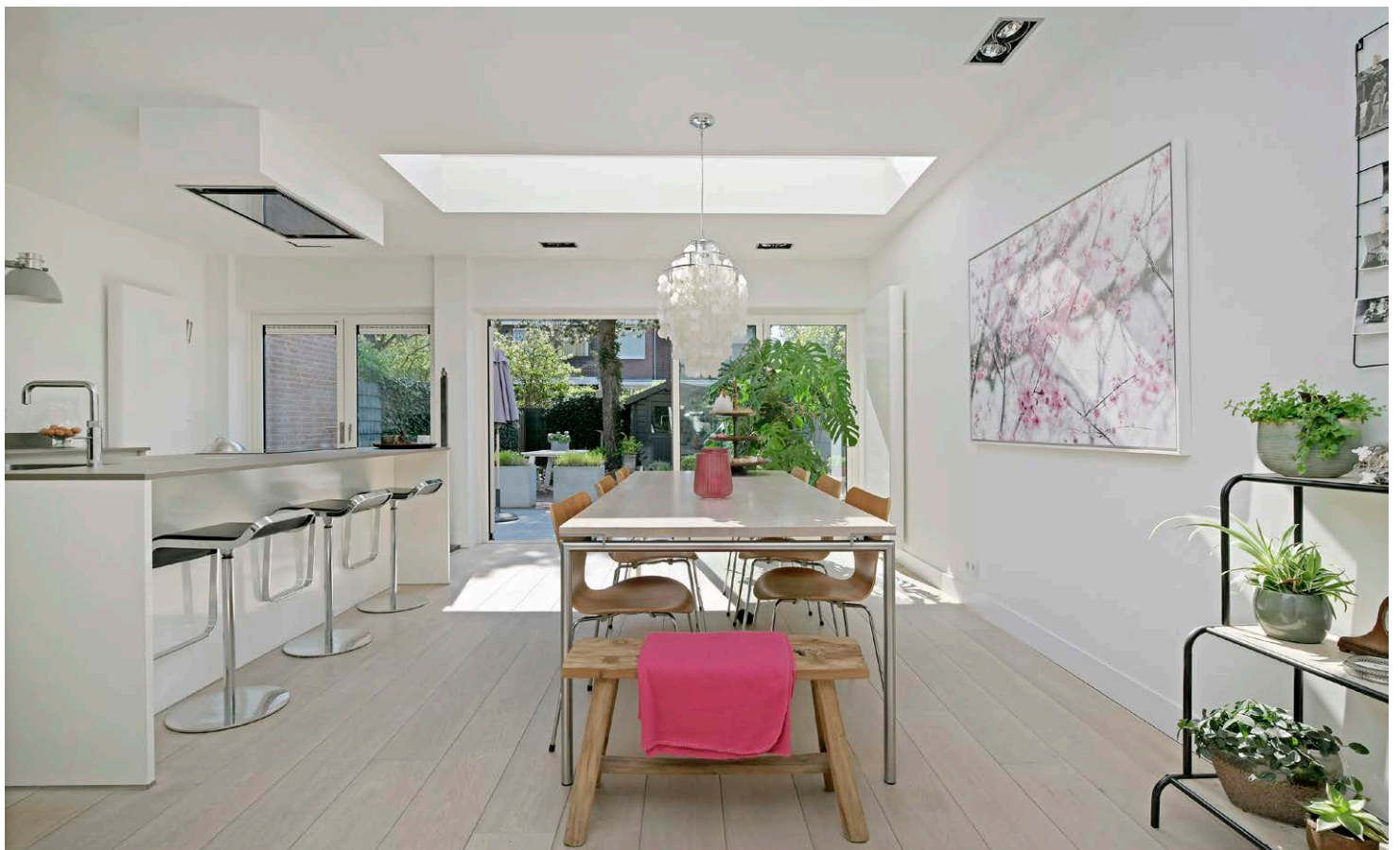
Korff de Gidts
Makelaardij



Kraaienlaan 36 te Den Haag

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





Algemeen

Schitterende zeer goed onderhouden tussenwoning met een uitgebouwde woonkamer waardoor er een riante luxe en erg lichte eetkeuken is gecreëerd.

In de woning vind je daarnaast o.a. 5/6 slaapkamers, een grote kelder, 2 balkons, 2 luxe badkamers, een voortuin en een fraaie diepe zonnige achtertuin met achterom.

De woning ligt erg centraal in de populaire Vogelwijk en heeft energielabel C.

Kortom het heeft veel te bieden en is zeker een bezichtiging waard.



Locatie

- Prachtige ligging op loopafstand van de duinen en de zee.
- Dichtbij de Bosjes van Pex, de gezellige winkels van de Fahrenheitstraat, de Goudsbloemlaan en het winkelcentrum 'De Savornin Lohmanplein'.
- Goede busverbinding met bus 24 naar het Centrum en het Centraal station.
- Nabij de International School of The Hague, vele goede basis- en middelbare scholen en diverse sportfaciliteiten zoals tennis, squash, fitness, voetbal, hockey, padel, honk-/softbal, paardrijden, handbal en atletiek.

Indeling

Via de mooie voortuin op het noordwesten bereik je de entree van de woning. Tochtportaal met fraaie granito vloer en deur naar luxe toilet met fontein. Via een prachtige glas-in-lood deur kom je in de hal, eveneens met een de mooie granitovloer. Bergruimte en trap naar de grote kelder, zeer bruikbare kelder met groepenkast.

Ruime woonkamer ensuite met prachtige ensuite deuren met glas-in-lood, opbergruimte in suite-kasten en een gezellige gashaard.

Zeer lichte uitgebouwde achterkamer met een grote dakkoepel met elektrisch zonnescherm en een luxe open keuken met eiland, voorzien van Siemens apparatuur. Je vind hier o.a. een oven, een combi oven-/magnetron, veel kastruimte, een koel-/vriescombinatie, twee spoelbakken, vaatwasser, inductie kookplaat en een afzuigkap. Via de harmonica openslaande deuren aan de achterzijde en nog extra openslaande deuren bereik je de fraai aangelegde, diepe achtertuin op het zuidoosten met houten schuur.

Trap naar de **1e etage**.

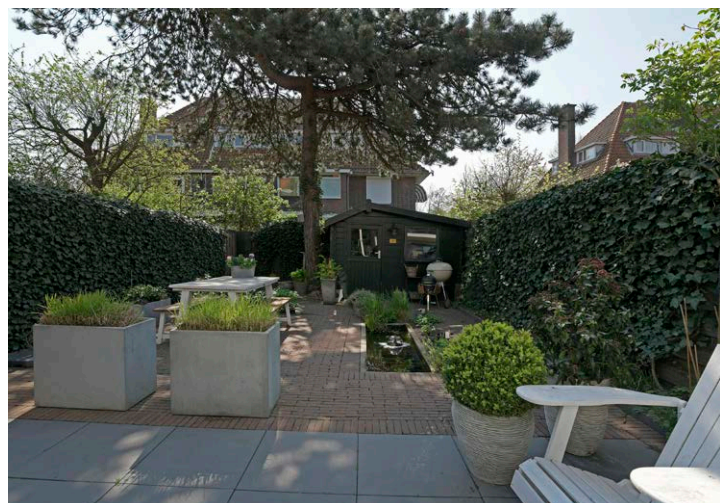
Overloop. Ruime slaapkamer aan de achterzijde, luxe badkamer met grote wastafel, toilet, groot bad, inloopdouche en toegang tot het balkon. Via suitedeuren of via de overloop ga je naar de riante slaapkamer aan de voorzijde met vaste kasten, bijgetrokken voorkamer met kasten en toegang tot balkon aan de voorzijde.

Trap naar de **2e etage**.

Overloop. Luxe badkamer met grote wastafel, groot bad, inloopdouche en toilet, zeer ruime slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast. 2e slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast. Hele praktische waskamer aan de voorzijde.

Trap naar de **3e etage**.

Grote lichte overloop met de opstelplaats van de cv-ketel en Velux dakraam. Gezellige (zolder)slaapkamer met Velux dakraam en grote bergkast.





Korff de Gidts
Makelaardij

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 193 m² volgens de branchebrede meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580 methode)
- Energielabel C
- Geheel voorzien van HR en deels HR+ glas
- Voorzien van dakisolatie en deels vloerisolatie
- Bouwjaar 1936
- Elektra 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar, de installatie is vernieuwd in 2014
- Cv ketel, merk Nefit, bouwjaar 2014
- Mooie eiken parketvloer door gehele woning
- Mechanische ventilatie
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht [Vogelwijk]
- Erfpachtcanon bedraagt € 545,- per jaar en beheerkosten € 16,00 per jaar
- Herziening canon is op 01-01-2026, Grondwaarde is € 60.506,-
- 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
- De Niet bewoningsclausule is van toepassing

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 AO, nummer 2607

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