



**Korff de Gidts**  
Makelaardij



**Obrechtstraat 374 te Den Haag**

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









# Algemeen

Stap binnen in jouw droom appartement aan de Obrechtstraat 374, waar licht, comfort en gemak samenkomen.

De lichte woon-eetkamer ademt karakter en biedt een warme, authentieke uitstraling. Met 3 ruime slaapkamers is er volop ruimte. Geniet van de zonnige, smaakvol aangelegde achtertuin op het zuidwesten met vrij uitzicht – de perfecte plek om te ontspannen.

Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en laat je verrassen door alles wat dit appartement te bieden heeft. Welkom thuis!

# Locatie

- Uiterst gunstig gelegen in de geliefde wijk Duinoord, met alle stedelijke en buurtvoorzieningen binnen handbereik.
- Op loopafstand vind je de winkels in de Reinkenstraat en de Frederik Hendriklaan ("Fred"), evenals openbaar vervoer, stadsparken en (internationale) scholen.
- Uitvalswegen en het strand zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Parkeren kan eenvoudig in de straat met een vergunning.

# Indeling

Via de entree van de woning kom je in de tochtal met de nog originele tochtdeur welke fraai glas heeft. De gang heeft een garderobe nis, diverse paneeldeuren en vloertegels in de stijl van het huis. Tevens is er een trapkast met de uitgebreide elektrische installatie en een ruim toilet met fonteintje.

De ruime woon-/eetkamer is voorzien van een parketvloer en heeft een ensuite schuifseparatie met vaste kasten. Aan de achterzijde is er een serre met openslaande deuren naar en uitzicht op de smaakvol aangelegde achtertuin. Je zult verbaasd zijn over de puntgave kwaliteit van het binnenschilderwerk in dit huis!

Deze beide kamers en serre hebben een mooi plafond, ca 3.25m hoog met originele ornamenten en lijstwerk. Er is een gashaard aanwezig in de achterkamer. Aan de voorzijde zijn er sfeer verhogende originele glas-inlood ramen met voorzetramen.

De charmante achtertuin is ca. 13m diep en heeft de ideale zonligging op zuidwesten en geen directe achterburen! Aan de achterzijde van de tuin is een berging aanwezig.

Aan het einde van de gang is de moderne keuken voorzien van een keukenblok met een lang aanrechtblad en ingebouwde apparatuur als de koelkast, vriezer, combi-oven, brede 5 pits gaskookplaat met afzuigkap en vaatwasser.

In de uitbouw:

Direct links is een praktische nis met de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Rechts is vervolgens de 1e slaapkamer met een volledig elektrische Velux lichtkoepel (inclusief elektrische verduistering) en bovenlichten naar de keuken. Links kan je via de deur ook de achtertuin bereiken.

De moderne ruime badkamer heeft een inloopdouche, een separaat ligbad, wastafel, handdoeken radiator en een (2e) vrijhangend toilet. Aan het einde van de uitbouwgang zijn de andere 2 slaapkamers, achter elkaar gelegen. Hier is een riante opstelruimte voor een ruime garderobekast.





## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 116 m<sup>2</sup> volgens de branchebrede meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580 methode)
- Energielabel B
- Bouwjaar 1896
- Elektra 9 groepen en 3 aardlekschakelaars
- Cv met warmwatervoorziening, merk ATAG, jaar 2021
- Gashaard aangelegd 2017
- Houten kozijnen dubbel glas
- 1/3 aandeel in de VvE, bijdrage is € 100,- per maand
- Dakbedekking is vernieuwd, geïsoleerd en voorzien van 10 zonnepanelen
- Water beregelingssysteem in de achtertuin aanwezig
- Tuinverlichting met lichtsensor in de achtertuin aanwezig
- Netwerkaansluiting (UTP) in woonkamer, serre en achterhuis aanwezig
- De vloer onder de woon-/eetkamer is geïsoleerd
- Bouwtechnisch rapport aanwezig
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht Duinoord
- 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 N, nummer 8156 A-1

**Oplevering:** In overleg



## Social Media

