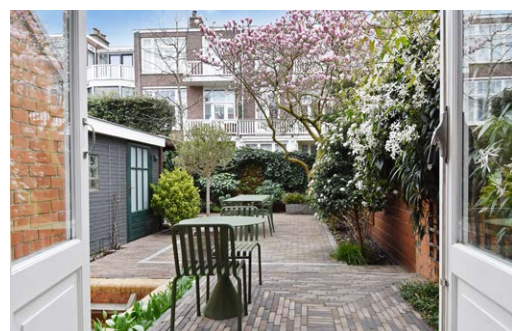
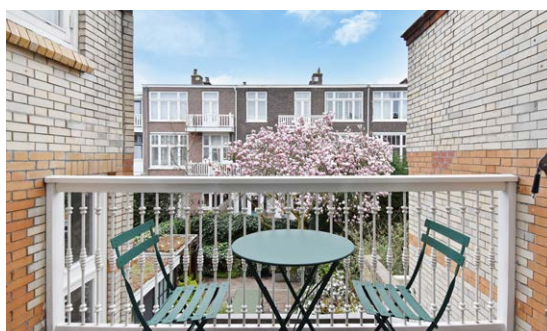




Vivienstraat 86 te Den Haag

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





Algemeen

Op een toplocatie in het Statenkwartier ligt dit schitterende 7/8-kamer herenhuis met een verrassende, speelse indeling! Een ideaal familiehuis met een royale woonkamer met eikenvloer, een sfeervolle woonkeuken, vijf ruime slaapkamers, 5 balkons en twee badkamers. De authentieke details zoals glas-in-loodramen, wandtegels en ornamenten plafonds geven de woning karakter.

Daarnaast beschikt het huis over een ruime kelder en een prachtig aangelegde achtertuin. Een unieke kans om stijlvol en ruim te wonen in één van de mooiste wijken van Den Haag!

Locatie

Wonen op de mooiste plek van het Statenkwartier!

Deze ruime woning biedt niet alleen luxe en comfort, maar ligt ook op loopafstand van alles wat de wijk te bieden heeft.

Begin je dag met een wandeling over de gezellige Frederik Hendriklaan, de "Fred", waar je kunt genieten van leuke winkels, cafés en restaurants. Voor kunstliefhebbers bevinden het Kunstmuseum en het Fotografiemuseum zich om de hoek, en voor ontspanning wandelt u zo naar de haven van Scheveningen, het zuiderstrand of de duinen.

De woning is goed bereikbaar met openbaar vervoer en ligt in de Internationale Zone, dicht bij Eurojust en het Internationaal Strafhof. Ook zijn er diverse (internationale) scholen en sportverenigingen in de buurt, wat deze locatie perfect maakt voor gezinnen.

Indeling

Entree op straatniveau via een voordeur met prachtige glas-in-looddetails. In de stijlvolle hal tref je originele wandtegels, een meterkast, een authentieke granitovloer en klassieke radiatoren. De royale woon-/eetkamer heeft eikenhouten vloerdelen in visgraatverband en een sfeervolle en-suite met schuifseparatie en geslepen glas. De voorkamer beschikt over een erker met glas-in-loodramen en originele radiatoren, terwijl de zitkamer aan de achterzijde is voorzien van een gashaard. Aansluitend ligt de lichte serre met een convectorput en openslaande deuren naar de fraai aangelegde achtertuin.

Vanuit de hal is er toegang tot de kelder, verdeeld over 2 ruimtes, met toegang tot de kruipruimte. Op deze verdieping is ook de keuken met een aanrechtblok voorzien van inbouw apparatuur en een trapje naar de achtertuin. De tuin is zeer smaakvol aangelegd en biedt zon in de ochtend en middag.

Tussenverdieping

Via een bordestrap bereik je de overloop, waar zich een vrij hangend toilet met fonteintje bevindt. Aan de achterzijde ligt een sfeervolle kamer met een erker en openslaande deuren naar het achterbalkon.

1e verdieping

Ruime overloop met een vaste kast. De lichte voorkamer heeft een hoog plafond, eikenhouten vloerdelen en openslaande deuren naar het voorbalkon met vrij uitzicht. De en-suite met openslaande deuren en vaste kast verbindt de voorkamer met de royale achterkamer, die beschikt over originele radiatoren en openslaande deuren naar het tweede achterbalkon. De voorzijkamer is een ideale kamer om als werkkamer te gebruiken.

Tussenverdieping:

Op de overloop bevindt zich een tweede toilet met fonteintje. Aan de achterzijde ligt de ruime badkamer met een ligbad, inloofdouche, twee separate wastafelmeubels en toegang tot het achterbalkon.

2e verdieping

Overloop met vaste kast, waarin de Remeha cv-ketel is geplaatst. Aan de voorzijde is een kamer met een dakkapel, hier hangt de omvormer en vind je de wasmachine/drogeraansluiting. De royale kamer aan de achterzijde heeft een openstaande deur naar het achterbalkon. Daarnaast bevindt zich aan de achterzijde nog een ruime slaapkamer met een zonnig achterbalkon.





Bijzonderheden

- woonoppervlakte 215 m² volgens de branchebrede meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580 methode);
- energielabel C;
- bouwjaar 1913;
- elektra 9 groepen en 1 voor de zonnepanelen, 3 aardlekschakelaars;
- schilderwerk binnen en buiten (2018);
- tuin opnieuw aangelegd in (2018);
- cv ketel (2019);
- zonnepanelen 10 stuks (2024);
- houten kozijnen met dubbel glas, behalve het glas in lood;
- kelder aanwezig;
- regenpijp achtertuin is aan het riool verbonden;
- deur krukken en licht knoppen vernieuwd in de authentieke stijl;
- bouwtechnisch rapport aanwezig;
- Rijksbeschermd stadsgezicht [Geuzen-/Statenkwartier];
- 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 AK, nummer 3910

Oplevering: In overleg.

Social Media

