

TE KOOP



Verzekeringen.
Makelaars.
Hypotheken.

Van Oosterom en Verhagen

Vestiging Rijswijk
Willemstraat 27
2282 CB Rijswijk

t (070) 399 51 41
e info@ovmak.nl

Den Haag – Ypenburg
Speerpunt 1
2496 SC Den Haag

t (070) 390 87 88
i www.ovmak.nl

Valkenboslaan 22
2563 CL te 'S-GRAVENHAGE

Vraagprijs € 695.000,- k.k.



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



Unieke parterre van 153 m² in het gewilde Valkenboskwartier

Deze zeer royale parterrewoning met een woonoppervlakte van maar liefst 153 m² biedt een unieke combinatie van ruimte, sfeer en comfort. De benedenwoning ademt karakter en verkeert in goede staat van onderhoud. Met een lichte, ruime living, nette keuken, drie volwaardige slaapkamers en een verzorgde badkamer is dit een ideale woning voor wie prettig en praktisch wil wonen. Bovendien beschikt de woning over een zonnige achtertuin en ligt zij op een zeer gewilde locatie in het bruisende Valkenboskwartier.

Binnenkomst in de vestibule, gevolgd door een ruime hal met garderoberuimte. In de meterkast (4 groepen + a.l.s.). Er is een ruim toilet met fontein en twee vaste bergkasten. Vanuit de hal zijn er twee deuren naar de woonkamer.

De woon-/eetkamer is voorzien van twee hardstenen schouwen en beschikt over grote raampartijen aan de voorzijde. Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot de achtertuin. De sfeervolle achterkamer heeft glas-in-loodramen; de hoge plafonds met ornamenten geven de ruimte extra allure.

Achterin bevindt zich de gesloten keuken, uitgerust met 4-pits gasfornuis, afzuigunit, spoelbak, opstelplaats voor wasmachine en eveneens openslaande deuren naar de achtertuin.

Aangrenzend is er een slaapkamer op de begane grond, eveneens met openslaande deuren naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Via de trap bereikt u de eerste verdieping met een overloop, voorzien van een tweede toilet. Hier bevindt zich de tweede slaapkamer met toegang tot het balkon met uitzicht over de tuin.

Tweede verdieping:

De trap leidt verder naar de tweede verdieping, waar een overloop met vaste kast toegang biedt tot de ruime badkamer. Deze is uitgerust met een douchehoek met stort- en handdouche, wastafelmeubel, ligbad met mengkraan, designradiator en opstelplaats voor wasmachine en droger.

Derde verdieping:

Op de derde verdieping bevindt zich een overloop met dakkoepel en vaste kast, met toegang tot de grote derde slaapkamer, die eveneens is voorzien van een vaste kast, waar de vernieuwde HR-cv-ketel (Intergas, 2025) is geplaatst.

Tuin:

De zeer ruime achtertuin is gelegen op het noordwesten, voorzien van buitenkraan, zonnescherm en dubbele houten berging.

Bijzonderheden:

Woonoppervlakte ca. 153 m²

Energielabel in aanvraag

Woning is recent (2025) gesausd

Woon-/eetkamer voorzien van nieuwe laminaatvloer

Voorzijde voorzien van dubbele beglazing, achterzijde van enkele beglazing

Nieuwe cv-ketel, Intergas 2025

Actieve VvE, maandelijkse bijdrage van € 199,32

Drie ruime slaapkamers

Projectnotaris Caminada Notarissen

BSG Valkenboskwartier

Voordeel overdrachtsbelasting ten gunste van verkopers

Ouderdoms-, materialen- en niet-bewonersclausule van toepassing

Voor de indeling en maatvoering wordt verwezen naar de plattegronden

Woning is gelegen op eigen grond

Locatie:

De woning ligt in het levendige Valkenboskwartier, met op loopafstand tal van winkels, speciaalzaken, gezellige horecazaken en supermarkten (Weimarstraat, Fahrenheitstraat). Openbaar vervoer (tram en bus) ligt om de hoek en binnen 10 minuten fietsen bereik je het strand, de binnenstad of station Den Haag HS.

Kortom: een goed onderhouden woning met ruimte, sfeer en een geweldige locatie!

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de charme van deze fijne woning aan de Valkenboslaan 22.

Bovenstaande informatie is door ons met de hoogst nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door ons wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door ons kantoor, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid

meer dan makelaars alleen!

aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

meer dan makelaars alleen!

Kenmerken

Woonoppervlakte	153 m ²
Kamers	5 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
Soort appartement	Beneden + Bovenwoning
Open portiek	Nee
Tuin	Achtertuint 100 m ²
Tuinligging	Oost, Zuid
Garage	Geen garage
Bouwjaar	1906



**Verzekeringen.
Makelaars.
Hypotheke.**

Van Oosterom en Verhagen

Vestiging Rijswijk
Willemstraat 27
2282 CB Rijswijk

t (070) 399 51 41
e info@ovmak.nl

Den Haag – Ypenburg
Speerpunt 1
2496 SC Den Haag

t (070) 390 87 88
i www.ovmak.nl

- Aankoop – Verkoop
- Huur – Verhuur
- Beheer
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Verhuisservice
- Opslagservice

