

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

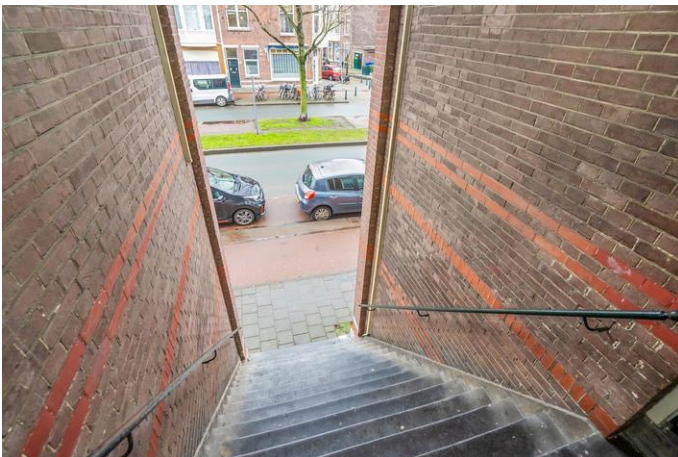
Valkenboslaan 245  
2563 CW te 'S-GRAVENHAGE

Vraagprijs € 450.000,- 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!*



Licht, ruimte en karakter op een absolute toplocatie

In het hart van het geliefde Valkenboskwartier bevindt zich dit royale en sfeervolle topetage appartement van ca. 97 m<sup>2</sup>. Een woning waar licht, ruimte en comfort op harmonieuze wijze samenkomen. Met een brede doorzon woon-/eetkamer, twee zonnige balkons, een moderne afwerking en verrassend veel bergruimte biedt dit appartement alles wat je zoekt voor comfortabel en stijlvol wonen.

#### Indeling

Via het verzorgde portiek bereik je de entree van de woning. De hal beschikt over de meterkast en een trap naar de tweede verdieping. Boven aangekomen kom je op een royale, lichte overloop dankzij het daklicht. Hier bevindt zich tevens een separaat toilet met fontein.

Aan de achterzijde ligt de ruime keuken, in 2019 vernieuwd en praktisch ingedeeld met volop bergruimte. De keuken is voorzien van een oven, magnetron, 4-pits gasfornuis met afzuigkap, Quooker heetwaterkraan en een vaatwasser. Daarnaast is er een royale vaste kast met aansluiting voor de wasmachine en de opstelplaats van de Intergas cv-ketel (2016).

De woon-/eetkamer is zonder twijfel het kloppend hart van de woning: opvallend breed, heerlijk licht en met een prachtige open indeling dankzij de voormalige en-suite. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zithoek met sfeervolle houtkachel en een deur naar het balkon op het oosten – een heerlijke plek voor de eerste koffie in de ochtendzon. Aan de achterzijde ligt de eethoek met een fraaie kunststof schuifpui (2020) naar het brede en diepe balkon op het westen, waar je tot in de avond van de zon en de rust kunt genieten.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een goed bemeten slaapkamer, eveneens met een kiep-schuifdeur naar het balkon. Vanuit de hal bereik je de moderne badkamer (2013), voorzien van een inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel.

Aan de voorzijde ligt de zeer ruime master bedroom, uitgerust met airconditioning (2023) en een royale inloopkast – een echte luxe die deze woning extra bijzonder maakt.

#### Locatie

De Valkenboslaan ligt midden in het populaire Valkenboskwartier: een levendige en geliefde buurt met een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, horeca en openbaar vervoer op loopafstand. Het centrum van Den Haag, het strand en de duinen zijn eenvoudig bereikbaar, evenals de uitvalswegen richting andere steden. Een ideale locatie voor wie centraal wil wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik.

#### Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 97 m<sup>2</sup>
- Sfeervol topappartement met veel privacy en lichtinval
- Twee zonnige balkons (oost en west)



- Twee ruime slaapkamers, waarvan één met royale inloopkast en airconditioning
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Moderne badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht
- Volledig voorzien van dubbel glas, deels in kunststof- en deels houten kozijnen
- Actieve VvE, bijdrage € 125,- per maand
- Energielabel E
- Vanwege het bouwjaar worden in de koopakte de ouderdoms- en materialenclausule opgenomen
- Gelegen op eigen grond
- Oplevering in overleg

Kortom: een licht, ruim en uitstekend onderhouden appartement op een van de mooiste plekken van het Valkenboskwartier – klaar om direct te betrekken.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u veel tijd, geld en zorgen.

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 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   | 97 m²                              |
| Kamers            | 4 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s) |
| Soort appartement | Bovenwoning                        |
| Open portiek      | Nee                                |
| Tuin              | Geen tuin                          |
| Garage            | Geen garage                        |
| Bouwjaar          | 1913                               |



**Verzekeringen.  
Makelaars.  
Hypotheken.**

## Van Oosterom en Verhagen

Vestiging Rijswijk  
Willemstraat 27  
2282 CB Rijswijk

Den Haag – Ypenburg  
Speerpunt 1  
2496 SC Den Haag

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

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

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

