



Vraagprijs:  
€ 450.000 k.k.

# Kraaienlaan 62

## 'S-GRAVENHAGE

(+31) 70 448 10 00  
info@lexvanleeuwen.nl  
[www.lexvanleeuwen.nl](http://www.lexvanleeuwen.nl)

**Lex** VAN LEEUWEN   
M A K E L A A R S

# Kenmerken

Woonoppervlakte

53 m<sup>2</sup>

Aantal slaapkamers

2

Inhoud

190 m<sup>3</sup>

Energie label

E



# Omschrijving

Bent u al enige tijd op zoek naar een comfortabele, gelijkvloerse woning in uw vertrouwde omgeving? Dan is dit uw kans. Aan de Kraaienlaan 62 bevindt zich deze potentiële parel! De woning ligt op een zeer ruim perceel en beschikt over een ruime voor- én achtertuin. De zonnige achtertuin op het zuidoosten biedt u een heerlijke plek om te ontspannen en al vroeg op de dag van de zon te genieten tot laat in de avond

Wat deze woning bijzonder maakt, is het potentieel. Door het realiseren van een uitbouw kunt u de leefruimte aanzienlijk vergroten, terwijl u nog steeds een ruime tuin behoudt. Ideaal als u toekomstbestendig en comfortabel wilt wonen, geheel afgestemd op uw wensen. Daarnaast beschikt de woning over parkeren op eigen terrein en een eigen garage met elektrische deur, een groot pluspunt in deze gewilde wijk.

# Omgeving

De Vogelwijk is niet voor niets één van de meest geliefde wijken van Den Haag. U woont hier in een rustige, groene en statige omgeving, gekenmerkt door brede lanen, volwassen groen en een prettige, ontspannen sfeer. Het is een wijk waar ruimte en kwaliteit van wonen centraal staan.

Wat deze locatie extra bijzonder maakt, is de directe nabijheid van natuur en kust. Vanuit de wijk loopt u letterlijk zó de duinen in, voor een heerlijke wandeling of fietstocht richting het strand. Binnen enkele minuten staat u met uw voeten in het zand of geniet u van de frisse zeelucht.

Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand, waardoor het u aan niets ontbreekt. Hier woont u in alle rust, met de levendigheid en gemakken van de stad altijd dichtbij.



# Indeling

## Begane grond

Royaal perceel met parkeren op eigen terrein en toegang tot de garage welke beschikt over een elektrische deur.

Gesloten entree welke wordt gedeeld met de bovenburen. Entree met toegang tot de hal. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet, voorzijkamer en de woon-/eetkamer en-suite. De voorzijkamer is ideaal om te gebruiken als thuishkantoor. De woon-/eetkamer strekt zich over de lengte van de woning met aan de voorzijde uitzicht over de brede laan. De eetkamer is gelegen aan de achterzijde en staat in direct verbinding met de half open keuken. Via de keuken en eetkamer is er toegang tot de royale achtertuin.

## Tuin

De tuin beschikt over twee bergingen en een garage. De tuin is gelegen op het zuidoosten wat in principe een ligging op de ochtend- en middagzon is. Echter, door het formaat van de tuin heeft u hier vrijwel de hele dag de zon.

# Kenmerken

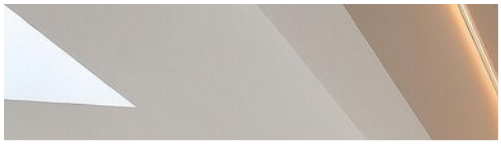
- Bouwjaar 1951
- Gelegen op eeuwigdurend heruitgegeven erfpachtgrond
- Erfpachtcanon bedraagt thans € 426,53 + € 17,- beheerkosten per halfjaar, gebaseerd op een grondwaarde van € 25.850,- en een canonpercentage van 3,3%. Eerstvolgende herziening per 01-01-2031
- WOZ-waarde € 485.000,-
- Energielabel E
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht
- Woonoppervlakte: ca. 53 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte garage: ca. 16 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 190 m<sup>3</sup>
- Drie kamers, waarvan één slaapkamer
- Volledig voorzien van aluminium kozijnen met dubbelglas
- Zeer royale achtertuin met zonnige zuidoosten ligging
- Verwarming en warm water middels C.V.-combiketel
- 1/2e aandeel in een actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 100,-
- Materialen- en ouderdomsclausule van toepassing
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Aanbiedingsvoorwaarden Lex van Leeuwen Makelaars van toepassing
- Oplevering in overleg.

Bij interesse adviseren wij u, uw eigen aankoopmakelaar in te schakelen!

Mocht u interesse hebben in deze woning maar u heeft uw eigen woning nog niet verkocht.... bel dan zeker even met ons kantoor voor een vrijblijvende waardebeoordeling!

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

















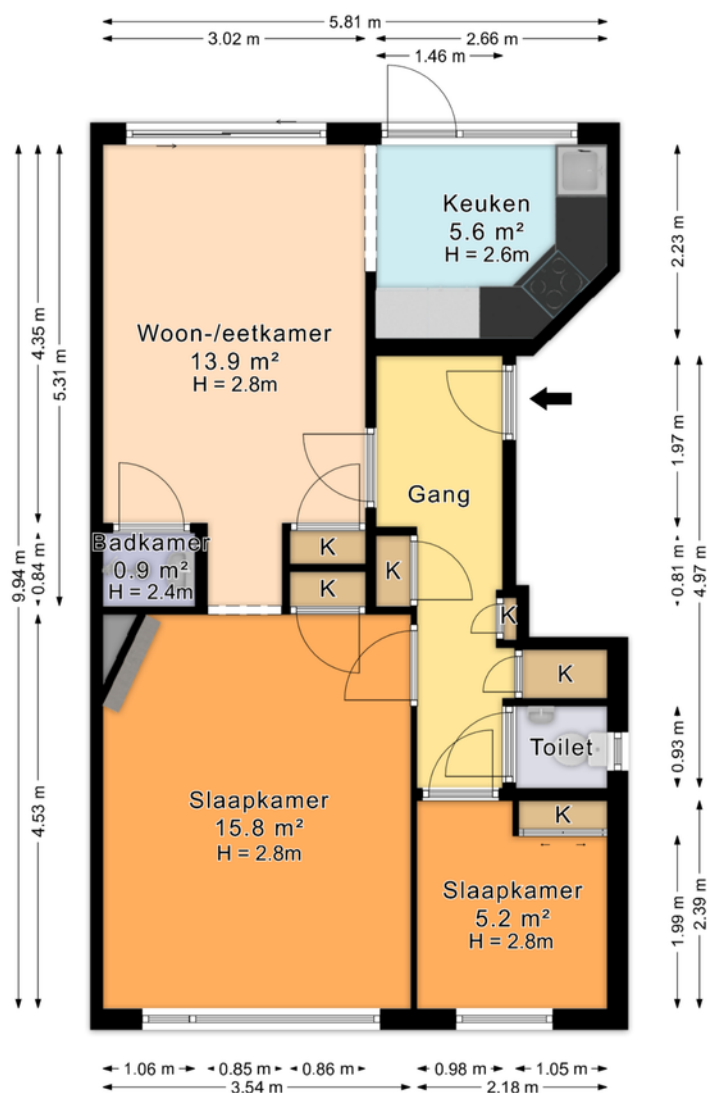






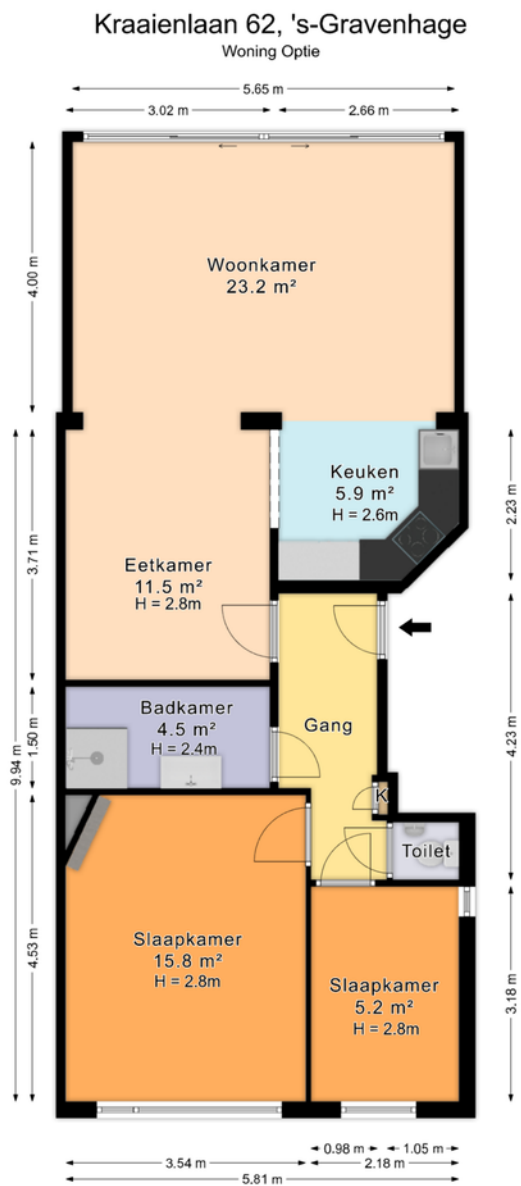
# Plattegrond

## Kraaienlaan 62, 's-Gravenhage Woning



*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.roundsense.com*

# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.roundsense.com

# Plattegrond

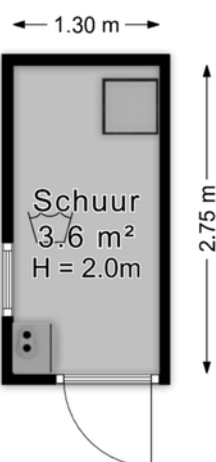
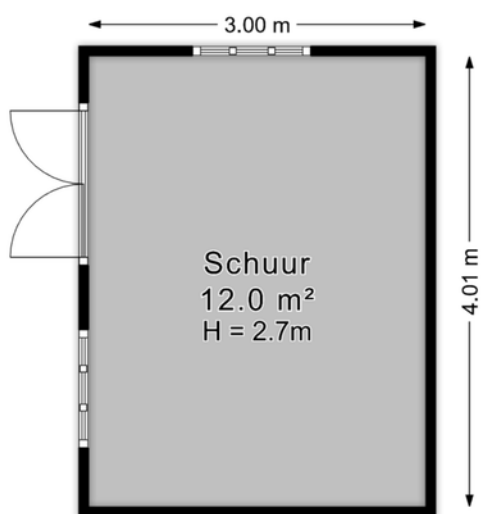
Kraaienlaan 62, 's-Gravenhage  
Situatietekening



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.roundsense.com

# Plattegrond

## Kraaienlaan 62, 's-Gravenhage Schuur

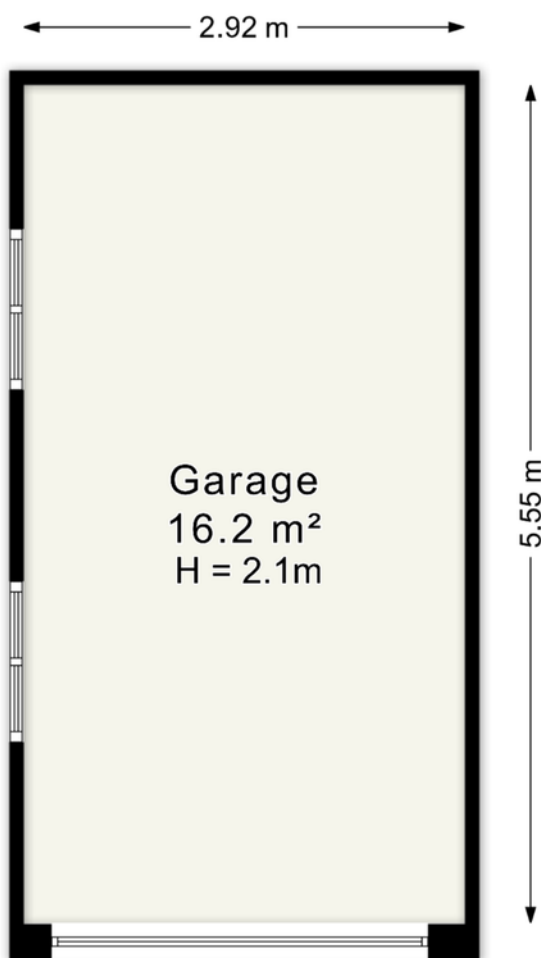


*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

© [www.roundsense.com](http://www.roundsense.com)

# Plattegrond

## Kraaienlaan 62, 's-Gravenhage Garage

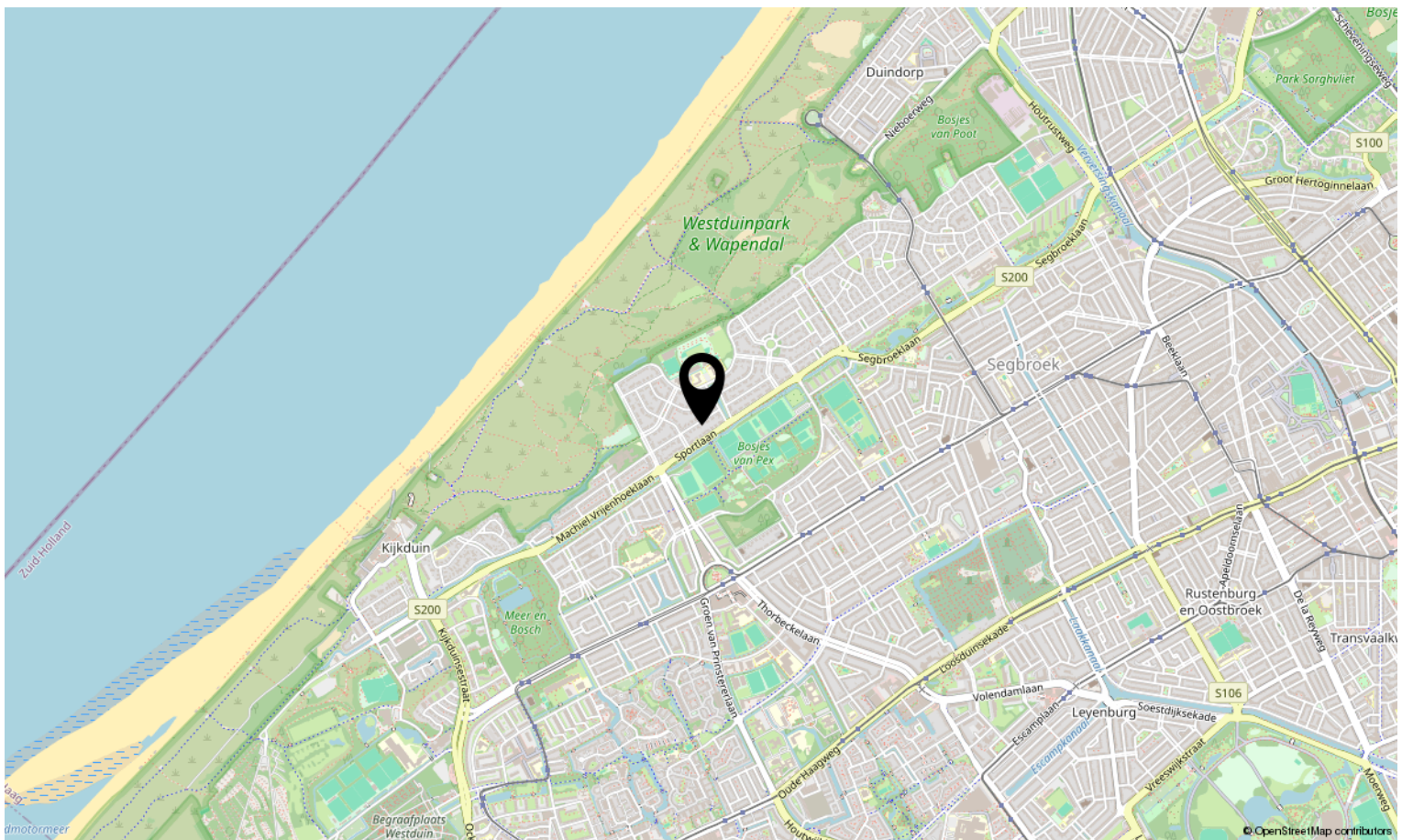
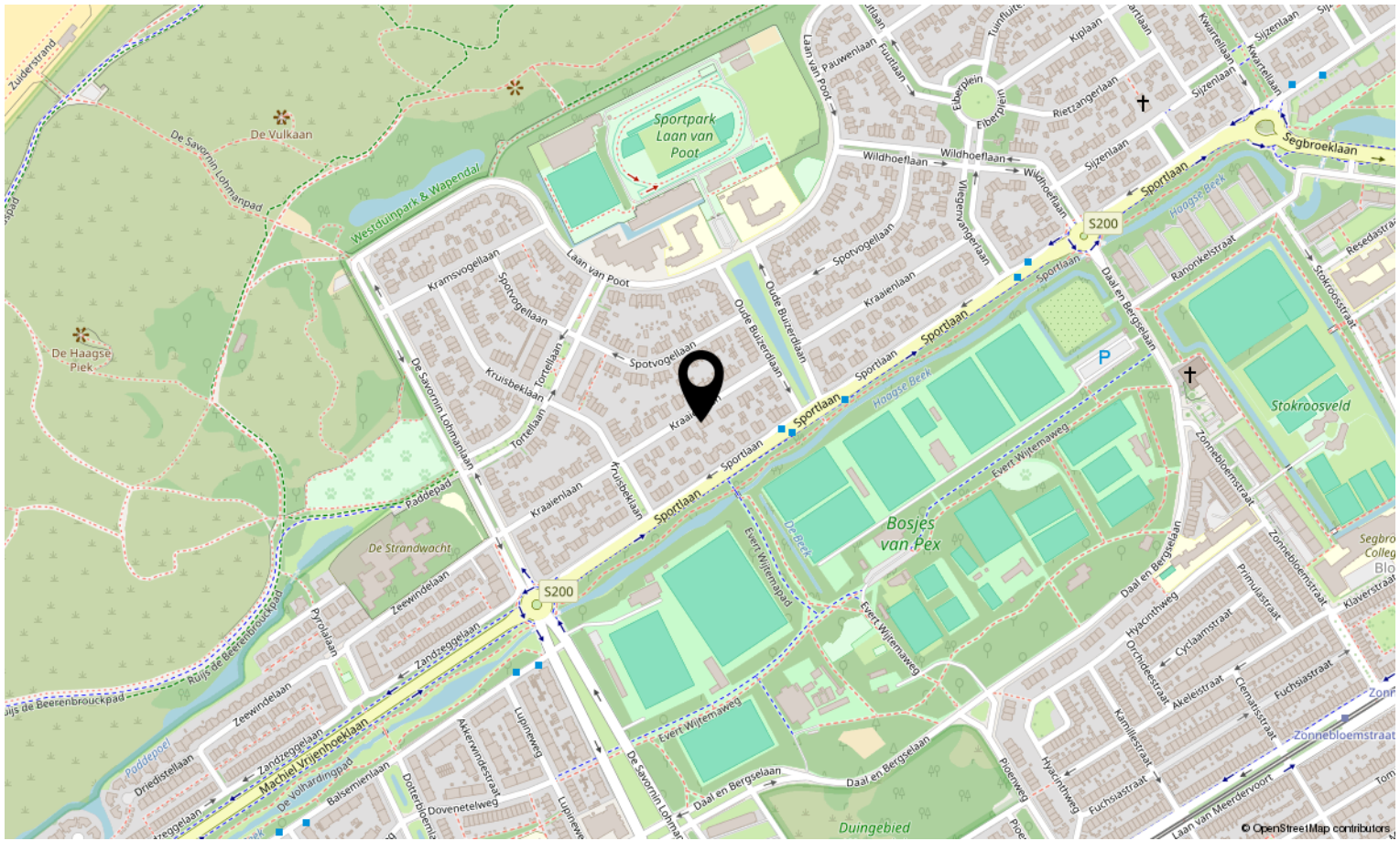


*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

© [www.roundsense.com](http://www.roundsense.com)



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

N.v.t.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten		X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie		X		
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating		X		
Beplanting		X		

# Lijst van zaken

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

N.v.t.

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

X

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

(Broei)kas

X

X

X

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

-

X

-

X

## Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee



# Interesse in deze woning?

Neem contact op met ons kantoor.

**Lex van Leeuwen Makelaardij B.V.**

Vlierboomstraat 670, 2564 JR 's-Gravenhage  
(+31) 70 448 10 00 | [info@lexvanleeuwen.nl](mailto:info@lexvanleeuwen.nl)  
[www.lexvanleeuwen.nl](http://www.lexvanleeuwen.nl)

**Lex** VAN LEEUWEN   
M A K E L A A R S