

**melior**  
adviseren met gevoel

hypotheken  
verzekeringen  
makelaardij



Stel je vraag via Whatsapp



Vraagprijs

€ 1.185.000 k.k.

## Abdis Clarahof 2

'S-Gravenhage

Deze royale vrijstaande villa in het geliefde Villapark De Seizoenen combineert luxe, ruimte en een uitzonderlijk rustige ligging aan de rand van Den Haag. Op een royaal perceel met een prachtig aangelegde tuin en zwembad woon je hier in alle comfort, met volop privacy en woonplezier.

- Rustige ligging
- Strand en duinen op fietsafstand
- 184 m<sup>2</sup> wonen op 565 m<sup>2</sup> perceel
- Eeuwigdurend afgekochte erfpacht
- Garage met elektrische loopdeur
- Oplevering in overleg

**melior**  
adviseren met gevoel

hypotheken  
verzekeringen  
makelaardij

### De Lier

Hoofdstraat 107, 2678 CH  
0174-540654  
makelaardij@melior.nl

### 'S-Gravenzande

Langestraat 96, 2691 BJ  
0174-540654  
makelaardij@melior.nl



## Abdis Clarahof 2 'S-Gravenhage

De groene villawijk ligt op de grens van stad en natuur. Je woont hier landelijk en rustig, met recreatiegebieden als De Uithof en Madestein om de hoek, terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik zijn.

Bij aankomst valt direct de ruimte rondom de woning op. De eigen oprijlaan biedt plaats aan meerdere auto's en achter de villa bevinden zich een garage en een achtertuin die aanvoelt als een eigen privé-resort! Met een royaal terras, verzorgde tuin met sproei-installatie en een zwembad van circa 5 x 5 meter met elektrolysesysteem is dit een plek om optimaal van het buitenleven te genieten. De tuin ligt op het zuidwesten, grenst aan het water en biedt de hele dag zon, rust en privacy. Via de entree kom je in de hal met meterkast, modern toilet en trapopgang. Vanuit hier bereik je de royale woon-/eetkamer, waar de erker in de kopgevel zorgt voor veel licht en een ruimtelijk gevoel. De leefruimte loopt naadloos over in de woonkeuken aan de achterzijde. De begane grond is stijlvol afgewerkt met een parketvloer en voorzien van vloerverwarming. De ruime woonkeuken vormt het hart van het huis en is uitgerust met diverse recent vernieuwde

inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, (combi-)ovens, quooker, inbouwkoffiemachine, warmhoudlades en een losse koel-/vriescombinatie. Via de openslaande deuren stap je direct de zonnige tuin in.

Op de begane grond bevindt zich tevens een multifunctionele kelder, momenteel in gebruik als sportruimte, maar ook geschikt als hobbyruimte, werkplek of wijnkelder.

Op de eerste verdieping vind je vier volwaardige slaapkamers, een wasruimte en twee badkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over een inloopkast en eigen badkamer, met douche, dubbele wastafel en vloerverwarming. De tweede badkamer is compleet met een douche, ligbad, wastafel, designradiator en vloerverwarming. Op de overloop is daarnaast een separaat toilet aanwezig.

Via de vlizotrap bereik je de royale zolder over de volle lengte van de woning. Dankzij het Velux dakraam en de ruime opzet is dit een ideale plek als werkruimte, logeerkamer of atelier. Ook zijn hier de CV-installatie, de boiler en veel bergruimte te vinden.



## Kenmerken

### Algemeen

Bouwjaar 2008  
Kadastrale gegevens Loosduinen, L, 775

### Inhoud

Eigen grond / erfpacht eeuwigdurend afgekochte erfpacht  
Perceeloppervlakte 565 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte 184 m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte 20 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 31 m<sup>2</sup>  
Inhoud 753 m<sup>3</sup>  
Aantal kamers 7  
Aantal slaapkamers 4  
Aanvaarding in overleg, eventueel op korte termijn mogelijk

### Tuin

Ligging en grootte rondom, 370 m<sup>2</sup>

### Installaties

Verwarming c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk  
Warm water elektrische boiler eigendom  
Elektrische installatie 15 groepen met aardlekschakelaar  
Bouwjaar cv-ketel 2008

### Isolatie

Isolatie van de vloer aanwezig  
Isolatie van de muren aanwezig  
Isolatie van het dak aanwezig  
Isolatie van het glas dubbelglas, HR-glas

### Overige zaken

Openbaar vervoer op fiets-, loopafstand  
Parkeergelegenheid openbaar parkeren, op eigen terrein  
Scholen op fiets-, loopafstand  
Winkels op fiets-, loopafstand  
Woz-waarde(peildatum 1-1-'25) € 1.130.000,00

### Diverse kosten

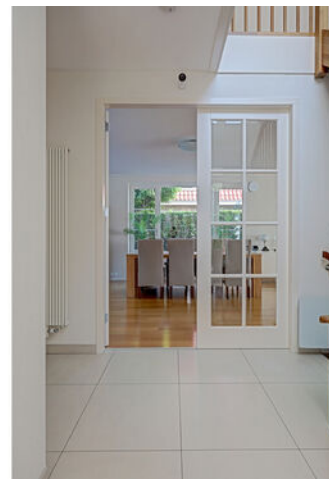
Onroerend zaakbelasting € 570,65 per jaar  
Rioolrechten € 195,40 per jaar  
Afwalstoffenheffing € 507,48 per jaar  
Waterschapsbelastingen € 772,78 per jaar

Verbruik elektra 9653 kWh per jaar  
Verbruik gas 1480 m<sup>3</sup> per jaar

Energie label B  
geldig tot 21-05-2036



**Woonkamer**



**Entree, hal, toilet en keuken**



**Slaapkamer, badkamer ensuite, slaapkamer**



**Slaapkamers en luchtfoto**



**Achtertuint met zwembad**



## Bijzonderheden

Belangrijkste kenmerken:

- Rustige ligging met scholen in de buurt en dagelijkse voorzieningen in Poeldijk en Wateringen.
- Scholen in de buurt en voorzieningen in Poeldijk en Wateringen
- Strand en duinen op fietsafstand
- Snelle verbinding via de N211 richting uitvalswegen en stad
- Garage met elektrische loopdeur op afstandsbediening
- Ca. 184 m<sup>2</sup> woonoppervlak op een perceel van 565 m<sup>2</sup>, eeuwigdurend afgekochte erfpacht

Oplevering in overleg, eventueel op korte termijn mogelijk

**De volgende clause(s) is/zijn van toepassing voor deze woning;**

- Toelichting gebruiksoppervlakte clause

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden.



## Lijst van zaken

### **Blijft achter**

Tuinaanleg/bestrating/beplanting  
Buitenverlichting  
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder  
Brievenbus en (Voordeur) bel  
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie  
Alarminstallatie  
Rookmelders  
Vliegenhorren, losse horren en rolhorren  
Gordijnen  
Rolgordijnen  
Parketvloer  
Laminaat  
CV-ketel met toebehoren, zoals radiatoren en thermostaat  
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling  
Kachels  
Close in boiler in keuken  
Radiator afwerking, bv. ombouw  
Keukenblok met bovenkasten en apparatuur zoals; Inductie kookplaat, combi-magnetron, combi-oven, afzuigkap, vaatwasser, kokend water kraan en koel- vrieskast  
Dimmers  
Opbouwverlichting (zoals hanglampen en plafonnières)  
Wastafels met accessoires  
Toiletaccessoires (zoals handdoeken haakje en toilethouder)  
Vast bureau  
Spiegels

### **Vervolg blijft achter**

Keukenkast naast deuren, kast blauwe muur woonkamer, kasten in de kelder, kasten 1e verdieping, ladekast in het washok, inbouwkast slaapkamer  
Wastafel met accessoires  
Toiletaccessoires (zoals handdoeken haakje, toilethouder)  
Aansluiting laadpaal  
Slaapbank zolder  
Verrijdbare meubel  
WiFi systeem

### **Gaat mee**

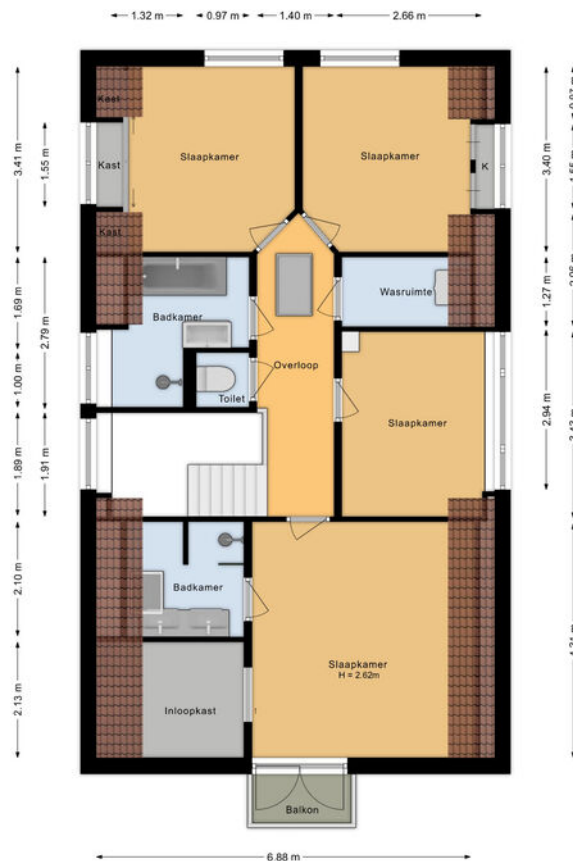
Wasmachine  
Droger  
Keukenaccessoires

### **Ter overname**

Tuinapparatuur (eventueel)

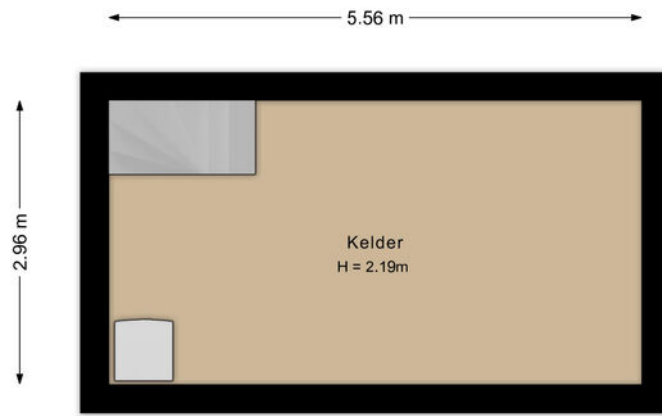


Begane grond  
Abdis Clarahof 2  
's-Gravenhage

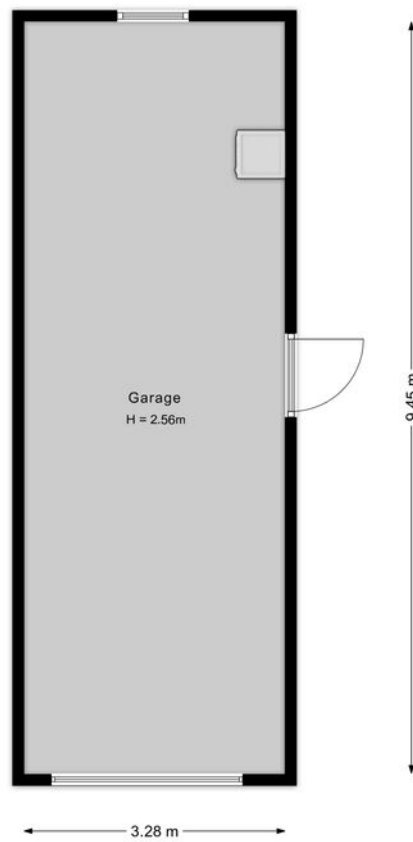


Eerste verdieping  
Abdis Clarahof 2  
's-Gravenhage

# Begane grond & eerste verdieping

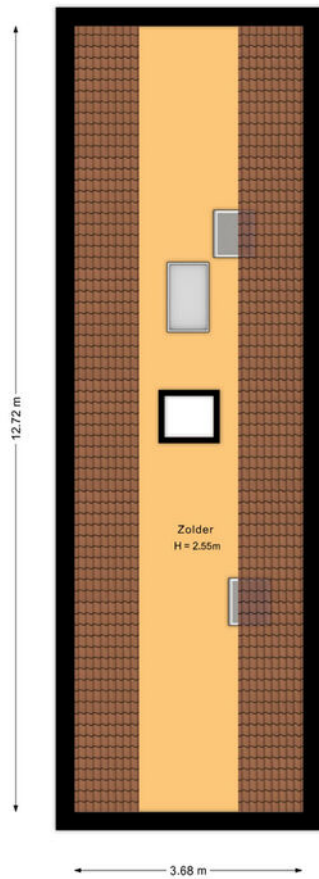


Kelder  
Abdis Clarahof 2  
's-Gravenhage



Garage  
Abdis Clarahof 2  
's-Gravenhage

# Kelder en garage



Zolder  
Abdis Clarahof 2  
's-Gravenhage

Kadastrale kaart

Uw referentie: melior



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>— 25 Perceelnummer</p> <p>— Halsnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensklingend uittreksel, geleverd op 7 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente L</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 775</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigenrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>	
--	---	--

# Zolder & kadastrale kaart



14.40 m

34.28 m



## Actieve terugkoppeling van je persoonlijke makelaar

Wij zijn **helemaal thuis** in de omgeving van het Westland en Maassluis. Een **betrokken** makelaar met meer dan 25 jaar ervaring en vestigingen in 's-Gravenzande en De Lier. **melior** is een makelaar die de beste aanpak heeft voor de verkoop van jouw woning. Wij zijn een groot voorstander van een persoonlijke benadering bij het gehele verkooptraject. Een ervaren makelaar, die

creatief is in de verkoop, zakelijk in de afspraken, maar het gevoel zeker niet uit het oog verliest. We snappen dat het verkooptraject van je woning spannend kan zijn en emotie met zich mee kan brengen. We zorgen voor een actieve terugkoppeling over de stand van zaken, een peptalk als de verkoop minder snel verloopt en vooral een luisterend oor!

## Een uitleg op het gemak doorgenomen met onze adviseurs

Is een **hypotheek afsluiten moeilijk**? Niet als je de goede uitleg krijgt! Wij vinden het heel belangrijk dat je begrijpt welke keuzes je kan maken. En daar hoort een goede uitleg bij. **melior** helpt je stap voor stap door het hypotheekproces heen. Dus, heb je geen verstand van financiële zaken? Even bij ons binnen lopen is genoeg! Onze adviseurs nemen de tijd om het duidelijk aan jou uit te leggen. Daarna gaan we voor je op zoek naar de geldverstrekker die het beste aanbod voor je heeft. We zorgen ervoor dat alles netjes geregeld wordt, precies zoals we het hebben besproken.



**Het team van melior staat voor je klaar!**



## Over ons

### Ervaar het gemak van alles onder 1 dak!

Makelaardij, hypotheek en verzekeringen hebben alles met elkaar te maken. Fijn als je voor elk advies gewoon bij één aanspreekpunt terecht kunt. Een team dat de tijd voor je neemt en waarbij je niet alles zelf online hoeft te regelen. Zo'n team zijn we bij melior. Wij kunnen namelijk als geen ander je totale financiële plaatje inzichtelijk maken. Bij melior hebben we alles onder 1 dak, waardoor snel handelen mogelijk is. Maar het hóeft natuurlijk niet, we zijn je net zo graag van dienst als je ons inschakelt voor een van onze expertises.

### Adviseren met gevoel!

Bij het verkopen van een woning, het adviseren van een hypotheek of het samenstellen van een verzekeringspakket hoort een professionele, zakelijke en onafhankelijke blik. Wij beseffen echter heel goed dat dergelijke stappen spannend zijn en emotie met zich meebrengen. We vinden het belangrijk om je ook op dat punt goed te ondersteunen. Op tijd een

bericht over de stand van zaken, een peptalk als de verkoop minder snel verloopt en vooral een luisterend oor. Wij adviseren met gevoel!

melior is sinds 1999 actief als makelaar en vanaf 2002 als hypotheek- en verzekeringsadviseur. Dit doen we met passie! Als we ergens bij melior trots op zijn, is het wel onze tevreden klanten. Daar werken we ook elke dag hard voor. Onze medewerkers wonen in het Westland en Maassluis, waardoor we een grote betrokkenheid voelen bij deze omgeving. Daarom zal je onze sponsoring met regelmaat tegenkomen bij sportverenigingen, koren en evenementen.



### De Lier

Hoofdstraat 107, 2678 CH  
0174-540654  
makelaardij@melior.nl



### 's-Gravensande

Langestraat 96, 2691 BJ  
0174-540654  
makelaardij@melior.nl



hypotheek  
verzekeringen  
makelaardij