



**Valkenboskade 115, 2563 GR 's-Gravenhage**

**Vraagprijs € 375.000,00 kosten koper**

## **Omschrijving**

VALKENBOSKADE 115, VALKENBOSKWARTIER

Op zoek naar een sfeervol 4-kamer top appartement op een fantastische locatie in het geliefde Valkenboskwartier? Dan is dit er zo één! Gelegen op de hoek van de tweede etage, met een fraai uitzicht over de karakteristieke Valkenboskade en een heerlijk balkon op het noordoosten, is dit een plek waar je je direct thuis zult voelen.

Dankzij de bovenste ligging geniet je hier van veel privacy en een prettige hoeveelheid licht. De indeling biedt volop mogelijkheden voor comfortabel wonen, thuiswerken of het creëren van extra slaap- of hobbyruimte. Een fijne woning met veel potentie op een locatie waar het aan niets ontbreekt.

Ook de ligging maakt het plaatje compleet. Om de hoek ligt de gezellige Boylestraat en op loopafstand bevinden zich de populaire Weimarstraat en Fahrenheitstraat, met een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen. Scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten zijn eveneens dichtbij. En zin in een frisse neus? Binnen enkele minuten fietsen bereikt u het strand, de duinen of het bruisende centrum van Den Haag.

### **Indeling:**

Open portiek, trap naar eerste etage, entree appartement. Hal met meterkast, trap naar tweede etage. Royale speels ingedeelde hal met vaste kast, ruimte met opstelplaats voor de wasmachine en de droger en separaat net toilet. Middels brede toegang tot de doorgebroken sfeervolle kamers en suite met aan de voorzijde een fraaie erker met vrij uitzicht over de kade. De goede keuken is voorzien van een 5-pits gasfornuis, een oven, een afzuigkap en een koel/vriescombinatie. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde bevindt zich een slaapkamer met originele glas in lood bovenlichten. Vanuit de hal deur naar het ruime zonnige balkon aan de achterzijde. De eenvoudige badkamer is voorzien van een douche en een vaste wastafel.

### **Bijzonderheden:**

- Zonnig balkon gelegen op het Noordoosten
- Perfecte ligging nabij diverse winkelstraten en stand, zee en duinen
- De gehele woning is voorzien van een groene vloer
- Alle ramen kunnen geopend worden
- Energielabel F
- Geheel voorzien van nieuwe houten kozijnen met HR++ dubbel glas
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 150,-
- Elektra 4 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Centrale verwarming en warm water middels Nefit Proline NxT HCR30 CW5 uit 2023
- Woonoppervlakte 83 m<sup>2</sup>, inhoud 311 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar 1908
- Materialen- en ouderdomsclausule worden in de NVM koopakte opgenomen
- Gelegen op eigen grond

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.

Deze tekst is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Portiekwoning
Open portiek	Ja
Bouwjaar	1908

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	311 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	83 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Voorzieningen	Glasvezel kabel
Garage	Geen garage
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	F
Isolatie	Dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Netif Proline NxT HCR30 CW5 (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

## Foto's



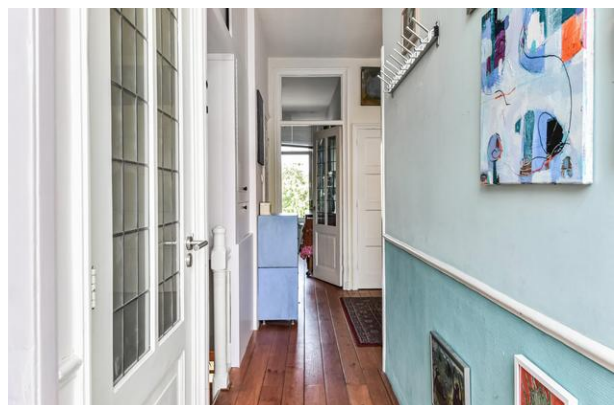
## Foto's



## Foto's



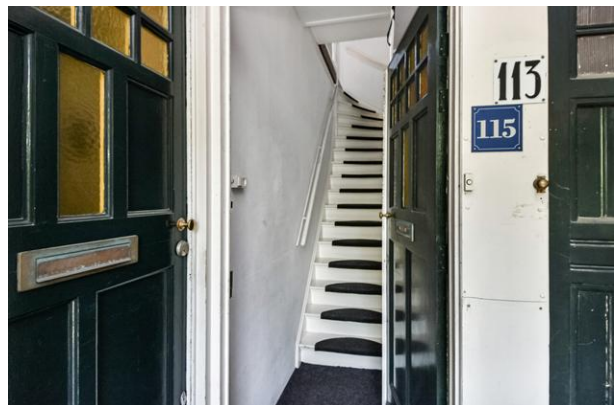
## Foto's



Valkenboskade 115 - 2563 GR 'S-Gravenhage

**Blik Makelaars**  
Goudenregenstraat 293 A  
2565 EV, DEN HAAG  
Tel: +31(0)70 365 99 05  
E-mail: [info@blikmakelaars.nl](mailto:info@blikmakelaars.nl)  
[www.blikmakelaars.nl](http://www.blikmakelaars.nl)

## Foto's



Valkenboskade 115 - 2563 GR 'S-Gravenhage

**Bliek Makelaars**  
Goudenregenstraat 293 A  
2565 EV, DEN HAAG  
Tel: +31(0)70 365 99 05  
E-mail: [info@blikmakelaars.nl](mailto:info@blikmakelaars.nl)  
[www.blikmakelaars.nl](http://www.blikmakelaars.nl)

## Foto's



## Plattegrond



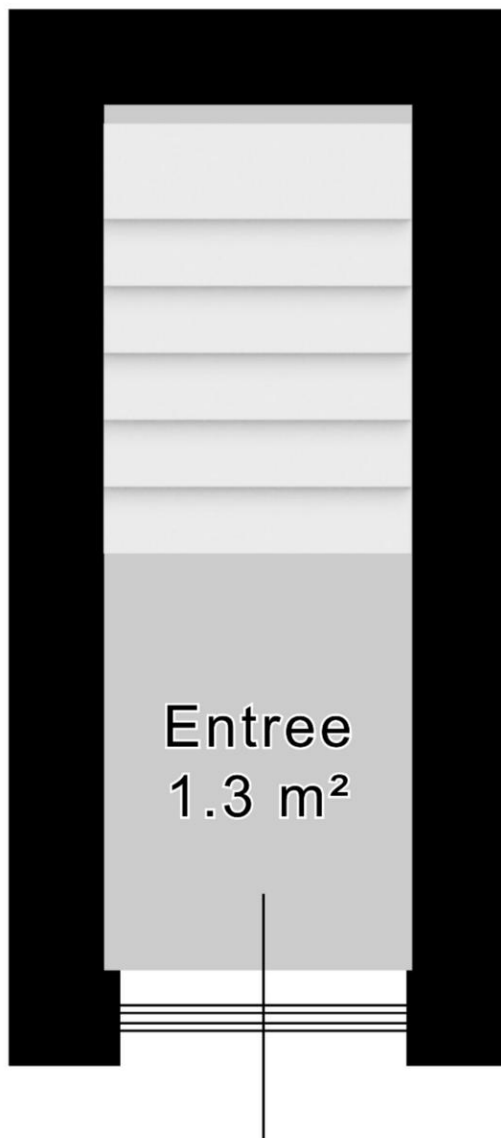
Valkenboskade 115 - 2563 GR 'S-Gravenhage

**Bliek Makelaars**  
 Goudenregenstraat 293 A  
 2565 EV, DEN HAAG  
 Tel: +31(0)70 365 99 05  
 E-mail: [info@blikmakelaars.nl](mailto:info@blikmakelaars.nl)  
[www.blikmakelaars.nl](http://www.blikmakelaars.nl)

**Plattegrond**

← 0.97 m →

1e Verdieping H=2,99m

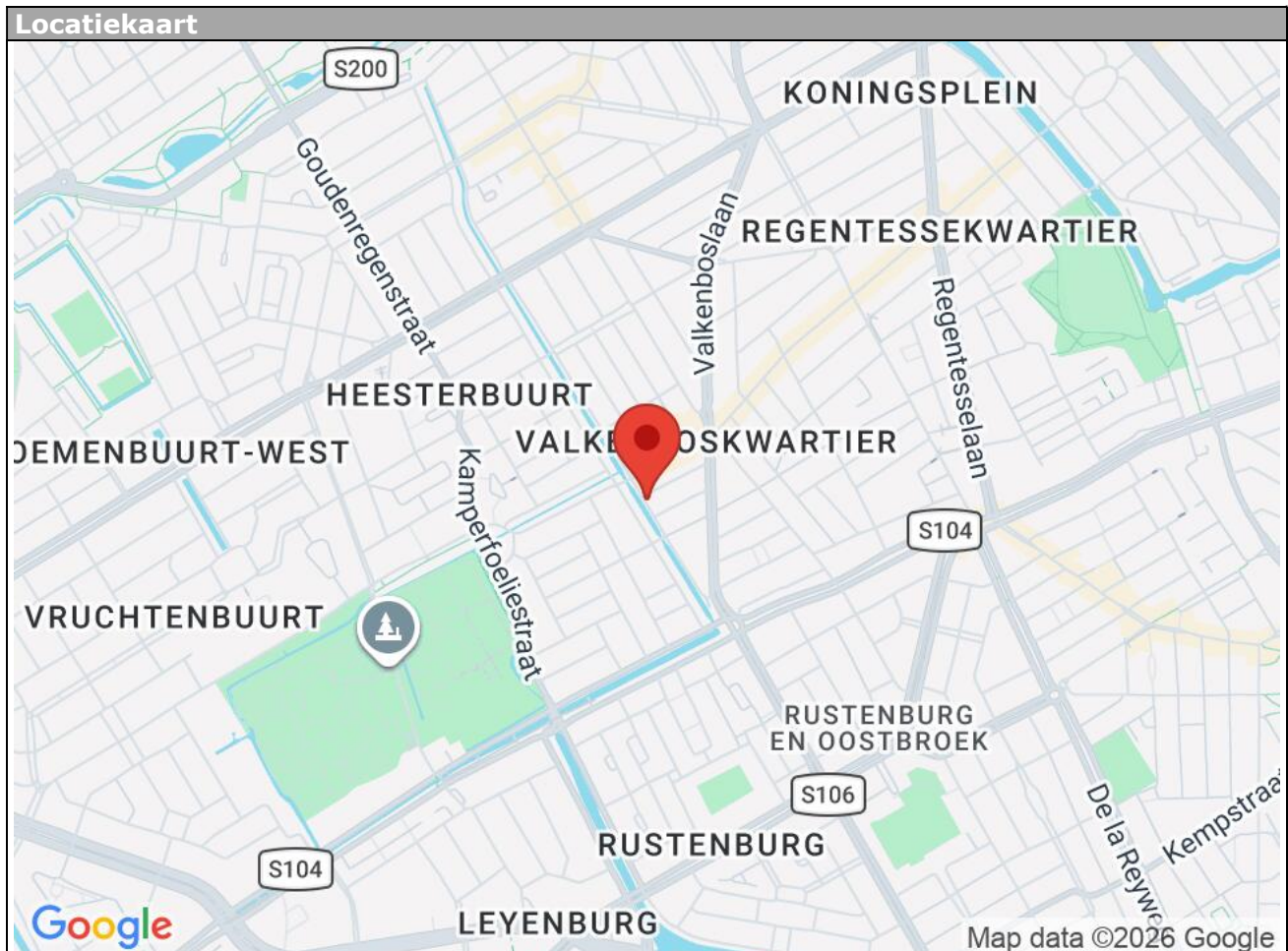


↑  
1.31 m  
↓



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Valkenboskade 115
Postcode / plaats	2563 GR 'S-Gravenhage
Provincie	Zuid-Holland



Valkenboskade 115 - 2563 GR 'S-Gravenhage

**Blik Makelaars**  
Goudenregenstraat 293 A  
2565 EV, DEN HAAG  
Tel: +31(0)70 365 99 05  
E-mail: [info@blikmakelaars.nl](mailto:info@blikmakelaars.nl)  
[www.blikmakelaars.nl](http://www.blikmakelaars.nl)

## Contact

Uiteraard kan het zo zijn dat er bepaalde vragen nog niet door deze brochure beantwoord worden. Als verkopende makelaar voor deze woning vertellen wij u graag alles over dit pand. Bel ons gerust voor nadere uitleg, meer informatie of voor het maken van een bezichtiging ter plaatse. Ons kantoor is geopend van maandag t/m vrijdag van 09.00 uur tot 17.30 uur. Overige tijden zijn op afspraak mogelijk.

Graag tot ziens!

### Team Bliek Makelaars

*Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.*



**Bliek Makelaars**  
**Goudenregenstraat 293 A**  
**2565 EV, DEN HAAG**  
**Tel: +31(0)70 365 99 05**

**E-mail: [info@blikmakelaars.nl](mailto:info@blikmakelaars.nl)**