



Sportlaan 994, 2566 NE 's-Gravenhage

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

**RM Wonen NVM makelaars
Javastraat 293
2585 AL, 'S-GRAVENHAGE
Tel: 070-3659063
E-mail: THUIS@RMWONEN.NL
www.rmwonen.nl**

Omschrijving

WOON EN GENIET van dit lichte en uitstekend onderhouden driekamerappartement (ca. 74m²) op de tweede woonlaag, gelegen op een fraaie locatie aan de rand van de geliefde Vogelwijk. De woning beschikt over een royale woonkamer en suite over de volledige breedte van het appartement, de "eetkamer" kan eenvoudig als tweede slaapkamer kan worden ingericht, een ruime slaapkamer met aansluitende badkamer, een moderne keuken en een zonnig balkon op het zuidoosten met vrij uitzicht over het groene park. De combinatie van de rustige, groene ligging, het comfortabele woonprogramma en de nabijheid van de duinen, het strand, de Fahrenheitstraat en de Frederik Hendriklaan maakt dit appartement tot een aantrekkelijke woning voor wie comfortabel wil wonen.

Locatie:

Gelegen op een uitstekende locatie aan de rand van de geliefde Vogelwijk, één van de groenste en meest gewilde woonomgevingen van Den Haag. Op korte afstand bevinden zich de uitgestrekte duinen, het strand en de zee, waardoor een wandeling of fietstocht door de natuur altijd binnen handbereik is. Voor de dagelijkse boodschappen en een gevarieerd aanbod aan speciaalzaken, horeca en terrassen liggen zowel de gezellige Fahrenheitstraat als de populaire Frederik Hendriklaan ("De Fred") op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Diverse tram- en bushaltes bevinden zich in de directe omgeving en bieden een snelle verbinding naar het centrum van Den Haag, Station Den Haag Centraal en Station Hollands Spoor. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Rotterdam, Amsterdam en Utrecht eenvoudig bereikbaar.

Indeling:

Via de verzorgde gemeenschappelijke entree met bellentableau, lift en trappenhuis is het appartement op de tweede woonlaag bereikbaar. De ruime hal vormt een prettige ontvangst en biedt toegang tot de meterkast en een modern uitgevoerde toiletruimte met vrijhangend closet en fontein.

De royale woonkamer en suite strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en bestaat uit twee naast elkaar gelegen kamers, die op stijlvolle wijze van elkaar worden gescheiden door een brede glazen schuifdeur. Beide kamers beschikken over praktische vaste kasten en bieden een fraai uitzicht over het tegenovergelegen park met volwassen bomen. De rechterkamer is momenteel ingericht als eetkamer, maar kan desgewenst eenvoudig worden ingericht als tweede slaapkamer. Via openslaande deuren is het zonnige balkon bereikbaar, gelegen op het zuidoosten en voorzien van een zonneschermb. Dankzij de gunstige ligging kan hier in de zomer van circa 08.00 uur tot ongeveer 16.00 uur worden genoten van de zon en het vrije, groene uitzicht over het park.

Vanuit de hal is de open keuken bereikbaar. Het keukenblok is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en voorzien van een 6-pits gaskookplaat, designafzuigkap, losse vaatwasser, wasmachine en droger. Daarnaast bevindt zich hier een vaste kast met de opstelplaats van de cv-combiketel.

De royale slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast en biedt directe toegang tot de moderne badkamer. Deze is ingericht met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

In de onderbouw bevindt zich een eigen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1954
- Gelegen op erfpachtgrond, eindigende per 31-12-2027. De huidige canon bedraagt € 1,13 per halfjaar
- De heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht is aangevraagd
- Gebruiksoppervlakte ca. 74m², buitenruimte/balkons ca. 4m², gemeten conform NVM meetinstructie
- Actieve VVE, bijdrage € 199,09 per maand
- Energielabel A
- Het appartement is geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ dubbel glas
- Verwarming en warm water door middel van c.v.-combiketel, bouwjaar 2026
- Het gehele appartement verkeert in goede staat
- Inpandige berging op de begane grond
- Lift aanwezig

- Model NVM-koopakte
- Project notaris van toepassing
- In de koopakte zal de asbest-, ouderdoms-, niet-bewonings- en meetinstructieclausule worden opgenomen
- Oplevering: in overleg.

Interesse in dit huis? 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.

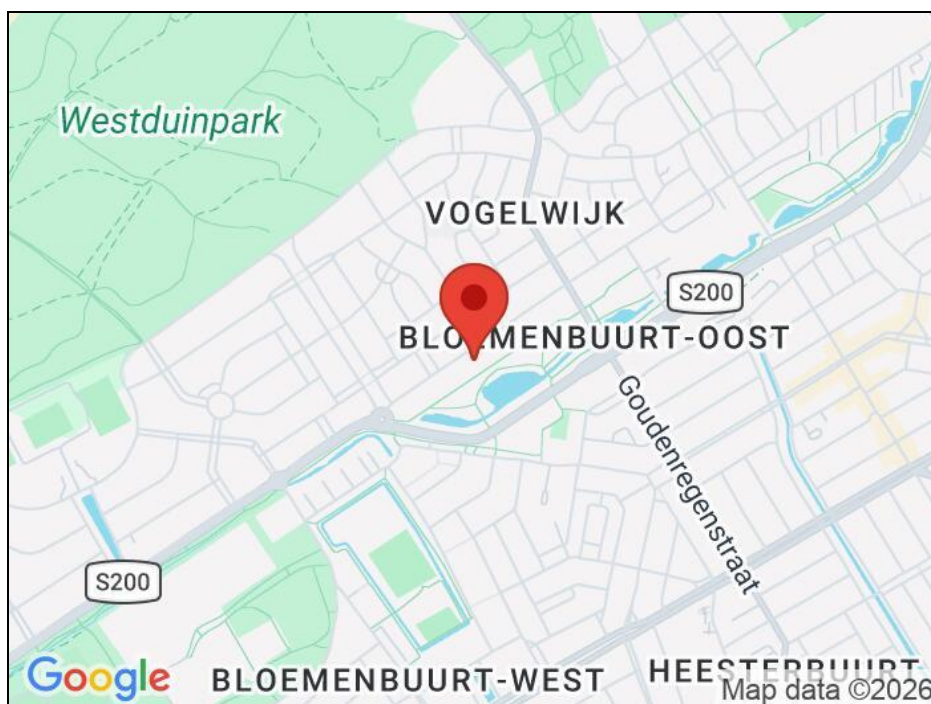
"Deze informatie is door ons met de hoogst nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door ons kantoor wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief."

Kenmerken

Vraagprijs	€ 425.000,00
Soort	Appartement
Aantal kamers	3 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	251 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	74 m ²
Soort appartement	Portiekflat
Bouwjaar	1954
Ligging	Aan park, in woonwijk
Energielabel	A
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Lift, Openslaande deuren
C.V.-ketel	Avanta Ace 28C (Gas gestookt combiketel uit 2026, eigendom)

Locatie

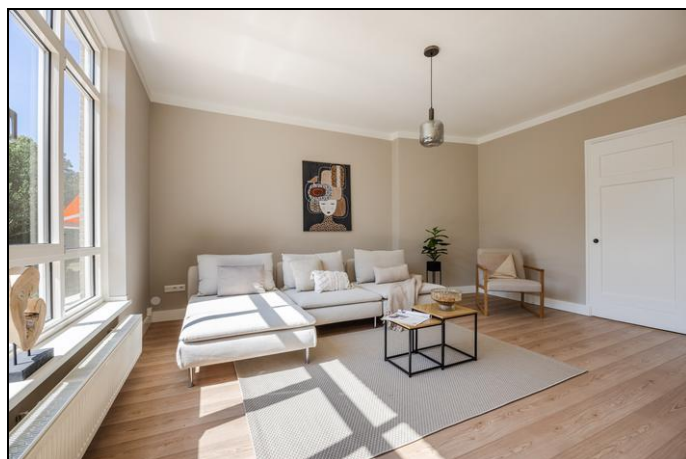
Sportlaan 994
2566 NE 'S-GRAVENHAGE



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



Plattegrond

