

>> **Indeling:**

entree in “Haagsch” open portiek op de 1e verdieping, moderne meterkast en opbergruimte voor fiets of kinderwagen onder de trap naar de woonverdieping.

Tweede verdieping; de woonverdieping is grotendeels voorzien van lamelparket in warme kleurstelling. Vanaf de overloop is er toegang tot alle vertrekken. De sfeervolle woonkamer ensuite heeft aan de voorzijde via de erker met glas-in-lood zicht op de gezellige Pippelingstraat. De plafonds zijn versierd met sierlijsten en de suite separatie is voorzien van 4 vaste kasten en schuifdeuren. De achterkamer staat in contact met de half-open keuken. De moderne keuken in witte kleurstelling is voorzien van plavuizen en diverse inbouwapparatuur zoals een 4-pits gasfornuis, rvs afzuigkap, koelkast, vriezer, elektrische oven en kastjes van Bruynzeel. Vanuit de keuken is er toegang tot het achterbalkon met middag-avondzon.

De ruime voorslaapkamer is voorzien van grote kunststof kozijnen met draaikiepramen en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoons bed en grote linnenkast. De achterslaapkamer is thans in gebruik als kinderkamer en is voorzien van een vaste kast en openslaande deuren in kunststof kozijnen met toegang tot het balkon.

Vanaf de overloop is er toegang tot de moderne badkamer (ca. 3 jaar oud) met marmeren tegels in blauwe kleurstelling, douche, wastafel met wastafelmeubel en een handdoekradiator. Verderop op de overloop bevindt zich het separate toilet. Achter de laatste deur van deze verdieping bevindt zich de vaste trap naar de derde verdieping. De dakopbouw is gerealiseerd in 2021. Onder de trap bevindt zich de opstelplaats van de cv-combiketel (2020). De overloop van de derde verdieping is van zeer ruimte maatvoering, en is tevens in gebruik als wasruimte. Vanaf hier is er ook toegang tot het zeer ruime dakterras. Aan de voorzijde zit een ruime slaapkamer met twee grote dakramen. Daarnaast zit een tweede zeer ruime kamer met inbouwkasten en keukenblok. Vanuit hier is er toegang tot een gezellig balkon aan de voorzijde (ochtendzon) en het dakterras van ca. 30m2 op het noordwesten, waar je heerlijk kunt zitten onder de overkapping of in het open gedeelte met uitzicht over de Vruchtenbuurt.

De woning maakt een verzorgde indruk en is zonder verbouwkosten te betrekken. Dankzij de nieuwe kozijnen, isolatie en zonnepanelen heeft de woning een gunstig energielabel C!

Kortom: op zoek naar een fijne bovenwoning zonder bovenburen in een fijne woonomgeving voor jong en oud? Dan is dit dubbele bovenhuis met riante buitenruimte zeker een bezichtiging waard!

>> **Aanvullende informatie:**

- Gelegen op eigen grond
- Oplevering in overleg
- Actieve VvE met 3 leden, administratie in eigen beheer. Inschrijving bij de KvK en collectieve opstalverzekering aanwezig. Maandbijdrage € 117,50
- Gevelonderhoud en onderhoud van balkons recent uitgevoerd, daklijsten zullen worden geschilderd.
- Energielabel C, geheel uitgevoerd met isolerende beglazing, 7 zonnepanelen
- Dakopbouw in 2021 gerealiseerd met toestemming VvE en vergunning.
- Kijk voor exacte maatvoering naar de meetstaat (NEN2580) en plattegrond.
- Verkoopvoorwaarden van ons kantoor zijn van toepassing. U kunt deze opvragen.
- Vrije notariskeuze binnen werkgebied Haaglanden
- Biedingen welke worden gedaan zonder de woning te hebben gezien, worden mede vanwege de Wet WWFT, niet in behandeling genomen.

De koopovereenkomst wordt conform het NVM model opgemaakt met de daarbij behorende clausules die gebruikelijk zijn voor een woning uit deze bouwperiode.

www.hansscheenstra.nl

Fotografie en brochure: fotozoom.nl 070 38 38 227



Pippelingstraat 43 te Den Haag

In de Vruchtenbuurt, op loopafstand van de winkels en horeca in de Vlierboomstraat en de Appelstraat, vindt u dit goed onderhouden dubbele bovenhuis met zonnig dakterras. Deze woning, met maar liefst 4 ruime slaapkamers en een woonkamer ensuite, biedt een combinatie van modern wooncomfort en authentieke stijlelementen.



