

>> **Indeling:**

entree via ruime voortuin, vestibule met originele wandtegels en een tochtdeur met doorloop naar de gang voorzien van granitovloer. De garderobekast en bergkast onder de trap geven fijne bergruimte, hier ook de meterkast welke is uitgevoerd met 12 groepen en 3 aardlekschakelaars. Modern toilet van royale afmetingen en voorzien van wandcloset en fonteintje. Heerlijk lichte- en ruime, doorgebroken woon-eetkamer waarbij de moderne luxe Bulthaup keuken in de voorkamer is gerealiseerd; Deze fraaie keuken heeft een werkeiland en is grotendeels voorzien van Gaggenau apparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat, RVS schouw, elektrische oven en stoomoven, vaatwasser, groot model koelkast, vrieskast. In de achterkamer is de voormalige keukenruimte bij de woonkamer getrokken zodat er een groot L- vormige woon-eetkamer is ontstaan en mede door de hoge raampartijen over de volle breedte van de achterzijde van de woning, een zeer prettige lichtinval. Vanuit de achterkamer heerlijk vrij zicht over de achtertuin voorzien van 2 terrassen en moestuinbakken om uw eigen groente en fruit te kweken.

1e verdieping; overloop met 2 vaste kasten en een modern toilet.

De 1e badkamer van deze woning bevindt zich aan de achterzijde en is uitgevoerd met ligbad, separate douche, wastafelmeubel met 2 waskommen en houten gevelkozijnen met dubbel glas. De royale achterslaapkamer heeft een strakke linoleum vloerafwerking, een deur naar het achterbalkon op het NW en vrij zicht over eigen- en liggende achtertuinen. De ruime voorslaapkamer en de voorzijkamer hebben ook vrij zicht over de laan.

2e verdieping; zeer lichte ruime 4e slaapkamer met aan de achterzijde een dakkapel over de gehele breedte en plafondhoogte van 3 meter voorzien van aluminium kozijnen en isolerende beglazing. Vanaf hier heeft u vrij zicht over de duinen!

Op deze verdieping zijn diverse vaste kastenwanden gerealiseerd, ideaal om veel kleding en (kerst)spullen op te bergen. Tevens bevindt zich hier een eigen 2e badkamer, uitgevoerd met wastafel en inloopdouche. De cv combi ketel van het merk Atag uit 2024 is mooi weggewerkt achter een kastdeur en de wasmachine en droger zijn in de knieschotten geïnstalleerd.

Mocht u het wensen, dan kunt u deze ruimte ook eenvoudig in 2 kamers verdelen.

Deze woning is voorzien van 10 zonnepanelen (gehuurd t/m 2028) waardoor een zeer laag energieverbruik.

Samengevat: Gaat uw hart al sneller kloppen? En heeft u altijd al willen wonen in één van de mooiste woonwijken van Den Haag met rust, groen en het strand en de duinen op loopafstand? Dan is een bezoek aan dit fijne familiehuis meer dan de moeite waard!

>> **Aanvullende informatie:**

- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht
- Oplevering in overleg, bij voorkeur dit jaar
- Energielabel C: geheel voorzien van isolerende beglazing, 10 (huur) zonnepanelen, moderne cv-combiketel (Atag 2024) waardoor laag energieverbruik.
- Beschermde Stadsgezichtszone Vogelwijk.
- Kijk voor de exacte maatvoering (NEN2580) naar de officiële meetstaat en plattegronden.
- Onze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing, deze zijn ter inzage.
- Biedingen welke worden gedaan zonder de woning gezien te hebben, 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



Pauwenlaan 85 te Den Haag

Hans Scheenstra
MAKELAARDIJ OG

Genieten van het buitenleven in de nabijheid van strand, duinen en de zee? Dan bent u van harte welkom om dit heerlijk ruime tussenherenhuis met voor- en achtertuin op afgekochte erfpachtgrond te bezoeken! De woning ligt op een gewilde locatie aan een prachtige laan met een arcade van bomen. Aan de voorzijde een vrije doorkijk door de straat en aan de achterzijde zicht op de duinen. Je koopt niet alleen een huis maar als het ware ook een entreekaartje voor één van de aantrekkelijkste woonomgevingen van Nederland. Dat je hier heerlijk kunt wonen bewijst het feit dat de verkopers hier al meer dan 20 jaar met plezier hebben gewoond!

Hans Scheenstra
MAKELAARDIJ OG

Fahrenheitstraat 695 2561DE Den Haag Tel: 070 3923500 Email: info@hansscheenstra.nl



