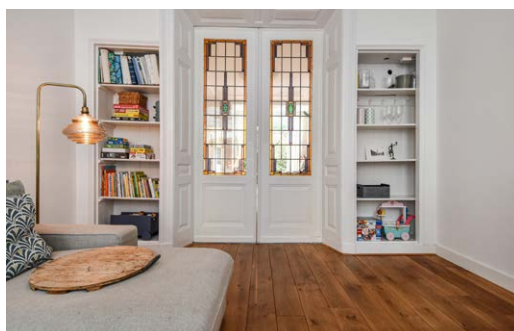




Franklinstraat 109 te 'S-Gravenhage

Van Boetzelaerlaan 1
 Den Haag
 T 070 - 355 84 00
info@korffdegidts.nl
www.korffdegidts.nl





Algemeen

Een huis waar sfeer en karakter je direct omarmen.

Deze sfeervolle 5-kamer parterrewoning met achtertussenbouw ligt in het geliefde Regentessekwartier en combineert karakter, ruimte en een heerlijke stadse sfeer.

Bij binnenkomst voel je direct de charme van de woning: prachtige originele details, een royale woon-/eetkamer en suite en openslaande deuren naar de zonnige stadstuin. Er is volop ruimte om gezellig te tafelen, rustig thuis te werken, gasten te ontvangen en je eigen fijne plekjes te creëren. De slaapkamers en extra ruimtes maken de woning bovendien verrassend veelzijdig.

En dan de ligging: cafés, restaurants en terrassen, scholen en winkels liggen dichtbij, net als groen en recreatie. Het centrum en het strand zijn gemakkelijk bereikbaar.

Een huis waar je je al snel kunt voorstellen hoe je hier woont, leeft en geniet. Een plek die je vooral zelf moet komen ervaren.

Locatie

Wonen aan de Franklinstraat betekent genieten van het beste van Den Haag! De gezellige Prins Hendrikplein en Koningsplein liggen dichtbij, met volop leuke cafés, restaurants, winkels en terrassen. Ook het centrum is gemakkelijk bereikbaar, net als de rest van de stad dankzij het goede openbaar vervoer.

Voor gezinnen is de ligging ideaal, met scholen, kinderopvang en verschillende speeltuinen in de omgeving. Voor groen en ontspanning zijn Emma's Hof en De Verademing vlakbij, en ook sport- en recreatiemogelijkheden zijn volop aanwezig. En met het strand en de duinen op korte fietsafstand is ook een dagje aan zee zo gemaakt.

Een levendige, gezellige buurt met alles binnen handbereik — van stadse gezelligheid tot groen en strand.

Indeling

Bij binnenkomst word je verwelkomd door een sfeervol tochtportaal en een ruime hal met bergkast, meterkast en separaat toilet. Het hart van de woning wordt gevormd door de royale woon-/eetkamer ensuite. Hier komen karakter en comfort prachtig samen: originele schouwen, een schitterend plafond en de fraaie ensuite met glas-in-lood suitedeuren geven de ruimte een warme, authentieke sfeer. Aan de voorzijde zie je jezelf al ontspannen in de gezellige zitkamer, terwijl aan de achterzijde alle ruimte is voor lange diners met vrienden en familie. De open, luxe keuken sluit hier mooi op aan en is compleet uitgerust met onder andere een grote oven met 5-pits gaskookplaat inclusief wokbrander en wasemkap, magnetron, grote koelkast, vriezer en vaatwasser.

Via de openslaande deuren stap je zo de heerlijke stadstuin in. Een fijne plek om te zijn met in de zomer zon tot circa 16.00/17.00 uur.

Via de gang bereik je de achterbouw. Hier bevinden zich de badkamer met groot ligbad, 2e toilet, vaste wastafel en designradiator, evenals een praktische kamer met inloopkast die ook uitstekend als werk- of logeerkamer kan worden gebruikt. De tussenslaapkamer beschikt over openslaande ramen en een grote vaste kast met wasmachineaansluiting. De 2e slaapkamer aan de achterzijde heeft een vaste kast en openslaande deuren naar de tuin. Op de 1e etage vind je een open, ruime overloop. Deze ruimte is momenteel ingericht als sportkamer, maar leent zich net zo goed als fijne werkplek of extra slaap-/logeerkamer. De slaapkamer aan de achterzijde vormt een heerlijke eigen plek en biedt bovendien toegang tot een groot terras op het noordoosten — perfect om even buiten te zitten en van de rust te genieten. Bijzonder sfeervol zijn de prachtige schouwen, de originele en suite en de schitterende originele plafonds op de parterre. De mooie houten vloer maakt het geheel warm en stijlvol af.





Bijzonderheden

- woonoppervlakte 126 m² volgens de branchebrede meetinstructie (afgeleid van de NEN-2580 methode);
- energielabel D;
- Centra Pearl bodemisolatie aangebracht in mei 2025;
- gelegen op eigen grond;
- bouwjaar 1895;
- heerlijke achtertuin én een ruim dakterras op de 1e etage;
- kozijnen deels hout, deels kunststof, waarbij grotendeels hr ++ glas aanwezig is en deels dubbelglas. De kozijnen in de uitbouw zijn vervangen in januari 2025 en toen is ook dubbelglas geplaatst in de ramen aan de voorzijde en in de tuindeuren.
- cv-combiketel Remeha Avanta 2012;
- de VvE is recent opnieuw geactiveerd en er is bankrekening geopend;
- VvE, 3/8e aandeel in de VvE, bijdrage is € 25,- per maand;
- elektra 7 groepen en 2 aardlekschakelaars;
- Recent opgesteld bouwtechnisch rapport aanwezig;
- kijk ook naar onze omgevingsfilm;
- verkoopvoorwaarden zijn van toepassing;
- de op te maken koopovereenkomst zal conform het NVM-model zijn;
- in de koopakte zullen in verband met het bouwjaar de ouderdoms- en materialenclausule worden opgenomen.

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.

Kadastrale omschrijving:

Gemeente 's-Gravenhage, sectie W, nummer 3746 A-1

Oplevering: in overleg

Social Media



Korff de Gidts NVM Makelaardij Van Boetzelaerlaan 1 Den Haag
tel. 070- 355 84 00 info@korffdegidts.nl
www.korffdegidts.nl