

Rozenstraat 41 's-Gravenhage



**Röttgering
Makelaars**

Altijd meer dan je verwacht!



ROZENSTRAAT 41 BEGANE GROND



ROZENSTRAAT 41 1E VERDIEPING



ROZENSTRAAT 41 SITUATIE



Sfeervolle en goed onderhouden herenhuis van 119m², gelegen in een geliefde en groene Bloemenbuurt, met zonnige voor- en achtertuin!

Ook op het gebied van verduurzaming is er het nodige gedaan. Zo beschikt de gehele woning over dubbele beglazing en zijn er maar liefst 10 zonnepanelen geplaatst.

Een fantastische, complete en lichte tussenwoning met vier ruime slaapkamers, een prachtige

Indeling:

De woning beschikt over een verzorgde voortuin. Via de entree, met fraaie originele glas-in-loodramen, bereikt u de centrale hal. Hier bevinden zich een garderobe en een vaste kast met wasmachineaansluiting. Vanuit de hal zijn tevens het moderne toilet met fonteintje en de meterkast bereikbaar. De lichte woon-/eetkamer beschikt over een eiken parketvloer en een sfeervolle erker met originele glas-in-lood bovenlichten. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken, uitgevoerd met een composiet werkblad en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. De achterzijde loopt prettig over in de serre. Vanuit de serre is de ruime, goed onderhouden achtertuin bereikbaar. Hier bevindt zich tevens een stenen schuur, voorzien van elektra.

Eerste verdieping: De opvallend lichte overloop is voorzien van een dakraam en biedt toegang tot de verschillende vertrekken. Hier bevinden zich onder andere een separaat toilet met fonteintje en een moderne badkamer, uitgerust met een ligbad, douche, dubbele wastafel en handdoekradiator. De achterzijde liggen twee slaapkamers, die beide toegang bieden tot het achterbalkon. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, waarvan één beschikt over een sfeervolle erker. Beide kamers aan de voorzijde zijn voorzien van grote ramen en bieden een vrij uitzicht.

Algemeen:

Woonoppervlakte 119m²

Inhoud 442 m³

Bouwjaar 1925

CV combiketel uit 2008

Elektra 6 groepen + 2 fase met aardlekschakelaars

Zonnepanelen aanwezig, 10 stuks, Energielabel C

De algemene asbest- /ouderdomsclausules worden opgenomen in de koopakte

Erfpachtgrond waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht

Oplevering in overleg

Bent u enthousiast?

Sluit deze woning niet aan op uw woonwensen? Maak gerust eens een afspraak om samen met ons uw wensen in kaart te brengen. Graag begeleiding we u in de zoektocht naar dé geschikte woning. U kunt ons bereiken op tel 070 324 55 66 of mailen op info@rottgering.nl of loop een keertje bij ons binnen op de Breitnerlaan 285 te Den Haag. Meer info vind u op www.rottgering.nl.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Röttgering Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. 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.



**Röttgering
Makelaars**