

# Roelofsstraat 48 's-Gravenhage



Röttgering  
Makelaars

Altijd meer dan je verwacht!



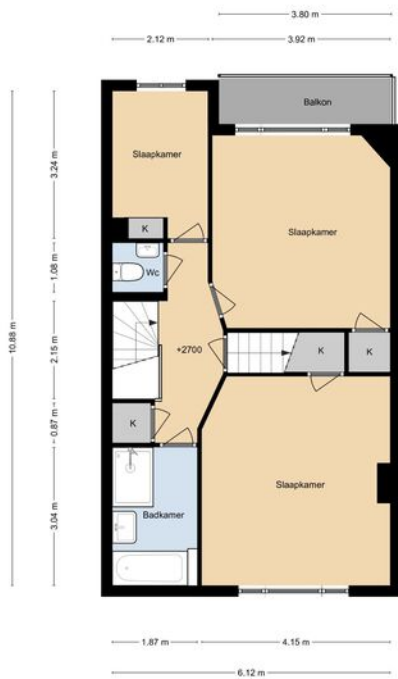


ROELOFSSTRAAT 48  
BEGANE GROND



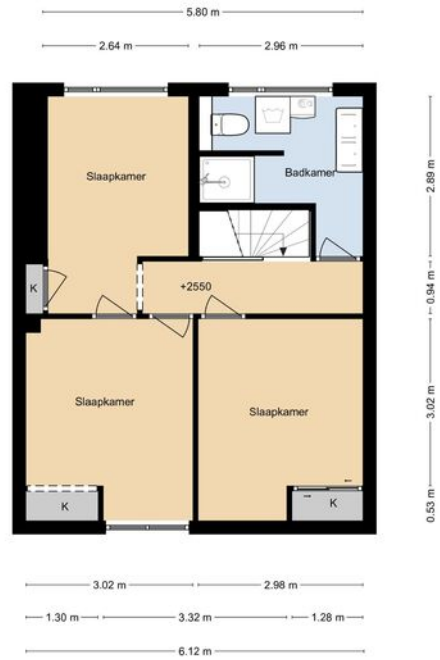
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INLICHTING.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

ROELOFSSTRAAT 48  
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INLICHTING.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

ROELOFSSTRAAT 48  
2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INLICHTING.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

\*\*\*ENERGIELABEL C\*\*\*

Zeer goed onderhouden herenhuis met veel raampartijen en veel lichtinval, met voor- en zonnige achtertuin, zes slaapkamers, twee badkamers en grotendeels voorzien van nieuwe houten kozijnen met HR++ beglazing. Gelegen op een centrale locatie, in een zeer geliefde en gezellige kindervriendelijke straat van het Benoordenhout. In de directe nabijheid zijn naast multinationals als Shell ook meerdere sportclubs, kinderdagverblijven en scholen gevestigd.

---

De parken Haagse bos, Clingendael en Arendsdorp liggen op loopafstand. Openbaar vervoer en de diverse uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

Indeling:

Voortuin. Entree. Hal met tochtdeur naar ruime gang. Toilet met fonteintje, bergkast met meterkast en opstelplaats CV-ketel HR (2017). Sfeervolle woon-/eetkamer en suite met hout gestookte open haard (dient gecontroleerd te worden), suite separatie met 2 diepe vaste kasten, eetkamer aan de achterzijde van waaruit toegang naar de fraai aangelegde en zonnige achtertuin. Houtenschuur. Luxe half open keuken (2021) voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a. oven, vaatwasser, koel-/vrieskast en 5 pits gasfornuis.

Trap naar 1e verdieping.

Overloop met vaste kast. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met vaste kast. Ouderslaapkamer aan de achterzijde met toegang tot het balkon (noordwesten) en vaste kast. Achterzijslaapkamer met vaste kast. Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator. Tweede toilet.

Trap naar 2e verdieping.

Overloop. Twee gelijkwaardige slaapkamers aan de voorzijde en een slaapkamer aan de achterzijde. Tweede badkamer met douche, wc, wastafelmeubel, opstelplaats voor de wasmachine en droger.

De begane grond en eerste etage zijn voorzien van een schitterende eiken houtenvloer en houten kozijnen met HR++ glas!

Algemeen:

- Woonoppervlakte 181,4m<sup>2</sup> - Inhoud 631,8m<sup>3</sup> - Elektra 12 groepen en 3 ALS - Bouwjaar 1930 - KIWA-certificaat aanwezig - Beschermd dorps- of stadsgezicht - Eigen grond - Ouderdoms- en materialenclausule van toepassing - Notariskeuze voorbehouden aan koper doch binnen werkgebied Haaglanden - 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](mailto: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](http://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**