

Roelofsstraat 19 's-Gravenhage



**Röttgering
Makelaars**

Altijd meer dan je verwacht!



ROELOFSSTRAAT 19
BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN TOEGEN TIER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN HUIDEN ONTLEEND.
© 2019 DROOGHOUTBOUW

ROELOFSSTRAAT 19
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN TOEGEN TIER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN HUIDEN ONTLEEND.
© 2019 DROOGHOUTBOUW

ROELOFSSTRAAT 19
2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN TOEGEN TIER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN HUIDEN ONTLEEND.
© 2019 DROOGHOUTBOUW

Stijlvol, representatief en bijzonder licht 9-kamer herenhuis met een kleine voortuin en een ruime, zonnige achtertuin. De woning beschikt over een totale woonoppervlakte van ca. 210m². Het is gelegen in de populaire en groene wijk Benoordenhout. De wijk is perfect aangesloten op de uitvalswegen en omvat het aantrekkelijke winkelgebied van de Van Hoytemastraat. Het stadscentrum en het Centraal Station op loopafstand. Er zijn diverse sportverenigingen en scholen in de directe omgeving alsmede het Haagse Bos, Park Oostduin/Arendsdorp en Park Clingendael.

Indeling:

Zonnige voortuin. Entree. Vestibule met kast, garderobe en tochtscheiding. Hal, modern toilet met fonteintje en bergruimte onder de trap en bijkeuken. Ruime en stijlvolle woon/eetkamer en suite met een schuifseparatie met strakke zwart gelakte schuifdeuren en vaste kasten, sfeervolle open haard en een erker met glas in lood ramen. Ruime achter-/eetkamer met een high-end open keuken met RVS werkblad, 5 pits gasfornuis en diverse inbouwapparatuur waaronder oven, magnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie en een Novy afzuigkap. Openslaande deuren leiden naar de zonnige achtertuin op het zuidoosten.

1e verdieping:

Overloop, modern toilet. Ruime slaapkamer/studeerkamer aan de voorzijde met erker en vaste (boeken)kasten. Wasruimte met wasmachine/droger aansluiting en toegang tot een klein balkon. Achterzijde master-bedroom met een inbouwkast - de kamer opent met ramen van vloer tot plafond over een groot balkon - vrij uitzicht in de zonnige achtertuin en het Haagse Bos. De master-bedroom heeft een directe toegang tot de luxe badkamer. De goed ingedeelde en-suite badkamer is voorzien van een vrijstaand design ligbad, een ruime inloofdouche met regendouche, wastafelmeubel, handdoekradiator en mechanische ventilatie.

2e verdieping:

De overloop wordt verlicht door een fraai origineel glas-in-lood dakraam. Een ingebouwde berging op de overloop herbergt de cv-installatie en de omvormer voor de zonnepanelen. Er is een grote voorslaapkamer met vaste kast, dakkapel en dakraam. De kleinere achterkamer heeft een eigen balkon op het zuidoosten. De grotere achterslaapkamer heeft 2 kasten en biedt royaal uitzicht op het bos. De tweede verdieping heeft een gemeenschappelijke luxe badkamer met inloofdouche, dubbele wastafel, toilet en mechanische ventilatie.

Algemeen:

- Woonoppervlak 210m² - Inhoud 654m³ - Vernieuwde uitgebreide elektrische installatie - Gebouwd in 1929
- Energielabel C - 9 zonnepanelen geïnstalleerd op het dak - Ketel Remeha Avanta gebouwd in 2015
- KIWA certificaat aanwezig, HBO tank verwijderd - Beschermd dorps- of stadsgezicht - Eigen grond
- Ouderdoms- en materialenclausule van toepassing - Oplevering in overleg, indicatie zomer 2023

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**