

Zuidwerflaan 3 's-Gravenhage



Röttgering
Makelaars

Altijd meer dan je verwacht!





Zeer royaal en luxe afgewerkt herenhuis (geschakelde 2 onder 1 kap) met bijna 250m² woonoppervlakte en eigen oprit, voortuin, garage en een grote zonnige achtertuin op het zuidwesten!

Uitstekend gelegen op een fantastische locatie middenin de prachtige wijk Marlot, op slechts enkele minuten afstand van openbaar vervoer, winkelcentrum, uitvalswegen, scholen en het Haagse Bos. Ook zijn diverse stations, het Haagse centrum, duinen, strand en zee binnen slechts 10 minuten bereikbaar.

Indeling:

Voortuin met oprit. Entree. Vestibule met garderobekast. Ruime hal met twee ingebouwde kasten. Luxe toilet met fontein (Villeroy en Boch). Dubbele deuren met roedeverdeling tot de sfeervolle woon-/eetkamer met open haard en toegang tot de achtertuin. Royale woonkeuken aan de tuinzijde met kookeiland en voorzien van diverse apparatuur o.a. koelkast, vrieskast, oven, combioven, vaatwasser, afzuigkap en 5 pits inductie kookplaat. Toegang tot de 20 meter diepe achtertuin op het zuidwesten met royaal terras, vijver, houten schuur en sfeervolle veranda. Vanuit de woonkeuken is er toegang tot de garage. Kelder op stahoogte. Via de prachtige bordestrap naar de 1e en 2e etage!

1e etage:

Overloop. Kleedkamer c.q. walk in closet. Royale ouderslaapkamer met airco, sfeervolle open haard (elektrisch) en toegang tot het zonneterras. Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met dubbel spoelbak en toilet. Voorslaapkamer met erker. Voorzijkamer.

2e etage:

Overloop. Voorslaapkamer met dakkapel en vaste kast (met toegang tot de vliering). Achterslaapkamer met vaste kast. Bergkamer. Moderne badkamer met douche, wastafel en toilet.

Garage met dubbele openslaande deuren, inbouwkast en koelkast en trap naar de zolderkamer (ideale ruimte voor bijvoorbeeld een au pair) met badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel en tevens met toegang tot het zonneterras.

Algemeen: - Woonoppervlakte 247m² - Inhoud 948m³ - Perceeloppervlakte 417m² - Bouwjaar 1924

- Energielabel C - Elektra 12 groepen en aardlekschakelaars - CV combiketel Bosch bouwjaar 2006

- Buitenzonwering aanwezig + markiezen op de 1e etage - Alarminstallatie en camerasysteem aanwezig

- Irrigatie systeem aanwezig in de voor- en achtertuin - Ruime garage en een eigen oprit

- Het huis verkeert in zeer goede staat van onderhoud en is geheel voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing - Dakrenovatie in 2014

- Erfpachtgrond, waarvan de canonbetaling 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**