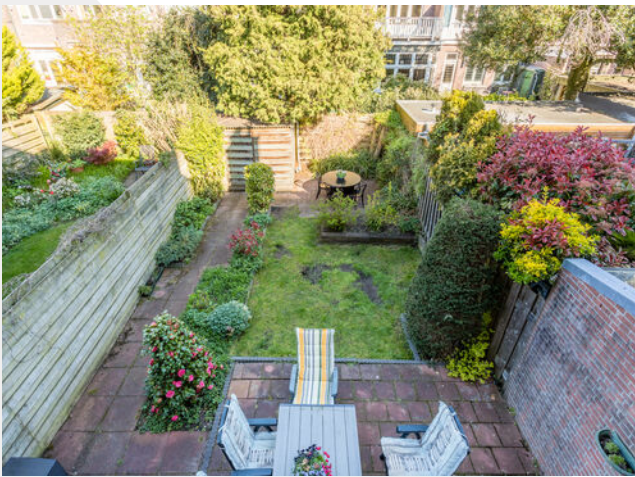


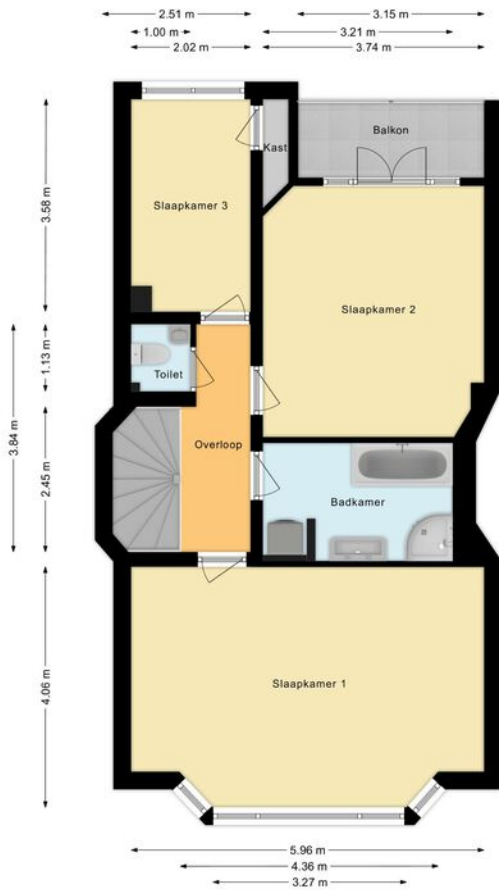
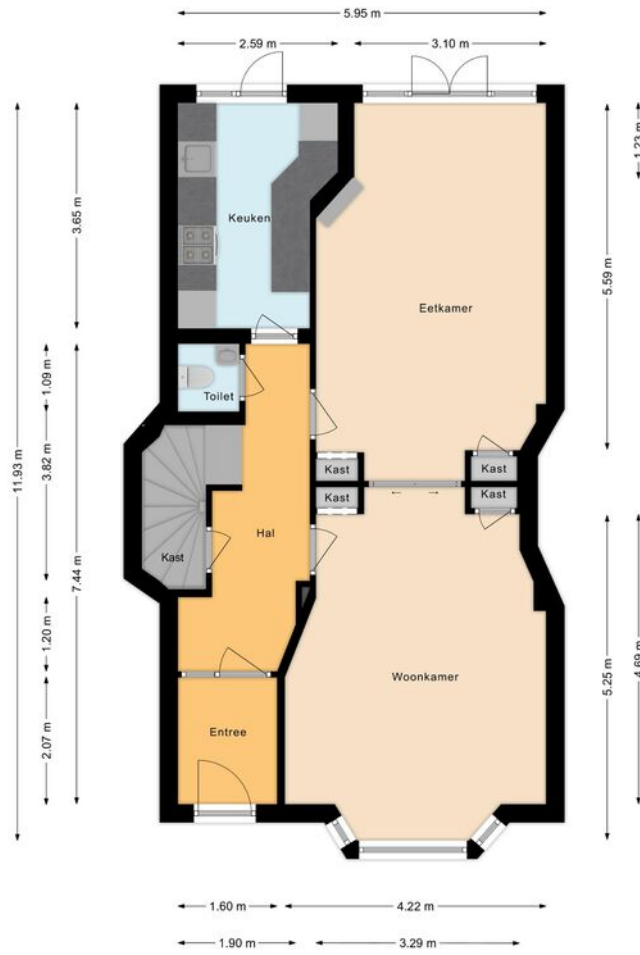
Ruychrocklaan 172 's-Gravenhage



**Röttgering
Makelaars**

Altijd meer dan je verwacht!





Aan mooie laan gelegen zeer ruim en sfeervol 7 kamer herenhuis met diverse originele (jaren 30) details, ca. 187 m2 woonoppervlak (uitgebouwd op de 2e etage), 5 slaapkamers, 2 badkamers en met een voor- en ca. 12 meter diepe zonnige achtertuin. De situering in het aantrekkelijke en internationale Benoordenhout, met zijn fraaie parken zoals Landgoed Clingendael, diverse scholen, sportvelden en de winkels en horeca op de Van Hoytemastraat en in Duinzigt, maken dit huis zeer gewild. Het strand en de duinen liggen op korte fietsafstand en de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

INDELING:

Voortuin, entree, vestibule, gang met trapkast, toilet met fontein, ruime kamer ensuite met separatie v.v. glas in lood deuren, sfeervolle marmeren schouw en openslaande deuren naar de achtertuin (noordwest) met houten schuur; nette keuken (2000) tevens met toegang tot de achtertuin.

De achtertuin is gesitueerd op het noordwesten en heeft twee terrassen, 1 achterin de tuin (richting Van Soutelandelaan) en 1 bij het huis. Op het achterste terras is er zomers vanaf een uur of 11-12 uur al zon en daar zit je heerlijk tot een uur of 13-14 uur. Vanaf 15u tot ca. 21u is er zon op het grote terras tegen het huis aan. Tussendoor (14-15 uur) is er uiteraard ook zon maar dan vooral op het tussen de terrassen gelegen gras.

1e etage:

Overloop met toilet, ruime en lichte voorkamer over de volle breedte, achterslaapkamer met openslaande deuren naar het balkon, achterzijkamer; de tussengelegen badkamer (2004) is voorzien van ligbad, douche en wandmeubel met dubbele wastafel;

2e etage:

Overloop, voorkamer met dakkapel over de volle breedte en 2 vaste kasten, achterkamer (tevens over de volle breedte) met openslaande deuren naar balkon; tweede badkamer (2004) met toilet, douche, en meubel met dubbele wastafel.

Bijzonderheden:

- eigen grond - v.v. dubbel glas - c.v. ketel 2009 - energielabel C - 10 zonnepanelen (blijven achter in overleg)
- rijksbeschermd stadsgezicht - ouderdoms- en asbestclausule worden opgenomen in de NVM koopakte - bouwkundige keuring is aanwezig.

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**