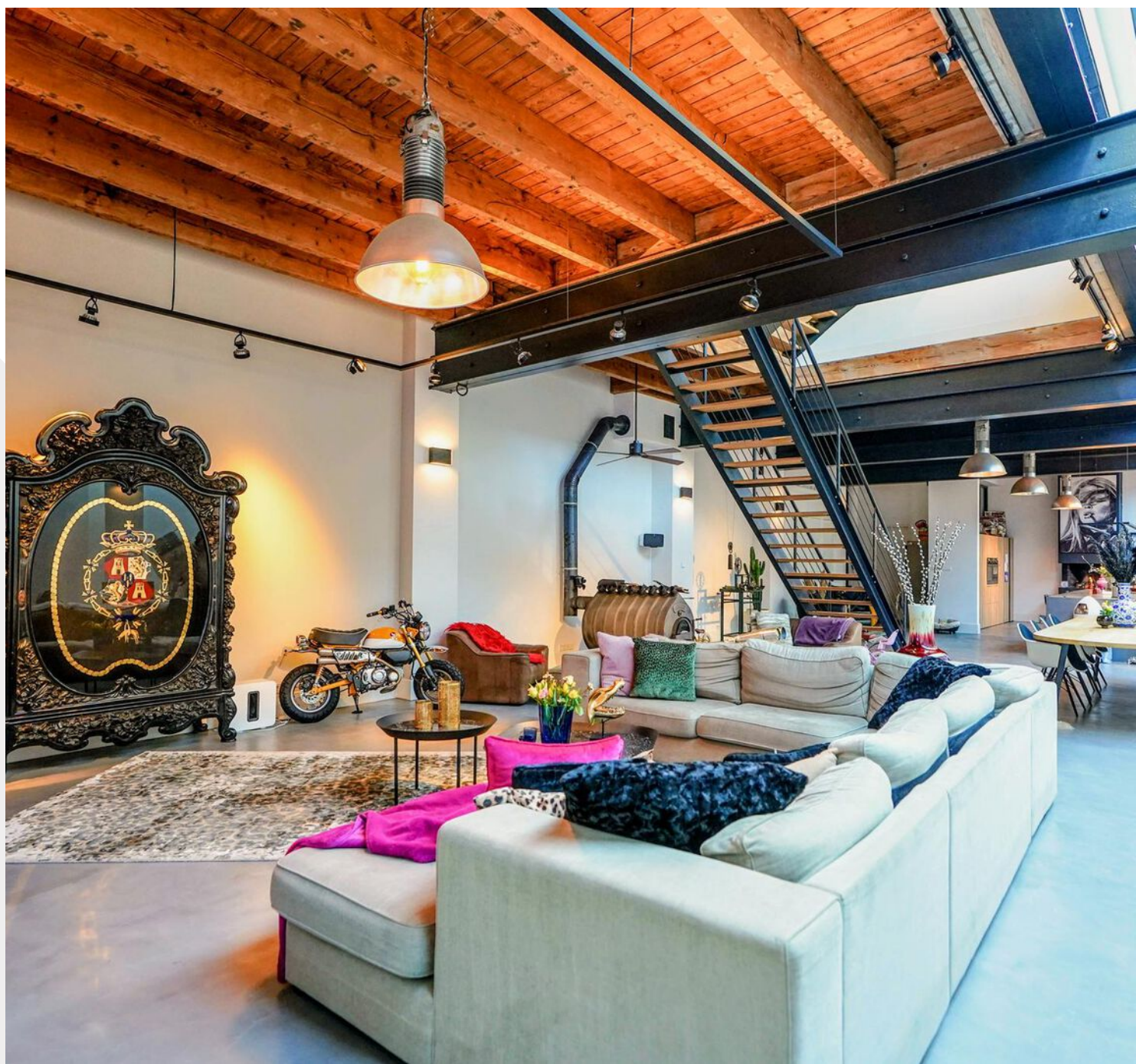


Molenstraat 21 B 's-Gravenhage



Röttgering
Makelaars

Altijd meer dan je verwacht!





[MOLENSTRAAT 21B | Begane grond | Hoogte 3.85m]



[MOLENSTRAAT 21B | 1e verdieping | Hoogte 2.90m/2.98m]



[MOLENSTRAAT 21B | 2e verdieping | Hoogte 2.08m]

Welkom bij Molenstraat 21 B, een exclusieve en industriële loftwoning die luxe, ruimte en comfort perfect combineert! Gelegen in het prestigieuze Hofkwartier, midden in de stad maar toch verstopt, zonder het ervaren van de geluiden van de binnenstad, zoals bevoorrading van de winkels en vuilophaalwagens. Deze zeer luxe verbouwde "Tin-gieterij" biedt alles wat je zoekt in een Stadspaleis met een woonoppervlakte van bijna 400 m² en 5 slaapkamers, een grote studeerkamer met uitzicht op de woonkamer, 4 badkamers en 5 toiletten en een zonnig dakterras met een prachtig uitzicht op Paleis Noordeinde en de Paleistuinen.

Indeling:

Entree. Gang met toiletruimte en ruimte voor fietsen/motoren (inclusief motorlift) en toegang tot de riante wijnkelder en opslag. Dubbele openslaande deuren naar de living. Garderobe en technische ruimte (opstelplaats warmtepomp/boiler/werkruimte). Riante en spectaculaire living met 4 meter hoge plafonds en voorzien van een schitterende Velux lichtstraat over de gehele lengte welke is voorzien van automatische ramen met elektrische zonwering/rolgordijnen, een enorme houtkachel en een sfeervolle open haard in de keuken. Luxe woonkeuken met een betonnen topblad en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur o.a. inductie kookplaat met geïntegreerde afzuigkap, combi hetelucht-/stoomoven, heteluchtoven met vacuumsysteem, 2 vaatwassers, Quooker, grote koel-/vrieskast, biertapinstallatie en veel kastruimte. Moderne toiletruimte met douche en wastafelmeubel. Via een indrukwekkende industriële stalen trap welke geplaatst is in het midden van de living is de 1e etage bereikbaar. Overloop met riante studeer-/slaapkamer en een aangrenzende moderne badkamer voorzien van inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Aan de andere zijde bevinden zich drie ruime slaapkamers, allen voorzien van airconditioning, diverse op maat gemaakte kastenwanden en inbouwspots. De masterbedroom heeft toegang tot een eigen badkamer voorzien van inloopdouche, whirlpool ligbad, toilet, wastafel en handdoekradiator. Trap naar de 2e etage. Overloop met

Algemeen:

- Woonoppervlakte ca. 389m² -Inhoud ca. 1911m³
- Bouwjaar 1924 -Warmtepomp installatie 2025, Vaillant, 2 zones en via de app bedienbaar
- Elektrische boiler 300 liter -Vloerverwarming op de begane grond (vloerisolatie m.u.v de gang)
- Dubbele beglazing HR++ en grotendeels triple beglazing -Alarmsysteem inclusief camera's
- Domotica systeem (elektrisch bedienbare ramen, zonwering, toegangsdeur met videofoon, camerasysteem, -nagenoeg alle verlichting via de Jung eNet app bedienbaar, etc.)
- Uitgebreide elektra installatie -Parkeermogelijkheden in de omgeving -Oplevering in overleg
- Diverse data aansluitingen en rookmelders aanwezig -Energie label A+ -Eigen grond
- Rijksbeschermd stadsgezicht -I.v.m. bouwjaar worden de algemene asbest- en ouderdomsclausules opgenomen in de koopakte -Notariskeuze voor koper, doch binnen het werkgebied Haaglanden

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**