



Arenastraat 37, 's-Gravenhage

Ruim familiehuis vlakbij prachtig natuurgebied





Arenastraat 37, 's-Gravenhage

Deze mooie 2/1 kap woning (circa 164 m²) heeft een aangebouwde garage met daarin een praktijkruimte. 11 Zonnepanelen zorgen voor een lage energierekening. Het huis ligt in een rustige straat op een steenworp afstand van de Nieuwe Driemanspolder. Hier heeft het polderlandschap plaatsgemaakt voor een wandel- en fietsgebied en een landschapspark met plassen, ruitervelden, moeras, planten en dieren.

De aantrekkelijke ligging aan de rand van Den Haag maakt dat alle voorzieningen zoals winkels, (internationale) scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen uitstekend bereikbaar zijn. De achterliggende Veenweg verbindt Nootdorp met het Groene Hart. Hierdoor vormt het een prachtige uitvalsbasis om optimaal te genieten van de natuur. Hier vindt u een unieke combinatie van landelijk en stads wonen.

“...een huis met geweldig veel ruimte...”

Voor de woning bevindt zich een oprit met parkeermogelijkheid voor meerdere auto's op eigen terrein. De tuin grenst aan de achterzijde aan water.



Via de voordeur komt u binnen in de lichte hal. Mooi is de vloer met de look van Belgisch hardsteen. Hier vindt u de mooi afgewerkte garderoberuimte met praktische schoenenkast, de meterkast met 10 groepen, het toilet met fonteintje, de trap naar de 1e verdieping en de toegang tot de living.

De L-vormige living (circa 40 m²) is lekker ruim. Wat direct in het oog springt zijn de mooie massief houten vloer met hoge plinten en de sfeervolle plafondlijsten. Er is een openhaard (gas) voor gezelligheid en warmte tijdens koude dagen. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval. Een schuifpui geeft toegang tot de achtertuin.

Stijlvolle en-suite deuren met praktische kastruimte en nissen met planken verbinden de living met de eetkeuken. Deze keuken vormt het centrum van dit familiehuis. Hier kunt u samen met familie en vrienden veel gezellige uurtjes aan tafel doorbrengen. De recent vernieuwde keuken is samengesteld met een doordachte combinatie van hoogglans en stoer hout met een donker composiet aanrechtblad. Het heeft verder een 5-pits inductiekookplaat, een Siemens Studioline afzuigkap, een Quooker, een combi-oven, een koelkast en een verhoogd geplaatste vaatwasser. Er zijn veel lades en slimme bergruimte. De gezellige erker zorgt voor uitzicht en licht. De gezellige erker zorgt voor uitzicht en licht.

“...In deze omgeving komt u helemaal tot rust...”

Via de trap in de hal bereikt u de zonnige overloop op eerste verdieping. Op deze verdieping vindt u 3 slaapkamers, de badkamer en het separate toilet.

De slaapkamer aan de voorzijde is riant (ruim 16 m²). Het heeft een eigen balkon en een vaste kast.

Aan de achterzijde vindt u nog 2 slaapkamers met uitzicht over het groen.



De vernieuwde badkamer is mooi. Het heeft een ligbad, een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast en een design radiator.

“....een huis voor mensen die houden van sfeer en ruimte...”

Via de vaste trap bereikt u de overloop op de 2e verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot de master bedroom met walk-in closet. Vanuit de master bedroom bereikt u de wasruimte en de berging.

De master bedroom is bijzonder fraai afgewerkt! Balken, met kraaldelen afgewerkt dakbeschot en shutters geven de ruimte een romantische en sfeervolle uitstraling. De op maat gemaakte kasten zorgen voor veel bergruimte. Een airco houdt u koel tijdens warme dagen.

De wasruimte heeft voldoende plek voor uw was- en droogmachine. Hier hangt ook de Remeha HR combi ketel uit 2014.

De garage is thans opgedeeld in een praktijkruimte en klus/bergruimte. Ook bevindt zich hier de wisselaar van de 12 zonnepanelen.





De praktijkruimte heeft een dakraam voor daglichttoetreding. In de klus/bergruimte is voldoende plaats voor de fietsen van het hele gezin.

De tuin ligt aan de achterkant aan water. De achtertuin wordt gekenmerkt door een geweldige veranda met een groot daklicht. Dit is een plaatje! Hier kunt u het grootste deel van het jaar genieten van het buiten-zijn. Vanaf het naastliggende vlonderterras kunt u tot laat op de dag genieten van de zon en van de goed aangelegde tuin met onder meer buxus, hortensia's en heerlijk geurende lavendel. Mooie leibomen zorgen voor privacy. Aan de voorzijde voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren.



Wat kunt u verder nog verwachten?,

- Geheel voorzien van dubbel glas en hardhouten kozijnen;
- De vloerbedekking op de trap en de overloop is recent vernieuwd;
- Volledig geïsoleerd;
- Alarminstallatie op basis van infrarood;
- Mechanische ventilatie;
- Meterkast met 10 groepen;
- Remeha HR combi-ketel uit 2014;

Kernpunten:

- Inhoud:	circa 583 m3
- Woonoppervlakte:	circa 164 m2
- Aantal kamers:	5
- Perceel grootte:	252 m2
- Onderhoud:	goed/uitstekend
- Bouwjaar:	circa 2002

Kortom: Een geweldig familiehuus op een prachtige, rustige locatie!

Omgeving

Wonen op de rand van Den Haag vormt een prachtige uitvalsbasis om optimaal te genieten van de natuur. Hier vindt u een unieke combinatie van landelijk en stads wonen. Alle voorzieningen zoals winkels, (internationale scholen), openbaar vervoer en uitvalswegen richting Rotterdam, Utrecht en Amsterdam zijn uitstekend bereikbaar. Het centrum van Den Haag is met de auto in 10 minuten bereikbaar. Een station van de Randstadrail ligt vlakbij.

Vlakbij bevindt zich de Driemanspolder. Deze is recent weer deels onder water gezet, ten behoeve van waterberging en extra recreatie in het stedelijke gebied tussen Den Haag, Voorburg, Zoetermeer en Leidschendam. Daardoor is een natuurgebied ontstaan met naast de flora en fauna wandel- en fietsmogelijkheden, een park, plassen, ruiterspaden en een moeras. En de polder zal bij extreme regenval overtollig water uit de omgeving tijdelijk opvangen.

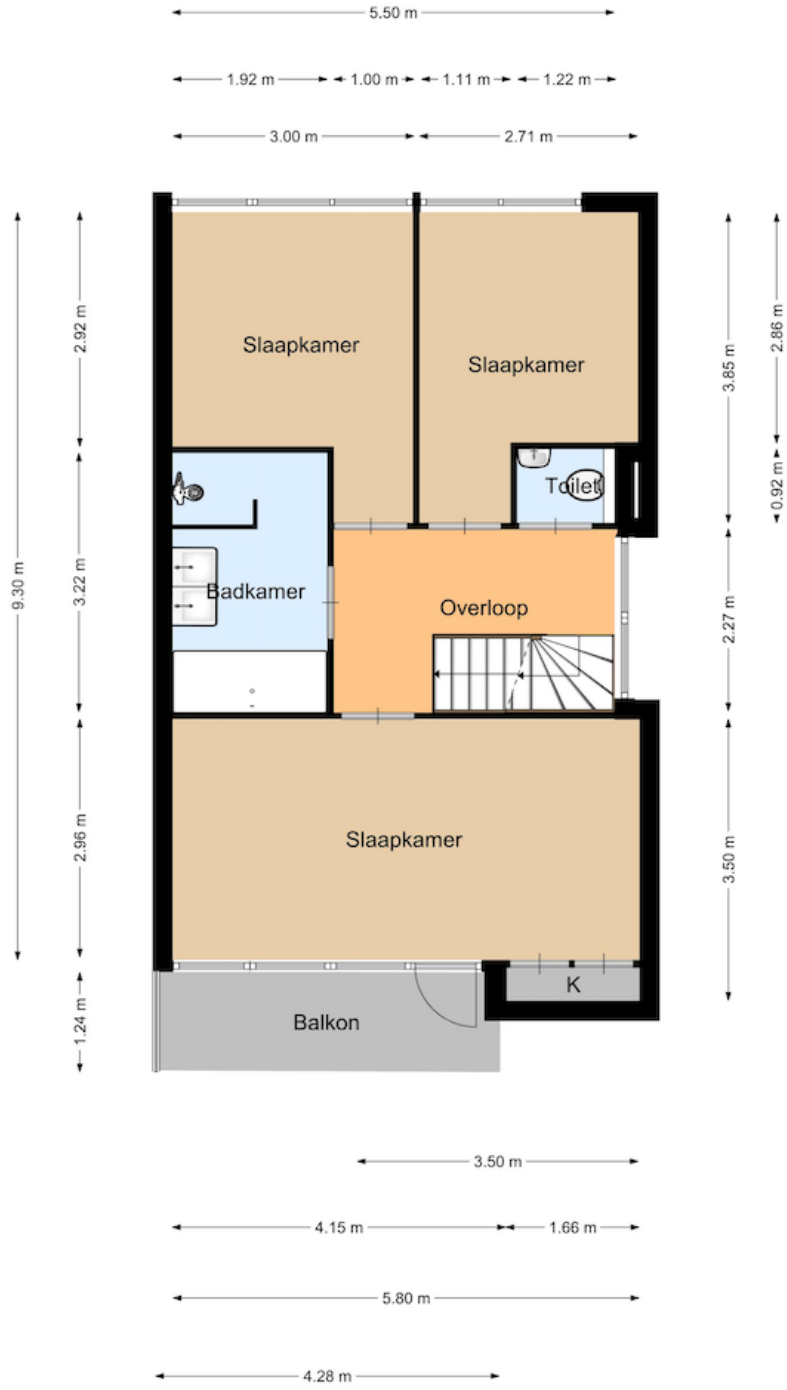
Dit alles maakt het een bijzonder aantrekkelijk locatie om te wonen.



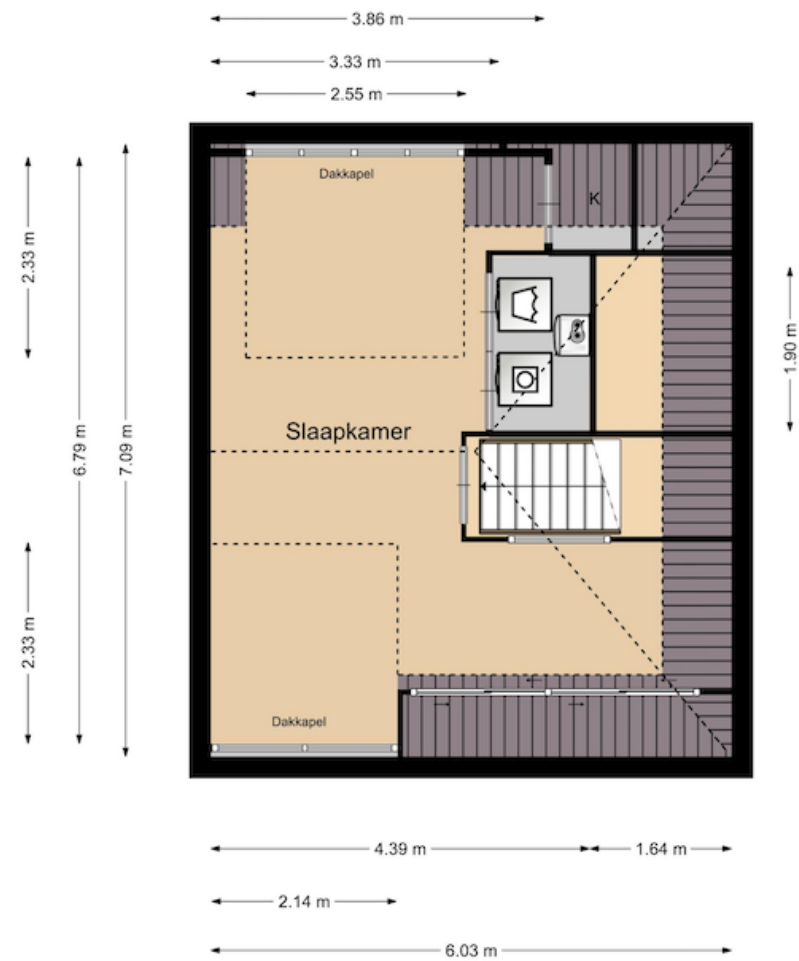
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Betreft: Arenastraat 37 te 's-Gravenhage
Kadastraal bekend: gemeente 's-Gravenhage, sectie BD, nummer 5172

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
ZAKEN				
Tuin:				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	x	☐	☐	☐
- buitenverlichting	x	☐	☐	☐
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	x
- tuinhuis / buitenberging	x	☐	☐	☐
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	x	☐	☐
- (broei)kas	☐	☐	☐	x
- voet droogmolen	☐	☐	☐	x
- overige tuin, te weten: verlichting en kasten veranda	☐	x	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	☐	x	☐	☐
- schotel/antenne	☐	☐	☐	x
- brievenbus	x	☐	☐	☐
- (voordeur)bel	x	☐	☐	☐
- alarminstallatie	x	☐	☐	☐
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	x	☐	☐	☐
- rookmelders	x	☐	☐	☐
- rolluiken / zonwering buiten	x	☐	☐	☐
- zonwering binnen	☐	☐	☐	x
- vliegenhorren	x	☐	☐	☐
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	x
- gordijnrails	x	☐	☐	☐
- gordijnen / vitrages / lamellen	x	☐	☐	☐
- rolgordijnen (op overloop/hal)	☐	x	☐	☐
- schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	x
- vloerbedekking / linoleum	x	☐	☐	☐
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	x	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	x
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	x	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten: CV, quooker	x	☐	☐	☐
- thermostaat	x	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s) – onder veranda	☐	☐	x	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luftbehandeling	x	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Arenastraat 37
2492 WV 's-Gravenhage
Paraaf verkoper

Datum:

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
- airconditioning, op zolder blijft, garage	☐	☐	x	☐
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	☐	☐	☐	x
- radiatorafwerking	x	☐	☐	☐
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	x	☐	☐	☐
- oven, vaatwasser, afzuigkap, inductieplaat, koelkast	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten: garage, badkamer, 2 ^e etage	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten:	☐	☐	☐	☐
- alles	☐	x	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- dimmers	☐	☐	☐	☐
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten:	☐	x	☐	☐
- vast bureau (woonkamer)	☐	x	☐	☐
- spiegelwanden	☐	☐	☐	x
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	☐	☐	☐	x
- (huis)telefoon toestellen/telefooncentrale	☐	☐	☐	☐
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires	x	☐	☐	☐
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	x	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	x
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	x	☐	☐	☐
- waterslot wasautomaat	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):			nvt	
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):

(reukens, opstijndes, d.v. ketels, belers, geleers).	☐	☐	☐	☐
"	☐	☐	☐	☐
"	☐	☐	☐	☐
"	☐	☐	☐	☐

Overige zaken, te weten:

Betreft: Arenastraat 37
2492 WV 's-Gravenhage
Paraaf verkoper

Datum:

Paraaf koper

blad 2

Tot slot:

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Algemene verkoopcondities:

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Haaglanden bevindt. Indien genoemde notaris voor royementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 200,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website www.spirit-vastgoed.nl.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.



UW MAKELAAR VOOR EXCEPTIONEEL WONEN

Parnashofweg 41 ■ 2265 CP Leidschendam ■ Telefoon: 070 – 3206660 ■ info@spirit-vastgoed.nl ■ www.spirit-vastgoed.nl

