



Klatteweg 16, 's-Gravenhage

Robuuste 2/1 kap villa op indrukwekkend perceel in het Klattepark.





Klatteweg 16, 's-Gravenhage

Vraagprijs: € 2.450.000 k.k.

Dit grootse familiehuis (542 m² vloeroppervlak) met vrijstaande garage heeft een opvallend diepe voor- en achtertuin. Het perceel (1100 m²) grenst aan de achterzijde aan de Violenweg en heeft ook aan deze kant een inrit. De villa is gebouwd in 1921 en beschikt over authentieke stijl-details. Het kijkt uit over het groen van de rand van het Sint Hubertuspark en ligt in het exclusieve Klattepark, vlakbij het centrum én het strand.

“... Een toplocatie vlak bij het centrum en het strand...”

De villa heeft 8 slaapkamers en een volwaardige multifunctionele verdieping (151 m²) in het souterrain. Voor kantoor- of praktijk aan huis (met eigen opgang) is de woning uitstekend geschikt. De nieuwe eigenaar dient additioneel budget beschikbaar te hebben om dit schitterende pand aan te passen aan de wensen en eisen van deze tijd om zo een droomhuis te creëren.



De villa is bereikbaar zowel vanaf de Klatteweg als vanaf de Violenweg. Vanaf beide lanen biedt een hek en oprijlaan met knisperend grind toegang tot het perceel.

U betreedt de woning via de voordeur aan de zijkant van de woning. U komt binnen in het portaal met de authentieke tegellambrisering. Fijn is de daglichttoetreding door het dakraam.

Vanuit daar komt u in de royale ontvangsthall. Deze ruimte is een statement! Het glas-in-lood, de paneeldeuren en het sierlijke smeedwerk langs de bordestrap geven veel allure. Op de vloer ligt een eiken parketvloer die u aantreft op praktisch de gehele begane grond.

De hal biedt toegang tot de garderoberuimte met het gastentoilet, de voor- en achterkamer van de kamer en-suite en de TV/werkkamer. De keuken annex bijkeuken bereikt u vanuit de eetkamer of via de tweede hal die grenst aan de garderoberuimte. Deze tweede hal heeft een zgn. 'dienstingang'/achterdeur en toegang tot een tweede toilet. Ook vindt u hier de trap naar het souterrain.

"....een unieke villa met veel mogelijkheden"

De kamer en-suite heeft een goed formaat (circa 59 m²) en een ruim 3,6 meter hoog plafond. De originele schuifdeurseparatie en de schouw in de achterkamer zijn bewaard gebleven. De achterkamer heeft in de separatie veel kastruimte. Zowel de voor- als de achterkamer hebben openslaande deuren naar de tuin. De kamer heeft een hele mooie lichtinval.

De voorkamer gaat over in een ruime werk/TV kamer. Deze is heerlijk licht omdat er aan 3 zijden ramen zijn. Ook hier een authentieke schouw en glas-in-lood in de bovenramen.

De keuken is thans opgedeeld in 2 ruimtes met veel originele kasten. Deze 2 ruimtes bieden veel mogelijkheden voor bijvoorbeeld een luxe eetkeuken. Ook hier glas-in-lood in de bovenramen. Grenzend aan de keuken vindt u een ronde serre.



Via de bordestrap bereikt u de 1e verdieping. Wat meteen opvalt is de zonnige en ruime overloop. Mooie, originele paneeldeuren geven toegang tot 4 slaapkamers, het toilet en de badkamer.

Alle slaapkamers hebben een royale maat (tweemaal 26,5 m², 24,5 m², resp. 20 m²). Een van de slaapkamers heeft 3 vaste kasten. Een slaapkamer heeft toegang tot het balkon. Op vele plaatsen hebben de ramen glas-in-lood.

De badkamer is eenvoudig en heeft een douche, een wastafel, en een toilet, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel. Er is een separaat toilet.

“...karakteristieke details zijn overal zichtbaar...”

Met de vaste trap komt u op de 2e etage. Op deze verdieping bevinden zich 4 slaapkamers, een ruime badkamer (bijna 9 m²) en een separaat toilet.

De badkamer heeft een bad, een wastafel en een toilet/bidet.





De villa beschikt over een souterrain onder de gehele woning. Deze heeft een uitstekende hoogte om voor verschillende functies te gebruiken (bioscoop, bar, fitness, etc.). Omdat deze verdieping beschikt over een eigen ingang en toilet zou het ook goed zakelijk gebruikt kunnen worden.

De tuin is uitzonderlijk groot. De voortuin is circa 20 meter, de achtertuin circa 27,5 meter diep. Een oprit loopt helemaal over het perceel en is bereikbaar vanaf zowel de Klatteweg als de Violenweg.

In de achtertuin vindt u een garage met carport en berging.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Rijksbeschermd stadsgezicht;
- Bouwkundige keuring beschikbaar;
- Asbestonderzoek beschikbaar;
- De koper dient budget te reserveren om de woning te renoveren en aan te passen aan de wensen en eisen van deze tijd;
- Kantoor op de begane grond toegestaan volgens vigerende bestemmingsplan;
- Ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein;
- Niet zelfbewonings- en ouderdomsclausule van toepassing

Kortom: Een zeldzame kans om op een toplocatie een geweldig familiehuis te kopen



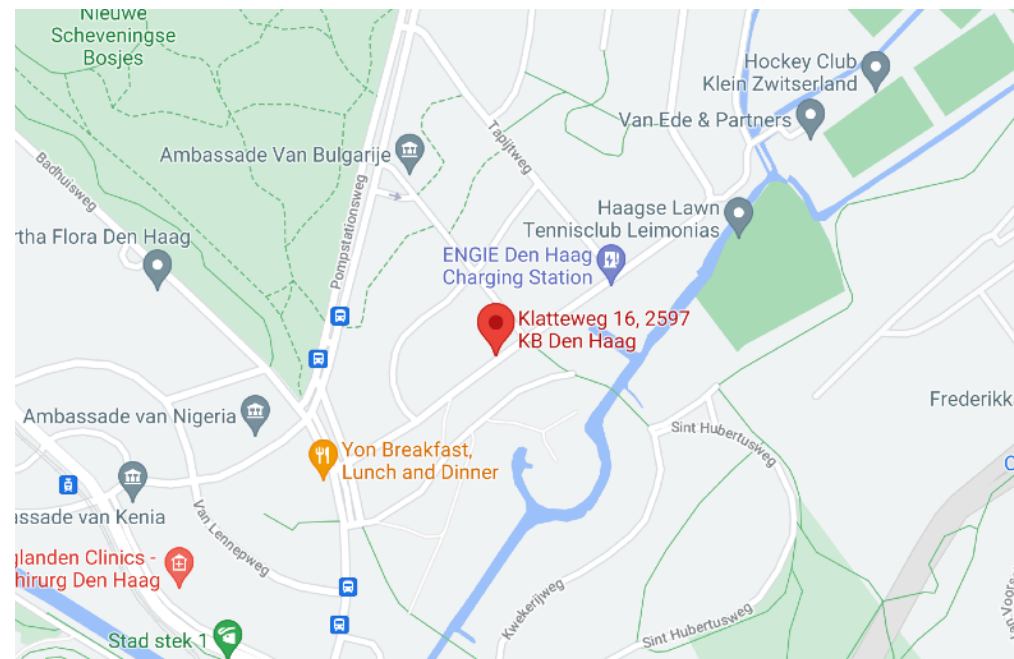
Kernpunten:

- | | |
|--------------------|--|
| - Inhoud: | circa 2144 m3 |
| - Woonoppervlakte: | circa 391 m2 (plus 151 m2 souterrain)) |
| - Aantal kamers: | 11 |
| - Perceel grootte: | 1100 m2 |
| - Onderhoud: | redelijk |
| - Bouwjaar: | 1921 |

Omgeving

Het Klatterpark is vanaf 1912 ontwikkeld; u vindt er in het groen en aan de idyllische lanen gesitueerde villa's van vaak grote omvang. Het villapark is riant gesitueerd midden in de duinen en tussen het groen van de Nieuwe Scheveningse Bosjes en het Hubertusduin, grenzend aan Duttendel.

Dit unieke object ligt op korte afstand van tennisclub Leimonias, hockeyclub Klein Zwitserland, fitness, het historische centrum van Den Haag, de duinen en het strand van Scheveningen. Winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn goed bereikbaar.





Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



1e Verdieping

Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond souterrain



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: Klatteweg 16 te 's-Gravenhage
Kadastraal bekend: gemeente 's-Gravenhage sectie V nummer 4114, groot 1100 m2

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?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
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:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	x	☐	☐	☐
- schotel/antenne	☐	☐	☐	x
- brievenbus	x	☐	☐	☐
- (voor)deur)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	☐	☐	☐	x
- schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	x
- vloerbedekking / linoleum	x	☐	☐	☐
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	x	☐	☐	☐
- plavuizen	x	☐	☐	☐
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	x	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten:	x	☐	☐	☐
- thermostaat	x	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	x
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	x

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Klatteweg 16 2597 KB 's Gravenhage

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
- airconditioning	☐	☐	☐	x
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	☐	☐	☐	x
- radiatorafwerking	☐	☐	☐	x
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	☐	☐	☐	☐
- afzuigkap	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten:	☐	☐	☐	☐
- plafonnières	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- dimmers	☐	☐	☐	x
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten:	x	☐	☐	☐
- vast bureau	☐	☐	☐	x
- spiegelwanden	☐	☐	☐	x
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	x	☐	☐	☐
- (huis)telefoon toestellen/telefooncentrale	☐	☐	☐	x
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
- badcabine	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):	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
- Alles wat verder in de woning aanwezig is.	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Betreft: Klatteweg 16 2597 KB 's Gravenhage

Datum:

Paraaf verkoper

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

