



Hertog Albrechtlaan 48, Den Haag

Met alleen de 'finishing touch' uw moderne, nieuwbouw droomvilla realiseren?





Hertog Albrechtlaan 48, 's-Gravenhage

Vraagprijs: € 1.585.000 k.k.

In de gewilde en kindvriendelijke villawijk Vroondaal vindt u deze riante, vrijstaande villa (260 m² woonoppervlak) op een kavel van 604 m². De woning is in 2024 (casco++) opgeleverd. De verkopers hebben alles in deze villa met zorg doordacht. De woning heeft prachtige hoge plafonds, een meer dan riante woonkamer annex woonkeuken, een master suite, 3 extra slaapkamers, 2 badkamers, een waskamer, een werkkamer op de begane grond en een tuin op het zuidzuidoosten. De villa is voorzien van alle installaties (voor elektra, warmte en water), een prachtige eikenhouten trap en gestuukte wanden. Energielabel A+++ zorgt voor een fijn woonklimaat en een lage energierekening.

U hoeft alleen nog maar het leuke werk te doen. Door zelf uw eigen keuken, sanitair en plafond- en vloerafwerking te kiezen en te laten plaatsen zal dit hagelnieuwe huis straks 100% naar uw eigen smaak afgewerkt zijn.

“...Buiten wonen met alle gemakken van de stad onder handbereik...”

De villa bevindt zich op steenworp afstand van het prachtig natuurgebied Madestein. Dit vormt samen met Recreatiegebied Ockenburg en recreatiegebied De Uithof een grote groenstrook in Den Haag-Zuidwest.



Alle stadse voorzieningen als kinderopvang, scholen (waaronder de International School of The Hague), sportverenigingen, golfbaan en winkels bevinden zich in of grenzend aan de wijk. De halte van Bus 31 vindt u op loopafstand. Op nog geen 15 minuten fietsen bent u bij duinen, strand en zee (van Kijkduin). De uitvalswegen richting de A4 en A20 zijn uitstekend bereikbaar.

“...Werkelijk aan alles is gedacht en alles is voorbereid ...”

De woning bevindt zich aan de rand van de villawijk uitkijkend op natuurgebied Madestein. De Hertog Albrechtlaan zal binnenkort door de gemeente worden bestraat en voorzien van bomen. Er is voldoende ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein. U betreedt de woning en komt in de ruime hal met het imposante trappenhuis met prachtige lichtinval. Vanuit hier bereikt u de woonkamer annex woonkeuken en de werkkamer. In de hal vindt u verder een plek voor een garderobe, de ruimte voor een toilet met fonteintje, de berging met de technische installaties en de uitgebreide meterkast.

De riante woonkamer annex woonkeuken is circa 115 m² groot en heel erg licht door de grote raampartijen. Er zijn meer dan voldoende stopcontacten, elektra- en schakelpunten aanwezig voor (wand)verlichting en bijvoorbeeld een domoticsysteem. De ruimte is voorzien van vloerverwarming die u aantreft door de gehele woning. Er zijn openslaande deuren naar de achtertuin.

In de woonkeuken vindt u veel elektrapunten en de afvoer- en waterleidingen ter voorbereiding op het plaatsen van een groot kookeiland en een kastenwand met keukenapparatuur.





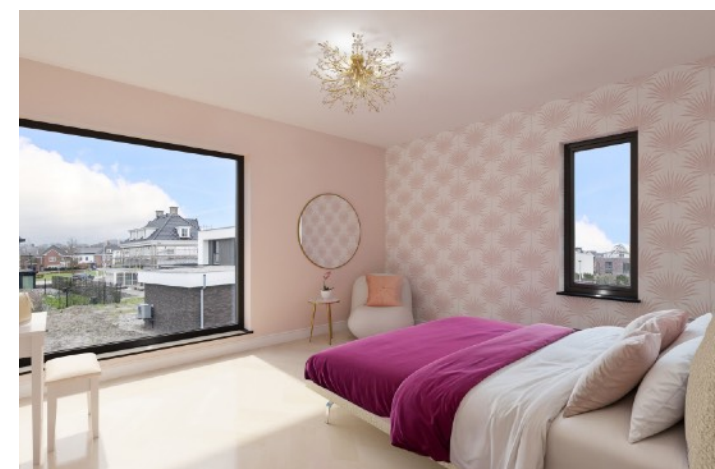
Aan de voorzijde van de woning, direct naast de entree bevindt zich de kamer (circa 10 m²) die uitstekend gebruikt kan worden als werk- of speelkamer. Hier kan ook een slaapkamer annex badkamer worden gerealiseerd waardoor de woning levensloopbestendig wordt.

De overloop op de eerste verdieping bereikt u via de stijlvolle, eikenhouten bordestrap in de hal. Deze loopt langs een grote raampartij. Op deze verdieping vindt u de master suite, 3 slaapkamers, een extra badkamer, een separaat toilet en een wasruimte. Ook hier geven hoge plafonds en veel lichtinval een gevoel van luxe.

De master bedroom met ensuite kleedruimte (tezamen bijna 28 m²) heeft een mooi uitzicht richting het natuurgebied. Aansluitend vindt u een en-suite badkamer waar alles is voorbereid om een grote inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet te plaatsen.

De 3 overige slaapkamers hebben allemaal een goed formaat (circa 14 m², 14 m² resp. 11,5 m²) en zijn bijzonder licht.

In de 2e badkamer vindt u alle voorbereidingen voor een ligbad, een douche en een dubbele wastafel. Er is een separate toiletruimte met een aansluiting voor een fonteintje.





In de wasruimte is voldoende bergruimte en vindt u de was- en droogmachineaansluitingen.

“...Alle ruimtes in deze villa zijn royaal en licht.

Buiten heeft u een royale tuin op het zuidzuidoosten met praktisch de gehele dag zon.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Eigen grond
- 8 zonnepanelen
- HR++ beglazing
- Uitgebreide meterkast
- Duco mechanische installatie
- Warmtepomp installatie
- Overal vloerverwarming
- Stijlvolle, verdiept aangelegde hemelwaterafvoeren
- Oplevering in overleg, kan snel

Kortom: een unieke kans om op korte termijn een hagelnieuwe, moderne villa naar eigen smaak te bewonen.

Kernpunten:

- | | |
|--------------------|------------|
| - Inhoud: | 979m3 |
| - Woonoppervlakte: | 260 m2 |
| - Perceel: | 604 m2 |
| - Aantal kamers: | 6 |
| - Onderhoud: | uitstekend |
| - Bouwjaar: | 2024 |



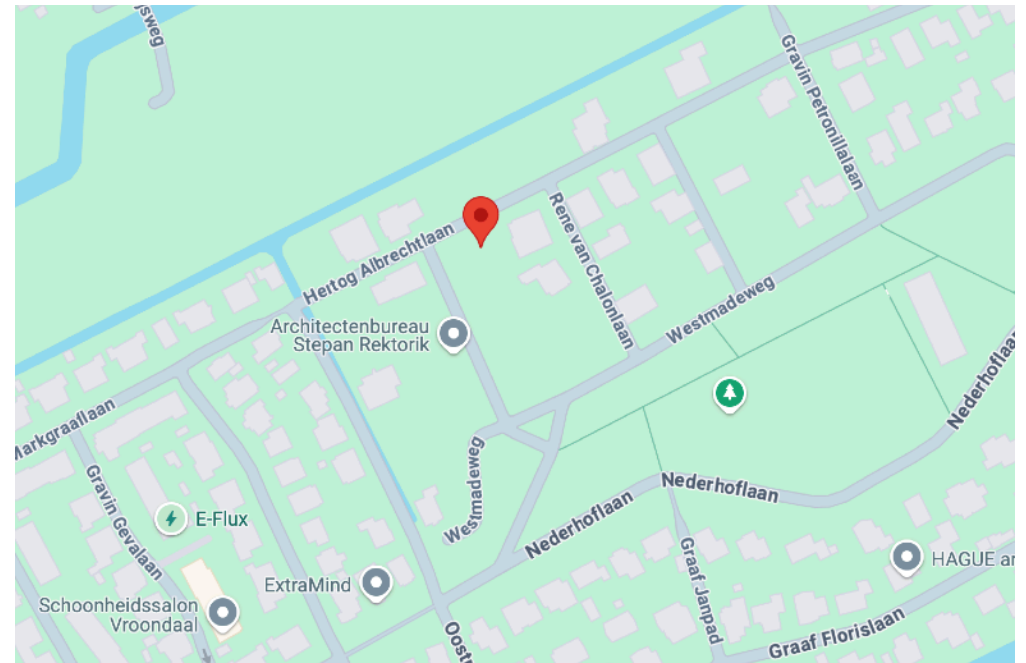
Omgeving

De villa bevindt zich op steenworp afstand van het prachtig natuurgebied Madestein. Dit vormt samen met Recreatiegebied Ockenburg en recreatiegebied De Uithof een grote groenstrook in Den Haag-Zuidwest.

Alle stadse voorzieningen als kinderopvang, scholen (waaronder de International School of The Hague), sportverenigingen, golfbaan en winkels bevinden zich in of grenzend aan de wijk.

De halte van Bus 31 vindt u op loopafstand. Op nog geen 15 minuten fietsen bent u bij duinen, strand en zee (van Kijkduin).

De uitvalswegen richting de A4 en A20 zijn uitstekend bereikbaar.



Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: Hertog Albrechtlaan 48 te Den Haag

Kadastraal bekend: Gemeente LOOSDUINEN sectie K, nummer 4606, groot 604 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. Wil u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/ls *) 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:	☐	☐	☐	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	☐	☐	☐	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: Hertog Albrechtlaan 48,
2553 GS 's-Gravenhage

Datum: 24-11-2024

Paraaf verkoper

MAH R.A.

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/ls *) 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:	☐	☐	☐	x ☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	x ☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	☐	☐	☐	x ☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten:	☐	☐	☐	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 ☐
-	☐	☐	☐	x ☐
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires	☐	☐	☐	x ☐
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	☐	☐	☐	x ☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	x ☐
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	x ☐
- waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	x ☐
-	☐	☐	☐	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 ☐
-	☐	☐	☐	x ☐
-	☐	☐	☐	x ☐
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	x ☐
-	☐	☐	☐	x ☐

Betreft: Hertog Albrechtlaan 48,
2553 GS 's-Gravenhage

Datum: 24-11-2024

Paraaf verkoper

MAH R.A.

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 royalementskosten 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

