



Benoordenhoutseweg 244, Den Haag

Robuust familiehuus met veel karakteristieke details





Benoordenhoutseweg 244, 's-Gravenhage

Vraagprijs: € 945.000 k.k.

Deze grootse hoekwoning (252 m²) heeft 8 kamers en een garage. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht. De villa is gebouwd in 1927 en beschikt over authentieke stijl-details. De nieuwe eigenaar dient additioneel budget beschikbaar te hebben om dit mooie pand aan te passen aan de wensen en eisen van deze tijd en zo een droomhuis te creëren.

De ligging, in het gewilde Benoordenhout is ideaal: vlak bij de gezellige winkels en restaurants in de Hoytemastraat, scholen, park Clingendael en andere voorzieningen en uitvalswegen. Ook zijn de Amerikaanse school en het centrum van Den Haag goed bereikbaar. Een ideale plek om te wonen en te genieten.

Mooi is het uitzicht op het Haagse Bos. Het Haagse Bos is zowel letterlijk als figuurlijk de groene ingang van Den Haag. Het bos bestaat uit een omvangrijke en eeuwenoude groenstructuur en is onverbrekkelijk verbonden met de rijke geschiedenis van Den Haag. Het Haagse Bos is medebepalend voor het groene karakter van Den Haag. Het gebied is ongeveer 100 hectare groot en loopt vanaf het Malieveld richting de gemeente Wassenaar. Het is de perfecte plek om een stuk hard te lopen, te picknicken aan het water of te wandelen tussen de mooie, oude bomen. Het Haagse Bos is een groene oase in de grote stad.



De voor deze bouwperiode zo kenmerkende elementen zijn direct zichtbaar: grote overstekken, mooie daklijnen, een balkon en dakkapellen.

Via de authentieke voordeur komt u de woning binnen in het tochtportaal met de authentieke marmerlambrisering. Vanuit daar gaat u naar de royale hal. Daar aangekomen zult u meteen onder de indruk zijn van het imposante trappenhuis. In de hal vindt u verder een toilet met fonteintje en de toegang tot de living, de keuken en de werkkamer.

“...Ruim en centraal ...”

De living (circa 55 m²), een voormalige kamer-en-suite, wordt gekenmerkt door licht en ruimte. Ze heeft een uitstekende breedtemaat en mooie plafondhoogte. Er is een openhaardpartij (lang niet gebruikt) met authentieke kasten. Openslaande deuren geven toegang tot een terras. Vanaf het terras kunt u met een trap naar de achtertuin.

De ruime open keuken (circa 15 m²) heeft een gedateerd keukenblok. Prettig is de deur naar het tweede, royale terras met trap naar de tuin. Vanuit de keuken bereikt u de gang naar de garage met de was- en droogmachineaansluitingen en de kelder (stahoogte).

De werkkamer (circa 7 m²) bevindt zich naast de entree.

De overloop op de eerste verdieping bereikt u via de bordestrap in de hal. Deze bordestrap leidt langs een mooie raampartij met glas-in-lood waardoor het aangenaam licht is in de hal.

Halverwege de trap, boven de garage, heeft u toegang tot een slaapkamer (circa 15 m²) met daarnaast een bergruimte. In deze bergruimte zou u een extra badkamer kunnen maken.





Vanaf de overloop heeft u toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en het separate toilet.

De riante master bedroom (circa 32 m²) ligt aan de voorzijde en heeft een mooie marmeren schouw en vaste kasten. Deze kamer is zo groot dat er gemakkelijk een royale kledruimte in gerealiseerd kan worden; en ook een directe doorgang naar de naastliggende badkamer. Hierdoor ontstaat een prachtige master suite.

De badkamer beschikt over een ligbad en een dubbel wastafelmeubel. Ook is een toegang tot het separate toilet.

Aan de achterzijde bevinden zich een ruime slaapkamer (circa 19,5 m²) met vaste kastenwand en toegang tot het balkon en een slaapkamer van circa 11 m².

“...Een heerlijk huis met veel ruimte ...”

Via een vaste bordestrap bereikt u de tweede verdieping.

Op deze etage treft u nog twee slaapkamers (circa 13,5 resp. 10 m²), een berging en een separaat toilet.

De kelder (circa 16 m²) bereikt u vanuit de gang tussen keuken en garage via een vaste





De achtertuin ligt op het noord/westen zodat u na een dag hard werken kunt genieten van de zon. De tuin is groter dan je op het eerste gezicht denkt en heeft heel veel privacy.

“...Een tuin met veel privacy...”

Aan de voorzijde, voor de garage heeft u een oprit waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden.

De tuin op het zuidzuidoosten met praktisch de gehele dag zon.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- HR-CV ketel uit circa 2012
- Olie tank verwijderd met KIWA certificaat
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- Niet zelfbewonings-, ouderdoms- en materialenclausule van toepassing
- Bouwkundige keuring op verzoek beschikbaar
- Energielabel E
- Oplevering in overleg, kan snel

Kortom: een woning waar u uw riante droomhuis van kunt maken.

Kernpunten:

- Inhoud:	1068 m3
- Woonoppervlakte:	252 m2
- Perceel:	353 m2
- Aantal kamers:	8
- Onderhoud:	matig
- Bouwjaar:	1927

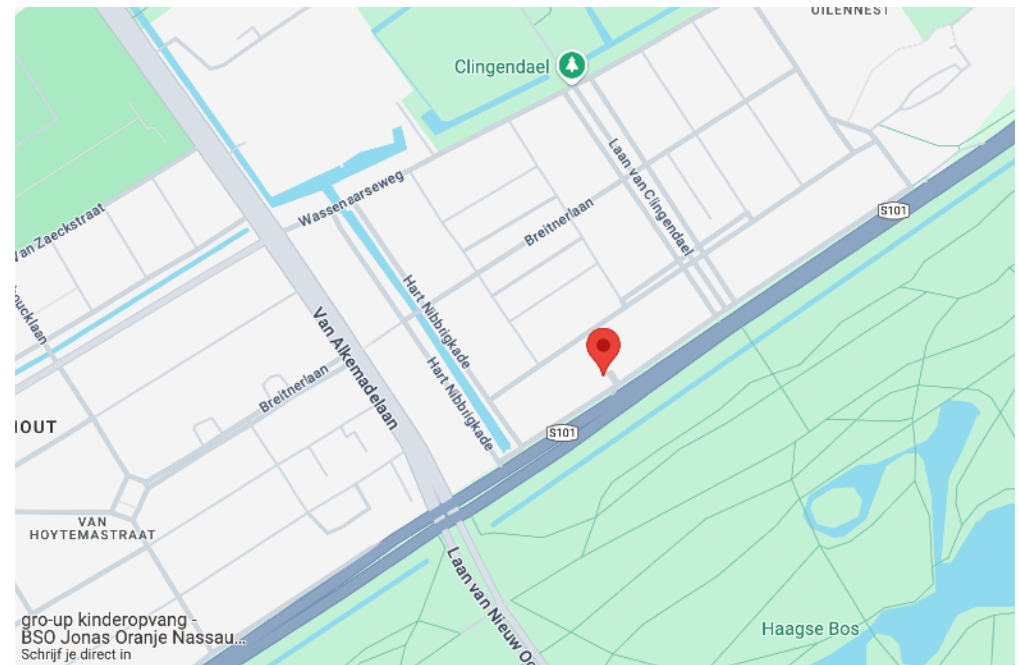


Omgeving

Het Benoordenhout is een statige wijk met veel groen in het Haagse stadsdeel Haagse Hout, voor het grootste deel gebouwd tussen ca. 1925 en 1935. Er wonen in de wijk relatief veel welgestelde burgers. Ook zijn er veel scholen.

De wijk Benoordenhout ligt ten noordoosten van het centrum en wordt begrensd door de Koningskade, de Raamweg, het Hubertuspark, de kazernes en duinen ten noorden van de Waalsdorperweg, de grens met Wassenaar, het Haagse Bos en het Malieveld. De wijk ontleent zijn naam aan het Haagse Bos: 'ten noorden van het bos'. Hout is een oude term voor bos. Het "noorden" betreft hier het "spreekwoordelijke" noorden.

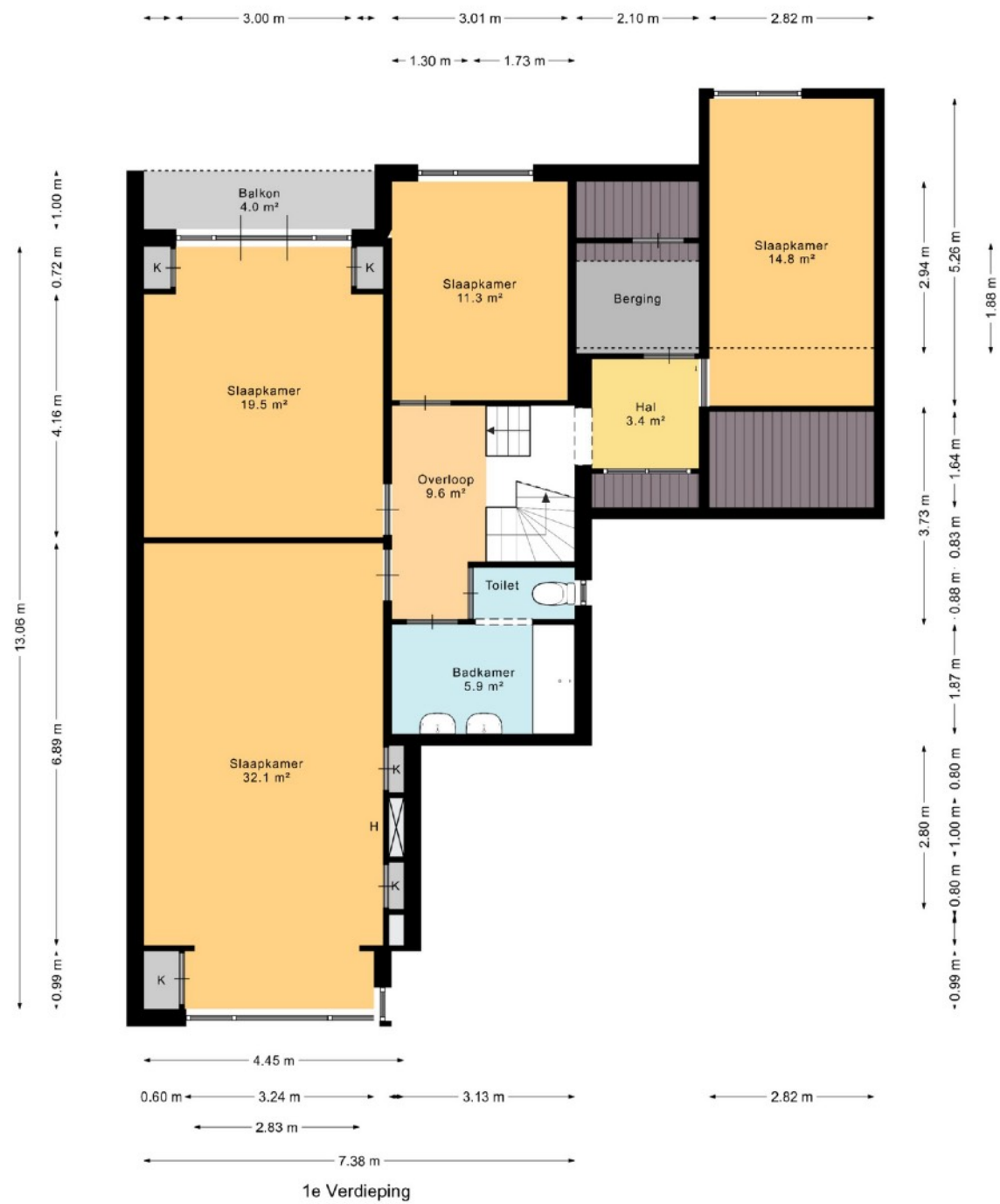
Het belangrijkste winkelgebied van de wijk ligt aan en rond de Van Hoytemastraat. De Van Hoytemastraat, Breitnerlaan, Johannes Bilderstraat en Weissenbruchstraat vormen samen - met zo'n 60 gespecialiseerde winkels - het winkelcentrum Benoordenhage.



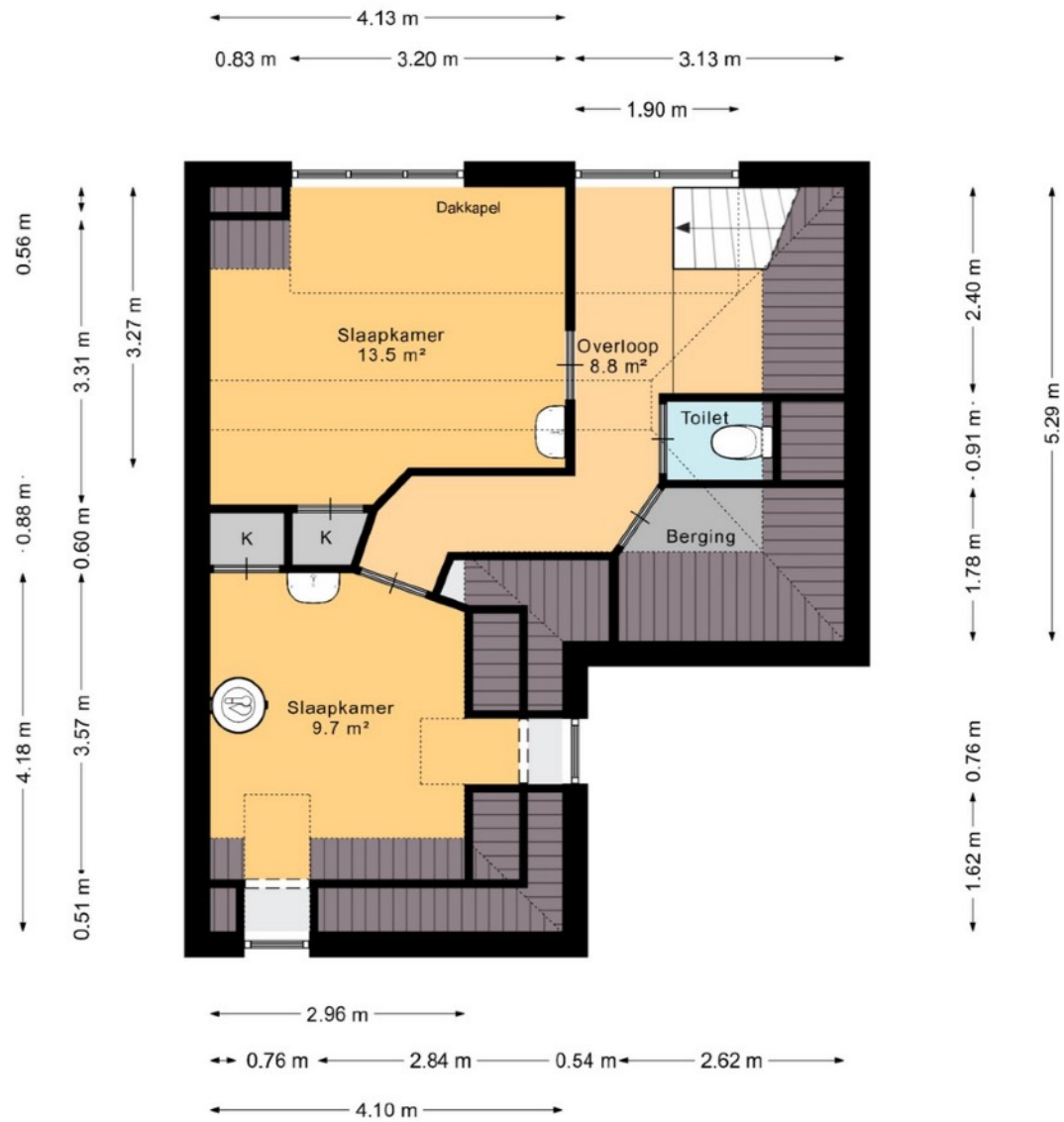
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping

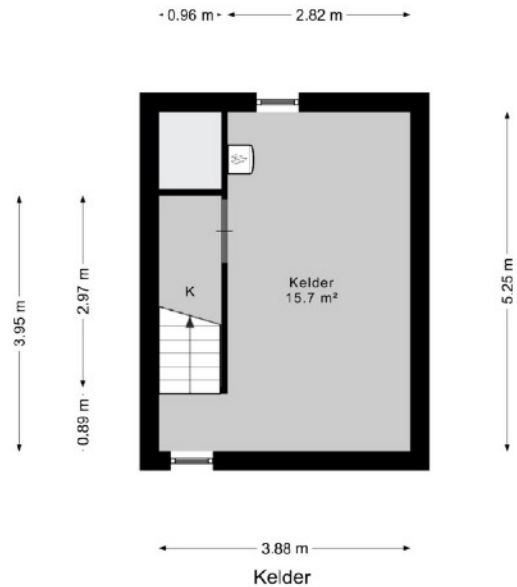
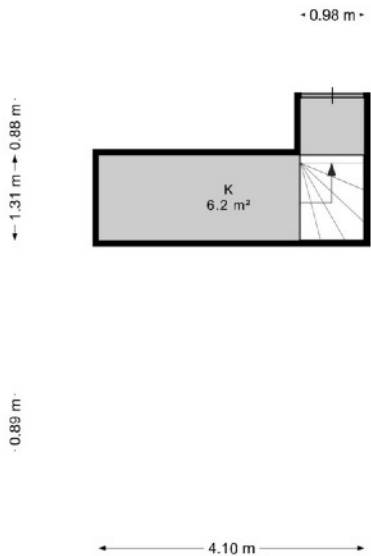


Plattegrond 2e verdieping



2e Verdieping

Plattegrond Kelder



Lijst van zaken behorende bij: **koopakte woonhuis**

Betreft: **Benoordenhoutseweg 244, Den Haag**

Kadastraal bekend: gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nummer 3992.

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: potten	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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 (Luxaflex)	☐	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: HR ketel	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: **Benoordenhoutseweg 244, Den Haag**

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:	x	☐	☐	☐
- fornuis en afzuigkap	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires,	☐	☐	☐	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	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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):				
	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Betreft: **Benoordenhoutseweg 244, Den Haag**

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 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

