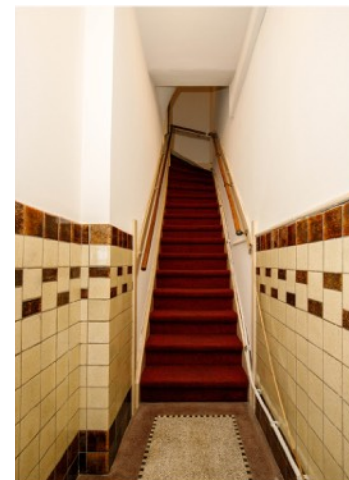




Sadéestraat 19, 's-Gravenhage

Sfeervol en royaal 3-dubbel bovenhuis met authentieke details





Sadéestraat 19, 's-Gravenhage

Vraagprijs: € 570.000 k.k.

Dit zonnige en ruime 3-dubbele bovenhuis van 148 m² beschikt over 8 kamers en bevindt zich in een karakteristiek appartementengebouw uit 1927. Het pand heeft prachtige authentieke stijl-details, zoals erkers, marmeren schouwen en originele paneeldeuren.

“...Ideale ligging in het gewilde Benoordenhout...”

Dit appartement is gelegen in het populaire Benoordenhout, op loopafstand van de gezellige winkels en restaurants in de Hoytemastraat, het prachtige Park Clingendael en het Haagse Bos.

Daarnaast zijn het Centraal Station, het centrum van Den Haag en het Scheveningse strand met boulevard per fiets binnen enkele minuten bereikbaar. De woning heeft een bijna directe aansluiting op de belangrijkste uitvalswegen richting Amsterdam, Utrecht en Rotterdam.



Indeling

Begane grond:

Via de eigen entree komt u binnen in de vestibule met een prachtige granito vloer.

Eerste verdieping:

Met de trap bereikt u de overloop, die toegang geeft tot een toilet met fonteintje, de kamer-en-suite en de keuken.

Kamer-en-suite:

- L-vormige voorkamer met royale erker op het zuiden en een marmeren schouw.
- Originele en-suite deuren met inbouwkasten aan beide zijden.
- Achterkamer met marmeren schouw en openslaande deuren naar het balkon.

Keuken:

- Gelegen aan de achterzijde, voorzien van een origineel keukenblok.
- Toegang tot het balkon met een praktische buitenkast.

Tweede verdieping

Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers, een badkamer, een separaat toilet en een vaste kast.

Slaapkamers:

- Twee grote slaapkamers (voor- en achterzijde), waarvan de voorste is voorzien van een marmeren schouw.





- Twee kleinere slaapkamers (voor- en achterzijde).

Badkamer:

- Voorzien van een ligbad, douche en wastafel.

Derde verdieping

De verrassend lichte overloop biedt toegang tot een slaapkamer, een stook-/bergruimte en een hobbykamer.

Vijfde slaapkamer

- Ruim en voorzien van een groot dakraam.
- Mogelijkheid om met een dakkapel extra ruimte te creëren.
- Veel bergruimte onder de knieschotten.



Hobbyruimte

- Voorzien van een keukenblok met warm- en koud water.
- Kan worden omgevormd tot slaapkamer, mits extra daglicht wordt toegevoegd.
- Veel bergruimte onder de knieschotten.

Stook-/bergruimte

- Bevat de oude, niet-werkende cv-ketel.
- Toegang tot de vliering via een luik.

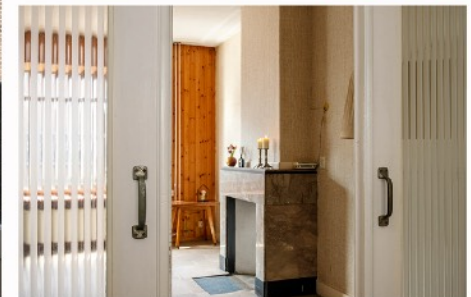
Wat kunt u verder nog verwachten?

- Energielabel D
- Bouwkundige keuring beschikbaar
- Actieve VvE, bijdrage € 150,- per maand
- Meerjarig onderhoudsplan aanwezig (reservefonds: € 6.600,- per 31-12-2024)
- Balkonrenovatie wordt door de VvE op kosten van de verkopers uitgevoerd
- Eigen fietsenberging aan de achterzijde
- Oplevering in overleg, kan snel
- Ouderdoms-, materialen- en niet-zelfbewoningsclausules van toepassing (NVM Koopovereenkomst)

Kortom: Van dit appartement maakt u een heerlijk thuis.

Kernpunten:

- Inhoud:	circa 516 m3
- Woonoppervlakte:	circa 148 m2
- Aantal kamers:	7
- Onderhoud:	matig
- Bouwjaar:	1927

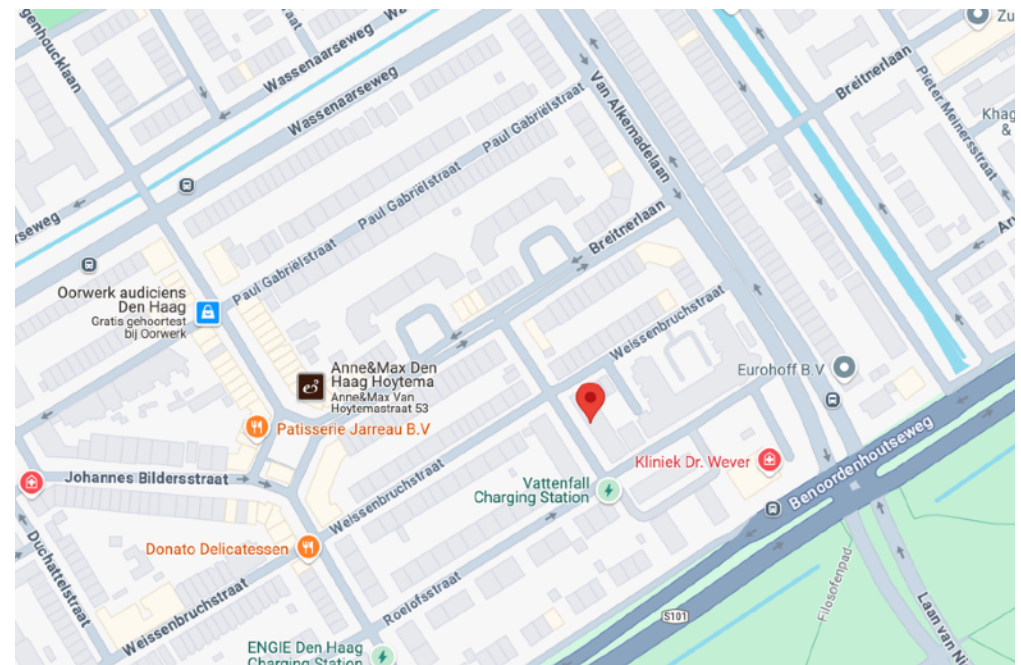


Omgeving

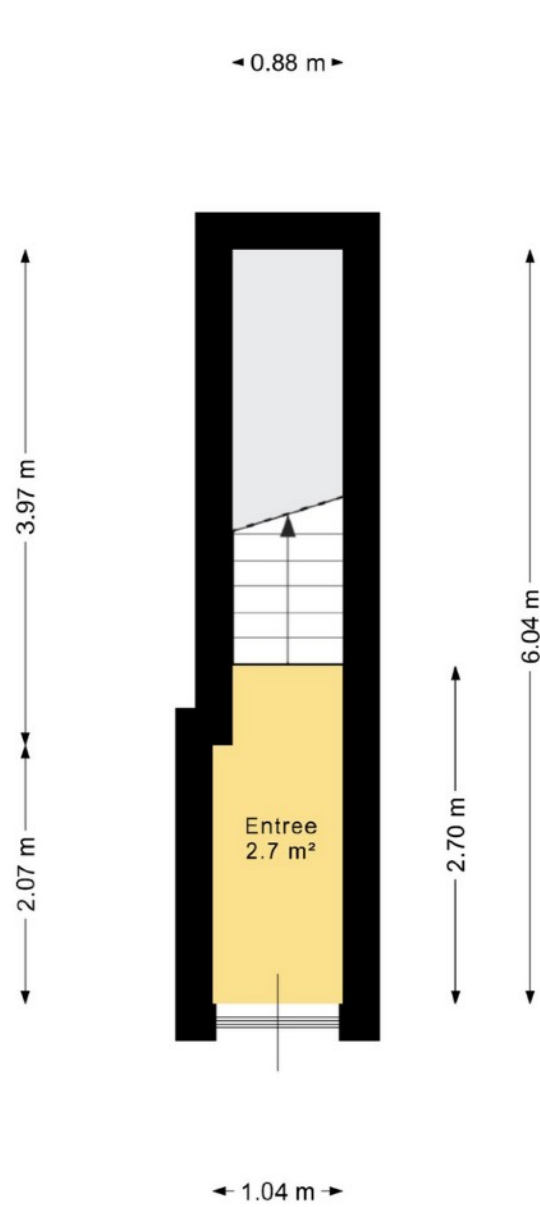
Het Benoordenhout is een statige wijk met veel groen in het Haagse stadsdeel Haagse Hout, voor het grootste deel gebouwd tussen ca. 1925 en 1935. Er wonen in de wijk relatief veel welgestelde burgers. Ook zijn er veel scholen.

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.

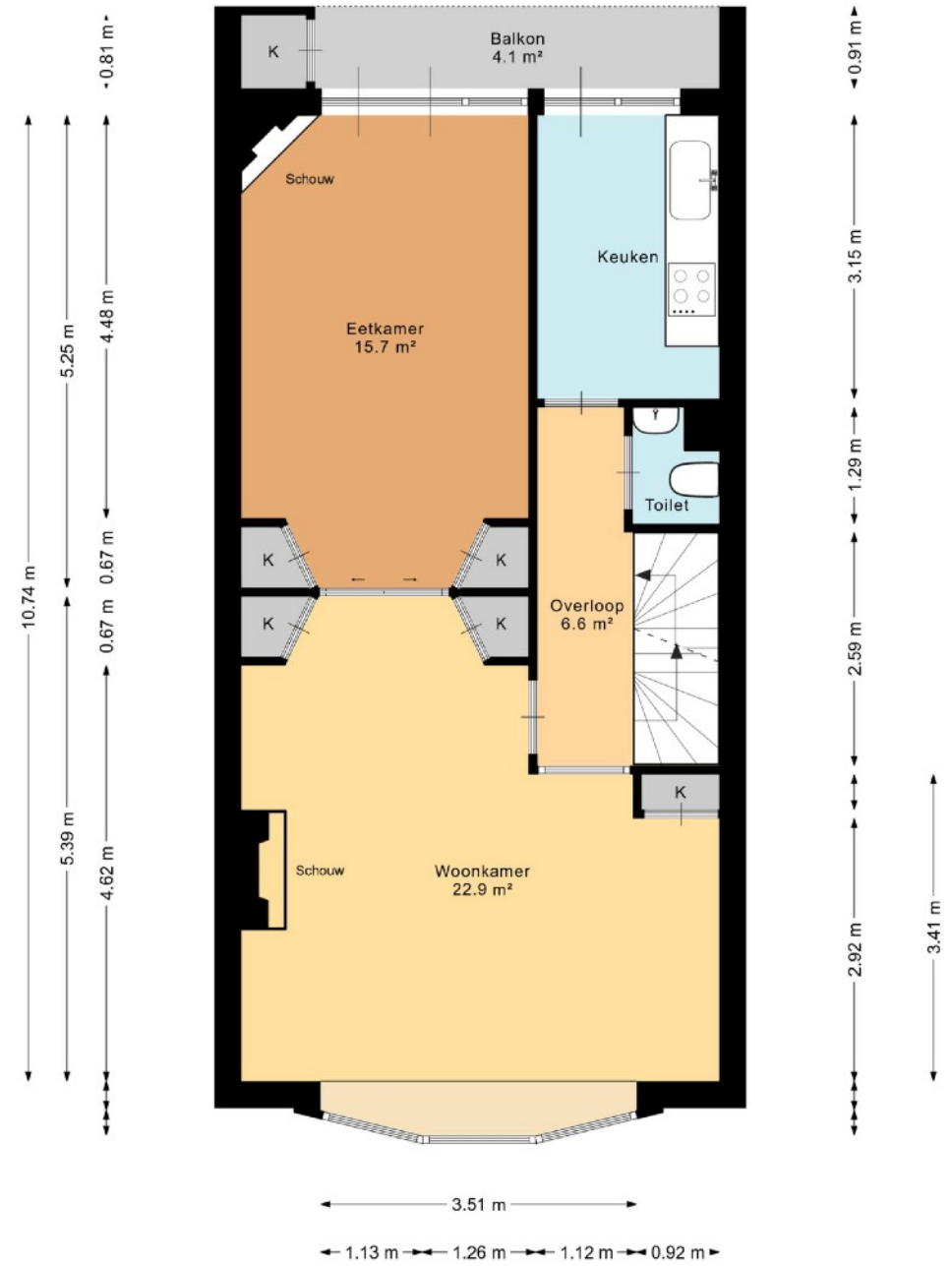
Het belangrijkste winkelgebied van de wijk ligt aan en rond de Van Hoytemastraat. De Van Hoytemastraat, Breitnerlaan, Johannes Bilderstraat en Weissenbruchstraat vormen samen - met zo'n 60 gespecialiseerde winkels - het winkelcentrum Benoordenhage.



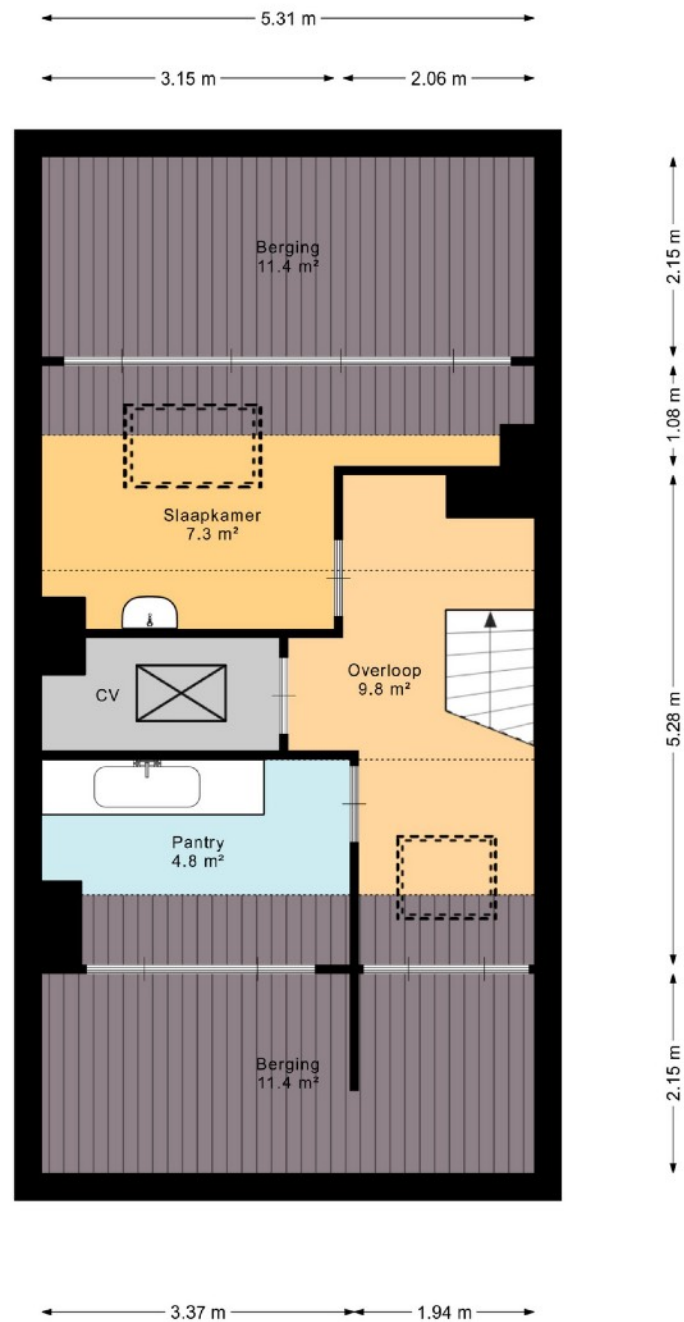
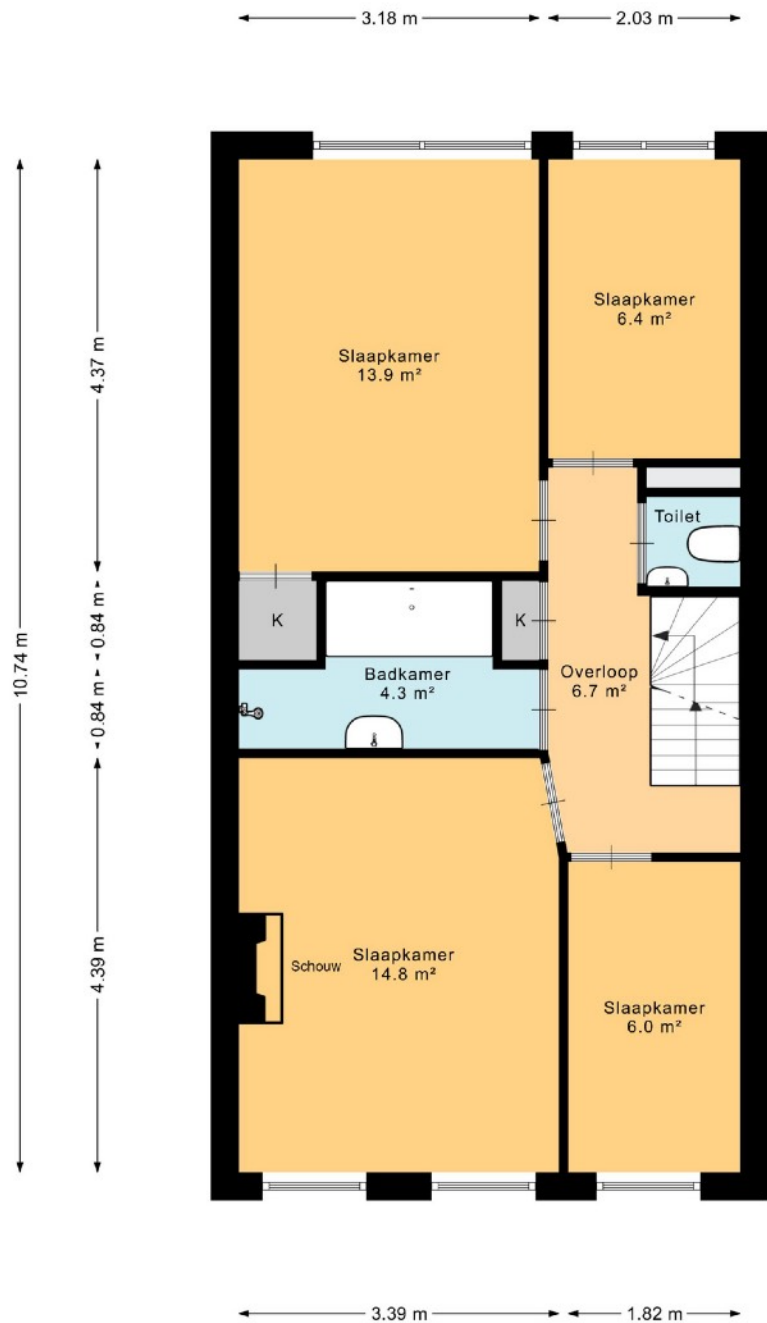
Plattegrond begane grond en 1e verdieping



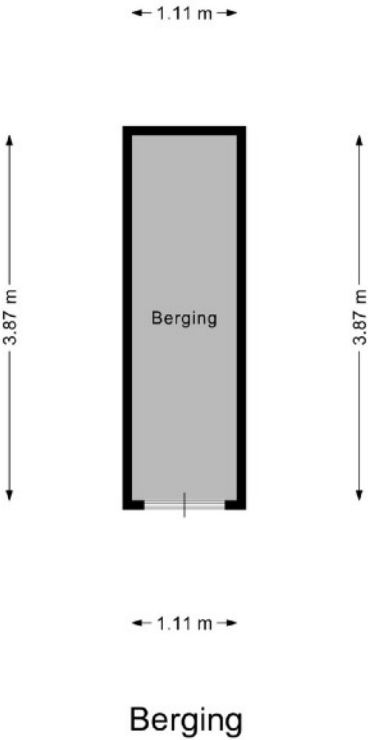
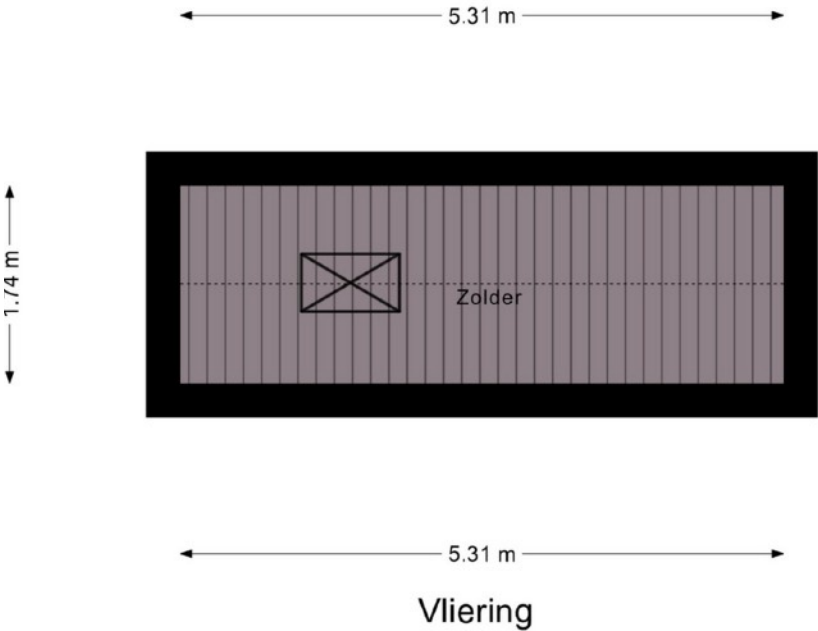
Begane Grond



Plattegrond 2e en 3e verdieping



Plattegrond vliering en berging



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

