



Charlotte Jacobslaan 83

DEN HAAG

Vraagprijs € 675.000,- K.K.



070 - 756 80 24 | info@nivitamakelaars.nl | www.nivitamakelaars.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2017
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	142m ³
Woonoppervlakte:	155m ²
Perceeloppervlakte:	155m ²
Overige inpandige ruimte:	0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	16m ²
Externe bergruimte:	6m ²
Verwarming:	stadsverwarming, vloerverwarming geheel
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

NIVITA'S WEGDROMER

Of je nu op zoek bent naar meer ruimte voor het hele gezin of behoefte hebt aan een veilige eengezinswoning met luxe en comfort, dit is dé kans om te wonen in het groene gedeelte van het Haagsche Park (de Schoone Ley). Een ideale instapklare woning voor gezinnen met opgroeiende kinderen of kindervens. De woning is direct gelegen aan het Florence Nightingale Park en heeft aan de voorzijde een autovrije zone, waardoor rust en privacy gewaarborgd zijn.

Deze strak afgewerkte en energiezuinige 5-kamer eengezinswoning (ca. 142m² gebruiksoppervlakte wonen/ bouwjaar 2017) is gelegen in de kindvriendelijke wijk Houtwijk/ Leyenburg. Een woning die uniek is in zijn segment door de toepassing van hoogwaardige materialen en karakteristieke omgeving.

Door de 3 ruime woonlagen (4 slaapkamers) en een tuin gelegen op het noordoosten, kunt u zowel binnen als buiten heerlijk genieten van groen, rust en uw gezin.

Kwaliteit en afwerking

Er is veel tijd en aandacht besteed aan elk detail. Zowel de binnen- als buitenzijde is met zorg opgebouwd, waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen. Alle ruimtes hebben een functie, waardoor ze logisch in elkaar overlopen. Kenmerkend voor deze woning zijn o.a. sanitair van Grohe en Geberit, hang & sluitwerk met Politie Keurmerk "Veilig Wonen", Premium Bora/Miele/Siemens inbouwapparatuur en kwaliteits PVC (onderhoudsarme) vloeren. Dit geeft het comfort en betrouwbaarheid van een luxe leefomgeving als resultaat.

Energiezuinig anno nu

Het betreft hier een energiezuinige woning welke aan de EPC 0,4 normering voldoet. Hierdoor is de woning niet alleen kostenbesparend, maar beperken we ook onze ecologische voetafdruk. Door stadsverwarming van Eneco en de 3 zonnepanelen op het dak versterken zij elkaar in hun werking om efficiënt om te gaan met energie.

De woning is gasloos en dus voorbereid op de toekomst. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van verwarming en ventilatie. Mede dankzij de manier van verwarmen is de gehele woning voorzien van vloerverwarming.

Indeling begane grond

Entree/hal is net als de gehele woning voorzien van een hoogwaardige PVC-vloer en de wanden zijn inclusief plafond strak gestukt. Vanuit hier is via de trapopgang de eerste verdieping te bereiken. De moderne toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een fontein. De ruime en lichte woonkamer van ca. 8,50m bij 5,17m met vloerverwarming heeft dankzij de vele raampartijen veel lichtinval.

De vloer is doorgelegd vanuit de hal met eveneens PVC. Via de schuifpui is de achtertuin te bereiken welke gelegen is op het noordoosten. De tuin biedt veel privacy en is voorzien van grote tegels, kunstgras en beplanting. Achterin de tuin is een houten berging gesitueerd die voorzien is van elektra en een achterom. Via de achtertuin is de gezamenlijke speeltuin te bereiken welke recentelijk is aangelegd. De open moderne keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft 2 opstellingen aan beide wanden. De keuken met kwaliteitswerkblad is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: Miele vaatwasser, Bora inductiekookplaat (recirculerend), Siemens combi-oven, stoomoven, koelkast vriezer, Quooker (7Liter) en spoelbak.

1e verdieping

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers en vaste trap naar de 2e verdieping. De vloeren van de slaapkamers zijn afgewerkt met PVC. Slaapkamer 1; deze is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een afmeting van ca. 3,85m bij 2,60m. De volledig betegelde moderne badkamer is voorzien van een (regen)douche, ligbad, wastafel en 2e toilet. Slaapkamer 2; deze is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een afmeting van ca. 4,95m bij 2,95m. Slaapkamer 3; deze is tevens gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een afmeting van ca. 3.04m bij 2,14m.

2e verdieping

Slaapkamer 4, Via een vaste trap is de 2e verdieping te bereiken. Daar bevindt zich een ruime slaapkamer van ca. 23m² voorzien van een brede dakkapel welke zorgt voor ruimte en een mooie lichtinval. Tevens is er een berging gemaakt voor de technische installatie van de vloerverwarming en is er een aparte wasruimte van 2,62m x 3,57m.

Omgeving

Deze woning is zeer centraal gelegen in de wijk Houtwijk/Leyenburg op loopafstand van winkelcentrum Leyweg met een grote diversiteit aan winkels, diverse recreatiegebieden waaronder park 't Kleine Hout en het Florence Nightingalepark direct bij de voordeur. Speciaal voor kinderen is er in de nabijheid een skatepark/voetbalveld (Het Kleine Hout) en Avonturia de Vogelkelder. De binnenstad en het strand zijn op fietsafstand te bereiken. Openbaar vervoer is op loopafstand en dichtbij de uitvalswegen A4 en A13.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 141 m² (meetrapport NEN-2580 aanwezig)
- Perceeloppervlakte 155m²
- Nieuw gebouwd (2017), duurzaam en volledig gasloos
- In de koop is ook inbegrepen het 1/51ste aandeel in het mandelige perceel kadastraal. Dit perceel grenst direct achter de tuin en is een parkeerterrein in gemeenschappelijk bezit.
- VvE bijdrage € 29,- per maand voor de privé parkeerplaats
- Inclusief 1 privé parkeerplek (afgesloten terrein)
- Energielabel A, volledig geïsoleerd
- Vloerverwarming op alle woonlagen
- Verwarming middels stadsverwarming
- Volledig voorzien van Kunststof kozijnen met HR++ isolerende beglazing
- 3 zonnepanelen
- 4 slaapkamers
- Erfpacht, huidige canon bedraagt €955,04 (Eeuwigdurende erfpacht, fiscaal aftrekbaar)
- Privé kinderspeeltuin op binnenterrein
- Veilige en kindvriendelijke woonomgeving
- Oplevering in overleg

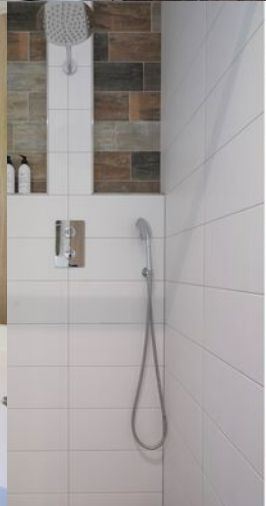
-Bij de bezichtiging kunt u parkeren bij het Haga ziekenhuis om de hoek-





















Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: bayense

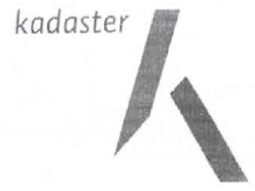


12345
 25
 Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

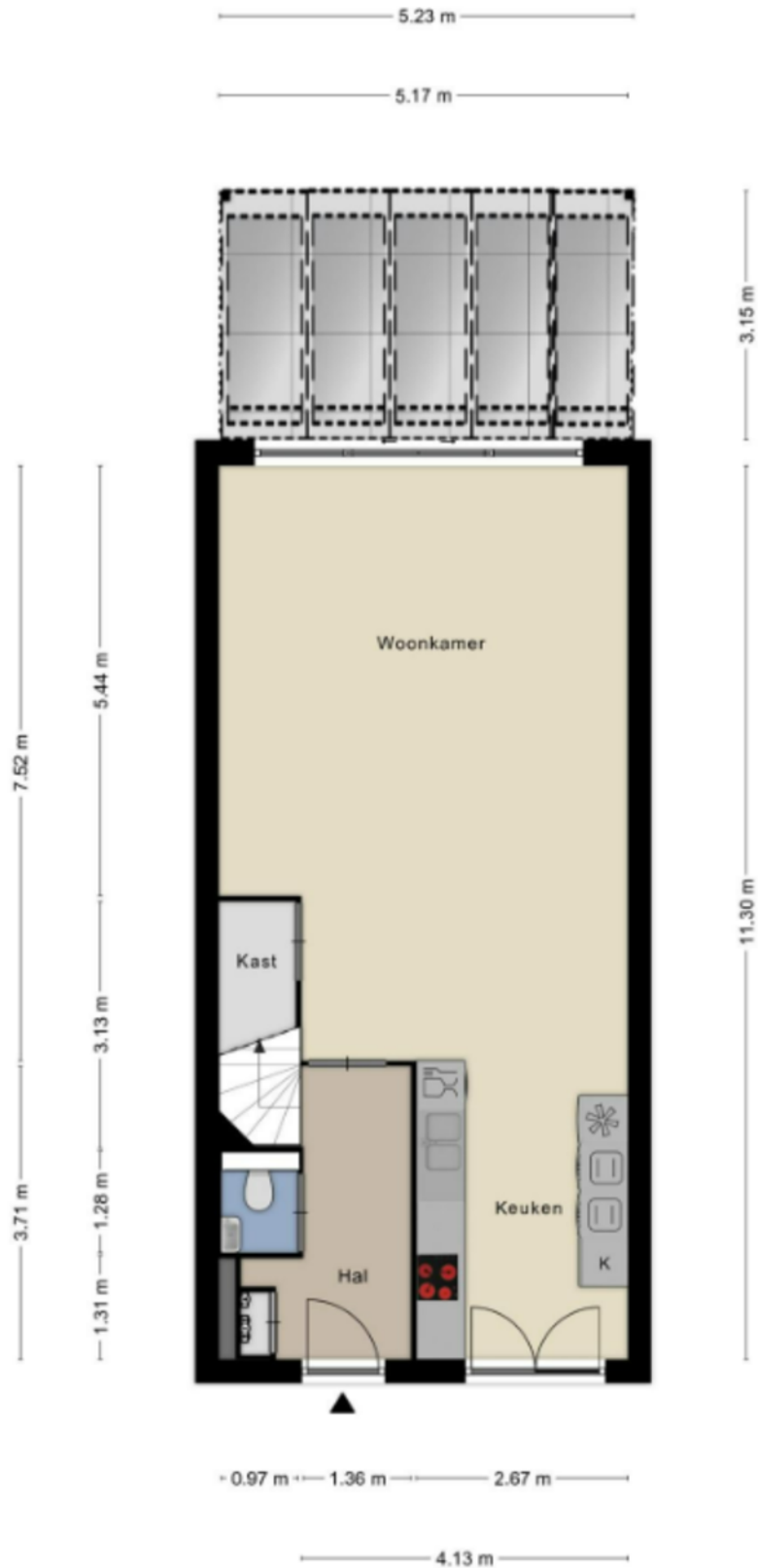
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 2022
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Loosduinen
 Sectie M
 Perceel 6470

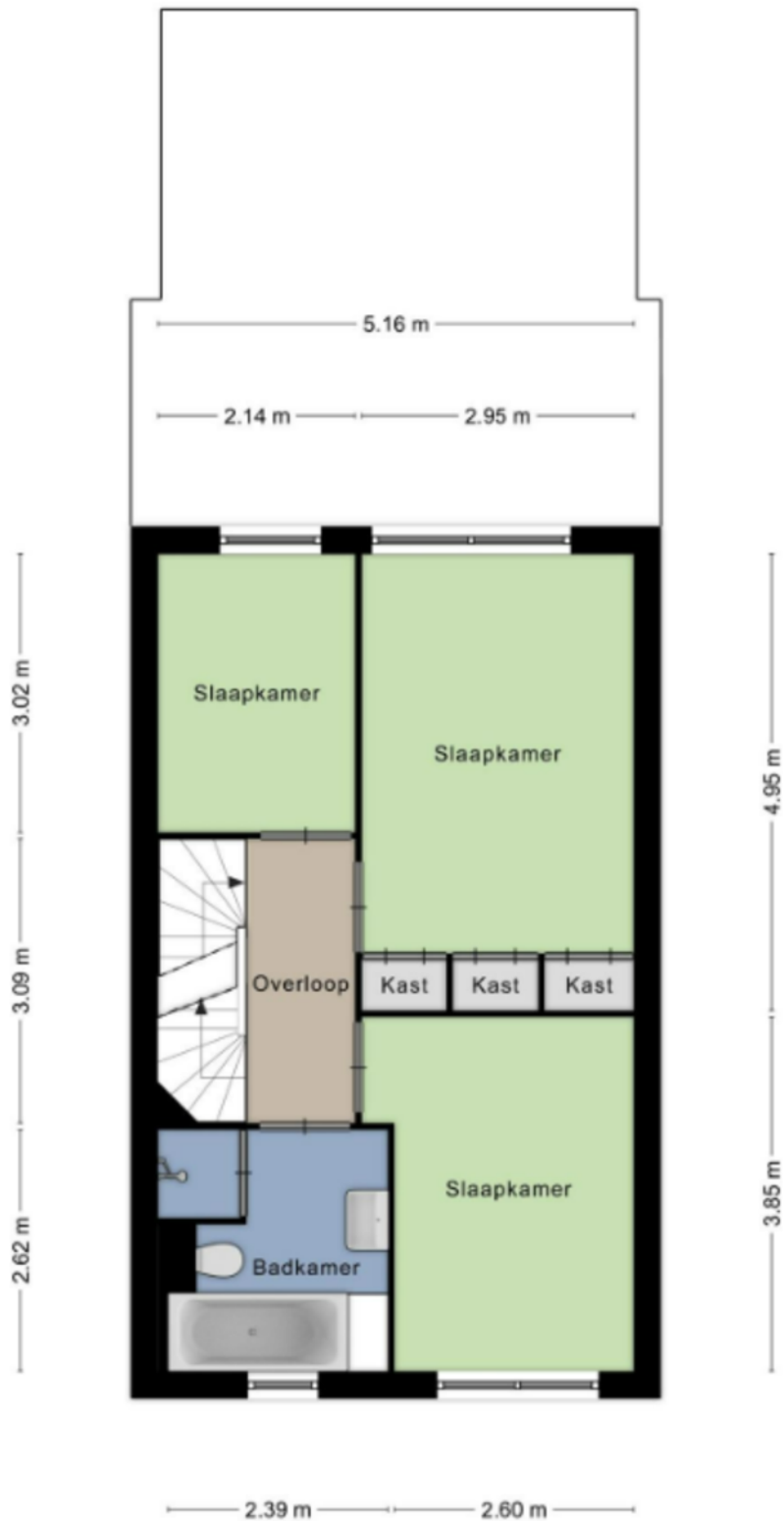
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



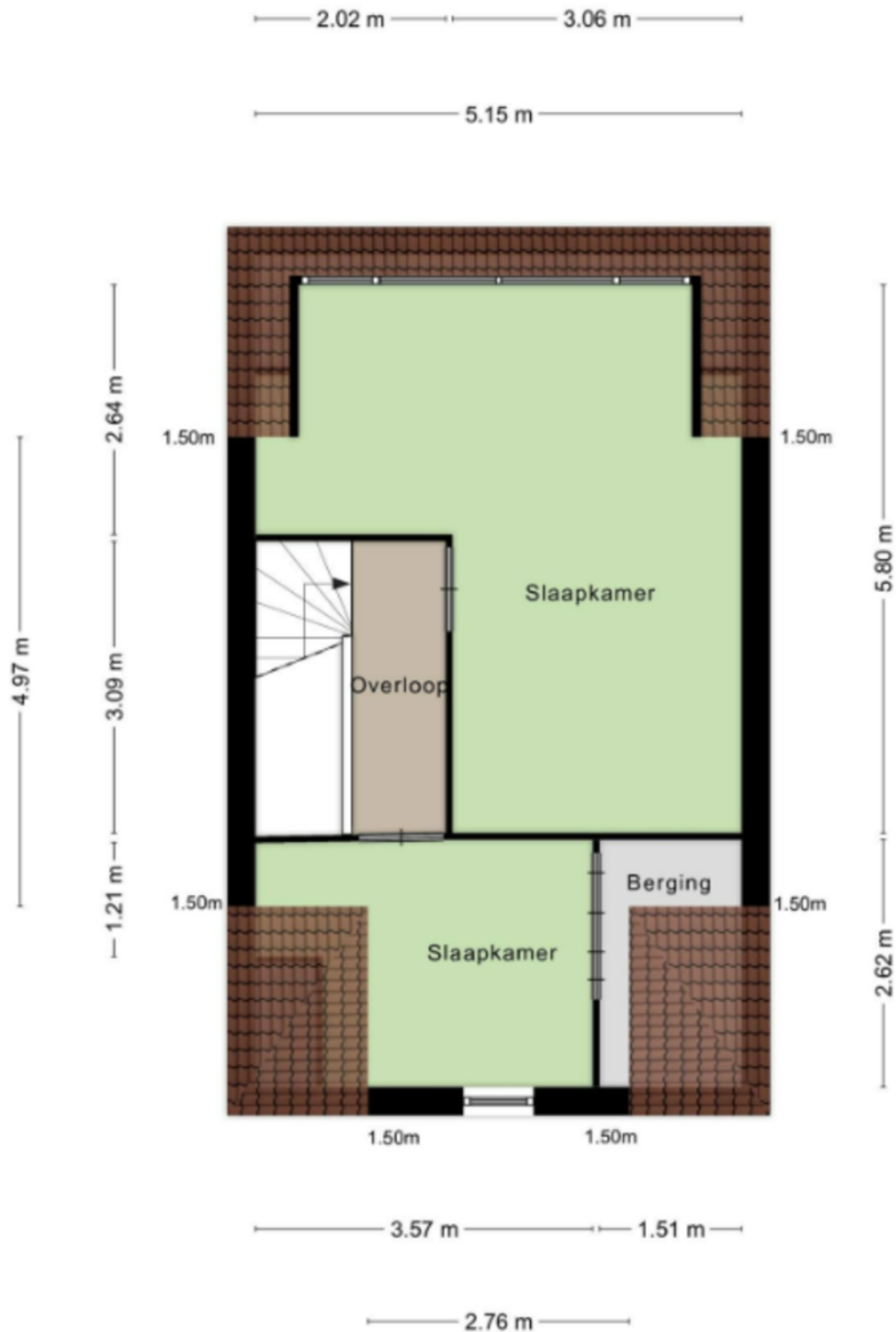
Plattegrond begane grond



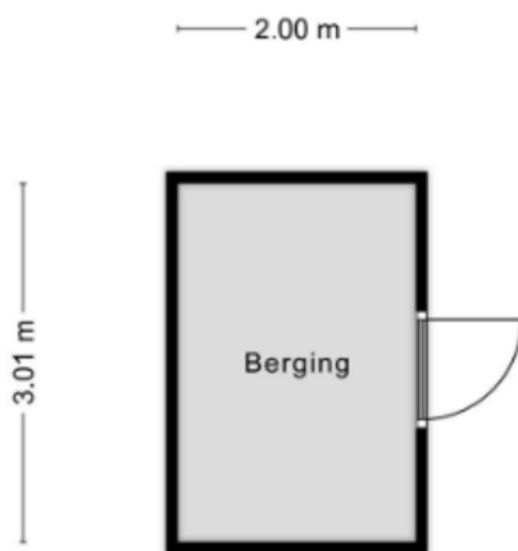
Plattegrond 1e etage



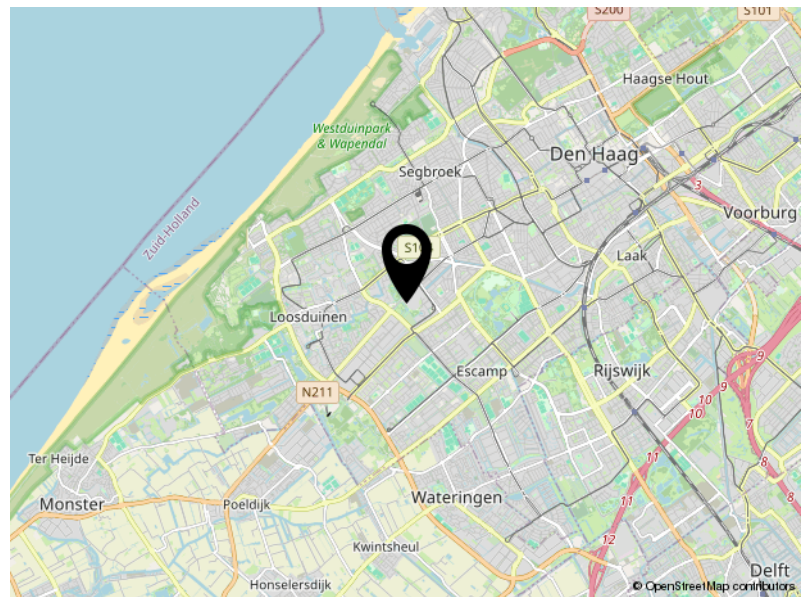
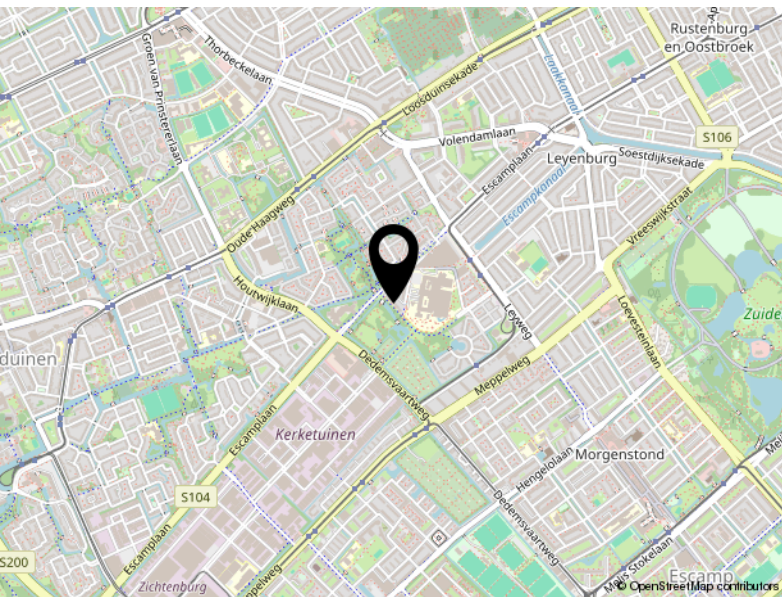
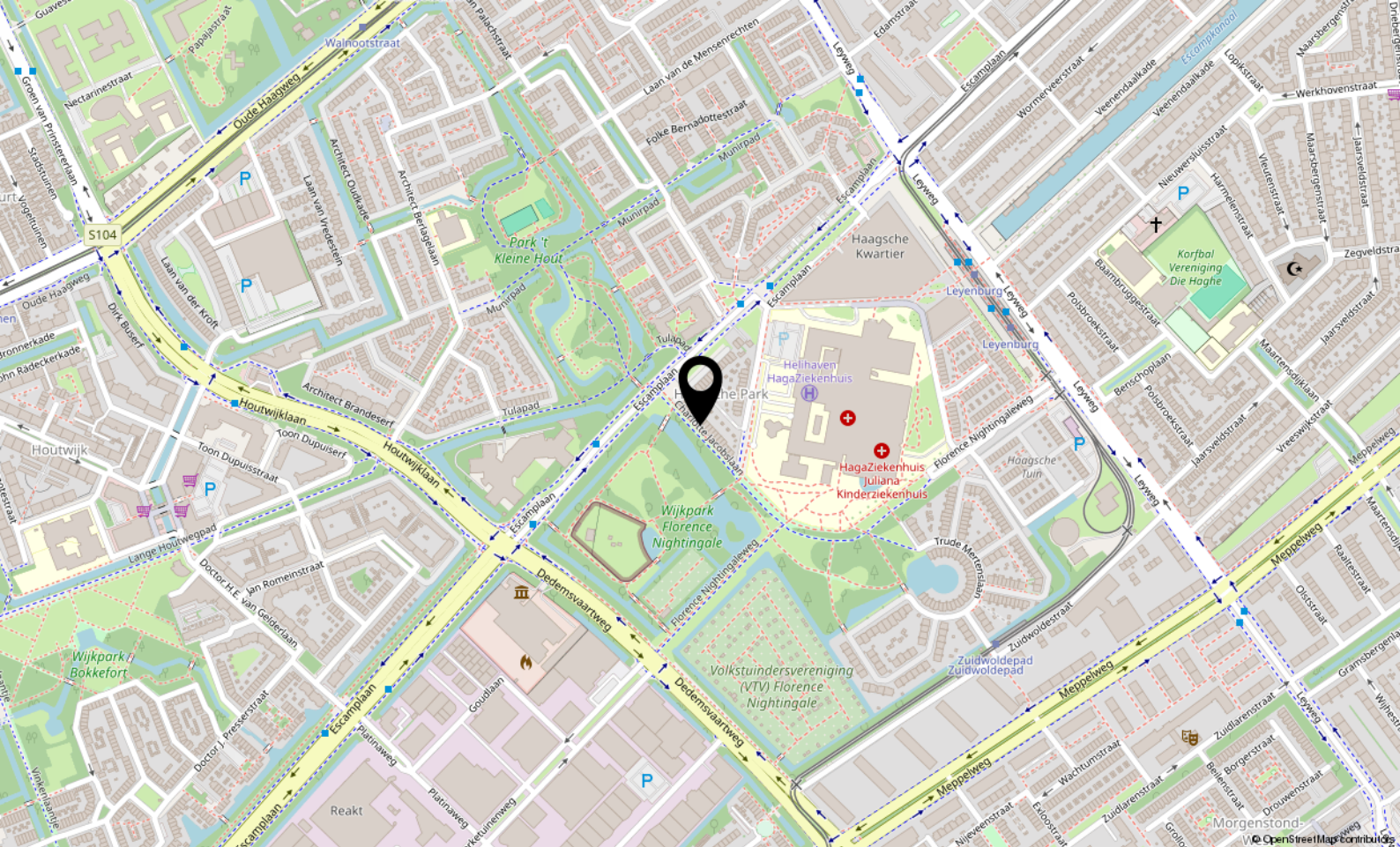
Plattegrond 2e etage



Plattegrond berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Locatie

CHARLOTTE JACOBSLAAN 83

Den Haag



Tauber 52
2491 DA Den Haag

070 756 8024
info@nivitamakelaars.nl
www.nivitamakelaars.nl