



van>herk
makelaars
excellent

'S-Gravenhage
Van Boetzelaerlaan 310







Verkopers aan het woord

Na de bouw van eigen nieuwbouwwoning hebben we gezocht naar de mogelijkheid om dezelfde comfortabele en gezonde binnenmilieu te realiseren bij een historisch pand. Onze inspanning is beloond met A+++ label, waarmee de toekomstige koper is ontzorgd voor komende 30 jaar en voorzien van de gezonde en prachtige woning.

Locatie:	'S-Gravenhage, Van Boetzelaerlaan 310
Soort:	Herenhuis
Vraagprijs:	€ 1.595.000 k.k.

Kenmerken

Prachtig wonen in 'S-Gravenhage

- Adres [Van Boetzelaerlaan 310, 2581 BC 'S-Gravenhage](#)
- Soort woning Herenhuis
- Ligging In centrum, in woonwijk
- Bouwjaar 1919
- Inhoud woning 738 m³
- Woonoppervlakte 198 m²
- Aantal kamers 8
- Tuin Achtertuin
- Garage Geen garage
- Verwarming C.v.-ketel, vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
- Isolatie Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd



Vlieg over dit schitterende object!

[Klik voor de dronevideo](#)

Kernkwaliteiten



- Unieke combinatie: karakteristiek herenhuis uit 1918 met energielabel A+++
 - *Volledig gerenoveerd, gemoderniseerd en realisatie van groot zonnig dakterras van 33m²
 - *Locatie: 5 minuten van de zee

Omschrijving

UNIEKE COMBINATIE: KARAKTERISTIEK HERENHUIS UIT 1918 MET ENERGIELABEL A+++

Welkom in het meest duurzame (energielabel A+++) en unieke herenhuis van het Statenkwartier. Dit prachtig gerenoveerde, ruime familiehuis uit 1918 wacht erop jouw nieuwe thuis te worden in de charmante oude haven van Scheveningen. Verdeeld over drie verdiepingen, met een royaal woonoppervlak van 198 m², en inhoud van bijna 750m³ biedt dit huis volop ruimte met 8 kamers, waaronder 6 slaapkamers, 2 badkamers, een tuin op het westen en een groot dakterras waar de gehele dag de zon schijnt. Dankzij de ligging op het oosten-westen geniet je de hele dag door van overvloedig zonlicht en een vrij uitzicht.

Dit historische herenhuis is met veel zorg gerenoveerd om een indrukwekkend A+++ energielabel te behalen, een niveau van energie-efficiëntie en binnencomfort dat meestal alleen bij nieuwbouw kan gerealiseerd worden. Terwijl de gemiddelde woningen in Statenkwartier zeven keer (!) zoveel energie verbruiken, zet dit huis een nieuwe standaard voor renovaties.

PERFECT VOOR GROOT GEZIN:

Ben je op zoek naar een woning waar je groeiende gezin in past? Dit huis is ontworpen om aan al jouw behoeften te voldoen. Leven met kinderen kan uitdagend zijn, maar deze woning is doordacht ontworpen om het gezinsleven te omarmen. De nieuwe indeling biedt een harmonieuze mix van gemeenschappelijke- en privéruimtes, waardoor er voldoende mogelijkheden zijn voor samenzijn en rustig opzoeken. Met een woonoppervlakte van 198m², 6 slaapkamers en 2 badkamers kan iedereen genieten van een eigen inloopkast voor extra gemak.

Het hart van dit huis bevindt zich in de woonkeuken, een ontmoetingsplek voor het hele gezin en je gasten. Met voldoende ruimte voor een keukeneiland en een grote eettafel is dit de perfecte plek voor gezamenlijke maaltijden en

Omschrijving

onvergetelijke momenten. Vanuit de keuken heb je via openslaande deuren toegang tot de gezellige en zonnige tuin, waardoor binnen en buiten naadloos met elkaar verbonden zijn. Zo kun je een oogje op je familie of vrienden houden terwijl je maaltijden bereidt.

De stelpost voor de keuken van €25.000 is opgenomen in de vraagprijs en de koper kan kiezen uit meerdere leveranciers. Zo kan de indeling van de kasten, type van apparatuur, hoogte van de aanrechtblad en materiaalkeuze eigen gemaakt worden.

VERKOPER AAN HET WOORD: "

Na de bouw van eigen nieuwbouwwoning hebben we gezocht naar de mogelijkheid om dezelfde comfortabele en gezonde binnenmilieu te realiseren bij een historisch pand. Onze inspanning is beloond met A+++ label, waarmee de toekomstige koper is ontzorgd voor komende 30 jaar en voorzien van de gezonde en prachtige woning. Meeste zaken zijn niet op de foto's te zien, zoals bijvoorbeeld de douche WTW, die 60% warm water besparen, verhuisramen bij alle verdiepingen, warm water bij de fonteinen in de wc's, geluidisolatie van de burens of gezonde nachtrust door goede ventilatie.

Opmerkelijke duurzaamheidskenmerken zijn:

- 9 zonnepanelen (420WP)
- 9kW LG-warmtepomp
- Lage temperatuurvloerverwarming
- Isolatie in het dak, de muren, de vloer en het plafond tot nieuwbouwniveau
- nieuwe fabrieksmatig geschilderde houtenkozijnen met HR++ glas
- douchewarmtewisselaars
- ventilatiesysteem type D met warmte terugwin-installatie. Deze zorgt voor fijnstof- en alergeenvrije omgeving in huis de nachtrust wordt bevorderd.

Omschrijving

VOLLEDIG GERENOVEERD, GEMODERNISEERD EN REALISATIE VAN GROOT ZONNIG DAKTERRAS VAN 33M2

Dit karakteristieke herenhuis is volledig gerenoveerd en aangepast naar de huidige wooneisen maar met behoud van de allure en charme van vroegere tijden. Op de kwaliteit van de materialen is niet bespaard.

- * 2 nieuwe badkamers met kwalitatief hoogwaardig Regn PVD koper kranen en douches, voorzien van luxe wandafwerking van grootformaat Volterra Grespania tegels, porseleinen wasbakken en INK walnoot wasmeubelen
- * 3 aparte toiletten met fonteintje en warm water Regn kranen
- * fraaie handgemaakte stalen deuren over volledige kamerhoogte
- * alle wanden en plafonds geïsoleerd en gestuukt
- * alle vloeren voorzien van prachtige afwerking met eikenhout Bauwerkparket special geschikt is voor vloerverwarming
- * de prachtige trappartijen zijn gerestaureerd en voorzien van eiken parket tredes
- * nieuwe meterkast met automaten, aardlekschakelaars en 3 fase aansluiting tbv zonnepanelen en warmtepomp
- * alle elektrisch bedrading is vervangen en er is nieuw strak JUNG schakelmateriaal geplaatst met dimmers
- * UTP aansluiting in elke kamer
- * glasvezel internet
- * LED GU10 lampen die je eenvoudig kan aansluiten op een smarthome systeem
- * nieuw waterleidingwerk van Henco
- * nieuwe riolering met geluidsreductie van Dyka Sono
- * nieuwe fabrieksmatig geschilderde kozijnen met triple glas
- * nieuw verwarmingssysteem met warmtepomp en vloerverwarming als hoofdverwarming op alle verdiepingen
- * mogelijkheid tot vaste trap naar plat dak met groot dakterras van 33m2, gehele dag zon en prachtig uitzicht op groene van Boetzelaerlaan en deels op zee.

Omschrijving

* Hoewel de keuken nog geïnstalleerd moet worden, is er een bedrag van € 25.000 opgenomen in de vraagprijs.

Een interieurbouwer staat klaar om te beginnen zodra de definitieve tekeningen zijn goedgekeurd.

* Geluidsisolatie met de burens

* Isolatie tussen verdiepingen

* Luxe plinten, lijstwerk en messing deurbeslag

LOCATIE: 5 MINUTEN VAN DE ZEE

Droom je ervan om je te vestigen in Nederland? Den Haag biedt een uitzonderlijke levenskwaliteit en staat op de 3e plaats in de lijst van ECA International van de top 20 meest leefbare locaties voor Europese expats. De ware parel van de stad is Scheveningen, waar de 19e-eeuwse wijk Statenkwartier zich bevindt, een van de meest pittoreske buurten van Den Haag. Het huis ligt ook gunstig ten opzichte van diverse (internationale) scholen, luchthavens van Den Haag en Rotterdam, de levendige winkelstraat Frederick Hendriklaan en culturele attracties zoals het Kunstmuseum en het Museon. Als je van zeilen, vissen, duiken en surfen houdt, zul je blij zijn te weten dat DE ZEE IS OP SLECHTS 5 MINUTEN LOOPAFSTAND!

SLIMME INVESTERING

Dankzij de zorgvuldige renovatie en aandacht voor detail is deze woning een slimme en solide investering. Je hoeft alleen nog maar de keuken uit te kiezen en dan is het gereed voor bewoning! Ben je klaar om van dit uitzonderlijke huis jouw thuis te maken? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging!

OPLEVERING: IN OVERLEG MAAR KAN SNEL

Omschrijving

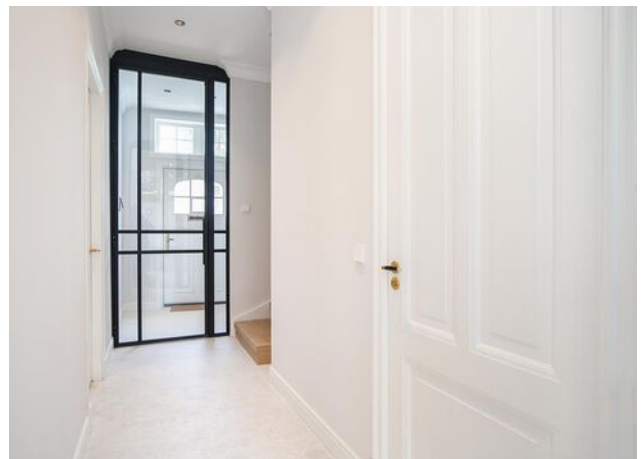
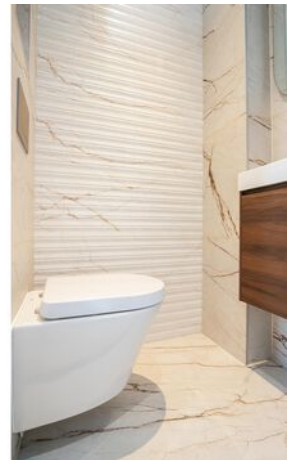
TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

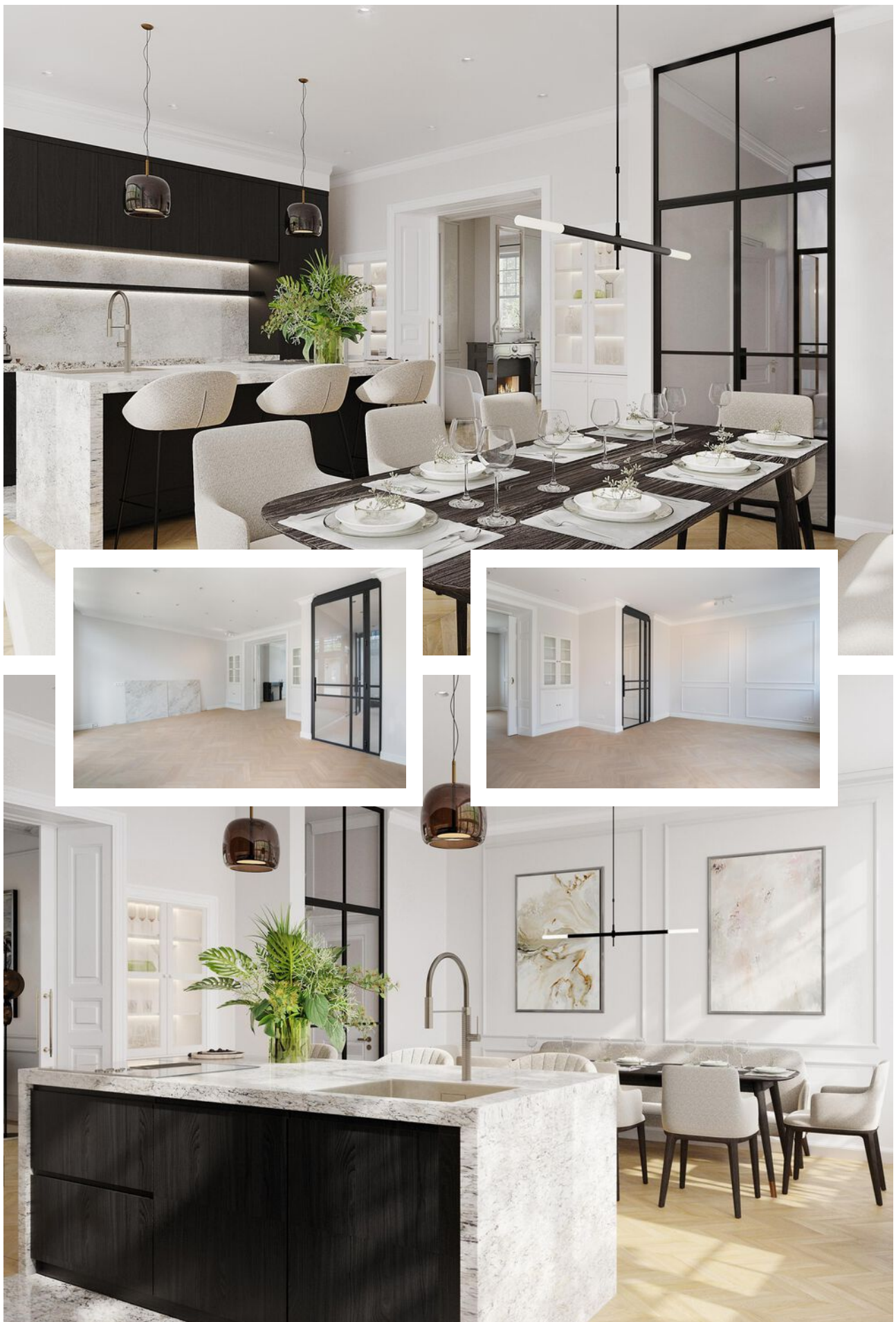
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

“Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.”

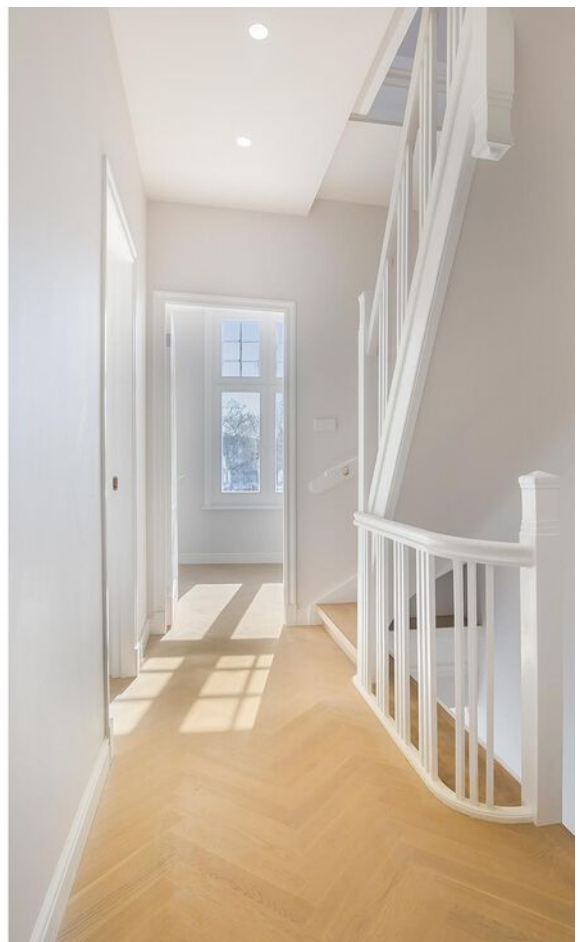
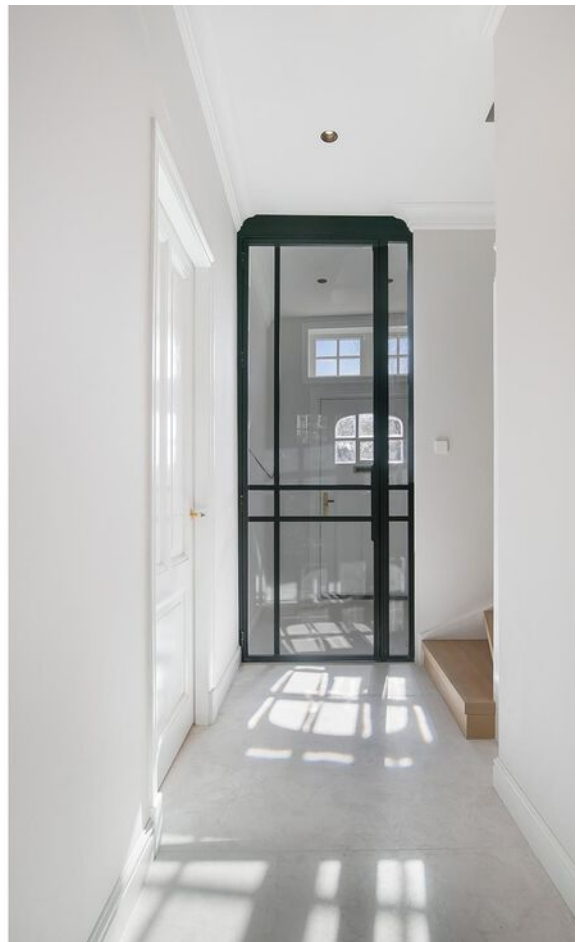


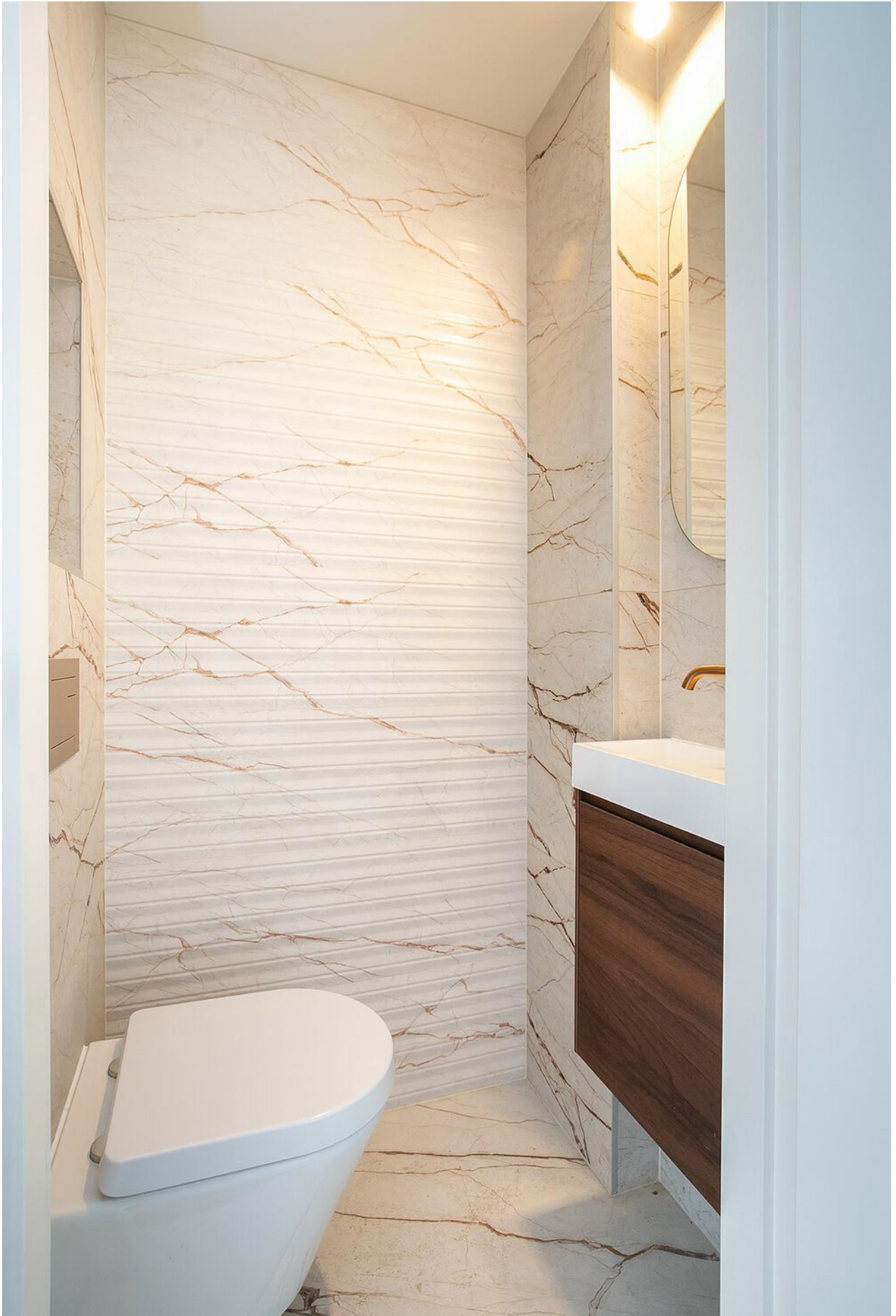






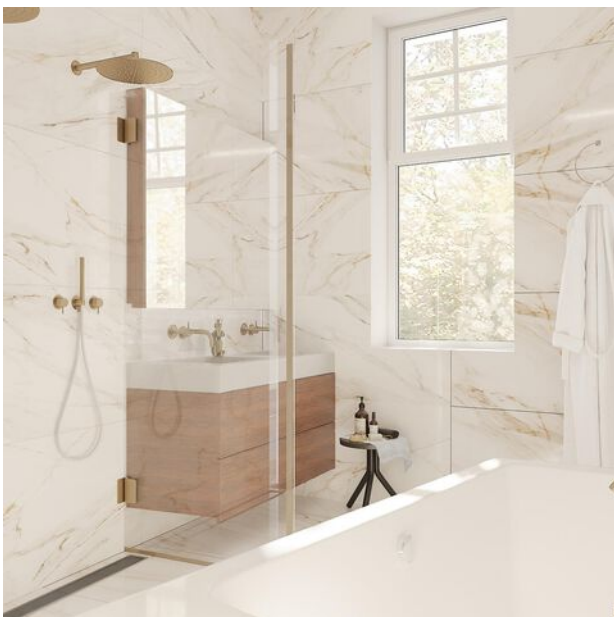






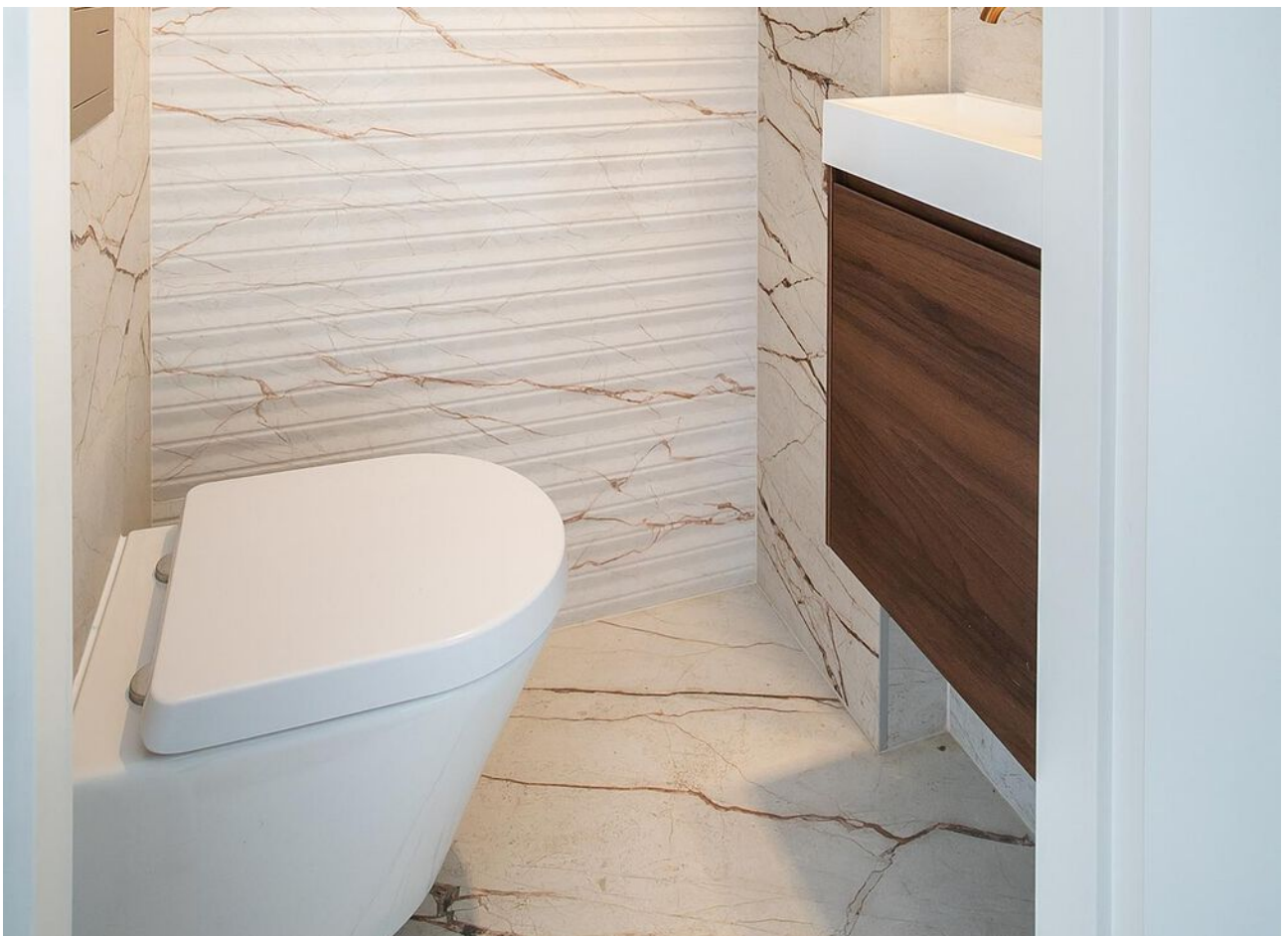
































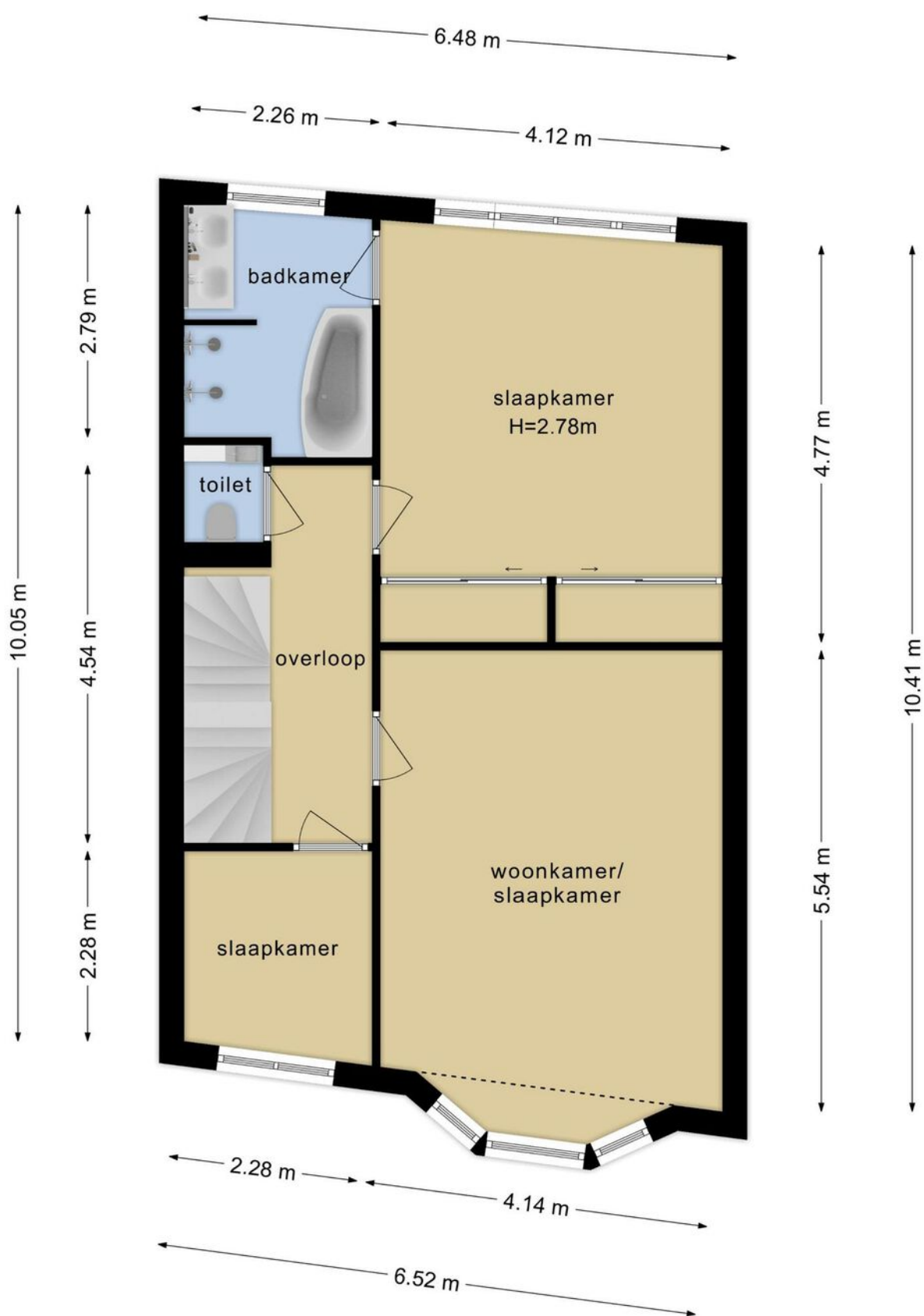




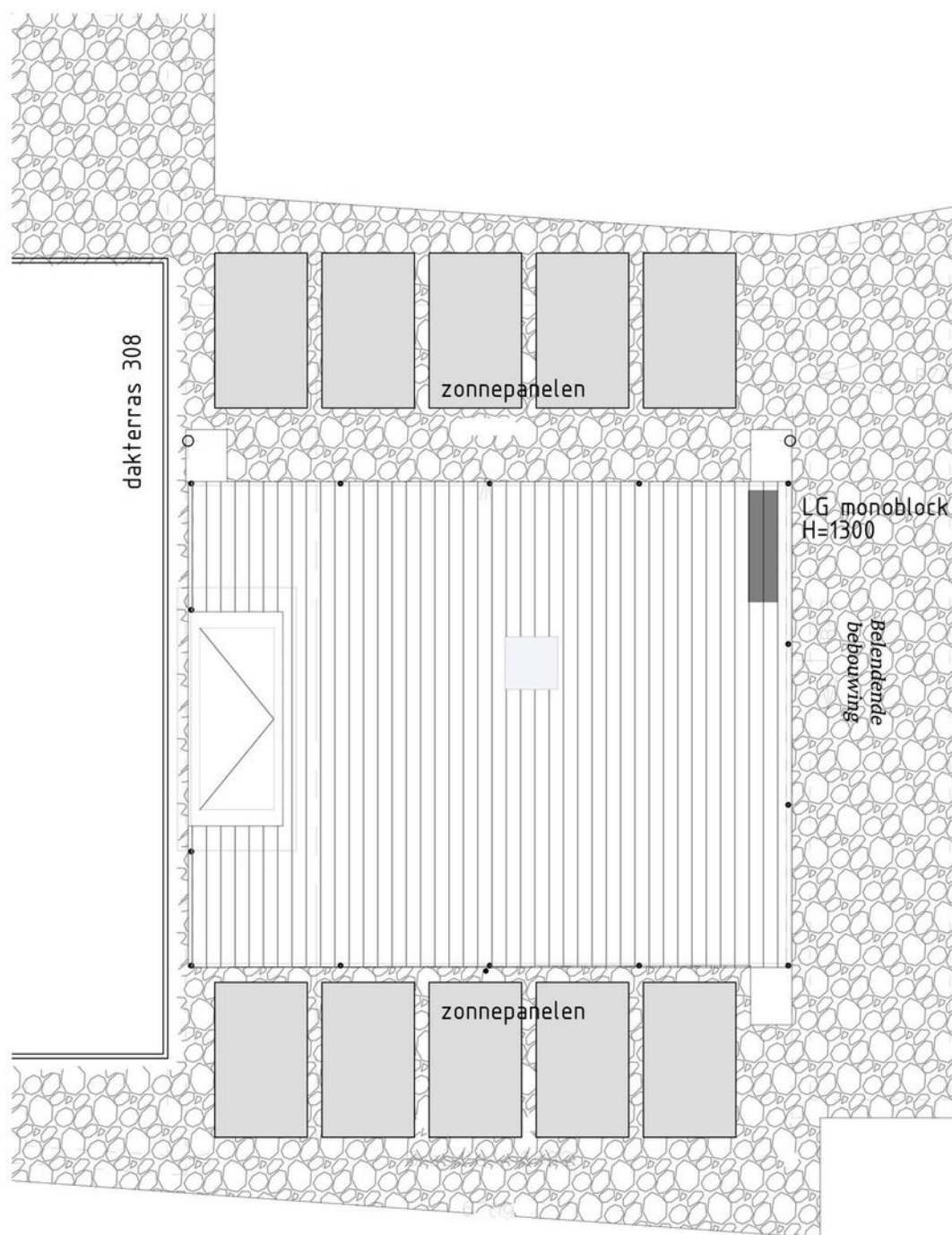












Uw interesse gewekt?

De foto's en video spreken al boekdelen. Bent u geïnteresseerd? Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging.

[Plan uw bezichtiging →](#)

Oudehoofdplein 4
3011 TM Rotterdam
Tel: 010-2581855
excellent@vanherk.nl

Of toch liever eerst virtueel bezichtigen?



Uw gespecialiseerde makelaar staat voor u klaar



Heeft u interesse in dit object? Wilt u meer informatie of een bezichtiging plannen? Wij helpen u graag.

Xandra Bek

06 53 63 49 09

xbek@vanherk.nl



www.vanherk.nl/excellent



Oudehoofdplein 4
3011 TM Rotterdam

Tel: 010-2581855
excellent@vanherk.nl