

*Thuis  
in Haaglanden!*

Dit prachtige geschakelde herenhuis verkeert in uitstekende staat van onderhoud, is zeer luxe afgewerkt, heeft een vrije ligging



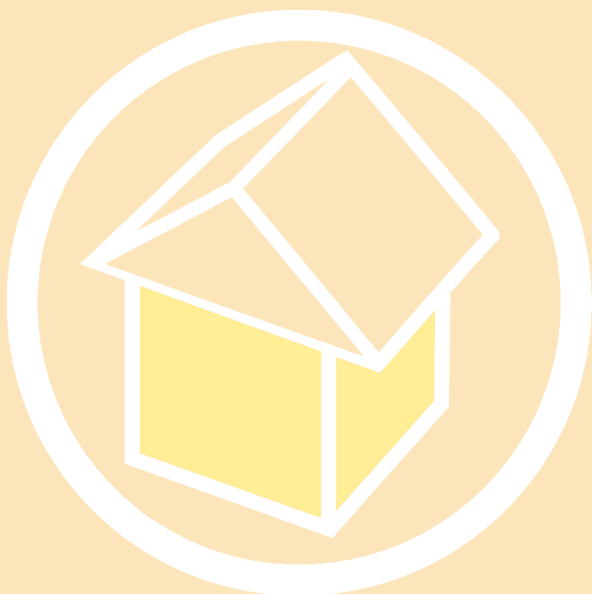
**freek  
fontein**  
makelaardij bv

## Boekelermeerstraat 3, Den Haag

Woonopp.: 174.70 m<sup>2</sup> - Inhoud: 633 m<sup>3</sup> - Aantal kamers: 7

Vraagprijs € 675.000,- K.K.

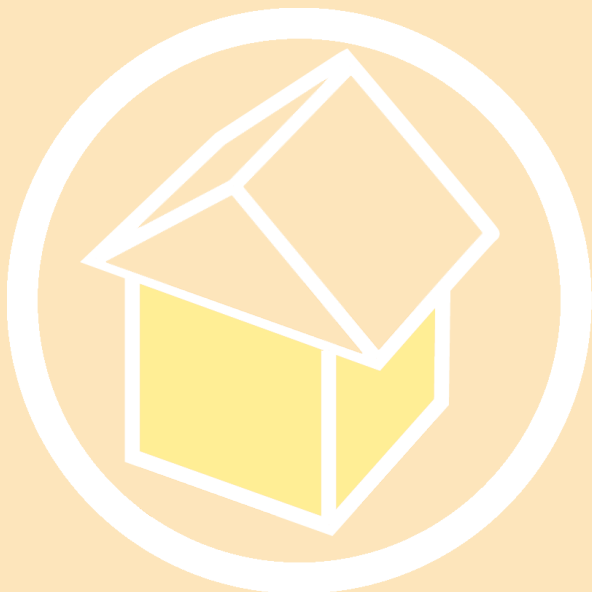




Bent u op zoek naar een subliem goed onderhouden modern doch klassiek vormgegeven geschakelde 2 onder 1 kapwoning (175m<sup>2</sup>/B.J. 2012) met 2 badkamers, tot woonruimte omgebouwde voormalige garage en uitstekend op de middag-en avondzon gelegen ca. 9 meter brede achtertuin met fraaie extra grote houten berging met speelse overkapping.

Dit prachtige geschakelde herenhuis (2/1 kapwoning) verkeert in uitstekende staat van onderhoud, is zeer luxe afgewerkt, heeft een vrije ligging met aan de voorzijde zicht op het wijkpark met speelgelegenheid voor kinderen. Centrale ligging op loopafstand van The British School en op korte afstand van NS station en uitvalswegen A4/A12A13, scholen en winkelcentrum.

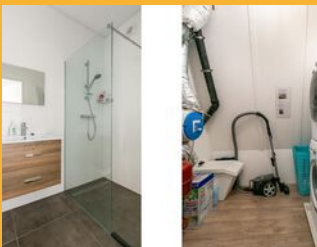


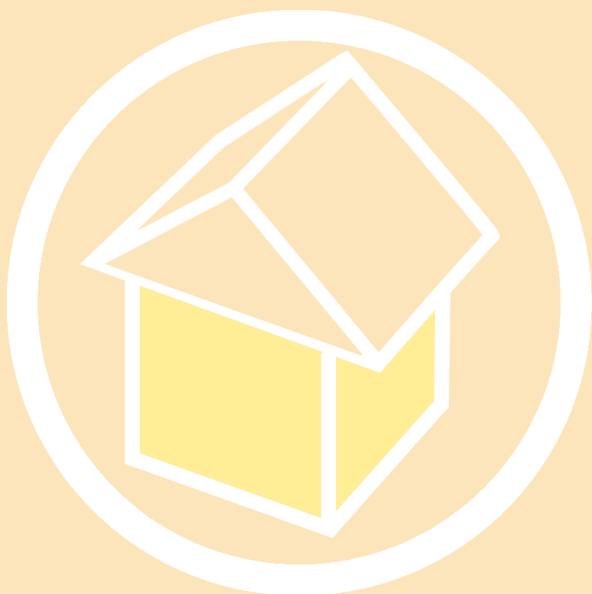


### Begane grond

Entree via eigen oprit waar u 2 auto's op eigen terrein kunt parkeren. Hal met meterkast en toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Praktische slaapkamer voorzien van vloerverwarming en airconditioning en eigen badkamer met inloofdouche en wastafelmeubel.

Vanuit deze kamer toegang tot de achtertuin. Riante uitgebouwde living met luxe open keuken aan voorzijde in hoekopstelling voorzien van alle gemakken waaronder hete luchtoven, 6-pits gaskookplaat, afzuigkap, Quooker, vaatwasmachine, koel-/vriescombinatie, combimagnetron en composiet werkblad. Brede en zonnige achtertuin op het noordwesten met houten berging/overkapping.





#### Eerste verdieping

Overloop, 2e luxe badkamer met douchecabine, ligbad, wastafelmeubel, hangend toilet en handdoekradiator.

Slaapkamer 1, slaapkamer 2 en 3e slaapkamer met 4 deurs vaste kledingkast.

#### Tweede verdieping

Overloop met wasruimte waar tevens de C.V. ketel en MV box zijn opgesteld. Tevens bevinden zich op deze verdieping nog twee ruime slaapkamers.

#### Overige verdiepingen

Ruime vliering over de gehele Lengte van de woning en hoogte 1.75, bereikbaar middels vliztrap.

Deze beschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en bedoeld als uitnodiging om over eventuele aankoop in gesprek te komen. Er kunnen door derden aan deze verkoopbeschrijving geen rechten worden ontleend jegens de makelaar of verkoper.



**freek  
fontein**  
makelaardij bv

*Thuis  
in Haaglanden!*

Wist u dat u ons in kunt  
schakelen voor uw:

- NWWI taxaties;
- Aankoop begeleiding;
- Verkoop begeleiding;
- Verkoopstyling;
- Verhuur bemiddeling;
- Onafhankelijk financieel advies.

U kunt vrijblijvend contact  
opnemen met ons kantoor,  
ook buiten kantooruren!

**Freek Fontein  
Makelaardij B.V.**  
Haagweg 68  
2282 AB Rijswijk

† 070 30 30 051

e [info@freekfontein.nl](mailto:info@freekfontein.nl)  
i [www.freekfontein.nl](http://www.freekfontein.nl)

#### Tuin

Voortuin is gelegen op het zuidoosten.  
Brede en zonnige achtertuin op het  
noordwesten met houten berging/  
overkapping.

Wij bezichtigen graag een woning met u.  
Wij vragen u wel om rekening te houden  
met het volgende:

- Al onze huizen staan online en kunnen digitaal bezichtigd worden. Bereid u goed voor op uw bezichtiging.
- Wij beperken de bezichtiging tot 2 klanten.
- Wij schudden geen handen.
- Wij vragen de eigenaar niet aanwezig te zijn bij een bezichtiging.
- Deurklinken en leuning maken wij vooraf schoon met een desinfecterend middel.
- Onze makelaar maakt graag de deur voor u open. Wilt u alstublieft niet aan kranen e.d. zitten?
- Wij overhandigen tijdens de bezichtiging zo min mogelijk documenten. U ontvangt zo veel mogelijk digitaal.
- Wilt u op 1,5 meter afstand blijven? Dan doen wij dat ook.

#### Bijzonderheden

- Erfpachtgrond waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht;
- Bouwjaar 2012;
- Uitgebouwde woonkamer;
- Parkeren op eigen terrein;
- Voormalige garage omgebouwd tot woonruimte met aparte slaapkamer voorzien van vloerverwarming en airconditioning ;
- Grotere houten berging met overkapping;
- Tegels en sanitair van Villeroy & Boch;
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing;
- Cv-ketel Intergas HR+ uit 2012;
- Buitenschilderwerk 2018;
- Oplevering in overleg;
- Elektra: 13 groepen met aardlekschakelaars;
- Gebruiksoppervlak wonen: 174,7 m<sup>2</sup>;
- Overige inpandige ruimte: 0 m<sup>2</sup>;
- Gebouw gebonden buitenruimte: 0 m<sup>2</sup>;
- Externe bergruimte: 8,5 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak: 277 m<sup>2</sup>;
- Inhoud: 633 m<sup>3</sup>.
- Exact gemeten volgens branche brede meetinstructie.

Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en bedoeld als uitnodiging om over eventuele aankoop in gesprek te komen. U kunt aan deze verkoop-beschrijving geen rechten ontleen. De VBO is een vereniging voor makelaars en taxateurs in onroerende zaken met meer dan 1000 leden die zich kenmerken door betrouwbaarheid en vakmanschap. De onafhankelijke VBO kent een eigen gedragscode, geschillencommissie en tuchtcollege, alsmede algemene consumenten voorwaarden.