

Gentiaan 37

'S-GRAVENHAGE

Vraagprijs € 650.000,00 kosten koper



**** FOR ENGLISH SEE BELOW ****

Deze aan het water gelegen 2-onder-1 kapwoning op ruime kavel met oprit, garage en 4 slaapkamers is gelegen op een GEWELDIGE locatie in de wijk De Bras/Biesland. Deze rustige wijk is dé ideale woonwijk voor gezinnen met kinderen. Kenmerkend voor de wijk is zijn groene, waterrijke omgeving en zijn autoluwe straatjes.

De nabije omgeving voorziet in diverse basis- en middelbare scholen, sportvelden en natuurgebieden. Ook diverse winkelcentra in Ypenburg en Nootdorp zijn op korte afstand gelegen. Daarnaast heeft de wijk De Bras/Bieshout een zeer centrale ligging, zowel de uitvalswegen A-4, A-12 en A-13 als het openbaarvervoer zijn in korte tijd bereikbaar. Dit maakt de woning dan ook ideaal voor gezinnen werkzaam in zowel Haaglanden als een veder weg gelegen werklocatie.

Deze half vrijstaande woning beschikt over een riante achtertuin gelegen op het Zuidoosten, grenzend aan het water. Dit maakt het mogelijk om in de zomer te genieten op het water met een bootje. Ook beschikt de woning over een oprit met garage en een gezellige overkapping met buitenkeuken.

Kortom, een bezichtiging waard!

Indeling:

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevindt zich de meterkast, vaste kasten en een separaat toilet met fonteintje.

Daarnaast bevindt zich de ruime en lichte L-vormige wooneetkamer (ca. 6.66 x 5.50/2.94m).

Aan de voorzijde ligt de open keuken (ca. 3.61 x 2.20m). De open keuken beschikt over een schiereiland, 5-pits inductiekookplaat, downdraft afzuiging, combi-oven, 2 spoelbakken, vaatwasser en een koel-vriescombinatie.

Via de trap in de hal loop je naar de 1e verdieping, hier bevindt zich de overloop met toegang tot alle vertrekken.

De masterbedroom (ca. 4.42 x 3.34m) beschikt over grote raampartijen, een inloopkast (ca. 5.59 x 1.20m), airconditioning en laminaatvloer.

Daarnaast ligt de 2e slaapkamer (ca. 4.42/3.57 x 3.40m) met laminaatvloer.

Luxe badkamer (ca. 2.99 x 2.33m) voorzien van een klassiek vrijstaand bad, dubbele wastafel, inloop regendouche en een designradiator.

Op de 1e verdieping bevindt zich ook de separate wasruimte met aansluiting voor de wasmachine.

Via de trap loop je naar de 2e verdieping, hier bevindt zich de overloop en een 2e toilet.

3e slaapkamer (ca. 3.96 x 2.43m)

4e slaapkamer (ca. 3.71 x 3.29m).

Ruime vliering (ca. 7.97 x 2.32) met stahoogte en veel opbergruimte, bereikbaar middels vlizotrap.

De voortuin met oprit (ca. 8.12 x 3.34m) is gesitueerd op het Zuidwesten en geeft toegang tot de garage (ca. 6.72 x 3.34m) en de gezellige overkapping. Geniet 's-avonds in de overkapping van de warmte van de houtkachel of bak de lekkerste biefstuk dankzij de buitenkeuken, voorzien van een domino lavasteen grill, domino gaspit, combi-oven, afzuigkap en spoelbak.

De onderhoudsvrije achtertuin (ca. 8.17 x 6.99m) is zeer zonnig gesitueerd Zuidoosten en gelegen aan het water. Dit is de ideale plek om 's zomers te genieten van een barbecue.

Op de oprit kan een eigen laadpaal worden geplaatst t.b.v. een elektrische auto.

Kenmerken:

- half vrijstaande woning
- 4 ruime slaapkamers
- woonoppervlakte 130 m²
- royale achtertuin (ca. 57 m²) op het Zuidoosten
- energielabel A (geldig tot 3-3-2033)
- rondom kozijnen met HR++ glas
- gelegen op eigen grond
- verwarming en warm water middels stadsverwarming, begane grond vloerverwarming
- warm water keuken middels close-in-boiler
- de woning beschikt op de 1e en 2e verdieping over airconditioning
- de woning beschikt over een ruime bergzolder toegankelijk middels vlizotrap
- mogelijkheid tot het plaatsen van een oplaadpaal op de oprit t.b.v. elektrische auto, de meterkast is reeds voorzien van krachtstroom
- elektra 9 groepen + 3 x a.l.s.

- vrij parkeren in de wijk
- oplevering in overleg
- biedingen verlopen via het platform van Eerlijk Bieden te vinden op www.hooglanden.nl

- volgens opgave:
 - * schilderwerk kozijnen 2022
 - * schilderwerk voorzijde zal binnenkort plaats vinden

**** ENGLISH ****

This semi-detached family house is located on a GREAT location in the district De Bras/ Biesland. This quiet district is the ideal residential area for families with children. Typical for De Bras/Biesland is it's green, water-rich environment and it's low traffic streets.

The nearby area has various primary and secondary schools, sports fields and nature reserves. Various shopping centers in Ypenburg and Nootdorp are at short distance as well. In addition, the district De Bras/Biesland is a very central location, the A-4, A-12 and A-13 highways and public transport can be reached in a short time. This makes the property ideal for families working in Haaglanden as well as further away.

This semi-detached family house has a spacious backyard located on the Southeast and bordering the water. The property also has a driveway with garage and a terrace roof.

So, worth a visit.

Layout:

Entry of the house through the front garden. In the hall, you will find the fuse box, fixed cupboards and separate toilet.

Next to it, you will find the spacious and bright living room (approx. 6.99 x 5.50/2.94 m) with open kitchen (approx. 3.61 x 2.20m). The open kitchen has a peninsula, 5-burner induction stove, downdraft extraction, combi-oven, 2 sinks, dishwasher and a fridge-freezer combination.

The 1st floor can be reached by stairs. The masterbedroom (approx. 4.42 x 3.34m) has large windows, a walk-in closet (approx. 5.59 x 1.20 m) and airconditioning. Next to it is the second bedroom (approx. 4.42 x 3.40m) and the bathroom (approx. 2.33 x 2.99m). Both bedrooms have a laminate floor.

The light, spacious bathroom has a classic freestanding bathtub, double sink, walk-in shower and a design radiator.

On the first floor, you will also find the separate laundry room.

By stairs you enter the second floor, here is the landing and 2nd toilet.

3rd bedroom (approx. 3.96 x 2.43m).

4th bedroom (approx. 3.29 x 3.71m).

Attic (approx. 7.97 x 2.32) through loft ladder. The spacious loft offers plenty of storage space.

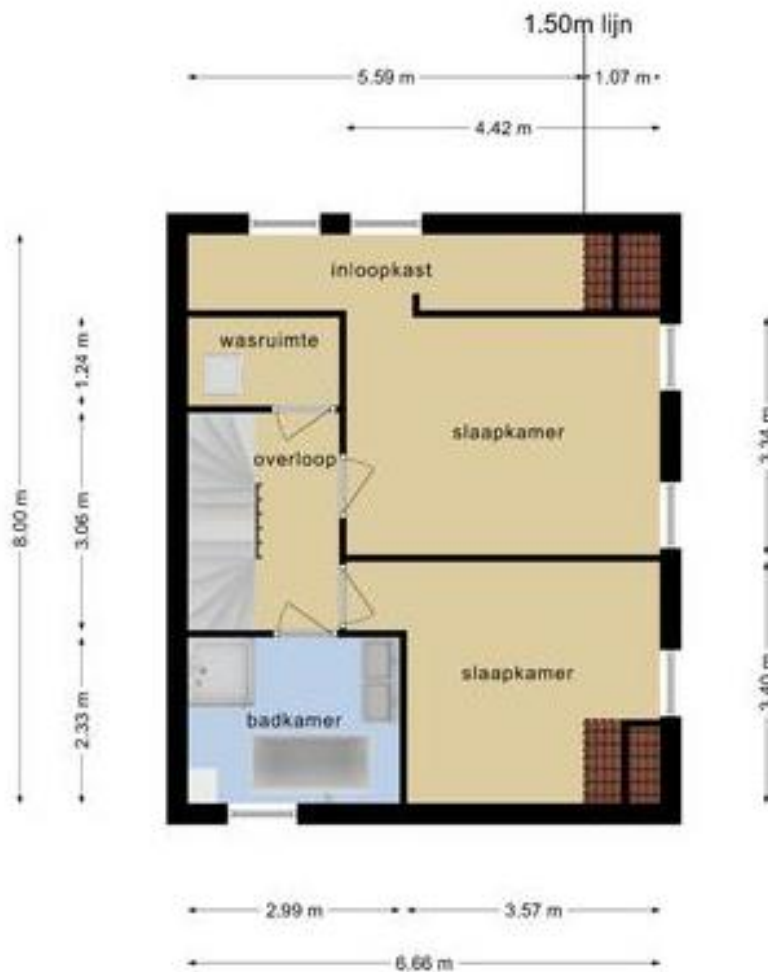
The front garden (approx. 8.12 x 3.34 m) is situated on the Southwest and gives access to the garage (approx. 6.72 x 3.35 m). Enjoy the warmth of the wood stove in the evening or provide guests with snacks and drinks thanks to the second kitchen, equipped with a lavastone grill, combi oven, gas hob, extractor hood and sink.

The maintenance-free backyard (approx. 8.17 x 6.99m) is situated on the sunny Southeast and located by the water. This is the ideal place to enjoy a barbecue during summertime.

In addition, the house has a garage and driveway. A charging station can be placed in the driveway for an electrical car.

- 4 spacious bedrooms
 - living space 130 m²
 - spacious backyard (approx. 57 m²) located on the Southeast
 - energy label A (valid until 3-3-2033)
 - windows with HR ++ glass
 - heating through district heating, underfloor heating
 - hot water kitchen through close-in-boiler
 - the property is provided with air-conditioning on the 1st and 2nd floor
 - spacious attic accessible by loft ladder
 - possibility to place a charging station in the driveway for electrical cars
 - electricity 9 groups + 3 x a.l.s.
 - free parking in the neighbourhood
 - offers can be made through Eerlijk Bieden, which can be found at our website www.hooglanden.nl
- recent maintenance of the property:
* paintingwork window frames 2022
* paintingwork front facade will take place soon

Hooglanden Makelaars
 Driebergenstraat 152
 2546 BP 'S-Gravenhage
 Tel: 070 323 66 64
 E-mail: info@hooglanden.nl



Gentiaan 37 2498 EB

