



## **Te Koop**

**Nicolaistraat 56 A**

2517 TC Den Haag

Bovenwoning, Appartement, 123m<sup>2</sup>

**Vraagprijs € 595.000 k.k.**

<b>Vraagprijs</b>	€ 595.000 k.k.
<b>Bijdrage VVE</b>	€ 124
<b>Status</b>	Verkocht
<b>Beschikbaar per</b>	In overleg
<b>Soort appartement</b>	Bovenwoning, Appartement
<b>Woonlaag</b>	2
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw
<b>Onderhoud</b>	Uitstekend
<b>Onderhoud buiten</b>	Goed
<b>Bijzonderheden</b>	Beschermd stads- of dorpsgezicht
<b>Oppervlakte</b>	123m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	419m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Slaapkamers</b>	3
<b>Badkamers</b>	1
<b>Verdiepingen</b>	2
<b>Energielabel</b>	E
<b>Isolatie</b>	Gedeeltelijk dubbel glas
<b>Warm water</b>	C.V.-ketel
<b>Verwarming</b>	C.V.-ketel
<b>Ketel</b>	(Combi-ketel, Eigendom)
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, In woonwijk
<b>Balkon</b>	Ja

Aantrekkelijk dubbel bovenhuis met 3 slaapkamers, een study en twee balkons.

Ruim opgezet appartement in uitstekende conditie. De woning ligt in een rustige straat in het populaire Duinoord, op de grens van het Statenkwartier.

Dichtbij de gezelligste winkelstraten van Den Haag de Reinkenstraat en 'de Fred', waar onze Royals ook graag shoppen, musea, vele restaurants en lunchrooms. Diverse trams en bussen om de hoek. Op fietsafstand van de populaire restaurants aan de haven en het strand en de boulevard van Scheveningen, diverse nationale en internationale scholen, maar ook op slechts 10 minuten de Haagse binnenstad. Op loopafstand bevindt zich de internationale zone met diverse internationale organisaties.

Indeling: entree op straatniveau; binnentrap naar de eerste etage; afgesloten entree naar nr. 56a; binnentrap naar tweede etage; overloop met parketvloer; W.C., royale doorgebroken woon-/eetkamer met parketvloer, 2 schouwen en openslaande deuren naar zonnig terras op het ZO; nieuwe luxe open keuken met alle relevante inbouwapparatuur, een losstaand gasfornuis met 5 pitten en 3 ovens, wijnklimaatkast en Amerikaanse ijskast; voorzijkamer.

Derde etage: overloop met daklicht, parketvloer, 3 slaapkamers, compleet nieuwe badkamer met inloopdouche en W.C. en openslaande deuren naar het tweede balkon.

Bijzonderheden:

- voor indeling en maten, zie plattegronden
- 3 slaapkamers en een study
- 2 balkons
- de ouderdoms- en materialen clausule wordt opgenomen in de NVM-koopovereenkomst

Bent u enthousiast over dit huis, maar heeft u uw eigen huis nog niet verkocht? Neem dan contact met ons kantoor op voor een waardebepaling, zonder enige verdere verplichting. We plannen dan direct een afspraak in met één van onze makelaars zodat u op korte termijn zicht heeft op uw mogelijkheden.

Deze informatie is door ons kantoor met de grootste zorg samengesteld onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons ter beschikking gestelde gegevens. Door Estata wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Five-room duplex apartment in excellent condition.

This beautifully appointed and spacious home, which has been completely refurbished to exacting standards a few years ago, is situated in the popular Duinoord neighbourhood. The location is a perennial favourite; close to two of The Hague's best places to shop and dine – the Reinkenstraat and the Frederik Hendriklaan, a.k.a. 'de Fred', where royalty is rumoured to shop. International schools and organisations, public transportation, the city centre and the seaside are all within easy reach.

Layout: entrance at street level; stairs to first floor where the front door of the apartment opens to another set of stairs to the next floor.

This level comprises a landing; guest lavatory; a huge living/dining room with 2 mantels and French doors to

a sunny southeast-facing terrace; and an extra room, suitable as a study or bedroom. The luxurious new open kitchen is exceptionally well outfitted, including a breakfast bar, free-standing range with 5 gas burners and 3 ovens, side-by-side fridge/freezer, and wine cooler.

The third floor has a landing with skylight, 3 good-sized bedrooms, and a new bathroom with adjoining balcony, featuring a walk-in rain shower, double vanity, and w.c.

For dimensions, please consult the floor plan

Noteworthy extras:

- 3 bedrooms and a study
- 2 balconies
- parquet flooring in all rooms
- the age and materials clause will be included in the NVM purchase agreement

Intrigued? Contact an NVM estate agent, who will represent your interests and save you time, money, and worries.

Addresses of NVM agents in the area can be found on the Funda website.

The foregoing information has been carefully compiled by our office, among other things on the basis of the data made available to us by the seller. However, no liability can be accepted by Estata Makelaars o.g. for any incomplete or inaccurate information, nor for the consequences thereof.













