

# De Poorterstraat 31 's-Gravenhage



Röttgering  
Makelaars

Altijd meer dan je verwacht!



DE POORTERSTRAAT 31  
SITUATIE



WIKI is een online platform voor het delen van kennis en ervaringen. Het is een open platform waar iedereen kan bijdragen aan de kennis van de wereld. Het is een platform waar iedereen kan leren en zich ontwikkelen. Het is een platform waar iedereen kan helpen en geholpen worden. Het is een platform waar iedereen kan samenwerken en samenleving kan bouwen. Het is een platform waar iedereen kan zijn beste zelf zijn.

DE POORTERSTRAAT 31  
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

DE POORTERSTRAAT 31  
2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Goed onderhouden 5 kamer herenhuis o.a. met voortuin en op het zuidoosten gelegen zonnige achtertuin met achteringang en stenen schuur, moderne half open keuken, vier slaapkamers en een moderne badkamer! Aantrekkelijke situering in de wijk Benoordenhout / Clingendael, direct bij diverse fraaie parken zoals Clingendael en Oosterbeek. Een kleine supermarkt (De Spar) direct om de hoek en de gezellige van Hoytemastraat op 5 minuten lopen. Prima openbaar vervoer. Het centrum, de duinen, het strand en de uitvalswegen vlakbij. Zie tevens de unieke 3D rondleiding van Matterport, voor de afmetingen verwijzen we u naar de plattegronden!

#### Indeling:

Via de voortuin naar de entree. Vestibule, tussendeur, gang. Modern toilet met fontein. Diepe gangkast met garderobe, meterkast alsmede bergruimte onder trap. Sfeervolle en lichte woon-/eetkamer voorzien van een mooie visgraat parketvloer, een moderne gas open haard en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin(ca. 13.00 x 5.74) op het zuidoosten met ruime schuur met opstelplaats wasmachine/droger en achterom. Moderne halfopen keuken voorzien van composiet werkblad en diverse apparatuur o.a. vaatwasser, Quooker, inductie kookplaat, oven, magnetron en koel-/vrieskast.

Vanuit de keuken is er ook toegang tot de achtertuin.

#### 1e verdieping

Riante voorkamer over de volle breedte met vaste kastenwand. Achterkamer met ingebouwde kast en toegang tot zonnig balkon. Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet.

#### 2e verdieping

Ruime lichte overloop. Voorkamer over de volle breedte met een Frans balkon met een ruime vaste kastwand. Achterkamer met vaste kast, met toegang tot een ruime vliering over de volle breedte (met een nokhoogte van 1.15m).

#### Algemeen:

-Woonoppervlakte: 147m<sup>2</sup> -Inhoud: 514m<sup>3</sup>

-Perceeloppervlakte 165m<sup>2</sup> -Bouwjaar: 1957

-Uitgebreide elektrische installatie 11 groepen en aardlekschakelaar

-CV combiketel Remeha Tzerra CW5 (2016) -Begane grond en 1e etage voorzien van zonneschermen aan de achterzijde -2e etage voorzien van zonneschermen aan de achterzijde -In 2023 schilderwerk buitenzijde (voor) uitgevoerd, schilderwerk achterzijde in 2024 -Volledig aluminium kozijnen met dubbele beglazing

-Energie label C -Ruime vliering over de volle breedte -8 zonnepanelen aanwezig (2400 Wp)

-Stenen schuur met aansluitingen wasmachine/droger -Beschermd stadsgezicht

-Ouderdoms-/asbestclausule van toepassing -Notariskeuze aan koper, binnen het werkgebied Haaglanden

-Eigen grond -Oplevering in overleg

## Bent u enthousiast?

Sluit deze woning niet aan op uw woonwensen? Maak gerust eens een afspraak om samen met ons uw wensen in kaart te brengen. Graag begeleiding we u in de zoektocht naar dé geschikte woning. U kunt ons bereiken op tel 070 324 55 66 of mailen op [info@rottgering.nl](mailto:info@rottgering.nl) of loop een keertje bij ons binnen op de Breitnerlaan 285 te Den Haag. Meer info vind u op [www.rottgering.nl](http://www.rottgering.nl).

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Röttgering Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.



**Röttgering  
Makelaars**