

VRAAGPRIJS
€ 1.175.000 K.K.



Koninginnegracht 144, 's-Gravenhage


De Vries Robbé
makelaars in onroerend goed

De Vries Robbé Makelaardij o.g. B.V.
TEL. +31703658844
www.vriesrobbe.nl
info@vriesrobbe.nl



Woonoppervlakte : ca. 250 m²

Perceeloppervlakte : ca. 208 m²

Inhoud : ca. 820 m³

Bouwjaar : 1890





Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op een uitloper van de Haagse duinen, een ruim en charmant herenhuis (ca. 250 m²) met diepe achtertuin (ca. 95m²), achterom en schuur. De Koninginnegracht 144 bevindt zich op het hoge deel van de Koninginnegracht en biedt daardoor een mooi uitzicht op het verderop gelegen Hubertusduin.

Zeer goed en liefdevol onderhouden 4-laags herenhuis, met een gunstig energielabel C . Het huis is in 2018 gemoderniseerd, o.a. elektra, plafonds, vloeren, deuren, leidingwerk en zink zijn vernieuwd. Hierbij zijn de originele details behouden en teruggeplaatst.

Zeer gunstig gelegen in de gewilde Archipel met de gezellige Bankastraat, met haar bijzondere winkelaanbod en diverse restaurants, op loopafstand van Scheveningse Bosjes en het Sint Hubertuspark. De uitvalswegen en het openbaar vervoer zijn binnen enkele minuten te bereiken. De binnenstad en de stranden zijn binnen enkele fietsminuten te bereiken.

Indeling:

Boven op het duin gelegen, op straatniveau de bordestrap naar de bel-etage, dubbele voordeur met daarachter ensuite-deuren met facet geslepen glas, hal met eikenhouten vloer met bies met aan de rechterkant een wc met fonteintje.

Souterrain:

Via de trap naar het ondergelegen souterrain; het souterrain bestaat uit een ruime zitkamer aan de voorzijde en een open keuken achter de achterzijde. De hoogte in het souterrain bedraagt ca. 2.11 meter. De keuken is voorzien van de gebruikelijke inbouw apparatuur en kijkt uit op de zonnige achtertuin. Via de keukendeur loopt u direct naar buiten, en zelfs met minder goed weer geniet u vanwege de patio toch van de ondergaande zon. Verder in het souterrain aan de achterkant de bijkeuken met o.a. een wasbak en de opstelling voor wasmachine en droger. Aan de voorzijde bevindt

zich een berging met o.a. de meterkast en opstelling C.V. en kastruimte.

Bel-etage:

Zeer lichte woonkamer ensuite kamer met ornamenten plafonds, een nieuwe eiken visgraat parketvloer met bies en is voorzien van op maat gemaakte ingebouwde boekenkasten en (gas)haard. Aan de achterzijde de zonnige ruime L-vormige achterkamer met erker, uitkijkend op de verzorgde achtertuin (ca. 95m²) en het charmante tuinhuis met de beschilderde bekende kleuren op de luiken.

Eerste verdieping:

Via de trap naar de eerste verdieping, de L-vormige werkkamer aan de voorzijde over de volledige breedte van het huis met de kenmerkende erker met vrije uitkijk naar het Hubertusduin. Aan de achterzijde de ruime ouderlijke slaapkamer met balkon op het Zuidwesten, voorzien van markiezen(2021). Eveneens aan de achterzijde de badkamer, de nieuwe eigenaar heeft hier de ruimte om de badkamer naar eigen smaak en indeling te verbouwen. De badkamer is enkele jaren geleden gesloopt en afgevoerd en het leidingwerk is voorbereid op een nieuwe indeling. De tweede wc bevindt zich op de overloop.

Tweede verdieping:

Aan de voorzijde ruime derde slaapkamer met zicht op de Koninginnegracht, verder aan de voorzijde de "tweede" badkamer voorzien van inloepdouche en wastafel. Aan de achterzijde bevindt zich een grote slaapkamer en een studeerkamer of kastenkamer. De derde wc bevindt zich op de overloop.

Zolder:

Ruime zolder met redelijke sta-hoogte (ca. 1.77 m.) Ideaal voor opslag van spullen die minder frequent gebruikt worden. De verdiepingsvloer is geïsoleerd met rockwool en draagt onder andere bij aan het gunstige Energielabel C. Het dak, een zinken roevenkap, is in 2018 volledig vernieuwd net als de bitumen shingles. Het balkon aan de achterzijde is eveneens voorzien van nieuw zink.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tuin:

Zeer diepe achtertuin, ca. 16m, op het Zuid-Westen. Achterin de tuin een vrijstaande stenen berging met achterom.

Bijzonder:

- Woonoppervlakte ca. 250 m2
- Eigen grond
- Gemeentelijk monument
- Energielabel C (2023)
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- Zeer gunstige gelegen in de gewilde Archipel
- Zeer goed en liefdevol onderhouden
- Veel originele details aanwezig
- Sinds 2018 is o.a. elektra uitgebreid, het zink op het dak en balkon vernieuwd, schilderwerk uitgevoerd
- Zonnige achtertuin met schuur en achterom
- Ouderdoms- en Asbsbestclausule van toepassing
- Plattegronden zijn indicatief en wijken in het souterrain iets af van de werkelijkheid.

**

On the outskirts of the old The Hague dunes, there is a spacious and charming townhouse (approximately 250 m2) with a deep backyard (approximately 95 m2), rear access, and a shed.

Koninginnegracht 144 is situated on the elevated part of Koninginnegracht, offering a beautiful view of the nearby Hubertusduin (Hubertus dune).

This well-maintained 4-story townhouse, with a favorable energy label C, has been modernized in 2018, including electrical systems, ceilings, floors, doors, plumbing, and zinc work. Original details have been preserved and restored during this renovation.

The property is conveniently located in the desirable Archipel neighborhood, with the charming Bankastraet, offering unique shops and various restaurants, within walking distance of Scheveningse Bosjes (Scheveningen Woods) and

Sint Hubertuspark. Major highways and public transportation are easily accessible within minutes. The city center and beaches can be reached within a short bike ride.

Layout:

Situated on top of the dune, at street level, there is a staircase leading to the main floor, with a double front door that leads to ensuite doors with faceted glass. The entrance hall has an oak floor with a border and a WC with a small sink on the right.

Basement:

Descending the stairs to the basement, you'll find a spacious sitting room at the front and an open kitchen at the rear. The ceiling height in the basement is approximately 2.11 meters. The kitchen is equipped with standard built-in appliances and overlooks the sunny backyard. Through the kitchen door, you can access the outside area, and even in inclement weather, you can enjoy the setting sun thanks to the patio. Additionally, at the rear of the basement, there is a utility room with a sink and space for a washing machine and dryer. At the front, there is a storage room housing the meter cupboard, central heating installation, and storage space.

Main Floor:

The main floor features a very bright living room with ornate ceilings, a new oak herringbone parquet floor with a border, and custom-built bookshelves and a (gas) fireplace. At the rear, there's a sunny spacious L-shaped back room with a bay window, overlooking the well-maintained backyard (approximately 95 m2) and the charming garden house with its famous painted colors on the shutters.

First Floor:

Ascending the stairs to the first floor, you'll find an L-shaped study at the front spanning the entire width of the house, with the characteristic bay window offering an unobstructed view of Hubertusduin. At the rear, there is a spacious master

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

the rear, there is a spacious master bedroom with a southwest-facing balcony, fitted with awnings (2021). Also at the rear, there's the bathroom, where the new owner has the space to remodel it to their own taste and layout. The bathroom was demolished and removed a few years ago, and the plumbing has been prepared for a new layout. The second WC is located on the landing.

Second Floor:

At the front, there is a spacious third bedroom with a view of Koninginnegracht, and at the front, there is the "second" bathroom with a walk-in shower and sink. At the rear, there is a large bedroom and a study or wardrobe room. The third WC is located on the landing.

Attic:

A spacious attic with reasonable standing height (approximately 1.77 m), ideal for storing items that are used less frequently. The floor of the attic is insulated with rockwool and contributes to the favorable Energy Label C. The roof, a zinc roofing, was completely renewed in 2018, as were the bitumen shingles. The balcony at the rear also has new zinc.

Garden:

A very deep backyard, approximately 16 m, facing southwest. At the back of the garden, there is a detached stone storage shed with rear access.

Features:

- Living area approximately 250 m²
- Freehold property
- Municipal monument
- Energy Label C (2023)
- Mostly double-glazed
- Highly desirable location in the Archipel neighborhood
- Very well-maintained and cared for
- Many original details preserved
- Since 2018, electrical systems have been upgraded, and the zinc on the roof and balcony has been renewed, along with painting work
- Sunny backyard with shed and rear access

- Age and asbestos clauses apply
- Floor plans are indicative and slightly differ from reality in the basement.

**WORDT
DIT UW
WONING?**



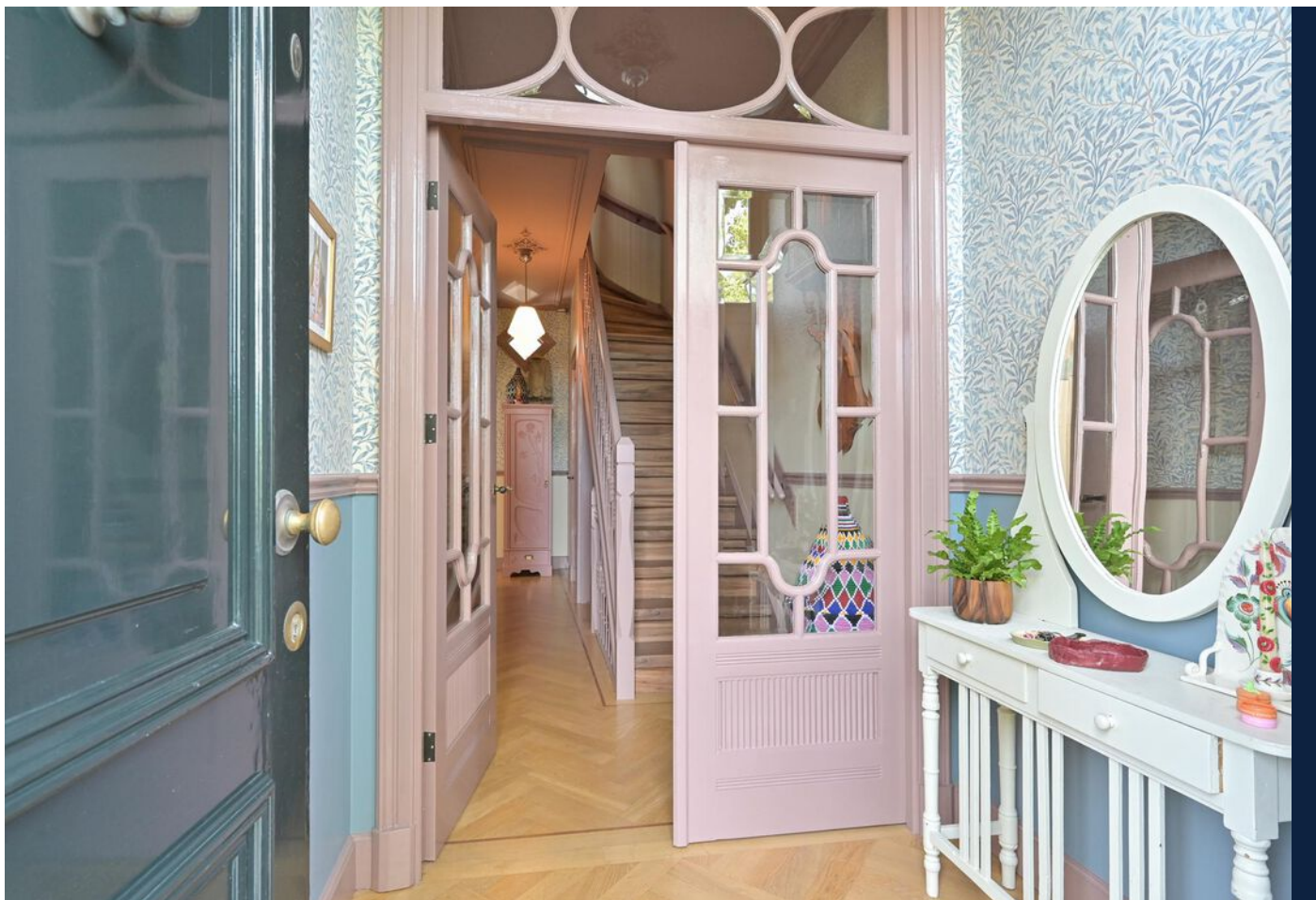


Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage



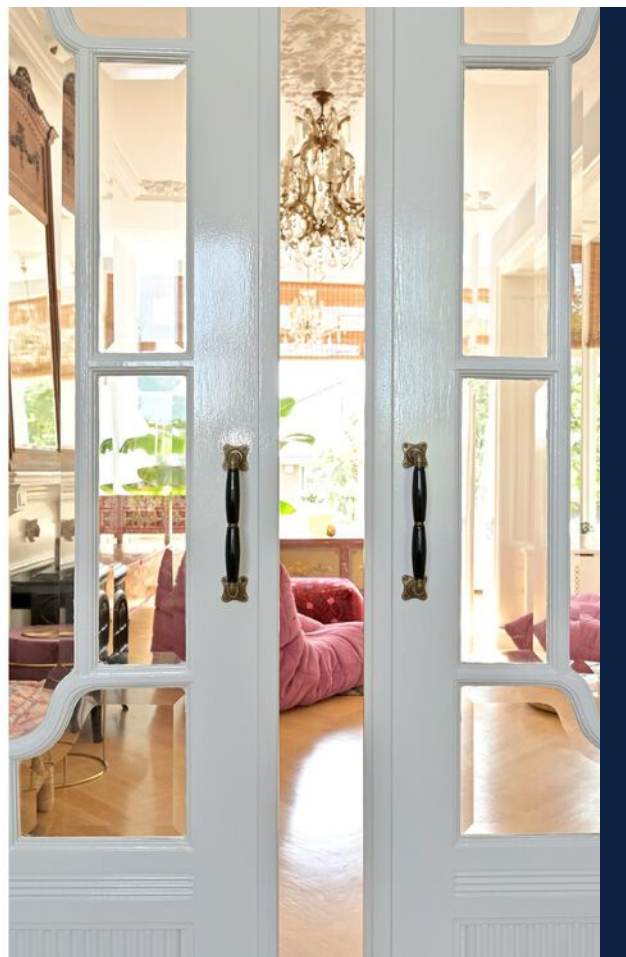


Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage





Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage





Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage





Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage





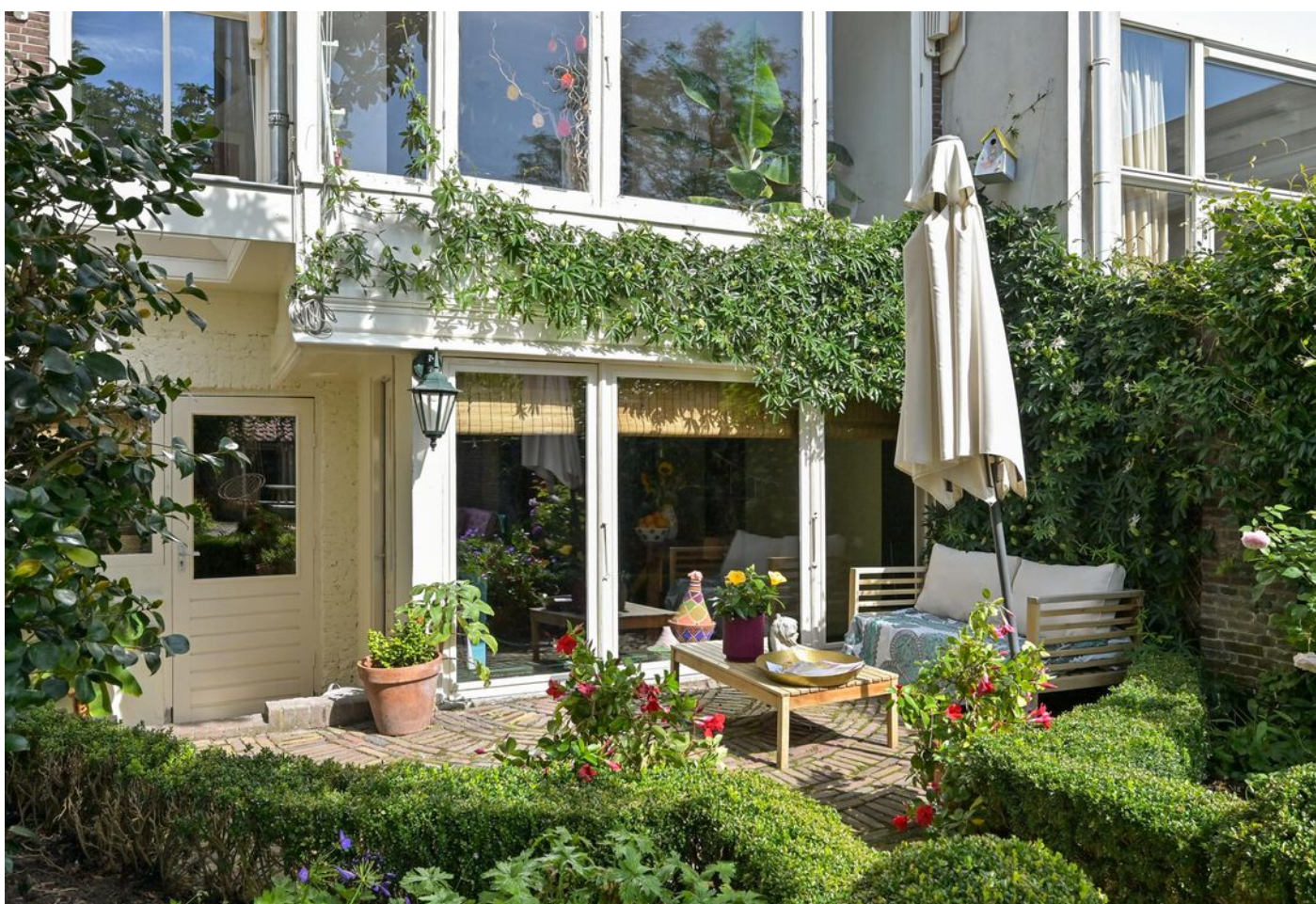
Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage





Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage





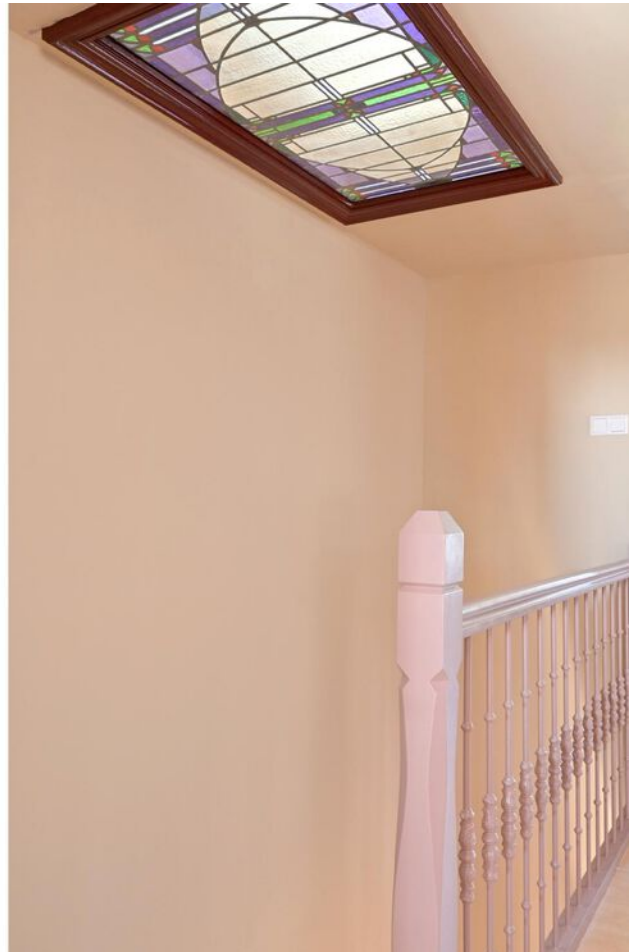
Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage



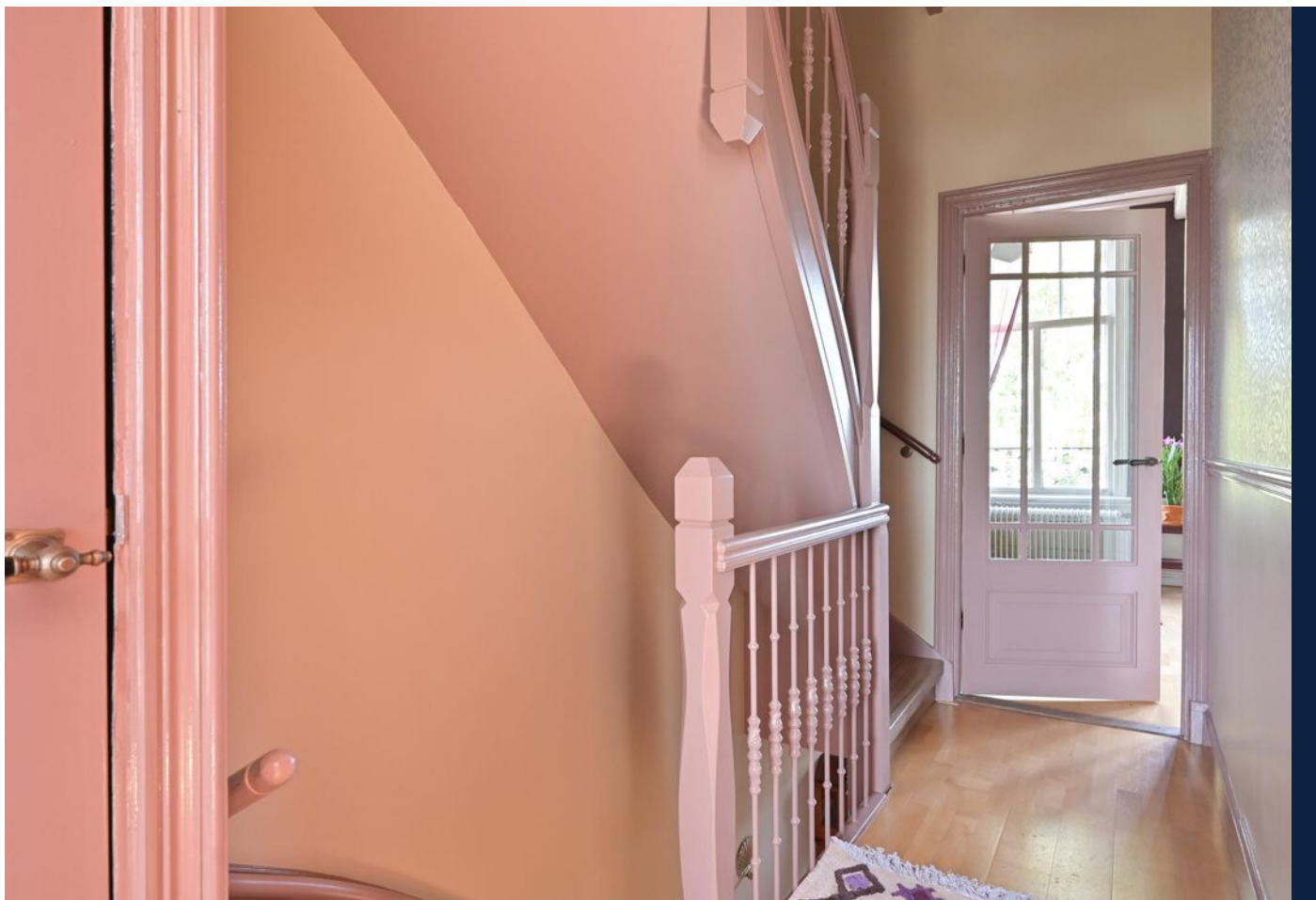


Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage





Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage





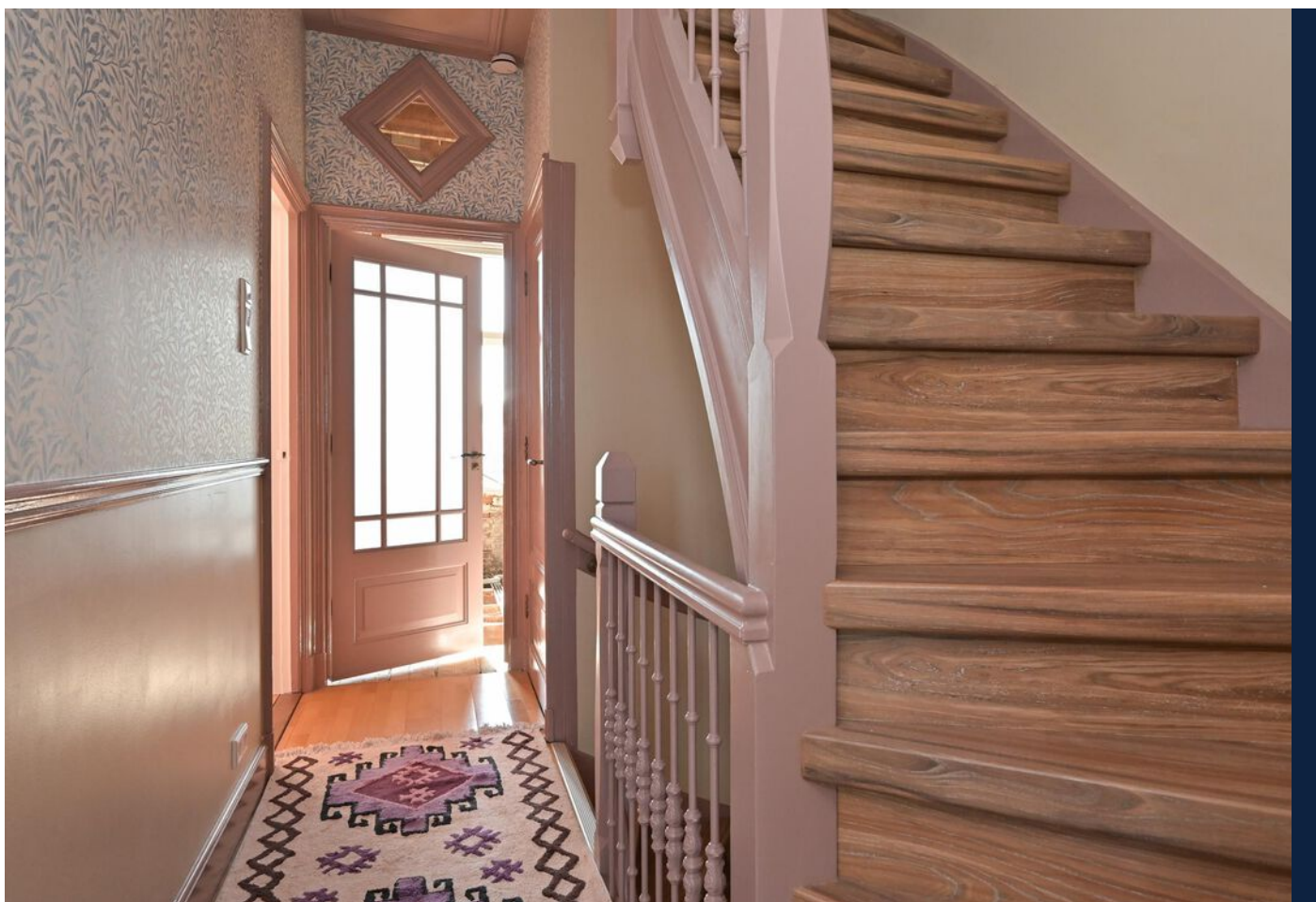
Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage





Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage





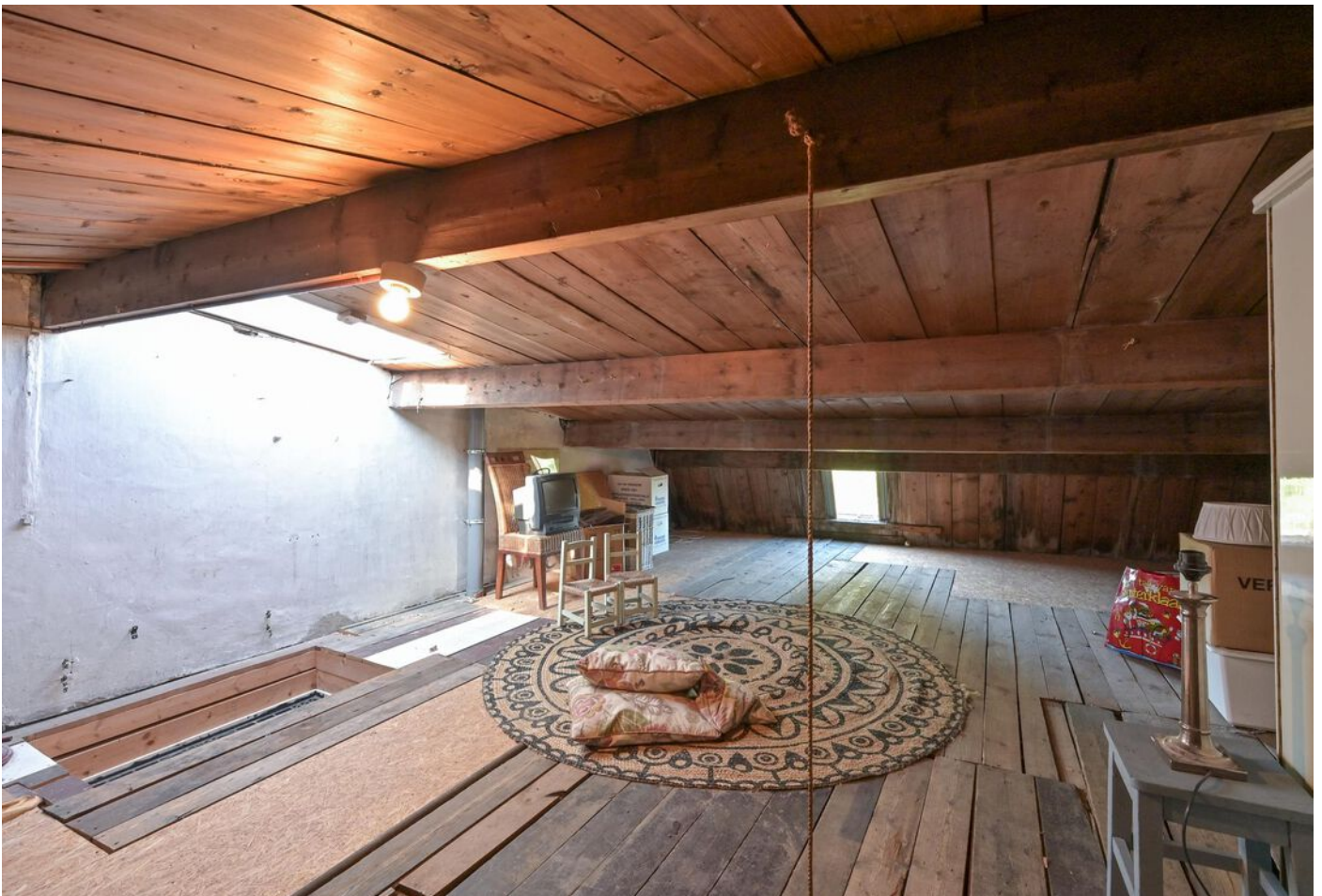
Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage





Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage



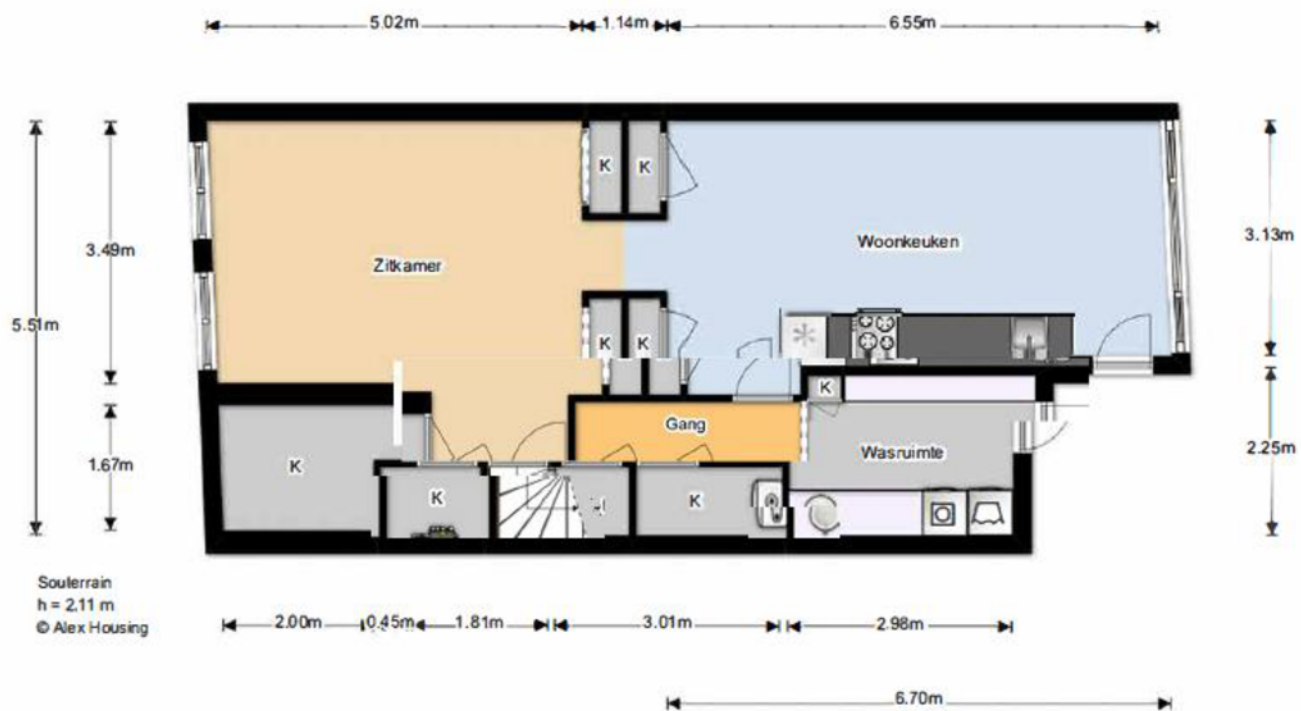
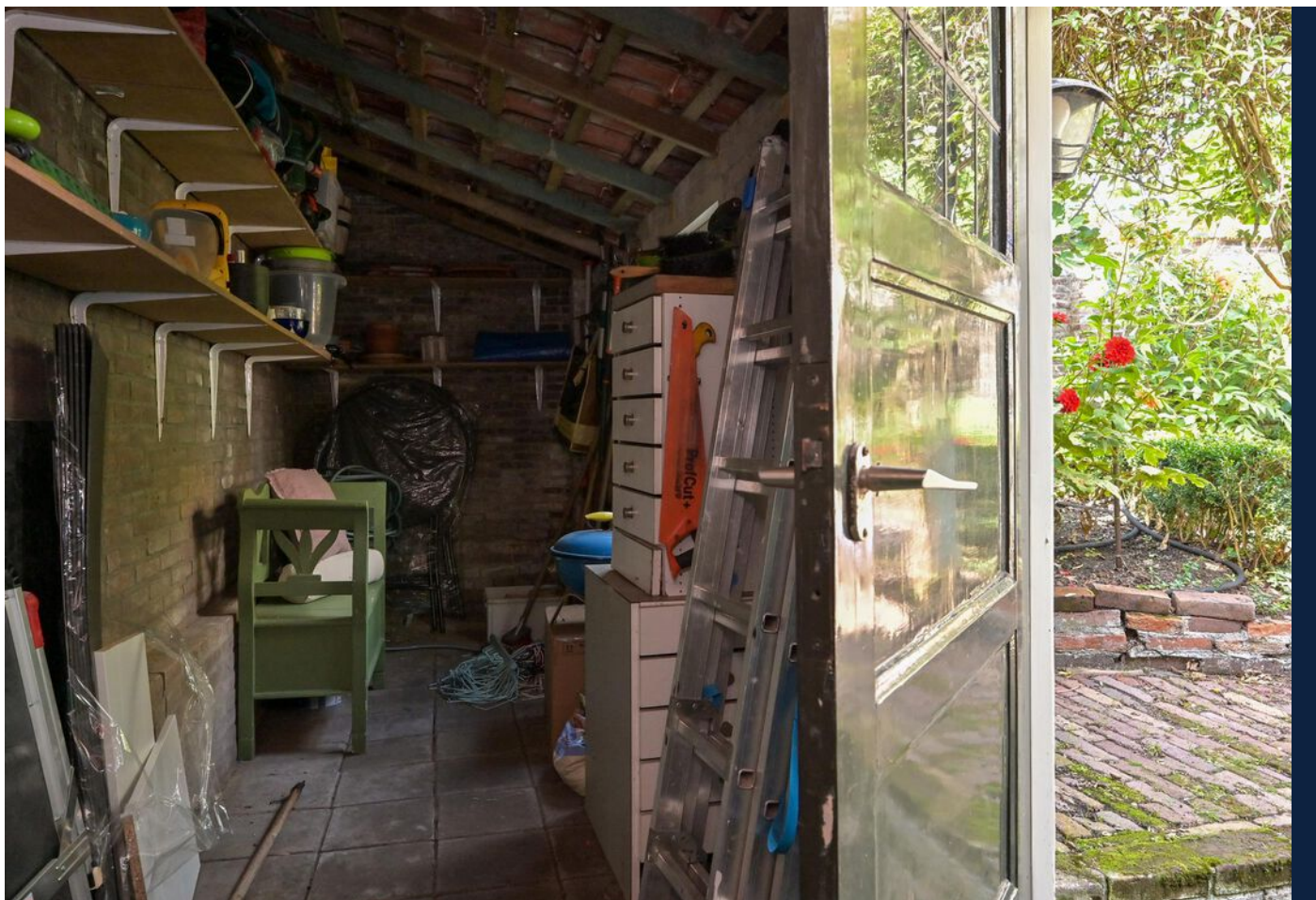


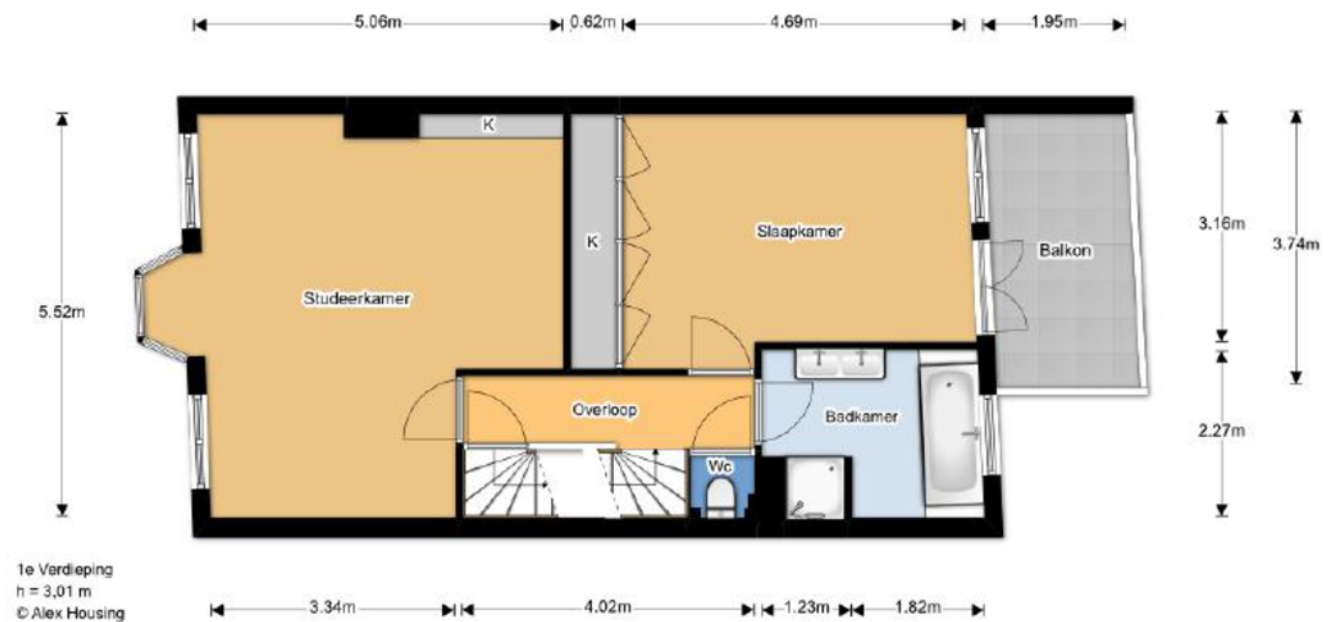
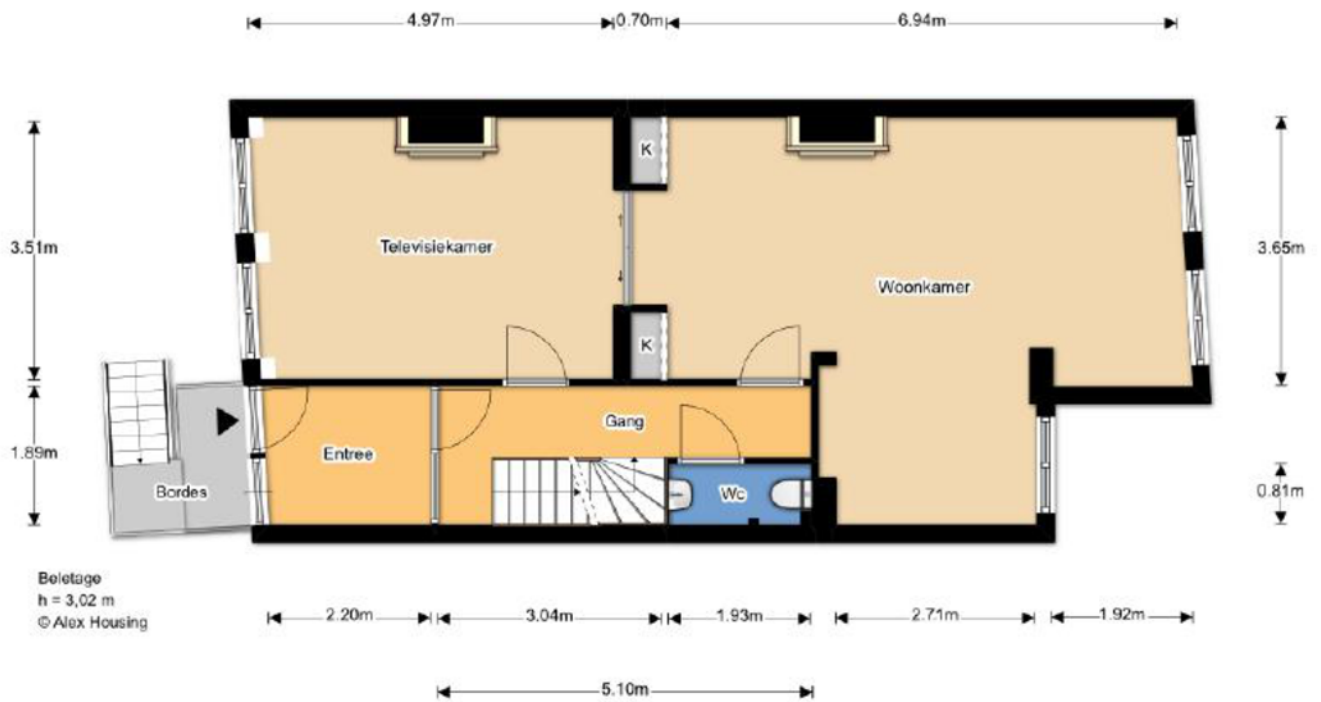
Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage

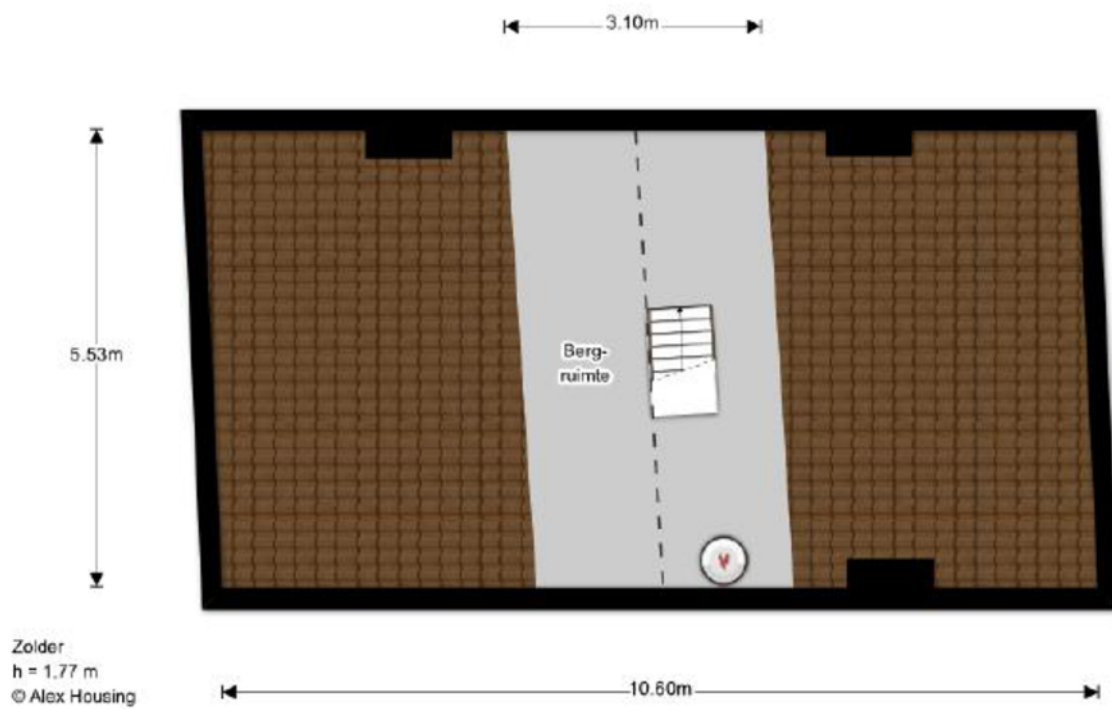
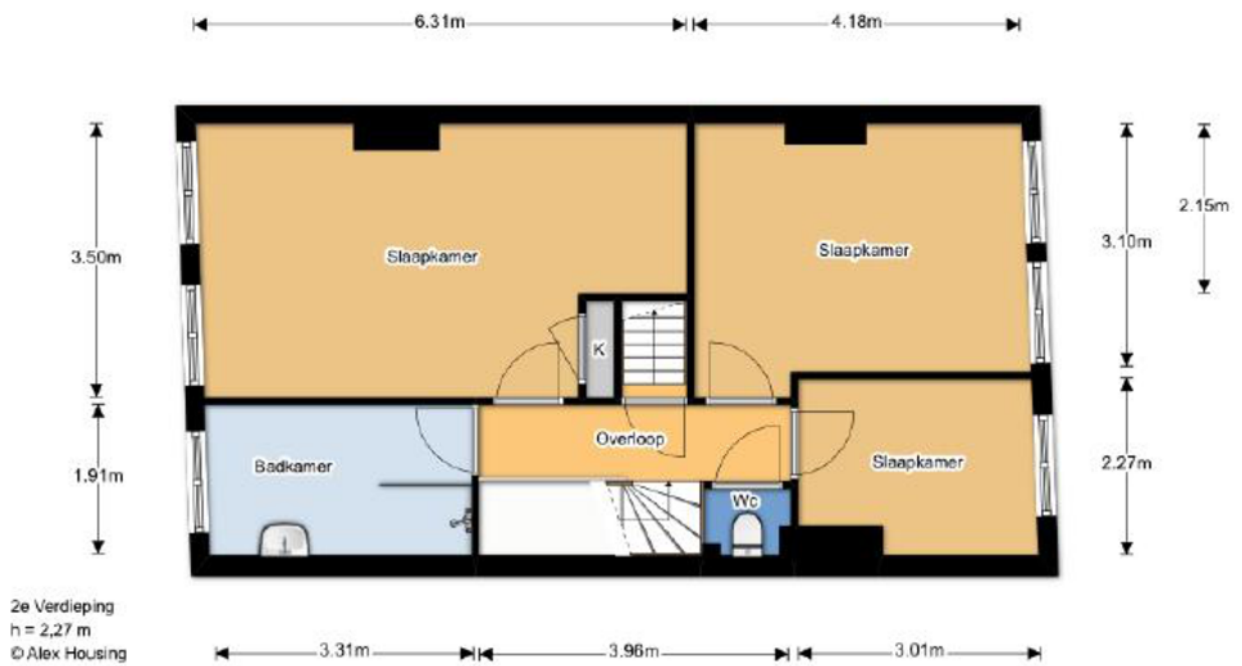


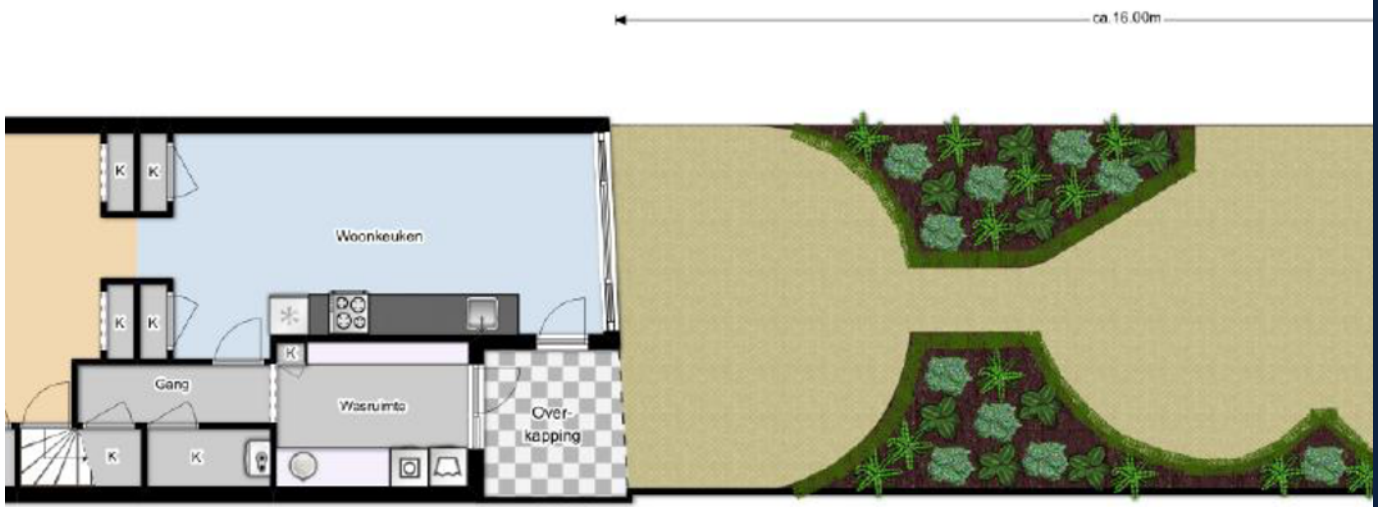


Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage









KADASTRALE KAART

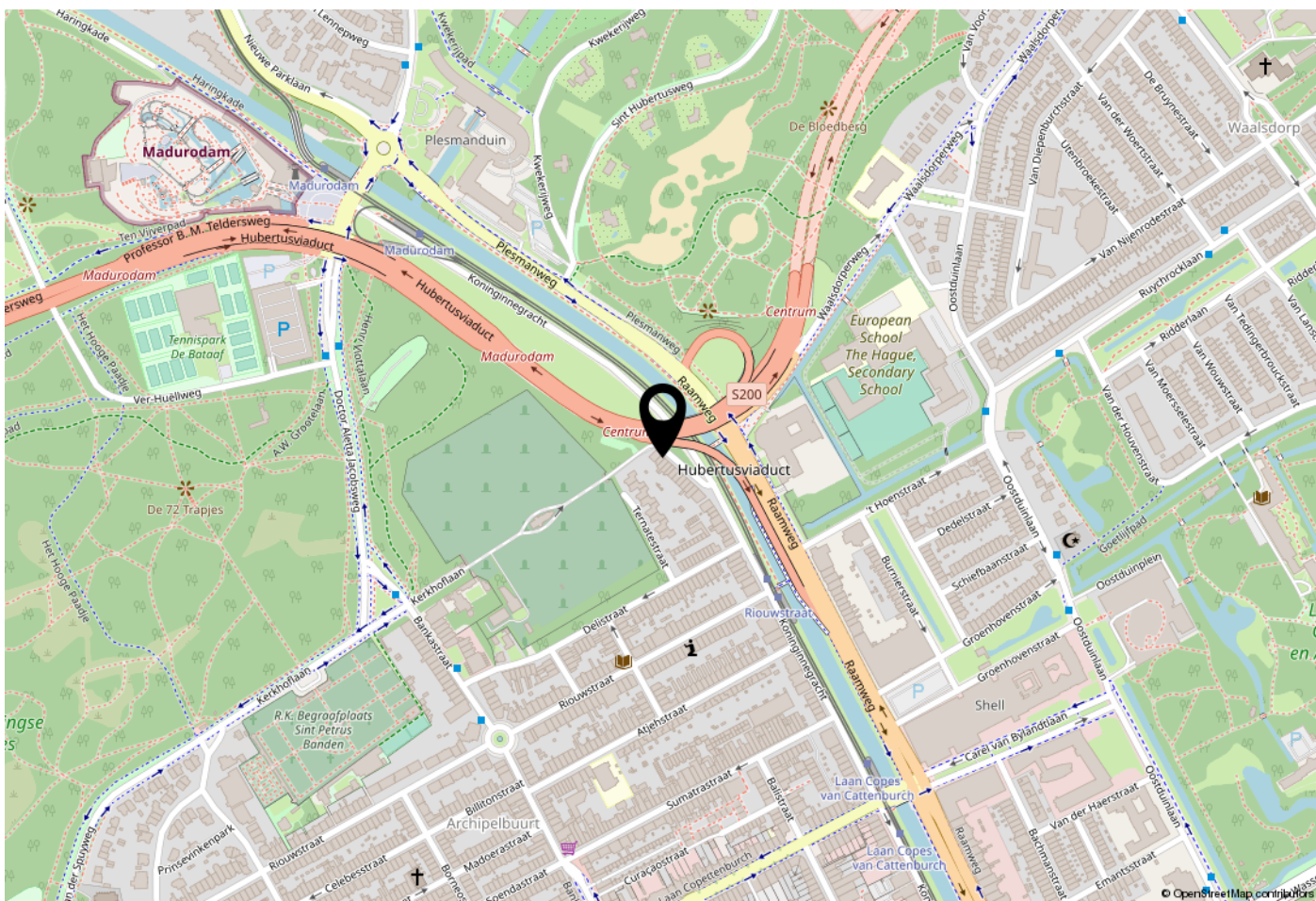
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: kon 144



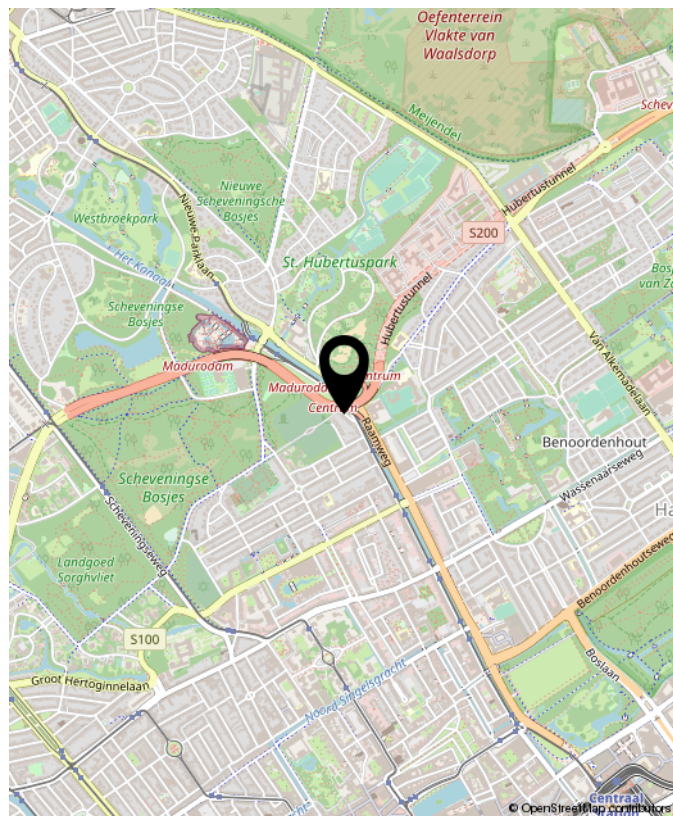
<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 19 januari 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente 'S-GRAVENHAGE P Sectie P Perceel 4864</p> 	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
---	--	---

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?

Tekst



Koninginnegracht 144, 'S-Gravenhage



**INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

De Vries Robbé
Makelaardij o.g. B.V.
Javastraat 47
2585 AE
Den Haag

TEL. +31703658844
www.vriesrobbe.nl
info@vriesrobbe.nl

