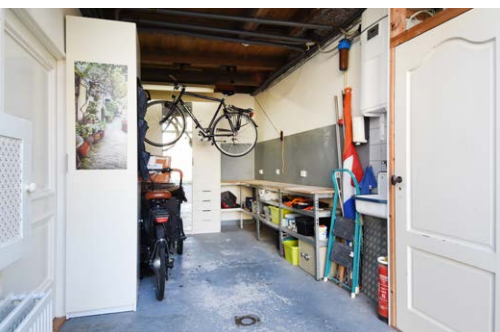




Prinsegracht 122 – 122 A te Den Haag

Van Boetzelaerlaan 1
 Den Haag
 T 070 – 355 84 00
info@korffdegidts.nl
www.korffdegidts.nl





Dit zeggen de verkopers:

"Jarenlang hebben wij hier genoten met kinderen en kleinkinderen. Midden in het bruisende centrum van Den Haag vonden we onze eigen oase van rust aan de Prinsegracht. Van zomerse BBQ's in de beschutte tuin of op het zonnige dakterras tot sfeervolle winteravonden bij de houtkachel!"

"Het lijkt het kleinste huis in de straat, maar het is één van de grootste huizen in de straat". Door de verbouwing onder architectuur en het in acht nemen van het beschermd stadsgezicht is nauwelijks te zien dat het twee panden waren en dat er een verdieping bovenop is gekomen. Hierdoor is de ruimte binnen enorm.

Ontdek deze buitengewone stadswoning!

Achter deze authentieke gevel gaat een ware woonparel schuil: energiezuinig (energielabel B), verrassend ruim en tot in de puntjes gerenoveerd onder architectuur. Historische charme ontmoet modern comfort, met behoud van authentieke details zoals fraaie balken en een karakteristieke voorgevel. Twee panden zijn samengevoegd tot één royale woning met ongekennde mogelijkheden.

De begane grond kan zelfs dienst doen als apart appartement of werkruimte! Daarnaast geniet je van een zonnige tuin, twee prachtige dakterrassen én een inpandige garage—uniek in de stad. Laat je verrassen door deze unieke combinatie van ruimte, stijl en functionaliteit!

Locatie:

Wonen in het hart van bruisend Den Haag!

- Deze unieke woning ligt midden in het levendige centrum, op loopafstand van gezellige winkels, hippe restaurants, sfeervolle barretjes, boeiende musea en uitstekende openbaar vervoermogelijkheden.
- Fiets in slechts 15 minuten naar het strand van Scheveningen voor een heerlijke dag aan zee!
- Dankzij de centrale ligging zijn uitvalswegen snel en gemakkelijk bereikbaar.

Indeling

Bij binnenkomst kom je in de hal met een antieke tegelvloer.

Garage:

Vanuit de hal heb je ook toegang tot de inpandige garage met meterkast en waterontharder. Momenteel in gebruik als hobby-/werkruimte, maar ook ideaal voor het stallen een auto.

Appartement/praktijkruimte/atelier/kantoor:

Op de begane grond is een zelfstandige, volledig gemeubileerde appartement. Ideaal voor werken aan huis, gasten, een inwonend kind, ouders of au pair. De gang geeft toegang tot alle vertrekken: een toilet met fontein, een badkamer met douche, wastafel en handdoekradiator, en een berging die nu in gebruik is als wijnkamer/kelder. Aan de achterzijde bevinden zich een inpandige slaapkamer, een woonkamer met vaste kast/wasruimte en een keuken met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, vaatwasser, vriezer en koelkast.

Tuin:

De schuifpui geeft toegang tot de veranda en de ommuurde zonnig en beschutte stadstuin op het zuidoosten. Achter in de tuin staat een volledig geïsoleerd tuinhuis en er is een inpandige berging bereikbaar vanuit de tuin.





Trap naar de 1e etage:

Op de overloop is een 2e ruime toilet met wastafel. De ruime woon-/eetkamer met Barbas-houtkachel heeft een moderne open keuken met luxe inbouwapparatuur, zoals een magnetron, dubbele spoelbak, vaatwasser en een 90 cm 6-pits gasfornuis met oven en wokbrander (Smeg). Vanuit de woonkamer heb je uitzicht op de Lage Nieuwstraat, met links het historische "Hofje van Nieuwkoop" en rechts de "Zoutmanpanden". Aan de achterzijde bevindt zich een grote slaapkamer/studeerkamer met vaste kastenwand en een moderne en-suite badkamer met douche, wastafel en handdoekradiator. Tevens heb je hier toegang tot het zonnige achterbalkon (ZO).

Trap naar de 2e etage:

Vanuit de overloop heb je toegang tot de luxe badkamer/wellnessruimte, voorzien van een jacuzzi met lucht- en waterjets, sauna, inloopdouche, handdoekradiator en dubbele wastafel. Vanuit hier heb je ook toegang tot het ruime dakterras met buitenkeuken, voorzien van een 2-pits gasfornuis, spoelbak en koelkast. Het zonnige terras op het zuidoosten is door zijn rustige ligging de perfecte plek om te ontspannen en te genieten van lange zomeravonden. Verder is er op deze verdieping een toilet met fontein. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime slaapkamer met walk-in-closet.

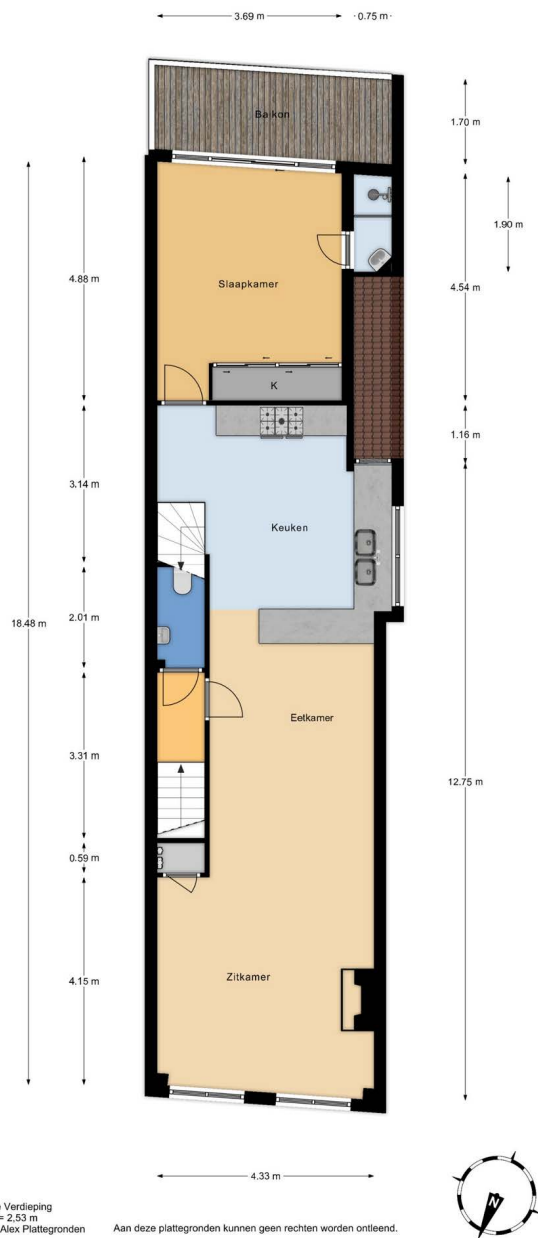
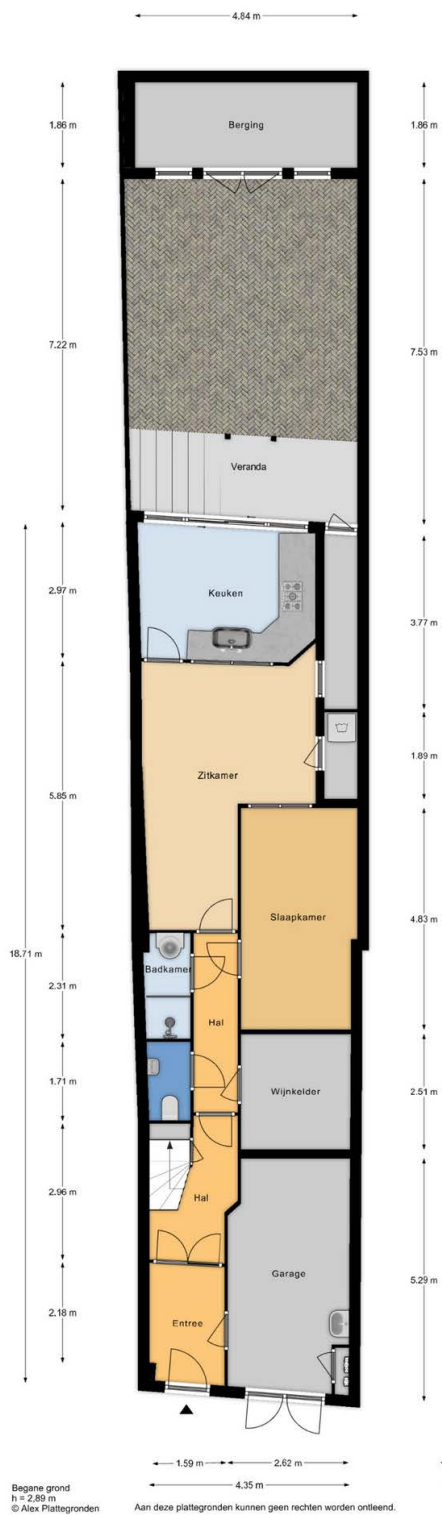
Trap naar de 3e etage:

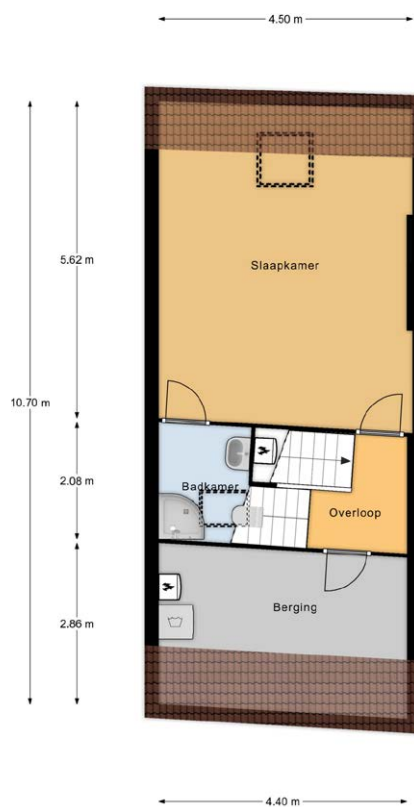
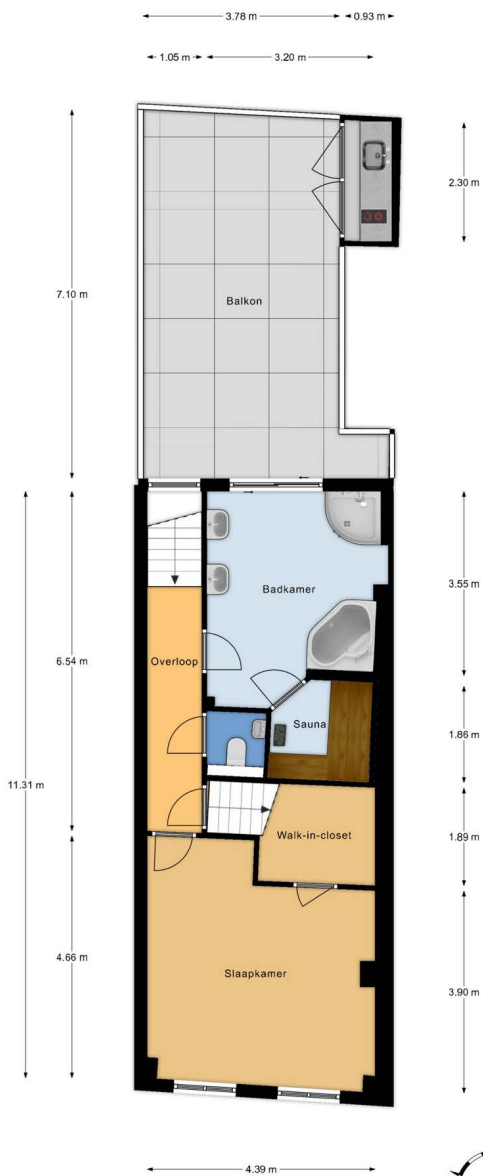
Overloop, royale slaapkamer met Velux-raam en een 4e badkamer, uitgerust met toilet, wastafel, douche en handdoekradiator, en seprate technische ruimte en wasruimte. Vanaf de overloop op deze verdieping leidt een vaste trap naar het dakraam met toegang tot het dak en de zonnepanelen.

Moderne voorzieningen zoals zonnepanelen, zonneboilers, een geavanceerd verwarmingssysteem met permanent warmwatercircuit en een domoticasysteem zorgen voor een energiezuinig en comfortabel leefklimaat. De mate van isolatie van het huis en het feit dat de twee zonneboilers beide dubbele warmtewisselaars hebben, maken het mogelijk om in de toekomst een full-electric warmtepomp te installeren zonder al te veel bijkomende kosten.

geavanceerd verwarmingssysteem met permanent warmwatercircuit en een domoticasysteem zorgen voor een energiezuinig en comfortabel leefklimaat. De mate van isolatie van het huis en het feit dat de twee zonneboilers beide dubbele warmtewisselaars hebben, maken het mogelijk om in de toekomst een full-electric warmtepomp te installeren zonder al te veel bijkomende kosten.









Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 238 m² volgens de branchebrede meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580 methode)
- Energielabel B
- Bouwjaar 1747
- Eigen grond
- Rijks beschermd stadsgezicht (centrum)
- Zonneboilers (900 liter)
- Zonnepanelen (7x320WP) en zonnecollectoren (4x30 heat-pipes)
- CV-ketel (Itho Kli-Max 2 HR36 uit 2011)
- Voorbereid op warmtepomp
- Nieuwe groepenkast met o.a. extra groep voor zonnepanelen en twee 3-fase krachtstroomgroepen
- Goed geïsoleerd (vloer, muren, ramen met glas-in-lood en dak)
- Geïsoleerd tuinhuis
- Sauna met krachtstroomkachel
- Alarminstallatie aanwezig
- Waterontharder
- EvoHome cv-zoneregeling (12 zones)
- Warme en koude lucht circulatiesystemen
- Warm tapwater circulatiesysteem met volcontinue warmwater bij alle (19) tappunten
- De 1e meter voor de voorgevel ("stoepje") is eigen grond en kan weer geheel of gedeelte worden afgesloten zoals dat ook bij de burens het geval is.
- Balkenlaag van 20cm hoog waardoor plafonds 20cm hoger zijn dan in het meetrapport staat vermeld
- Kijk ook naar onze omgevingsfilm
- Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing
- De op te maken koopovereenkomst zal conform het NVM-model zijn
- In de koopakte zullen in verband met het bouwjaar de ouderdoms- en materialenclausule worden opgenomen

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

Kadastrale omschrijving:
 Gemeente 's-Gravenhage, sectie K, nummer 123

Oplevering: In overleg.



Social Media

