



**Groot Hertoginnelaan 15**  
**2517 EA Den Haag**

**€ 1.425.000 k.k.**

<b>Vraagprijs</b>	€ 1.425.000 k.k.
<b>Inrichting</b>	Gestoffeerd
<b>Status</b>	Beschikbaar
<b>Oplevering</b>	In overleg
<b>Soort woonhuis</b>	Herenhuis, tussenwoning
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar</b>	1896
<b>Onderhoud binnen</b>	Uitstekend
<b>Onderhoud buiten</b>	Uitstekend
<b>Ligging</b>	In centrum
<b>Bijzonderheden</b>	Beschermd stads- of dorpgezicht
<b>Oppervlakte</b>	261m <sup>2</sup>
<b>Perceel</b>	178m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	1.021m <sup>3</sup>
<b>Kamers</b>	9
<b>Slaapkamers</b>	5
<b>Badkamers</b>	2
<b>Verdiepingen</b>	4
<b>Voorzieningen</b>	Tv-kabel, rookkanaal, frans balkon, dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen
<b>Energielabel</b>	A
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, hr-glas
<b>Warm water</b>	C.v.-ketel
<b>Verwarming</b>	C.V.-ketel
<b>Ketel</b>	Topline ii aquapower hrc 45 hr combiketel (2014, combi-ketel, eigendom)
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Achtertuint</b>	West, 86m <sup>2</sup> , 580×1483cm
<b>Schuur</b>	Aangebouwd steen
<b>Faciliteiten schuur</b>	Voorzien van elektra, voorzien van water

Ten aanzien van de juistheid kan door geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Groot Hertoginnelaan 15 – Den Haag (Duinoord / Zorgvliet)

Schitterend en Karaktervol 4-laags duurzaam herenhuis vol rust, ruimte en raffinement.

See English text below.

Aan de statige Groot Hertoginnelaan, precies op de grens van de geliefde wijken Duinoord en Zorgvliet, bevindt zich dit imposante en met zorg onderhouden herenhuis met een royaal woonoppervlak van circa 261 m<sup>2</sup>. Een woning waar de sfeer van het verleden, het comfort van het heden en de duurzaamheid van de toekomst op harmonieuze wijze samenkomen.

Achter de klassieke gevel treft u een waar familiehuis dat warmte, stijl en sereniteit uitstraalt. Dankzij hoogwaardige isolatievoorzieningen zoals HR++-glas, gevelisolatie en een extra tussendeur bij de entree, geniet u hier van een zeldzaam rustige woonervaring – midden in de stad, maar met de stilte van het buitengebied.

De prachtige, diepe tuin aan de achterzijde is een oase van rust en groen. De ligging aan een klein beekje en de perfecte balans tussen zon en schaduw maken dit tot een plek waar elke dag voelt als een vakantie. Een ideale omgeving voor een ontspannen kop koffie in de ochtendzon, of een goed glas wijn met vrienden in de avond.

Duurzaam wonen met stijl

Met een energielabel A en zonnepanelen staat deze woning garant voor energiezuinig wonen zónder in te leveren op sfeer of karakter. De combinatie van klassieke bouwstijl met moderne technologie resulteert in een uiterst comfortabele en toekomstbestendige woning, waarin het aangenaam wonen is in elk seizoen.

Locatie – Duinoord & Zorgvliet: klassiek wonen tussen stad en zee

Duinoord en Zorgvliet behoren tot de meest prestigieuze wijken van Den Haag. Hier woont u te midden van monumentale panden, brede lanen en statige architectuur, op loopafstand van alles wat het leven aangenaam maakt. De populaire Reinkenstraat en Frederik Hendriklaan, bekend om hun fijne speciaalzaken, gezellige terrassen en restaurants, liggen om de hoek. Ook (internationale) scholen, musea, sportfaciliteiten en het strand van Scheveningen zijn uitstekend bereikbaar – zowel per fiets als met het openbaar vervoer. Een perfecte combinatie van rust, bereikbaarheid en leefkwaliteit.

Indeling:

Begane grond

U betreedt de woning via een indrukwekkende entreehal met marmeren vloer, klassieke wandtegels en een bijzonder hoog plafond. Vanuit de ruime hal heeft u toegang tot de stijlvolle open leefkeuken, voorzien van luxe inbouwapparatuur: inductiekookplaat, Quooker, combi-oven, afzuigunit, vaatwasser en grote koelkast. De lichte woonkamer aan de voorzijde biedt via grote raampartijen prachtig uitzicht op de laan en laat het daglicht rijkelijk binnenvallen – een heerlijke ruimte voor ontspanning of ontvangst.

Eerste verdieping

Op deze verdieping vindt u een tweede, riante woonkamer met klassieke uitstraling. De originele marmeren schouw, sierlijsten, hoge plafonds, glasinloodramen en stijlvolle boogvormige glazen bovenlichten boven de dubbele deuren geven de ruimte grandeur en karakter. Aangrenzend is een chique werkkamer met op maat gemaakte bar – een inspirerende ruimte voor thuiswerken, lezen of borrelen.

#### Tweede verdieping

De master bedroom is ruim opgezet en heeft toegang tot een zonnig balkon. Een tweede slaapkamer op deze verdieping is eveneens ruim en licht. Beide kamers delen een moderne badkamer met ligbad, inloopdouche en stijlvol wastafelmeubel – comfortabel, praktisch en elegant.

#### Derde verdieping

Hier bevinden zich nog twee volwaardige slaapkamers, perfect als kinder- of logeerkamers, maar ook zeer geschikt als studio of thuiswerkplek. Daarnaast is er een aparte wasruimte met extra bergruimte, evenals een tweede badkamer met inloopdouche en wastafel.

#### Bijzonderheden op een rij

Toplocatie gelegen op de grens van de geliefde wijken Duinoord en Zorgvliet

Energielabel A Uniek voor een herenhuis in de klassieke wijk duinoord

Uitzonderlijk rustige ligging dankzij uitstekende isolatie, HR++-glas, gevelisolatie en extra tussendeur

Fraai aangelegde, diepe tuin met zon, schaduw en een unieke ligging aan een beekje

Voorzien van zonnepanelen

Rijk aan originele details: glasinloodramen, marmeren schouwen, hoge plafonds, sierlijsten

Vier verdiepingen vol karakter, licht en ruimte

Moderne leefkeuken met hoogwaardige apparatuur

Twee luxe badkamers en vier ruime slaapkamers

Zeer goed onderhouden woning – instapklaar

Bouwkundige keuring beschikbaar

Oplevering in overleg

Een uniek herenhuis dat het beste van twee werelden biedt

Deze bijzondere woning aan de Groot Hertoginnelaan is een zeldzaam aanbod op de Haagse woningmarkt. Perfect voor wie op zoek is naar een royaal, karaktervol én duurzaam familiehuis met een ideale ligging tussen stad en zee.

Wij zijn dan ook bijzonder trots dit huis te mogen aanbieden en nodigen u van harte uit voor een vrijblijvende bezichtiging.

Bezichtigingen zijn mogelijk van maandag t/m zondag – wij nemen graag ruim de tijd om u dit unieke huis te laten beleven.

Ook voor de verkoop van uw huidige woning, in of buiten Den Haag, staan wij uiteraard voor u klaar.

Groot Hertoginnelaan 15, The Hague - Duinoord

#### Beautiful and Characterful Mansion in Excellent Condition

Located in the heart of the sought-after Duinoord district, you will find this stately mansion with a living area of no less than 261 m<sup>2</sup>. The property exudes both style and character, with a perfect blend of authentic details and modern conveniences. The home offers four spacious bedrooms, two luxurious bathrooms, and a contemporary open kitchen directly connected to the beautifully landscaped garden. The energy label A highlights the comfort of this property, which is both charming and practical.

#### Location

Duinoord is undoubtedly one of the most beautiful and beloved neighborhoods in The Hague. The neighborhood offers a quiet yet

central location, making it an ideal living environment for both families and professionals. The unique architecture of the area adds to its charm, while the proximity to schools, museums, and lively shopping streets such as Reinkenstraat and Frederik Hendriklaan makes daily life more convenient. The vibrant city center of The Hague is just a short distance away, as well as the beach and harbor of Scheveningen, which are only a 10-minute bike ride away. Duinoord offers the perfect balance between the dynamic city life and the tranquility of a green, serene living environment.

#### Layout

##### Ground Floor:

Upon entering, you are welcomed by an impressive entrance, where the high ceilings, elegant marble floor, and classic wall tiles immediately emphasize the stately appearance of the house. The spacious hallway gives access to the open kitchen, which is equipped with all modern conveniences, including an induction cooktop, Quooker, extractor unit, built-in combi-oven, large fridge, and dishwasher. The living room at the front of the house is bright and spacious, with large windows that provide ample natural light and a beautiful view of the street. This room is perfect for both relaxation and entertaining guests.

##### 1st Floor:

On the first floor, there is a second spacious living room that combines classic grandeur with contemporary comfort. The authentic character is reflected in the original decorative moldings, high ceilings, and the marble fireplace, which serves as a focal point and adds warmth and elegance to the room. Large windows provide an abundance of natural light, creating an inviting and pleasant atmosphere. The original stained-glass windows, which continue into the hallway, and the graceful glass arches above the double entry doors, contribute to the stately appearance of this floor. This level also features a luxurious office space with a custom-made bar, ideal for work or relaxation.

##### 2nd Floor:

On the second floor is the master bedroom, which receives an abundance of natural light through the large windows and offers a stunning view. From this bedroom, you have access to a sunny balcony, where you can enjoy the outdoors. Additionally, there is a second bedroom on this floor, also bathed in natural light and offering a pleasant ambiance. These two bedrooms share a modern, stylish bathroom with a bathtub, walk-in shower, and an elegant vanity unit.

##### 3rd Floor:

On the top floor, there are two more spacious bedrooms, ideal for children, guests, or a home office. There is also a practical laundry room with additional storage space and a second modern bathroom with a walk-in shower and vanity unit.

This mansion presents a unique opportunity for those seeking a character-filled home in one of the most beautiful neighborhoods of The Hague, with a perfect blend of comfort, style, and location.

#### Features:

- Located in a prime location in the beloved Duinoord
- Preserved original style features and elements
- Energy-efficient with an energy label A
- Deep garden with unobstructed views, ideal for relaxation
- Four floors full of charm and character
- Very well-maintained property
- Building inspection available for viewing
- Modern open kitchen and two luxurious bathrooms
- Four spacious bedrooms, suitable for various purposes
- Transfer by mutual agreement



We are proud to offer this exceptional property for sale and invite you for a non-binding viewing.  
Viewings available Monday through Sunday. We will take all the time needed to show you around this beautiful home.  
We are also happy to assist you with the sale of your current property within or outside of The Hague.











































