



Kranenburgweg 45 A
2581 XW Den Haag

€ 675.000 k.k.

Vraagprijs	€ 675.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	Per direct
Soort appartement	Bovenwoning, dubbel bovenhuis
Woonlaag	1
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1912
Onderhoud binnen	Matig
Onderhoud buiten	Goed
Ligging	Aan het water, in woonwijk, vrij uitzicht
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpgezicht
Oppervlakte	131m ²
Perceel	131m ²
Inhoud	480m ³
Kamers	6
Slaapkamers	4
Badkamers	1
Verdiepingen	2
Voorzieningen	Tv-kabel, natuurlijke ventilatie
Energie label	G
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Balkon	Ja

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

Kranenburgweg 45 A – Den Haag (Geuzen/Statenkwartier)

Kluskans met volop mogelijkheden op een centrale locatie

Bent u op zoek naar een woning die u volledig naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is Kranenburgweg 45A in Den Haag een unieke kans. Deze kluswoning biedt volop potentie voor handige kopers, beleggers of creatieve woningzoekers die hun eigen droomplek willen realiseren.

De woning beschikt over een praktische indeling en biedt diverse mogelijkheden om te verbouwen en optimaliseren. Met de juiste aanpak creëert u hier een comfortabele woning op een gunstige locatie in Den Haag.

Gelegen in een levendige omgeving met winkels, openbaar vervoer, scholen en uitvalswegen op korte afstand. Ook het centrum van Den Haag, de haven en het strand zijn goed bereikbaar.

Indeling eerste verdieping:

Via de overloop op de eerste verdieping zijn alle vertrekken toegankelijk. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkamer met karakteristieke raampartijen en veel lichtinval. Aangrenzend ligt de gesloten keuken van circa 5,6 m². Aan de achterzijde bevindt zich de royale woon-/eetkamer, uitstekend geschikt voor het realiseren van een open keuken. De verdieping beschikt verder over een badkamer van circa 6,6 m². Separaat bevindt zich een toiletruimte. Daarnaast zijn er meerdere vaste kasten aanwezig, wat zorgt voor extra bergruimte.

Indeling tweede verdieping:

De tweede verdieping beschikt over een ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers en de buitenruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer van circa 15,6 m² met directe toegang tot het balkon van circa 3,5 m². Daarnaast ligt een extra slaapkamer van circa 5,4 m², ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers van respectievelijk circa 14,6 m² en 6,9 m². De grootste slaapkamer beschikt over praktische vaste kastruimte. Vanuit de achterzijde is tevens toegang tot het royale dakterras van circa 16,2 m²: een heerlijke plek om in alle rust van de buitenlucht te genieten.

Verder is er op deze verdieping een separate bergkast aanwezig en zorgt de praktische indeling voor volop mogelijkheden voor een groot gezin, thuiswerken of hobbyruimte.

Bijzonderheden

- Kluswoning met veel potentie;
- Volledig naar eigen wens te moderniseren;
- Gelegen in een centrale buurt, op loopafstand van de haven en fietsafstand van het centrum;
- Zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer;
- Verkoop in huidige staat ("as is, where is");
- Ouderdoms- en niet-bewonersclausule van toepassing;
- VvE in oprichting.

Bent u niet bang om de handen uit de mouwen te steken? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van deze woning.

- English text -

Kranenburgweg 45A – The Hague (Geuzen/Statenkwartier)

Renovation opportunity with plenty of potential in a central location

Are you looking for a property that you can fully modernize and design to your own taste? Then Kranenburgweg 45A in The Hague offers a unique opportunity. This renovation property provides plenty of potential for handy buyers, investors, or creative house hunters looking to create their dream home.

The property features a practical layout and offers various possibilities for renovation and optimization. With the right approach, you can transform this into a comfortable home in a convenient location in The Hague.

Situated in a lively area with shops, public transport, schools, and main roads all within close proximity. The city centre of The Hague, the harbour, and the beach are also easily accessible.

Layout first floor

Via the landing on the first floor, all rooms are accessible. At the front of the property is the spacious living room with characteristic windows and plenty of natural light. Adjacent is the closed kitchen of approximately 5.6 m². At the rear is the generous living/dining room, ideally suited for creating an open-plan kitchen. This floor also features a bathroom of approximately 6.6 m². A separate toilet is located off the landing. In addition, several built-in cupboards provide extra storage space.

Layout second floor

The second floor features a spacious landing with access to four bedrooms and the outdoor spaces. At the front is a generous bedroom of approximately 15.6 m² with direct access to the balcony of approximately 3.5 m². In addition, there is an extra bedroom of approximately 5.4 m², ideal as a child's room, home office, or guest room.

At the rear are two more bedrooms measuring approximately 14.6 m² and 6.9 m² respectively. The largest bedroom benefits from practical built-in storage space. The rear of the property also provides access to the spacious roof terrace of approximately 16.2 m²: a wonderful place to enjoy the outdoors in peace and privacy.

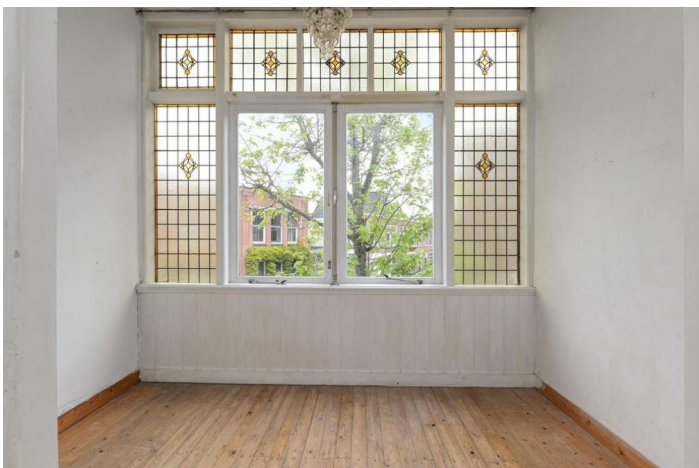
Furthermore, this floor includes a separate storage cupboard, and the practical layout offers plenty of possibilities for a large family, working from home, or hobby space.

Particulars

- Renovation property with lots of potential;
- Can be fully modernized to your own wishes and taste;
- Located in a central neighbourhood, within walking distance of the harbour and cycling distance of the city centre;
- Excellent accessibility by public transport;
- Sold in its current condition ("as is, where is");
- Age clause and non-owner-occupancy clause apply;
- Homeowners' Association (VvE) currently being established.

Are you ready to roll up your sleeves? Schedule a viewing today and discover the possibilities this property has to offer.

















Begane Grond

