



**Van der Woertstraat 49**  
**2597 PJ Den Haag**

**€ 1.195.000 k.k.**

|                            |                                                                                     |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>          | € 1.195.000 k.k.                                                                    |
| <b>Inrichting</b>          | Gestoffeerd                                                                         |
| <b>Status</b>              | Beschikbaar                                                                         |
| <b>Oplevering</b>          | In overleg                                                                          |
| <b>Soort woonhuis</b>      | Eengezinswoning, hoekwoning                                                         |
| <b>Soort bouw</b>          | Bestaande bouw                                                                      |
| <b>Bouwjaar</b>            | 1930                                                                                |
| <b>Onderhoud binnen</b>    | Uitstekend                                                                          |
| <b>Onderhoud buiten</b>    | Uitstekend                                                                          |
| <b>Ligging</b>             | Aan rustige weg, in woonwijk                                                        |
| <b>Bijzonderheden</b>      | Beschermde stads- of dorpgezicht                                                    |
| <b>Oppervlakte</b>         | 150m <sup>2</sup>                                                                   |
| <b>Perceel</b>             | 150m <sup>2</sup>                                                                   |
| <b>Inhoud</b>              | 553m <sup>3</sup>                                                                   |
| <b>Kamers</b>              | 6                                                                                   |
| <b>Slaapkamers</b>         | 4                                                                                   |
| <b>Badkamers</b>           | 2                                                                                   |
| <b>Verdiepingen</b>        | 3                                                                                   |
| <b>Voorzieningen</b>       | Mechanische ventilatie, airconditioning, schuifpui, dakraam, natuurlijke ventilatie |
| <b>Energie label</b>       | A+++                                                                                |
| <b>Isolatie</b>            | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, hr-glas                      |
| <b>Verwarming</b>          | Warmtepomp                                                                          |
| <b>Ketel</b>               | (combi-ketel)                                                                       |
| <b>Balkon</b>              | Ja                                                                                  |
| <b>Tuin</b>                | Achtertuint, voortuint                                                              |
| <b>Achtertuint</b>         | Zuidwest, 45m <sup>2</sup> , 500×900cm                                              |
| <b>Schuur</b>              | Vrijstaand steen                                                                    |
| <b>Faciliteiten schuur</b> | Voorzien van elektra                                                                |

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

Van der Woertstraat 49 – Den Haag | Benoordenhout

Exclusief en volledig gerenoveerd familiehuis met energielabel A+++, een warmtepomp, zonnepanelen, vier slaapkamers, twee luxe badkamers, een zonnige voor- en achtertuin en een hoogwaardige afwerking.

Residence Makelaars presenteert met trots deze uitzonderlijk stijlvolle en volledig gerenoveerde eindwoning, gelegen in één van de meest geliefde lanen van het Benoordenhout. De woning is de afgelopen jaren onder architectuur volledig vernieuwd waarbij uitsluitend gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen, luxe maatwerkinterieur en de modernste installaties. Het resultaat is een instapklare gezinswoning waarin luxe, comfort, duurzaamheid en karakter op unieke wijze samenkomen.

Met een woonoppervlakte van circa 150 m<sup>2</sup>, verdeeld over drie volwaardige woonlagen, beschikt deze prachtige woning over vier ruime slaapkamers, twee exclusieve badkamers, een indrukwekkende leefkeuken met kookeiland, zonnige voor- en achtertuin en een energielabel A+++. Dankzij de uitstekende isolatie, vloerverwarming, airconditioning en hoogwaardige afwerking geniet u hier iedere dag van optimaal wooncomfort.

De ligging is zonder meer uitstekend. Benoordenhout behoort al jarenlang tot de meest geliefde woonwijken van Den Haag. Op loopafstand bevinden zich de gezellige Van Hoytemastraat met haar exclusieve speciaalzaken, delicatessenwinkels, restaurants en terrassen. Clingendael, Landgoed Oosterbeek, diverse sportverenigingen en meerdere (internationale) scholen liggen in de directe omgeving. Internationale organisaties zoals Shell, NATO, ICC, Europol en Eurojust bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Den Haag, het strand van Scheveningen en de uitvalswegen richting Amsterdam, Rotterdam en Utrecht zijn uitstekend bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning.

De indrukwekkende woonverdieping valt direct op door haar royale afmetingen, prachtige lichtinval en stijlvolle combinatie van authentieke details en modern wooncomfort. Glas-in-loodramen geven de ruimte karakter, terwijl de doorlopende houten vloer zorgt voor rust en eenheid.

Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle woonkamer die uitstekend dienstdoet als comfortabele tv-hoek. De nieuwe openslaande deuren, waarin het authentieke glas-in-lood is teruggeplaatst, bieden toegang tot het zonnige voorterras. Het centrale middelpunt van de woning is de exclusieve woonkeuken met aangrenzend eetgedeelte. De keuken is stijlvol uitgevoerd met greeploze, matzwarte kasten, een royaal kookeiland en een houten bar waaraan heerlijk kan worden ontbeten of geborrelt. Hoogwaardige inbouwapparatuur van Siemens maakt het geheel compleet. De keuken beschikt onder andere over een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer, oven en combimagnetron. Dankzij de royale hoeveelheid maatwerkkastruimte ontbreekt het hier bovendien aan niets.

Aan de achterzijde ligt de ruime en lichte zitkamer. Daklichten en grote aluminium minimalistische schuifpui (met Tudor) zorgen voor een overvloed aan daglicht en verbinden het interieur op natuurlijke wijze met de fraai aangelegde, zonnige achtertuin. Hier lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over. De tuin biedt volop privacy en is voorzien van een vrijstaande berging en een praktische achterom.

Een modern afgewerkte toiletruimte met fonteintje maakt deze bijzonder complete en sfeervolle woonverdieping af.

Indeling:

#### Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers. De royale slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een zonnig balkon. De overige slaapkamers zijn eveneens uitstekend bemeten en daardoor ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer.

#### Badkamer

De badkamer heeft dankzij de royale marmerlook wand- en vloerafwerking een luxe uitstraling. De ruime, glazen inloopdouche is voorzien van zowel een regendouche als een handdouche en beschikt over een comfortabele zitbank. Het stijlvolle meubel met brede wastafel, wandkraan en grote spiegel biedt volop ruimte en maakt het moderne geheel compleet. De ramen zorgen bovendien voor aangenaam daglicht. Op deze verdieping bevindt zich tevens een separaat toilet.

#### Topetage

De volledige bovenste verdieping is ingericht als een indrukwekkende privésuite van circa 24 m<sup>2</sup>, met de sfeer en luxe van een exclusief hotel. Kamerbrede raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht en een weids uitzicht over de groene omgeving. De suite beschikt over airconditioning, kastruimte en een vrijstaand ligbad dat een echte blikvanger vormt. De stijlvolle badkamer is verder voorzien van een royale inloopdouche met marmerlook, een wastafelmeubel en modern sanitair.

#### Bijzonderheden:

- Volledig onder architectuur gerenoveerd
- Energielabel A+++
- Warmtepomp
- Zonnepanelen
- Circa 155 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Vier royale slaapkamers
- Twee exclusieve badkamers
- Luxe woonkeuken met kookeiland
- Hoogwaardige Gaggenau-, Bora- en Siemens-inbouwapparatuur
- Vloerverwarming op alle etages
- Airconditioning
- Hoogwaardige isolatie en HR++ beglazing
- Fraaie maatwerkkasten
- Voor- en zonnige achtertuin
- Balkon aan de voorzijde
- Vrijstaande berging
- Gelegen in één van de mooiste straten van het Benoordenhout
- Nabij internationale organisaties, internationale scholen, strand, centrum en uitvalswegen

Een uitzonderlijk fraaie gezinswoning waarin luxe, duurzaamheid en tijdloze architectuur samenkomen op een absolute toplocatie in het Benoordenhout. Residence Makelaars nodigt u graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging om zelf de hoogwaardige afwerking, ruimte en bijzondere sfeer van deze exclusieve woning te ervaren.

-English text-

Van der Woertstraat 49 – The Hague | Benoordenhout

Exclusive, fully renovated family home with an A+++ energy rating, heat pump, solar panels, four bedrooms, two luxurious bathrooms,

sunny front and rear gardens, and high-end finishes throughout.

Residence Makelaars is proud to present this exceptionally stylish, fully renovated end-of-terrace house, situated on one of Benoordenhout's most sought-after avenues. In recent years, the property has been completely renovated under architectural supervision, using only premium materials, bespoke interiors and state-of-the-art systems. The result is a turnkey family home that combines luxury, comfort, sustainability and character in a truly distinctive way.

Offering approximately 150 m<sup>2</sup> of living space arranged over three full floors, this magnificent home features four generously sized bedrooms, two luxurious bathrooms, an impressive open-plan kitchen with an island, sunny front and rear gardens, and an A+++ energy rating. Excellent insulation, underfloor heating, air conditioning and superior finishes ensure optimal comfort throughout the year.

The location is outstanding. Benoordenhout has long been one of The Hague's most desirable residential neighbourhoods. The charming Van Hoytemastraat, with its exclusive boutiques, delicatessens, restaurants and terraces, is within walking distance. Clingendael Park, the Oosterbeek Estate, various sports clubs and several international schools are also nearby. International organisations such as Shell, NATO, the ICC, Europol and Eurojust are all within easy reach. The centre of The Hague, Scheveningen beach and major roads to Amsterdam, Rotterdam and Utrecht are also readily accessible.

#### Layout

##### Ground floor

The entrance to the property is approached through the well-maintained front garden.

The impressive living level immediately stands out for its generous proportions, abundance of natural light and stylish combination of original features and modern comfort. Stained-glass windows lend character to the space, while continuous wooden flooring creates a calm and harmonious ambience.

At the front of the property is an inviting living room that is ideally suited as a comfortable television lounge. New French doors, incorporating the original stained glass, open onto the sunny front terrace.

At the heart of the home is the exclusive open-plan kitchen and adjoining dining area. The kitchen is elegantly finished with handleless matt-black cabinetry, a generous island and a wooden breakfast bar—the perfect place for casual dining or drinks. High-quality Siemens appliances complete the kitchen, including a Bora induction hob with integrated extraction, a Quooker boiling-water tap, dishwasher, refrigerator, freezer, oven and combination microwave. Extensive bespoke cabinetry provides an abundance of practical storage.

At the rear is a spacious and light-filled sitting room. Skylights and large minimalist aluminium sliding doors flood the room with natural light and create a seamless connection with the beautifully landscaped, sunny rear garden. Here, indoor and outdoor living blend effortlessly. The private garden includes a detached storage shed and convenient rear access.

A contemporary guest cloakroom with a washbasin completes this exceptionally attractive and well-designed living floor.

##### First floor

The first floor comprises three spacious bedrooms. The generous bedroom at the front benefits from a sunny balcony. The remaining bedrooms are also well proportioned and are ideally suited for use as children's rooms, guest rooms or home offices.

##### Bathroom

The bathroom has a luxurious appearance, with large-format marble-effect wall and floor tiles. The spacious glass-enclosed walk-in shower features both a rainfall shower and a handheld shower, as well as a comfortable built-in bench. A stylish vanity unit with a wide

basin, wall-mounted tap and large mirror completes the contemporary design. Windows provide plenty of pleasant natural light. A separate toilet is also located on this floor.

Top floor:

The entire top floor has been designed as an impressive private suite of approximately 24 m<sup>2</sup>, offering the atmosphere and luxury of an exclusive hotel. Full-width windows provide an abundance of natural light and expansive views across the leafy surroundings.

The suite features air conditioning, fitted storage and a freestanding bathtub that forms a striking focal point. The elegant en-suite bathroom is further equipped with a generous marble-effect walk-in shower, a vanity unit and contemporary sanitary fittings.

Key features:

- Fully renovated under architectural supervision
- A+++ energy rating
- Heat pump
- Solar panels
- Approximately 155 m<sup>2</sup> of living space
- Four generously sized bedrooms
- Two luxurious bathrooms
- High-end open-plan kitchen with island
- Premium Gaggenau, Bora and Siemens built-in appliances
- Underfloor heating on every floor
- Air conditioning
- High-quality insulation and HR++ double glazing
- Beautiful bespoke cabinetry
- Front garden and sunny rear garden
- Front-facing balcony
- Detached storage shed
- Situated on one of Benoordenhout's most beautiful streets
- Close to international organisations, international schools, the beach, the city centre and major arterial roads

An exceptionally beautiful family home where luxury, sustainability and timeless architecture come together in one of Benoordenhout's finest locations. Residence Makelaars would be delighted to arrange a no-obligation viewing, allowing you to experience the property's outstanding finishes, generous proportions and distinctive atmosphere for yourself.

















