



Kranenburgweg 45
2581 XW Den Haag

€ 575.000 k.k.

Vraagprijs	€ 575.000 k.k.
Bijdrage VVE	€ 100
Status	Beschikbaar
Oplevering	Per direct
Soort appartement	Benedenwoning, appartement
Woonlaag	1
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1912
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Ligging	Aan het water, aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Beschermde stads- of dorpgezicht, toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor gehandicapten
Oppervlakte	80m ²
Perceel	131m ²
Inhoud	340m ³
Kamers	4
Slaapkamers	2
Badkamers	1
Verdiepingen	1
Energie label	A
Isolatie	Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warm water	C.v.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Hr ketel (2023, combi-ketel, eigendom)
Tuin	Achtertuint
Achtertuint	Noordoost, 25m ² , 500×500cm

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

KRANENBURGWEG 45 TE DEN HAAG - GEUZEN- EN STATENKWARTIER

STIJLVOL EN LUXUEUS GERENOVEERD PARTERREAPPARTEMENT MET KARAKTERISTIEKE DETAILS EN EEN FRAAIE ACHTERTUIN MET EIGEN ZIJINGANG

Op een bijzonder geliefde locatie in het Geuzen- en Statenviertel bevindt zich dit schitterende, in 2024 volledig en hoogwaardig gerenoveerde parterreappartement. Een stijlvol thuis waar de charme van de oorspronkelijke architectuur op harmonieuze wijze samenkomt met hedendaagse luxe, verfijnd materiaalgebruik en modern wooncomfort.

De woning onderscheidt zich door haar fraaie plafondornamenten, karakteristieke glas-in-loodramen, originele kamer-en-suite-separatie en sfeervolle schouw. Deze authentieke elementen vormen een prachtig contrast met de luxueuze open keuken, de moderne badkamer en de hoogwaardige afwerking die in de gehele woning is doorgevoerd.

Met twee comfortabele slaapkamers, een royale woon- en eetkamer, een bijzonder fraai uitgevoerde keuken en een heerlijke achtertuin met eigen zijingang biedt deze woning een uitzonderlijk prettige woonomgeving. De openslaande deuren vanuit beide slaapkamers zorgen bovendien voor een directe verbinding met de tuin en versterken het gevoel van rust en ruimte.

Een instapklaar appartement met karakter, op een locatie waar het beste van Den Haag binnen handbereik ligt.

WONEN IN HET GELIEFDE GEUZEN- EN STATENKWARTIER

Het Geuzen- en Statenviertel behoort tot de meest karakteristieke en gewilde woonomgevingen van Den Haag. De wijk staat bekend om haar statige architectuur, sfeervolle straten en internationale allure, mede dankzij de aanwezigheid van diverse ambassades en internationale organisaties.

Op steenworp afstand bevindt zich de geliefde Frederik Hendriklaan, in de volksmond ook wel 'De Fred' genoemd. Deze levendige winkelstraat biedt een bijzonder gevarieerd aanbod van exclusieve boetieks, speciaalzaken, delicatessenwinkels, gezellige cafés en uitstekende restaurants met uitnodigende terrassen.

Ook de ligging ten opzichte van de kust is ideaal. De haven van Scheveningen, het strand, de duinen en diverse groene parken bevinden zich op korte afstand. Hier geniet u van heerlijke wandelingen langs zee, een ontspannen middag op het strand of een diner aan de haven.

Daarnaast zijn diverse musea, internationale scholen, sportfaciliteiten en het centrum van Den Haag eenvoudig bereikbaar. De uitstekende openbaarvervoersverbindingen en gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen A4, A12 en A13 maken de locatie bijzonder aantrekkelijk.

Een woonomgeving waar rust, karakter, stadse levendigheid en het buitenleven elkaar op unieke wijze aanvullen.

INDELING

BEGANE GROND

Via de eigen entree betreedt u de verzorgde hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van het appartement.

Aan de voorzijde bevindt zich de bijzonder sfeervolle woonkamer van circa 19,9 m². De prachtige oorspronkelijke details, waaronder de

karacteristieke schouw, fraaie plafondornamenten, glas-in-loodramen en originele kamer-en-suite-separatie, geven deze ruimte een warme en elegante uitstraling.

De woonkamer staat in open verbinding met de royale woonkeuken van circa 19,1 m², die zonder twijfel een van de blikvangers van de woning vormt.

De keuken is uitgevoerd in een stijlvol en eigentijds ontwerp, waarbij hoogwaardige materialen en verfijnde details samenkomen. Het fraaie composieten werkblad, de strakke belijning en de zorgvuldig geïntegreerde apparatuur zorgen voor een luxueuze en tijdloze uitstraling.

De keuken is onder meer voorzien van een Siemens StudioLine oven en magnetron, een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en bijzonder veel praktische kastruimte. Een heerlijke plek om uitgebreid te koken, gasten te ontvangen of samen te genieten van het dagelijks leven.

Aan de rustige achterzijde bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers.

De hoofdslaapkamer van circa 12,7 m² beschikt over dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. Hierdoor ontstaat een aangename verbinding tussen binnen en buiten en geniet de kamer van een prettige lichtinval.

De tweede slaapkamer van circa 10,6 m² is eveneens aan de tuinzijde gelegen en beschikt ook over dubbele openslaande deuren. Deze ruimte is uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer.

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een comfortabele inloopdouche, een fraai wastafelmeubel, handdoekradiator en toilet.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische, separate opstelruimte voor de wasmachine en droger.

EEN HEERLIJKE ACHTERTUIN MET EIGEN ZIJINGANG

Een bijzonder aantrekkelijk onderdeel van deze woning is de fijne, op het noordoosten gelegen achtertuin.

De tuin biedt volop privacy en vormt een heerlijke plek om in alle rust buiten te zitten, te ontspannen of gezellig te dineren. Dankzij de directe toegang vanuit beide slaapkamers voelt de tuin als een natuurlijk verlengstuk van het appartement.

De eigen zijingang zorgt bovendien voor extra gebruiksgemak en maakt de buitenruimte bijzonder praktisch.

Een waardevolle toevoeging aan het wooncomfort, midden in een van de meest geliefde wijken van Den Haag.

HOOGWAARDIGE RENOVATIE MET OOG VOOR DETAIL

In 2024 is het appartement volledig en met veel zorg gerenoveerd. Hierbij is bewust gekozen voor hoogwaardige materialen, moderne installaties en een verfijnde afwerking, met behoud van de oorspronkelijke architectonische charme.

De woning is voorzien van vloer- en muurisolatie en HR++ beglazing, waarmee het wooncomfort aanzienlijk is verbeterd.

Het resultaat is een harmonieus geheel waarin klassieke elegantie en hedendaags comfort elkaar versterken. Een woning die zonder

ingrijpende werkzaamheden direct kan worden betrokken.

BIJZONDERHEDEN

- In 2024 volledig en luxueus gerenoveerd;
- Gelegen in het geliefde Geuzen- en Statenviertel;
- Sfeervolle woonkamer met originele ornamenten, glas-in-loodramen, schouw en kamer-en-suite-separatie;
- Royale, luxe open woonkeuken met hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Siemens StudioLine oven en magnetron;
- BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging;
- Fraai composiet keukenwerkblad;
- Twee goed bemeten slaapkamers aan de rustige tuinzijde;
- Beide slaapkamers voorzien van dubbele openslaande deuren naar de tuin;
- Moderne, stijlvol afgewerkte badkamer;
- Fijne achtertuin op het noordoosten met eigen zijingang;
- Voorzien van vloer- en muurisolatie en HR++ beglazing;
- Separate opstelruimte voor wasmachine en droger;
- Op korte afstand van de Frederik Hendriklaan, de haven, het strand en de duinen;
- Uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer en via de uitvalswegen;
- Volledig instapklaar en direct beschikbaar.

EEN BIJZONDER FIJNE COMBINATIE VAN KARAKTER, LUXE EN LOCATIE

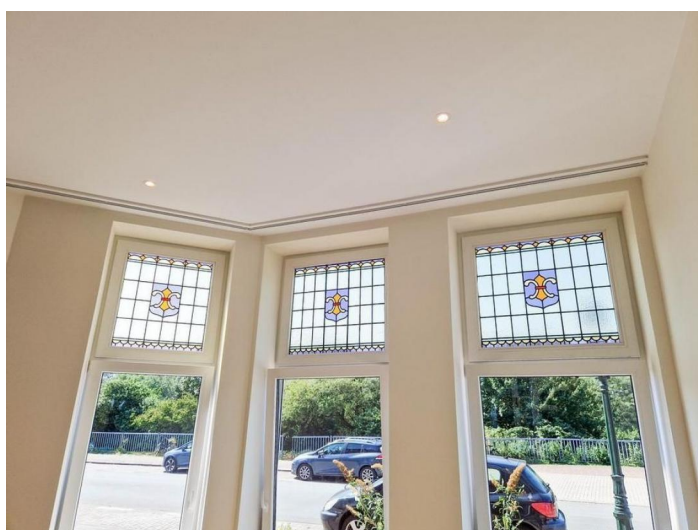
Kranenburgweg 45 is een appartement waar de authentieke charme van een karakteristiek Haags herenhuis samenkomt met het comfort en de luxe van nu. De stijlvolle renovatie, fraaie oorspronkelijke details, comfortabele indeling en heerlijke achtertuin maken dit tot een bijzonder aantrekkelijk geheel.

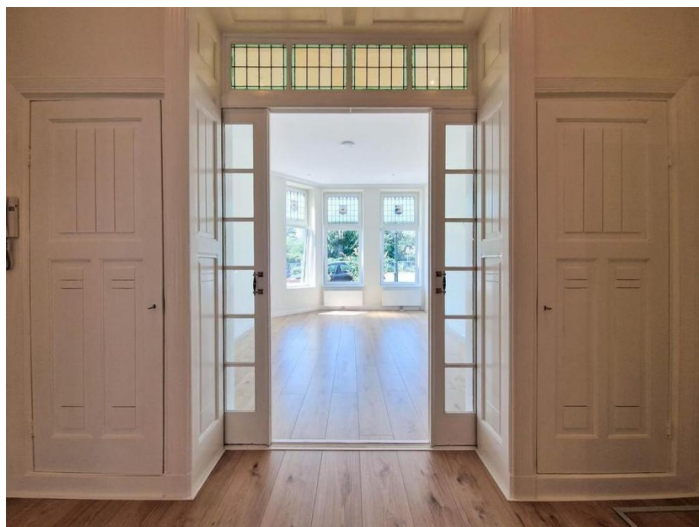
Een ideale woning voor wie op zoek is naar hoogwaardig en zorgeloos wonen, op een steenworp afstand van de levendige Frederik Hendriklaan en de prachtige Haagse kust.

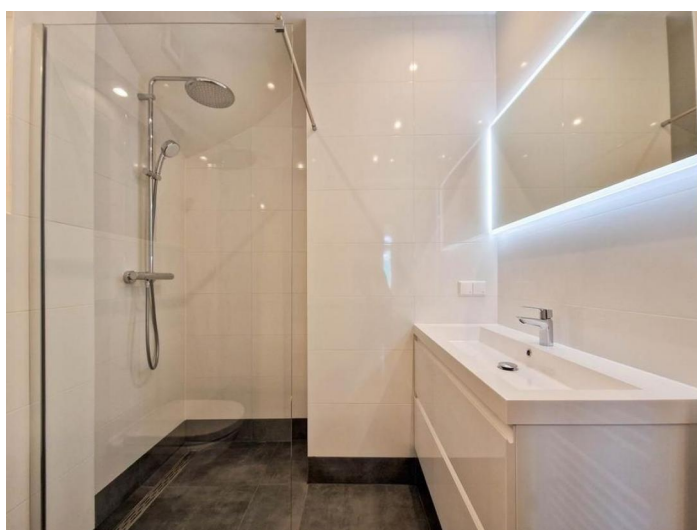
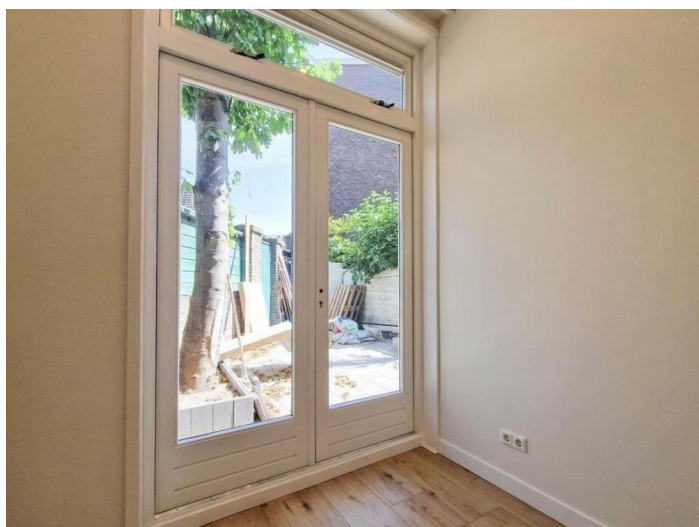
Wij nodigen u van harte uit om de bijzondere sfeer en kwaliteit van deze woning zelf te komen ervaren tijdens een bezichtiging.

Ik heb de tekst afgestemd op de aangeleverde plattegronden, inclusief de vermelde oppervlaktes van de woonkamer, keuken en beide slaapkamers. De tuinoppervlakte heb ik bewust niet vermeld, omdat die niet afzonderlijk op de tekening staat.

Voor de definitieve Funda-publicatie zou ik nog het energielabel, de woonoppervlakte volgens NEN 2580, de VvE-bijdrage en de eigendomssituatie toevoegen. Daarmee is de presentatie volledig.











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



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