

TE KOOP



Verzekeringen.
Makelaars.
Hypotheken.

Van Oosterom en Verhagen

Vestiging Rijswijk

Willemstraat 27
2282 CB Rijswijk

t (070) 399 51 41
e info@ovmak.nl

Den Haag – Ypenburg

Speerpunt 1
2496 SC Den Haag

t (070) 390 87 88
i www.ovmak.nl

Bezuidenhoutseweg 211
2594 AK te 'S-GRAVENHAGE

Vraagprijs € 1.295.000,- k.k.



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



Uniek en veelzijdig object aan de Bezuidenhoutseweg – wonen én werken op toplocatie tegenover het Haagse Bos.

In het hart van de populaire wijk Bezuidenhout, pal tegenover het prachtige Haagse Bos en op loopafstand van de bruisende Theresiastraat, bevindt zich dit karakteristieke en veelzijdige herenhuis met een gemengde bestemming: wonen, werken of een combinatie van beide.

Met een royaal gebruiksoppervlak van circa 284 m², een huisnummering bestaande uit (211-a-b-c) en een slimme indeling biedt dit pand talloze mogelijkheden voor (zelfstandig) ondernemers, beleggers of grote gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, karakter én locatie.

Veelzijdige indeling met karakter en comfort

Begane grond & eerste verdieping

Momenteel in gebruik als moderne fysiotherapiepraktijk met diverse behandelkamers, een fitnessruimte en luxe voorzieningen. Denk aan een vernieuwde open keuken (2015), een stijlvolle PVC vloer, inbouwspots, strak gestuikte plafonds en een ruime behandelkamer met glazen pui. De fitnessruimte aan de achterzijde geeft toegang tot een zonnige, romantische stadstuin op het zuidoosten met fietsenstalling en unieke achterom. Bergkast met toegang naar de kelder.

Via het authentieke trappenhuis bereikt u de eerste verdieping, waar een sfeervolle kamer met serre en sierplafond is gesitueerd – perfect als kantoor, vergaderruimte of woonkamer. Dankzij schuifseparatie en erker geniet u hier van een prachtig uitzicht op het Haagse Bos. Ook zijn er meerdere (zij)kamers met praktische voorzieningen, zoals een aparte meterkast, aansluitingen voor wasmachine/droger en een tweede toilet.

Tweede verdieping

Op de bovenste etage bevinden zich twee zelfstandige appartementen, elk met eigen keuken, badkamer, woonkamer en slaapkamer. Ideaal voor verhuur, gastenverblijf of dubbele bewoning. Het achtergelegen appartement beschikt zelfs over een heerlijk dakterras op het noordwesten.

Belangrijke kenmerken op een rij:

- Totale woon-/gebruiksoppervlakte: ca. 284 m²
- Bouwjaar: 1906
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel C
- Drie huisnummers (211-a-b-c) met eigen CV-ketels en tussenmeters (elektra)
- Drie HR cv-ketels (Intergas 2009 & 2021, Remeha 2019)
- Grotendeels gemoderniseerd in 2015
- Zonnige tuin op het zuidoosten en dakterras
- Bestemming: gemengd (wonen én werken toegestaan)
- Oplevering leeg mogelijk per 1 augustus 2025
- Niet-bewonersclausule, ouderdoms- en materialenclausule van toepassing
- Plattegronden beschikbaar

Locatie, locatie, locatie

Een betere ligging is nauwelijks denkbaar: tegenover het Haagse Bos, om de hoek van de Theresiastraat en op slechts enkele minuten van zowel Den Haag Centraal als Laan van NOI. Openbaar vervoer, winkels, horeca en uitvalswegen richting Amsterdam, Rotterdam en Utrecht bevinden zich allemaal binnen handbereik.

Bezuidenhoutseweg 211 – Een buitenkans met eindeloze mogelijkheden

Dit object is een zeldzame vondst: authentiek, ruim, strategisch gelegen en klaar voor uiteenlopend gebruik. Of u nu op zoek bent naar een statige stadswoning, een representatief kantoor, een solide beleggingspand of een combinatie van dit alles – deze plek biedt het allemaal.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door de ruimte, het karakter en de ongekennde potentie van dit unieke object in het hart van Den Haag.

Bovenstaande informatie is door ons met de hoogst nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door ons kantoor wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door ons, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren”.

meer dan makelaars alleen!

Kenmerken

Woonoppervlakte	284 m ²
Perceel	175 m ²
Kamers	14 kamer(s) waarvan 9 slaapkamer(s)
Soort woning	Herenhuis
Type	Tussenwoning
Tuin	Achtertuint 43 m ²
Tuinligging	Oost, Zuid
Garage	Geen garage
Bouwjaar	1906



**Verzekeringen.
Makelaars.
Hypotheken.**

Van Oosterom en Verhagen

Vestiging Rijswijk

Willemstraat 27
2282 CB Rijswijk

t (070) 399 51 41
e info@ovmak.nl

Den Haag – Ypenburg

Speerpunt 1
2496 SC Den Haag

t (070) 390 87 88
i www.ovmak.nl

- Aankoop – Verkoop
- Huur – Verhuur
- Beheer
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Verhuisservice
- Opslagservice

