

TE KOOP



Verzekeringen.
Makelaars.
Hypotheeken.

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

Balistraat 100
2585 XX te 'S-GRAVENHAGE

Vraagprijs € 2.499.000,- k.k.



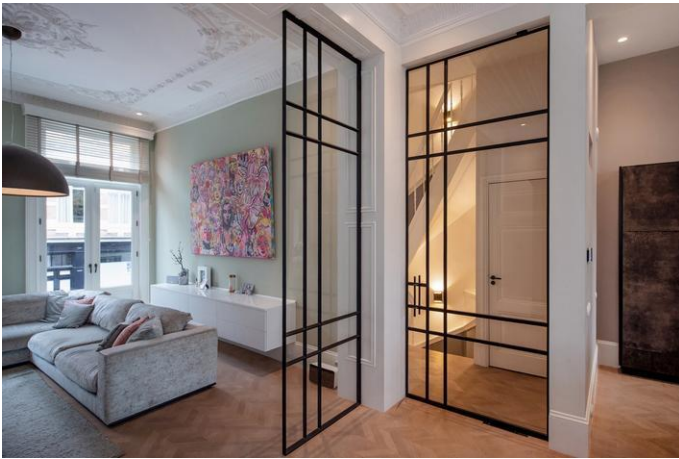
meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



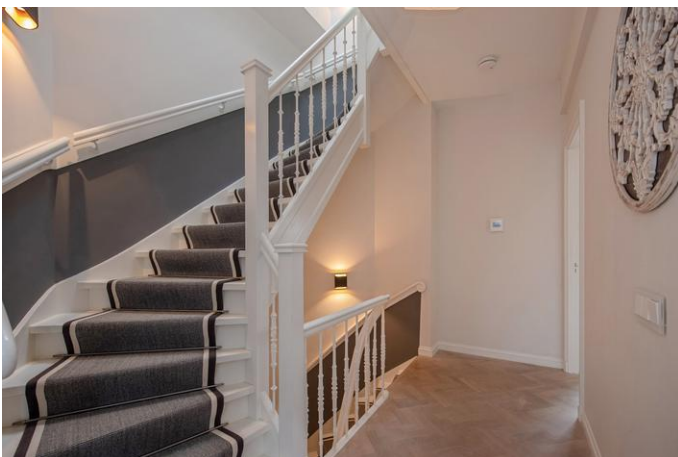
meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



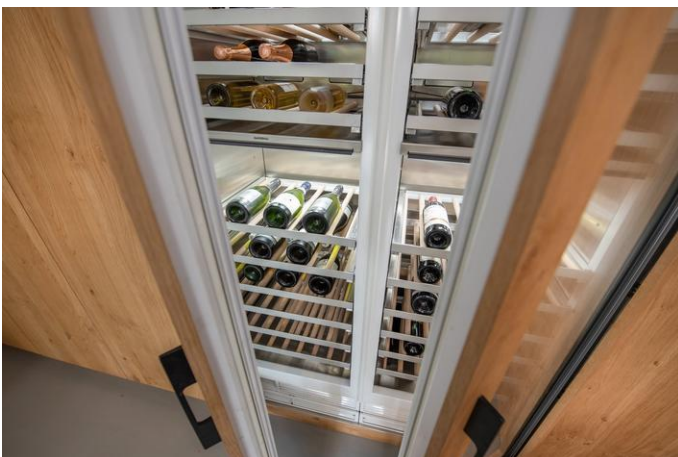
meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



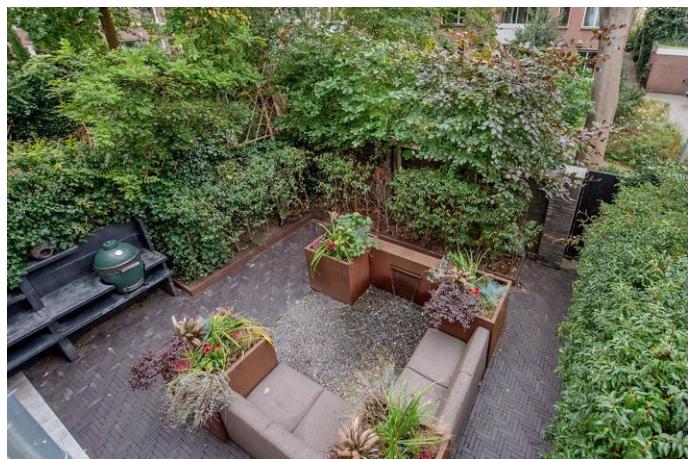
meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!



meer dan makelaars alleen!

Ongekende luxe, in één van 's-Gravenhage leukste straten.

Welkom op de Balistraat 100, een uniek herenhuis in de gewilde Archipelbuurt.

Dit zijn van dien kansen die maar weinig voorbij komen. Deze prachtige woning van ca. 302 m² is in 2017 volledig gerenoveerd, waarbij gekozen is voor hoogwaardige materialen, moderne installaties, verduurzaming (Energie label A) en een verfijnde afwerking die het karakter van het herenhuis recht toe doet. De achtertuin met achterom op het zuidwesten maakt dit herenhuis nog unieker. Het resultaat is een perfecte balans tussen historische grandeur en hedendaags wooncomfort. Het huis is architectonisch opnieuw ingedeeld en ontworpen door architect Nico van den Berg (www.burónico.nl).

Met 5 ruime slaapkamers, 4 luxe badkamers, een werkkamer, een waskamer, 2 keukens, een garage én een fraai aangelegde achtertuin met berging en buitenkeuken op het zuidwesten, biedt deze woning alles wat u mag verwachten van een exclusief Haags herenhuis. De begane grond van de woning is eventueel goed te gebruiken als apart vertrek, met eigen keuken en badkamer, voor ouders, een au pair of studerende kinderen.

Begane grond

Zodra u de originele voordeur opent, stapt u binnen in een ruime hal met de prachtige granito vloer en maatwerk garderobekasten. De oude details met moderne stalen deuren zijn direct uitnodigend en stijlvol.

Vanuit de hal betreedt u de verlengde hal met toegang tot een sfeervolle tuinkamer met luxe keuken en eetkamer. De wanden van de tuinkamer zijn voorzien van maatwerk houten kasten met daarin twee Gaggenau wijnklimaatkasten een koelkast en een aparte vriezer met ijsblokjesmachine.

De keuken is maatwerk van Arilnea en volledig voorzien van Miele inbouwapparatuur en een Quooker. De vloer op de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming met een gietvloer van epoxy. De ruimte heeft een luxe uitstraling en tegelijkertijd gezellig door de Bullerjan allesbrander kachel. De gehele tuinkamer is voorzien van Tudor stalen kozijnen met glas tot aan de grond zodat u zich buiten waant. De deuren kunnen allen volledig open om in de zomer het terras van de tuin bij de tuinkamer te betrekken.

De achtertuin gelegen op het zuidwesten is ontworpen door de beroemde tuinarchitect Ron den Dikken. Deze buitenruimte is een verlengstuk van de leefruimte; groen, rustig en zonnig. Dat deze tuin een achterom heeft maakt het helemaal af. Perfect voor een ontbijt, een borrel in de namiddag of een barbecue. De buitenkeuken met GreenEgg BBQ en wastafel zorgen dat u mooie avonden met vrienden gaat beleven. Onder de overkapping is het heerlijk zitten, zelfs op de koudere avonden, want de Heatscope Heaters verwarmen u. In de tuin bevindt zich nog een berging van ca. 3 m² voor tuinspullen of seizoenopslag.

Verder biedt de hal op de begane grond toegang tot een logeerkamer met en-suite badkamer en maatwerk inbouwkast tot aan het plafond. Een deur met toegang tot de garage waar ook de waskamer is gerealiseerd. En een luxe afgewerkt toilet met visgraat tegelwand. Onder trap is er nog een ruime voorraadkast gecreëerd.

De garage is zowel via binnen als via de garagedeuren aan de straatzijde toegankelijk. Hier staan alle installaties en een ruime opbergkastenwand. Daarnaast is er meer dan voldoende ruimte voor fietsen en scooters zodat die niet op straat hoeven staan.

Eerste verdieping:

De prachtige originele trap leidt u naar de eerste verdieping, waar rust en elegantie samenkomen. De plafonds met prachtige ornamenten zijn met een hoogte van meer dan 4 meter indrukwekkend hoog, de ruimtes vloeien naadloos in elkaar over. De entree naar de woonkamer wordt gevormd door een stalen taatsdeur van 4 meter hoog, indrukwekkend. De sfeer is warm, uitnodigend en chic. De eetkamer vormt het hart van het huis, perfect voor lange diners en gezellige avonden. De grote woonkeuken die hier is gerealiseerd is op maat gemaakt. De achterwand van de woonkeuken heeft deuren bekleed van koeienhuid. In de achterwand zijn een stoom en reguliere oven van Gaggenau geïntegreerd. In het midden is een kookeiland met massief natuurstenen blad geplaatst met daarin een 6 pits fornuis, een Miele vaatwasser en een Quooker. En aan de voorzijde een compacte wijnklimaatkast. De zitkamer aan de voorzijde heeft openslaande deuren naar het franse balkon. En niet te vergeten de prachtige natuurstenen openhaard die voor heerlijke warme winteravonden zorgt.

De woonkeuken, eetkamer en zitkamer zijn visueel gescheiden door stalen ensuite panelen. Door de visgraat eikenpakketvloer loopt het geheel mooi in elkaar over. Aan de achterzijde zijn er openstaande deuren naar de veranda. Hier kunt u in de voor en nazomer al heerlijk genieten van de eerste zonnestralen omdat u volledig uit de wind zit en midden in het groen. Volgens de eigenaresse haar favoriete plek in het huis om tot rust te komen. Ook deze veranda heeft een grote heatscope heater die het mogelijk maakt om zelfs in de winter een boek buiten te lezen of een borrel met vrienden te organiseren.

In de zijkamer bevindt zich de werkkamer, eveneens toegankelijk via een prachtig hoge stalen glazendeur. Tegen de wand is een maatwerk kastenwand met bureau gerealiseerd. Het blad is massief eikenhout. Een prettige plek, met een hoog raam en eveneens een plafondhoogte van meer dan 4 meter, om te werken. De maatwerk kasten zijn tot aan het plafond doorgetrokken en bieden een overvloed aan opbergruimte. Ook de overloop en de werkkamer zijn voorzien van een eiken visgraat parketvloer.

Verder bevindt zich op deze verdieping nog een luxe toilet voorzien van een tegenwand van Marcel Wanders in hexagoon.

De gehele eerste verdieping is voorzien van vloerverwarming die per ruimte is in te stellen.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt volop ruimte en flexibiliteit. Met de master bedroom als absoluut pronkstuk. De master bedroom is zeer ruim en biedt een ensuite badkamer en inloopkast. De badkamer heeft een zeer ruime inlooptdouche, twee design vrijstaande wastafels met ingebouwde spiegelkasten en een luxe jet stream bad. De achterwand van

de badkamer is voorzien van een maatwerk handgezette italiaans mozaiek met de afbeelding van Shiva. De kranen van de douche, wastafels en het bad zijn van het luxe merk Vola en in koperkleur. Aan de slaapkamer grenst een sedum dak en apart groot balkon met terras. Aan de voorzijde van de woning is er nog een zeer ruime slaapkamer, ook te gebruiken als sportkamer of hobbyruimte. Deze kamer heeft maatwerk kledingkasten tot aan het plafond. Ook beschikt deze kamer over een luxe inpandige badkamer met wastafel en inloopdouche. Naast deze kamer is er nog een kleine kamer die momenteel in gebruik is als opbergkamer en strijkkamer. Ook deze kamer heeft maatwerk inbouwkasten tot aan het plafond. Verder is ook op deze verdieping een aparte luxe design toilet aanwezig. De gehele verdieping is voorzien van een houten vloer. Beide slaapkamers zijn voorzien van ingebouwde airconditioning en automatische luchtventilatie. Dankzij de ligging bovenin het huis en de grote ramen is deze verdieping heerlijk licht en rustig.

Derde verdieping

Toen het huis in 2017 geheel gerenoveerd en grotendeels herbouwd is onder leiding van de architect is ook de derde verdieping verruimd. Daarbij is er een nieuwe trap in lijn met het trappenhuis gerealiseerd. Hierdoor is er een zeer ruime top etage ontstaan. Deze is ingedeeld met aan beide zijde twee identieke zeer ruime slaapkamers. Beide slaapkamers hebben een grote en brede dakkapel gekregen. Beide slaapkamers zijn voorzien van automatische luchtventilatie en airconditioning.

In het midden van de derde etage is de luxe badkamer met douche en apart bad en toilet. Voorzien van terazza tegels en een luxe wastafel, spiegelwand en handdoekradiator.

Boven de trap is een velux dakkraam met automatische zonverduistering gerealiseerd waardoor deze verdieping ook heerlijk licht is.

Vliering

Boven de derde verdieping bevindt zich nog een opbergvliering. Ruim voor alle spullen die bijvoorbeeld maar eenmaal per jaar worden gebruikt. Deze vliering is te bereiken met de vlizotrap.

Omgeving

Wonen aan de Balistraat 100 betekent wonen in één van de meest geliefde buurten van Den Haag: de Archipelbuurt. Deze charmante wijk staat bekend om haar statige herenhuizen, sfeervolle straatjes en de levendige maar toch rustige sfeer. Op loopafstand vindt u gezellige cafés, ambachtelijke bakkers en diverse kwaliteitsrestaurants. Ook voor de dagelijkse boodschappen is er volop keuze met buurtwinkels en supermarkten op loopafstand.

De Archipelbuurt biedt bovendien een perfecte ligging: binnen enkele minuten fietst u naar het strand van Scheveningen, het groen van het Haagse Bos of het centrum van Den Haag. Openbaar vervoer (trams en bussen) en belangrijke uitvalswegen liggen om de hoek, waardoor u snel richting andere delen van de stad of naar steden als Rotterdam en Amsterdam reist.

Kortom, een ideale woonomgeving waar karakter, gemak en een centrale ligging samenkomen.

Kenmerken:

- o Bouwjaar circa 1890
- o Woonoppervlakte ca. 302 m²
- o Tuin met buitenkeuken incl. Green Egg gelegen op het zuidwesten en achterom
- o 3 balkons (waarvan 1 zeer ruime veranda)
- o Eigen grond
- o Rijks beschermd stadsgezicht
- o Hoogwaardig gerenoveerd en herbouwd in 2017
- o Het huis heeft een lichtarchitectuur plan. Alle verlichting is tegen meerprijs over te nemen. Alle lampen zijn van vooraanstaande designers.
- o Alle kozijnen en al het houtwerk van de woning is grotendeels vervangen in 2017
- o Al het glas is vervangen in 2017 (thermisch, Japans of dubbelglas afhankelijk van de kozijnen geplaatst)
- o Badkamers (4) en Keukens (2) zijn ontworpen en geplaatst door Van Boven (exclusieve keukens & luxe badkamers) in Den Dungen met de meeste luxe inbouwapparatuur (Gaggenau wijnkasten, oven en stoomoven o.a.)
- o Domotica Systeem: Fibaro
- o Oplevering in overleg
- o Meubilair in de woning is in overleg over te nemen.
- o Twee hoogrendement cv-installaties met ketels (2017) en een WTW installatie en watertank.

Interesse in deze exclusieve woning? Neem contact met ons op voor een persoonlijke bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, rust en luxe. Een uniek herenhuis dat zelden beschikbaar komt.

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 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".

Unprecedented luxury, located on one of The Hague's most desirable streets.

Welcome to the Balistraat 100 in The Hague, an impressive monumental townhouse in the prestigious Archipelbuurt.

Once in a life time opportunity. This generous residence of approximately 314 m² was completely renovated in 2017, using only high-quality materials, modern installations, and refined finishes that enhance the historic character of the property. The expansive sunny garden makes this home unique. The result is a perfect balance between historical grandeur and contemporary living comfort. The house has been architecturally redesigned and renovated by architect Nico van den Berg (www.buronico.nl).

With five spacious bedrooms, four luxurious bathrooms, a study, a laundry room, two kitchens, a garage, and a beautifully landscaped backyard with a storage shed and outdoor kitchen facing southwest, this home offers everything you would expect from an exclusive Hague mansion. The ground floor of the house could be used as a separate apartment, with its own kitchen and bathroom, for parents, an au pair, or children who are studying.

Ground floor:

As soon as you open the original front door, you step into a spacious hall with beautiful terrazzo flooring and custom-made wardrobes. The old details with modern steel doors are immediately inviting and stylish.

From the hall, you enter the spacious hallway with access to an attractive garden room with a luxurious kitchen and dining room. The walls of the garden room are fitted with custom wooden cabinets containing two Gaggenau wine climate cabinets, a refrigerator, and a separate freezer with an ice cube machine.

The kitchen is custom-made by Arilnea and fully equipped with Miele built-in appliances and a Quooker. The floor throughout the ground floor has underfloor heating with an epoxy cast floor. The space has a luxurious look and feel, yet is cozy thanks to the Bullerjan multi-fuel stove. The entire garden room has Tudor steel window frames with floor-to-ceiling glass, making you feel like you are outside. The doors can be opened completely to incorporate the garden terrace into the garden room in the summer.

The southwest-facing backyard was designed by renowned landscape architect Ron den Dikken. This outdoor space is an extension of the living space: green, peaceful, and sunny. The fact that this garden has a back entrance completes it. Perfect for breakfast, afternoon drinks, or a barbecue. The outdoor kitchen with GreenEgg BBQ and sink ensures that you will enjoy wonderful evenings with friends. In the garden, there is also a storage room of approx. 3 m² for garden equipment or seasonal storage.

Furthermore, the hall on the ground floor provides access to a guest room with en-suite bathroom and custom built-in wardrobe up to the ceiling. A door provides access to the garage, where the laundry room is also located. There is also a luxuriously finished toilet with herringbone tile wall. A spacious pantry has been created under the stairs.

The garage is accessible both from inside and via the garage doors on the street side. Here you will find all the installations and a spacious storage cupboard wall. In addition,

meer dan makelaars alleen!

there is more than enough space for bicycles and scooters so that they do not have to be parked on the street.

First floor:

The beautiful original staircase leads you to the first floor, where tranquility and elegance come together. The ceilings with beautiful ornaments are impressively high at over 4 meters, and the rooms flow seamlessly into each other. The entrance to the living room is formed by an impressive 4-meter-high steel pivot door. The atmosphere is warm, inviting, and chic. The dining room is the heart of the house, perfect for long dinners and cozy evenings. The large kitchen tha

meer dan makelaars alleen!

Kenmerken

Woonoppervlakte	302 m ²
Perceel	163 m ²
Kamers	10 kamer(s) waarvan 7 slaapkamer(s)
Soort woning	Herenhuis
Type	Tussenwoning
Tuin	Achtertuint 71 m ²
Tuinligging	Zuid, West
Garage	Geen garage
Bouwjaar	1890



**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

