



'S-GRAVENHAGE  
Brouwersgracht 41

# Dubbel bovenhuis



070 346 89 33 | [info@vandenakker-makelaardij.nl](mailto:info@vandenakker-makelaardij.nl)  
[www.vandenakker-makelaardij.nl](http://www.vandenakker-makelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1885

Soort:  
maisonnette

kamers:  
4

Inhoud:  
294 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
108 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
0 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
-

Gebouwgebonden buitenruimte:  
2 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
-

Energie label  
-

# Omschrijving

Op een markante plek in het Haagse Oude Centrum, aan de kruising van de Brouwersgracht, het Buitenum en de Zuidwal, ligt dit karakteristieke dubbel bovenhuis in een monumentaal hoekpand uit 1885. Een buitenkans om voor een aantrekkelijke prijs te wonen aan de oude, recent vernieuwde, Haagse grachten, met vrij uitzicht over het water en de levendigheid van de binnenstad.

Dit is geen standaard herenhuis, maar een woning voor liefhebbers van karakter en mogelijkheden. Voor wie zelf de indeling verder wil verfijnen, wil verbouwen en verduurzamen en daarna op de eerste rij wil wonen in de dynamiek van het centrum. Met maar liefst zestien grote ramen, verdeeld over twee van de drie woonlagen, geniet je hier van een uitzonderlijke lichtinval en een weids uitzicht over beide grachten. In de lente en zomer, wanneer de oranje-witte markiezen zijn neergelaten, is de sfeer hier op zijn allermooist.

De woning ligt op slechts vijf minuten lopen van de Grote Markt en poppodium Paard, met talloze cafés en restaurants om de hoek. Ook winkels als de Bijenkorf, HEMA, Albert Heijn en Jumbo bevinden zich op korte loopafstand. Meerdere tramlijnen stoppen praktisch voor de deur, waardoor de bereikbaarheid uitstekend is, terwijl er in de directe omgeving ook parkeermogelijkheden zijn.

Het pand betreft een laat-19e-eeuws hoekgebouw met rijk geornamenteerde gevels in neo-renaïssancestijl. Samen met nummer 39 vormt het een architectonische eenheid. Het gebouw is door de gemeente 's-Gravenhage aangemerkt als gemeentelijk monument vanwege de hoge architectuurhistorische waarde.

## Indeling

Entree vanaf de straat met trap naar de eerste verdieping. Hier bevindt zich de keuken in frisse mintgroene kleurstelling met composiet werkblad en inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, vaatwasser, gasfornuis, oven en afzuigkap.

De opvallend lichte L-vormige woonkamer met authentieke parketvloer beschikt over rijk geornamenteerde plafonds, glas-in-lood bovenramen, een gaskachel en maar liefst acht ramen met uitzicht over de grachten. Op de hoek bevinden zich dubbel openslaande ramen, daarnaast zeven schuiframen die samen zorgen voor een prachtige, constante lichtinval. Een airco-installatie (2022) zorgt hier voor verwarming, verkoeling en ventilatie.

Via de trap bereik je de tweede verdieping met een badkamer voorzien van ligbad, wastafel en toilet. Vanuit de badkamer is er toegang tot een klein balkon. Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers: een achterkamer met gaskachel en laminaatvloer en een voorkamer eveneens met laminaatvloer. Ook hier zorgen zeven schuiframen en openslaande ramen op de hoek voor veel licht. In de achterkamer is eveneens een airco-installatie aanwezig.

De derde verdieping is een unieke zolderverdieping met een nokhoogte van circa vier meter, een entresol, twee Velux-dakramen, een dakkapel met twee openslaande ramen op de hoek en een entresol, twee Velux-dakramen, een dakkapel met twee openslaande ramen op de hoek en

een massieve houten vloer. Hier bevinden zich de elektrische boiler (2021), de wasmachineaansluiting, een wastafel en een gaskachel. Een veelzijdige verdieping die zich uitstekend leent als werkruimte, atelier, extra slaapkamer of creatieve leefruimte. Doordat deze verdieping geen directe burens heeft, is deze ook geschikt om muziek te maken of luisteren.

De huidige eigenaar heeft hier vele jaren met plezier gewoond, kinderen zien opgroeien en volop genoten van het uitzicht, het licht en alles wat het Oude Centrum te bieden heeft. Nu is het moment aangebroken voor een nieuwe eigenaar die dezelfde liefde en aandacht aan dit bijzondere huis wil geven.

#### Bijzonderheden

- Oplevering in overleg (kan snel)
- Eigen grond
- Woonoppervlakte ca. 108 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1885
- Elektrische boiler uit 2021
- Mitsubishi inverter airco's uit 2022
- Zonwering (4 markiezen) uit 2020
- Schilderwerk buitengevel 2020
- Bosch en Atag keukenapparatuur vernieuwd in 2020
- VvE niet actief (4/18e aandeel)
- Gemeentelijk monument
- In verband met het bouwjaar zullen in de NVM koopovereenkomst de ouderdoms- en materialenclausule worden opgenomen

Een uniek en karaktervol bovenhuis voor wie ruimte ziet in mogelijkheden en charme waardeert boven perfectie. Een bezichtiging laat pas echt voelen wat wonen op deze plek zo bijzonder maakt.













































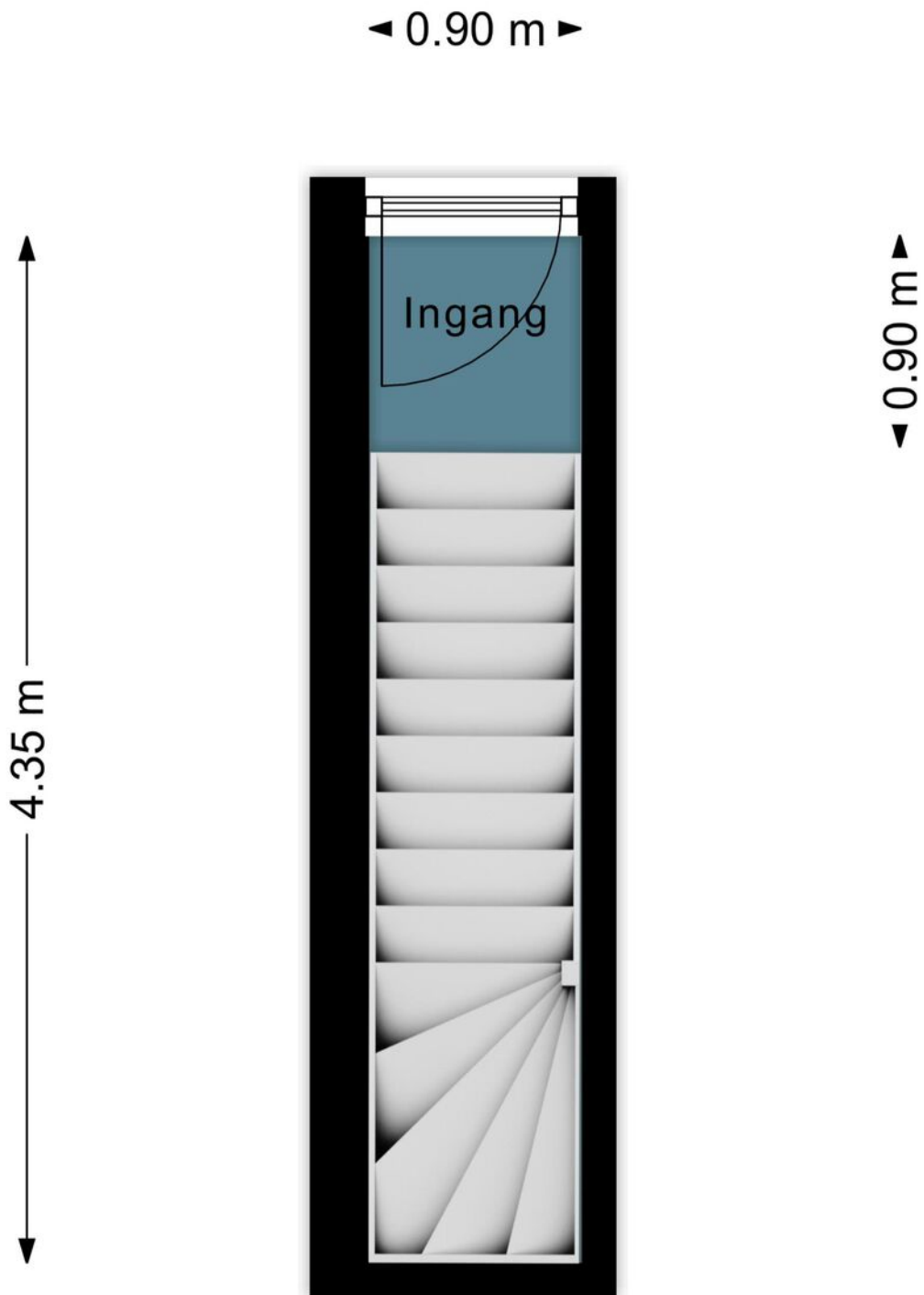




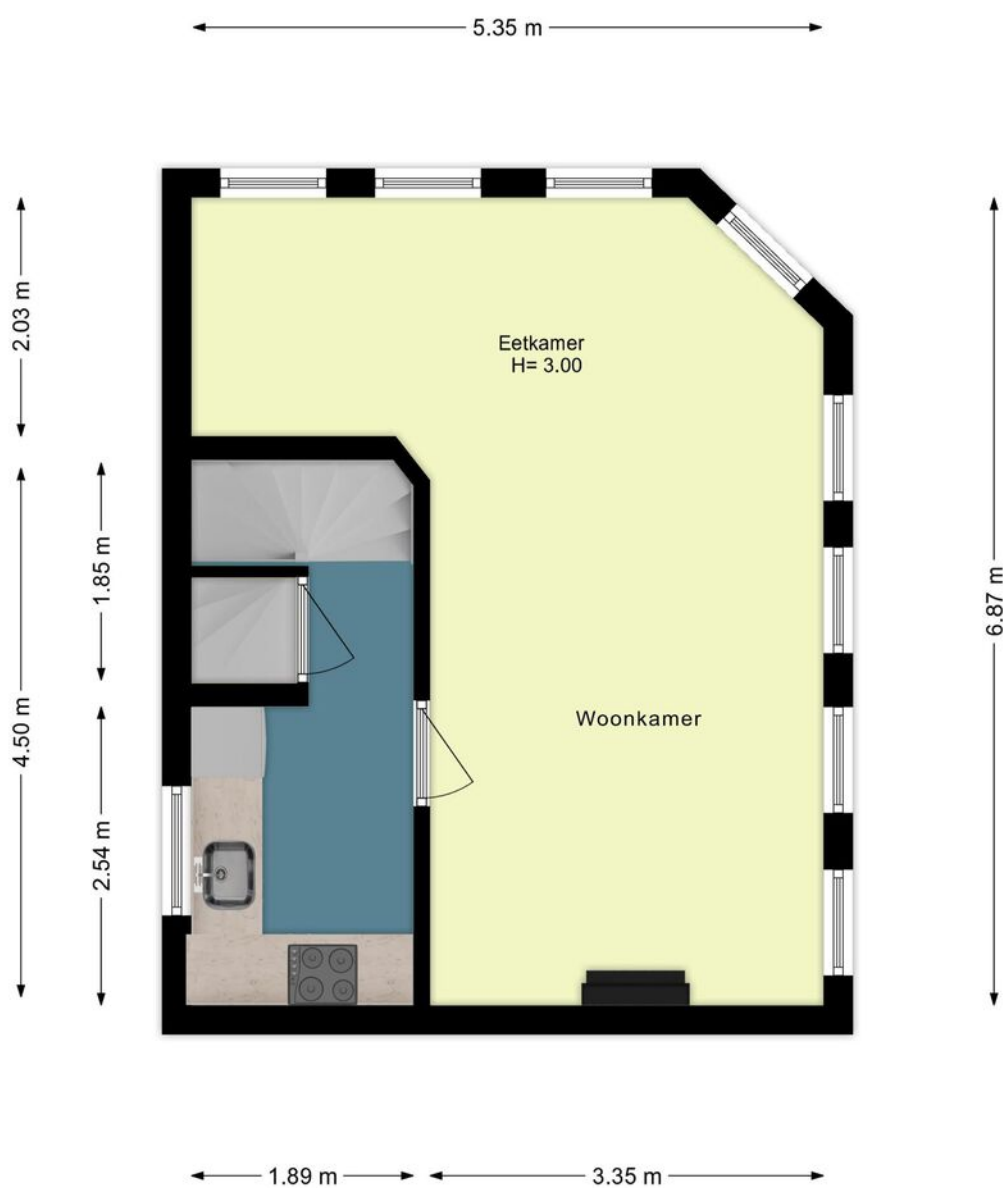




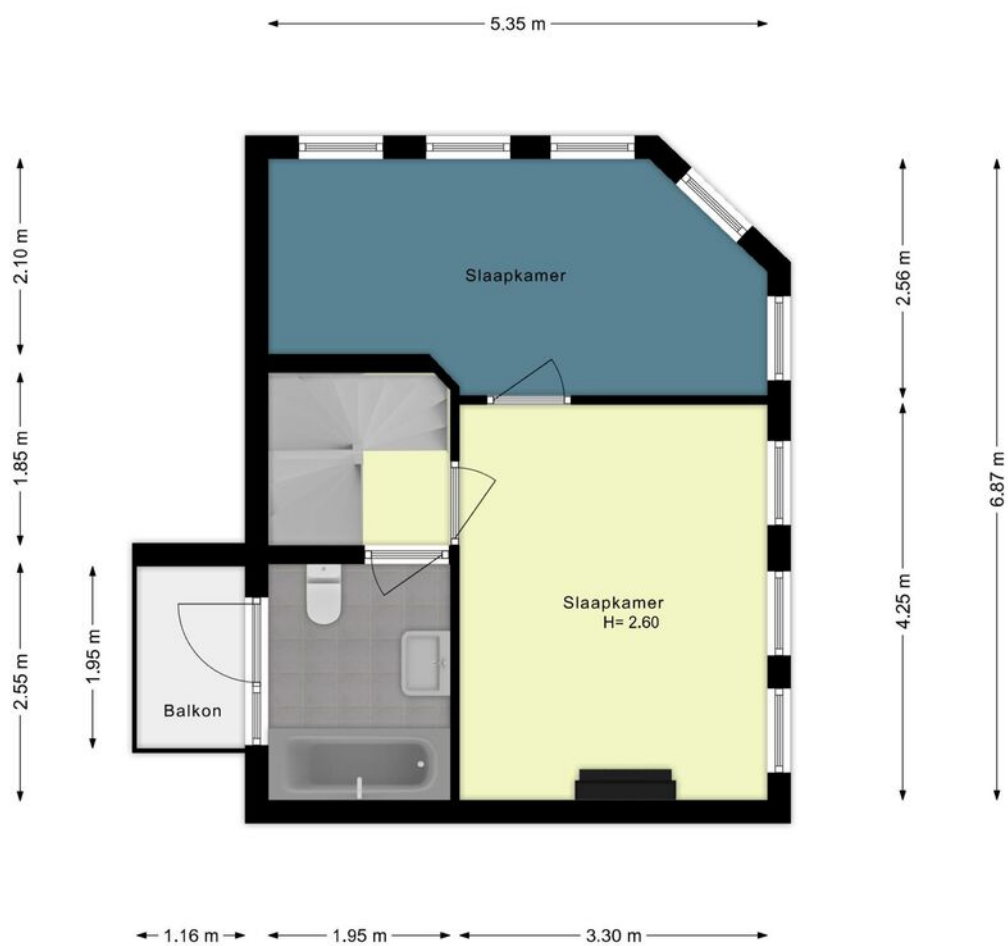
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond





# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Grote kamerbrede kast in slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Pannerek voor raam	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Bekijk deze woning online!



Brouwersgracht 41, 'S-Gravenhage



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Heeft u interesse?



Reinkenstraat 72  
2517 CX Den Haag

070 346 89 33  
[info@vandenakker-makelaardij.nl](mailto:info@vandenakker-makelaardij.nl)  
[www.vandenakker-makelaardij.nl](http://www.vandenakker-makelaardij.nl)