

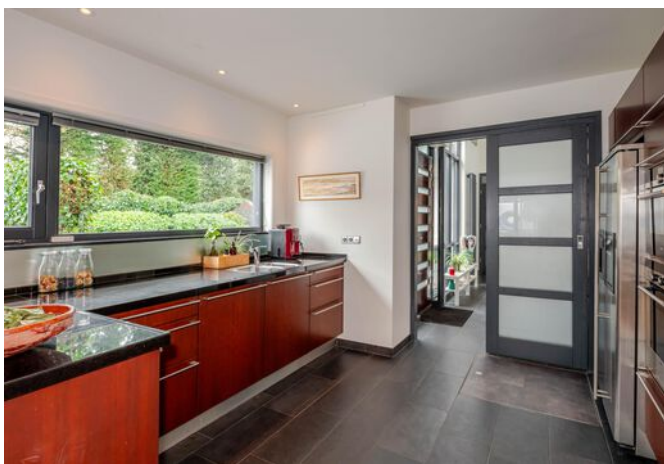


KATWIJKSELAAN 2

'S-GRAVENHAGE

VRAAGPRIJS € 1.495.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

201 m²

PERCEELOPPERVLAKE

543 m²

INHOUD

810 m³

BOUWJAAR

1961

ENERGIELABEL

C

OMSCHRIJVING

Dicht bij de zee ligt deze moderne, vrijstaande villa, die beschikt over een unieke indeling met tal van mogelijkheden. De fraai aangelegde tuin biedt overal gelegenheid voor gezellige terrassen. De woning is onder architectuur verbouwd, later verder geoptimaliseerd en beschikt daarnaast over een afgesloten oprit met parkeergelegenheid voor twee voertuigen, inclusief een eigen laadpaal voor elektrisch rijden.

De villa is gesitueerd op een unieke locatie in Kijkduin, direct grenzend aan het Natura 2000 gebied en op slechts ca. 250 meter afstand van de Westduinen, het strand en de zee. De omgeving is bijzonder geschikt voor liefhebbers van natuur, wandelen en fietsen. In de directe nabijheid bevinden zich diverse sportfaciliteiten, zowel voor individuele sporters als voor verenigingen, waaronder golf-, tennis-, hockey- en voetbalvoorzieningen. Het nabijgelegen Nieuw Kijkduin biedt een uitgebreid winkelaanbod, een Versmarkt en diverse eigentijdse en hoogwaardige horecagelegenheden alle op loopafstand bereikbaar.

Indeling:

Bij binnenkomst valt direct de ruime, hoge en zeer lichte hal op, met garderoberuimte, een modern toilet en een fraaie open trap. Vanuit de hal leiden dubbele deuren naar de royale L-vormige woon-/eetkamer, voorzien van klassiek visgraatparket met band en bies (2023) en een sfeervolle open haard. De woonkamer beschikt over meerdere eet en zitplekken welke naadloos in elkaar overlopen, De lichte zithoek heeft dubbele openslaande deuren aan twee zijden die toegang bieden tot de zijtuin.

De open indeling verbindt de woonkamer met de riante keuken, die tevens via schuifdeuren rechtstreeks vanuit de hal bereikbaar is. De keuken is uitgerust met een granito werkblad, Amerikaanse koelkast, oven, magnetron, 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Een luik in de vloer geeft toegang tot de kelder met stahoogte, waar ook de cv-installatie is geplaatst.

Grenzend aan de woonruimte bevindt zich een afsluitbare werkkamer, voorzien van een ruim werkblad met open onderkasten, een comfortabele zithoek en een diepe afsluitbare kast voor kantooropslag en kluis. Deze ruimte kan eenvoudig worden omgebouwd tot een tuingerichte slaapkamer. (zie hiervoor de concepttekening). De schuifpui biedt directe toegang tot de achtertuin, waar een beschutte zitplek is gecreëerd.

Daarnaast beschikt de woning over een unieke tweede voordeur. De ruimte daarachter kan uitstekend dienen als slaapkamer, werkkamer of zelfstandige woonruimte en is voorzien van een aparte douche en aansluiting voor wasmachine en droger. De multifunctionele ruimte heeft thans een complete kastenwand en een keukenblok. Deze ruimte is ook vanuit de centrale hal toegankelijk.

Via de open trap in de hal bereikt u de vide, een lichte en ruime overloop met vaste kast, toegang tot de slaapkamers en een tweede toilet. De hoofdslaapkamer is zeer royaal en geniet veel lichtinval. Deze kamer beschikt o.a. over een grote kastenwand.

De royale tussenliggende badkamer is voorzien van een heerlijke inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en voldoende kastruimte.

De tweede slaapkamer is eveneens ruim en beschikt over een ingebouwde kastenwand en veel bergruimte achter de knieschotten. De dakkapel over de volledige breedte zorgt voor opvallend veel licht en is onderhoudsarm.

Aan de zijkant van de woning heeft u toegang tot de ruime berging met opbergplanken, Hier staat tevens de omvormer t.b.v. de 15 zonnepanelen.

Bijzonderheden:

- Eigen grond.
- Bouwjaar 1961, volledig gerenoveerd in 2002.
- Energielabel C.
- Buitenschilderwerk van de gehele villa is in 2025 gedaan.
- Parketvloer beneden gelegd in 2023.
- Stucwerk beneden aangebracht in 2023.
- Houten kozijnen met HR- en HR++ glas.



Bijzonderheden (vervolg):

- Uitgebreide moderne groepenkast.
- Verwarming en warm water via Nefit Topline-Combiketel met interne boiler (2014).
- Mechanische ventilatie.
- Rondom fraai aangelegde, zeer zonnige tuin.
- Professionele alarminstallatie.
- Parkeergelegenheid op afgesloten terrein voor 2 auto's.
- Eigen laadpaal voor elektrische auto.
- Dak en kruipruimte volledig geïsoleerd.
- 15 zonnepanelen aanwezig.
- Eigen tweede zelfstandige ingang.
- Gelijkvloers wonen mogelijk, zie hiervoor de concept plattegronden.
- Woonoppervlakte ca. 201 m², inhoud ca. 810 m³.
- Zie de plattegronden voor de indeling en complete maatvoering.
- Verkoopvoorwaarden Janson Makelaardij van toepassing.
- Oplevering: in overleg.

Interesse in deze woning?

Overweeg dan om uw eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Uw NVM-aankoopmakelaar behartigt uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.



Close to the sea lies this modern, detached villa featuring a unique layout with numerous possibilities. The beautifully landscaped garden offers multiple inviting terrace areas. The property has been renovated under architectural supervision, later further optimized, and includes a gated driveway with parking space for two vehicles, as well as a private charging station for electric cars.

The villa is situated in a unique location in Kijkduin, directly adjacent to the Natura 2000 nature reserve and only approx. 250 metres from the Westduinen, the beach and the sea. The surroundings are ideal for nature enthusiasts, walkers and cyclists. In the immediate vicinity you will find various sports facilities for both individual athletes and clubs, including golf, tennis, hockey and football. Nearby Nieuw Kijkduin offers an extensive range of shops, a fresh food market, and various contemporary, high-quality restaurants, all within walking distance.

Layout:

Upon entering, the spacious, high and very bright hallway immediately stands out, featuring a cloakroom area, a modern toilet and an elegant open staircase. Double doors lead from the hallway into the generous L-shaped living/dining room, equipped with classic herringbone parquet flooring with trim (2023) and a charming fireplace. The living area offers multiple seating and dining areas that flow seamlessly together. The bright sitting area features double French doors on two sides, providing access to the side garden.

The open layout connects the living room with the spacious kitchen, which can also be accessed directly from the hall via sliding doors. The kitchen is fitted with a granite countertop, American-style fridge, oven, microwave, 5-burner induction hob, extractor hood and dishwasher. A hatch in the floor provides access to the standing-height cellar where the central heating system is located.

Adjacent to the living space is a lockable study, fitted with a generous worktop with open base cabinets, a comfortable seating area and a deep lockable

cabinet for office storage and a safe. This room can easily be converted into a garden-facing bedroom (see the concept drawing). The sliding doors offer direct access to the back garden, where a sheltered seating area has been created.

The property also features a unique second front door. The space behind it can ideally serve as a bedroom, study or independent living unit and is equipped with a separate shower and connections for a washing machine and dryer. This multifunctional room currently includes a full wall of built-in wardrobes and a kitchenette. It is also accessible from the central hall.

Via the open staircase in the hallway, you reach the mezzanine, a bright and spacious landing with built-in storage, access to the bedrooms and a second toilet. The main bedroom is exceptionally spacious and enjoys abundant natural light. It includes a large built-in wardrobe.

The generous central bathroom features a walk-in shower, double washbasin unit and ample cupboard space.

The second bedroom is also spacious and includes a built-in wardrobe and substantial storage behind the knee walls. The full-width dormer window provides remarkable natural light and requires minimal maintenance.

On the side of the property, you have access to the large storage room with shelving. This space also houses the inverter for the 15 solar panels.

Details:

- Freehold.
- Built in 1961, renovated in 2002.
- Energy label C.
- Exterior painting of the entire villa completed in 2025.
- Parquet flooring on the ground floor installed in 2023.
- Ground-floor plasterwork renewed in 2023.
- Wooden window frames with HR and HR++ glazing.
- Modern, expanded electrical panel.
- Heating and hot water via Nefit Topline combi-boiler with internal boiler (2014).
- Mechanical ventilation.



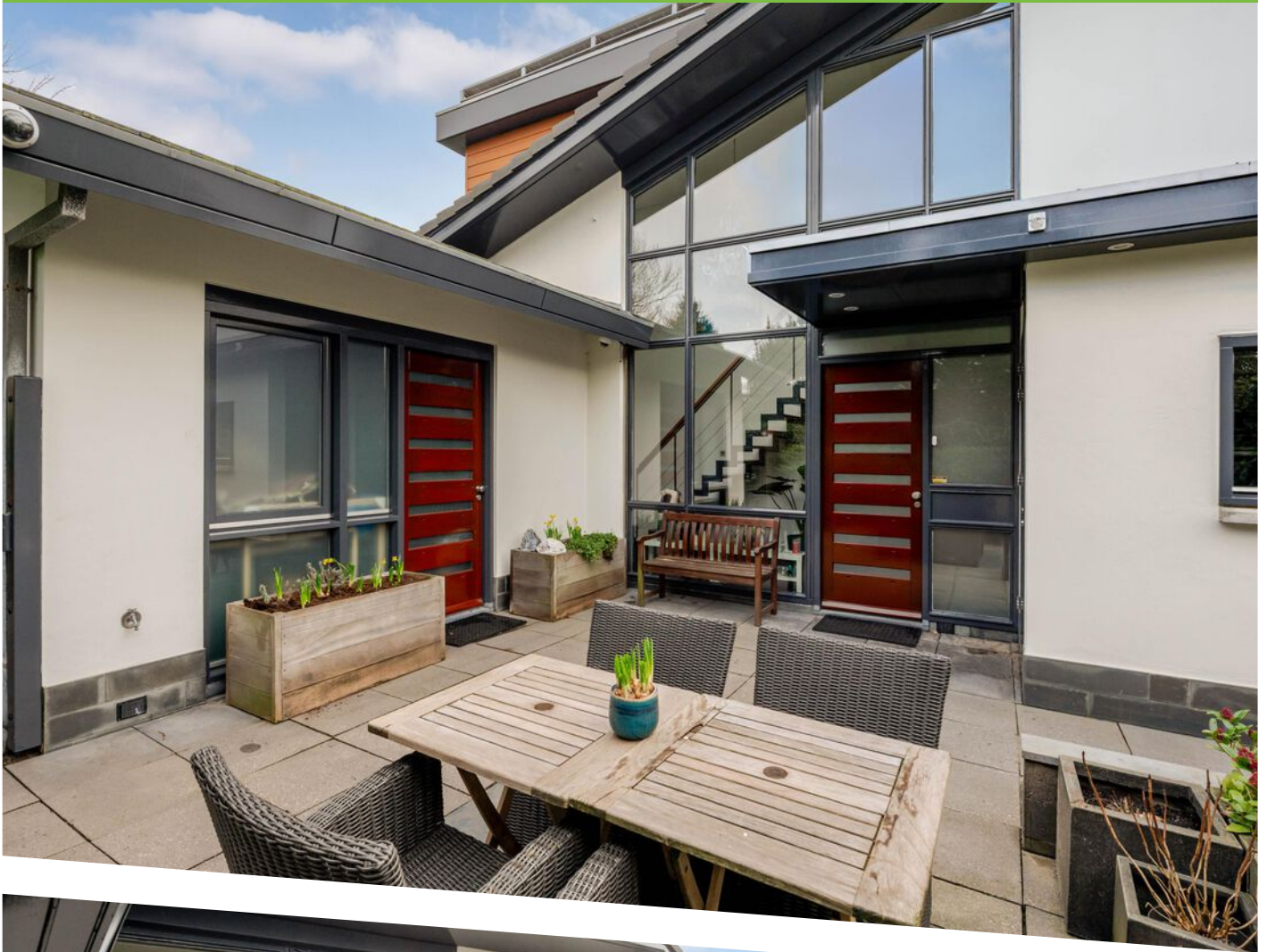
Details (continued):

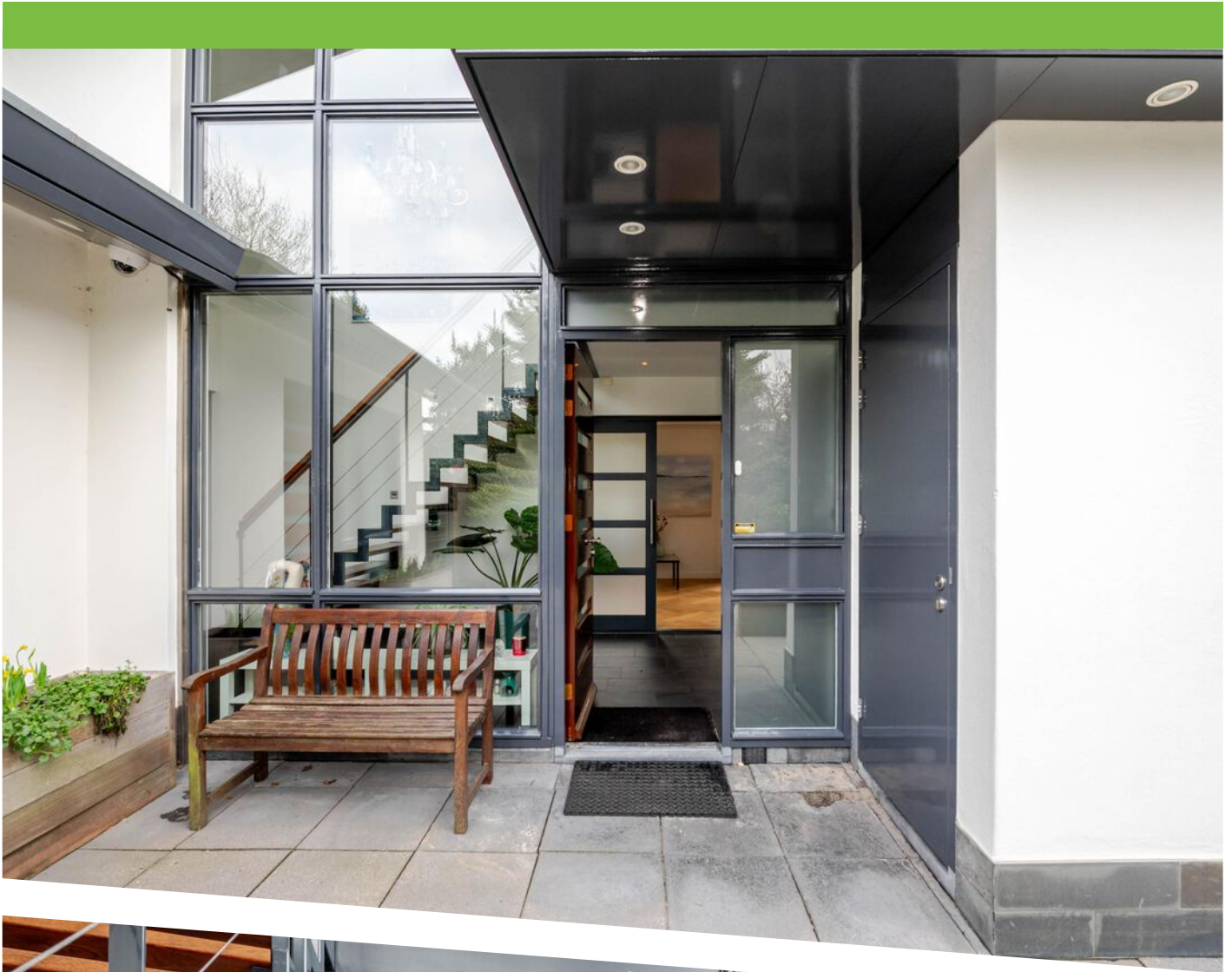
- Beautifully landscaped, very sunny garden surrounding the property.
- Professional alarm system.
- Gated parking for 2 cars.
- Private electric vehicle charging point.
- Fully insulated roof and crawl space.
- 15 solar panels.
- Independent second entrance.
- Ground-floor living possible (see concept floor plans).
- Living area approx. 201 m², volume approx. 810 m³.
- See the floor plans for layout and full measurements.
- Janson Makelaardij sales terms apply.
- Delivery: in consultation.

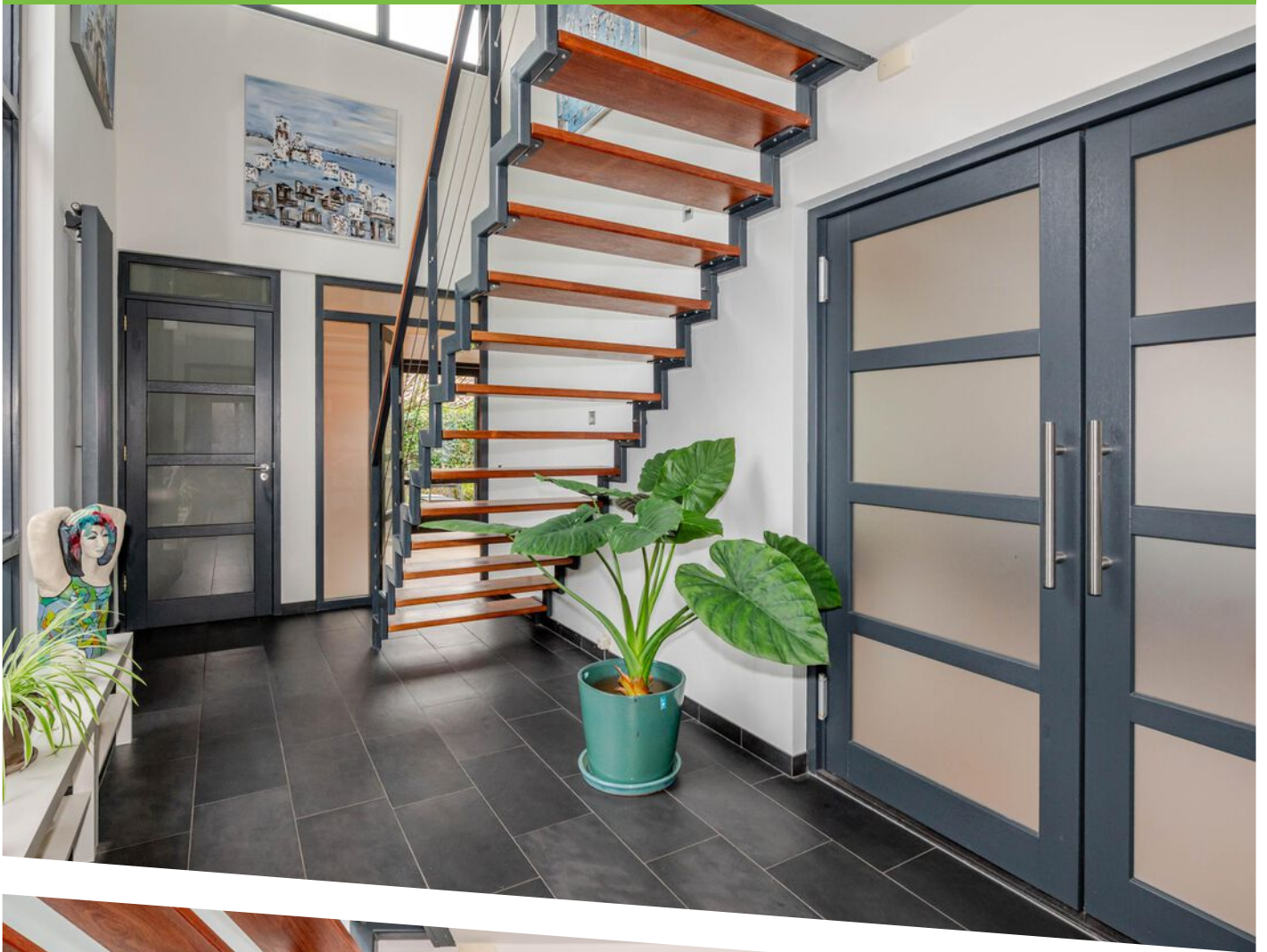
Interested? Consider hiring your own NVM estate agent. Your NVM estate agent acts on your behalf and saves you time, money and trouble. Details of NVM estate agents can be found on Funda.

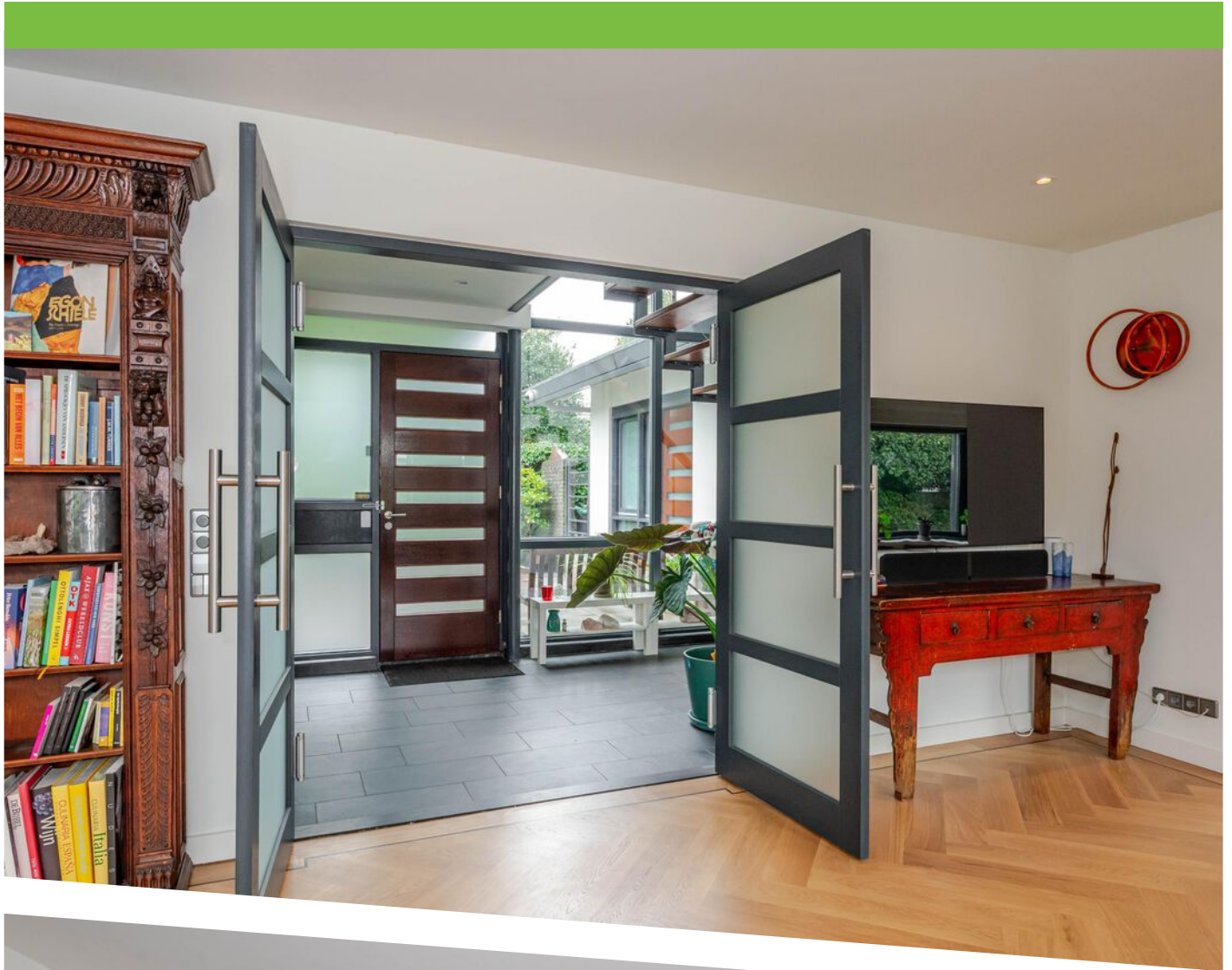




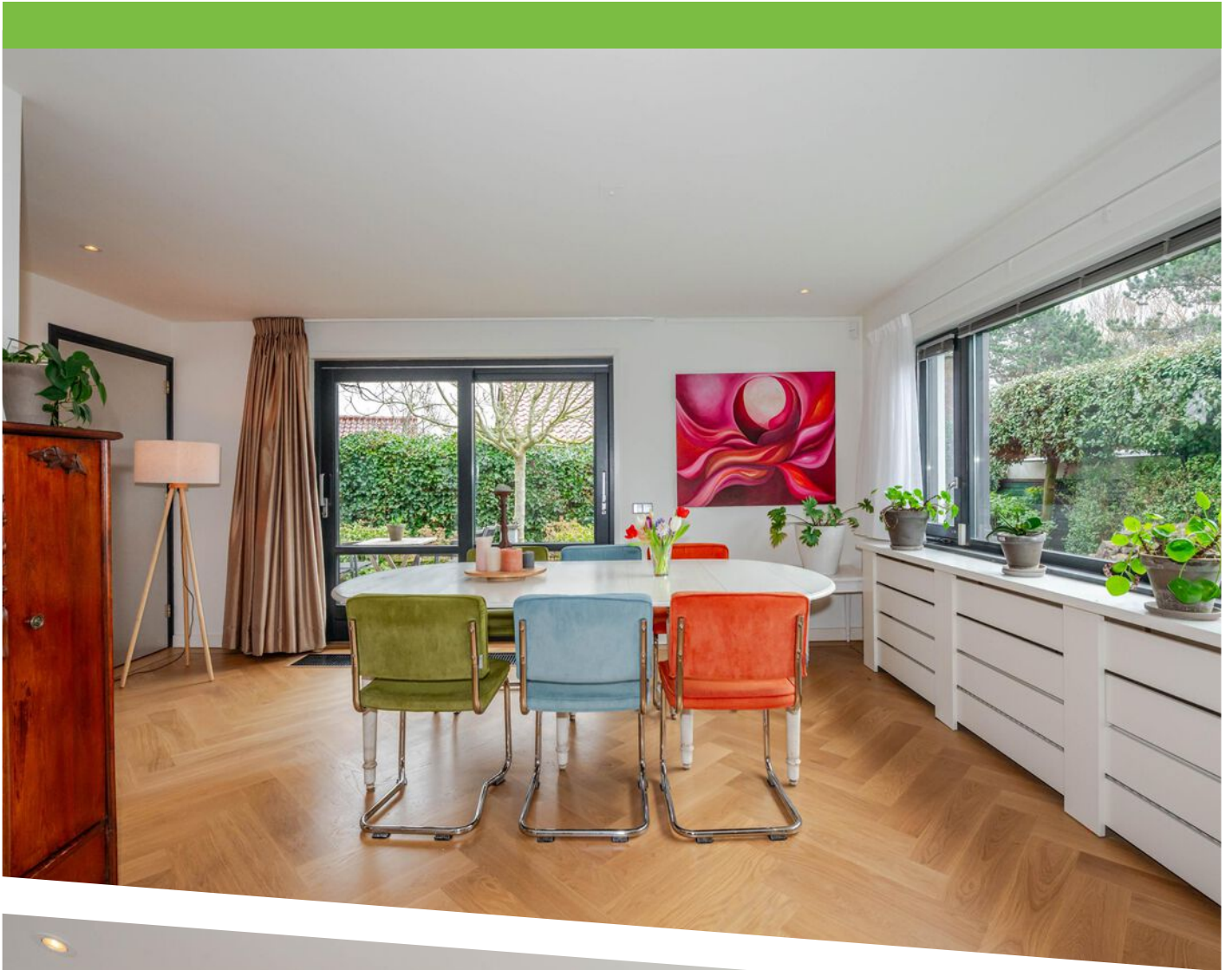


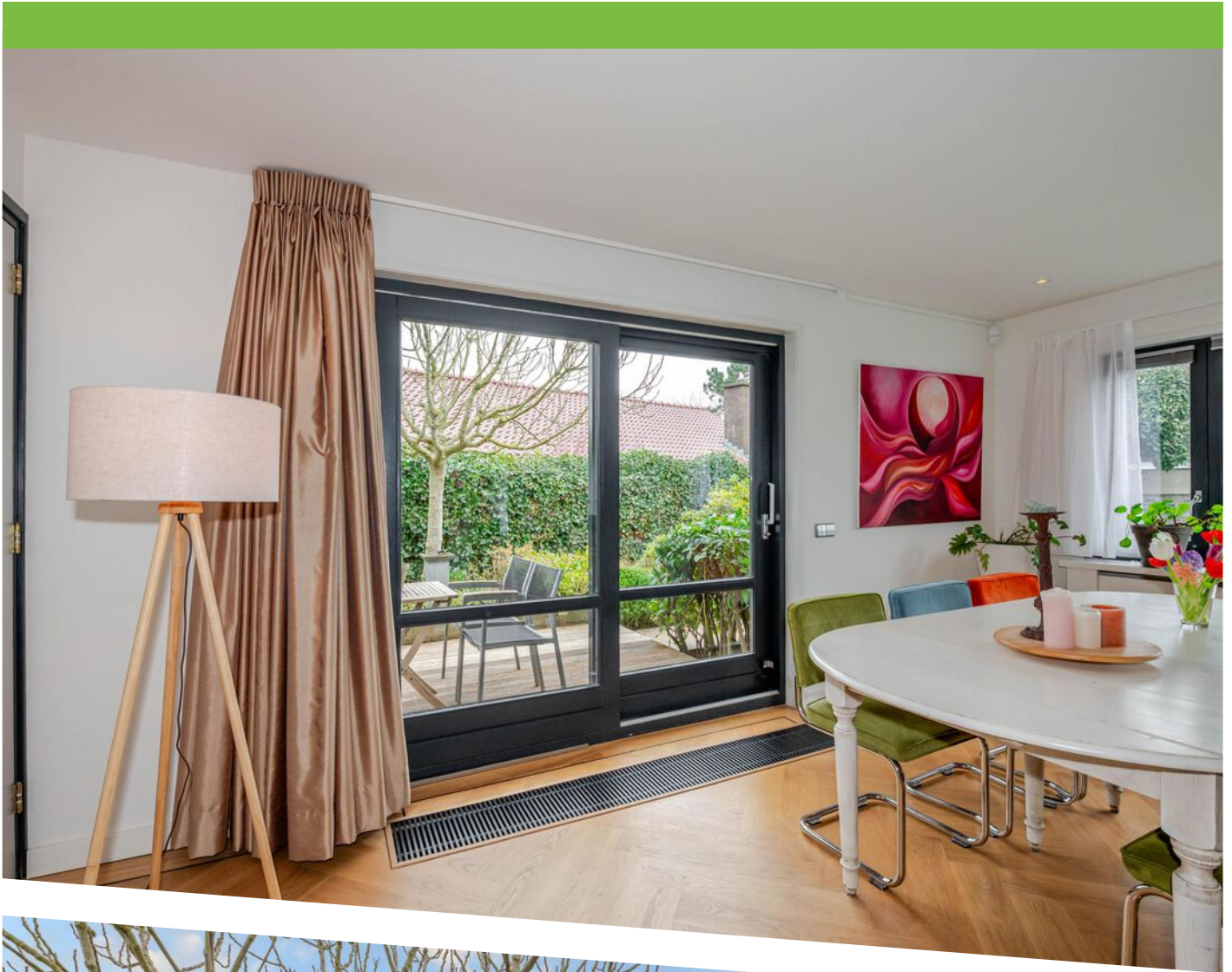










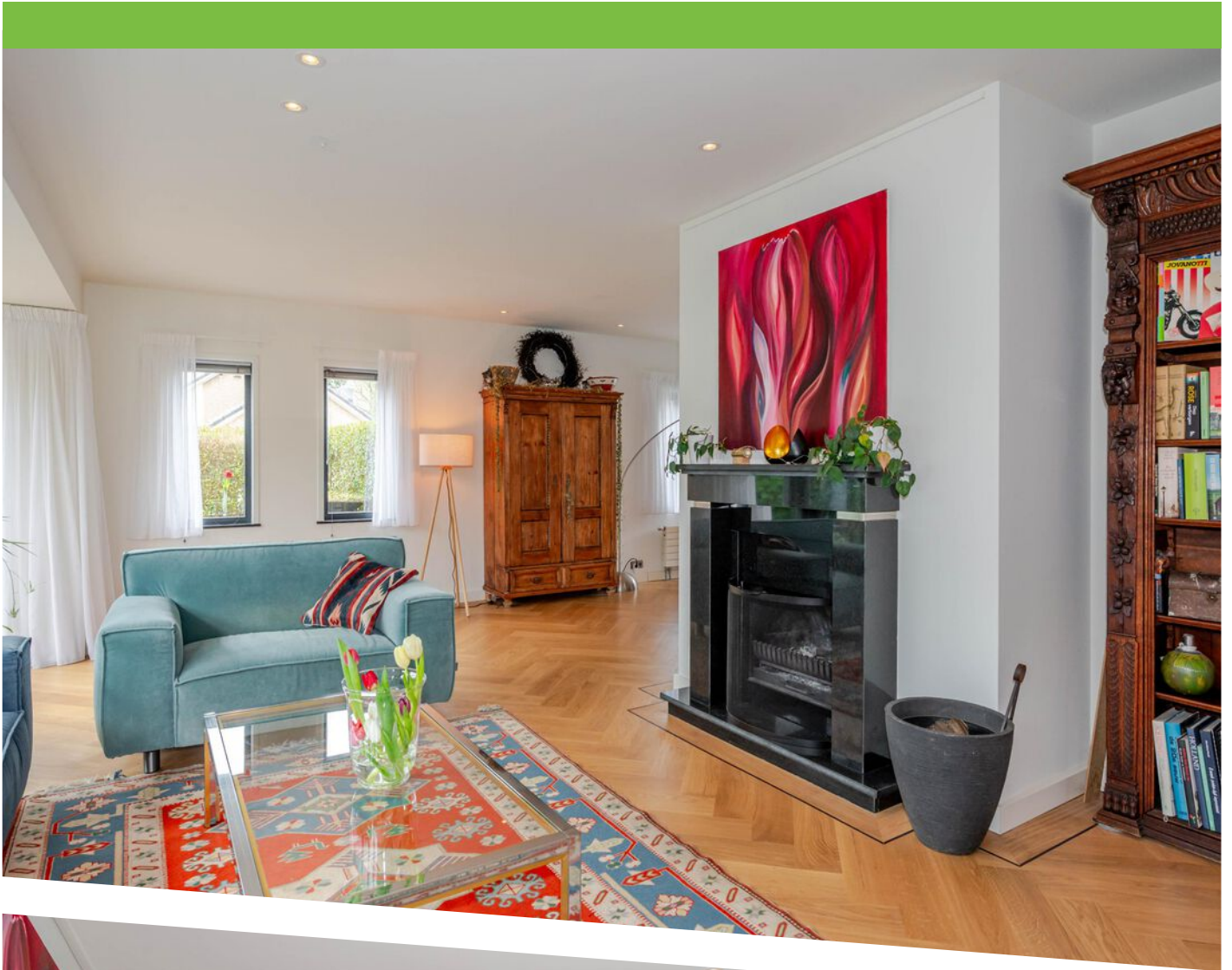










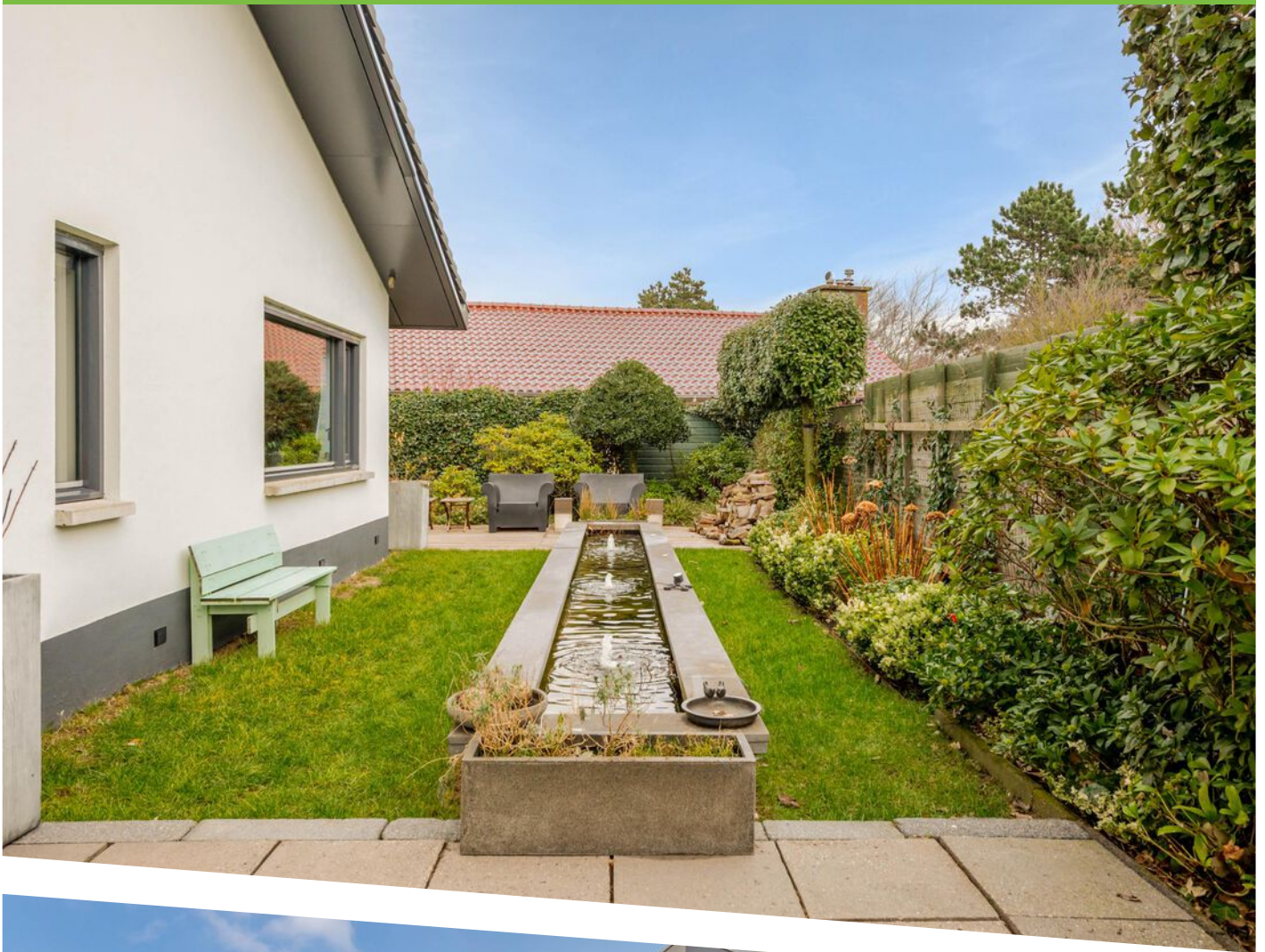










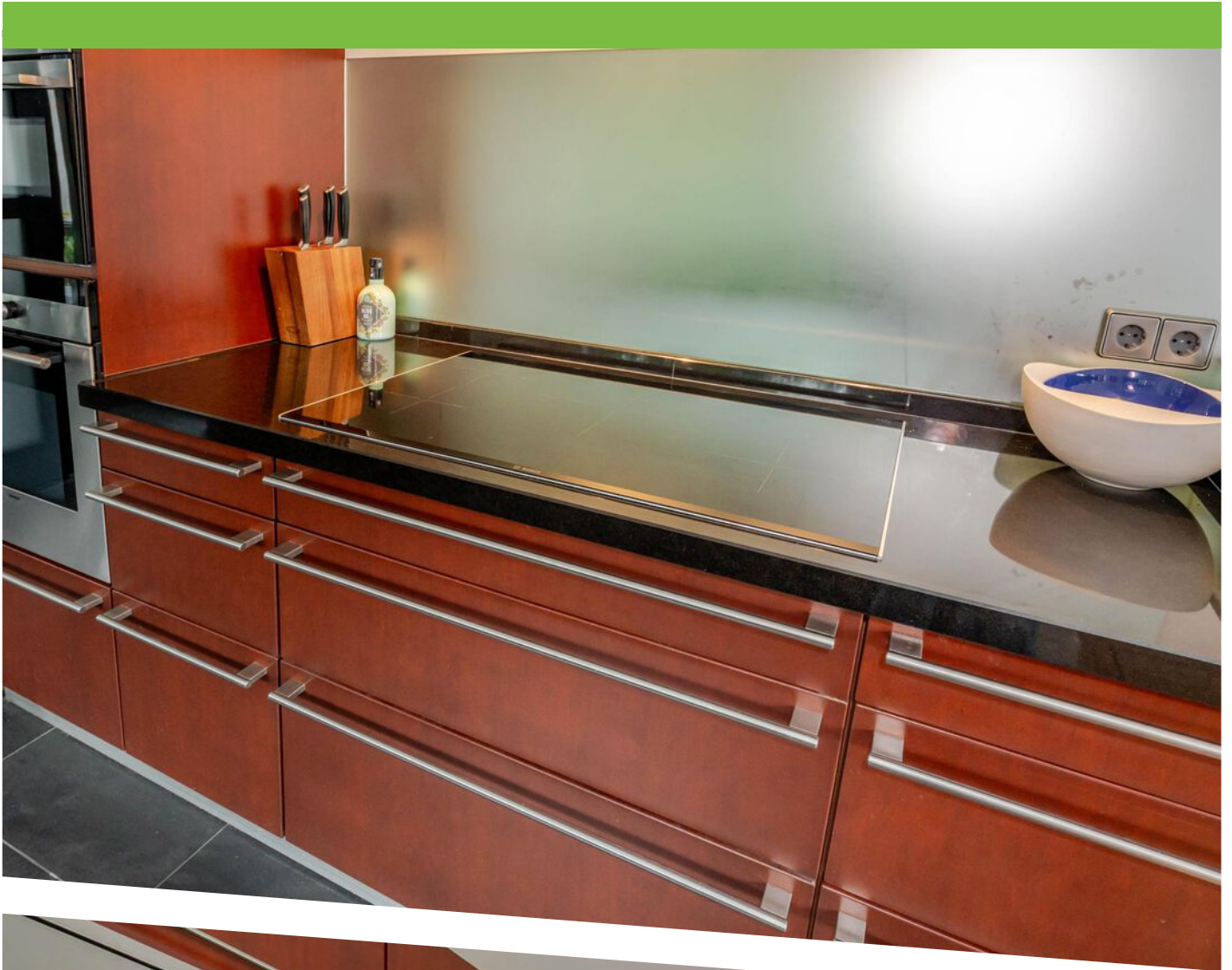


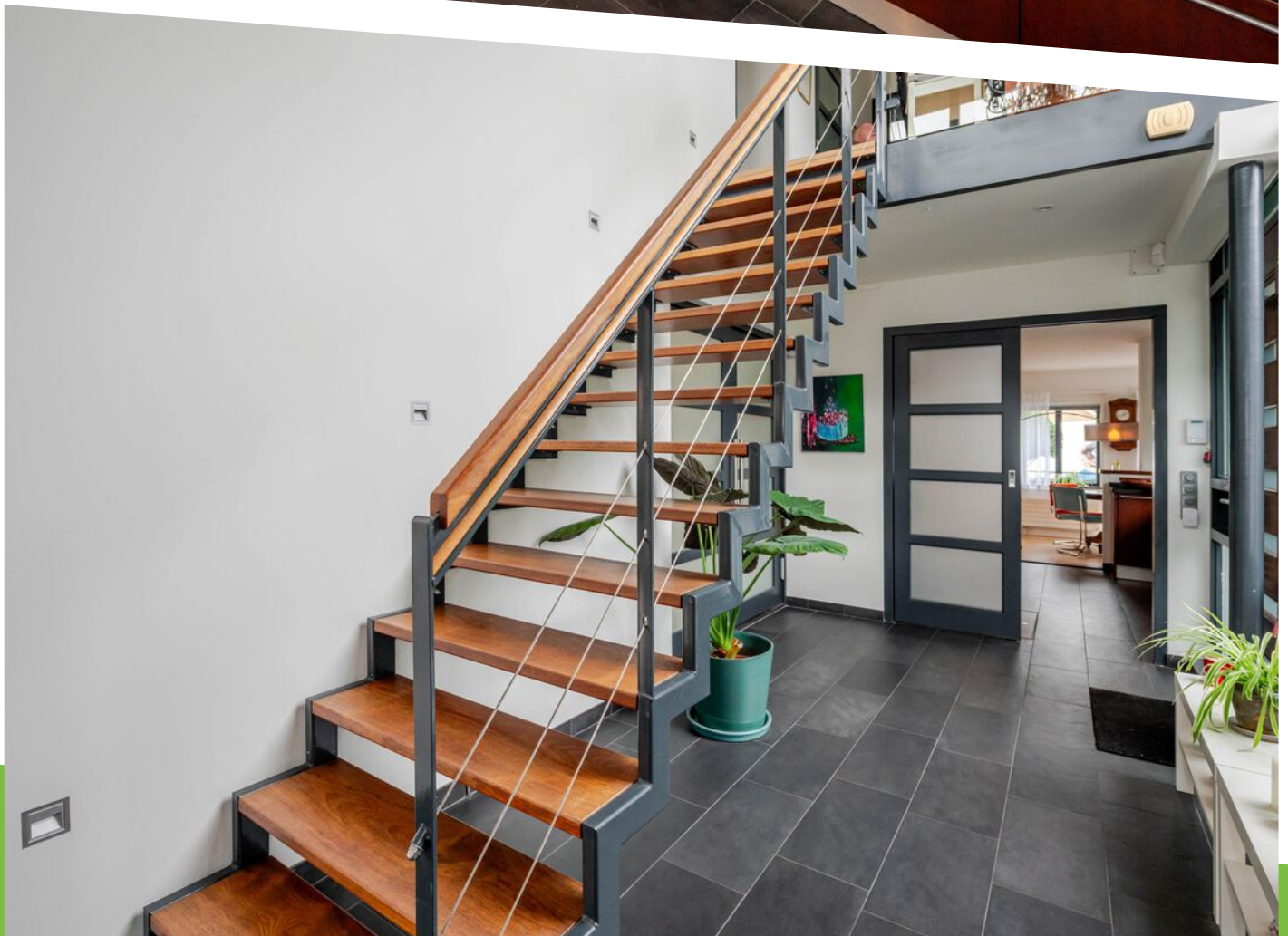


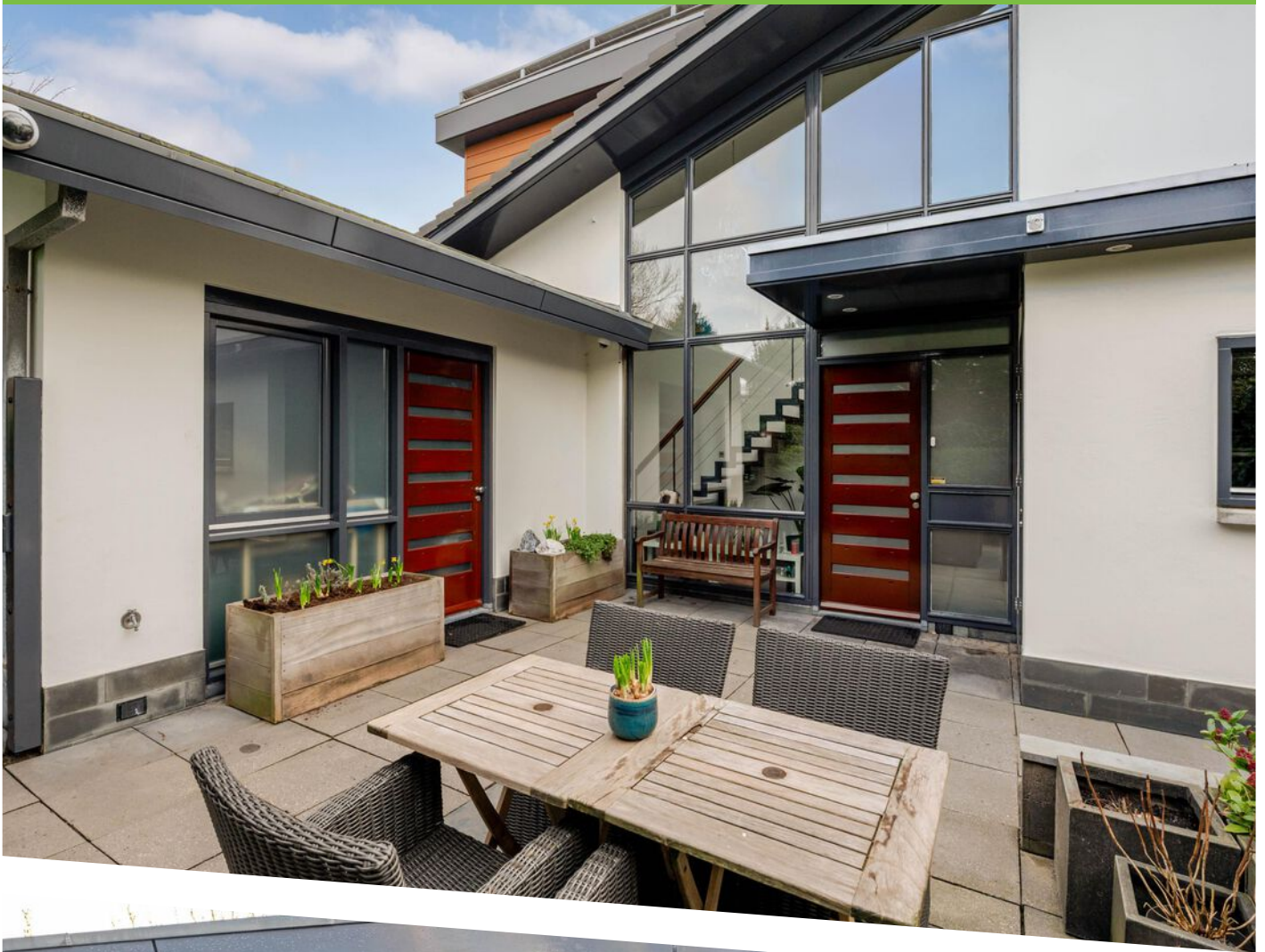


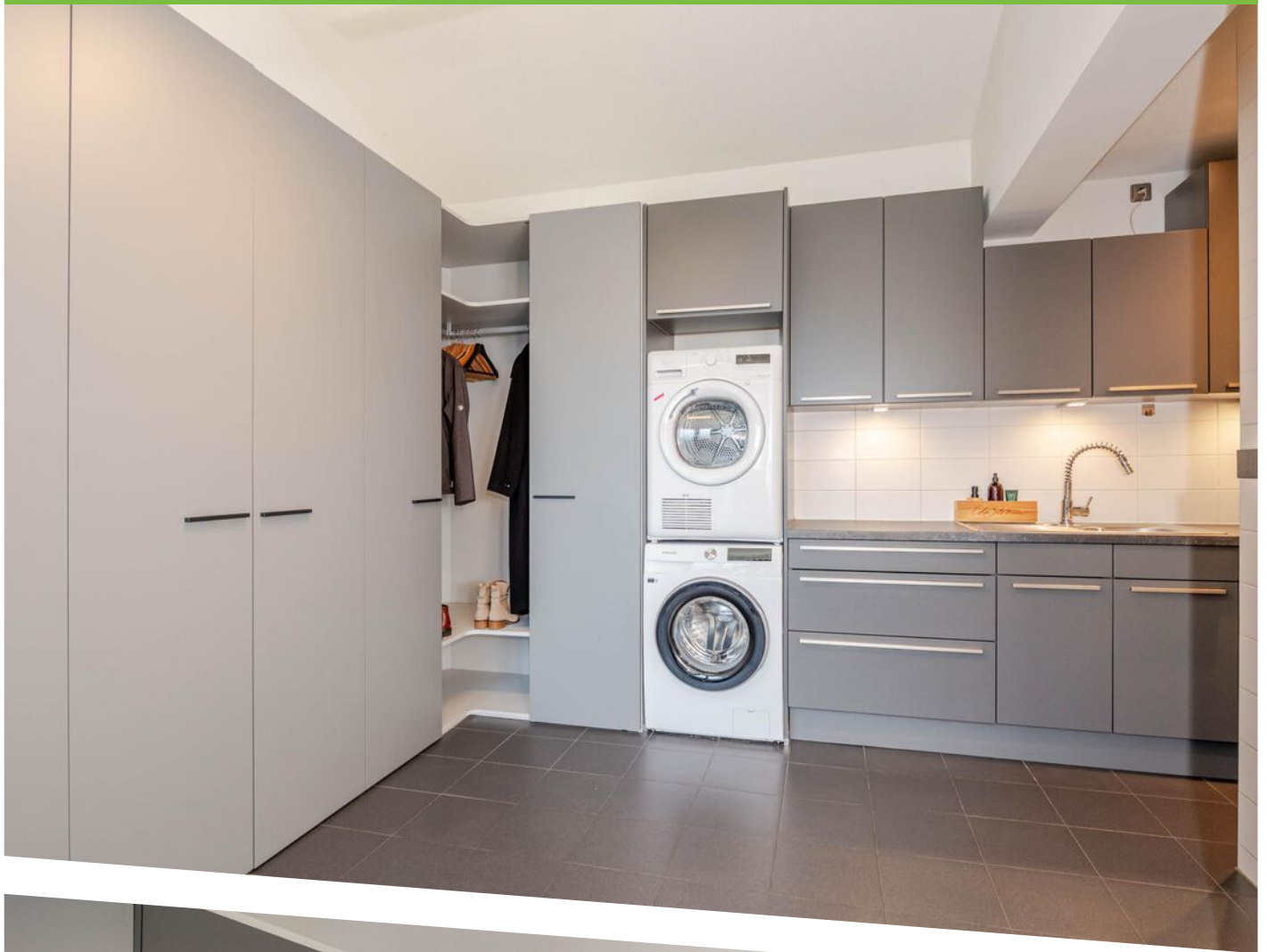




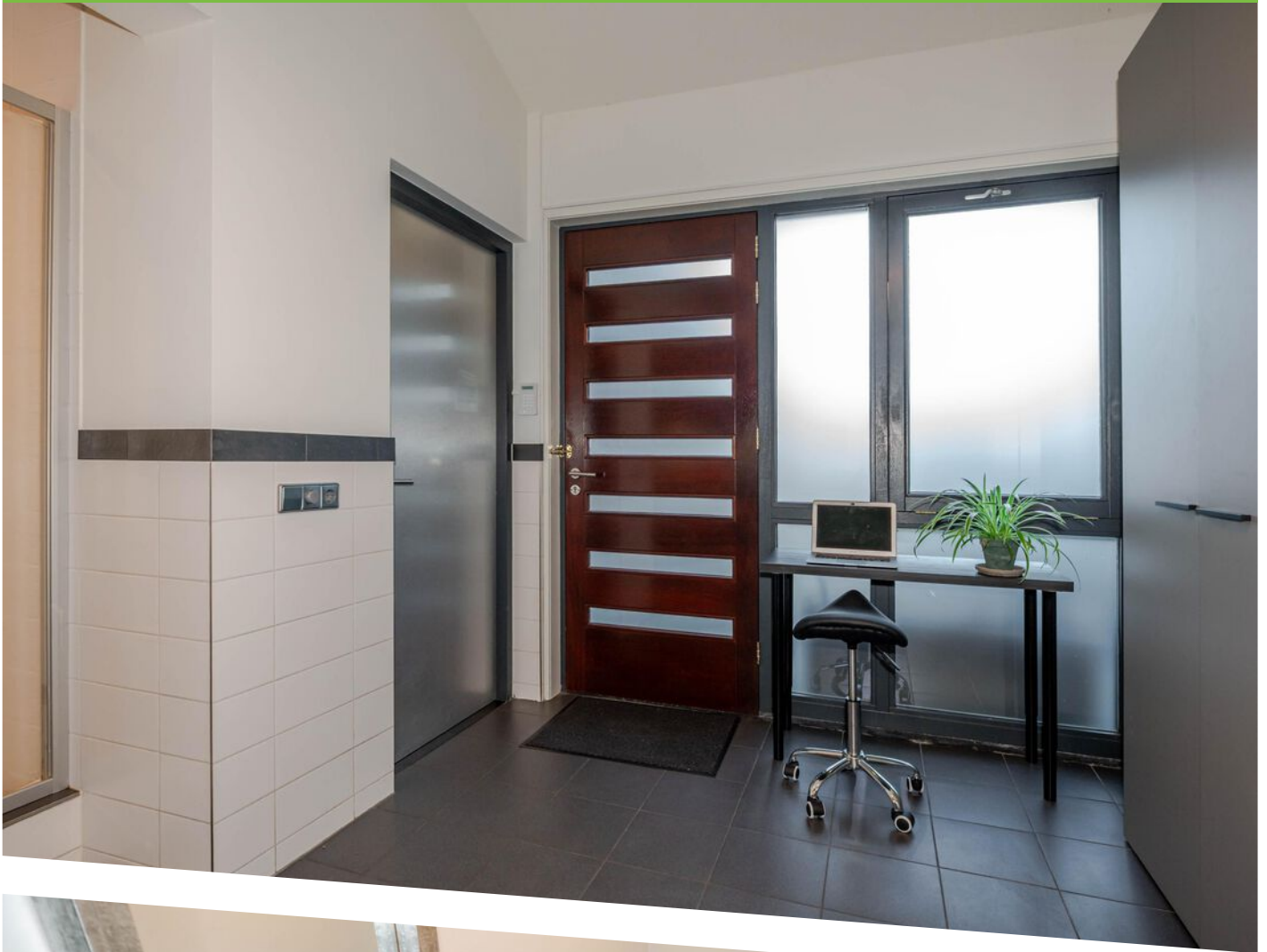


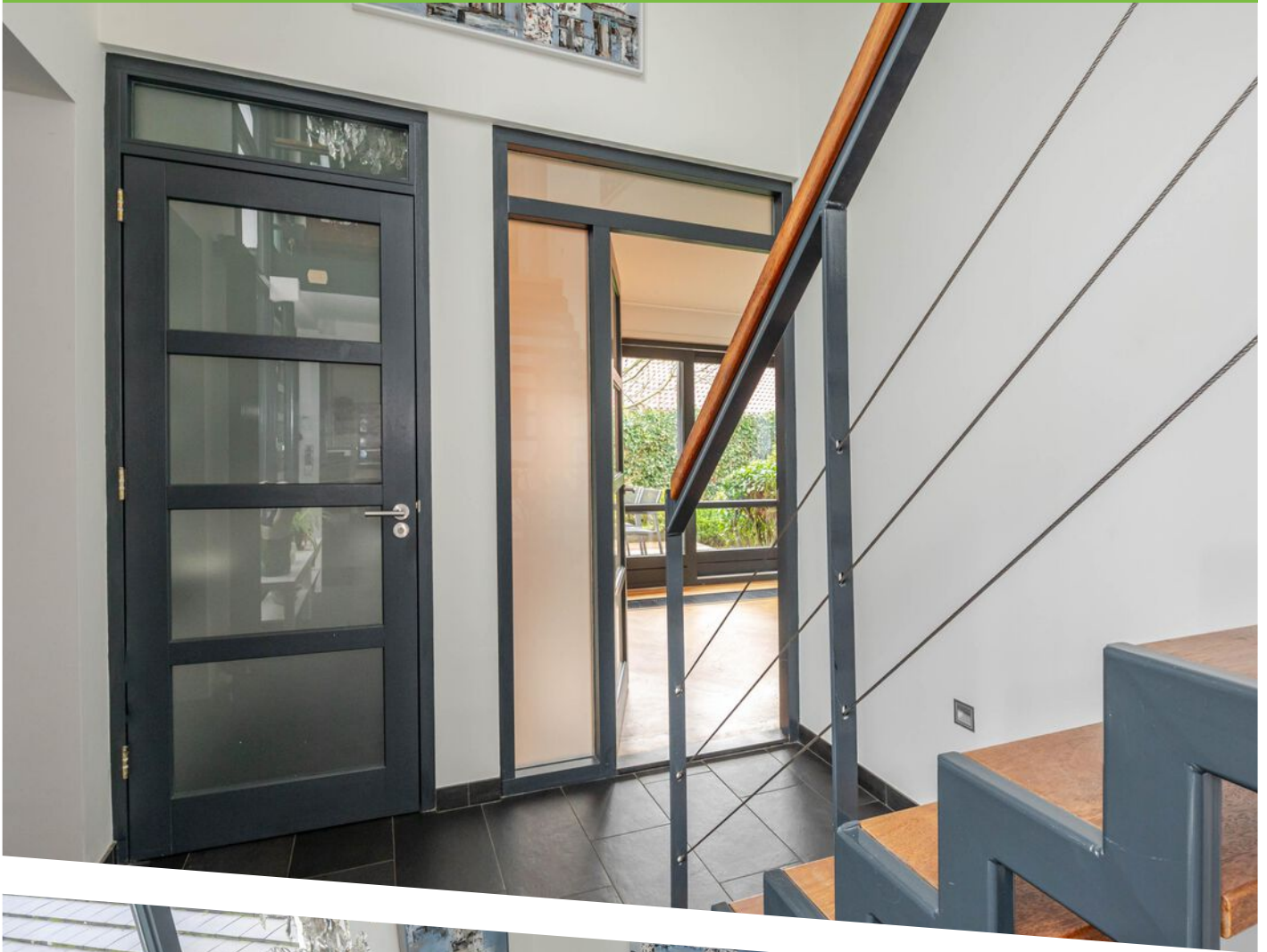






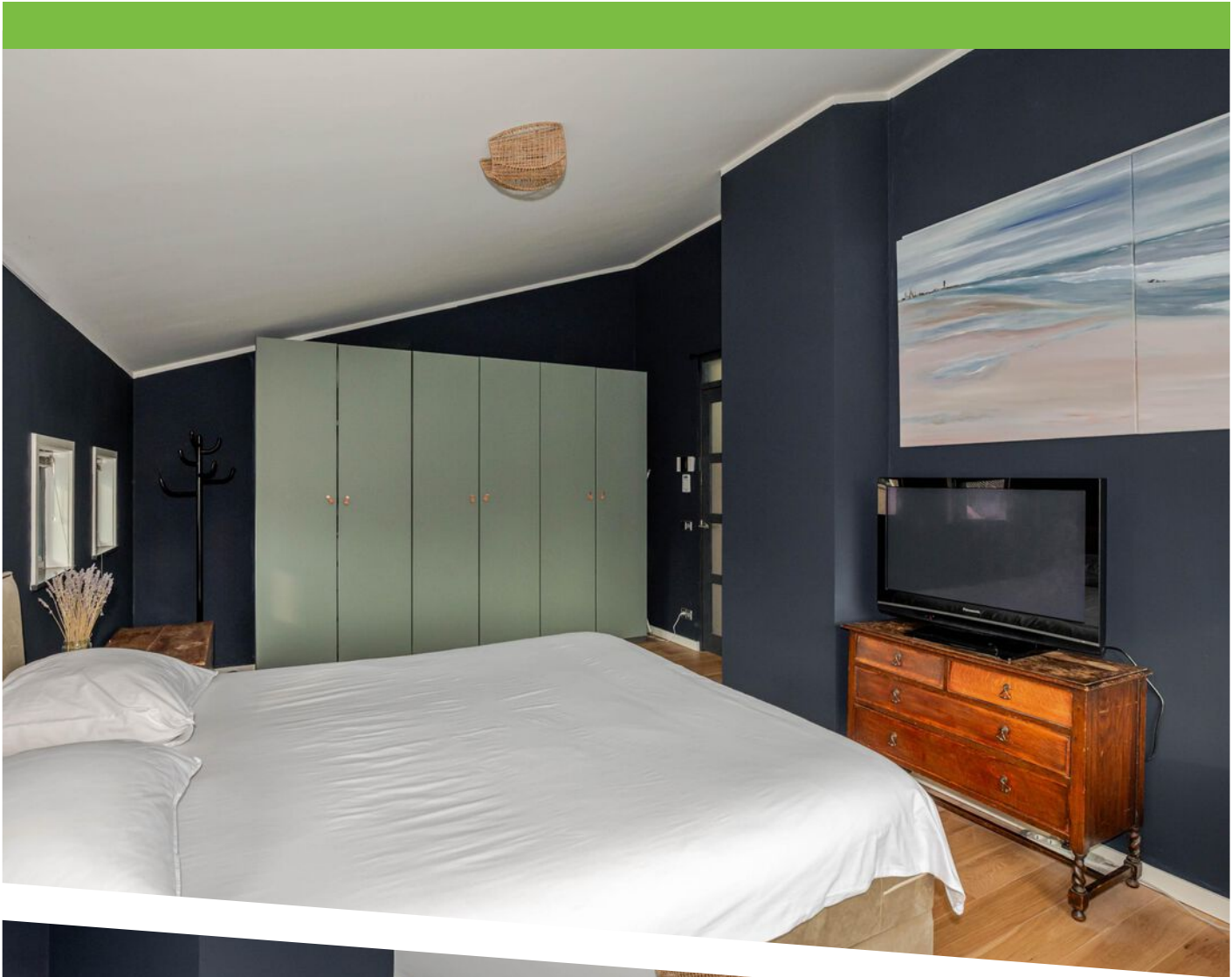


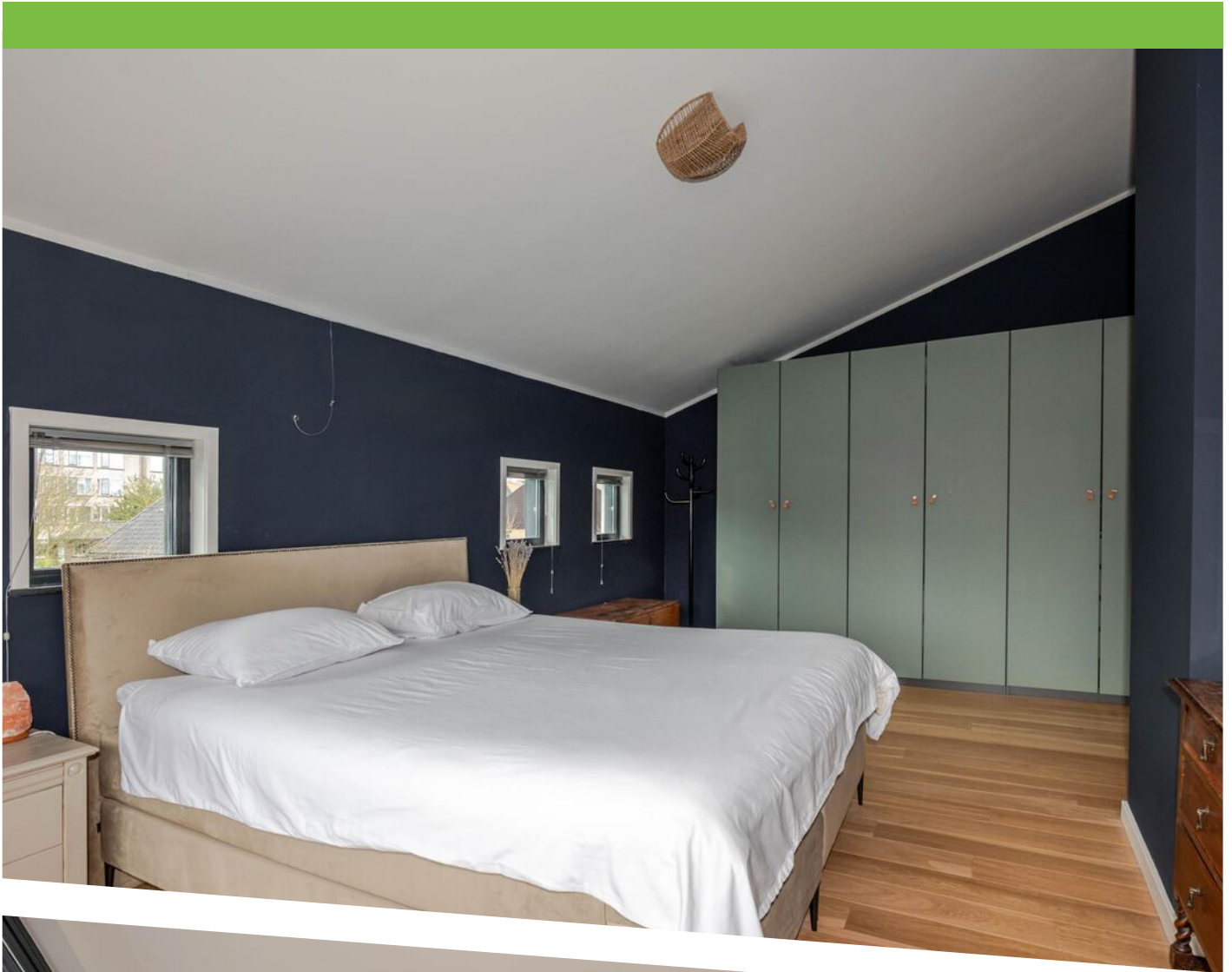




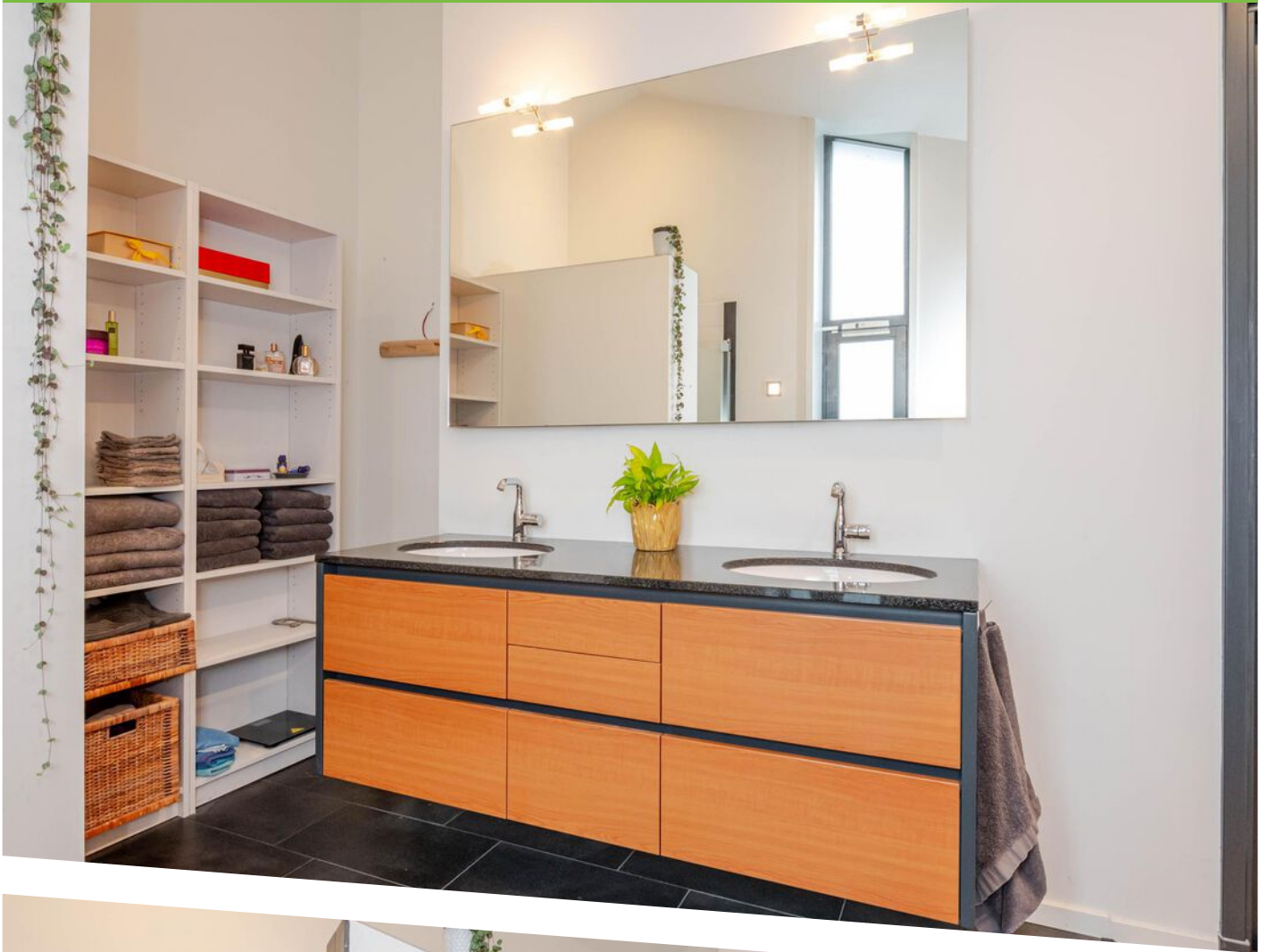








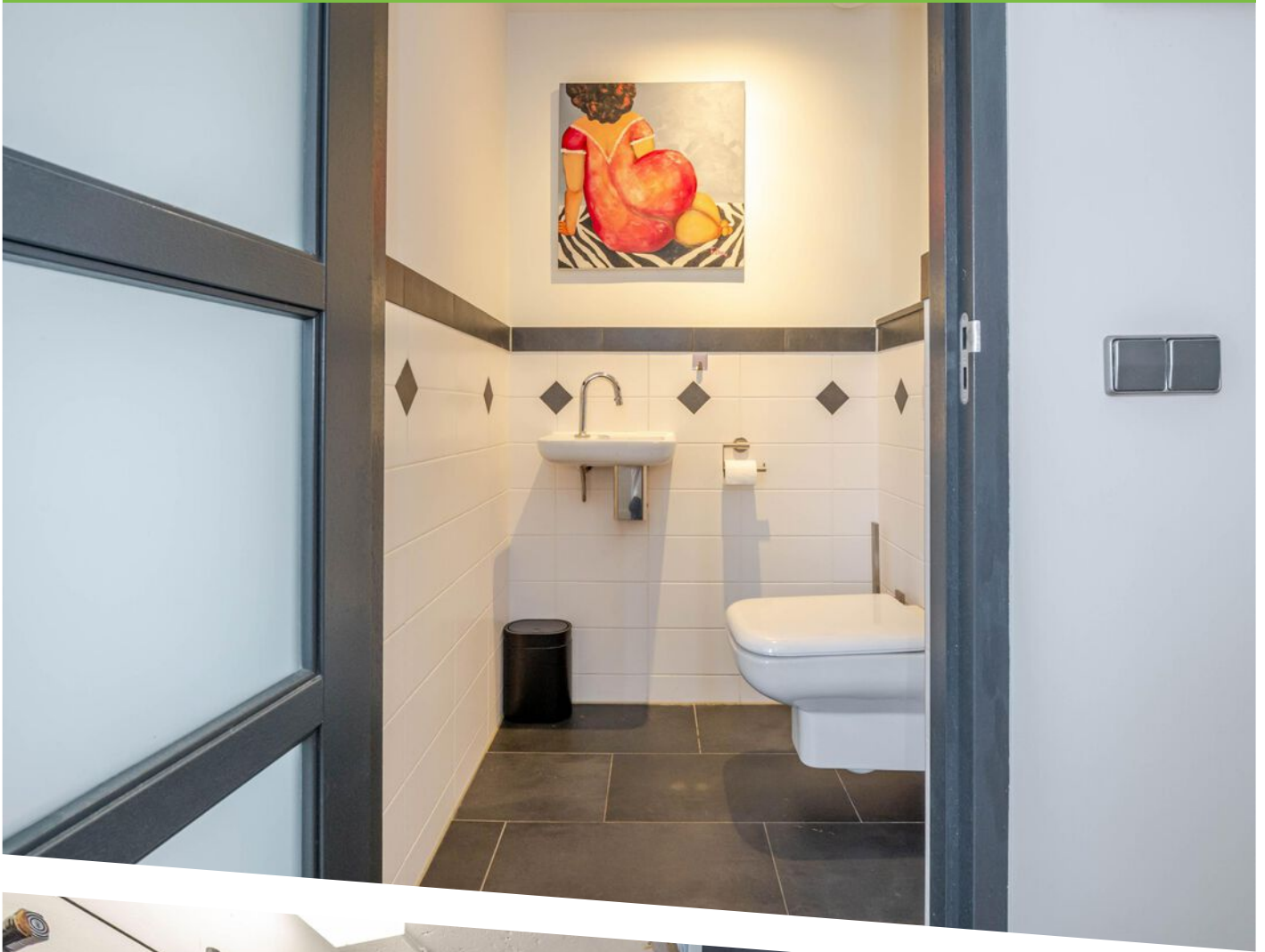
















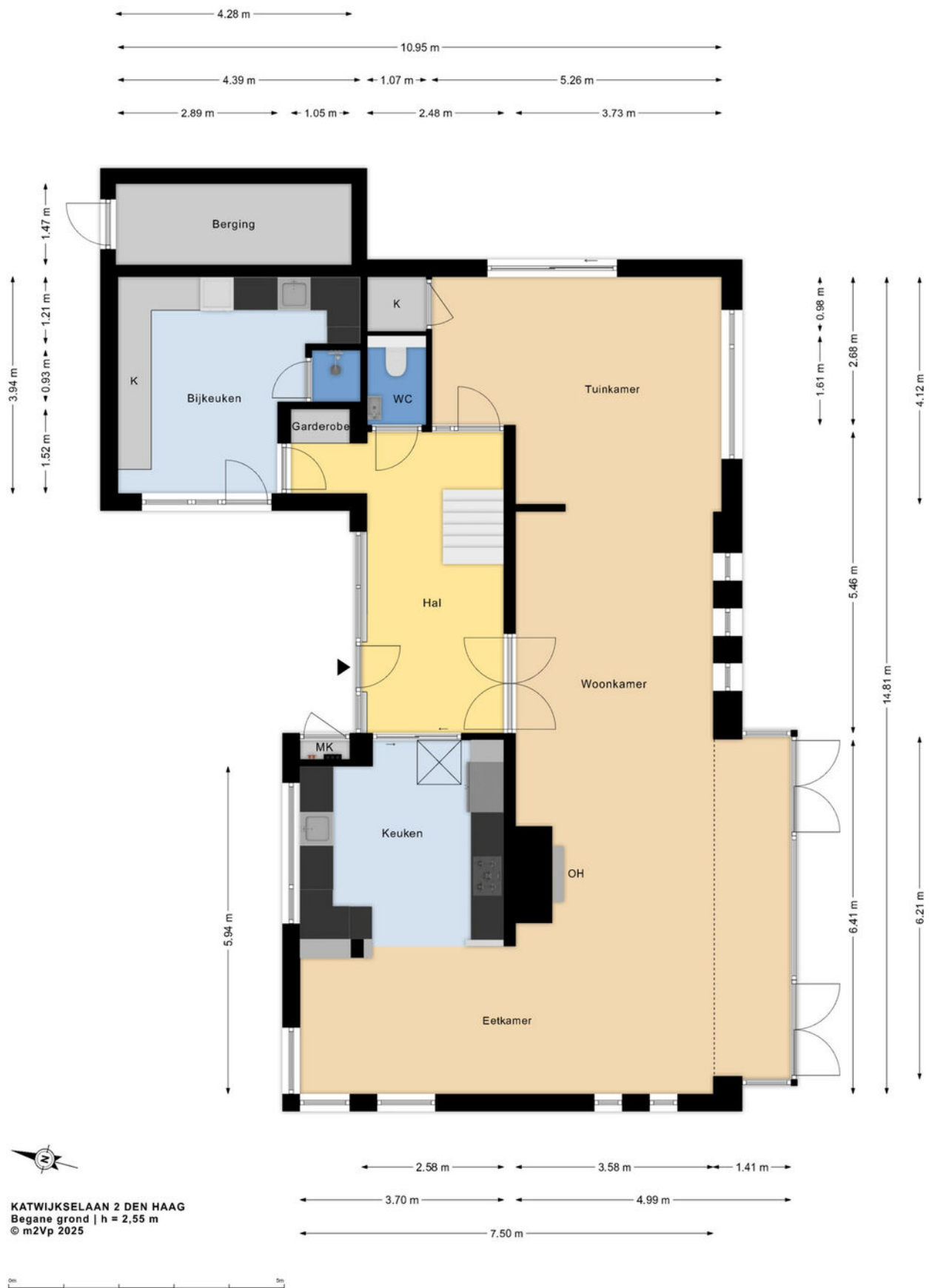




KATWIJKSELAAN 2 DEN HAAG
Perceel (Indicatief)
© m2Vp 2025



PLATTEGROND



PLATTEGROND

3.01 m



Kelder



2.35 m

KATWIJKSELAAN 2 DEN HAAG
Kelder | h = 1,95 m
© m2Vp 2025



PLATTEGROND



PLATTEGROND



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Loosduinen

H

5040

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 2025

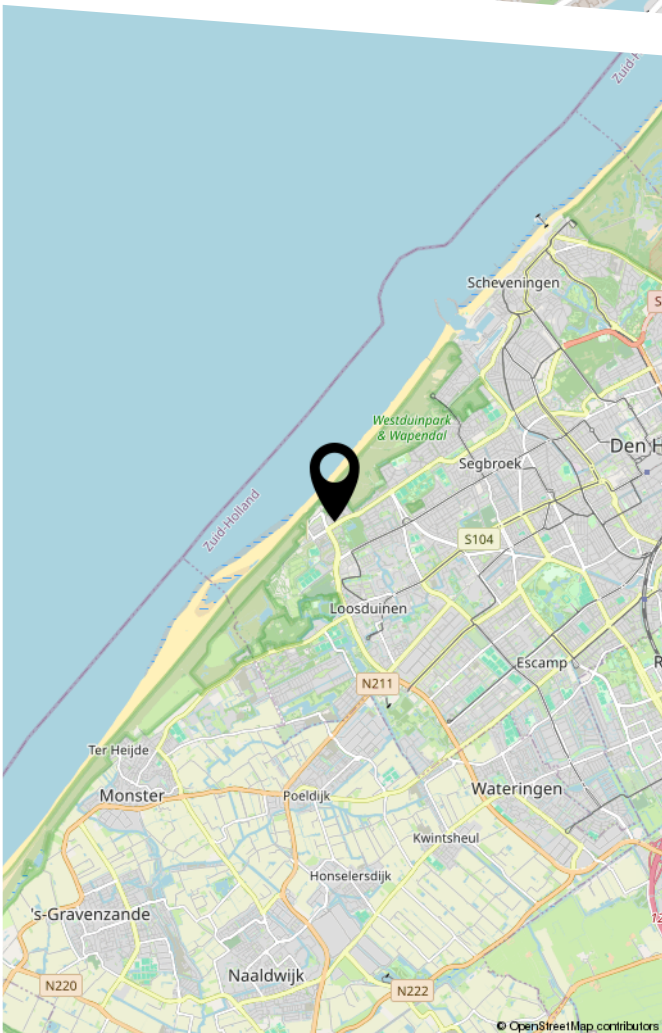
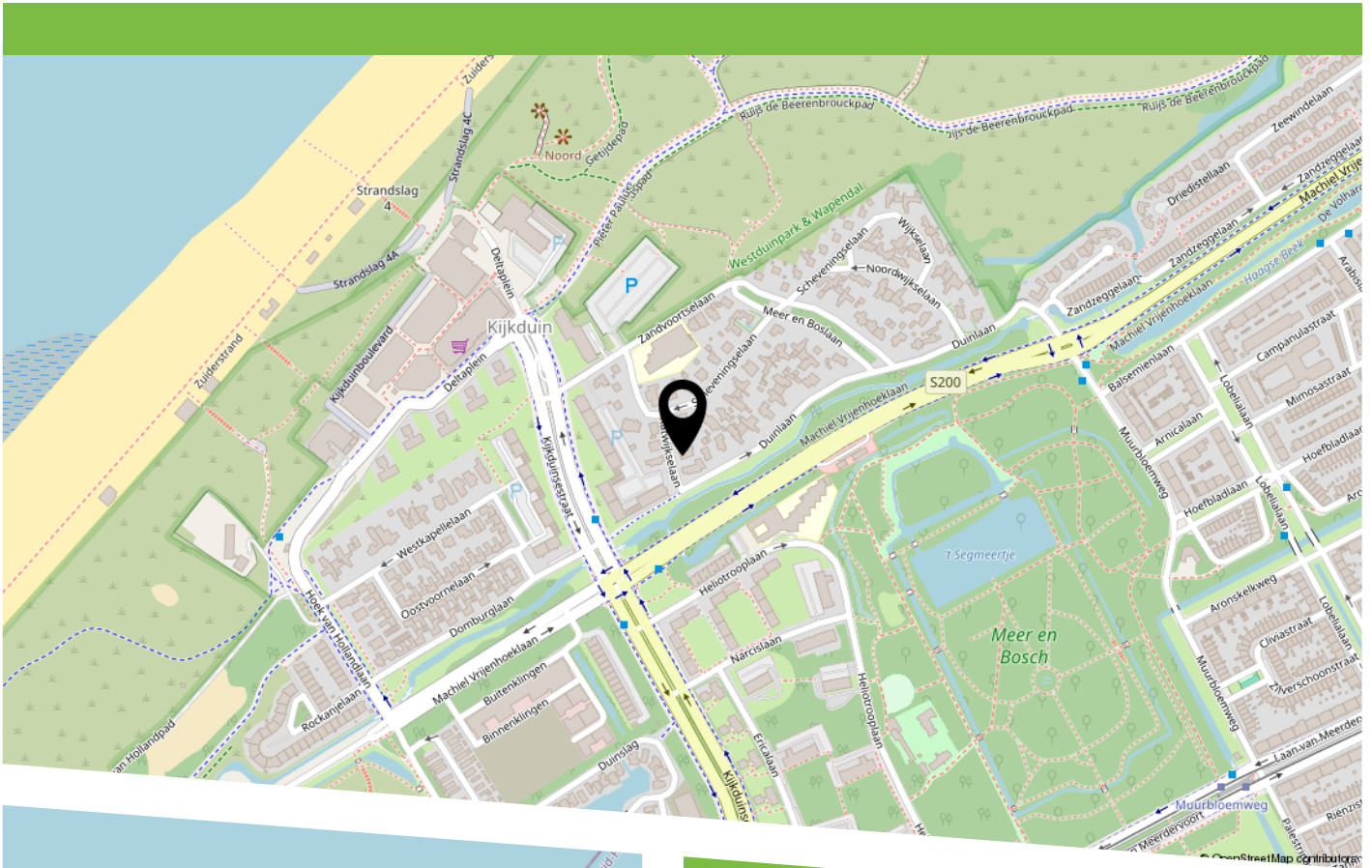
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



Dicht bij de zee ligt deze moderne, vrijstaande villa, die beschikt over een unieke indeling met tal van mogelijkheden. De fraai aangelegde tuin biedt overal gelegenheid voor gezellige terrassen. De woning is onder architectuur verbouwd, later verder geoptimaliseerd en beschikt daarnaast over een afgesloten oprit met parkeergelegenheid voor twee voertuigen, inclusief een eigen laadpaal voor elektrisch rijden.

Close to the sea lies this modern, detached villa featuring a unique layout with numerous possibilities. The beautifully landscaped garden offers multiple inviting terrace areas. The property has been renovated under architectural supervision, later further optimized, and includes a gated driveway with parking space for two vehicles, as well as a private charging station for electric cars.



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

JANSON MAKELAARDIJ B.V.
Prins Hendrikplein 3 B
2518 JA, 'S-Gravenhage

070-3469372
info@janson.nl
www.janson.nl