



'S-GRAVENHAGE
Obrechtstraat 424

3-laags bovenhuis



070 346 89 33 | info@vandenakker-makelaardij.nl
www.vandenakker-makelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1904

Soort:
bovenwoning

kamers:
7

Inhoud:
624 m³

Woonoppervlakte:
170 m²

Perceeloppervlakte:
0 m²

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouwgebonden buitenruimte:
18 m²

Externe bergruimte:
-

Energie label
D

Omschrijving

Groot en fraai 3-laags bovenhuis op perfecte locatie!

Deze in het karakteristieke en populaire Duinoord gelegen lichte en redelijk tot goed onderhouden 3-laagse bovenwoning met veel buitenruimte wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veel authentieke stijlelementen zoals houtwerk, paneeldeuren, hoge geornamenteerde plafonds en schouwen. Eenmaal binnen ervaar je de enorme ruimte en rust. De woning is in 2008 volledig gerenoveerd.

De woning bevindt zich in de vierde Obrechtstraat, een rustig en doodlopend stukje van de straat, dat in 2009 in oorspronkelijke sfeer is herbouwd.

De wijk Duinoord dateert uit het einde van de 19e eeuw en ligt uiterst centraal in Den Haag. Van hieruit zijn het strand, musea, het centrum en de NS-stations eenvoudig met de fiets of het openbaar vervoer te bereiken. Ook de doorgaande wegen zijn makkelijk via de Centrumring aan te rijden. Diverse internationale scholen in de buurt dragen bij aan het internationale karakter van de buurt.

In het hart van de wijk liggen het monumentale Sweelinckplein en de gezellige Reinkenstraat met een prettige combinatie van ambachtelijke winkels, boeken-antiquariaat, diverse cafés, restaurants en lunchgelegenheden.

Indeling:

Entree op de begane grond. Hal met meterkast. Glas-in-lood tochtdeur. Trap naar de 1e verdieping:

Overloop, toilet en garderobekast.

Sfeervolle en lichte kamers en suite met serre, marmeren schouwen, geornamenteerde plafonds, fraaie glas-in-lood schuifseparatie, suitekasten, paneeldeuren en lamelparket vloerdelen. De plafondhoogte van 3.13m maken de kamers extra ruim.

Vanuit de serre openslaande deuren naar ruim en zonnig balkon (ZW) over de volle breedte.

Keuken in lichte kleurstelling voorzien van 5-pits gasfornuis inclusief oven en grill (Falcon), kleine ingebouwde koelkast, originele servieskast en deur naar het balkon.

Gezellige voorzijkamer (kabinet), ideaal te gebruiken als werkkamer.

Trap naar de 2e verdieping:

Overloop, toilet, was-/stookruimte.

Wederom fraaie kamers en suite met glas-in-lood schuifseparatie, suitekasten, ornamenten plafonds, schouwen en paneeldeuren.

Openslaande deuren naar extra diep en zonnig balkon (ZW) over de volle breedte vanwaar een heerlijk uitzicht richting de Groot Hertoginnebrug.

Moderne badkamer voorzien van design wastafel, inloopdouche en handdoekradiator.

Achterin nog een keukentje/pantry met originele servieskast en deur naar balkon.

Trap naar de 3e verdieping:

Trap naar de 3e verdieping:

verdieping:

Overloop.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde over de volle breedte voorzien van houten vloerdelen.

Slaapkamer aan de achterzijde voorzien van houten vloerdelen en twee grote Velux dakvensters.

Schuifdeur naar bergruimte die eveneens is voorzien van een Velux dakvenster.

Fraai op deze verdieping zijn de dakspanten en kraaldelen die in beide kamers zichtbaar zijn.

Extra informatie:

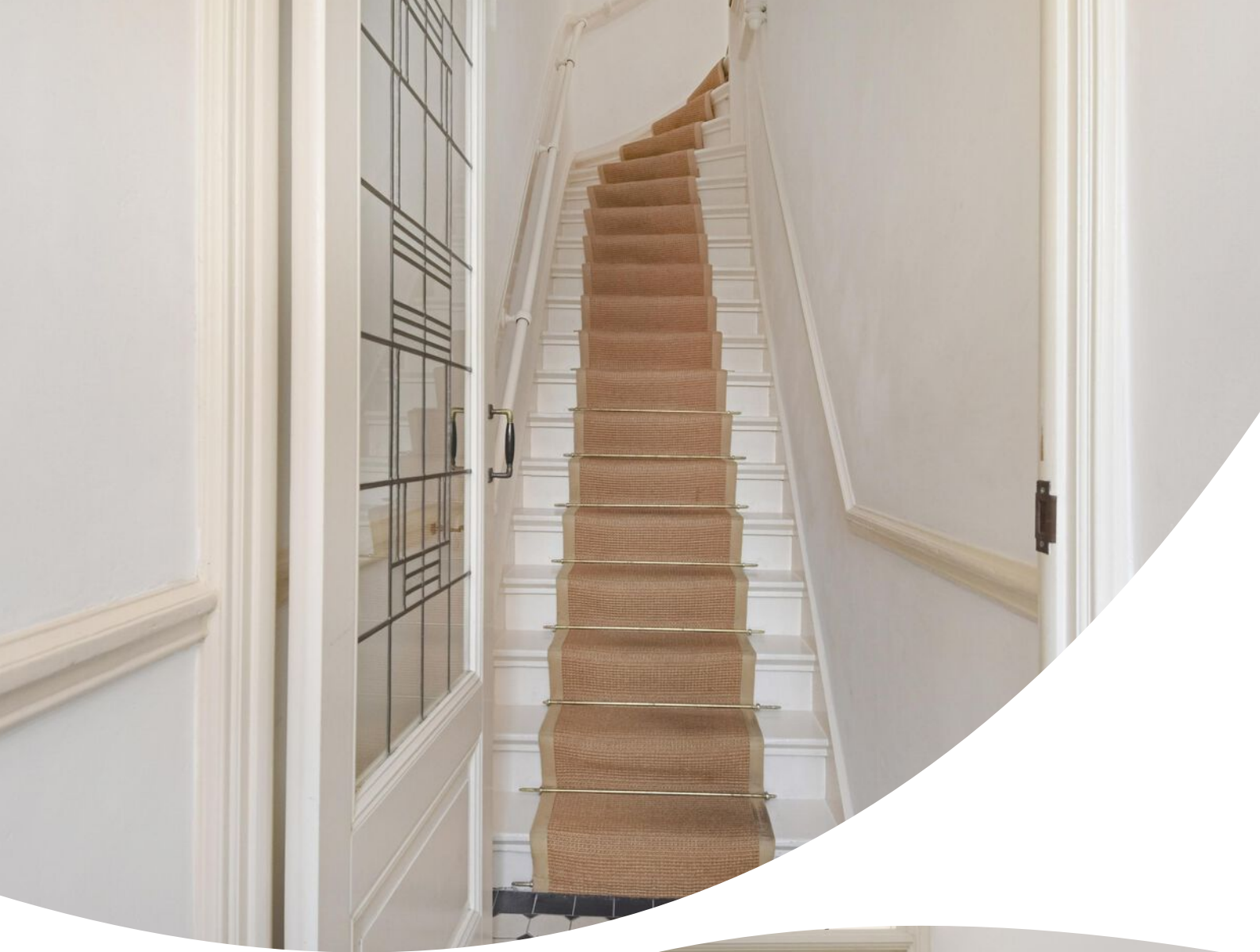
- oplevering in overleg
- erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- actieve en gezonde VvE, 4 leden, 149/490 aandeel, bijdrage € 110,- per maand, collectieve opstalverzekering, MJOP aanwezig, ingeschreven bij KvK, reserves eind 2025 ruim € 25.000,-
- warmte via gaskachels (1e en 2e verdieping) en cv-combiketel
- warm water via close-in boiler en cv-ketel (Intergas 2006, eigendom)
- moderne elektrische installatie met 8 groepen, 3 aardlekschakelaars en extra groep voor de 7 zonnepanelen
- voorzien van houten kozijnen met dubbel glas / HR++ glas
- 7 eigen zonnepanelen aanwezig (2024); productie in 2025: 2.700 kWh
- energielabel D geldig tot 09-02-2036
- op zowel de 1e als 2e verdieping een ruim en zonnig balkon over de volle breedte
- gebruiksoppervlakte wonen ca. 170 m² (gemeten volgens de NVM meetinstructie)
- gelegen in rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord
- bouwjaar 1904 (volgens BAG)
- in verband met het bouwjaar zullen in de NVM koopovereenkomst de ouderdoms- en materialenclausule worden opgenomen

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.





















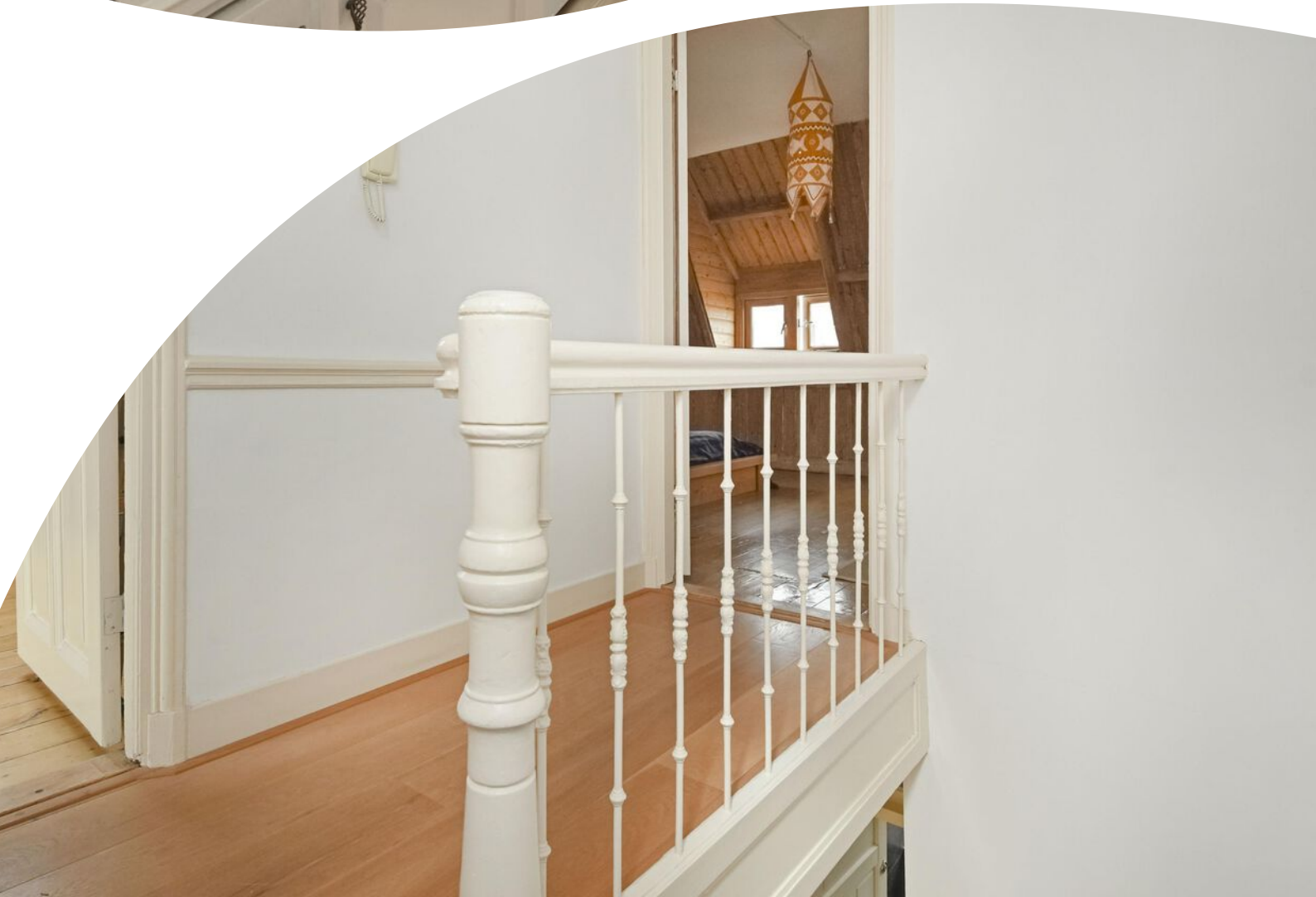




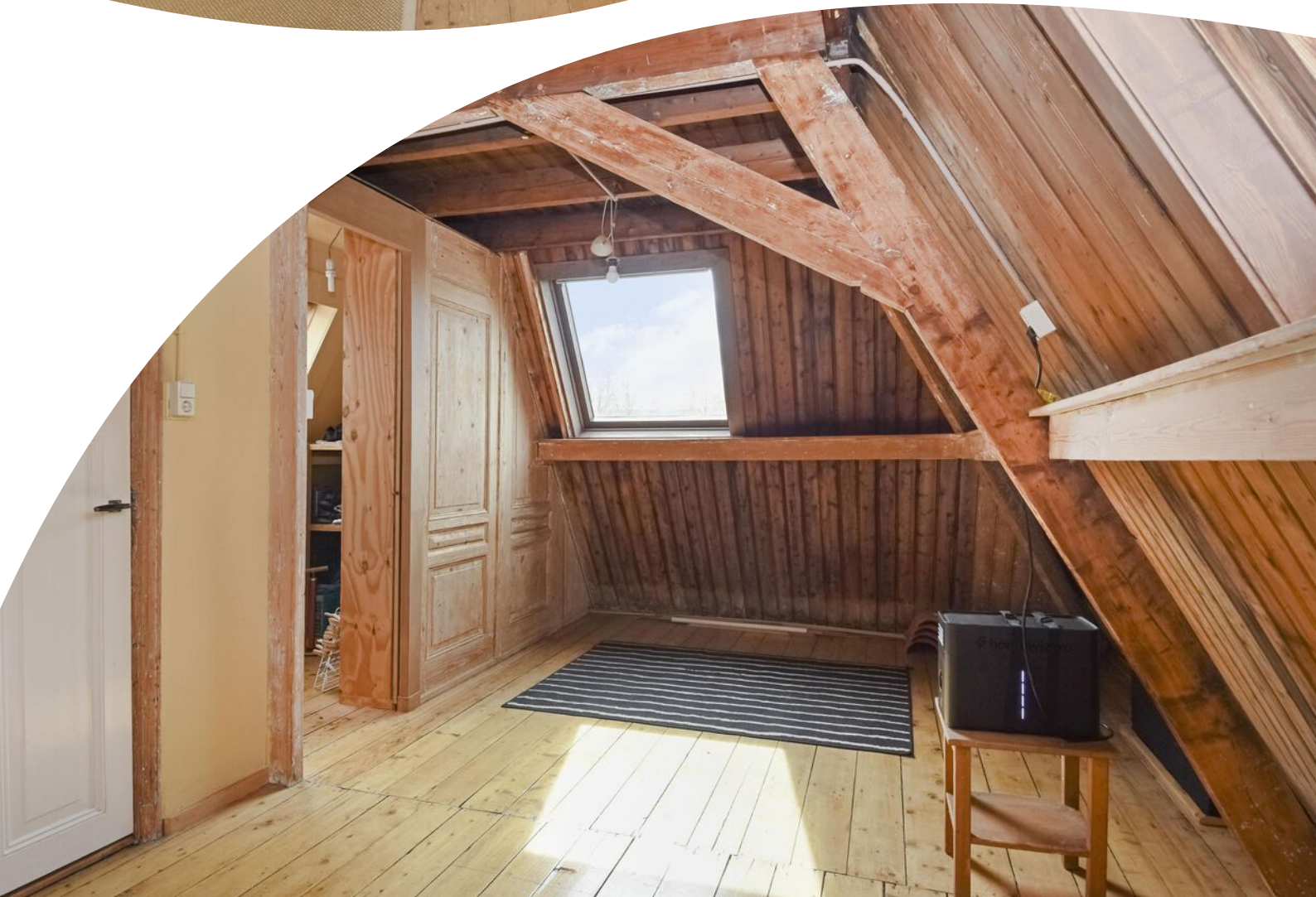


















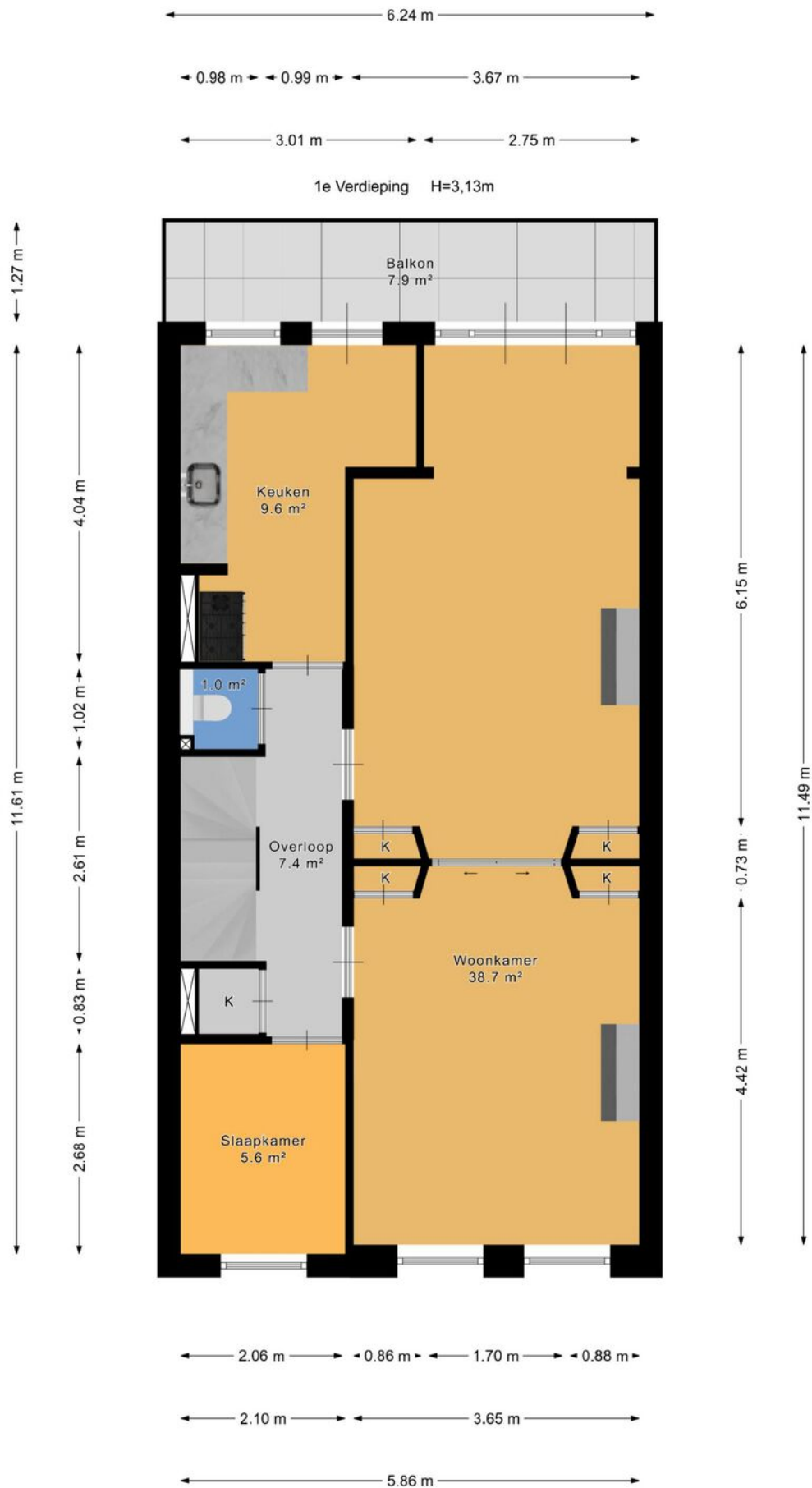




D



Plattegrond



Plattegrond

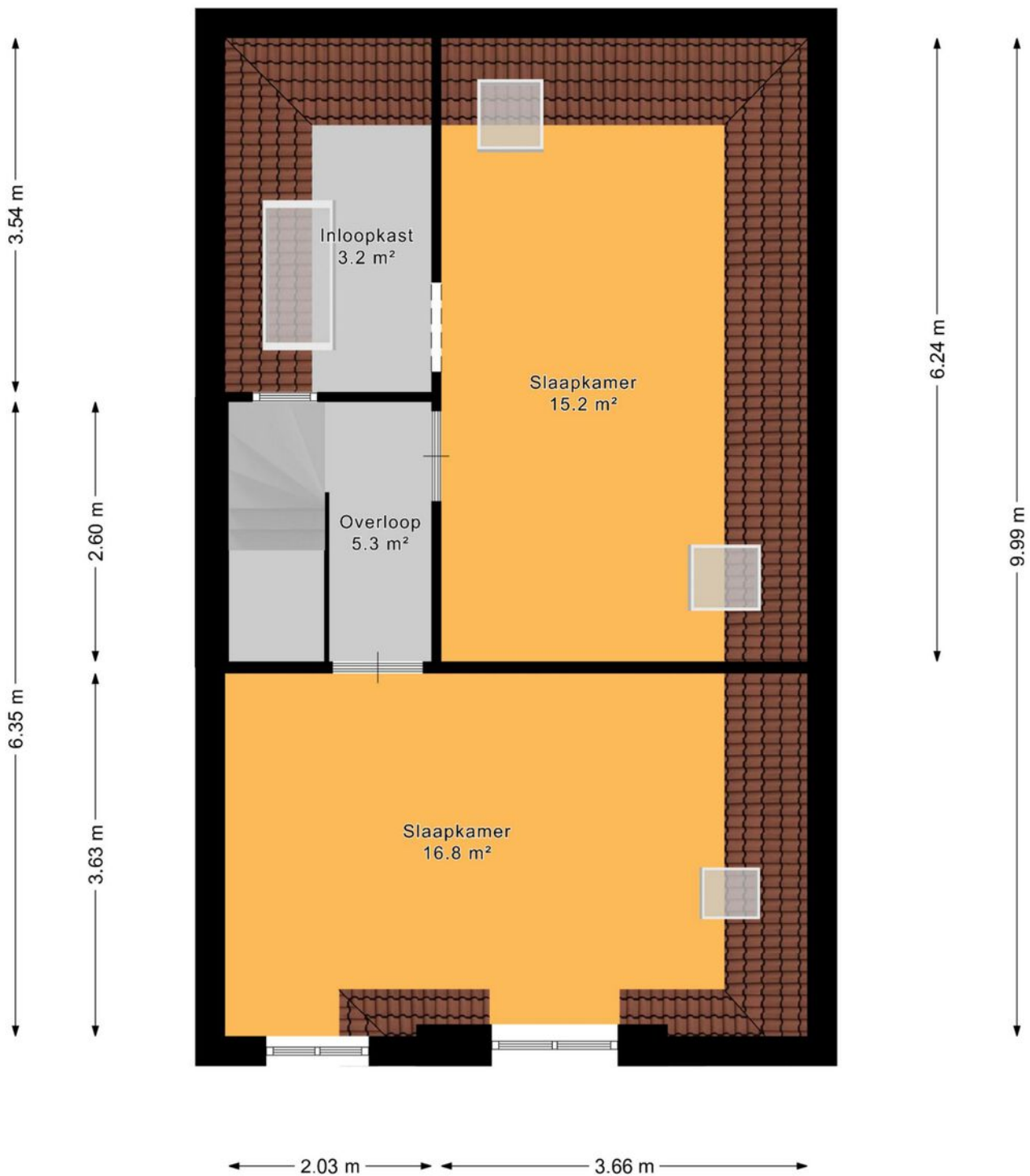


Plattegrond

5.83 m

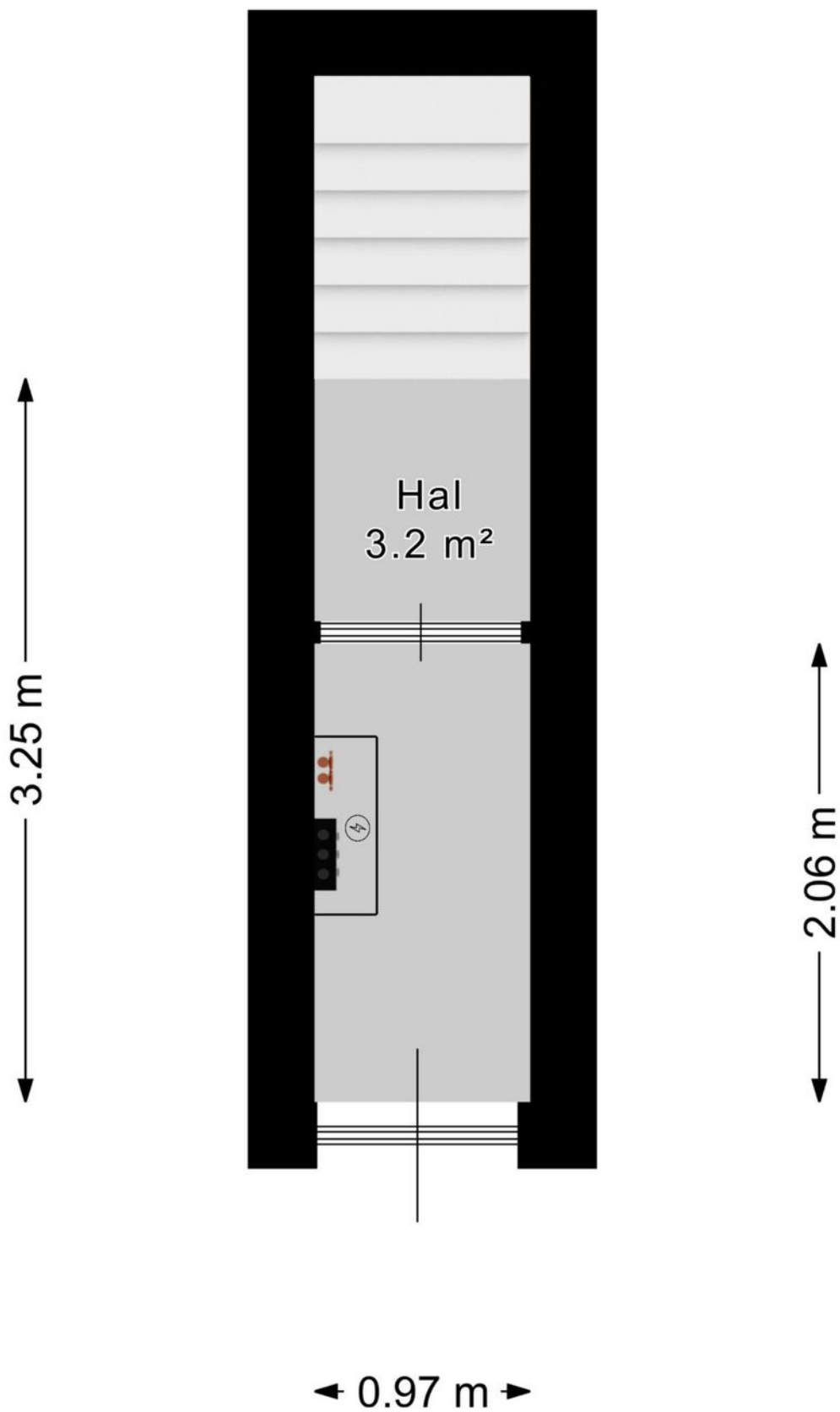
1.80 m 3.66 m

3e Verdieping H=2,51m



Plattegrond

Begane Grond H=3,12m




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente 's-Gravenhage Sectie N Perceel 4949</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast in slaapkamer			X
- Bibliotheekkasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		

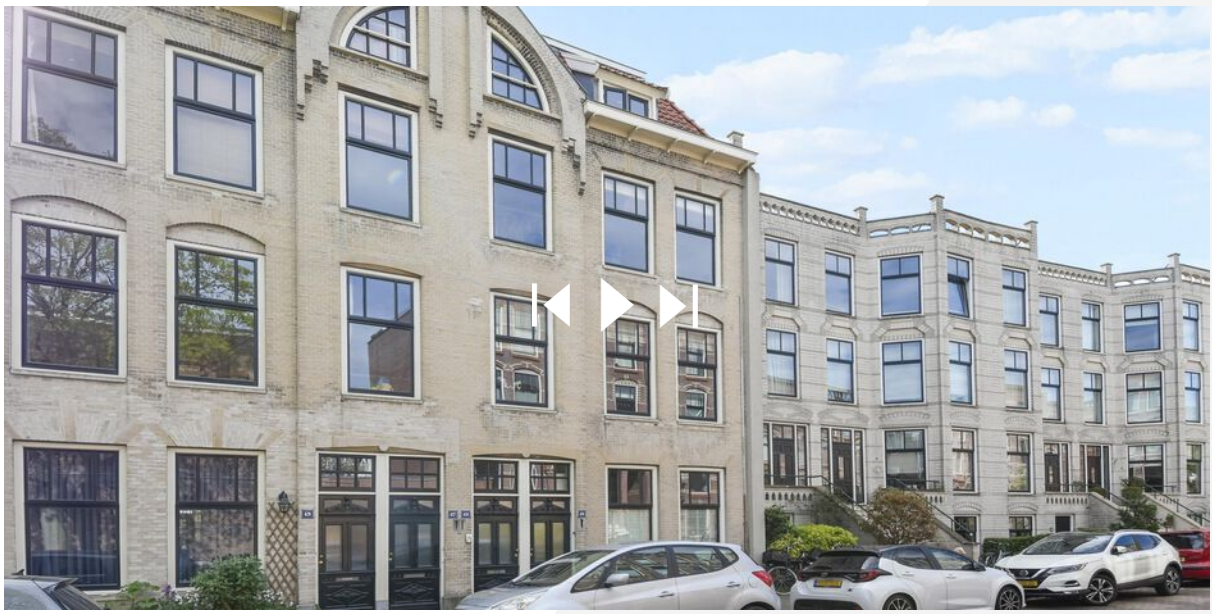
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Homewizard batterij 2,7 kw	X		
P1-meter in meterkast	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Close-in boiler	X		

Bekijk deze woning online!



Obrechtstraat 424, '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
www.vandenakker-makelaardij.nl