



## Viviënstraat 47, 2582 RS 's-Gravenhage

Vraagprijs € 1.250.000,00 kosten koper

## Omschrijving

VIVIËNSTRAAT 47, STATIG HERENHUIS MET KARAKTER OP EEN VAN DE MOOISTE LOCATIES VAN HET STATENKWARTIER

----- English below -----

Sommige woningen maken al indruk voordat de voordeur opengaat. Dit statige herenhuis is daar een prachtig voorbeeld van. De karakteristieke gevel, de fraaie architectuur en de rustige, groene straat vormen het decor voor een royaal familiehuis waar authentieke charme en hedendaags wooncomfort op natuurlijke wijze samenkomen.

Binnen wordt die eerste indruk moeiteloos waargemaakt. Hoge plafonds, grote raampartijen en een doordachte indeling zorgen voor een bijzonder ruimtelijk gevoel. De royale woon- en eetkamer staat in open verbinding met de keuken en grenst aan de fraai aangelegde achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Verdeeld over de verdiepingen beschikt de woning bovendien over maar liefst zes slaapkamers, twee badkamers, drie balkons en een praktische kelder: een zeldzame combinatie van ruimte, sfeer en functionaliteit.

De ligging is minstens zo bijzonder. De statige straat ligt direct om de hoek van de geliefde Frederik Hendriklaan ('De Fred'), met een gevarieerd aanbod aan speciaalzaken, delicatessenzaken, supermarkten, boetieks en uitstekende horecagelegenheden. Ook het strand, de zee en de duinen bevinden zich op loop/fietsafstand, net als het Westbroekpark. Op loopafstand ligt het Kunstmuseum, het World Forum, het Omniversum, de kinderopvang en de Duitse school, en op korte fietsafstand bevinden zich de Franse school, de Europese school en de International School of The Hague. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid van openbaar vervoer en de uitvalswegen (A4, A12 en A44) zijn zowel het centrum van Den Haag als steden daarbuiten eenvoudig bereikbaar.

De woning verkeert in een verzorgde staat van onderhoud, is gelegen op eigen grond en is de afgelopen jaren op belangrijke onderdelen gemoderniseerd. Zo is in 2024 het dak vernieuwd en geïsoleerd, waarmee een belangrijke stap is gezet richting toekomstbestendig wonen.

### Indeling:

Via het pad door de voortuin wordt de statige entree bereikt. Achter de fraaie authentieke voordeur ontvouwt zich een indrukwekkende ontvangst met een vestibule voorzien van originele wandtegels, gevolgd door een prachtig glas-in-lood tochtportaal naar de ruime gang. De authentieke granito vloeren in zowel de vestibule als de gang zetten direct de toon en benadrukken het karakter van deze bijzondere woning. Onder de trap bevindt zich een praktische garderobenis. Vanuit de hal zijn tevens het moderne vrijhangende toilet met fontein en de royale, droge kelder bereikbaar, waar zich de opstelplaats van de cv-ketel bevindt.

De hal geeft toegang tot de royale woon- en eetkamer, een heerlijke leefruimte waar licht, ruimte en sfeer op natuurlijke wijze samenkomen. De karakteristieke erker aan de voorzijde biedt een fraai uitzicht op de rustige straat en zorgt voor een prettige lichtinval. Aan de achterzijde openen de dubbele deuren zich naar de fraai aangelegde, groene achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Een heerlijke plek om in alle rust van

het buitenleven te genieten. Achter in de tuin bevindt zich een praktische houten berging. De moderne open keuken sluit perfect aan op de leefruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, magnetron, grote elektrische oven, 5-pits gaskookplaat, vaatwasser en een koel-vriescombinatie. Tevens is er een diepe inbouwkast en zijn er ingebouwde planken.

Via de fraaie trap wordt de eerste verdieping bereikt. Op de overloop bevindt zich een tweede toilet. De royale slaapkamer aan de voorzijde beschikt over twee vaste kasten en een sfeervolle erker die de kamer extra karakter geeft. De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van een vaste kast en biedt via openslaande deuren toegang tot het royale balkon dat zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. De derde (slaap)kamer bevindt zich aan de voorzijde. De eerste badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad voorzien van douche, een dubbele wastafel en openslaande deuren naar het achterbalkon.

De tweede verdieping biedt opnieuw verrassend veel ruimte. Op de overloop met dakraam bevindt zich een praktische vaste kast met wasmachineaansluiting. Ook hier zijn drie volwaardige slaapkamers aanwezig. De vierde slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast en een eigen balkon. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van twee dakramen en een vaste kast. De zesde en laatste (slaap)kamer ligt eveneens aan de voorzijde. De tweede moderne badkamer is ingericht met een inloopdouche, wastafel en een derde toilet/bidet. Vanuit de badkamer is er toegang tot het terras aan de achterzijde.

Bijzonderheden:

- 3 zonnige balkons, voortuin op het Zuidoosten en achtertuin op het Noordwesten
- Perfecte ligging nabij strand, zee en duinen
- Praktisch is de eigen berging in de onderbouw
- Energielabel C
- 10 zonnepanelen aanwezig
- Dak is in 2024 vernieuwd en geïsoleerd
- Houten en kunststof kozijnen grotendeels voorzien van dubbelglas
- Elektra 15 groepen en 2 aardlekschakelaars (in 2025 vernieuwd)
- Centrale verwarming en warm water middels een Intergas HRE 30/36 CW 5 uit 2025
- Woonoppervlakte 201 m<sup>2</sup>, inhoud 814 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar 1913
- Materialen- en ouderdomsclausule worden in de NVM koopakte opgenomen
- Gelegen op eigen grond.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

Deze tekst is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

-----

VIVIËNSTRAAT 47, DISTINGUISHED FAMILY RESIDENCE IN ONE OF THE FINEST LOCATIONS  
IN THE STATENKWARTIER

**Viviënstraat 47 - 2582 RS 'S-Gravenhage**

**Bliek Makelaars**  
**Goudenregenstraat 293 A**  
**2565 EV, DEN HAAG**  
**Tel: +31(0)70 365 99 05**  
**E-mail: [info@blikmakelaars.nl](mailto:info@blikmakelaars.nl)**  
**[www.blikmakelaars.nl](http://www.blikmakelaars.nl)**

Some homes make a lasting impression before you even step through the front door. This elegant family residence is a perfect example. Its distinctive façade, beautiful architecture and tranquil, tree-lined street provide the setting for a spacious family home where authentic period charm blends seamlessly with modern-day comfort.

Once inside, that first impression is effortlessly confirmed. High ceilings, large windows and a thoughtfully designed layout create an exceptional sense of space. The generous living and dining room flows openly into the kitchen and connects directly to the beautifully landscaped rear garden, creating a seamless transition between indoor and outdoor living. Spread across several floors, the property offers no fewer than six bedrooms, two bathrooms, three balconies and a practical cellar—a rare combination of space, character and functionality.

The location is equally impressive. This elegant residential street is situated just around the corner from the highly sought-after Frederik Hendriklaan ("De Fred"), renowned for its wide variety of specialist shops, delicatessens, supermarkets, boutiques and excellent restaurants and cafés. The beach, sea and dunes are all just at walking/biking distance just like het Westbroekpark. On walking distance from the Kunst Museum, the World Forum, Omniversum, childcare and the German school and a short bike ride to the French school, the European school and the International school of The Hague. Excellent public transport connections and easy access to the A4, A12 and A44 motorways ensure that both The Hague city center and surrounding cities are within easy reach.

The property has been carefully maintained, stands on freehold land, and has been modernised in several important respects over recent years. In 2024, for example, the roof was completely renewed and insulated, representing a significant step towards more sustainable and future-proof living.

#### Layout:

A pathway through the front garden leads to the impressive main entrance. Behind the beautiful original front door is an elegant entrance hall with original wall tiles, followed by a stunning stained-glass vestibule opening into the spacious hallway. The original terrazzo floors in both the vestibule and hallway immediately set the tone and highlight the character of this exceptional home. Beneath the staircase is a practical cloakroom area. The hallway also provides access to the modern wall-mounted toilet with washbasin and the spacious, dry cellar, where the central heating boiler is located.

The hallway leads into the generous living and dining room, a wonderful living space where light, space and atmosphere come together effortlessly. The characteristic bay window at the front offers pleasant views over the quiet street while allowing an abundance of natural light to fill the room. At the rear, elegant French doors open onto the beautifully landscaped rear garden, creating a seamless connection between inside and out. A delightful place to relax and enjoy outdoor living in complete privacy. At the rear of the garden is a practical detached wooden storage shed. The modern open-plan kitchen integrates perfectly with the living area and is equipped with a range of built-in appliances, including a steam oven, microwave, large electric oven, five-burner gas hob, dishwasher and fridge-freezer. There is also a deep built in cabinet and there are built in shelves.

The attractive staircase leads to the first floor. The landing features a second toilet. The spacious front bedroom benefits from two built-in wardrobes and a charming bay window that

enhances the room's character. The rear bedroom also features a built-in wardrobe and provides access, through French doors, to the generous rear balcony extending across the full width of the property. The third bedroom is located at the front. The first bathroom is fully fitted with a bathtub incorporating a shower, a double washbasin and French doors opening onto the rear balcony.

The second floor with skylight offers an equally generous amount of space. The landing features a practical built-in cupboard with connections for a washing machine. This floor also accommodates three well-proportioned bedrooms. The fourth bedroom, located at the front, includes a built-in wardrobe and its own private balcony. The rear bedroom features two roof windows and a built-in wardrobe. The sixth and final bedroom is also positioned at the front. The second modern bathroom is fitted with a walk-in shower, washbasin and a third toilet/bidet. From the bathroom there is direct access to the rear terrace.

Features:

- Three sunny balconies, front garden facing southeast and rear garden facing northwest
- Excellent location close to the beach, sea and dunes
- Practical private storage room in the basement
- Energy label C
- Equipped with 10 solar panels
- Roof renewed and insulated in 2024
- Wooden and uPVC window frames, largely fitted with double glazing
- Electrical installation: 15 circuits and 2 residual-current devices (RCDs) (renewd in 2025)
- Central heating and hot water provided by an Intergas HRE 30/36 CW5 boiler (2025)
- Living area: 201 m<sup>2</sup>; Volume: 815 m<sup>3</sup>
- Built in 1913
- An age clause and materials clause will be included in the NVM purchase agreement
- Situated on freehold land

Interested in this property? We recommend engaging your own NVM purchasing agent. An NVM purchasing agent represents your interests and can save you time, money and unnecessary concerns. Details of NVM purchasing agents in the Haaglanden region can be found on Funda.

This sales information has been compiled by our office with the utmost care, based on information and drawings provided by the seller. However, no guarantees can be given regarding the accuracy or completeness of this information, and no liability can be accepted for any omissions or inaccuracies.

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1913

Maten object	
Aantal kamers	8 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	814 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	153 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	201 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Voorzieningen	Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Geen garage
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	C
Isolatie	Voorzetramen, Grotendeels dubbelglas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
C.V.-ketel	Intergas HRE 30/36 CW5 (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	885
Tuin breedte (cm)	610
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Fraai aangelegd

## Foto's



## Foto's



Viviënstraat 47 - 2582 RS 'S-Gravenhage

**Blik Makelaars**  
Goudenregenstraat 293 A  
2565 EV, DEN HAAG  
Tel: +31(0)70 365 99 05  
E-mail: [info@blikmakelaars.nl](mailto:info@blikmakelaars.nl)  
[www.blikmakelaars.nl](http://www.blikmakelaars.nl)

## Foto's



## Foto's



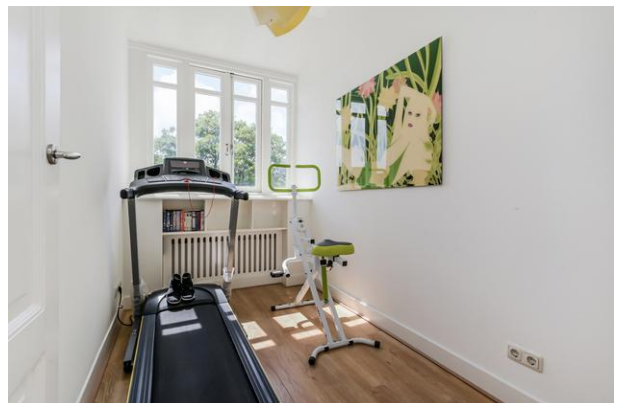
## Foto's



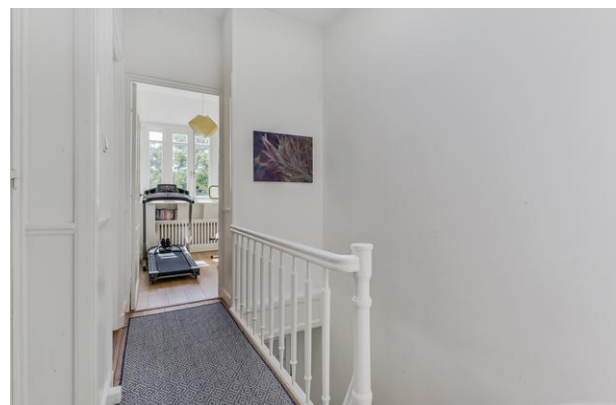
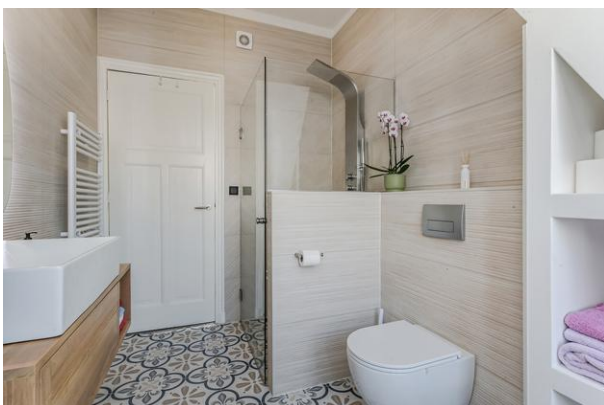
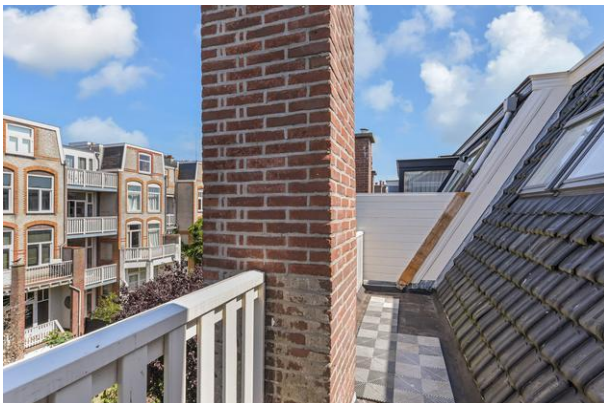
## Foto's



## Foto's



## Foto's



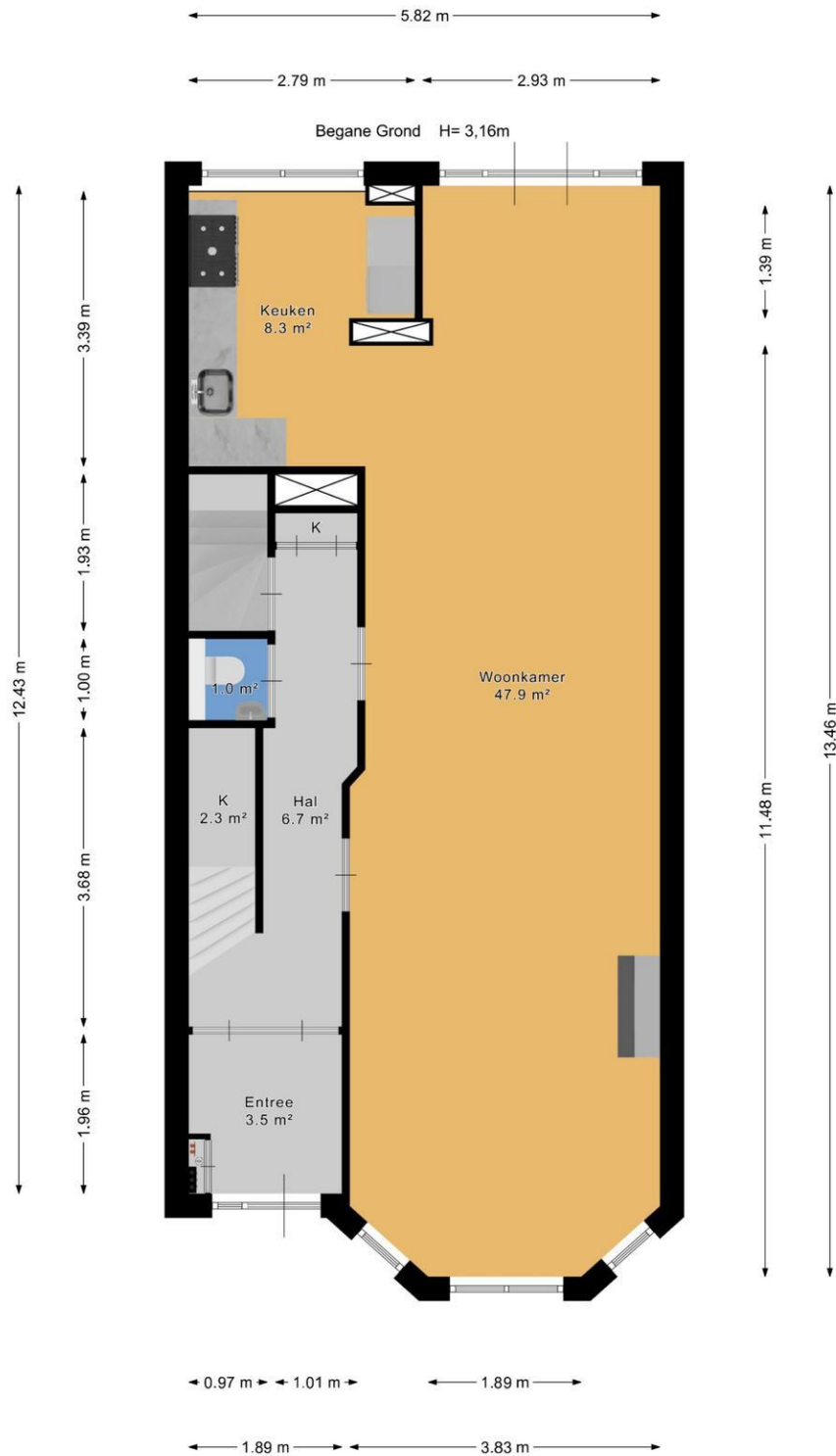
## Foto's



Viviënstraat 47 - 2582 RS 'S-Gravenhage

**Bliek Makelaars**  
Goudenregenstraat 293 A  
2565 EV, DEN HAAG  
Tel: +31(0)70 365 99 05  
E-mail: [info@blikmakelaars.nl](mailto:info@blikmakelaars.nl)  
[www.blikmakelaars.nl](http://www.blikmakelaars.nl)

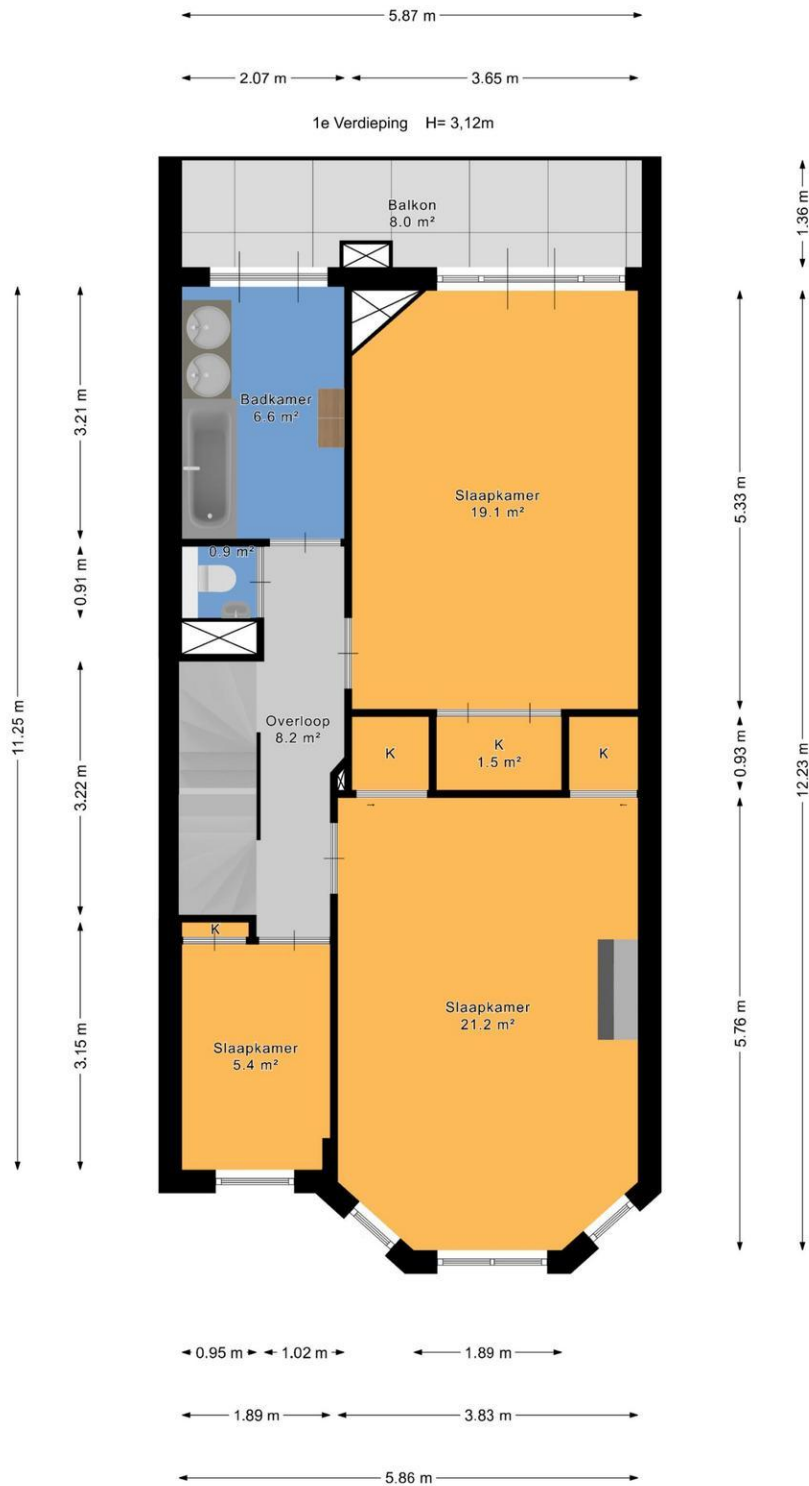
## Plattegrond



Viviënstraat 47 - 2582 RS 'S-Gravenhage

**Bliek Makelaars**  
Goudenregenstraat 293 A  
2565 EV, DEN HAAG  
Tel: +31(0)70 365 99 05  
E-mail: [info@blikmakelaars.nl](mailto:info@blikmakelaars.nl)  
[www.blikmakelaars.nl](http://www.blikmakelaars.nl)

**Plattegrond**



Viviënstraat 47 - 2582 RS 'S-Gravenhage

**Bliek Makelaars**  
Goudenregenstraat 293 A  
2565 EV, DEN HAAG  
Tel: +31(0)70 365 99 05  
E-mail: info@blikmakelaars.nl  
www.blikmakelaars.nl

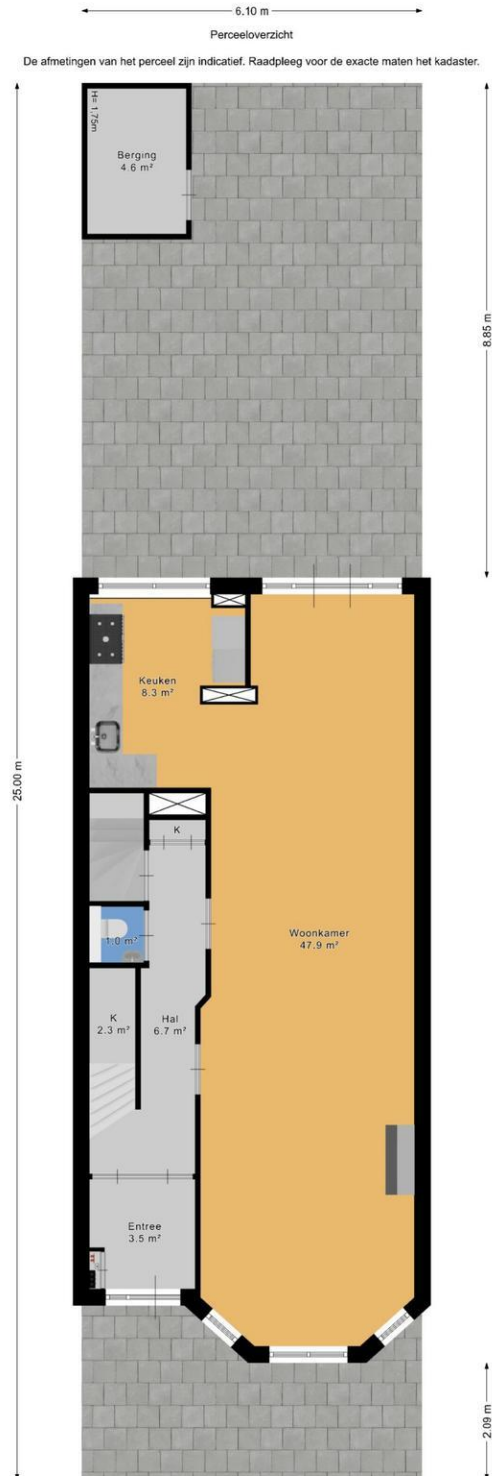
## Plattegrond



Viviënstraat 47 - 2582 RS 'S-Gravenhage

**Bliek Makelaars**  
Goudenregenstraat 293 A  
2565 EV, DEN HAAG  
Tel: +31(0)70 365 99 05  
E-mail: [info@blikmakelaars.nl](mailto:info@blikmakelaars.nl)  
[www.blikmakelaars.nl](http://www.blikmakelaars.nl)

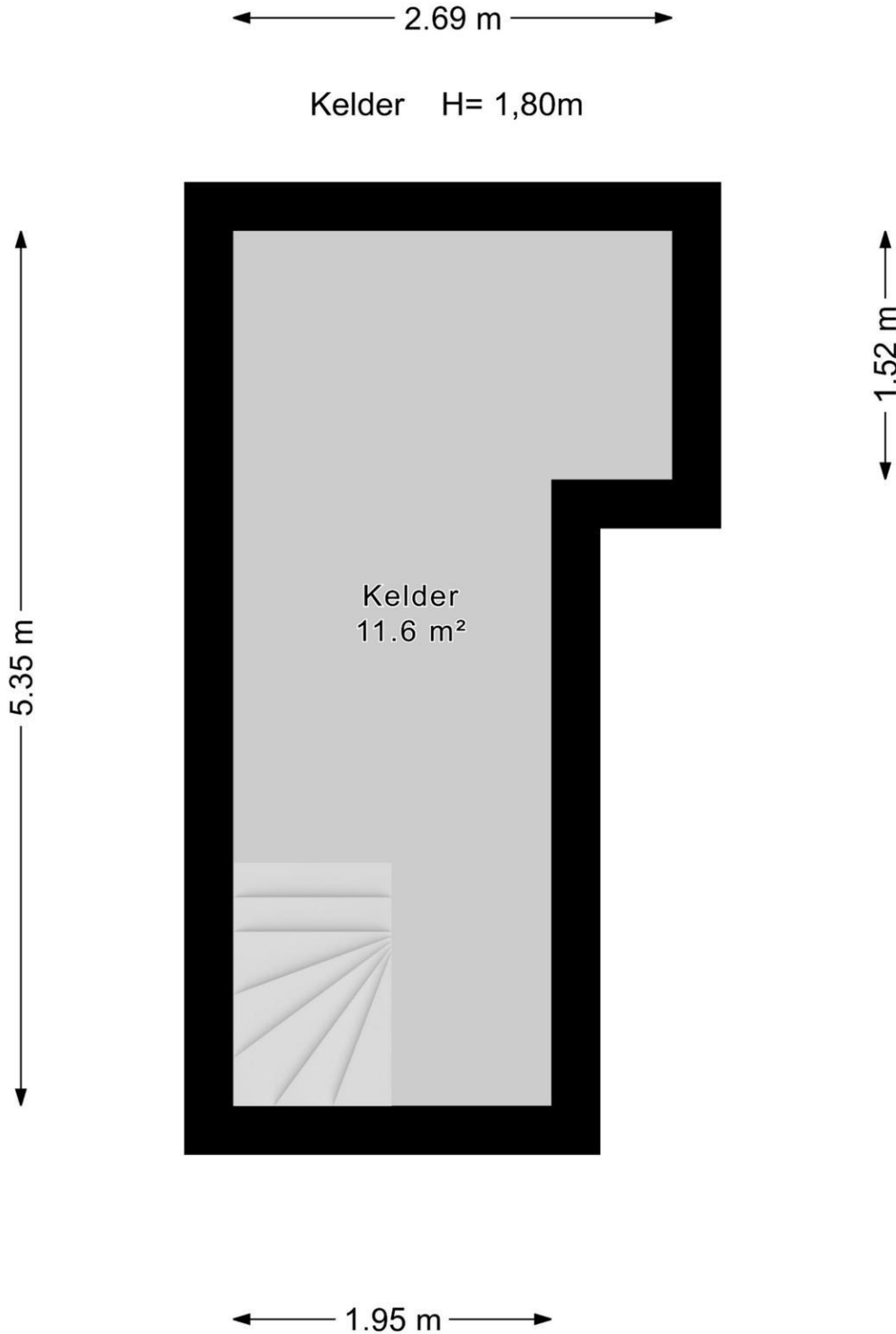
## Plattegrond



Viviënstraat 47 - 2582 RS 'S-Gravenhage

**Bliek Makelaars**  
Goudenregenstraat 293 A  
2565 EV, DEN HAAG  
Tel: +31(0)70 365 99 05  
E-mail: [info@blikmakelaars.nl](mailto:info@blikmakelaars.nl)  
[www.blikmakelaars.nl](http://www.blikmakelaars.nl)

## Plattegrond

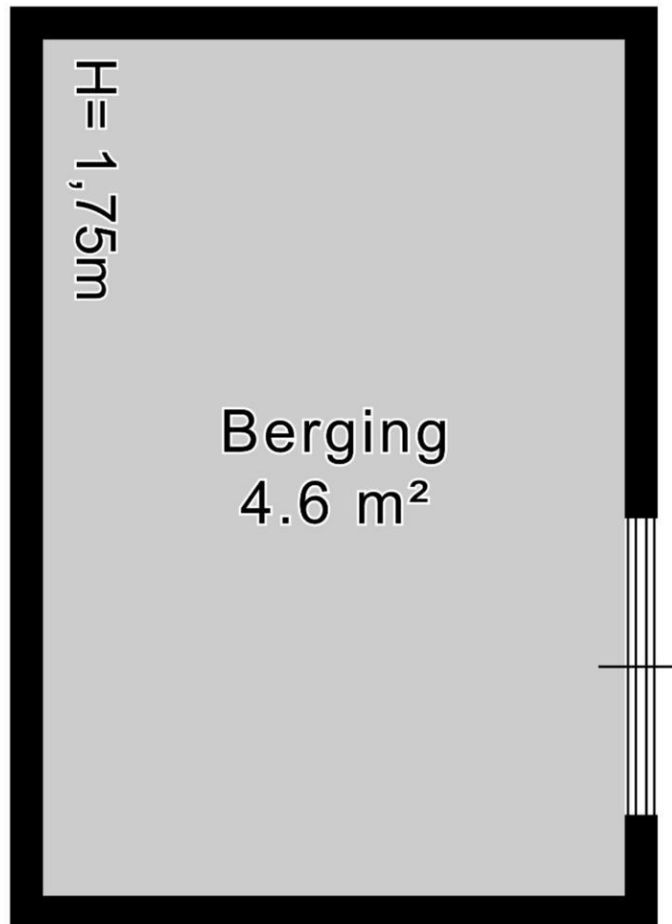


**Plattegrond**

← 1.77 m →

Berging H= 2,00m

↑  
2.60 m  
↓



## Kadastrale gegevens

Adres	Viviënstraat 47
Postcode / Plaats	2582 RS 'S-Gravenhage
Gemeente	's-Gravenhage
Sectie / Perceel	AK / 4568
Oppervlakte	153 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Kadastrale kaart



Viviënstraat 47 - 2582 RS 'S-Gravenhage

**Blik Makelaars**  
Goudenregenstraat 293 A  
2565 EV, DEN HAAG  
Tel: +31(0)70 365 99 05  
E-mail: [info@blikmakelaars.nl](mailto:info@blikmakelaars.nl)  
[www.blikmakelaars.nl](http://www.blikmakelaars.nl)

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Viviënstraat 47
Postcode / plaats	2582 RS 'S-Gravenhage
Provincie	Zuid-Holland



Viviënstraat 47 - 2582 RS 'S-Gravenhage

**Bliek Makelaars**  
Goudenregenstraat 293 A  
2565 EV, DEN HAAG  
Tel: +31(0)70 365 99 05  
E-mail: [info@blikmakelaars.nl](mailto:info@blikmakelaars.nl)  
[www.blikmakelaars.nl](http://www.blikmakelaars.nl)

## Contact

Uiteraard kan het zo zijn dat er bepaalde vragen nog niet door deze brochure beantwoord worden. Als verkopende makelaar voor deze woning vertellen wij u graag alles over dit pand. Bel ons gerust voor nadere uitleg, meer informatie of voor het maken van een bezichtiging ter plaatse. Ons kantoor is geopend van maandag t/m vrijdag van 09.00 uur tot 17.30 uur. Overige tijden zijn op afspraak mogelijk.

Graag tot ziens!

### Team Bliek Makelaars

*Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.*



**Bliek Makelaars**  
**Goudenregenstraat 293 A**  
**2565 EV, DEN HAAG**  
**Tel: +31(0)70 365 99 05**

**E-mail: [info@blikmakelaars.nl](mailto:info@blikmakelaars.nl)**