



Paulaland 17, Den Haag

Groots en in 2025/2026 volledig gerenoveerd familiehuus met fitness en bioscoop.





Paulaland 17, Den Haag

Vraagprijs: € 975.000 k.k.

Een buitenkans om dit instapklare, vierlaagse herenhuis (275 m²) te gaan bewonen. In deze riante woning gaan de charme van authentieke elementen en de luxe en het comfort van een nieuw huis perfect samen.

De woning beschikt over een ruime living met gloednieuwe open keuken, vijf slaapkamers, twee luxe badkamers, drie toiletten, een wasruimte, een fitnessruimte, een bioscoopkamer en een zonnige achtertuin op het zuidwesten met veel privacy. De fitnessruimte en bioscoopkamer zijn ook als kantoor- of praktijkruimte te gebruiken.

“...onmiddellijk heerlijk wonen en genieten ...”

De woning is in 2025/2026 volledig gerenoveerd en heeft energielabel A. Het dak, de gevels en de scheidingsmuren zijn geïsoleerd, de wanden en plafonds zijn strak gestuukt, alle ramen zijn voorzien van isolerende beglazing en de gehele woning beschikt over vloerverwarming. De keuken en het sanitair zijn hagelnieuw en ongebruikt. Daarnaast is de volledige elektrische installatie vernieuwd (groepenkast, bedrading, schakelmateriaal).



De ligging is uitstekend. Mariahoeve is een ruim opgezette, groene woonwijk met volop ruimte voor wandelen, sporten en recreëren. Aan de rand van de wijk bevinden zich een park en diverse sportvoorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht in winkelcentrum Mariahoeve of in Westfield Mall of the Netherlands. Ook (internationale) scholen, waaronder The British School in The Netherlands, liggen in de directe omgeving. Binnen circa 25 minuten fietst u naar het strand van Scheveningen. Station Den Haag Mariahoeve ligt op slechts vijf minuten fietsen en biedt uitstekende treinverbindingen naar onder meer Amsterdam, Leiden en Rotterdam. Bus 24 en tramlijn 6 brengen u rechtstreeks naar het centrum van Den Haag. Via de nabijgelegen uitvalswegen A4, A12 en A44 bereikt u eenvoudig de rest van de Randstad.

“...Fantastisch huis op een fijne plek ...”

Via de mooie voortuin betreedt u de woning en komt u binnen in het portaal. Het portaal gaat over in de ruime hal met voldoende garderoberuimte. Blickvangers zijn het imposante trappenhuis en de fraaie pvc-visgraatvloer, die u aantreft in de gehele woning. Vanuit de hal gaat u naar de living, het nieuwe toilet met fonteintje en met de vaste trappen naar de 1e verdieping en het souterrain.

De living is heerlijk licht en bijzonder ruim opgezet (circa 45 m²). De kamer heeft een open haard en openslaande deuren naar de achtertuin.

De living staat in open verbinding met de luxe, gloednieuwe keuken (circa 10 m²), die beschikt over een praktische coffee corner. Fijn is de hoeveelheid werkruimte in deze keuken, die verder is voorzien van AEG-inbouwapparatuur (oven/magnetron, vaatwasser en koel/vriescombinatie), een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Quooker kokend waterkraan. Het kookeiland met eetbar vormt een gezellige ontmoetingsplek.

Met de trap bereikt u de overloop op de 1e verdieping. Op deze verdieping vindt u 3 slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet.



De master bedroom is riant (circa 24 m²), ligt aan de achterzijde en heeft toegang tot een balkon.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één opvallend royaal is (circa 21 m² resp. 9 m²).

De luxe en extra ruime badkamer (circa 10 m²) heeft een inloopdouche met twee regendouches, een vrijstaand bad en een wastafelmeubel met dubbele wasbak. De badkamer beschikt over vloerverwarming en een deur naar het balkon.

Met de vaste trap bereikt u de overloop op de tweede verdieping. Hier vindt u nog 2 slaapkamers, een volwaardige badkamer, een separaat toilet en een bergruimte.

Beide slaapkamers zijn heerlijk ruim (circa 17 m² resp. 14 m²).

De badkamer (circa 5 m²) beschikt over een inloopdouche en een wastafelmeubel. Praktisch is de fraai geïntegreerde nis voor toiletartikelen. Ook deze badkamer beschikt over vloerverwarming.



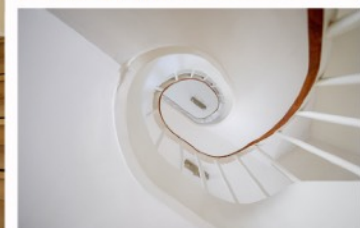
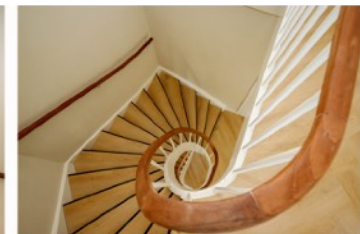
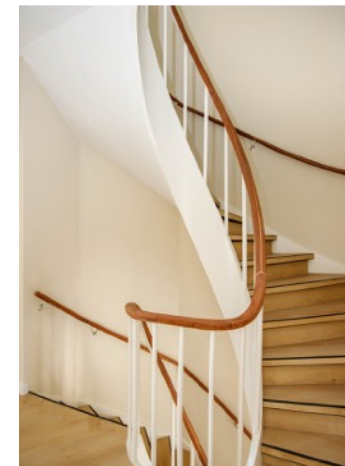
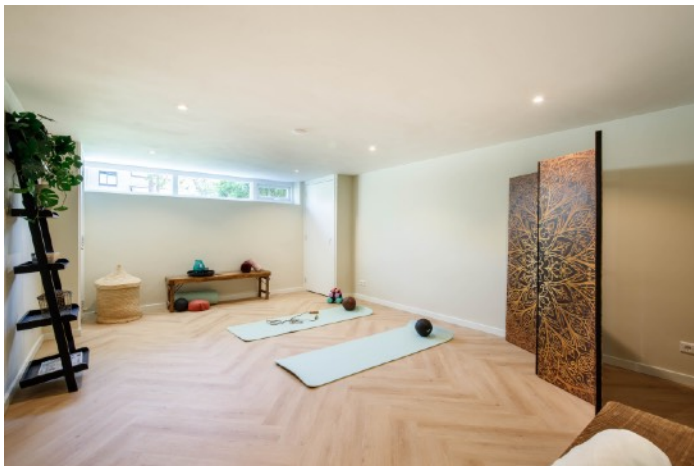
Het souterrain vormt een bijzondere en waardevolle aanvulling op de woning. Hier bevinden zich een fitnessruimte, een bioscoopkamer, een wasruimte en de technische ruimte. Het souterrain leent zich daarnaast uitstekend voor een kantoor of praktijk aan huis, of bijvoorbeeld als verblijfsruimte voor een au-pair. Ook hier is de vloer afgewerkt met de fraaie pvc-visgraatvloer met vloerverwarming.

De fitnessruimte (circa 21 m²) ligt aan de voorzijde en beschikt over daglicht. 's-Avonds zorgen de ingebouwde inbouwspots voor een prettige verlichting.

Aan de achterzijde bevindt zich de bioscoopkamer (circa 22 m²); een heerlijke ruimte om films te kijken of te ontspannen. Ook hier inbouw plafondspots.

De separate wasruimte (circa 8 m²) heeft aansluitingen zodat u een wasmachine en droger op een verhoging kunt plaatsen plus een extra bergruimte. Dankzij de royale afmetingen kunt u hier probleemloos ook de strijkplank laten staan.

In de technische ruimte vindt u de cv-ketel en de mechanische ventilatie.



De zonnige achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en biedt veel privacy. Direct grenzend aan de woonkamer bevindt zich een verhoogd terras, een heerlijke plek om buiten te

“...Zowel binnen al buiten optimaal genieten ...”

zitten. Achter in de tuin is bovendien een fijne barbecueplek gecreëerd.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Eigen grond
- Energielabel A
- Volledig gerenoveerd (2025-2026)
- Strak gestuukte wanden en plafonds
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming (2026)
- Luxe keuken en sanitair (2026)
- Dak, gevels en woningscheidende muren geïsoleerd (2025-2026)
- Volledig voorzien van isolerende beglazing
- HR combi-ketel uit 2020
- Gasleiding vernieuwd (2025)
- Volledige elektrische installatie vernieuwd (groepenkast, bedrading, schakelmateriaal).
- Af- en aanvoerleidingen water grotendeels vernieuwd
- Ouderdoms- en niet-zelf-bewoningsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, snelle oplevering mogelijk.

Kortom: een instapklaar en mooi afgewerkt familiehuus met verrassend veel extra's, een zonnige tuin en een uitstekende ligging in een groene woonomgeving.

Kernpunten:

- | | |
|--------------------|------------|
| - Inhoud: | 882 m3 |
| - Woonoppervlakte: | 275 m2 |
| - Aantal kamers: | 9 |
| - Perceel grootte: | 209 m2 |
| - Onderhoud: | uitstekend |
| - Tuin: | zuid/west |
| - Bouwjaar: | 1964 |



Omgeving

Paulaland 17 ligt in Mariahoeve, één van de groenste en ruimst opgezette woonwijken van Den Haag. De wijk kenmerkt zich door brede lanen, volwassen bomen en een parkachtige inrichting. Hier woont u in alle rust, terwijl de binnenstad en alle voorzieningen dichtbij zijn.

Vanuit de woning wandelt of fietst u zo naar het Haagse Bos, Landgoed Marlot en Park Clingendael met de beroemde Japanse Tuin. Ook de duinen en het strand van Scheveningen zijn eenvoudig bereikbaar.

Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Mariahoeve om de hoek. Daarnaast bevindt Westfield Mall of the Netherlands, met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en entertainment, zich op slechts enkele minuten afstand. Dankzij station Den Haag Mariahoeve, uitstekende tram- en busverbindingen en de nabijgelegen A4, A12, A44 en N14 zijn Den Haag, Leiden, Rotterdam, Amsterdam en Schiphol uitstekend bereikbaar.

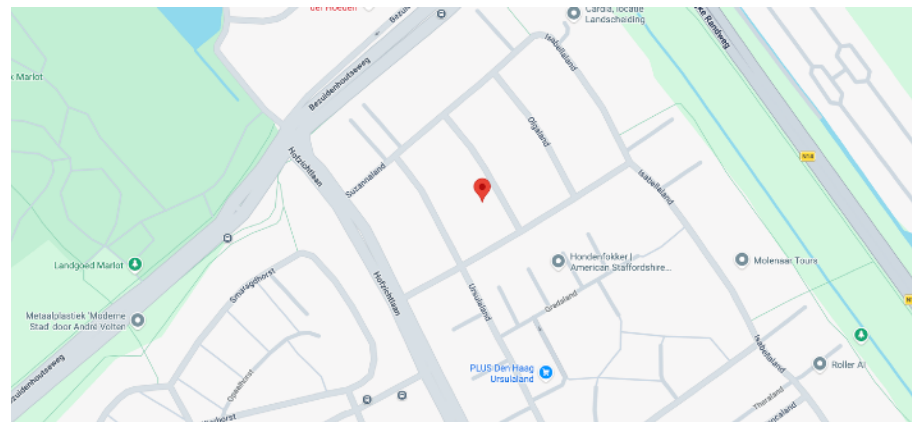
Bijzonder aantrekkelijk voor internationale gezinnen

Mariahoeve is een geliefde woonwijk onder expats dankzij de gunstige ligging ten opzichte van internationale organisaties zoals Europol, Eurojust, OPCW en diverse ambassades. Ook meerdere internationale scholen, waaronder The British School in The Netherlands, The International School of The Hague en European School The Hague, zijn goed bereikbaar.

De belangrijkste pluspunten

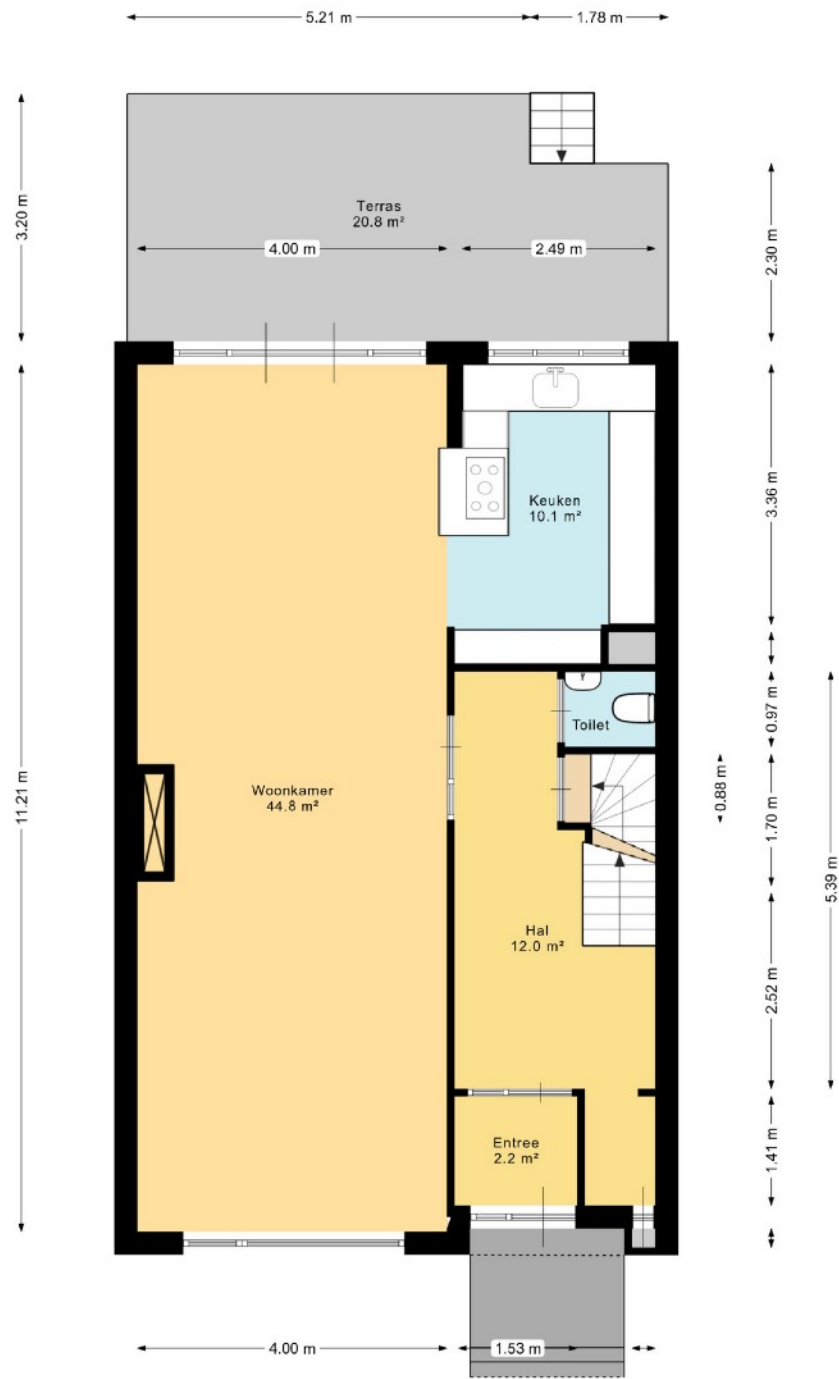
- Groene, parkachtige en ruim opgezette woonwijk.
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving.
- Nabij Haagse Bos, Landgoed Marlot en Park Clingendael.
- Westfield Mall of the Netherlands op enkele minuten afstand.
- Goede scholen, kinderopvang en sportverenigingen in de directe omgeving.

- Goede scholen, kinderopvang en sportverenigingen in de directe omgeving.
- Station Den Haag Mariahoeve en uitstekende OV-verbindingen.
- Snel bereikbaar via de A4, A12, A44 en N14.
- Binnen circa 15 minuten in het centrum van Den Haag.
- -Strand, duinen en Scheveningen op korte afstand.
- Ideale ligging ten opzichte van internationale organisaties en internationale scholen.
- Populaire woonomgeving onder expats en internationale gezinnen.

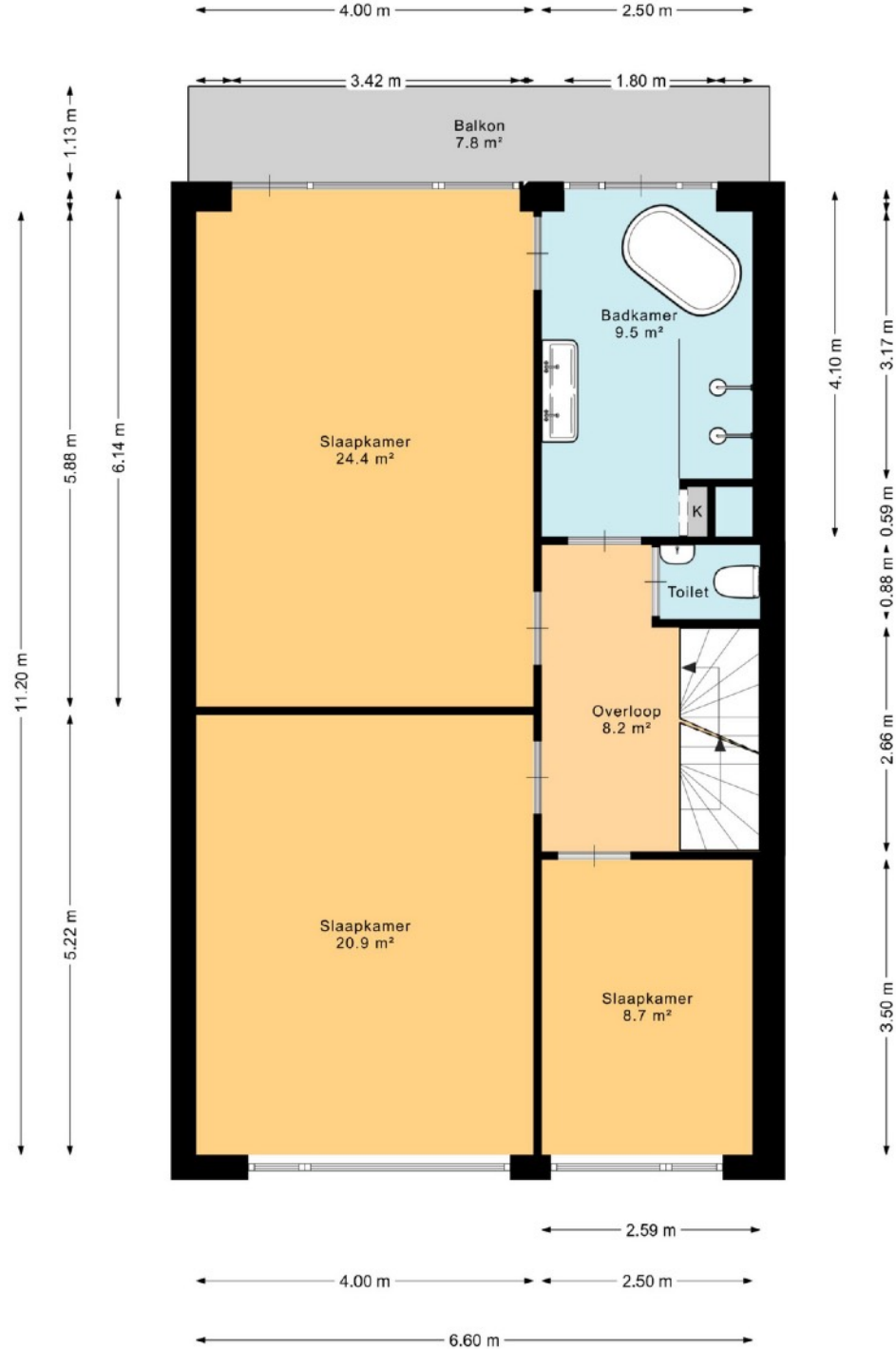




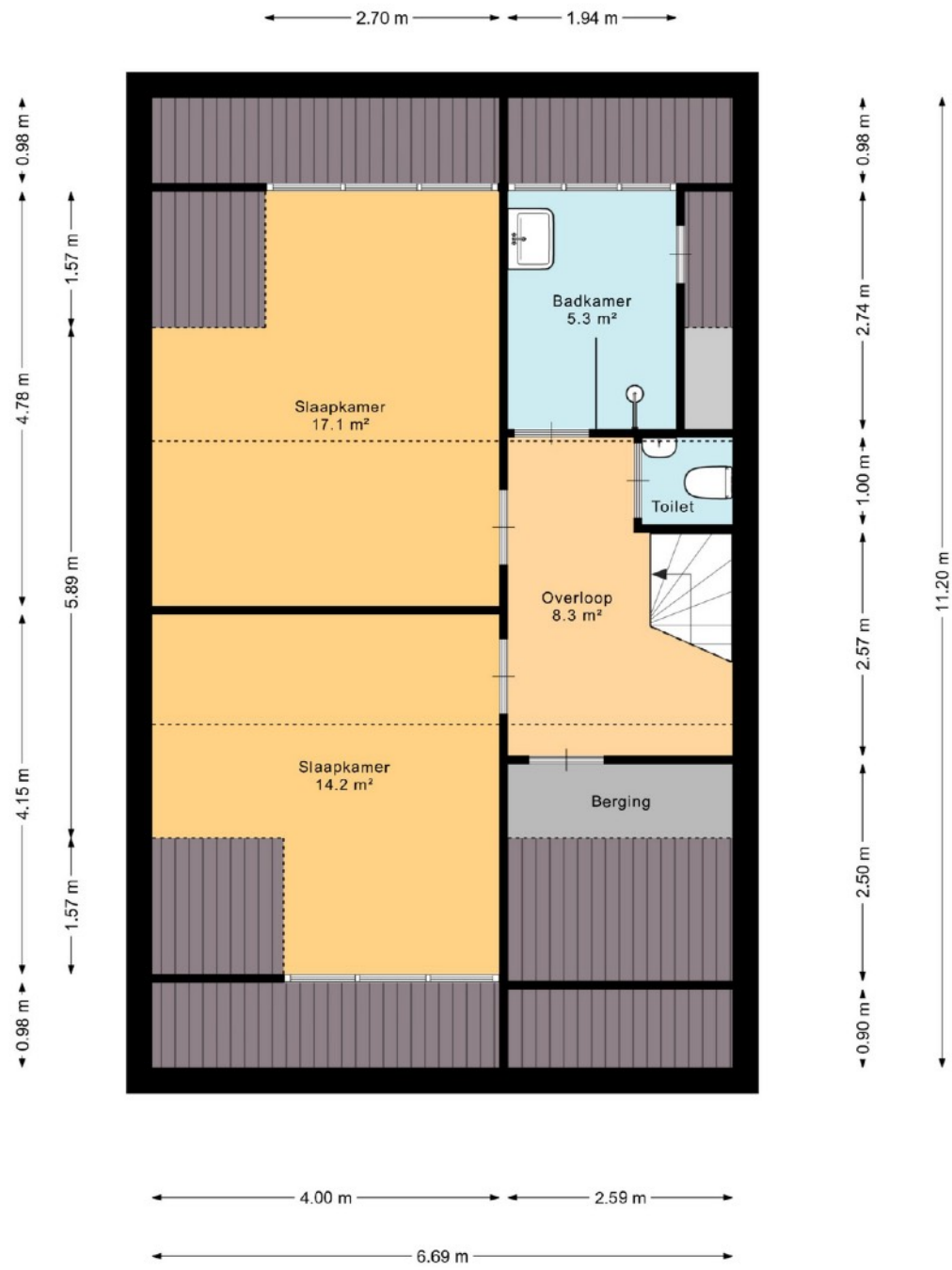
Plattegrond begane grond



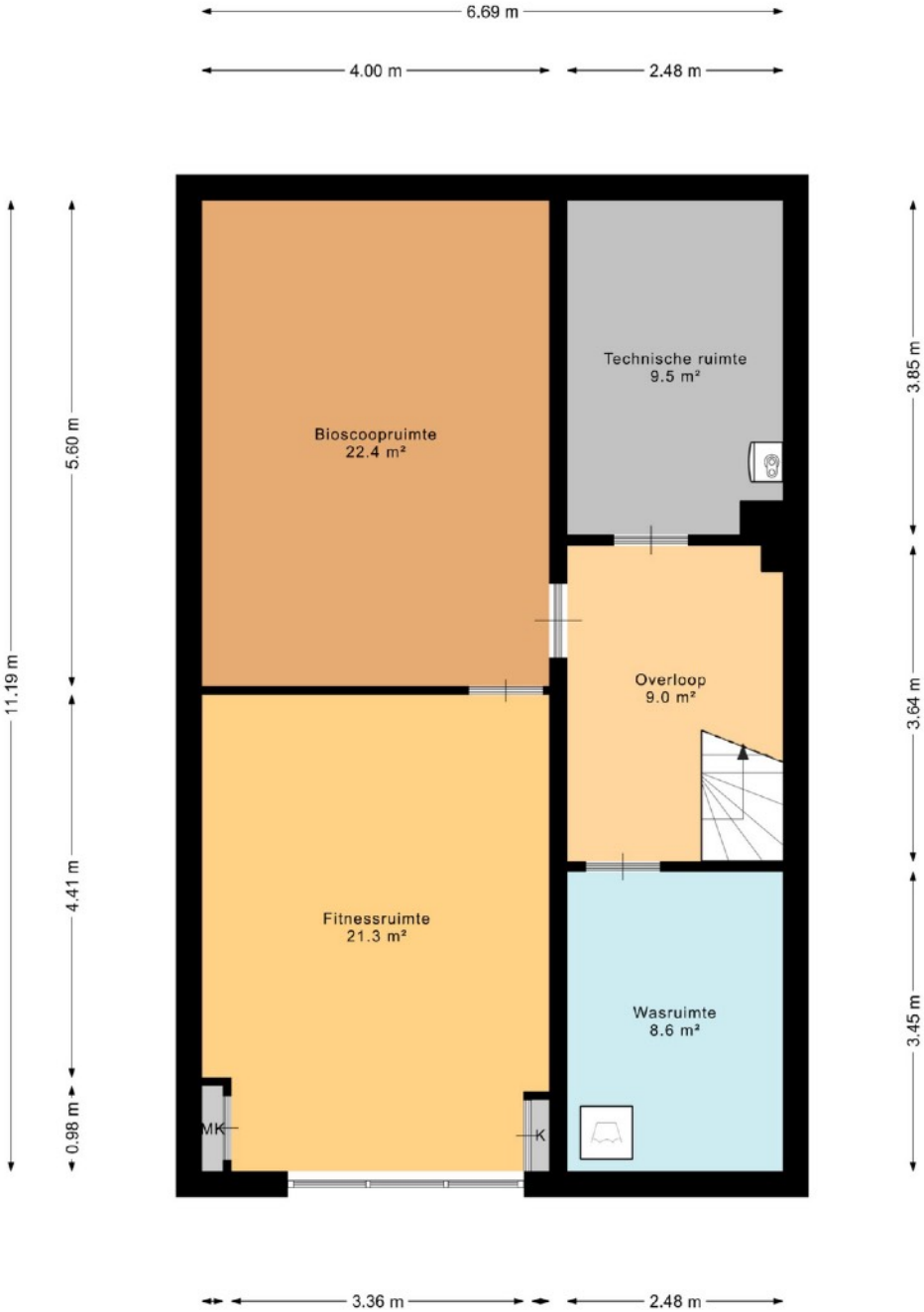
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond souterrain



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

Betreft: Paulaland 17, 2591 JC 's-Gravenhage
Kadastraal bekend: gemeente 's-Gravenhage sectie AS nummer 1269

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
Tuin:				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	X	☐	☐	☐
- buitenverlichting	☐	☐	☐	X
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	X
- tuinhuis / buitenberging	☐	☐	☐	X
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	X
- (broei)kas	☐	☐	☐	X
- voet droogmolen	☐	☐	☐	X
- overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	☐	☐	☐	X
- schotel/antenne	☐	☐	☐	X
- brievenbus	☐	☐	☐	X
- (voor)deur)bel	X	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	X
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	☐	☐	☐
- rookmelders	☐	☐	☐	X
- rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	X
- zonwering binnen	☐	☐	☐	X
- vliegenhorren	☐	☐	☐	X
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	X
- gordijnrails	☐	☐	☐	X
- gordijnen / vitrages / lamellen	☐	☐	☐	X
- rolgordijnen	☐	☐	☐	X
- schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	X
- vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	X
- parketvloer / kurkvloer / laminaat/ PVC vloer	X	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	X
Verwarming/warm water etc:				
- cv met toebehoren	X	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten:	X	☐	☐	☐
- thermostaat	X	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	X
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Paulaland 17
2591 JC 's-Gravenhage
Paraaf verkoper

Datum:

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden/is *) overgenomen	niet van toe- passing
- airconditioning	☐	☐	☐	X
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	☐	☐	☐	X
- radiatorafwerking	☐	☐	☐	X
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X	☐	☐	☐
- Kookplaat met afzuiging	X	☐	☐	☐
- Combi oven-magnetron	X	☐	☐	☐
- Vaatwasser	X	☐	☐	☐
- Quooker kraan	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten: alle inbouwspots	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten: alle opbouwspots	X	☐	☐	☐
- Hanglampen	☐	X	☐	☐
- Buitenlamp voordeur	X	☐	☐	☐
- dimmers	☐	☐	☐	☐
Diversen:				
- (losse) kasten, legplanken te weten:	☐	☐	☐	X
- vast bureau	☐	☐	☐	X
- spiegelwanden	☐	☐	☐	X
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	☐	☐	☐	X
- (huis)telefoonkasten/telefooncentrale	☐	☐	☐	X
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.	X	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires	X	☐	☐	☐
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	X	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	X
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	X
- waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	X
-	☐	☐	☐	☐
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Betreft: Paulaland 17
2591 JC 's-Gravenhage
Paraaf verkoper

Datum:

Paraaf koper

blad 2

Tot slot:

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Algemene verkoopcondities:

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Den Haag bevindt. Indien genoemde notaris voor royalementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 200,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website www.spirit-vastgoed.nl.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.



UW MAKELAAR VOOR EXCEPTIONEEL WONEN

Parnashofweg 41 ■ 2265 CP Leidschendam ■ Telefoon: 070 – 3206660 ■ info@spirit-vastgoed.nl ■ www.spirit-vastgoed.nl

