



Lippe-Biesterfeldweg 1, 2552 EA 's-Gravenhage

Vraagprijs € 950.000,00 kosten koper

Omschrijving

VRIJSTAAND WONEN IN EEN KARAKTERISTIEK HUIS MET EEN VERHAAL

Sommige huizen laten zich niet alleen in vierkante meters vangen. Deze karakteristieke vrijstaande woning uit 1902 is daar een mooi voorbeeld van. De hoge plafonds, hout gestookte open haard en karakteristieke details geven het huis zijn bijzondere sfeer. De tuin rondom, een vrijstaande garage en praktische kelder zorgen voor optimale woon en leef ruimtes die op basis van het woonoppervlak misschien niet direct verwacht worden.

Met circa 139 m² woonoppervlakte en drie slaapkamers biedt de woning een comfortabele basis, maar daarmee is het leef oppervlakte nog niet compleet. Onder de woning bevindt zich een praktische kelder van circa 16 m² en op het perceel staat een dubbele vrijstaande garage van circa 25 m² met een vloering van circa 10 m². Dankzij de aanwezige vaste databekabeling leent deze ruimte zich uitstekend als rustige werk- of hobbyplek. Ruimten die niet meetellen als woonoppervlakte, maar in het dagelijks gebruik wel degelijk veel toevoegen.

Samen met het perceel van 365 m², een tuin rondom en de ligging nabij Kijkduin, Ockenburgh en op de rand van het centrum van Loosduinen vormt dit een bijzonder geheel.

WONEN MET SFEER EN KARAKTER

Al bij binnenkomst zijn de kenmerken van de bouwperiode goed voelbaar. De entree, aan de Lippe-Biesterfeldweg, geeft toegang tot een ruime hal met karakteristieke granitovloer, de trap naar de 1e etage en geeft toegang aan alle verblijven woon- en eetkamer, keuken, slaapkamer, kelder en separaat toilet.

De woonkamer aan de voorzijde wordt gekenmerkt door plafonds van ruim drie meter hoog met sierlijsten, grote raampartijen en karakteristieke detaillering. De hout gestookte open haard met natuurstenen schouw vormt een sfeervol middelpunt en draagt, tijdens de wintermaanden, bij aan het karakter en de warme uitstraling van de ruimte. Door de grote ramen is er veel lichtinval en zicht op de voortuin. De woonkamer staat in open verbinding met de aangrenzende eetkamer aan de achterzijde. Vanuit de woonkamer geven schuifdeuren toegang tot de hal.

De keuken is vanuit de hal bereikbaar en beschikt over een schouw, twee vitrinekasten en spoeliland met bergruimte en twee zitplaatsen. Verder is de keuken voorzien van een 6-pits gasfornuis, oven, afzuigkap, combimagnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en kokendwaterkraan. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin. Deze achterdeur wordt in de praktijk veel gebruikt als dagelijkse ingang, mede door de korte afstand met de garage.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime kamer met een vaste maatwerk kastenwand en airconditioning. Deze kamer is momenteel als werkkamer met twee werkplekken in gebruik, maar leent zich vanzelfsprekend ook uitstekend als slaap-, speel- of studeerkamer.

SLAPEN EN BADEN

Via de opentrap vanuit de hal wordt de slaapverdieping bereikt. Hier bevinden zich twee royale slaapkamers. De gehele etage is voorzien een eikenhouten visgraatparketvloer met bias.

De hoofdslaapkamer beschikt over airconditioning en een vaste op maat gemaakte kastenwand in de schuine kap met veel bergruimte, waarin ook ruimte is gecreëerd voor een televisie en een geïntegreerde werk- of kaptafel.

De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel, handdoekradiator en een tweede toilet.

De andere tweede grote kamer op de eerste etage is vrij in te delen en wordt nu als (kinder)slaapkamer gebruikt. Maar kan ook goed als master bedroom of werkkamer worden gebruikt,

In combinatie met de kamer op de begane grond beschikt de woning daarmee over drie ruime slaapkamers, waarbij er verschillende mogelijkheden zijn om wonen, slapen en thuiswerken naar eigen behoefte in te delen.

TUIN RONDOM HET HUIS

Een belangrijk onderdeel van het woonplezier is de tuin rondom de woning. Door de verschillende terrassen en zitplekken is er gedurende de dag keuze tussen zon en schaduw. De tuin biedt volop gelegenheid om buiten te eten, te ontspannen of met kinderen te spelen en versterkt het vrije karakter van de woning. De tuin is deels met stenen, groene hagen en (kunst)gras ingericht.

MEER RUIMTE DAN 139 M² ALLEEN

Onder de woning bevindt zich een praktische kelder van circa 16 m² met de aansluitingen voor wasmachine en droger. De ruimte biedt voldoende plaats voor het verzorgen en drogen van de was, waardoor hiervoor geen ruimte op de slaapverdieping nodig is. Daarnaast biedt de kelder praktische ruimte voor voorraad en opslag.

De vrijstaande stenen garage voegt meer toe dan alleen een parkeerplek. De begane grond meet circa 5,00 x 5,00 meter en biedt hiermee met circa 25 m² volop ruimte voor een auto, fietsen, opslag en hobbydoeleinden. De garage is voorzien van een loopdeur aan de tuinzijde, elektrische overheaddeur aan de straatzijde, verwarming, elektra, water en een vaste data-aansluiting.

Via een vlizotrap is de bovengelegen vliering van circa 10 m² bereikbaar. Deze biedt extra bergruimte, maar kan ook voor andere doeleinden worden gebruikt. Dankzij de aanwezige vaste data-aansluiting leent deze ruimte zich bijvoorbeeld goed als rustige thuiswerkplek, zonder dat daarvoor een slaapkamer in de woning hoeft te worden opgeofferd.

Zo beschikt het geheel naast circa 139 m² woonoppervlakte over nog circa 50 m² aan praktische aanvullende ruimte in de vorm van de kelder, garage en vliering.

EEN HUIS MET EEN VERHAAL

Het karakter van de woning is niet toevallig. Het huis dateert uit 1902 en is nauw verbonden met de geschiedenis van de Westlandsche Stoomtramweg Maatschappij (WSM) in Loosduinen.

De woning werd destijds in opdracht van de WSM gebouwd en had oorspronkelijk een bijzondere dubbelfunctie. Aan de voorzijde bevond zich de kantoorpost en toegang tot het achtergelegen remiseterrein, terwijl het overige deel van het pand dienstdeed als woning voor

de opzichter of remisechef.

Enkele jaren later, in 1904, verrees aan de overzijde het monumentale hoofdkantoor van de WSM. Dit karakteristieke gebouw is tot op de dag van vandaag bewaard gebleven en is tegenwoordig in gebruik als notariskantoor. Samen herinneren beide gebouwen nog altijd aan de bijzondere geschiedenis van deze plek.

Historische foto's van de woning en het voormalige remiseterrein laten zien hoe de omgeving zich in ruim een eeuw heeft ontwikkeld en hoe herkenbaar het huis zelf is gebleven. Die historie is nog altijd voelbaar in de uitstraling van de woning: de architectuur, de hoge plafonds en karakteristieke details geven het huis een eigen identiteit die niet eenvoudig opnieuw te creëren is.

WONEN TUSSEN STAD, GROEN EN KUST

De woning ligt op korte afstand van het centrum van Loosduinen, met een ruim aanbod aan winkels en dagelijkse voorzieningen. Iedere woensdag is de wekelijkse markt. Ook de International School of The Hague in Kijkduin ligt vlakbij. Daarnaast zijn er ook diverse basisscholen in de nabije omgeving.

Voor recreatie ligt de woning eveneens gunstig. Het strand, de duinen en de boulevard van Nieuw Kijkduin zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. In de directe omgeving bevinden zich daarnaast recreatiegebied Madestein, landgoed Ockenburgh, Golfbaan Ockenburgh en Sportcentrum De Uithof.

Met het openbaar vervoer is het centrum van Den Haag zeer goed bereikbaar. Tram 2 stopt op korte loopafstand en brengt je in circa 20 minuten rechtstreeks naar hartje Den Haag of het centraal station. Maar ook The Mall of the Netherlands is met tramlijn 2 zonder overstap te bereiken.

Het is juist de combinatie van het karakter, de historie en de bijzondere sfeer van het huis, het vrijstaand wonen, de tuin rondom en de praktische extra ruimtes van de kelder en garage met vliering die deze woning onderscheidt van het meer reguliere woningaanbod in Den Haag.

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke vrijstaande woning uit 1902 met een bijzondere historie
- Plafondhoogte van ruim drie meter op de begane grond
- Woonkamer met hout gestookte open haard en open verbinding met de eetkamer
- Drie slaapkamers
- Kelder van circa 16 m² met aansluitingen voor wasmachine en droger
- Vrijstaande stenen garage van circa 25 m² welke voorzien is van elektrische overheaddeur, verwarming, elektra, water en vaste data-aansluiting
- Vliering boven de garage van circa 10 m², met mogelijkheden als rustige werk- of hobbyplek
- Badkamer met vloerverwarming, vrijstaand ligbad en ruime inloopdouche
- Energielabel D
- Houten kozijnen met dubbel glas, HR+ en gedeeltelijk drievoudig glas
- Elektra 12 groepen en 4 aardlekschakelaars
- Centrale verwarming en warm water middels een Remeha Calenta in de woning; de garage beschikt over een afzonderlijk verwarmingssysteem met een Remeha Tzerra
- Voorzien van elektrische zonneschermen (screens) en rolluiken

- Woonoppervlakte 139 m², inhoud 588 m³
- Daarnaast circa 50 m² praktische aanvullende ruimte in de vorm van kelder, garage en vliering
- Perceel van 365 m² met tuin rondom de woning
- Bouwjaar 1901
- Voorzien van elektrische zonneschermen (screens) en rolluiken
- Materialen-en ouderdomsclausule worden in de NVM koopakte opgenomen
- Eeuwigdurend recht van erfpacht met afgekochte canonbetaling, de mogelijkheid bestaat om dit om te zetten naar 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.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1901

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	587 m ³
Perceel oppervlakte	365 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	139 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk
Voorzieningen	TV kabel
Garage	Vrijstaand steen 25 m ² (500 bij 505 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas, Driedubbel glas, HR+ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Calenta (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Foto's



Lippe-Biesterfeldweg 1 - 2552 EA '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

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Lippe-Biesterfeldweg 1 - 2552 EA 'S-Gravenhage

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

Foto's



Foto's



Lippe-Biesterfeldweg 1 - 2552 EA 'S-Gravenhage

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

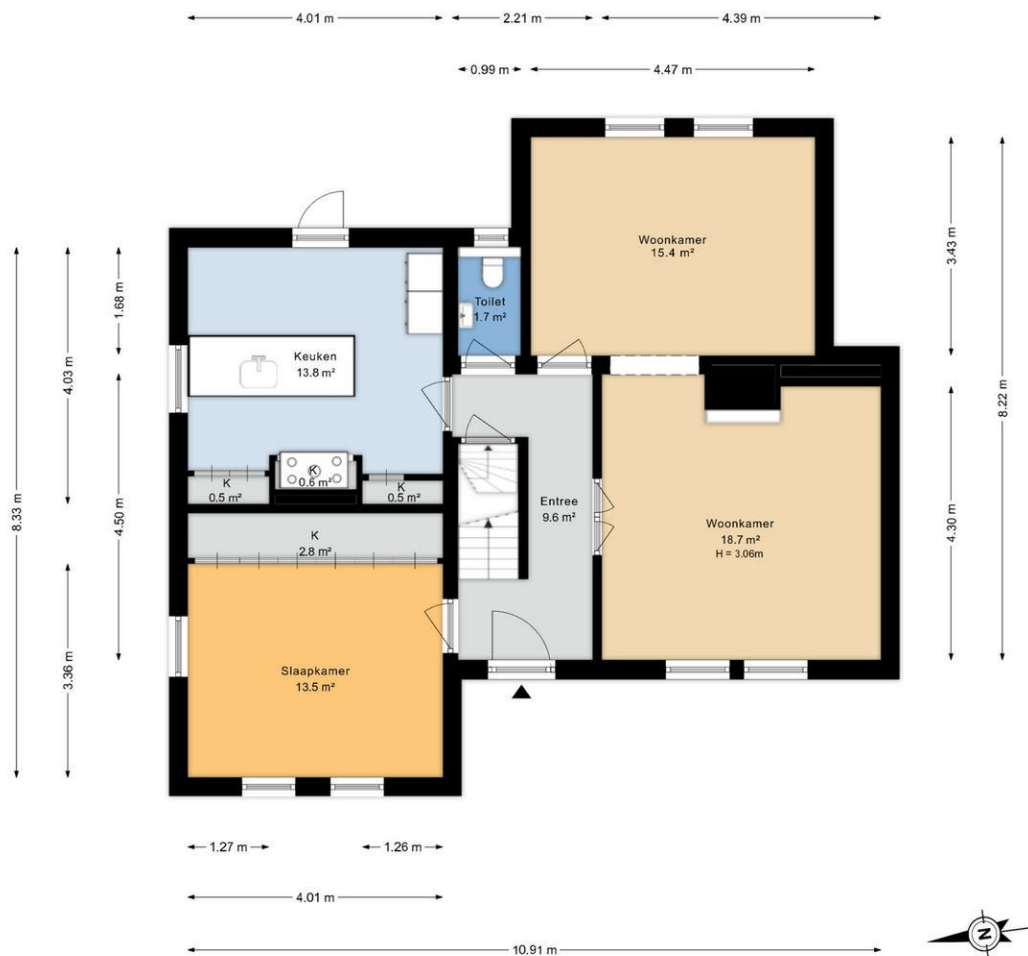
Foto's



**Lippe-Biesterfeldweg 1 - 2552 EA '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



Lippe-Biesterfeldweg 1, 2552EA, Den Haag | Begane grond H=3.06 m

Lippe-Biesterfeldweg 1 - 2552 EA '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

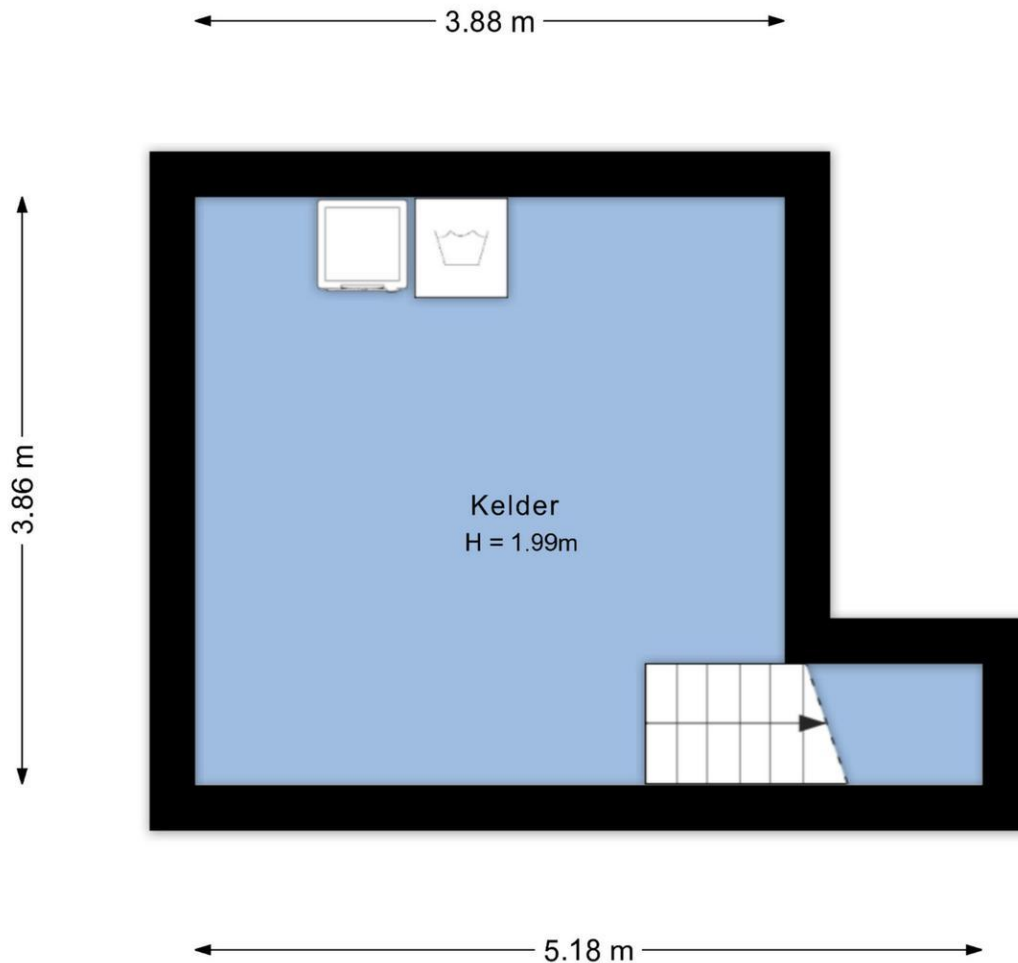


Lippe-Biesterfeldweg 1, 2552EA, Den Haag | Eerste verdieping H=2.88 m

Lippe-Biesterfeldweg 1 - 2552 EA 'S-Gravenhage

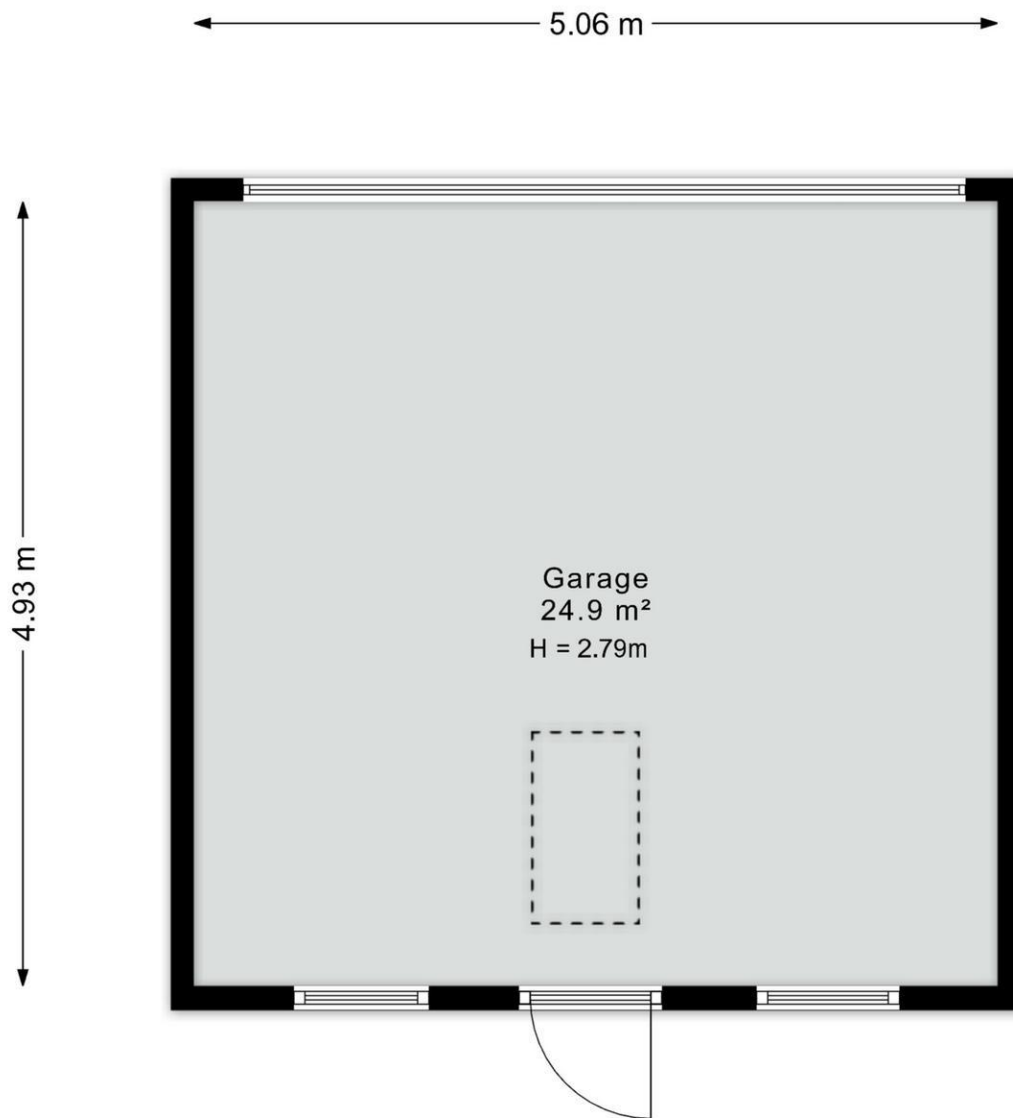
Bliek Makelaars
Goudenregenstraat 293 A
2565 EV, DEN HAAG
Tel: +31(0)70 365 99 05
E-mail: info@blikmakelaars.nl
www.blikmakelaars.nl

Plattegrond



Lippe-Biesterfeldweg 1, 2552EA, Den Haag | Kelder H=1.99 m

Plattegrond

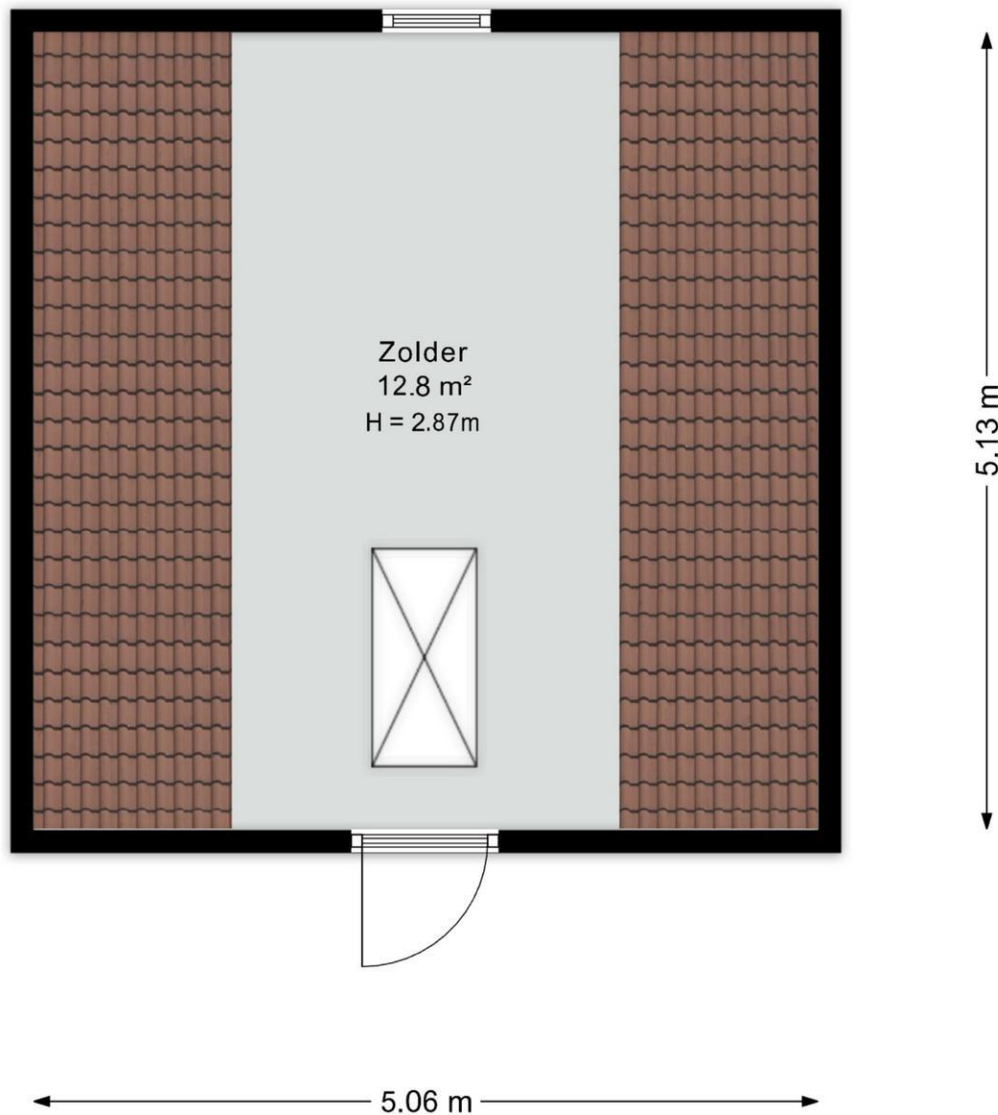


Lippe-Biesterfeldweg 1, 2552EA, Den Haag | Garage H=2.79 m

Lippe-Biesterfeldweg 1 - 2552 EA '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



Lippe-Biesterfeldweg 1, 2552EA, Den Haag | Garage zolder H=2.87 m

Lippe-Biesterfeldweg 1 - 2552 EA '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



Lippe-Biesterfeldweg 1 - 2552 EA '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

Kadastrale gegevens

Adres	Lippe-Biesterfeldweg 1
Postcode / Plaats	2552 EA 'S-Gravenhage
Gemeente	Loosduinen
Sectie / Perceel	G / 3387
Oppervlakte	365 m ²
Soort	Erfpacht

Kadastrale kaart

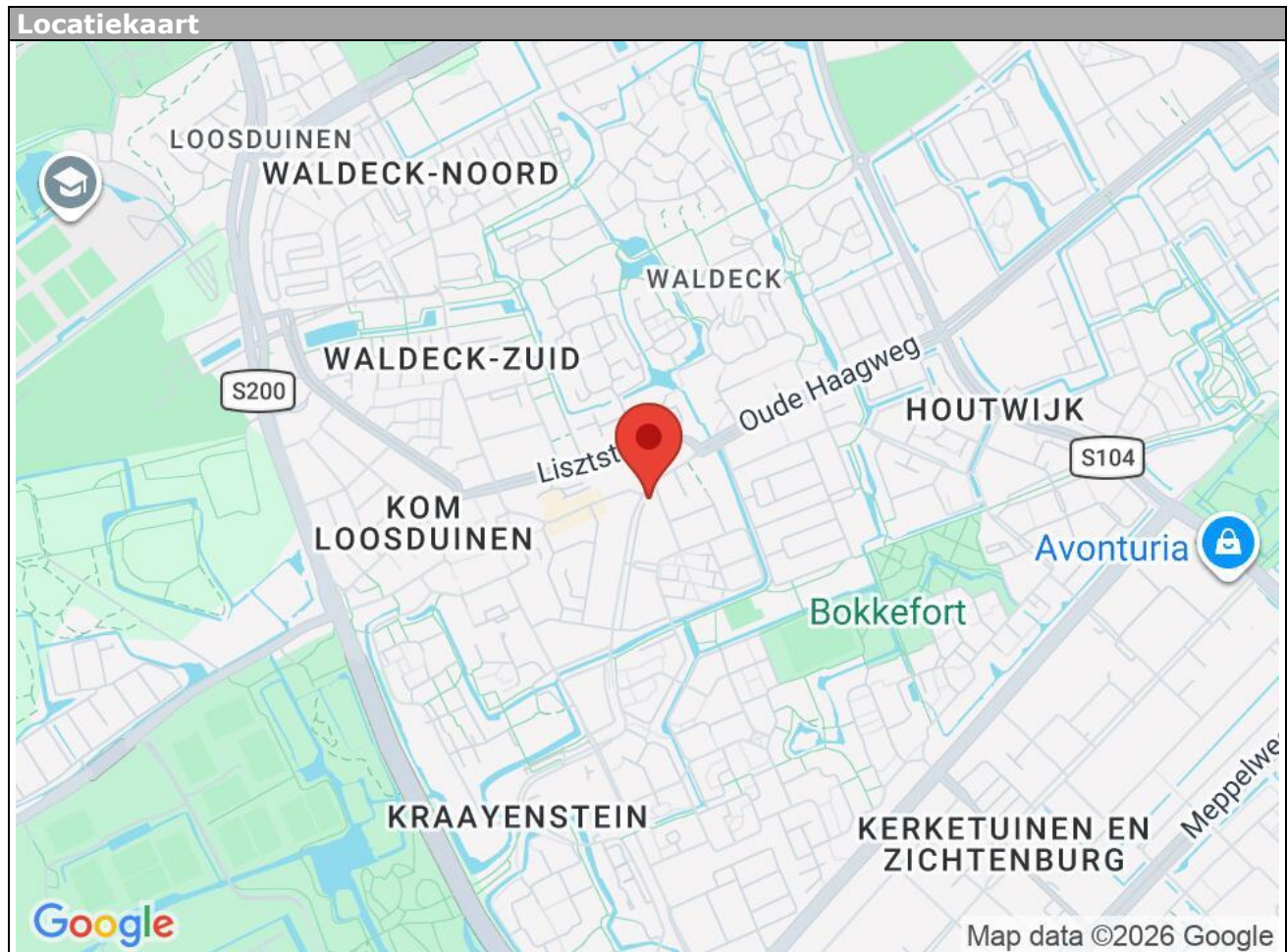


Lippe-Biesterfeldweg 1 - 2552 EA 'S-Gravenhage

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Lippe-Biesterfeldweg 1
Postcode / plaats	2552 EA 'S-Gravenhage
Provincie	Zuid-Holland



Lippe-Biesterfeldweg 1 - 2552 EA 'S-Gravenhage

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