



'S-GRAVENHAGE
Groot Hertoginnelaan 203

Herenhuis



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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1909

Soort:
herenhuis

kamers:
12

Inhoud:
1258 m³

Woonoppervlakte:
332 m²

Perceeloppervlakte:
302 m²

Overige inpandige ruimte:
14 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
18 m²

Externe bergruimte:
6 m²

Energie label
E

Omschrijving

Een royaal herenhuis met 25 meter(!) diepe tuin en volop capaciteit voor creativiteit. Groot Hertoginnelaan 203 en 203A is een karakteristiek en royaal tussenherenhuis in het geliefde Duinoord. Met vier woonlagen, een ruime kelder, vele kamers, balkons en een achtertuin van circa 25 meter diep biedt het pand een bijzondere basis voor wie op zoek is naar ruimte en mogelijkheden.

De woning dient aan de binnenzijde gerenoveerd te worden. Juist dat geeft de kans om het huis volledig naar eigen inzicht opnieuw in te delen en te moderniseren, met behoud van het karakter en de uitstraling van het herenhuis.

De ligging

De Groot Hertoginnelaan ligt in het geliefde Duinoord, bekend om de statige herenhuizen, karakteristieke gevels, brede lanen en het vele groen. Vanuit nummer 203 wandel je zo naar de Reinkenstraat en Valeriusstraat met hun winkels, speciaalzaken, restaurants en cafés. Ook het Sweelinckplein, het Zeeheldenkwartier en het centrum van Den Haag zijn dichtbij. Internationale scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar en ook de belangrijkste uitvalswegen liggen op korte afstand.

De mogelijkheden

Groot Hertoginnelaan 203 biedt verschillende mogelijkheden, afhankelijk van de wensen van de nieuwe eigenaar en de geldende regelgeving.

Als woonhuis

De woning leent zich uitstekend voor de realisatie van een royaal familiehuis. De vier woonlagen geven ruimte voor een ruime leefverdieping, meerdere slaapkamers, badkamers en bijvoorbeeld een werk- of hobbyruimte. De circa 25 meter diepe achtertuin is daarbij een bijzonder pluspunt en biedt volop mogelijkheden voor een groene en sfeervolle stadstuin.

Als kantoor of praktijkruimte

De vele afzonderlijke kamers en royale verdiepingen maken het pand ook interessant voor kantoor- of praktijkgebruik. De ligging, representatieve uitstraling en omvang geven ruimte voor verschillende werk- en spreekkamers. Uiteraard binnen de mogelijkheden van het geldende omgevingsplan en eventuele benodigde vergunningen.

Als ontwikkelmogelijkheid naar meerdere woningen

De omvang en indeling van het pand bieden aanleiding om te onderzoeken of een ontwikkeling naar meerdere zelfstandige woningen mogelijk is. De vier woonlagen en vele bestaande kamers vormen daarvoor een interessante basis. Een dergelijke ontwikkeling is afhankelijk van het geldende omgevingsplan, gemeentelijke voorwaarden en de benodigde vergunningen.

Indeling:

Begane grond

Begane grond

grond

Via de voortuin en een statige entree kom je in de ruime hal. Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkamer met een grote bar. In de tussenhal bevinden zich een douche en toilet, is er toegang tot de kelder en er is een klein keukenblok met geiser. In de kelder bevinden zich de opstelplaatsen van de twee cv-ketels.

Aan de achterzijde ligt een royale ruimte met openslaande deuren naar de circa 25 meter diepe achtertuin op het westen. In de achtertuin is er ook een ruime stenen berging te vinden. Aan de voorzijde is er wijds uitzicht doordat je de Archimedesstraat in kijkt.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee kamers aan de achterzijde, een tussenkamer zonder direct daglicht en een royale kamer aan de voorzijde met openslaande deuren naar een balkon. Daarnaast bevinden zich hier een douche en toilet.

Tweede verdieping

Op deze verdieping bevinden zich vier kamers: twee aan de achterzijde en twee aan de voorzijde. Eén kamer aan de achterzijde en één kamer aan de voorzijde beschikken over openslaande deuren naar een balkon. Tevens is er een toilet op de overloop.

Derde verdieping

De overloop geeft toegang tot een eenvoudige keuken, een kamer aan de achterzijde en twee kamers aan de voorzijde.

Een huis om opnieuw uit te vinden

Groot Hertoginnelaan 203 heeft vooral veel ruimte voor diverse ideeën. De combinatie van de royale maatvoering, vier woonlagen, vele kamers, balkons en de uitzonderlijk diepe achtertuin maakt dit een pand met veel potentie. De renovatie vraagt om een investering, maar biedt tegelijkertijd de gelegenheid om hier een geheel eigen woning, kantoor/praktijk of – afhankelijk van de mogelijkheden – een ontwikkeling naar meerdere woningen te verwezenlijken.

Bijzonderheden:

- Gelegen op eigen grond
- Energielabel E
- Gelegen in Rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord
- In verband met het bouwjaar worden in de NVM-koopovereenkomst de ouderdoms- en materialenclausule opgenomen
- Niet-bewoon clausule van toepassing
- Voor indeling en maatvoering verwijzen wij naar de plattegronden en meetstaat
- De woning wordt opgeleverd in de huidige staat, inclusief veel van de aanwezige roerende zaken.
- Oplevering in overleg

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























































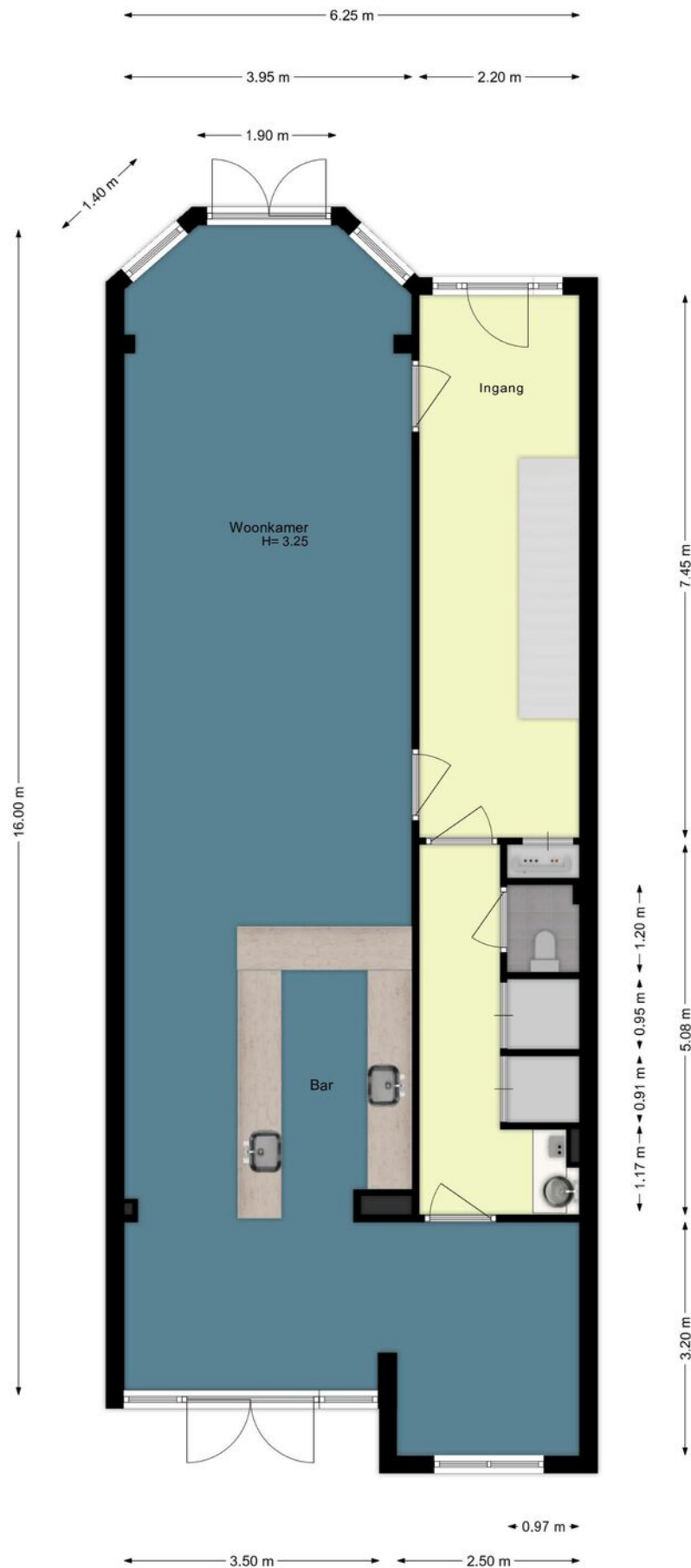






E

Plattegrond



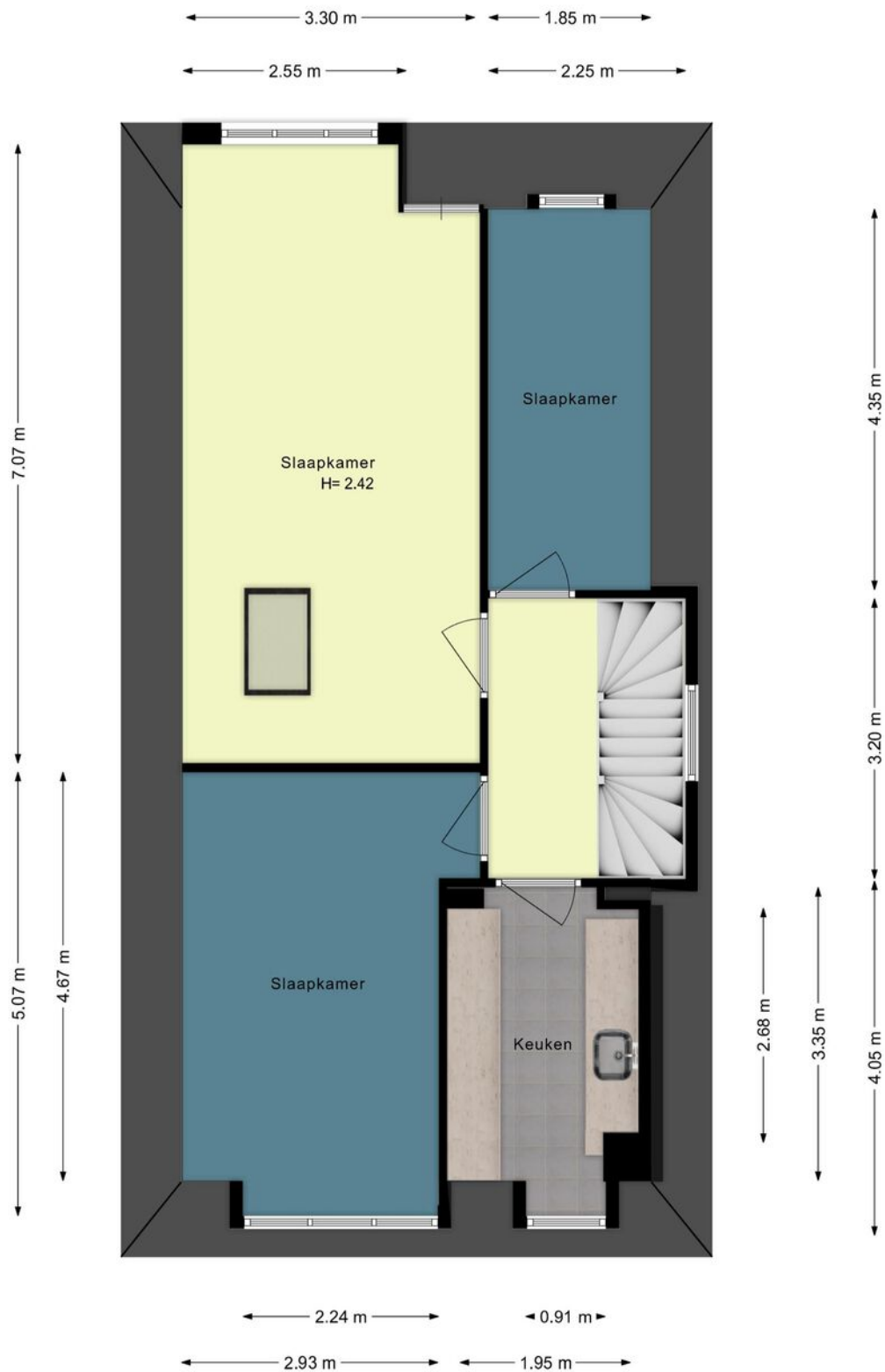
Plattegrond



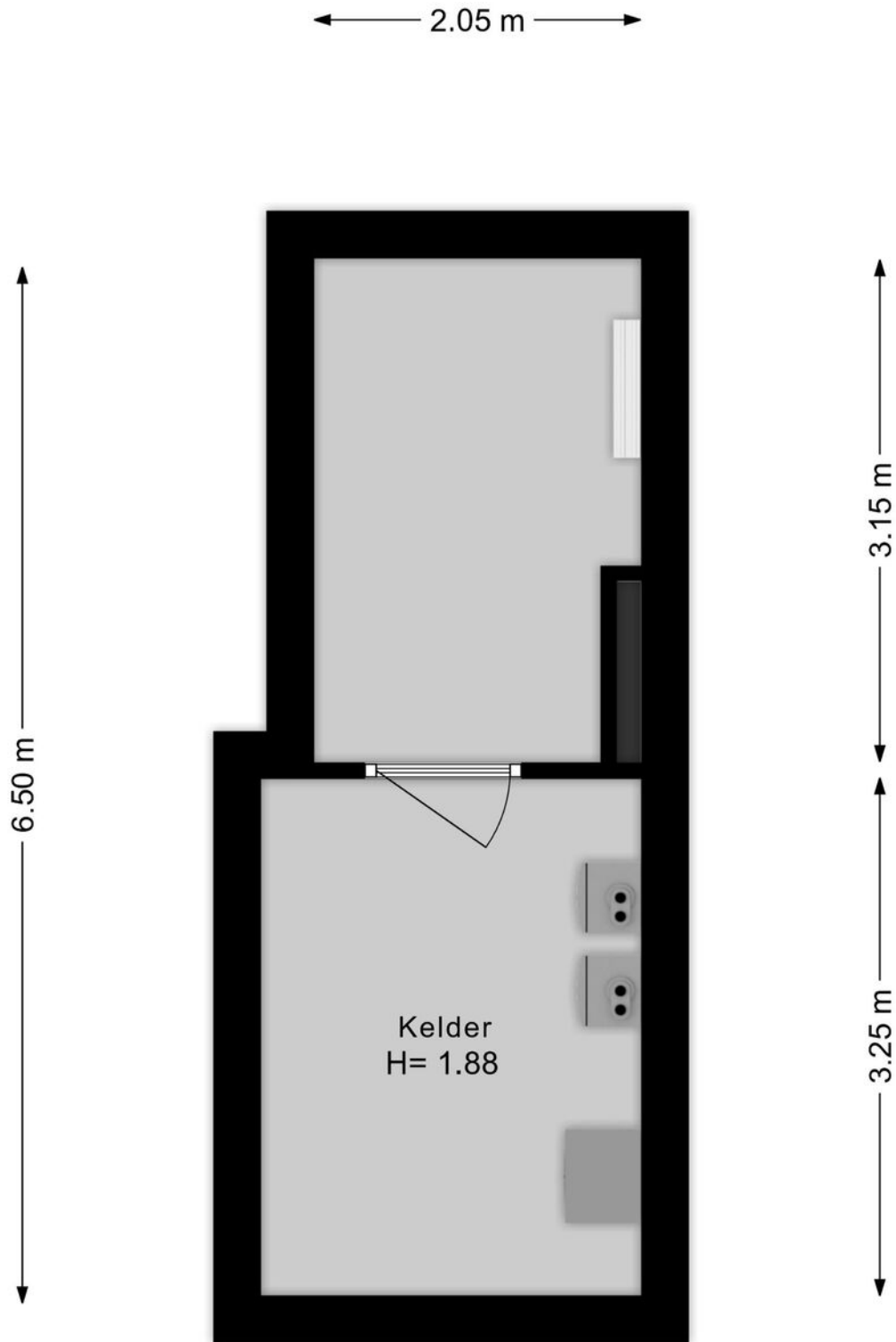
Plattegrond



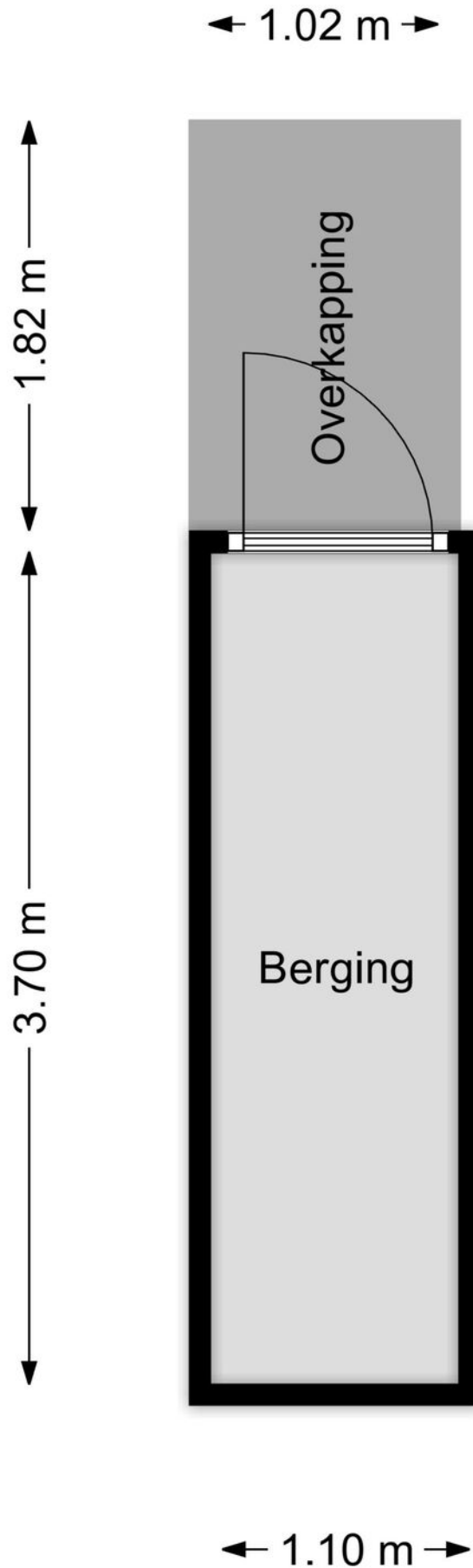
Plattegrond



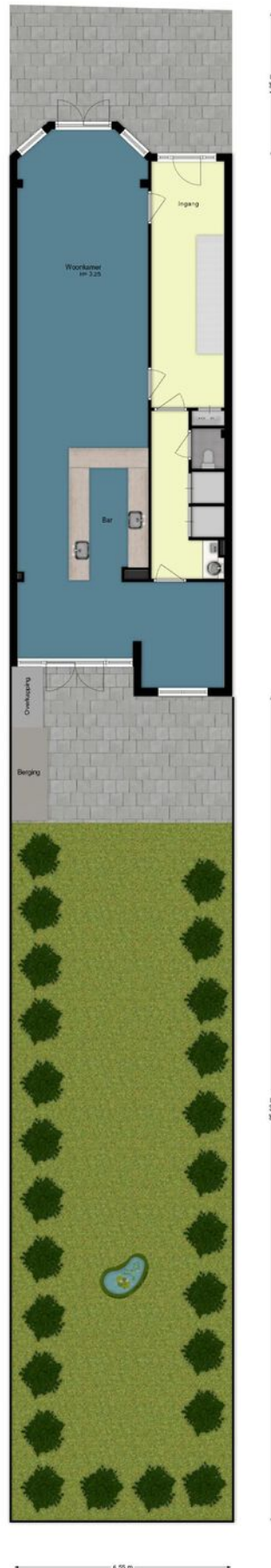
Plattegrond



Plattegrond

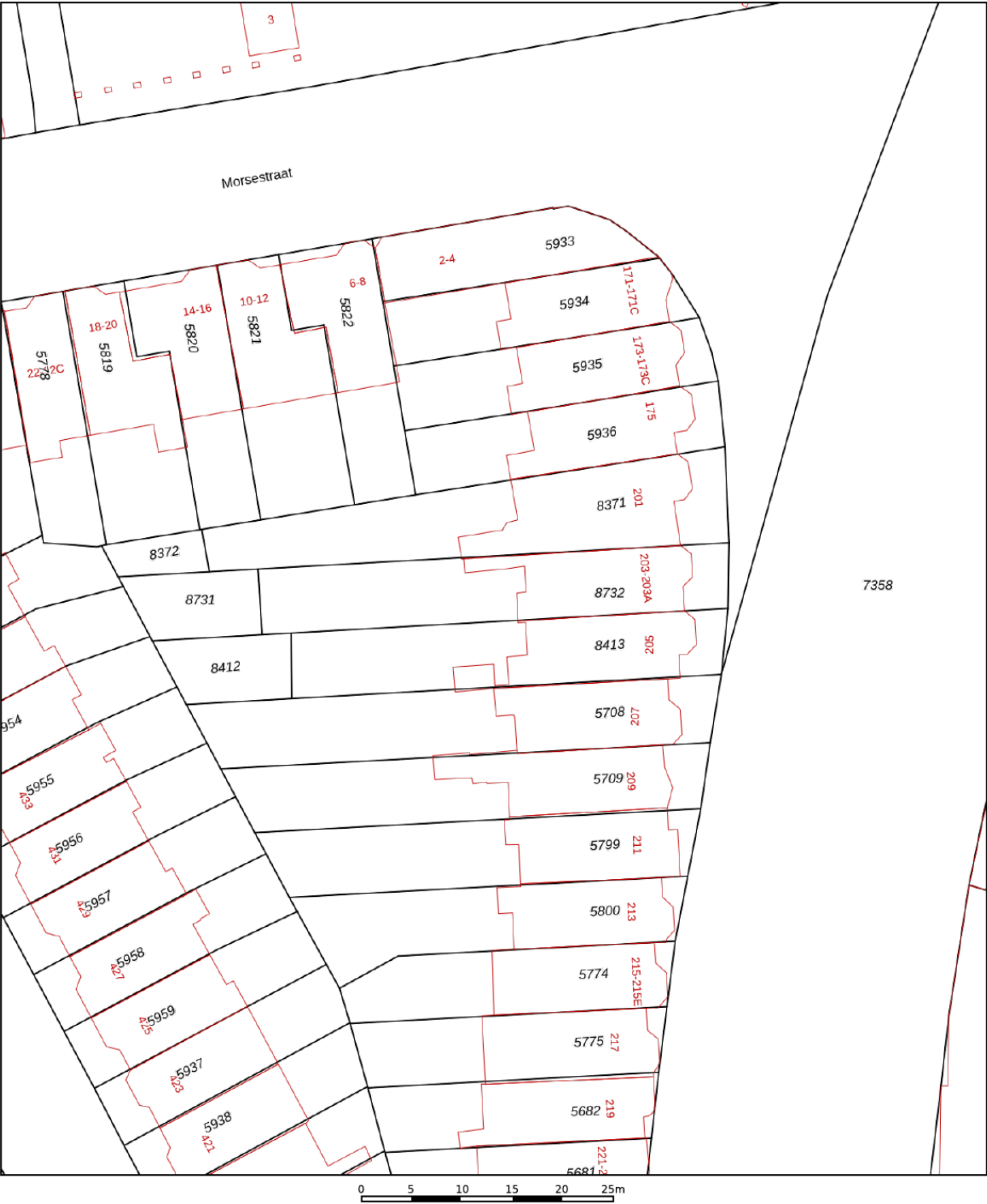


Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage

Sectie N

Perceel 8732

kadaster

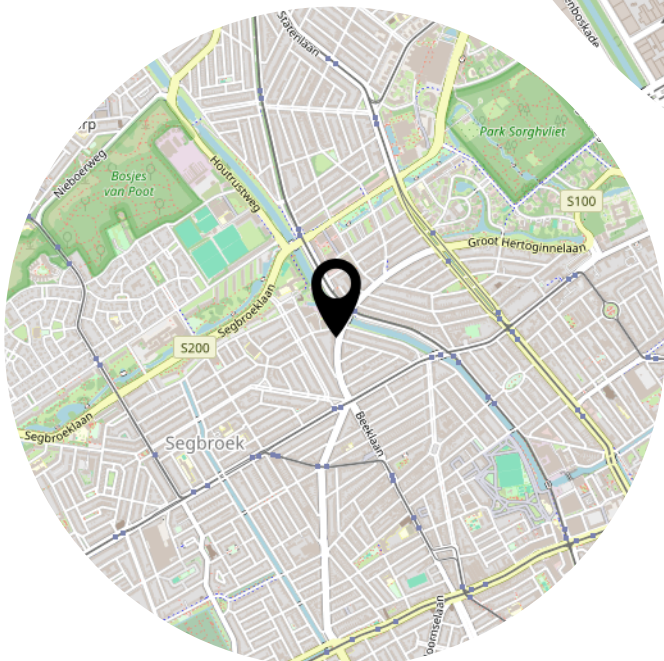
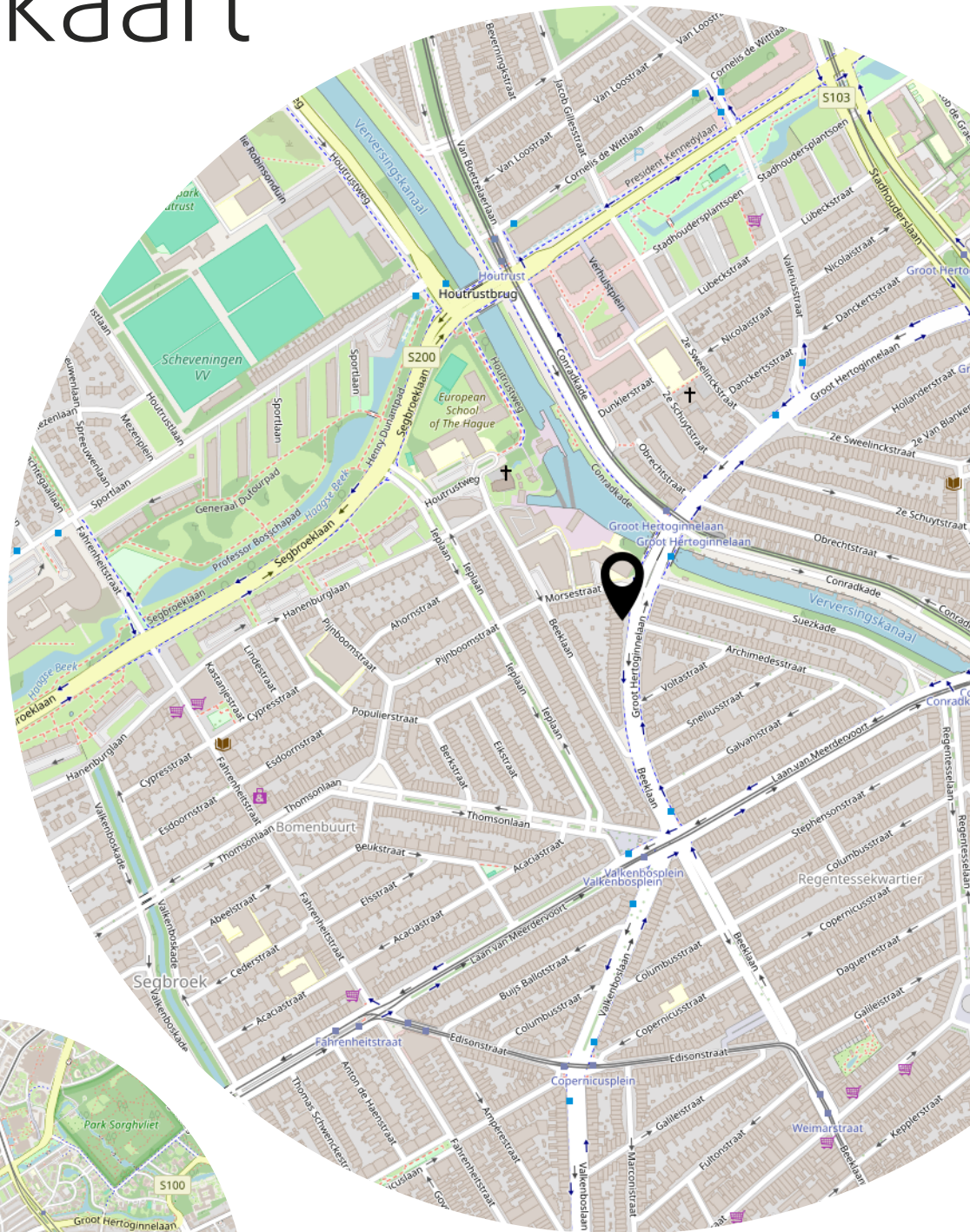
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2026

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.

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!



Groot Hertoginnelaan 203, '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