



**Van Boetzelaerlaan 189**  
**2581 AT Den Haag**

**€ 3.650 p.m. ex.**

<b>Vraagprijs</b>	€ 3.650 p.m. ex.
<b>Status</b>	Beschikbaar
<b>Oplevering</b>	In overleg
<b>Soort woonhuis</b>	Herenhuis, tussenwoning
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw
<b>Onderhoud binnen</b>	Goed
<b>Onderhoud buiten</b>	Goed
<b>Oppervlakte</b>	228m <sup>2</sup>
<b>Overig</b>	4m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	800m <sup>3</sup>
<b>Kamers</b>	9
<b>Slaapkamers</b>	6
<b>Badkamers</b>	2
<b>Verdiepingen</b>	3
<b>Voorzieningen</b>	Dakraam, natuurlijke ventilatie
<b>Energielabel</b>	G
<b>Warm water</b>	C.v.-ketel
<b>Verwarming</b>	C.V.-ketel
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Achtertuint</b>	Oost, 97m <sup>2</sup> , 7×15cm
<b>Schuur</b>	Vrijstaand hout

Ten aanzien van de juistheid kan door geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Van Boetzelaerlaan 189 te Den Haag (Statenkwartier)

Een statig en centraal gelegen herenhuis aan de Van Boetzelaerlaan. Het mooiste gedeelte! Circa 228 m2 aan woonoppervlak met veel originele en klassieke details. Met 15 meter diepe achtertuin uniek voor statenkwartier! Meerdere badkamers! Dit allemaal op een steenworp van de "Fred" en op fietsafstand van het strand van Scheveningen, de Haven en natuurlijk ook gewoon het centrum van Den Haag!

Gelegen in het Geuzen/Statenkwartier: een populaire wijk, in de buurt van verschillende groene parken, duinen, strand en in de buurt van het centrum. De wijk staat vol met grote en statige huizen en is ook bij veel ambassades en internationale organisaties geliefd. Diverse scholen en musea zijn hier ook te vinden.

Achter de woning ligt de bekende winkelstraat Frederik Hendriklaan. Hier vindt u winkels zoals de Albert Heijn, Kruidvat en Etos, maar ook kleinere, lokale winkeltjes, restaurants met terrasjes en gezellige cafés.

Tram 11 en 16, alsook bus 24 stoppen in de buurt van de woning, dus met het openbaar vervoer zit het ook goed (hoewel alles, zoals gezegd, op een makkelijke fietsafstand is van de woning). Via de Johan de Wittlaan, Plesmanweg en Utrechtsebaan bent u ook snel op de Rijkswegen A4, A12 en A13.

**Indeling:**

Entree op straatniveau in het prachtige en originele tochtportaal. Niet alleen het mooie glas-in-loodwerk valt op, marmeren vloer en klassieke houten trap en apart toilet met fontein. De riante woonkamer en-suite, met klassieke touches, zoals de ornamentenplafonds en de schuifseparatie met kastenruimte. De voorkamer heeft heel veel lichtinval door de erker met hoge ramen en aan de achterzijde zorgt de toegang tot de achtertuin voor nog meer lichtinval.

Ruime gesloten keuken aan de achterzijde gelegen met toegang tot de ruime tuin.

De achtertuin is uniek 15 meter diep! Lekker zonnig, maar heeft voldoende beschutting door de bomen.

Trap naar de eerste etage, overloop met toegang tot de twee slaapkamers met en-suite schuifdeuren. Deze zijn op het moment als twee aparte kamers in gebruik, maar kunnen natuurlijk ook als een zeer luxe master bedroom worden ingedeeld. Dit temeer omdat de kamer aan achterzijde (die met toegang tot het balkon) ook een directe toegang heeft tot de badkamer met ligbad, douche en toilet. Derde slaapkamer aan de voorzijde.

Trap naar de tweede etage, overloop met dakraam, badkamer met douche en apart toilet. Op deze verdieping zijn drie slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een eigen balkon.

**Bijzonderheden:**

- wordt opgeleverd as is;
- geweldige locatie;
- 15 meter diepe tuin;
- ca. 228 m2 woonoppervlak;
- veel originele details;
- kelder;
- prachtige woon/eetkamer;
- mooie ruime slaapkamers;
- per 1 juli 2024 beschikbaar.

Dit geweldig gelegen herenhuis is zeker een bezichtiging waard! U bent van harte welkom voor een vrijblijvende bezichtiging.

--English text--

Van Boetzelaerlaan 189 in The Hague (Statenkwartier)

A stately and centrally located mansion on Van Boetzelaerlaan. The most beautiful part! Approximately 228 m2 of living space with many original and classic details. With a 15 meter deep backyard, unique for Statenkwartier! Multiple bathrooms! All this just a stone's throw from the "Fred" and within cycling distance of the beach of Scheveningen, the harbor and of course the center of The Hague!

Located in the Geuzen/Statenkwartier: a popular neighborhood, near several green parks, dunes, beach and near the center. The district is full of large and stately houses and is also popular with many embassies and international organizations. Various schools and museums can also be found here.

Behind the house is the famous shopping street Frederik Hendriklaan. Here you will find shops such as Albert Heijn, Kruidvat and Etos, but also smaller, local shops, restaurants with terraces and cozy cafés.

Trams 11 and 16, as well as bus 24, stop near the house, so public transport is also good (although everything, as mentioned, is within easy cycling distance of the house). Via Johan de Wittlaan, Plesmanweg and Utrechtsebaan you can also quickly reach the highways A4, A12 and A13.

#### Layout:

Entrance at street level into the beautiful and original portal. Not only the beautiful stained glass work stands out, the marble floor and classic wooden staircase and separate toilet with fountain. The spacious en-suite living room, with classic touches, such as the ornamental ceilings and the sliding partition with cupboard space. The front room has a lot of light through the bay window with high windows and at the rear the access to the backyard provides even more light.

Spacious closed kitchen at the rear with access to the spacious garden.

The backyard is unique, 15 meters deep! Nice and sunny, but has plenty of shelter from the trees.

Stairs to the first floor, landing with access to the two bedrooms with en-suite sliding doors. These are currently in use as two separate rooms, but can of course also be arranged as a very luxurious master bedroom. This is especially true because the room at the rear (the one with access to the balcony) also has direct access to the bathroom with bath, shower and toilet. Third bedroom at the front.

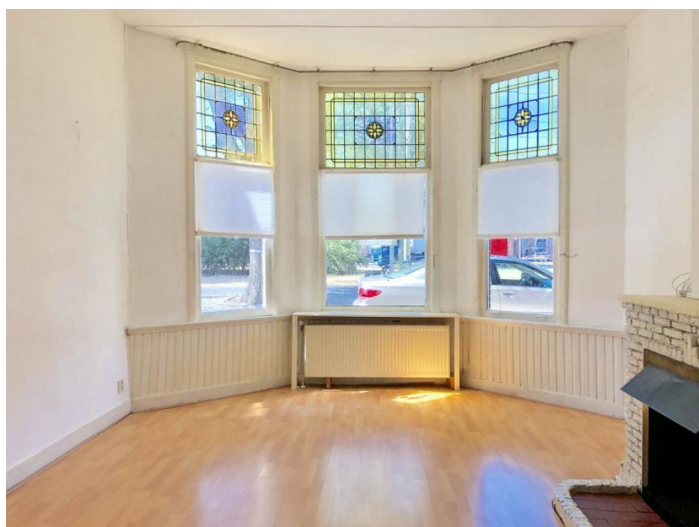
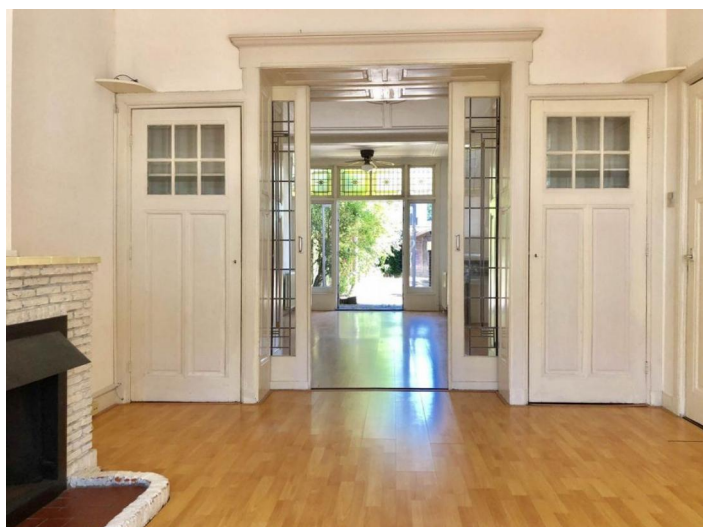
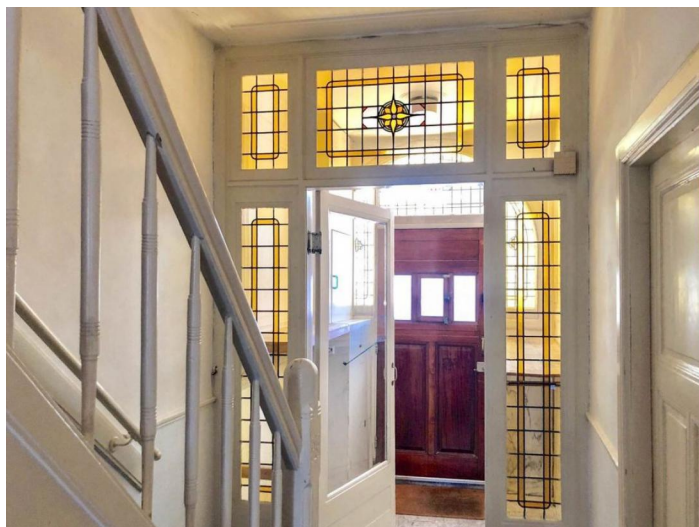
Stairs to the second floor, landing with skylight, bathroom with shower and separate toilet. There are three bedrooms on this floor. The bedroom at the front has its own balcony.

#### Particularities:

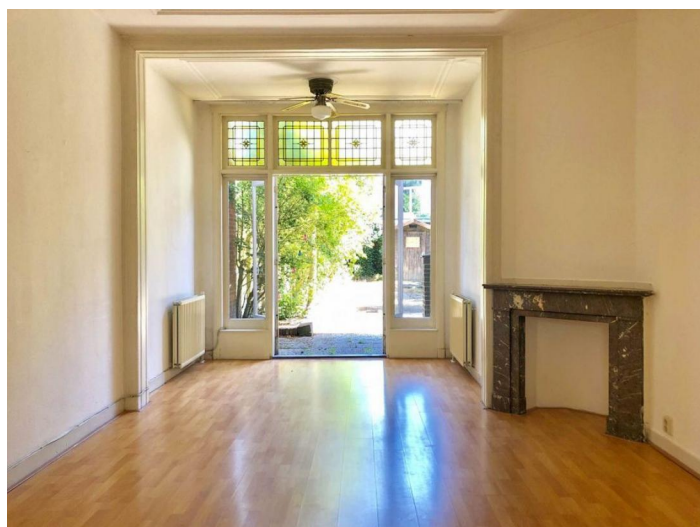
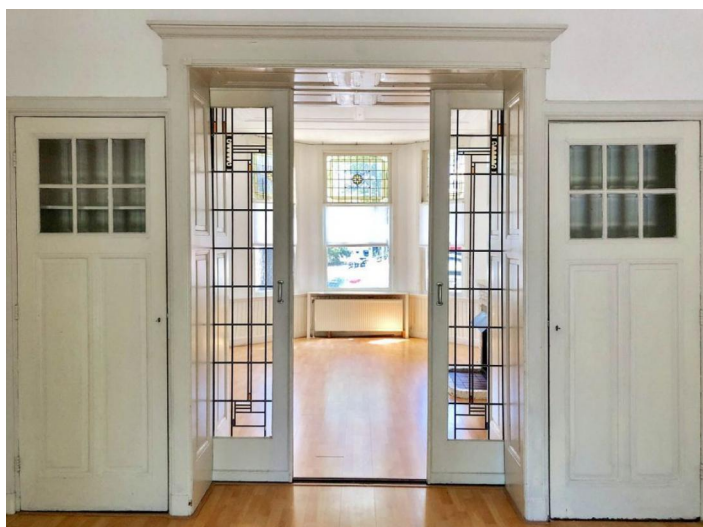
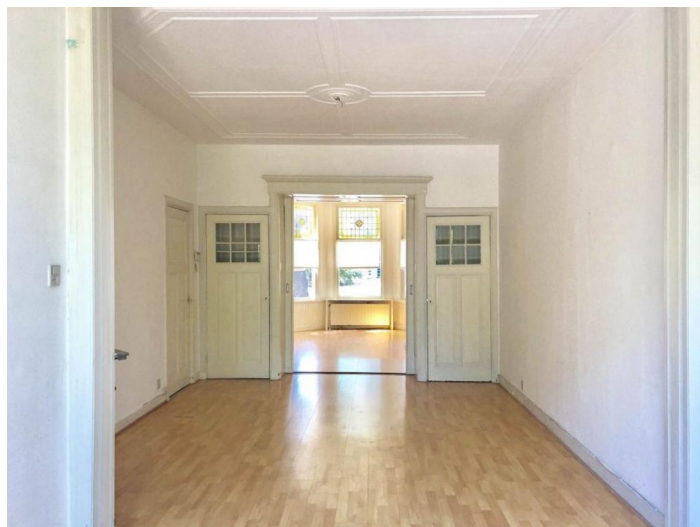
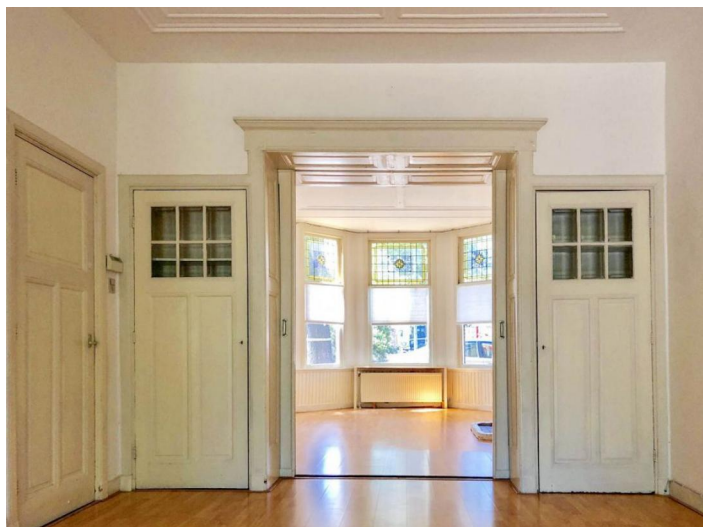
- is delivered as is;
- great location;
- 15 meter deep garden;
- approx. 228 m2 of living space;
- many original details;
- cellar;
- beautiful living/dining room;
- beautiful spacious bedrooms;
- available from July 1, 2024.

This wonderfully located mansion is definitely worth a visit! You are very welcome for a viewing without obligation.

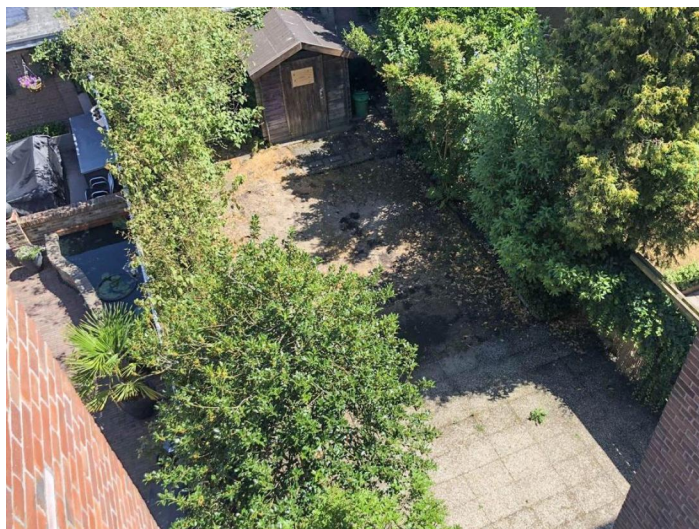




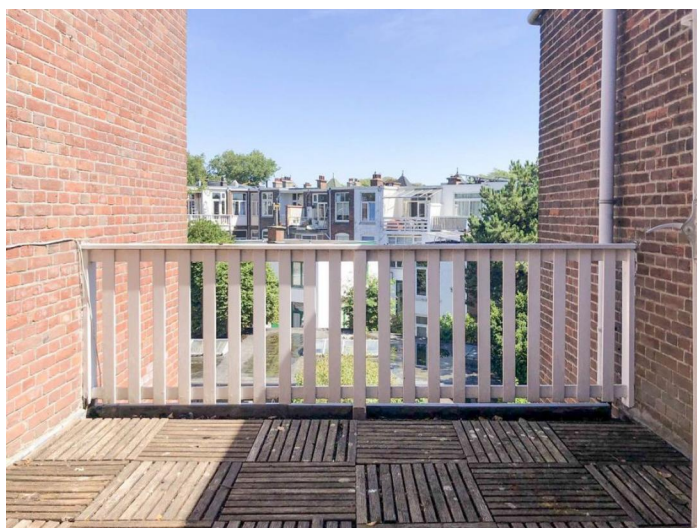
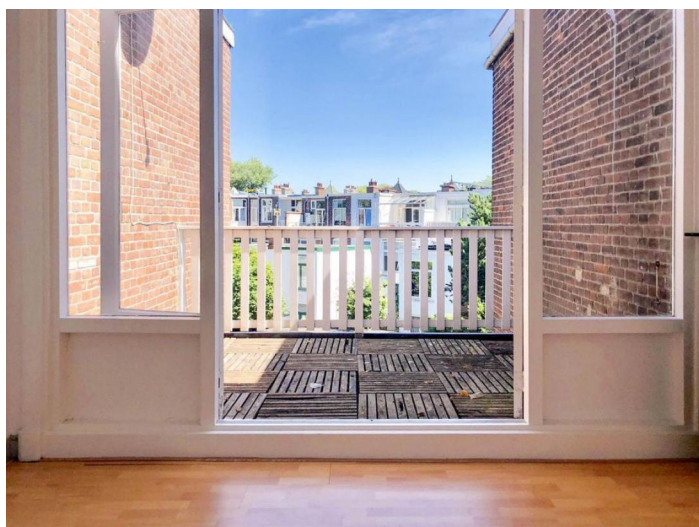




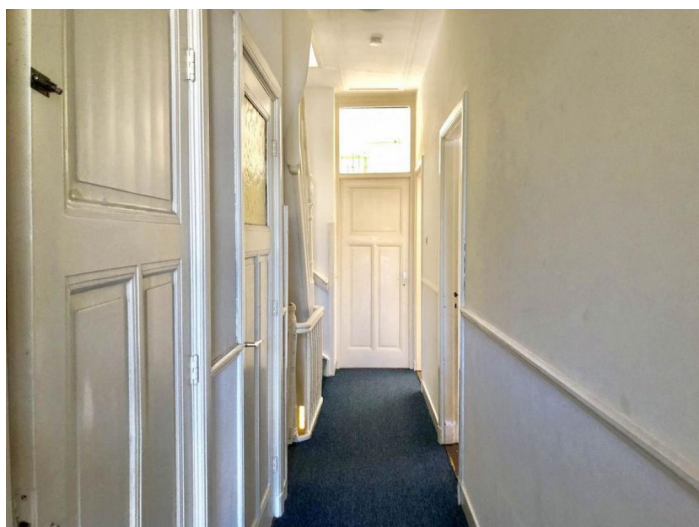














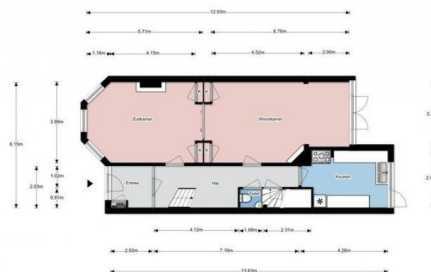






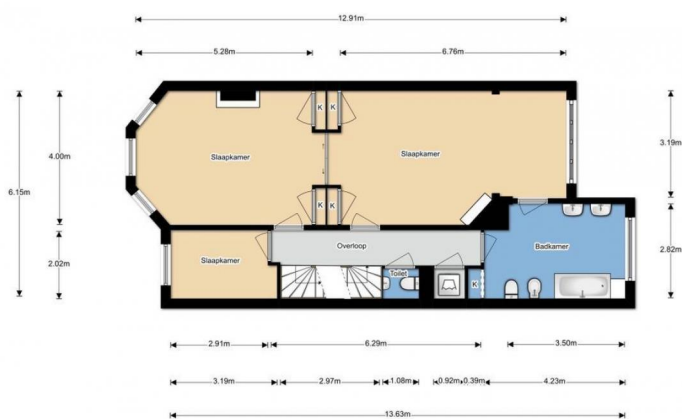
Van Bortelsteaan 189, Den Haag | Perceel

De meetinstructie is opgesteld conform de BSM welke gebaseerd is op de NEN 2580. Ondanks een zorgvuldige meting kan de opgegeven gebruiksovername afwijken van de realiteit. De meetinstructie biedt ruimte voor verschillen in uitkomsten door o.a. afrondingen en beperkingen bij uitvoeren van de meting. Metingen zijn verricht volgens de richtlijnen van de NVM.



Van Bortelsteaan 189, Den Haag | Begane grond H = 1.37 m

De meetinstructie is opgesteld conform de BSM welke gebaseerd is op de NEN 2580. Ondanks een zorgvuldige meting kan de opgegeven gebruiksovername afwijken van de realiteit. De meetinstructie biedt ruimte voor verschillen in uitkomsten door o.a. afrondingen en beperkingen bij uitvoeren van de meting. Metingen zijn verricht volgens de richtlijnen van de NVM.



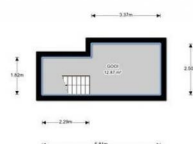
Van Bortelsteaan 189, Den Haag | 1e Verdieping H = 3.11 m

De meetinstructie is opgesteld conform de BSM welke gebaseerd is op de NEN 2580. Ondanks een zorgvuldige meting kan de opgegeven gebruiksovername afwijken van de realiteit. De meetinstructie biedt ruimte voor verschillen in uitkomsten door o.a. afrondingen en beperkingen bij uitvoeren van de meting. Metingen zijn verricht volgens de richtlijnen van de NVM.



Van Bortelsteaan 189, Den Haag | 2e Verdieping H = 3.07 m

De meetinstructie is opgesteld conform de BSM welke gebaseerd is op de NEN 2580. Ondanks een zorgvuldige meting kan de opgegeven gebruiksovername afwijken van de realiteit. De meetinstructie biedt ruimte voor verschillen in uitkomsten door o.a. afrondingen en beperkingen bij uitvoeren van de meting. Metingen zijn verricht volgens de richtlijnen van de NVM.



0000 Van Bortelsteaan 189, Den Haag | Kelder H = 1.82 m

De meetinstructie is opgesteld conform de BSM welke gebaseerd is op de NEN 2580. Ondanks een zorgvuldige meting kan de opgegeven gebruiksovername afwijken van de realiteit. De meetinstructie biedt ruimte voor verschillen in uitkomsten door o.a. afrondingen en beperkingen bij uitvoeren van de meting. Metingen zijn verricht volgens de richtlijnen van de NVM.