



Obrechtstraat 347 A
2517 VA Den Haag

€ 675.000 k.k.

Vraagprijs	€ 675.000 k.k.
Bijdrage VVE	€ 156
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort appartement	Bovenwoning, dubbel bovenhuis
Woonlaag	2
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1904
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Oppervlakte	122m ²
Inhoud	408m ³
Kamers	5
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Verdiepingen	2
Voorzieningen	Dakraam, natuurlijke ventilatie
Energie label	B
Isolatie	Muurisolatie, dubbel glas
Warm water	C.v.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Hr-107 (combi-ketel)
Balkon	Ja

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

Obrechtstraat 347-A, Den Haag (Duinoord)

Zoekt u rust, klasse en comfort met een vleugje stadsgevoel?

See English text below.

De wijk Duinoord wordt terecht beschouwd als een van de mooiste en meest geliefde gebieden van Den Haag. Deze buurt staat bekend om haar fraaie architectuur en unieke combinatie van een rustige, groene omgeving met een zeer centrale ligging. Hier woont u op loopafstand van uitstekende scholen, gerenommeerde musea en sfeervolle winkelstraten zoals de Reinkenstraat en de Frederik Hendriklaan. Bovendien bereikt u het bruisende stadscentrum of het strand en de haven van Scheveningen binnen 10 minuten fietsen. Deze ligging maakt Duinoord tot een perfecte balans tussen stadse allure en serene rust.

Dit ruime dubbelbovenhuis van circa 122 m² is gelegen in het mooiste deel van de Obrechtstraat. De woning beschikt over een royale leefruimte met leeshoek, een open keuken en drie comfortabele slaapkamers. Dankzij de grote raampartijen baadt het huis in natuurlijk licht. Met zowel een voor- als achterbalkon kunt u op ieder moment van de dag genieten van zon en frisse lucht. Of u nu kiest voor een ontspannen zomeravond buiten of een kop koffie in de ochtendzon, deze woning biedt het allemaal.

Indeling

Begane grond:

Entree met trap naar de eerste verdieping. Voordeur naar het appartement met trap naar het dubbelbovenhuis.

Eerste verdieping:

De overloop is voorzien van een stijlvolle houten vloer en geeft toegang tot de gezellige, lichte woonkamer met openslaande deuren, een authentieke houthaard en een balkon. Aan de voorzijde bevindt zich een knusse leeshoek, die ook uitstekend dienst kan doen als werkkruimte. Aan de achterzijde ligt de eetkamer met dubbele deuren naar het achterbalkon. De open keuken is praktisch en modern ingericht met een U-vormig aanrechtblad en Siemens inbouwapparatuur (kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koel-/vriescombinatie) en een wijnkoeler. Op deze verdieping bevindt zich ook een ruim, separaat toilet met fontein.

Tweede verdieping:

De trap leidt naar de bovenste etage, waar de overloop met dakraam toegang biedt tot diverse vertrekken. Aan de achterzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer over de volledige breedte van de woning. De luxe badkamer is modern afgewerkt en uitgerust met een ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel, handdoekradiator, toilet en dakraam. Aan de voorzijde liggen twee goed bemeten slaapkamers. Daarnaast is er een praktische wasruimte met aansluitingen voor een wasmachine en droger, en de opstelplaats voor de cv-ketel.

Bijzonderheden:

- Toplocatie: Rustig én centraal gelegen in een van de meest geliefde straten van Duinoord;
- Uitstekende staat: Hoogwaardige afwerking met gebruik van duurzame materialen;
- Tijdloze sfeer: Veel lichtinval en een stijlvolle uitstraling;
- Gehele woning voorzien van houten vloeren;
- Moderne open keuken met Siemens inbouwapparatuur en wijnkoeler;
- Goed onderhouden binnen- en buitenruimtes;
- Voorzien van dubbele beglazing;
- Gelegen op eigen grond;
- Aanvaarding in overleg.

Deze sfeervolle woning is zeker een bezichtiging waard! Interesse in dit appartement maar uw eigen woning nog niet verkocht? Wij

komen graag bij u langs voor een vrijblijvende waardebeoordeling.

-ENGLISH TEXT-

Obrechtstraat 347-A, The Hague (Duinoord)

Looking for peace, elegance, and comfort with a touch of city life?

The Duinoord district is widely regarded as one of the most beautiful and sought-after areas in The Hague. This neighborhood is known not only for its stunning architecture but also for its peaceful yet highly central location, making it an attractive choice for a diverse range of residents. Within walking distance, you'll find excellent schools, renowned museums, and charming shopping streets such as Reinkenstraat and Frederik Hendriklaan. The bustling city center, as well as the beach and harbor of Scheveningen, can be reached in just 10 minutes by bike. This perfect combination of urban allure and serene surroundings makes Duinoord a truly exceptional place to live.

This impressive duplex upper house, with approximately 122 m² of living space, is located in the most beautiful part of Obrechtstraat. The property boasts a spacious living area with a reading nook, an open kitchen, and three bedrooms. Thanks to its large windows, the house is bathed in natural light. With balconies at both the front and back, you can enjoy sunshine and fresh air at any time of the day—a perfect setting for relaxing summer evenings or a morning coffee in the sun.

Layout

Ground floor:

Entrance with stairs leading to the first floor. Front door to the apartment with stairs to the duplex upper house.

First floor:

The landing features an elegant wooden floor and provides access to the bright and inviting living room with French doors, a charming wood-burning fireplace, and a balcony. At the front of the house, you'll find a cozy reading nook, which can also serve as a home office. At the rear of the living space is the dining area with double doors leading to the rear balcony. The open kitchen is modern and well-equipped with a U-shaped countertop and Siemens built-in appliances (hob, extractor hood, oven, microwave, fridge/freezer), as well as a wine cooler. A spacious separate toilet with a sink is also located on this floor.

Second floor:

Stairs lead to the top floor, where a landing with a skylight provides access to all rooms. The master bedroom spans the entire width of the property at the rear. The luxurious bathroom is modern and fitted with a bathtub, walk-in shower, sleek vanity unit, towel radiator, toilet, and skylight. At the front of the property are two additional well-sized bedrooms. This floor also features a utility room with connections for both a washing machine and dryer, as well as the central heating boiler.

Features:

- Prime location: Peaceful yet central, in one of Duinoord's most desirable streets;
- Excellent condition: High-quality finishes and durable materials;
- Timeless charm: Abundant natural light and a sophisticated atmosphere;
- Wooden floors throughout the house;
- Modern open kitchen with Siemens built-in appliances and a wine cooler;
- Well-maintained interior and exterior;
- Double-glazed windows throughout;
- Freehold property (no leasehold);

- Handover in consultation.

This charming home is definitely worth a viewing! Interested in this apartment but haven't sold your own property yet? We'd be happy to visit you for a free, no-obligation valuation.















