ESTATA
MAKELAARS O.G.

Te Koop

Plesmanweg 351
2597 JG Den Haag

Maisonnette, Appartement, 130m²

Vraagprijs € 750.000 k.k.

Estata Makelaars O.G.
Badhuisweg 234
2597 JS Den Haag

+31 70 350 7050
info@estata.nl
www.estata.nl

NVM MVA CERTIFIED EXPAT BROKER

ESTATA
MAKELAARS O.G.

Vraagprijs	€ 750.000 k.k.
Bijdrage VVE	€ 427
Status	Beschikbaar
Beschikbaar per	In overleg
Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Woonlaag	2
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2022
Onderhoud	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Bijzonderheden	Monument, Beschermd stads- of dorpgezicht
Oppervlakte	130m²
Inhoud	500m³
Aantal kamers	4
Slaapkamers	2
Badkamers	1
Verdiepingen	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV-Kabel, Lift, Domotica, Balansventilatie
Energielabel	A+
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Warm water	Aardwarmte
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Ligging	In woonwijk, Vrij uitzicht, Beschutte ligging, In bosrijke omgeving
Soort garage	Garage mogelijk

Estata Makelaars O.G.
Badhuisweg 234
2597 JS Den Haag

+31 70 350 7050
info@estata.nl
www.estata.nl

Moderne stijlvolle maisonnette in een iconisch gebouw op een toplocatie tussen stad, strand en natuur.

Het appartement is onderdeel van een rijksmonument en het Rijks Beschermd Stadsgezicht Westbroekpark/Duttendel.

De woning combineert het karakter van een monumentaal pand met het comfort van modern wonen. Met circa 130 m² woonoppervlak en een flexibele indeling is deze maisonnette ideaal om wonen en werken te combineren.

Vanuit huis werkt u comfortabel thuis, sport u in het complex, wandelt u zo richting het Westbroekpark en de duinen, fietst u naar het strand van Scheveningen en staat u binnen korte tijd in het centrum van Den Haag voor een lunch, diner of avond uit.

Indeling

Bij binnenkomst komt u in een verzorgde gang met videofoon, meterkast en een op maat gemaakte garderobekast. Hier bevinden zich tevens het toilet met fonteintje en de technische ruimte. Vanuit de gang bereikt u de ruime woonkamer, waar de cementgebonden gietvloer, het verhoogde plateau en de op maat gemaakte keuken zorgen voor een eigentijdse en karaktervolle uitstraling. De aangrenzende studie-/werkkamer biedt een ideale thuiswerkplek en kan eenvoudig worden ingericht als extra slaapkamer of logeerkamer (zie artist impression). Zo komen wonen, koken, ontspannen en werken op natuurlijke wijze samen.

Het plateau is los geplaatst en kan desgewenst eenvoudig worden verwijderd, waarbij de doorlopende vloer eronder behouden blijft. Vanaf deze plek kijkt u straks uit over de nog aan te leggen gemeenschappelijke tuin.

Vanuit de woonkamer leidt de trap naar de benedenverdieping, waar een centrale gang de verschillende vertrekken met elkaar verbindt. Hier bevinden zich een praktische wasruimte, twee slaapkamers — waarvan één momenteel als dressing room is ingericht en de andere als hoofdslaapkamer — en een luxe badkamer met wastafel, ligbad, toilet en inloopdouche. De hoogwaardige designmaterialen en vele op maat gemaakte details geven ook deze verdieping een bijzonder verzorgde en stijlvolle uitstraling.

De ruime hoofdslaapkamer vormt een rustige en sfeervolle plek, met karakteristieke luiken en een zitje. De huidige ramen kunnen in de toekomst worden vervangen door deuren, zodat een directe verbinding met de nog aan te leggen binnentuin ontstaat. Voor deze aanpassing is reeds toestemming verleend door de architect.

Comfort & duurzaamheid

De woning is uitstekend geïsoleerd. De vloerverwarming en vloerkoeling in combinatie met een WTW-installatie en luchtzuiveringsinstallatie zorgen voor een behaaglijk binnenklimaat.
Voor de verwarming en koeling wordt gebruikgemaakt van Warmte Koude Opslag (WKO). WKO is een betrouwbare energiebron: duurzaam, zuinig en comfortabel. Dit wordt afgenomen via een centraal distributienet (Eteck), met een huidig voorschot van € 206,01 per maand (inclusief afleverset en warmtewisselaar).

Wonen in Plesmanduin

Plesmanduin is een relatief nieuw Haags wijkje op een groene en bijzondere, historische locatie. Centraal in Plesmanduin staat de architectuur van het monumentale oude KLM-hoofdkantoor, een in het oog springend en karaktervol gebouw. Gelegen in Duttendel en Wittebrug, een groene villawijk in het stadsdeel Scheveningen, vlakbij duingebieden zoals het Westbroekpark en het Hubertuspark.

Ligging

In de directe nabijheid van winkels, recreatie en openbaar vervoer.

Het complex is perfect gelegen tussen natuur en het centrum van Den Haag. Nabij de uitvalswegen naar Amsterdam/Schiphol, Utrecht en Rotterdam. Station Den Haag Centraal is eenvoudig met tram en fiets bereikbaar.
Het strand is in circa 10 minuten bereikbaar per fiets of met het openbaar vervoer. De winkels in hartje centrum, zoals aan de Denneweg, Frederikstraat, Noordeinde en rond de Grote Markt, zijn binnen een kwartier bereikbaar per fiets te bereiken.

Vereniging van Eigenaars

Er is een actieve VvE met onder andere een tuincommissie en technische commissie. De VvE is ingeschreven bij de KvK en beschikt onder andere over een collectieve opstalverzekering en een meerjarenonderhoudsplan.

- Maandelijkse bijdrage VvE
- Servicekosten: € 279,65
- Reservering onderhoud: € 55,37
- Voorschot algemene elektra: € 91,58
- Totaal: € 426,60 per maand

BIJZONDERHEDEN

WONEN EN INDELING

- Instapklaar wonen, zonder extra kosten te betrekken
- 130 m² woonoppervlak
- Flexibel in te delen (2 tot 3 slaapkamers)
- Ideaal om thuis te werken
- Hoge plafonds en hoge deuren tot het plafond in het gehele huis
- Draai-kiepramen in de gehele woning

DUURZAAM EN COMFORTABEL

- Energiezuinig: energielabel A+
- Temperatuur in elke kamer afzonderlijk in te stellen
- Vloerverwarming en vloerkoeling
- Warmtepomp met topkoeling
- Warmte en koeling middels WKO-systeem

GEBOUW & VOORZIENINGEN

- Monumentaal karakter
- Gemeenschappelijke fietsenberging
- In de onderbouw van het complex is een sportruimte waar men tegen betaling gebruik van kan maken
- Het gebouw biedt tevens logeer- en vergadermogelijkheden en een restaurant
- Eventueel parkeerplaats beschikbaar in het nog te realiseren Plesmanduin Nieuwbouw voor € 45.000,-

OVERIG

- Voor de maatvoering zie de plattegrond
- Ouderdoms- en materialenclausule van toepassing

Deze informatie is door ons kantoor met de grootste zorg samengesteld onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons ter beschikking gestelde gegevens. Door Estata wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

ENGLISH

STYLISH MODERN MAISONETTE IN AN ICONIC BUILDING, PERFECTLY LOCATED BETWEEN THE CITY, BEACH AND NATURE

This exceptional apartment forms part of a listed national monument (Rijksmonument) and is situated within the nationally protected Westbroekpark/Duttendel conservation area.

Combining the distinctive character of a historic landmark building with the comfort of contemporary living, this stylish maisonette offers approximately 130 m² of living space and a flexible layout, making it ideal for combining living and working from home.

Enjoy the convenience of working comfortably from home, exercising within the complex, strolling through the nearby Westbroekpark and dunes, cycling to Scheveningen beach or heading into the centre of The Hague for lunch, dinner or an evening out.

LAYOUT

Upon entering the apartment, you are welcomed into a well-presented hallway featuring a video intercom, meter cupboard and custom-built wardrobe. The hallway also provides access to a guest WC with washbasin and a utility room housing the technical installations.

From here, you enter the spacious living room, where the seamless cement-based resin floor, raised platform and bespoke kitchen create a contemporary yet distinctive atmosphere.

The adjoining study/home office provides an ideal workspace and can easily be converted into an additional bedroom or guest room (see artist's impression). This versatile layout allows living, cooking, relaxing and working to blend effortlessly.

The raised platform has been installed as a separate feature and can easily be removed if desired, leaving the continuous flooring underneath intact. From this area, there will be views over the future communal garden,

which is yet to be landscaped.

A staircase from the living room leads to the lower floor, where a central hallway connects the various rooms. This level comprises a practical laundry room, two bedrooms — one currently arranged as a dressing room and the other as the principal bedroom — and a luxurious bathroom featuring a washbasin, bathtub, WC and walk-in shower.

High-quality designer materials and numerous bespoke details give this floor the same refined and stylish appearance as the upper level.

The spacious principal bedroom offers a peaceful and inviting retreat, complete with characteristic shutters and a cosy seating area. In the future, the existing windows could be replaced with doors, creating direct access to the planned courtyard garden. The architect has already granted approval for this alteration.

COMFORT & SUSTAINABILITY

The apartment is exceptionally well insulated. Underfloor heating and cooling, combined with a heat recovery ventilation system (HRV) and an air purification system, ensure a pleasant and comfortable indoor climate throughout the year.

Heating and cooling are provided by a thermal energy storage system (WKO), an efficient and sustainable technology that offers reliable, energy-conscious comfort.

The system is supplied through a central distribution network operated by Eteck, with a current monthly advance payment of € 206.01, including the delivery unit and heat exchanger.

LIVING IN PLESMANDUIN

Plesmanduin is a relatively new residential neighbourhood in The Hague, set in a beautiful green environment with a rich historical background.

At the heart of Plesmanduin stands the former KLM headquarters, an impressive listed building renowned for its striking architecture and distinctive character.

Situated in Duttendel and Wittebrug, a leafy residential villa neighbourhood in the Scheveningen district, Plesmanduin enjoys an exceptional setting close to green spaces and natural surroundings, including Westbroekpark, Hubertuspark and the nearby dunes.

LOCATION

The apartment is conveniently located close to shops, recreational facilities and public transport.

The complex enjoys an excellent position between the natural surroundings of Scheveningen and the vibrant city centre of The Hague.

Major roads towards Amsterdam/Schiphol, Utrecht and Rotterdam are easily accessible, while The Hague Central Station can be reached conveniently by tram or bicycle.

Scheveningen beach is approximately 10 minutes away by bicycle or public transport.

The many shops, boutiques, cafés and restaurants in the city centre, including those along Denneweg, Frederikstraat, Noordeinde and around Grote Markt, can be reached within approximately 15 minutes by bicycle.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

There is an active Homeowners' Association (VvE), which includes a garden committee and a technical committee.

The association is registered with the Dutch Chamber of Commerce and has, among other things, collective building insurance and a long-term maintenance plan.

Monthly VvE contributions:

- Service charges: € 279.65
- Maintenance reserve contribution: € 55.37
- Advance payment for communal electricity: € 91.58
- Total: € 426.60 per month

KEY FEATURES

LIVING & LAYOUT

-Move-in ready, with no additional work required
- Approximately 130 m² of living space
- Flexible layout offering 2 to 3 bedrooms
- Ideal for working from home
- High ceilings and full-height interior doors throughout
- Tilt-and-turn windows throughout the apartment

SUSTAINABILITY & COMFORT

- Energy-efficient property with an A+ energy label
- Individually adjustable temperature controls in every room
- Underfloor heating and cooling
- Heat pump with comfort cooling
- Heating and cooling via a thermal energy storage system (WKO)

BUILDING & FACILITIES

- Distinctive historic character in a listed monumental building
- Communal bicycle storage
- Fitness facilities located on the lower ground floor of the complex, available for use at an additional charge
- The building also offers guest accommodation, meeting facilities and a restaurant
- Optional parking space available in the planned Plesmanduin new-build development for € 45,000

ADDITIONAL INFORMATION

- Please refer to the floor plans for measurements
- Age and materials clauses apply

Estata Makelaars O.G.
Badhuisweg 234
2597 JS Den Haag
+31 70 350 7050
info@estata.nl
www.estata.nl

DISCLAIMER

The information provided has been compiled by our office with the utmost care, based in part on information supplied by the seller. Estata Makelaars accepts no liability for any inaccuracies, omissions or other errors in the information provided, nor for any consequences arising from them.

ESTATA
MAKELAARS O.G.

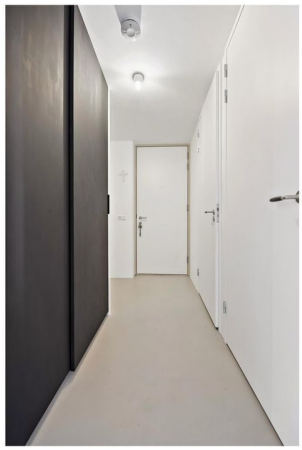
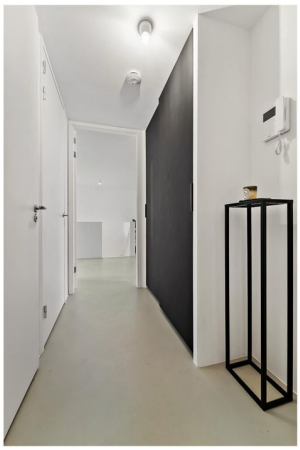
Estata Makelaars O.G.
Badhuisweg 234
2597 JS Den Haag

+31 70 350 7050
info@estata.nl
www.estata.nl

NVM MVA CERTIFIED EXPAT BROKER

ESTATA
MAKELAARS O.G.

ESTATA
MAKELAARS O.G.

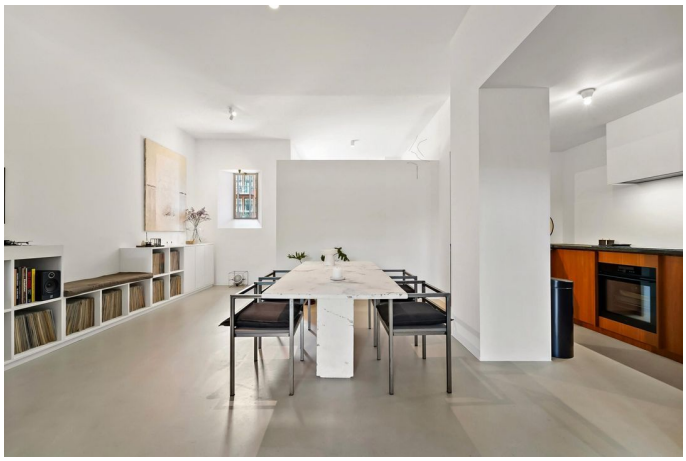



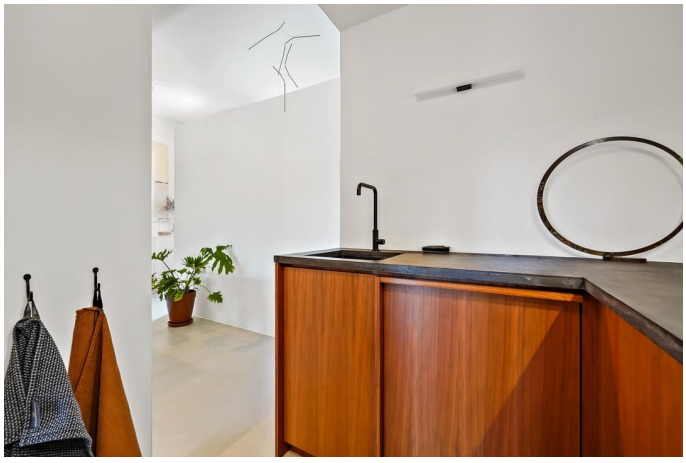
Estata Makelaars O.G.
Badhuisweg 234
2597 JS Den Haag

+31 70 350 7050
info@estata.nl
www.estata.nl

NVM
MVA CERTIFIED EXPAT BROKER
ESTATA MAKELAARS O.G.

ESTATA
MAKELAARS O.G.



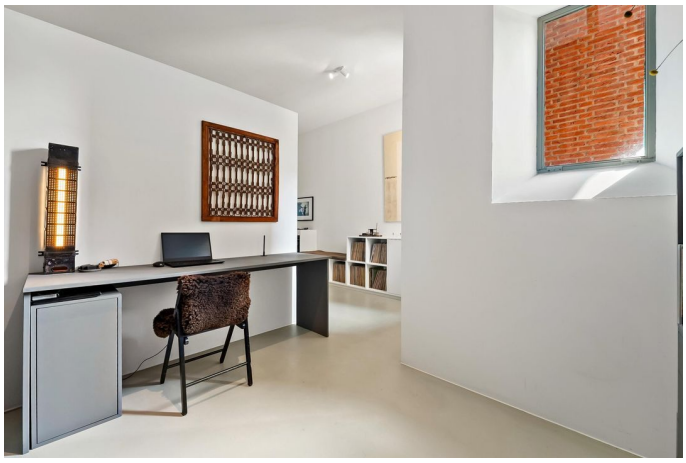


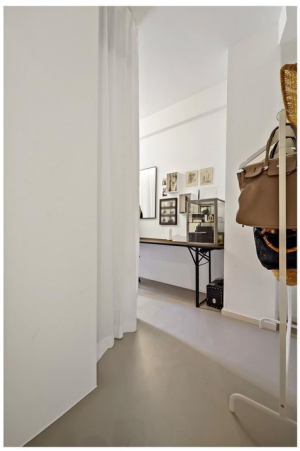
Estata Makelaars O.G.
Badhuisweg 234
2597 JS Den Haag

+31 70 350 7050
info@estata.nl
www.estata.nl

NVM
MVA CERTIFIED EXPAT BROKER
ESTATA
MAKELAARS O.G.

ESTATA
MAKELAARS O.G.





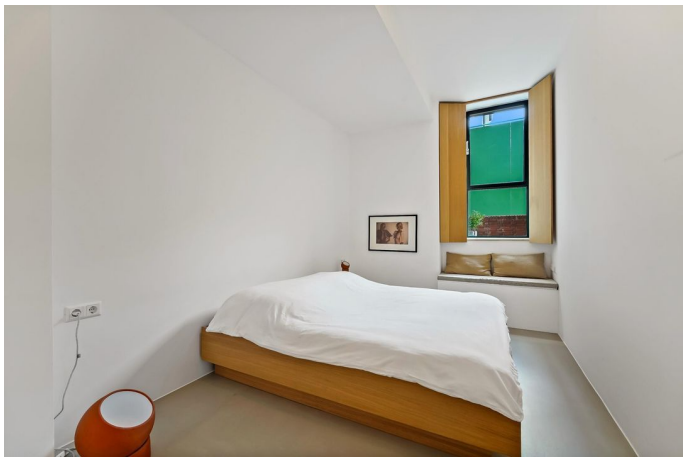
Estata Makelaars O.G.
Badhuisweg 234
2597 JS Den Haag

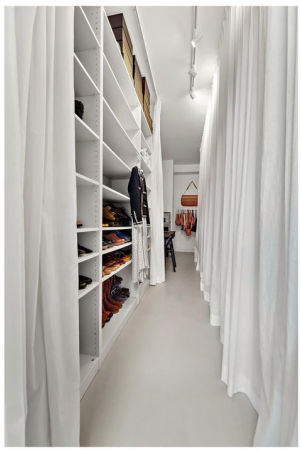
+31 70 350 7050
info@estata.nl
www.estata.nl

NVM MVA CERTIFIED EXPAT BROKER

ESTATA
MAKELAARS O.G.

ESTATA
MAKELAARS O.G.



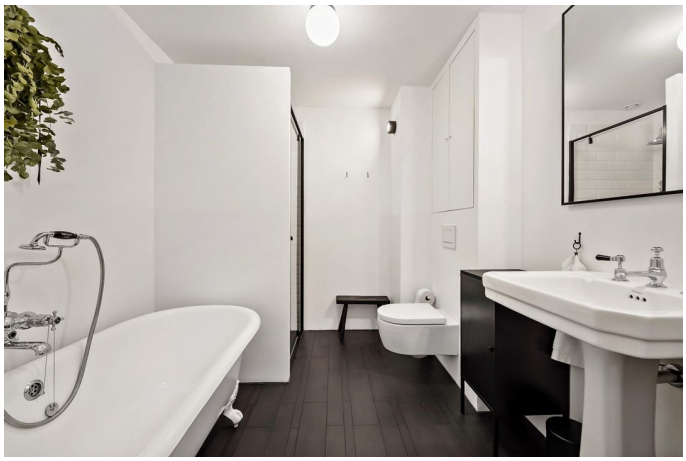
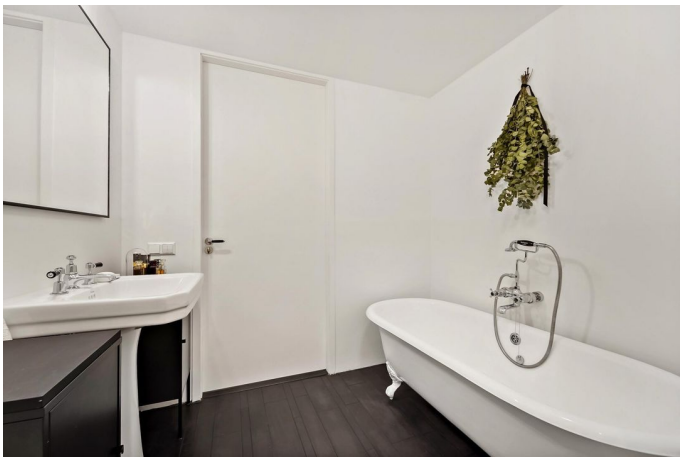


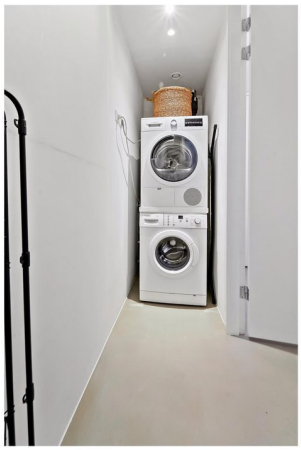
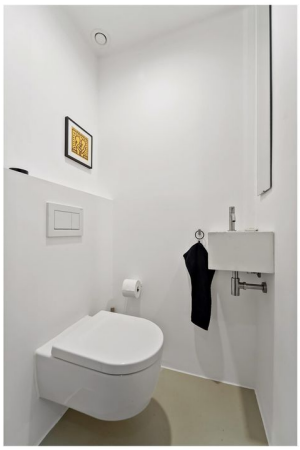
Estata Makelaars O.G.
Badhuisweg 234
2597 JS Den Haag

+31 70 350 7050
info@estata.nl
www.estata.nl

NVM
MVA CERTIFIED EXPAT BROKER
ESTATA
MAKELAARS O.G.

ESTATA
MAKELAARS O.G.

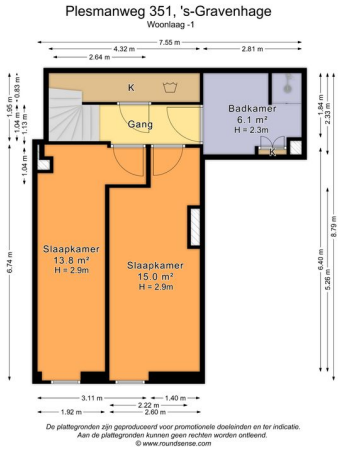



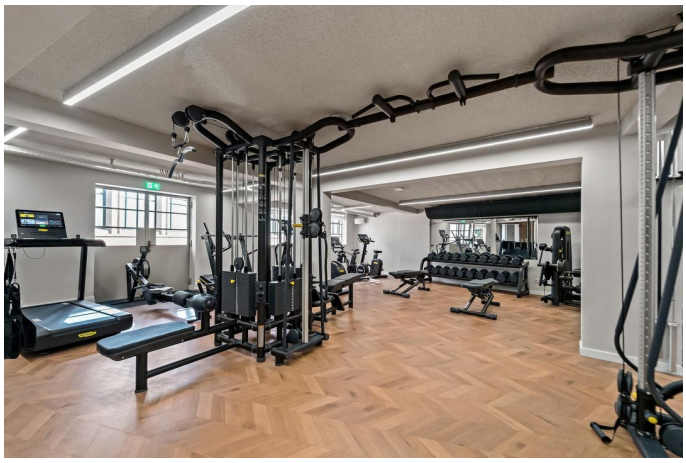
Estata Makelaars O.G.
Badhuisweg 234
2597 JS Den Haag

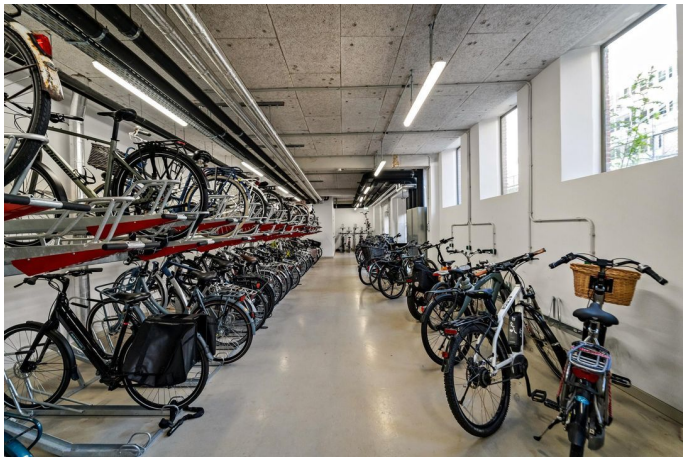
+31 70 350 7050
info@estata.nl
www.estata.nl

NVM
MVA CERTIFIED EXPAT BROKER
ESTATA
MAKELAARS O.G.

ESTATA
MAKELAARS O.G.







Estata Makelaars O.G.
Badhuisweg 234
2597 JS Den Haag

+31 70 350 7050
info@estata.nl
www.estata.nl

NVM MVA CERTIFIED EXPAT BROKER

ESTATA
MAKELAARS O.G.

Estata Makelaars O.G.
Badhuisweg 234
2597 JS Den Haag

+31 70 350 7050
info@estata.nl
www.estata.nl