



Meerkoetstraat 18/18a

DEN HAAG

Vraagprijs € 875.000,- K.K.



070 - 756 80 24 | info@nivitamakelaars.nl | www.nivitamakelaars.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2003
Soort:	Hoekwoning met praktijkruimte en garage
Kamers:	4
Inhoud:	831 m ³
Woonoppervlakte:	216 m ²
Perceeloppervlakte:	196 m ²
Overige inpandige ruimte:	15 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	21 m ²
Externe bergruimte:	0 m ²
Verwarming:	stadsverwarming, houtkachel
Isolatie:	volledig geïsoleerd, hrglass++

Omschrijving

Royaal hoekherenhuis met studio/praktijkruimte, garage, serre en jacuzzi in Morgenweide, Ypenburg!

Zoek je een woning waar je wonen en werken op een ideale manier kunt combineren? Dan is dit royale, instapklare hoekherenhuis met praktijkruimte van circa 216 m² in de geliefde wijk Morgenweide dé kans waar je naar op zoek bent. Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de aparte studio/praktijkruimte van circa 56 m² verdeeld over twee verdiepingen, compleet met eigen keuken en sanitair – perfect als werkruimte, gastenverblijf of zelfs kangoeroewoning. Daarnaast beschikt de woning ook over een ruime garage én een zonnige achtertuin met een sfeervolle serre en luxe jacuzzi. Met 18 zonnepanelen en een energielabel A++ is dit niet alleen een comfortabele, maar ook een toekomstgerichte en duurzame woning.

Indeling van de woning

Begane grond

Via de stijlvolle, overdekte entree betreedt u de woning en komt u in een ruime, lichte hal met meterkast, toiletruimte met zwevend toilet, wasmeubel en spiegelverlichting, (2024) en toegang tot de master bedroom. Deze royale slaapkamer beschikt over een moderne ensuite badkamer in cottage style met onder andere een gerestaureerd antieke marmeren bad meubel, ligbad, sauna, douche/stoom cabine, en een handdoekradiator. De slaapkamer heeft een grote vaste kast met schuifdeuren en een grote trapkast.

Eerste verdieping: ruime living

Terug in de hal van het voorhuis brengt de eikenhoutentrap (2023) u naar de ruime en lichte woonverdieping. Hier valt direct de plafondhoogte van ruim drie meter op, samen met de grote raampartijen die zorgen voor een weldaad aan daglicht. De sfeervolle woonkamer is voorzien van een moderne houtkachel (2022) en biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek.

De luxe open keuken (2023) is een droom voor iedere kookliefhebber. Uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een stoomoven, combi-oven, grote koelkast en een separate vrieskast, koffiezetapparaat en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, gecombineerd met veel (soft-touch) kastruimte.

Tweede verdieping: twee ruime slaapkamers en luxe badkamer

Op de bovenste etage vindt u een ruime overloop met vaste kast (inclusief was aansluiting) en twee royale, lichte slaapkamers over de volledige breedte van de woning, elk met eigen inbouwkast. De moderne badkamer (2024) ligt centraal op de verdieping en is uitgerust met een inloophdouche, ligbad, zwevend toilet, brede wastafel met meubel en spiegelverlichting en een handdoekradiator.

Studio/praktijkruimte, achtertuin en garage

De achtertuin (noordoosten) heeft een zij ingang ter hoogte van de serre en is met zorg aangelegd en beschikt over een veranda met geheel glazen schuifwand en een 6-persoons jacuzzi: een heerlijke plek om te ontspannen.

Via de serre bereikt u het achterhuis met eigen entree. De hal biedt toegang tot een badkamer (2024) met een inloofdouche, zwevend toilet, planchet met waskom en spiegelverlichting en een bijkeuken met wasmachine-aansluiting en met grote openslaande ramen uitkijkend op de tuin, en de inpandige garage. De trap in de hal leidt naar de bovenliggende studio met kitchenette. Deze ruimte is ideaal als werkplek, praktijk aan huis, gastenverblijf of au-pairruimte.

De praktijkruimte/kangoeroe woning beschikt over een eigen ingang en adres (18A) en is voorzien van verwarming, airconditioning, elektra en water. Hierdoor is deze ruimte multifunctioneel te gebruiken: als werkplek, salon, hobbyruimte, gastenverblijf of thuishkantoor.

Ligging

De woning ligt op een prachtige locatie in Morgenweide, met vrij uitzicht over een groen grasveld met speelvoorzieningen en zonder directe overburen. In de nabije omgeving vindt u diverse winkels, openbaar vervoer op loopafstand met een directe verbinding naar het centrum van Delft en Den Haag, scholen, recreatiemogelijkheden en uitstekende verbindingen naar de A4, A12 en A13.

Aanvullende informatie:

- Perceelgrootte : 196 m²
- Eigen grond
- Bouwjaar: 2003
- Woonoppervlakte woning inclusief praktijkruimte: ca. 216 m² (meetrapport NEN-2580 aanwezig)
- Woonoppervlakte woning: ca. 160 m² (meetrapport NEN-2580 aanwezig)
- Woonoppervlakte praktijkruimte: ca. 57 m² (meetrapport NEN-2580 aanwezig)
- Oppervlakte garage: ca. 15 m² (meetrapport NEN-2580 aanwezig)
- Energielabel A++
- In 2023-2024 is de woning grotendeels gemoderniseerd (o.a. badkamers, keuken en trappen zijn vernieuwd)
- Serre met glazen schuifwand in de tuin
- Zonwering voorzijde en zijkant van de eetkamer
- Volledig houten kozijnen en HR++ glas
- Extra hoog plafond woonkamer ca. 3.07 meter
- Buitenschilderwerk 2024
- Dakranden vervangen
- Stadsverwarming
- 18 zonnepanelen met centrale omvormer (2023)
- Mechanische ventilatie
- Glasvezel aansluiting
- Achtertuin op Noordoost
- Gratis parkeergelegenheid
- Centraal gelegen nabij alle faciliteiten en openbaar vervoer

- Opgang naar diverse uitvalswegen A4/A12/A13 in een paar minuten rijden
- In 2023/2024 is de woning compleet vernieuwd, badkamer, keuken, trappen en de indeling is gewijzigd.
- Het 'achterhuis' heeft een eigen adres: 18a - en kan dus ook separate stroomaansluiting krijgen bijv. Voor commerciële activiteiten (deze woningen werden bij de ontwikkeling 'ondernemerswoningen' genoemd).
- Oplevering in overleg

Bent u op zoek naar een woning met ruimte, comfort en flexibiliteit? Dan is deze veelzijdige hoekwoning zeker het bezichtigen waard. Neem contact met ons op voor een afspraak.

























Plattegrond begane grond



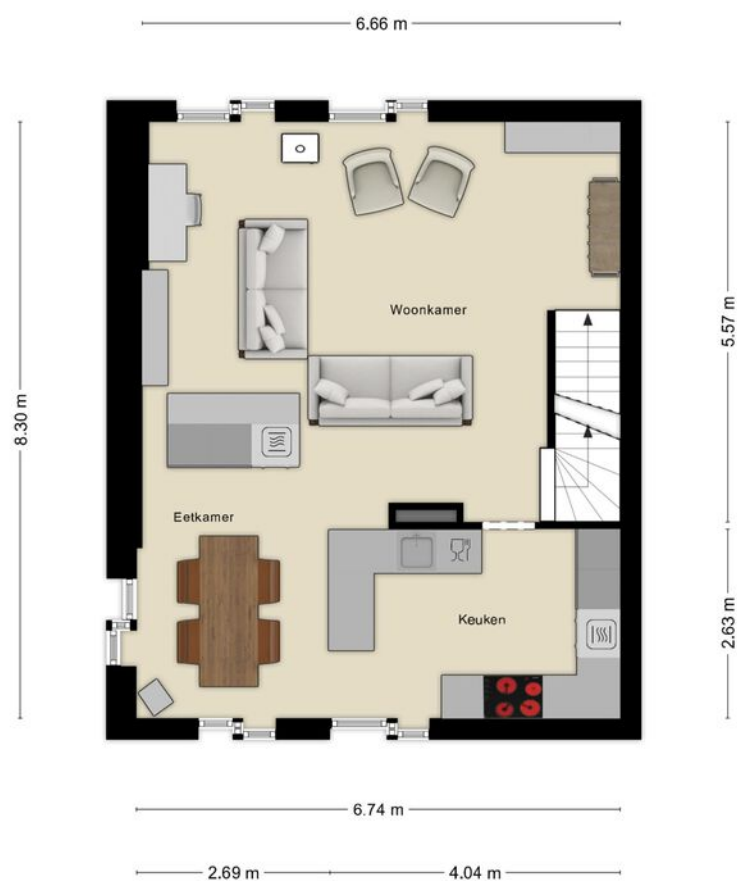
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond begane grond



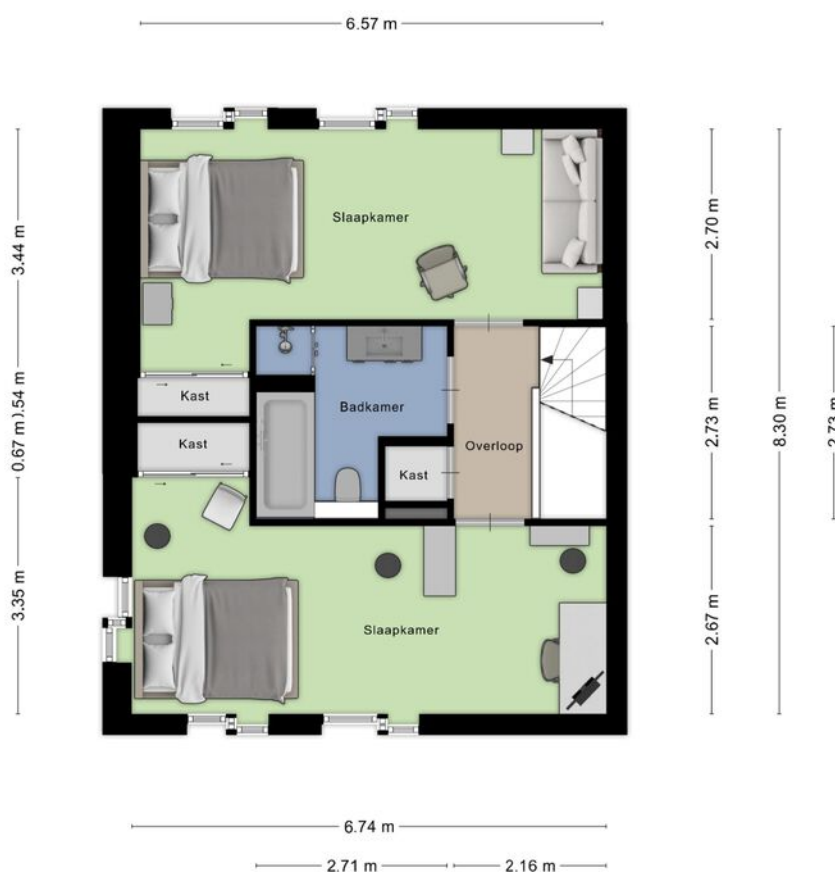
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e etage woning



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond 2e etage woning



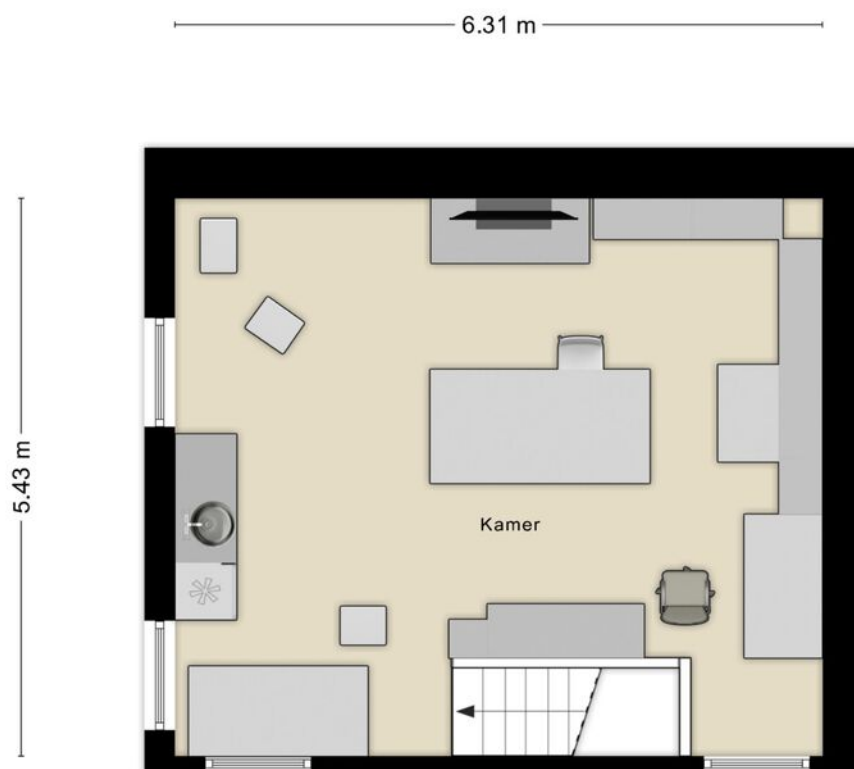
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond begane grond

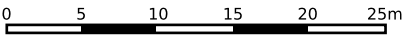
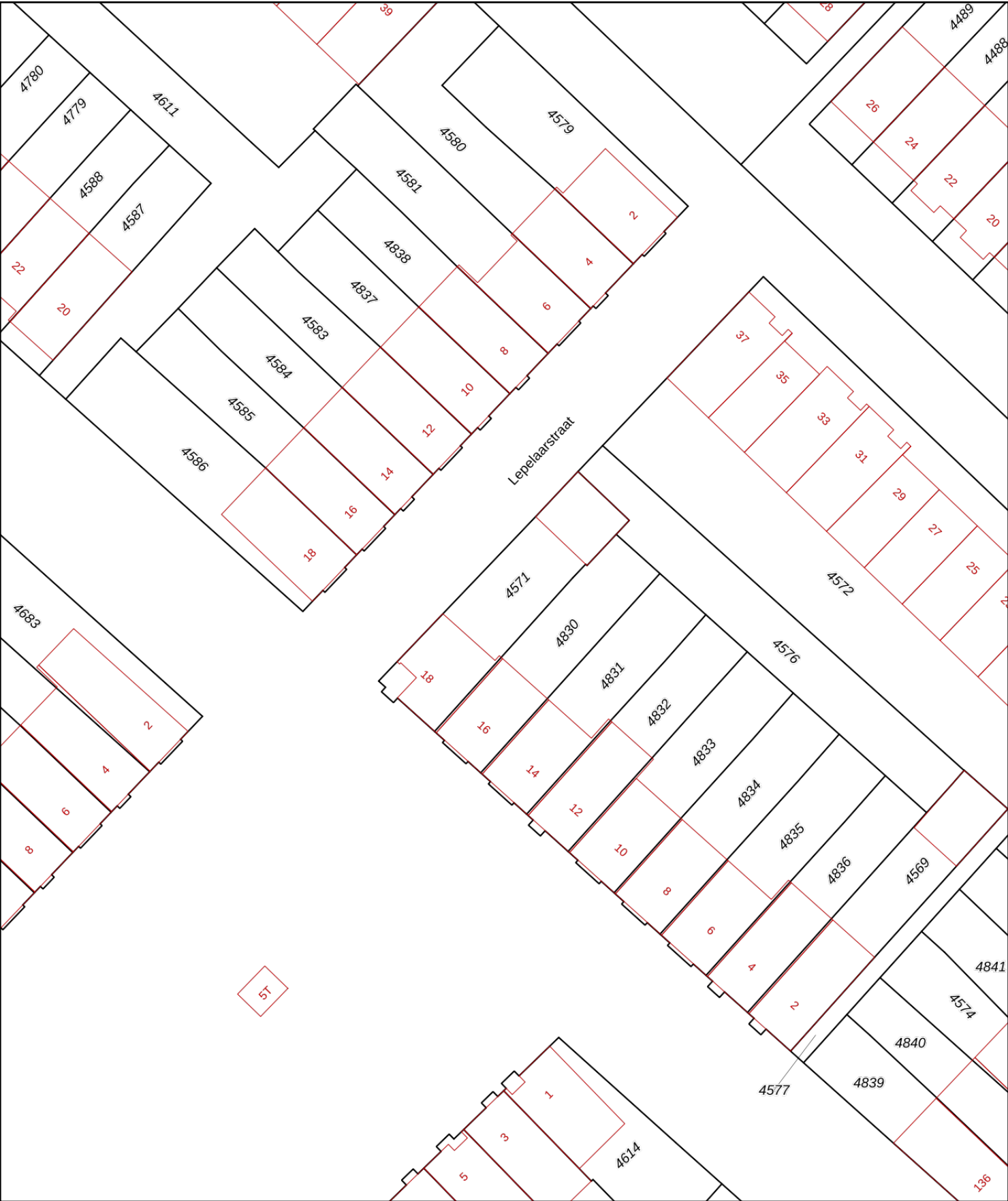


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond 1e etage



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage

Sectie BG

Perceel 4571

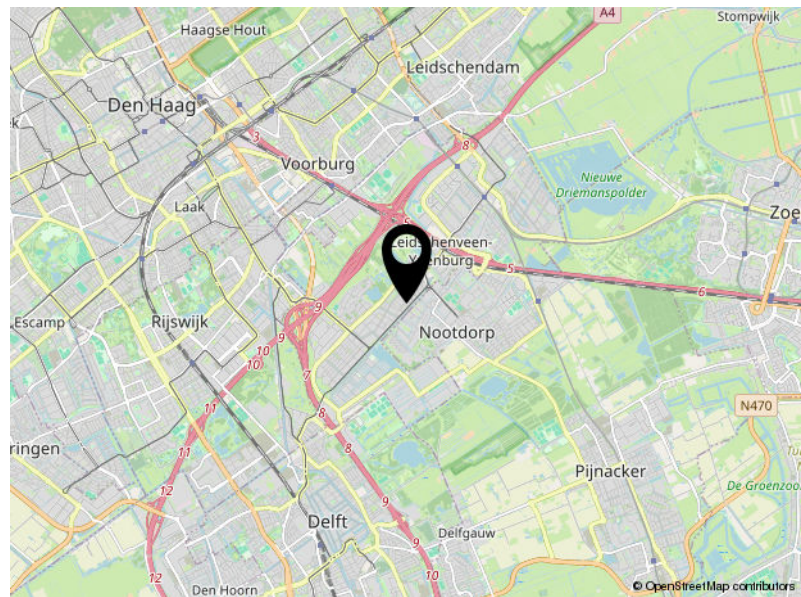
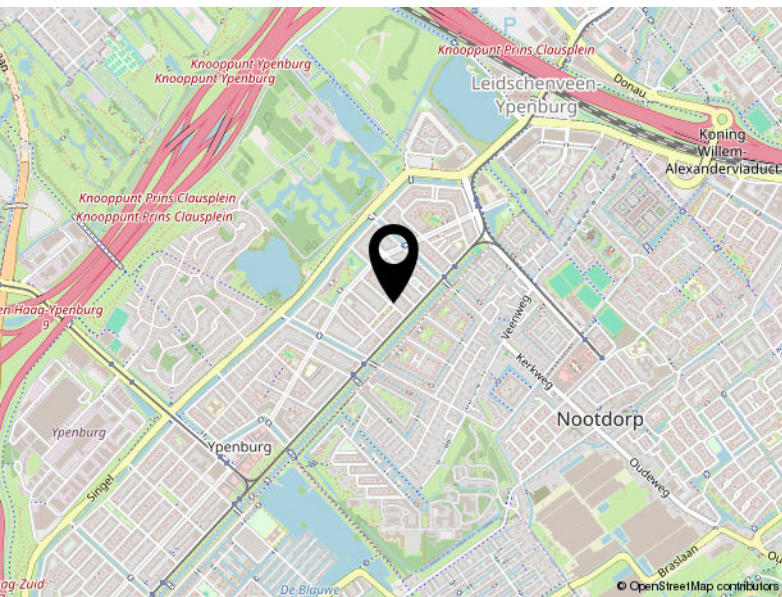
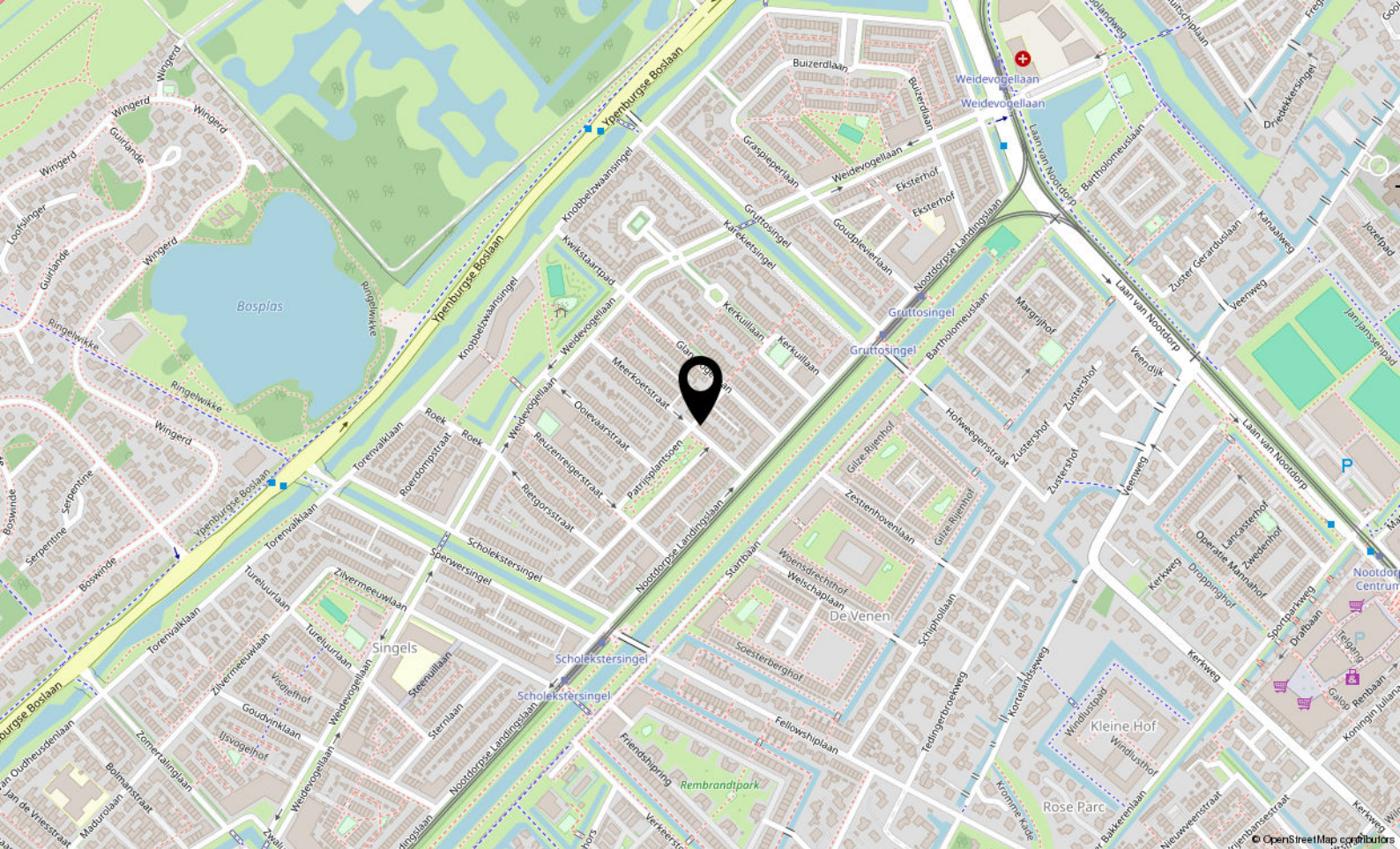
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 2025

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

MEERKOETSTRAAT 18

Den Haag



Jaap Hoekdreef 18
2492 JS Den Haag

070 756 8024
info@nivitamakelaars.nl
www.nivitamakelaars.nl