

Luxe vrijstaande villa  
op rustige locatie  
met vrij uitzicht, midden in het groen



Vraagprijs: € 1.125.000,- k.k.

## Bijzonderheden

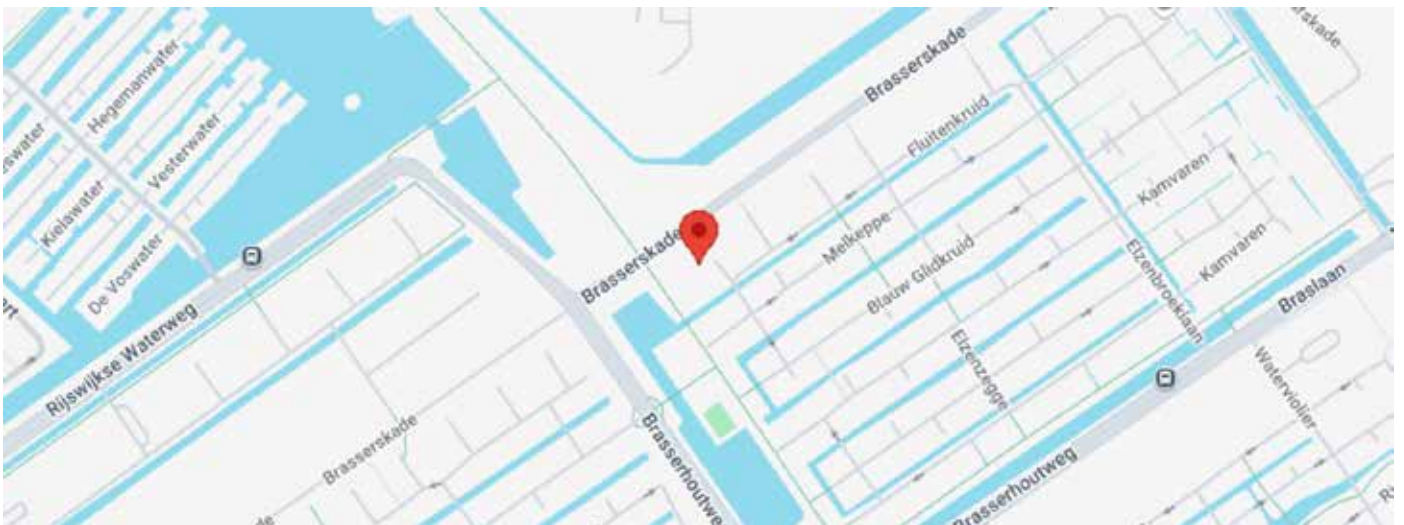
|                          |                                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|
| Soort                    | vrijstaand met zij- & achtertuin tuin (op het Zuid/Westen) |
| Kamers                   | 5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)                           |
| Badkamer                 | 1 en 2 toiletten (waarbij 1 apart toilet)                  |
| Woonoppervlakte          | 171 m <sup>2</sup>                                         |
| Inhoud                   | 667 m <sup>3</sup>                                         |
| Perceeloppervlakte       | 429 m <sup>2</sup>                                         |
| Bouwjaar                 | 2006                                                       |
| Dak                      | Zadeldak, met pannen gedekt                                |
| Overige inpandige ruimte | 17 m <sup>2</sup> (garage)                                 |
| Externe berging          | 3 m <sup>2</sup>                                           |
| Parkeerplaatsen          | 2-3 auto's (op eigen terrein)                              |
| Verwarming               | Stadsverwarming                                            |
| Warmwater voorziening    | Stadsverwarming, Quooker                                   |
| Isolatie                 | Dubbel glas, kap geïsoleerd                                |
| Energie label            | A (geldig tot 24-06-2032)                                  |

## Locatie

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Buitenruimte   | centrale ligging, vlakbij recreatieve omgevingen met vrije uitzichten en veel groen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ligging        | In een hofje aan het einde van rustige weg, aan buitenste rand en uithoek van gewilde, kindvriendelijke woonwijk 'De Bras' in Ypenburg.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bereikbaarheid | Alle belangrijke uitvalswegen richting Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Amsterdam (A12, A4, A13) zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Maar ook zijn de centra van Den Haag en Delft gemakkelijk bereikbaar per fiets of auto.                                                                                                                                                                                              |
| Omgeving       | De omgeving is waterrijk en blijvend groen. U kunt er heerlijk wandelen in de nabijgelegen natuurgebieden zoals het Delftse Hout, de Bieslandse Bos en de Dobbeplass. Op loopafstand zijn tevens de Golfclub en diverse sportclubs te vinden. In twee nabijgelegen winkelcentra kunt u terecht voor al uw boodschappen. Een grote keuze aan bistro's en restaurants vindt u op fietsafstand in Nootdorp, Voorburg en Delft. |



# Ligging



Bronvermelding:

Bron: Foto's, video, plattegronden Fluitenkruid 139 's-Gravenhage: [www.inmeten.com](http://www.inmeten.com)

Bron: Plattegrond locatie Fluitenkruid 139 's-Gravenhage : Brainbay NVM

Deze vrijstaande villa  
valt op door een overweldigende hoeveelheid  
Licht,  
Rust  
en Geborgenheid

































# Plattegronden

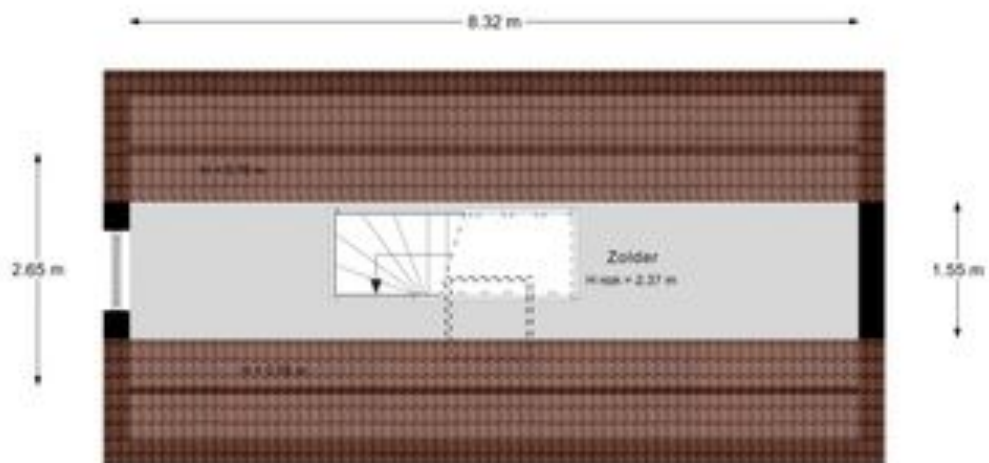


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen tochten worden ontleend.

1<sup>e</sup> Etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Zolder

# Deze woning heeft energielabel **A**



## Isolatie

|                |                                                            |
|----------------|------------------------------------------------------------|
| 1 Gevels       | <div><div></div><div></div><div>+</div><div>++</div></div> |
| 2 Gevelpanelen | <div>n.v.t.</div>                                          |
| 3 Daken        | <div><div></div><div></div><div>+</div><div>++</div></div> |
| 4 Vloeren      | <div><div></div><div></div><div>+</div><div>++</div></div> |
| 5 Ramen        | <div><div></div><div></div><div>+</div><div>++</div></div> |
| 6 Buitendeuren | <div><div>+/-</div><div>+</div><div>++</div></div>         |

## Installaties

|                 |                                               |                                |
|-----------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|
| 7 Verwarming    | Warmtenet                                     |                                |
| 8 Warm water    | Warmtenet                                     | <a href="#">Verbeteradvies</a> |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                              | <a href="#">Verbeteradvies</a> |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging | <a href="#">Verbeteradvies</a> |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                  |                                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                 | <a href="#">Verbeteradvies</a> |

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

### Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag **Hoog**

### Aandeel hernieuwbare energie



**32,6 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

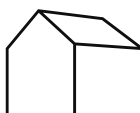
Fluitenkruid 139  
2498CR 's-Gravenhage  
BAG-ID: 0518010000454454

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2006  
Compactheid 2,08  
Vloeroppervlakte 186m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

M. El Haji

### Examennummer

551554

### Certificaathouder

1energielabel Koepel B.V.

### Inschrijfnnummer

SKGIKOB 012382

### KvK-nummer

89702417

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname



# Interesse?



Op zoek naar een nieuwe woning?  
Of heeft u verhuisplannen?

Bij zo'n belangrijke beslissing sta ik u bij met deskundig en objectief advies. Als NVM-makelaar begeleid ik u tijdens de aan- & verkoop van uw huis.

Mijn doel is u te ontzorgen en te begeleiden tijdens dit proces en voor u de beste prijs met de meest gunstige voorwaarden te realiseren.

Van Mameren Makelaardij is een makelaarskantoor dat gevestigd is in Hilversum. Wij onderscheiden ons met onze persoonlijke aandacht, snelle reactietijden en kennis van zaken.



---

Makelaar & Taxateur

---

Van Mameren Makelaardij  
Erwin van Mameren  
Mobiel: 06-51 09 8008 of 035-628 16 26  
Mail: [info@vanmamerenmakelaardij.nl](mailto:info@vanmamerenmakelaardij.nl)

Hindelaan 65  
1216 CT Hilversum

KvK 32132615

