



Joost van Vliet
makelaars o.g.

Te Koop




Pomonalaan 78

2564 XZ Den Haag

Bovenwoning, Dubbel bovenhuis, 161m²

Vraagprijs € 650.000 k.k.

Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

 www.joostvanvliet.nl





Vraagprijs	€ 650.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort appartement	Bovenwoning, Dubbel bovenhuis
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1933
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Oppervlakte	161m ²
Overig	14m ²
Inhoud	542m ³
Aantal kamers	6
Slaapkamers	4
Badkamers	1
Verdiepingen	2
Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Remeha (2020, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan het water, Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon	Ja
Schuur	Box



Pomonalaan 78, Vruchtenbuurt

Prachtig gelegen in de geliefde Vruchtenbuurt riant sfeervol dubbel bovenhuis (woonoppervlak 161 m²) met 4 slaapkamers, 2 zonnige balkons op het zuidwesten en fraai weids uitzicht over het water en groen van de Pomonalaan.

De woning beschikt over een enorme bergruimte op de vliering en een eigen fietsenberging.

INDELING

Via open portiek naar de 1e verdieping, entree woning, hal met meterkast en bergruimte, trap naar 2e verdieping.

Ruime overloop, separaat toilet met fontein. Ruime voorslaapkamer met vaste kast. Sfeervolle lichte woon-/eetkamer met inbouwkasten en aan de voorzijde een erker met prachtig vrij uitzicht over de brede laan en het water.

Aan de achterzijde gelegen moderne half open keuken met diverse inbouwapparatuur, zoals 5-pits-gaskookplaat (inclusief wokbrander), afzuigkap, magnetron, vaatwasser, oven, close-in-boiler en dubbele spoelbak.

Vanuit de woonkamer bereik je via openslaande deuren het zonnige balkon (zuidwesten) over gehele breedte van de woning met balkonkast en een fantastisch vrij uitzicht.

3e VERDIEPING

Ruime overloop met vlizotrap naar vliering met veel bergruimte en opstelplaats van de cv-ketel.

Royale voorslaapkamer met vaste kast en fraaie schouw met daarnaast gelegen een 3e voorslaapkamer met vaste kast.

Fraaie badkamer aan de achterzijde voorzien van een dubbele wastafel met meubel, vloerverwarming, fraai ligbad, design radiator en douchecabine. Separaat toilet met fontein.

Royale achterslaapkamer met vaste kast en openslaande deuren naar het tweede zonnige balkon over gehele breedte met ruimte voor een gezellig zitje en een heerlijk uitzicht. Tussengelegen grote ruimte met aansluiting wasmachine en droger.

Eigen fietsenberging aan de zijkant van het complex.

Voor de afmetingen van de kamers verwijzen wij u naar de plattegronden.



BIJZONDERHEDEN

Gelegen op eeuwigdurende erfpachtgrond. De canon bedraagt € 961,96 per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van € 29.150,-- (=afkoopsom) en een canonpercentage van 3.3%. Herziening canonpercentage per 1 januari 2030.

Aanvaarding in overleg.

Rioolheffing 2026 € 195,40 per jaar.

1/2e aandeel in de gemeenschap.

Energielabel D.

Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 150,-- per maand vanaf januari 2026.

Zeer ruime bergzolder (van de VvE) bereikbaar vanuit de woning;

Elektra 8 groepen met 2 aardlekschakelaars.

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Remeha, bouwjaar 2020. Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.

De onderhoudssituatie van het sanitair en de keuken is goed.

De onderhoudssituatie binnen en buiten is goed.

Het gehele appartement is voorzien van dubbel glas en deels HR++ glas.

Koper is vrij in notariskeuze, echter wel in regio Haaglanden.

De lood- /asbest- en ouderdomsclausules zijn van toepassing.

Bouwjaar 1933.

Woonoppervlakte ca. 161m².

De inhoud van het appartement is ca. 542 m³.

Het appartement is bouwkundig gekeurd.

Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ

Winkels aan Goudsbloemlaan, Vlierboom- en Appelstraat en het De Savornin Lohmanplein tevens op fietsafstand van de Frederik Hendriklaan en de Haagse binnenstad.

Bosjes van Pex, duinen, strand en zee, haven van Scheveningen en Badplaats Kijkduin.

Openbaar vervoer (RandstadRail lijn 3, bus 23 en 24), uitvalswegen via Hubertustunnel en Westlandroute.

Nabij diverse scholen o.a. Europese en/of International School of The Hague en sportfaciliteiten.

KADASTRALE INFORMATIE

Gemeente : 's-Gravenhage

Sectie : AV

Nummer : 2549

Appartementsindex : -2



De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.
Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

#####

Beautifully situated in the popular Vruchtenbuurt neighborhood, this spacious and charming duplex apartment (161 m² living space) features four bedrooms, two sunny southwest-facing balconies, and beautiful panoramic views over the water and greenery of Pomonalaan.

The apartment includes a spacious attic storage space and a private bicycle shed.

LAYOUT

Access to the first floor via an open porch. Entrance hall with meter cupboard and storage space, stairs to the second floor.

Spacious landing, separate toilet with hand basin. Spacious front bedroom with built-in wardrobe. A charming, bright living/dining room with built-in wardrobes and a bay window at the front with a beautiful unobstructed view over the wide avenue and the water.

Located at the rear is a modern, semi-open kitchen with various built-in appliances, including a five-burner gas cooktop (including a wok burner), extractor hood, microwave, dishwasher, oven, close-in boiler, and double sink.

From the living room you reach the sunny balcony (southwest) across the entire width of the house through French doors with balcony cupboard and a fantastic unobstructed view.

THIRD FLOOR

Spacious landing with loft ladder to the attic with ample storage space and position of the central heating boiler.

Spacious front bedroom with built-in wardrobe and a beautiful fireplace, adjacent to which is a third front bedroom with built-in wardrobe.

Beautiful bathroom at the rear featuring a double vanity, underfloor heating, a beautiful bathtub, designer radiator, and a shower enclosure. Separate toilet with a hand basin.



Spacious rear bedroom with built-in wardrobe and French doors opening onto a second sunny balcony spanning the entire width of the building with space for a cosy sitting area and stunning views. An spacious intermediate space with connections for a washing machine and dryer.

Private bicycle storage at the side of the building.

For the dimensions of the rooms please refer to the floor plans.

SPECIAL FEATURES

Eternal lease-hold land. The rent charge is € 961.96 per year, based on a land value of € 29.150,-- (= redemption) and a rent rate of 3.3%. Review rent rates by January 1st 2030.

Acceptance in agreement.

Sewerage charges 2026 € 195,40 per year.

1/2nd share in the community.

Active Owners Association, contribution € 150,-- each month from January 2026.

Very spacious storage attic (of the VvE) accessible from the house;

Electricity 8 groups with 2 circuit breakers.

Central heating system, brand Remeha, built in 2020.

Hot water supply by central heating system.

The condition of the bathroom and the kitchen is good.

The condition of the interior and exterior is good.

The entire apartment has double glazing and partly HR++ glass.

The buyer is free to choose a notary, but must be located in the Haaglanden region.

The lead-/asbestos and age clauses will be applied.

Built in 1933.

Living surface approx. 161 m².

The volume of the apartment approx. 542 m³.

Technical survey available.

NVM model deed applicable.

NEAR

Shops on Goudsbloemlaan, Vlierboom- en Appelstraat and De Savornin Lohmanplein are also within cycling distance Frederik Hendriklaan and the city center of The Hague.

Bosjes van Pex, dunes, beach and sea, harbor of Scheveningen and seaside resort Kijkduin.

Public transport (RandstadRail line 3, bus 23 and 24), arterial roads via Hubertus tunnel and Westland route.

Near various schools, including European and/or International School of The Hague and sports facilities.

The measurement instruction is based on NEN2580. The measurement instruction is intended to apply a

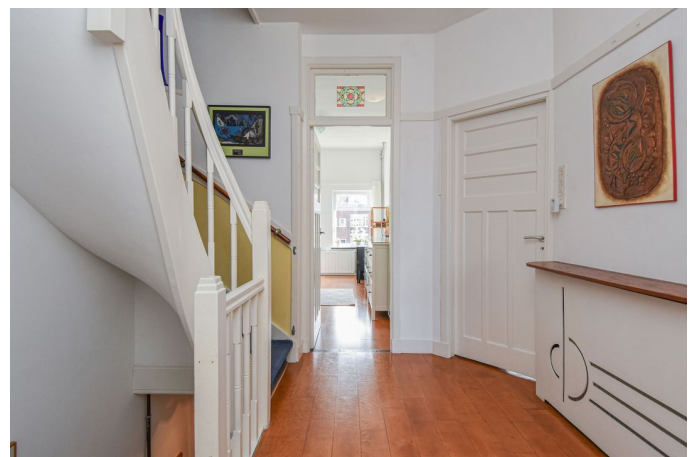
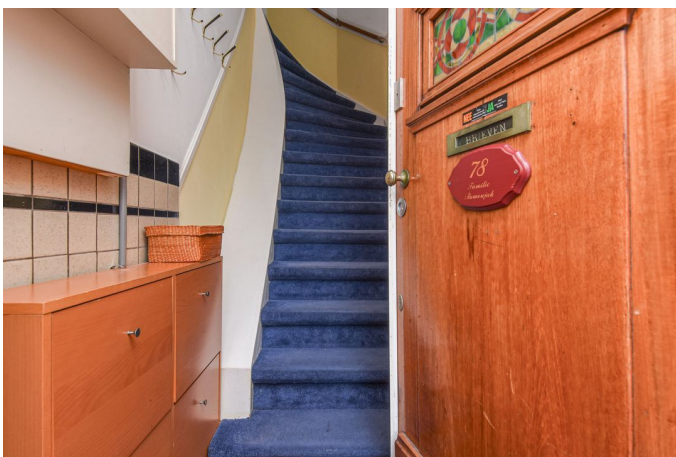


more uniform way of measuring for giving an indication of the use surface. The measurement instruction can not completely close differences in measurement results, for example by differences in interpretation, rounding or limitations in the performance of the measurement.




Joost van Vliet
makelaars o.g.

Foto's



Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

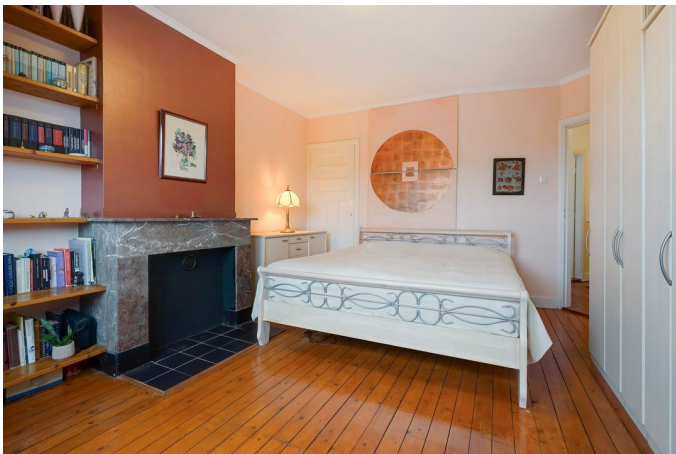
 www.joostvanvliet.nl



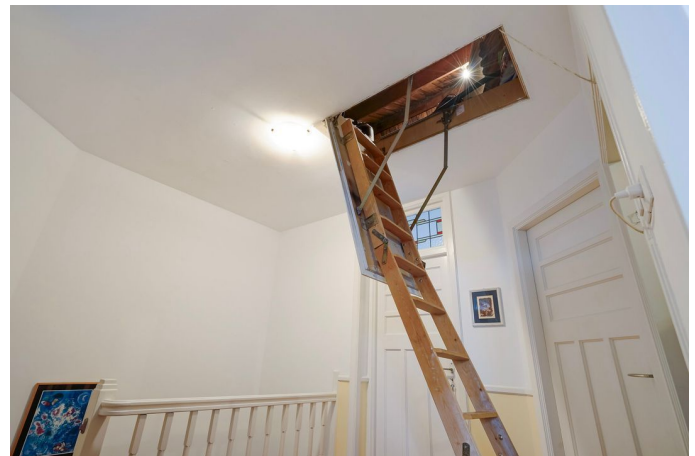








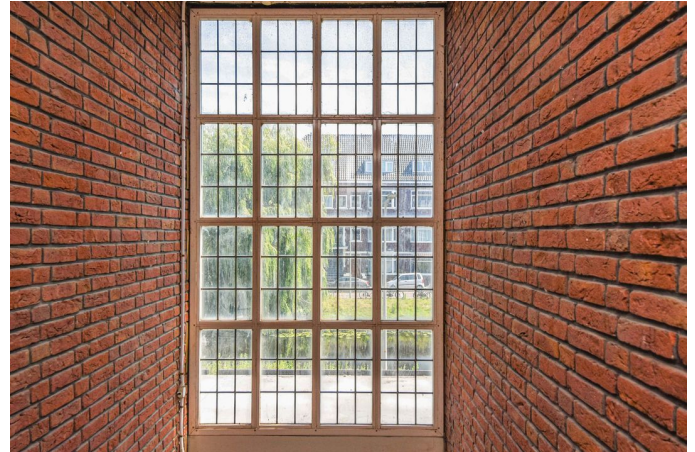







Joost van Vliet
makelaars o.g.

Foto's



Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

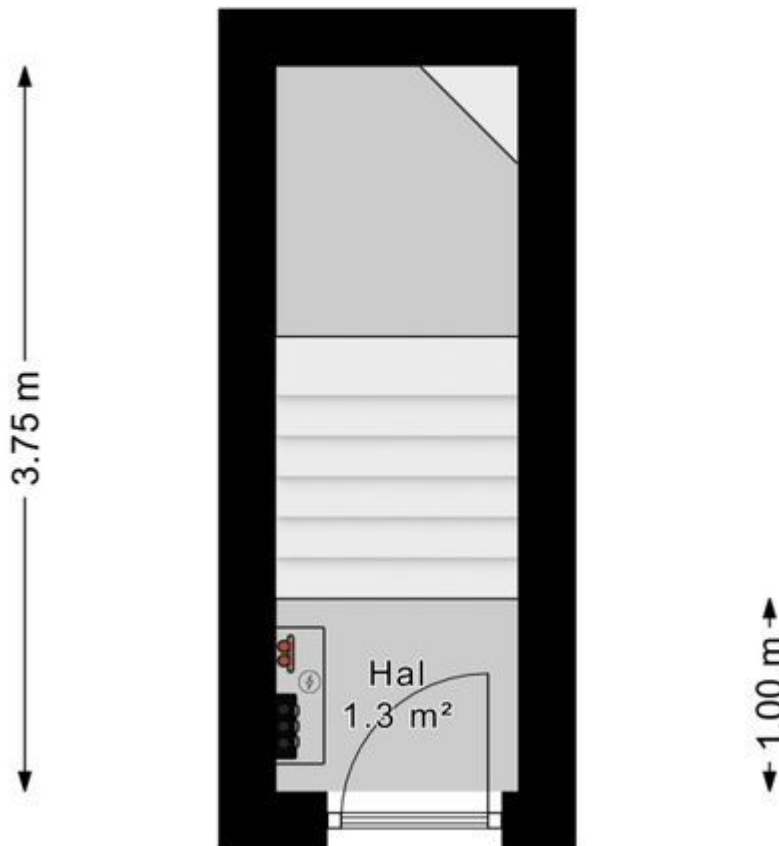
 www.joostvanvliet.nl





← 1.25 m →

1e Verdieping H=2,93m









← 1.73 m →

Berging H=1,98m



↑ 2.59 m ↓