



**Joost van Vliet**  
makelaars o.g.

**Te Koop**



**Dovenetelweg 8**

2555 TG Den Haag

Herenhuis, Tussenwoning 216m<sup>2</sup>

**Vraagprijs € 1.285.000 k.k.**

Joost van Vliet makelaars    Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 [info@joostvanvliet.nl](mailto:info@joostvanvliet.nl)

 [www.joostvanvliet.nl](http://www.joostvanvliet.nl)





|                  |   |
|------------------|---|
| Vraagprijs       | € 1.285.000 k.k.  |
| Status           | Beschikbaar   |
| Oplevering       | In overleg  |
| Soort woonhuis   | Herenhuis, Tussenwoning   |
| Soort bouw       | Bestaande bouw  |
| Bouwjaar         | 2002  |
| Onderhoud binnen | Uitstekend  |
| Onderhoud buiten | Uitstekend  |
| Oppervlakte      | 216m <sup>2</sup>   |
| Perceel          | 192m <sup>2</sup>   |
| Overig           | 33m <sup>2</sup>  |
| Inhoud           | 905m <sup>3</sup>   |
| Aantal kamers    | 7   |
| Slaapkamers      | 4   |
| Badkamers        | 2   |
| Verdiepingen     | 5   |
| Voorzieningen    | Alarminstallatie, Mechanische ventilatie, Schuifpui, Zonnepanelen |
| Energielabel     | A   |
| Warm water       | C.V.-ketel  |
| Verwarming       | C.V.-ketel  |
| Ketel            | Remeha Avanta (2018, Combi-ketel, Eigendom)                       |
| Ligging          | Aan rustige weg, In woonwijk                                      |
| Balkon           | Ja  |
| Tuin             | Achtertuint, Voortuin   |
| Achtertuint      | Zuidoost, 83m <sup>2</sup> , 600×1375cm                           |
| Soort garage     | Inpandig  |



|               |  |
|---------------|--|
| Capaciteit    | 2  |
| Voorzieningen | Met elektrische deur, Voorzien van elektra |



Dovenetelweg 8, Bohemen Rechts

Modern en ruim bemeten 4-laags splitlevel woning (woonoppervlakte 216 m<sup>2</sup>) voorzien van een riante living met schuifpui naar de zonnige diepe achtertuin, woonkeuken, 4 ruime slaapkamers, 2 badkamers, werkkamer op de begane grond en ruime inpandige garage.

De woning is gebouwd in 2002, beschikt over een energielabel A met 14 zonnepanelen. Erfpacht eeuwigdurend afgekocht!

Gelegen in de directe omgeving van het winkelcentrum aan het De Savornin Lohmanplein, Badplaats Kijkduin, strand, zee en duinen, Landgoed Meer en Bos, Bosjes van Pex, sportfaciliteiten, openbaar vervoer, uitvalswegen, diverse scholen (o.a. International School en European School).

#### INDELING/BEGANE GROND

Via voortuin, entree van de woning, hal voorzien van tegelvoer met garderobe en meterkast en separaat toilet met fontein

Aan de voorzijde op de begane grond gelegen werkkamer met openslaande deuren naar de voortuin.

#### 2e WOONLAAG/WOONKAMER/WOONKEUKEN

Vanuit de hal met fraai trappenhuis (gemaakt van Meranti hout) of vanuit de werkkamer met brede houten trap (7 treden) toegang tot de fraaie living (plafondhoogte 3.82 meter) met een gietvloer en een schuifpui naar de verzorgde zonnige achtertuin, vrij gelegen op het zuidoosten met veel privacy, met terras en achterom.

Goed onderhouden woonkeuken aan de voorzijde gelegen voorzien van 4-pits gasfornuis, afzuigkap, diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, combi-oven en vaatwasser.

#### 3e WOONLAAG/SLAAPVERDIEPING

Overloop, separaat toilet met fontein, ruime badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, designradiator en 2 wastafels.

Ruime achterslaapkamer met schuifpui naar het 1e achterbalkon, gelegen op het zuidoosten, en tevens deur naar de badkamer.

Ruime voorslaapkamer met op maat gemaakte kastenwand en deur naar het 1e voorbalkon, gelegen op het noordoosten.

#### 4e WOONLAAG/SLAAPVERDIEPING

Lichte overloop met daklicht met zonneseensoren, 2e moderne badkamer voorzien van een ruime



inloopdouche, 3e toilet, wastafel en kastenwand.

Ruime achterslaapkamer met schuifpui naar het achterbalkon, gelegen op het zuidoosten over de gehele breedte van de woning.

Voorslaapkamer met deur naar het 2e voorbalkon, wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger, opstelplaats van CV ketel, boiler, omvormer zonnepanelen, unit WTW installatie en deur naar voorbalkon.

#### GARAGE/BERGRUIMTE

Onder de woning is een ruime garage, die vanuit het huis bereikbaar is en voorzien is van een laadpaal voor elektrische auto en elektrische roldeur. Met auto en fiets te bereiken via de hellingbaan (met vloerverwarming) en rijbaan.

De VvE (14 woningen) is verantwoordelijk voor het onderhoud van de helling- en rijbaan naar de garages. Via garage tevens toegang naar riante kruipruimte.

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

#### BIJZONDERHEDEN

Gelegen op eeuwigdurende erfpachtgrond, waarvan de canon is afgekocht.

Aanvaarding in overleg.

Rioolheffing 2026 € 195,40.

VVE bijdrage helling- en rijbaan naar de garages € 300,- per jaar.

Elektra 7 groepen met aardlekschakelaar.

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Remeha Avanta, bouwjaar 2018.

Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.

De onderhoudssituatie van het sanitair en de keuken is goed.

De onderhoudssituatie binnen en buiten is goed/uitstekend.

De woning is voorzien van houten/aluminium kozijnen met HR+, HR++ en dubbel glas.

De schuifpui op de bovenste verdieping is net vernieuwd.

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

Bouwjaar 2002.

Woonoppervlakte ca. 216 m<sup>2</sup>.

De inhoud van de woning is ca. 905 m<sup>3</sup>.

Plafondhoogte woonkamer 3.82 meter.

Model NVM-koopakte van toepassing.

#### NABIJ

Winkels aan de het De Savornin Lohmanplein, Badplaats Kijkduin, Maison Kelder Arabislaan en Haagse binnenstad.



Landgoed Meer en Bos, Bosjes van Pex, duinen, strand en zee, Badplaats Kijkduin, restaurants en musea.

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

Nabij Europese en/of International School of The Hague, basisscholen en diverse sportfaciliteiten.

#### KADASTRALE INFORMATIE:

Gemeente : Loosduinen

Sectie : H

Nummer : 7925

Grootte : 1 are 92 centiare

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.

#####

Modern and spacious 4-story split-level home (living area 216 m<sup>2</sup>) featuring a spacious living room with sliding doors to the sunny backyard, eat-in kitchen, 4 spacious bedrooms, 2 bathrooms, a home office on the ground floor and a spacious integrated garage.

The home was built in 2002 and features an energy label A with 14 solar panels. Eternal lease-hold land which the rent charge has been bought off!

Located in the immediate vicinity of the shopping center at the De Savornin Lohmanplein, Kijkduin seaside resort, beach, sea and dunes, Landgoed Meer en Bos, Bosjes van Pex, sports facilities, public transport, arterial roads and various schools (including International School and European School).

#### LAYOUT / GROUND FLOOR

Via the front garden, entrance to the home, hallway with tiled floor, wardrobe and meter cupboard and separate toilet with hand basin.

Home office located at the front on the ground floor with French doors to the front garden.

#### 2nd FLOOR/LIVING ROOM/KITCHEN-DINER



Access from the hall with a beautiful staircase (made of Meranti wood) or from the study with a wide wooden staircase (7 steps) to the beautiful living room (ceiling height 3.82 meters) with a cast floor and a sliding door to the well-maintained sunny deep backyard, freely situated on the southeast with plenty of privacy, with a terrace and rear access.

Well-maintained kitchen-diner located at the front, equipped with a 4-burner gas stove, extractor hood, and various built-in appliances such as a refrigerator, combination oven, and dishwasher.

### 3rd FLOOR/SLEEPING FLOOR

Landing, separate toilet with hand basin, spacious bathroom equipped with a bathtub, walk-in shower, designer radiator and 2 washbasins.

Spacious rear bedroom with sliding door to the 1st rear balcony, located on the southeast, and also a door to the bathroom.

Spacious front bedroom with a custom-made built-in wardrobe and a door to the 1st front balcony, located on the northeast.

### 4th LIVING FLOOR/SLEEPING FLOOR

Bright landing with skylight with sun sensors, 2nd modern bathroom equipped with a spacious walk-in shower, 3rd toilet, washbasin and wall unit.

Spacious rear bedroom with sliding doors to the rear balcony, located on the southeast across the entire width of the home.

Front bedroom with door to the 2nd front balcony, laundry room with connections for the washing machine and dryer, location for the central heating boiler, water heater, solar panel inverter, heat recovery unit, and door to the front balcony.

### GARAGE/STORAGE SPACE

Beneath the home is a spacious garage, accessible from the house, equipped with a charging station for electric cars and an electric roller door. Accessible by car and bicycle via the ramp (with underfloor heating) and the driveway.

The Owners' Association (14 homes) is responsible for the maintenance of the ramp and the driveway to the garages. Access to a spacious crawl space is also available via the garage.

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

### SPECIAL FEATURES

Eternal lease-hold land which the rent charge has been bought off.

Acceptance in agreement.



Sewage charges 2026 € 195,40.

VVE contribution ramp and driveway to the garages € 300.-- per year.

Electricity 7 groups with circuit breaker.

Central heating system, brand Remeha Avanta, model 2018.

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/excellent.

The house has wooden/aluminum window frames with HR+, HR++ and double glazing.

The sliding door on the top floor has just been replaced.

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

Built in 2002.

Living surface approx. 216 m<sup>2</sup>.

The volume of the house approx. 905 m<sup>3</sup>.

Living room ceiling height 3.82 meters.

NVM model deed applicable.

## NEAR

Shops at the De Savornin Lohmanplein, Badplaats Kijkduin, maison Kelder Arabislaan and City Center of The Hague.

Landgoed Meer en Bos, Bosjes van Pex, dunes, beach and sea, Boulevard of Kijkduin, restaurants and museums.

Public transport (RandstadRail Line 3, Bus 24) and main roads through Westland Road and Hubertustunnel.

Close to European- and International School of The Hague, various schools and sport facilities.

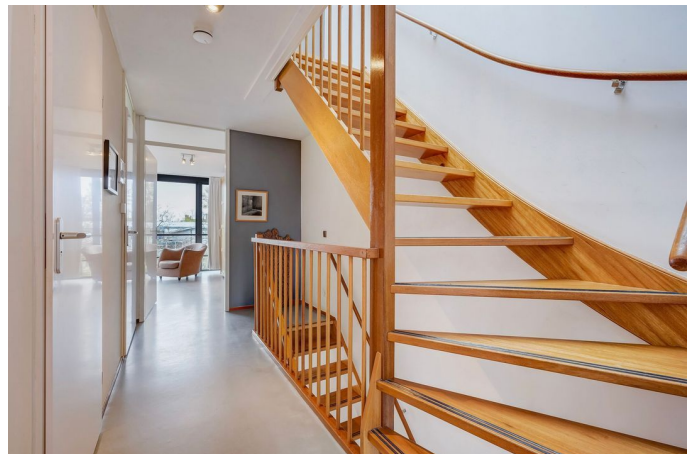
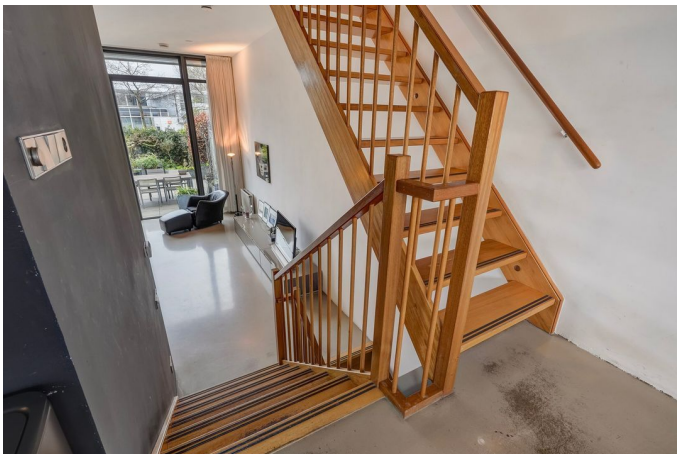
The measurement instruction is based on NEN2580. The measurement instruction is intended to apply a more uniform way of measuring for giving an indication of the use surface. The measurement instruction can not completely close differences in measurement results, for example by differences in interpretation, rounding or limitations in the performance of the measurement.







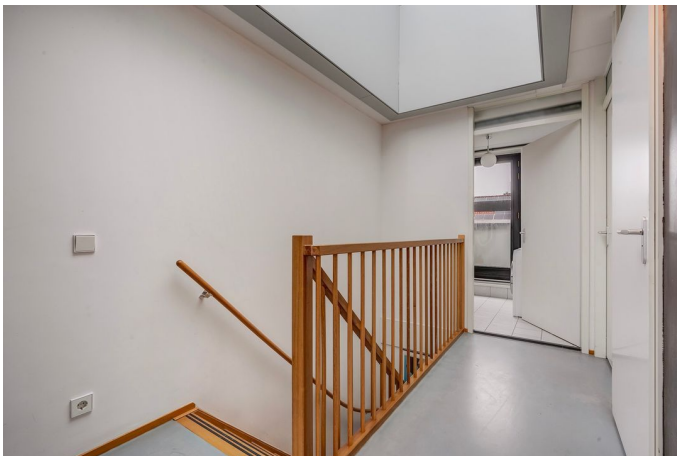




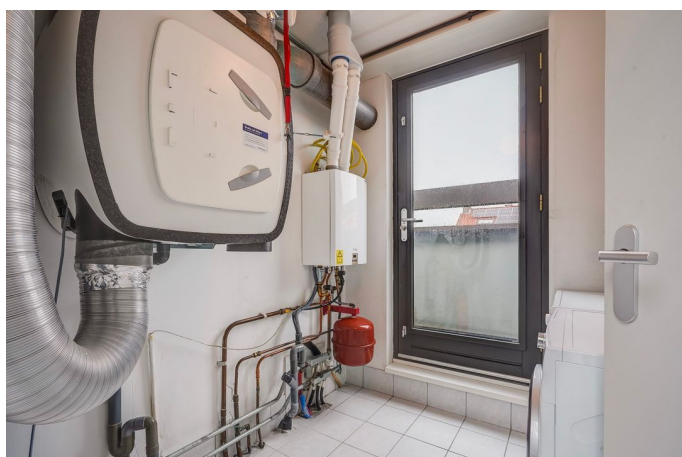


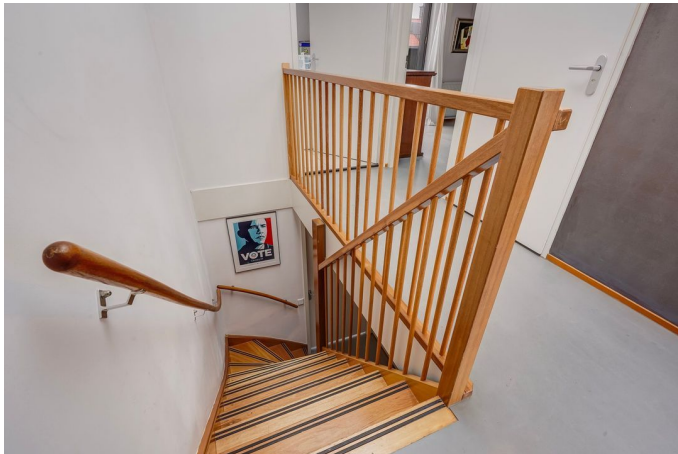




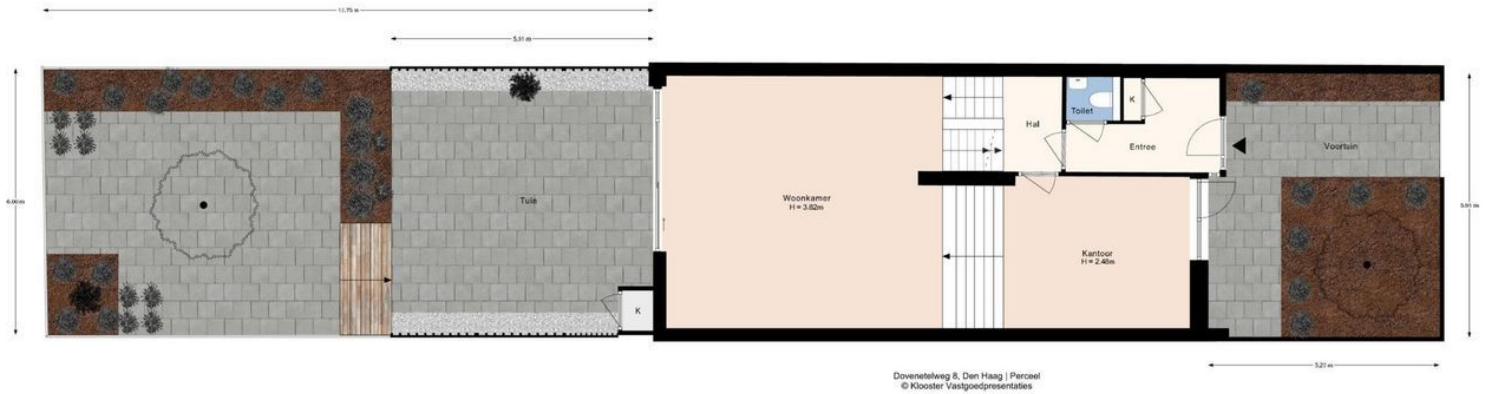


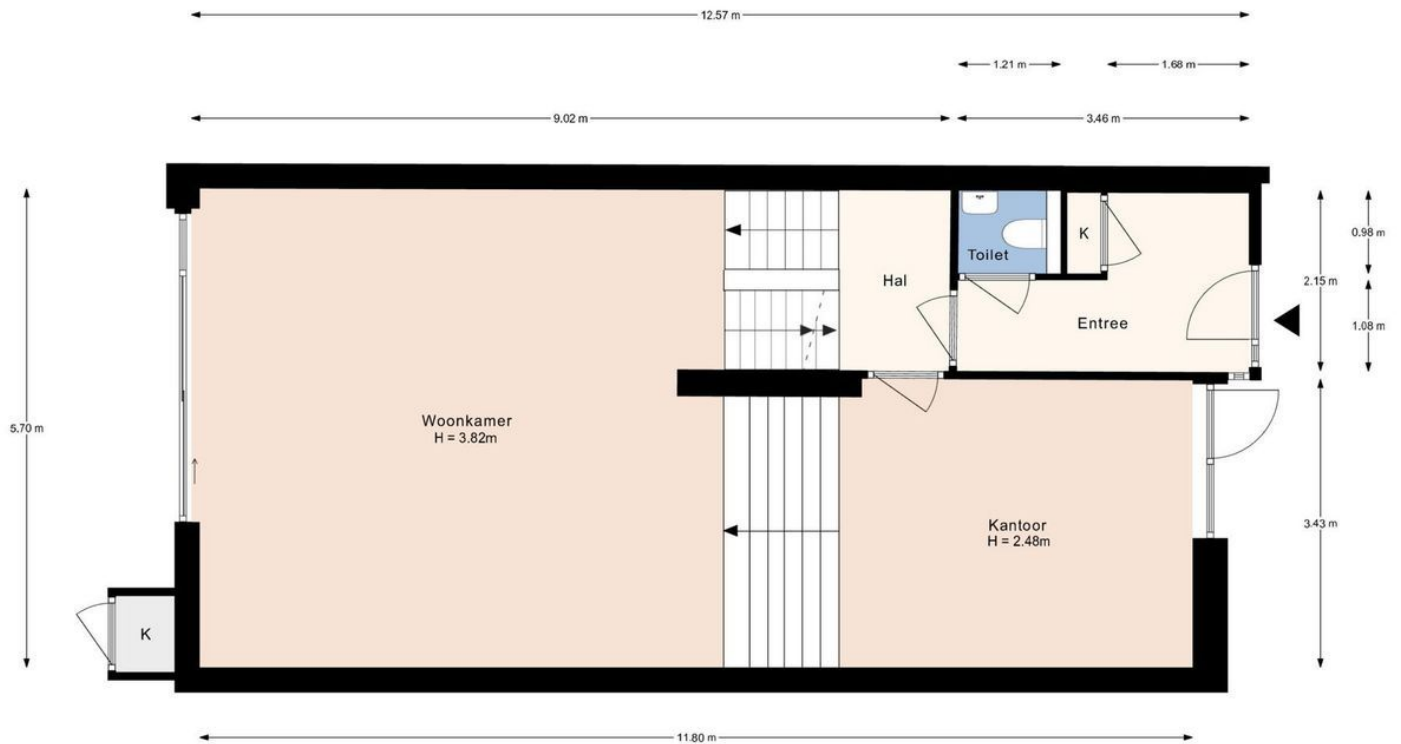




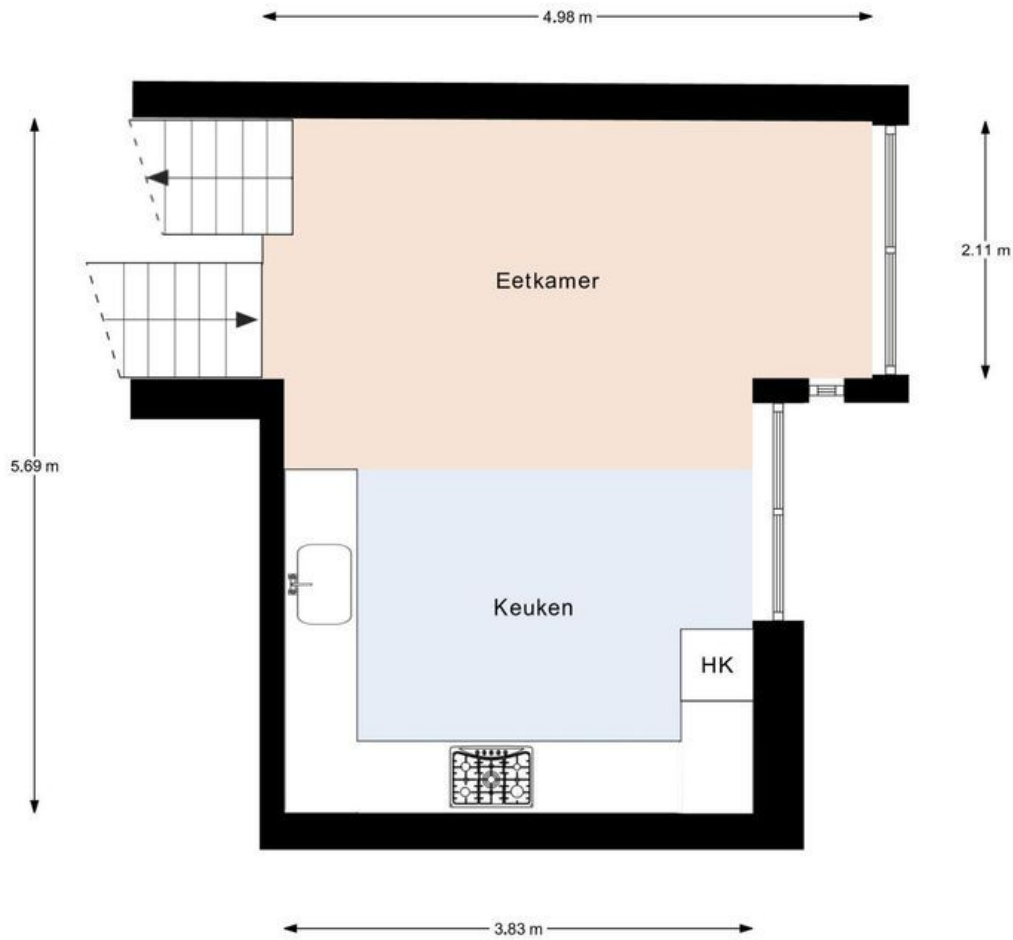




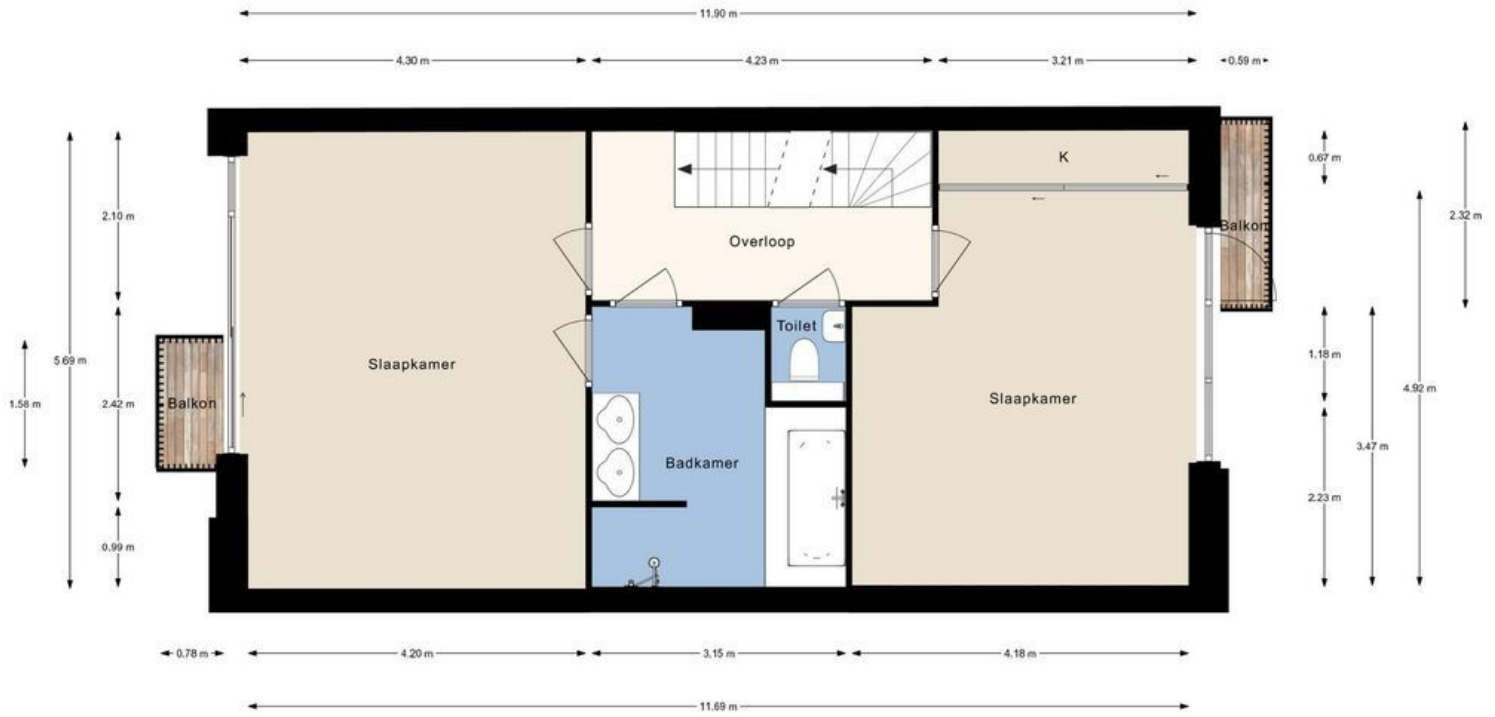




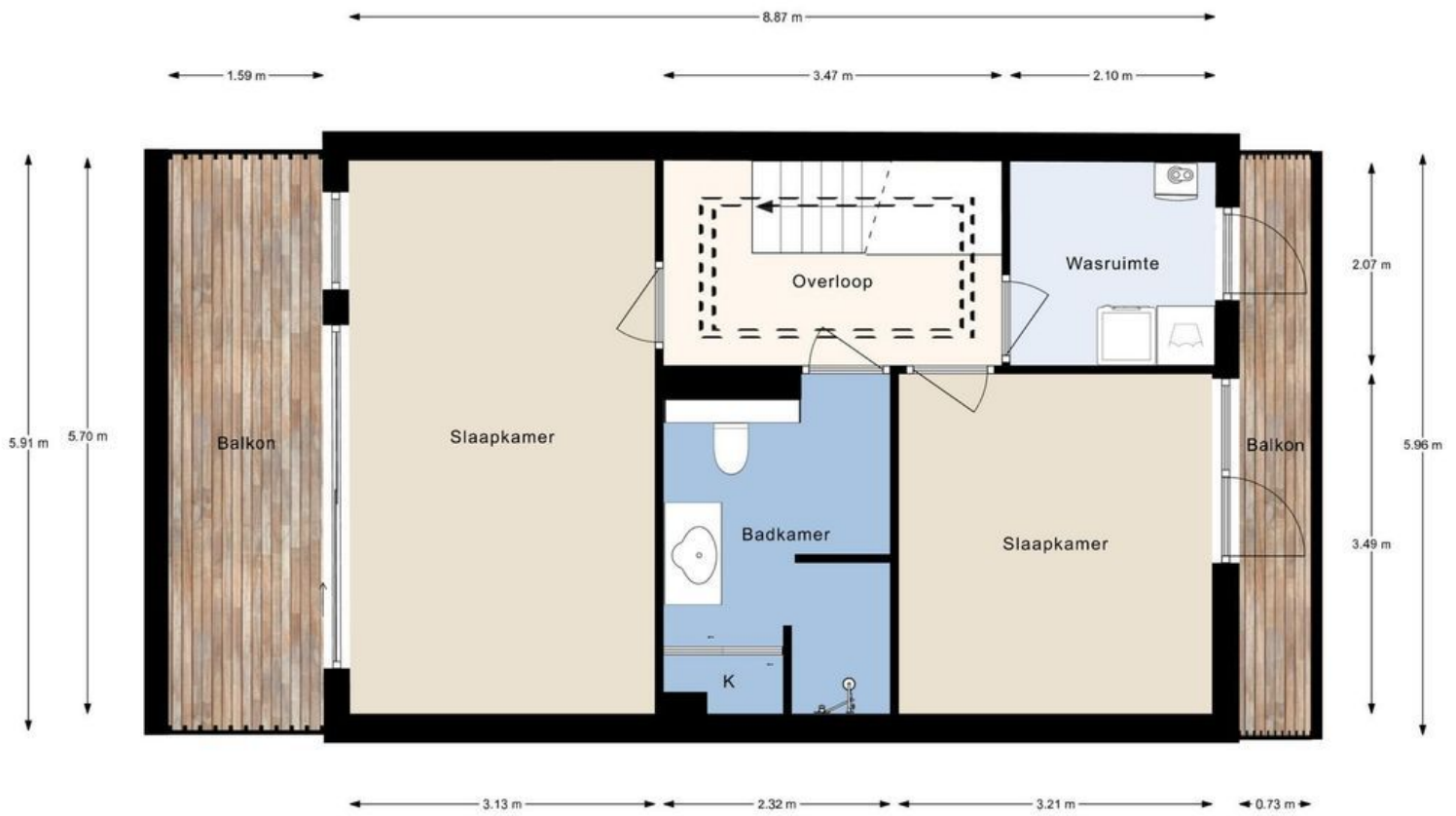
Dovenetelweg 8, Den Haag | Begane grond H = 3.82 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



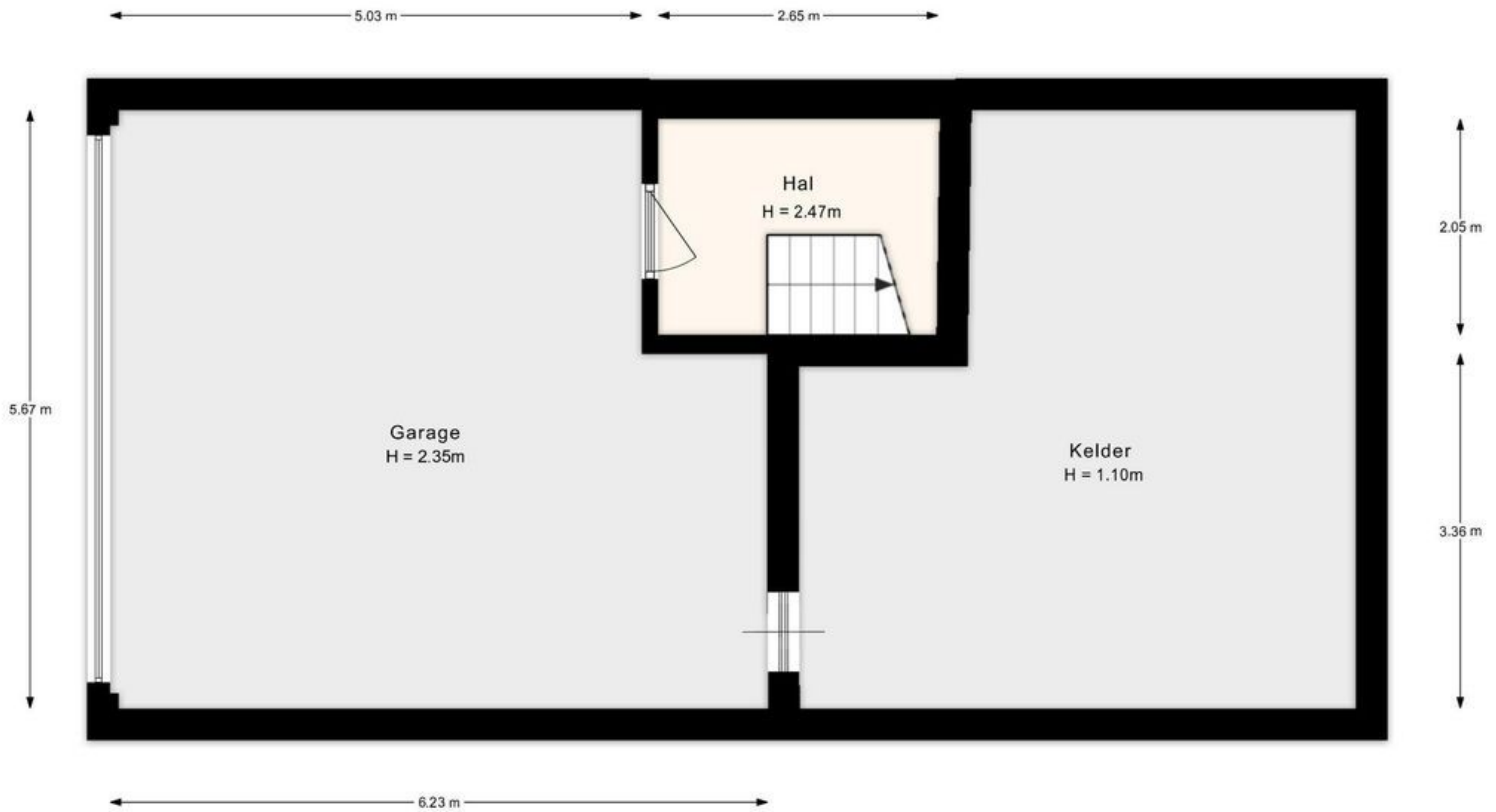
Dovenetelweg 8, Den Haag | 1e verdieping H = 2.49 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Dovenetelweg 8, Den Haag | 2e verdieping H = 2.47 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Dovenetelweg 8, Den Haag | 3e verdieping H = 2.46 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Dovenetelweg 8, Den Haag | Kelder H = 2.47 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties