



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

**Te Koop**



**Abeelstraat 69**

2565 XN Den Haag

Bovenwoning, Appartement, 83m<sup>2</sup>

**Vraagprijs € 450.000 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	€ 450.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Woonlaag	1
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1922
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Goed
Oppervlakte	83m <sup>2</sup>
Inhoud	305m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Verdiepingen	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie
Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Remeha (2016, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon	Ja



Abeelstraat 69, Bomenbuurt

Een sfeervol en zo te betrekken 4-kamer appartement op de 1e verdieping gelegen voorzien van een lichte woon-/eetkamer met open keuken, 3 slaap-/werkkamers, moderne badkamer en een zonnig balkon.

Het appartement is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en houten kozijnen met HR++ glas. EIGEN GROND.

Centraal gelegen in een kindvriendelijke straat in de gewilde Bomenbuurt om de hoek van de winkels en horeca van de Fahrenheitstraat en op loopafstand van diverse scholen (o.a. Europese School), openbaar vervoer, uitvalswegen en strand, zee en duinen.

#### INDELING:

Via "Haagsch" portiek met klassieke voordeur, entree appartement op de 1e verdieping, centrale, ruime hal/overloop met toegang tot alle vertrekken voorzien van een fraaie lamelparketvloer geheel doorgelegd in het appartement.

Ruime, moderne badkamer voorzien van een inloop(stort)douche, wastafelmeubel en handdoekradiator, separaat modern toilet met bergruimte en een vaste kast met aansluitingen voor wasmachine- en droger.

Via fraaie openslaande deuren met glas in lood toegang tot de sfeervolle, lichte en doorgebroken woon-/eetkamer met open keuken aan de voorzijde, een L-vormig composiet aanrechtblad, 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koel/vriescombinatie (3-laden) en veel opbergruimte.

In totaal 3 slaap-/werkkamers, te weten: een ruime ouderslaapkamer aan de voorzijden en 2 achterslaapkamers waarvan de achterste toegang heeft tot het zonnige achterbalkon met balkonkast en gelegen op het noordwesten met middag- en avondzon.

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

#### BIJZONDERHEDEN

Het appartement is gelegen op eigen grond.

Aanvaarding in overleg.

Rioolheffing 2026 € 195,40 per jaar.

1/3e aandeel in de gemeenschap.

Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 105,- per maand.

Elektra 8 groepen met aardlekschakelaar.

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Remeha, bouwjaar 2016.



Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.

De onderhoudssituatie van het sanitair en de keuken is uitstekend/goed.

De onderhoudssituatie binnen is goed/uitstekend en buiten goed.

Het appartement is aan de voorzijde voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en aan de achterzijde voorzien van kunststof en houten kozijnen met dubbel glas (deels HR++).

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

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

Bouwjaar 1922.

Woonoppervlakte ca. 83 m<sup>2</sup>.

De inhoud van het appartement is ca. 325 m<sup>3</sup>.

Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ

Winkels aan het De Savornin Lohmanplein, Alphons Diepenbrockhof, Fahrenheitstraat, Thomsonlaan, Goudsbloemlaan, Weimarstraat, Reinkenstraat, Vlierboom- en Appelstraat, Centrum, Haagse binnenstad, Frederik Hendriklaan.

Bosjes van Poot, Bosjes van Pex, duinen, strand en zee, Badplaats Kijkduin, Haven van Scheveningen, restaurants en musea.

Openbaar vervoer, (RandstadRail lijn 3, tramlijn 12, bus 24), uitvalswegen via Hubertustunnel en Westlandroute.

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

#### KADASTRALE INFORMATIE

Gemeente : 's-Gravenhage

Sectie : AN

Nummer : 5366

Appartementsindex : -3

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.

#####

A charming and move-in ready 4-room apartment located on the 1st floor, featuring a bright



living/dining room with open kitchen, 3 bedrooms/study rooms, a modern bathroom, and a sunny balcony.

The apartment is equipped with uPVC window frames with double glazing and wooden frames with HR++ glass. FREEHOLD LAND.

Centrally located on a child-friendly street in the sought-after Bomenbuurt, around the corner from the shops and restaurants on Fahrenheitstraat and within walking distance of various schools (including the European School), public transport, arterial roads, and the beach, sea, and dunes.

## LAYOUT

Via a "Hague-style" portico with a classic front door, entrance to the apartment on the 1st floor, central, spacious hall/landing with access to all rooms, featuring a beautiful laminate parquet floor laid throughout the entire apartment.

Spacious, modern bathroom equipped with a walk-in shower, vanity unit, and towel radiator, a separate modern toilet with storage space, and a built-in cupboard with connections for a washing machine and dryer.

Access via beautiful French doors with stained glass to the atmospheric, bright, and open-plan living/dining room with an open kitchen at the front, featuring an L-shaped composite countertop, 5-burner gas hob, extractor hood, dishwasher, combination oven, fridge-freezer (3 drawers), and ample storage space.

A total of 3 bedrooms/study rooms, namely: a spacious master bedroom at the front and 2 rear bedrooms, the rear one of which has access to the sunny rear balcony with a balcony cupboard and is situated on the northwest with afternoon and evening sun.

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

## SPECIAL FEATURES

The property is freehold.

Acceptance in agreement.

Sewerage charges 2026 € 195,40 per year.

1/3rd share in the community.

Active Owners Association, contribution € 105.-- each month.

Electricity 8 groups with circuit breaker.

Central heating system, brand Remeha. Building year 2016

Hot water supply by central heating system.

The condition of the bathroom and the kitchen is excellent/good.

The condition of the interior is good/excellent and the exterior good.

The apartment has at the front synthetic window frames with double glazing and at the rear synthetic



and wood window frames with double glazing (partly HR++).

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 1922.

Living surface approx. 83 m<sup>2</sup>.

The volume of the apartment approx. 325 m<sup>3</sup>.

NVM model deed applicable.

NEAR

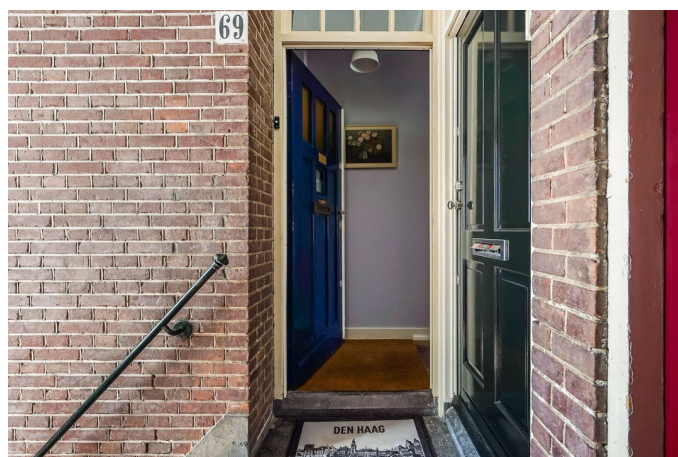
Shops at het De Savornin Lohmanplein, Alphons Diepenbrockhof, Fahrenheitstraat, Thomsonlaan, Goudsbloemlaan, Weimarstraat, Reinkenstraat, Vlierboom- en Appelstraat, Center of The Hague en Frederik Hendriklaan.

Bosjes van Poot, Bosjes van Pex, dunes, beach and sea, Boulevard of Kijkduin, Harbor of Scheveningen, restaurants and museums.

Public transport (RandstadRail Line 3, Line 12 and Bus 24) and main roads through Westland Road and Hubertustunnel.

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

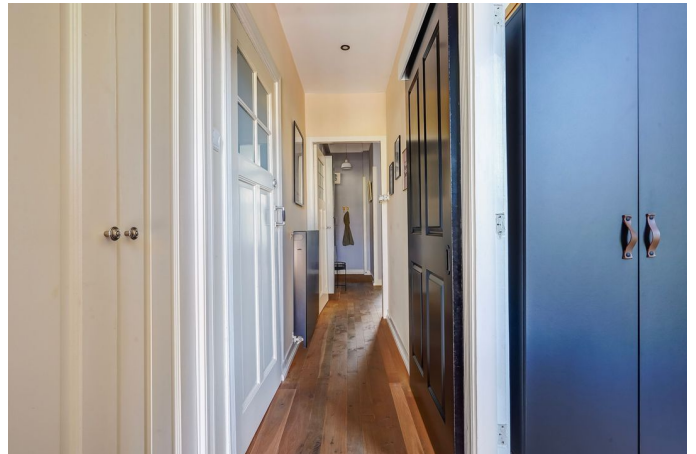
The measurement instruction is based on NEN2580. The measurement instruction is intended to apply a more uniform way of measuring for giving an indication of the use surface. The measurement instruction can not completely close differences in measurement results, for example by differences in interpretation,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

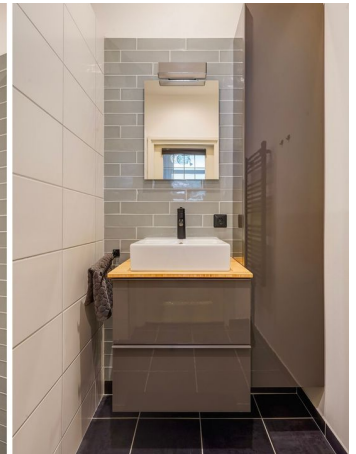














Abeelstraat 69, Den Haag | 1e verdieping H= 3.01m  
© Klooster Vastgoedpresentaties