



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

**Te Koop**



**Dr. R.J. Fruinstraat 91**

2552 LG Den Haag

Eengezinswoning, Tussenwoning 120m<sup>2</sup>

Vraagprijs € 495.000 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	€ 495.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1982
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Oppervlakte	120m <sup>2</sup>
Perceel	95m <sup>2</sup>
Overig	4m <sup>2</sup>
Inhoud	430m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Verdiepingen	4
Energielabel	C
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Warm water	C.V.-ketel, Elektrische boiler eigendom
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Intergas (2012, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan bosrand, Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint
Achtertuint	Zuidoost, 35m <sup>2</sup> , 452×776cm
Schuur	Vrijstaand steen
Faciliteiten schuur	Voorzien van elektra



Dr. R.J. Fruinstraat 91, Houtwijk

Zeer gunstig, tegenover een park en in een autoluwe straat gelegen, 3 laags tussenwoning met een zonnige achtertuin met berging en achterom. De achtertuin ligt deels vrij op het zuidoosten. Erfpacht eeuwigdurend afgekocht. Gratis parkeren en dicht bij winkels, openbaar vervoer alsmede zee en duinen (Kijkduin).

## INDELING

Entree, vestibule met toilet voorzien van duoblok en fontein. Tochtseparatie, lichte doorgebroken woonkamer met fraai laminaatvloer met brede delen, trappenkast en open keuken voorzien van lang keurig keukenblok met 4-pits gasfornuis, vaatwasser, close in boiler, oven en magnetron. Toegang naar de zonnige op het Zuidoosten gelegen achtertuin met achterom en voorzien van een stenen berging met elektra.

## 1e VERDIEPING

Overloop met laminaatvloer doorgelegd in alle kamers en vaste kast, ruime achter slaapkamer (voorheen 2 kamers), tussengelegen badkamer geheel betegeld, badkamermeubel, douche, toilet en ligbad.

Ruime voorslaapkamer voorzien van kastenwand, dakraam en bergruimte.

## 2de VERDIEPING

Grote zolderruimte met wasmachine- en drogeropstelling, bergruimte en wederom een ruime achter slaapkamer voorzien van dakraam, bergruimte en toegang naar de vliering.

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.

Elektra 4 groepen + 1 aardlekschakelaar.

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Intergas, bouwjaar 2012.

Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel en elektrische boiler in eigendom.

De onderhoudssituatie van het sanitair en de keuken is goed.

De onderhoudssituatie is zowel binnen als buiten goed.

Op de begane grond is de woning aan de voorzijde voorzien van een kunststof kozijn. Aan de achterzijde is de woning voorzien van houten kozijnen. Op 1 slaapkamer en het raampje bij de voordeur na, zijn de kozijnen voorzien van dubbel glas.

Trappen zijn voorzien van zogeheten "steps" traptreden.



De begane grond is aan de achterzijde voorzien van zonwering.  
Koper is vrij in notariskeuze, echter wel in regio Haaglanden.  
De lood- /asbest- en ouderdomsclausules zijn van toepassing.  
Bouwjaar 1982.  
Woonoppervlakte ca. 120 m<sup>2</sup>.  
De inhoud van de woning is ca. 430 m<sup>3</sup>.  
De woning is bouwkundig gekeurd.  
Model NVM-koopakte van toepassing.

## NABIJ

Winkelcentrum Houtwijk in directe omgeving en ook op 10 minuten rijden vanaf Loosduinen, Alphons Diepenbrockhof, Leyweg en winkelcentrum aan De Savornin Lohmanlaan. Openbaar vervoer, uitvalswegen via Westlandroute, scholen (International School of The Hague), basisscholen en diverse sportfaciliteiten.

## KADASTRALE INFORMATIE:

Gemeente : Loosduinen  
Sectie : M  
Nummer : 5008  
Grootte : 0 are 95 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.

#####

Very favorably situated opposite a park and on a low-traffic street, this three-story terraced house features a sunny back garden with a shed and rear access. The back garden faces southeast, with partial privacy.

Eternal lease-hold land which the rent charge has been bought off. Free parking and close to shops, public transport, as well as the sea and dunes (Kijkduin).

## LAYOUT



Entrance, vestibule with toilet. Draft separation, bright open-plan living room with beautiful wide-plank laminate flooring, stair cupboard, and open kitchen featuring a long, neat kitchen unit with a 4-burner gas hob, dishwasher, close-in boiler, oven, and microwave.

Access to the sunny southeast-facing backyard with a back entrance and equipped with a stone storage shed with electricity.

## FIRST FLOOR

Landing with laminate flooring throughout all rooms and a fixed cupboard, spacious rear bedroom (formerly 2 rooms), intermediate bathroom fully tiled, vanity unit, shower, toilet, and bath.

Spacious front bedroom featuring a wall of wardrobes, skylight, and storage space.

## 2nd FLOOR

Large attic space with washing machine and dryer setup, storage space, and another spacious rear bedroom featuring skylight, storage space, and access to the loft.

- 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.

Electricity 4 groups with 1 circuit breaker.

Central heating system, brand Intergas, model 2012.

Hot water supply by central heating system and electric boiler owned.

The condition of the bathroom and the kitchen is good.

The condition of the interior and exterior is good.

On the ground floor, the front of the house features uPVC window frames. At the rear, the house has wooden frames. Apart from one bedroom and the small window by the front door, the frames are fitted with double glazing.

Stairs are equipped with so-called "steps" treads.

The ground floor is fitted with sun blinds at the rear.

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

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

Built in 1982.

Living surface approx. 120 m<sup>2</sup>.

The volume of the house approx. 430 m<sup>3</sup>.

Technical survey available.

NVM model deed applicable.

## NEAR

Houtwijk Shopping Centre in the immediate vicinity and also a 10-minute drive from



Loosduinen, Alphons Diepenbrockhof, Leyweg and the shopping centre on De Savornin Lohmanlaan. Public transport, arterial roads via the Westland Route, schools (International School of The Hague), primary schools and various 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

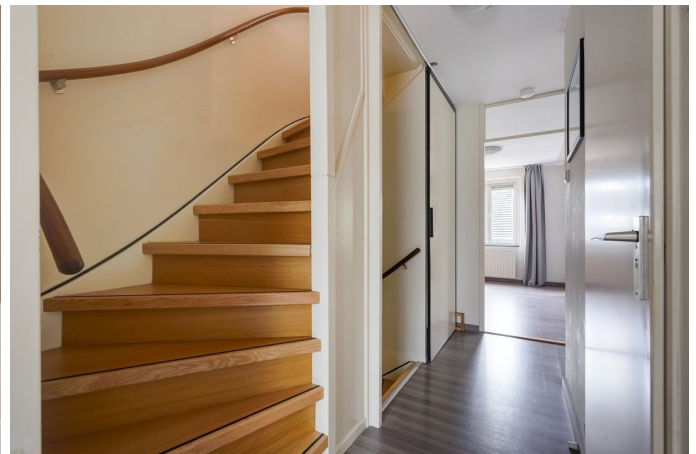
 [info@joostvanvliet.nl](mailto:info@joostvanvliet.nl)

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

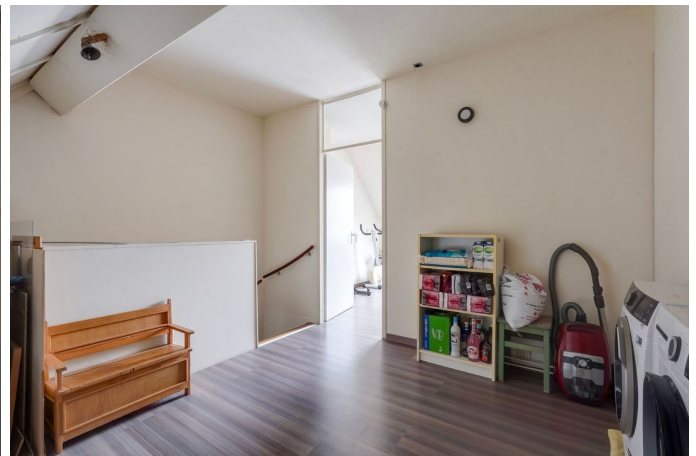






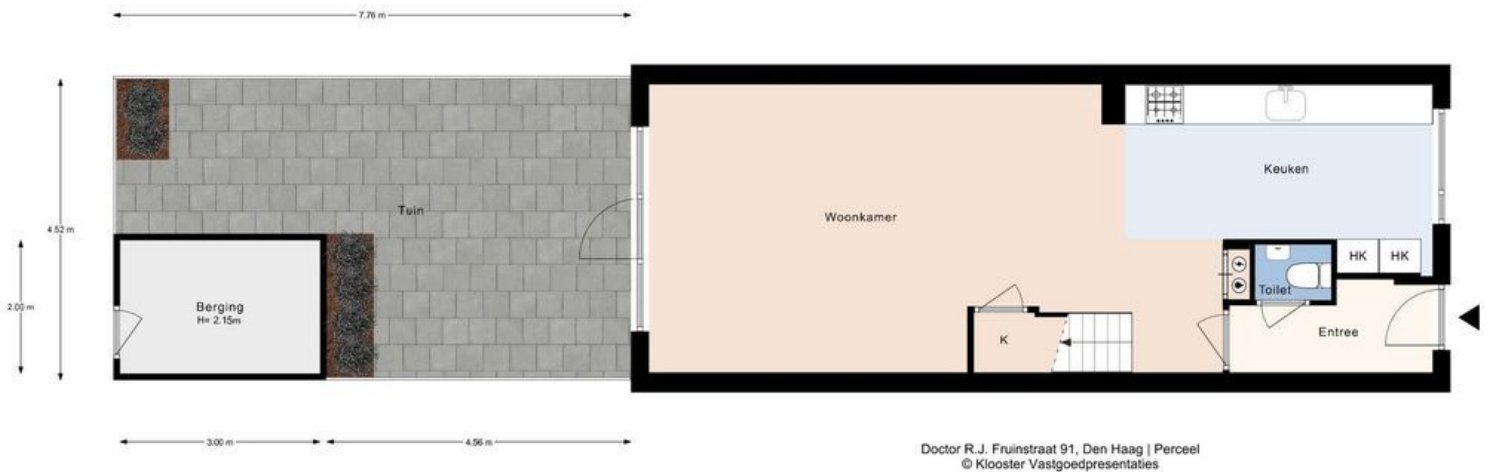


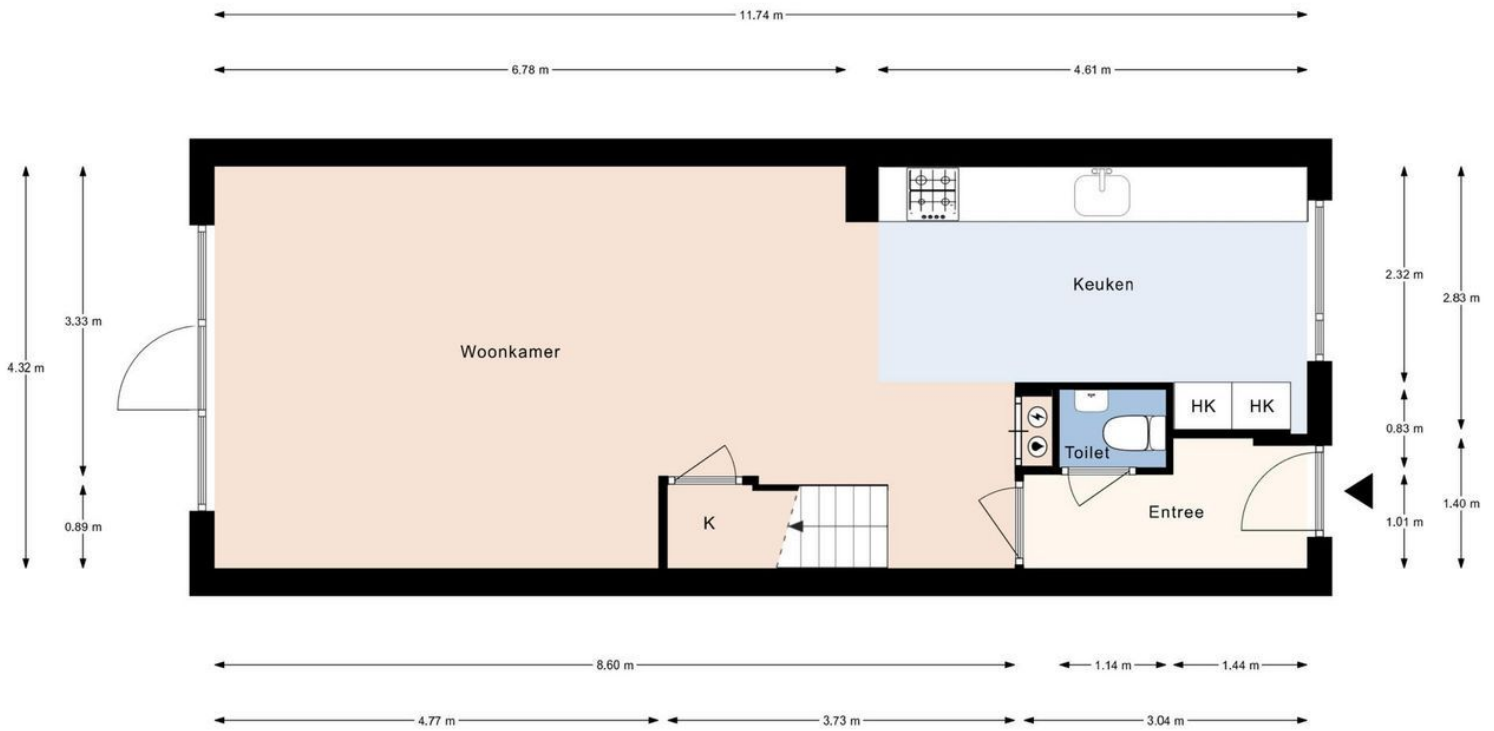




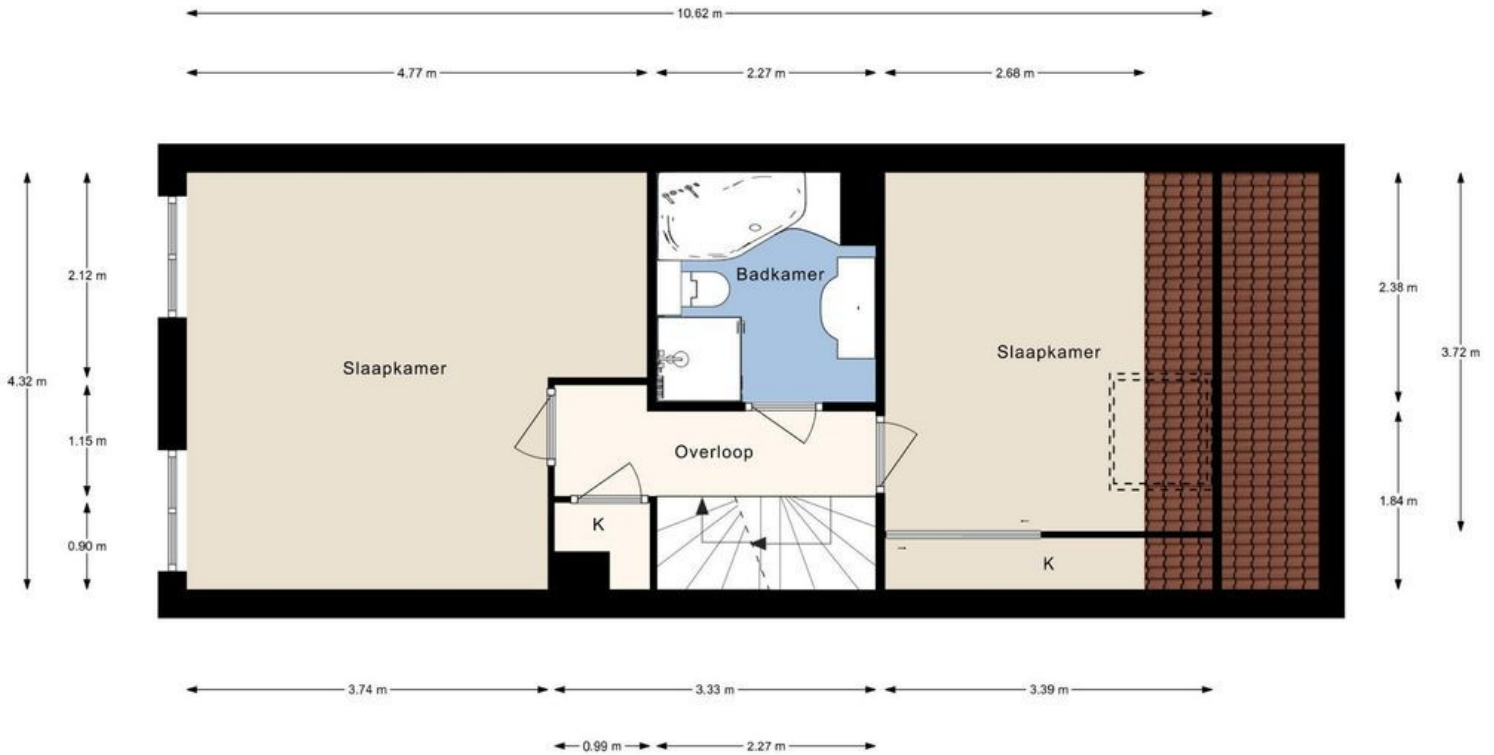








Doctor R.J. Fruinstraat 91, Den Haag | Begane grond H= 2.60m  
© Klooster Vastgoedpresentaties

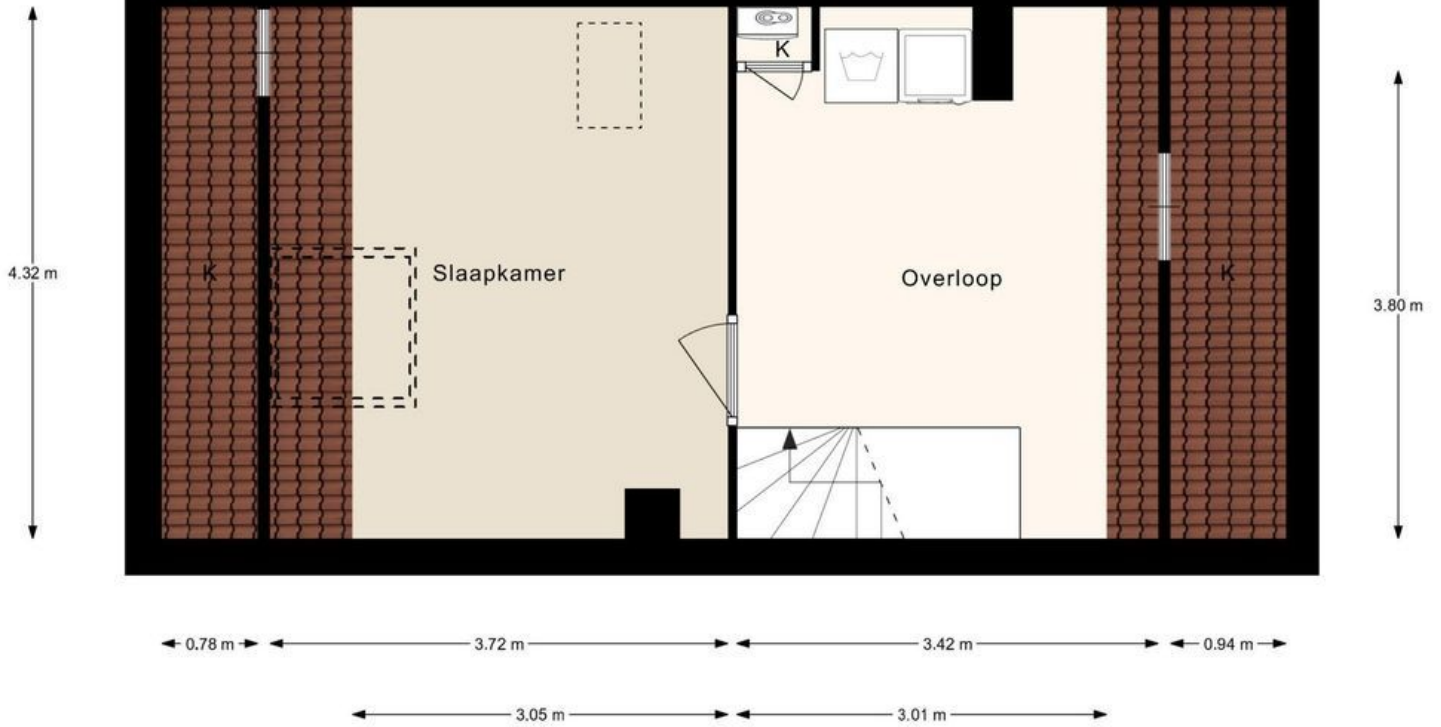


Doctor R.J. Fruinstraat 91, Den Haag | 1e verdieping H= 2.42m  
© Klooster Vastgoedpresentaties

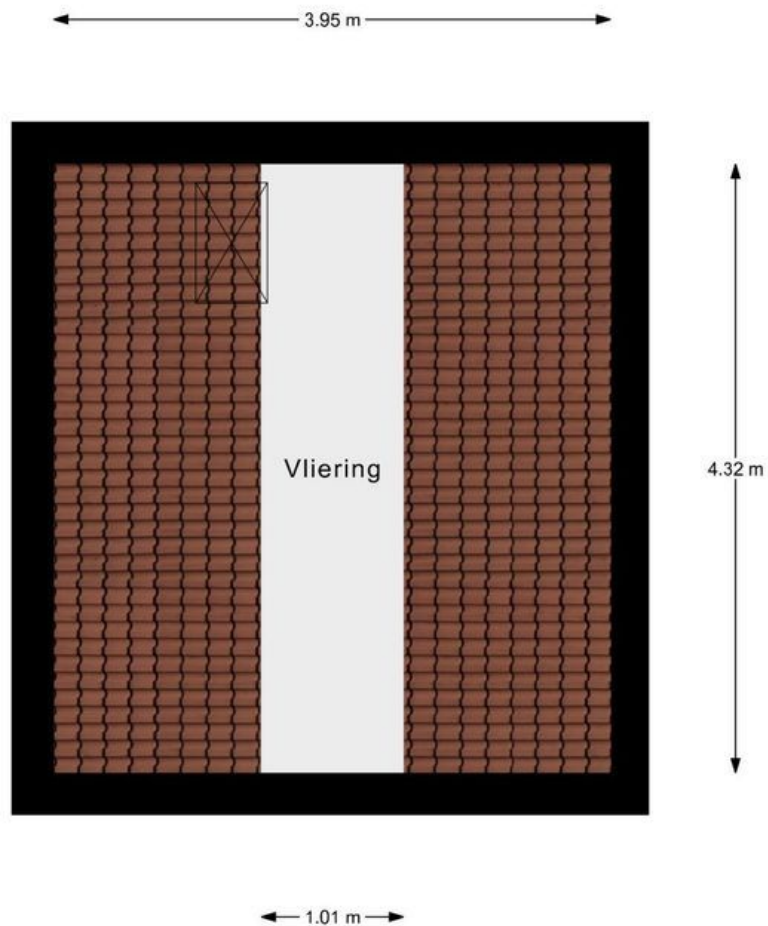


← 9.13 m →

← 0.61 m → ← 1.24 m → ← 1.18 m →



Doctor R.J. Fruinstraat 91, Den Haag | 2e verdieping H= 2.64m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Doctor R.J. Fruinstraat 91, Den Haag | Vliering H= 2.02m  
© Klooster Vastgoedpresentaties