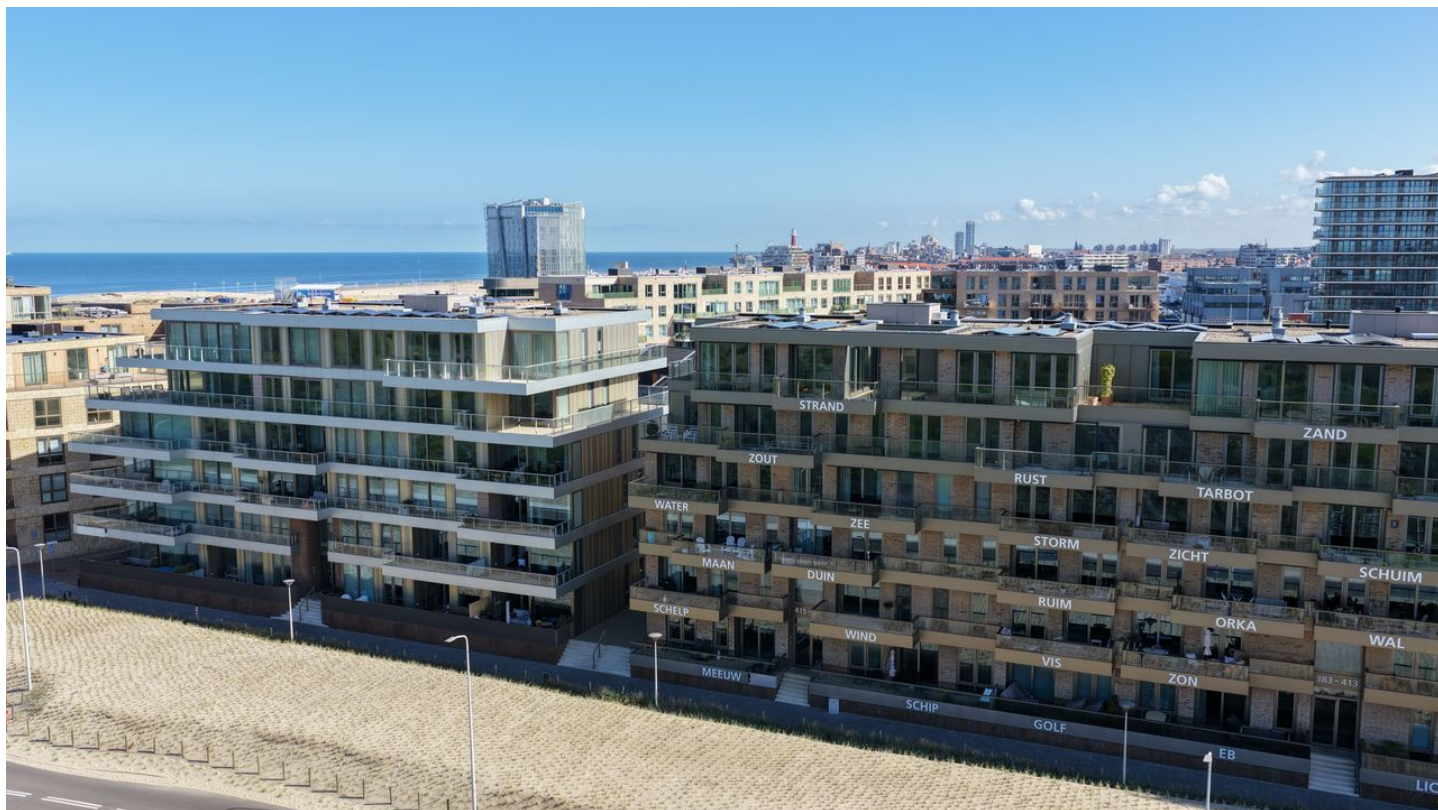




**Joost van Vliet**  
makelaars o.g.

**Te Koop**



**Houtrustweg 419**

2583 LL Den Haag

Benedenwoning, Appartement, 110m<sup>2</sup>

**Vraagprijs € 895.000 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	€ 895.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Woonlaag	1
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2018
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Oppervlakte	110m <sup>2</sup>
Inhoud	410m <sup>3</sup>
Aantal kamers	3
Slaapkamers	2
Badkamers	1
Verdiepingen	1
Energielabel	A++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel, Gashaard, Vloerverwarming geheel, Warmte Terugwininstallatie
Ketel	BUVA HR (2018, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Open ligging, Vrij uitzicht, Zeezicht
Balkon	Ja
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	Zuidwest, 39m <sup>2</sup> , 475×813cm



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

# Kenmerken

Schuur


Soort

garage

Inpandig

Parkeerkelder

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)





Houtrustweg 419, Scheveningen

"Wonen in Nationaal Park Hollandse Duinen"

Fantastisch gelegen tegenover de duinen en op nog geen 2 minuten loopafstand van het strand, luxe afgewerkt 2.90 meter hoog (voormalig) 4 kamer hoekappartement "Meeuw" op de 1e woonlaag met een zonnig terras aan de voor- en achterzijde en een eigen parkeerplaats en berging in de onderbouw.

Het appartement heeft vrij uitzicht op natura 2000 duingebied.

## INDELING

Prachtig verhoogd entree, vestibule met videofoonsysteem en zandkleurige tegels.

Entree van het appartement met gang voorzien van lichte eiken parketvloer.

Installatieruimte met warmteterugwinning installatie en combiketel. Ruim toilet met fonteintje en vaste kast met wasmachineaansluiting en drogeropstelling.

Riante ouderslaapkamer (voorheen 2 kamers) met schitterende kastenwand en toegang naar een terras aan de achterzijde gelegen op het noordoosten

Ruime 2de slaapkamer tevens met een kastenwand en toegang naar het terras. Luxe badkamer met dubbele inloopdouche met soft closing douchescherm, dubbel wastafelmeubel, toilet en sauna.

Lichte woonkamer met gesloten gas haard, grenzend aan een groot fraai aangelegd terras gelegen op het zuidwesten met zicht op de duinen.

Luxe open keuken voorzien van een licht grijs composiet aanrechtblad, inductie kookplaat, Quooker, combioven/stoomoven, combioven/magnetron, koelkast en losse vriezer (3 laden).

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

## BIJZONDERHEDEN

Gelegen op eeuwigdurende erfpachtgrond, waarvan de canon is afgekocht.

Aanvaarding in overleg.

Rioolheffing 2022 € 154,50.

109/3.413e aandeel in de gemeenschap.

Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 233,10 (appartement) + € 50,94 (parkeerplaats) per maand.

Kosten via VvE voor service/onderhoudscontract cv-ketel bedragen € 118,20 per jaar welke per half jaar wordt verrekend.

Elektra 10 groepen waaronder 3 fase met aardlekschakelaars.

Centrale vloerverwarming middels een BUVA HR cv-ketel, bouwjaar 2018. Vloerkoeling aanwezig en de mogelijkheid om per kamer de vloerverwarming en vloerkoeling te regelen.



Vernieuwd warmte terugwininstallatie inclusief doppen met automatische regeling per kamer op CO2 gehalte en vochtigheid uit de badkamer.  
CO2 sensor en thermostaat in iedere kamer.  
Warmwatervoorziening middels CW5 c.v.-ketel.  
Het appartement is voorzien van een gesloten gas sfeer haard en geheel voorzien van vloerverwarming.  
Het appartement is aan de voor- en achterzijde voorzien van horren.  
Het terras is voorzien van water, licht en elektra.  
Twee zonnepanelen op het dak van het complex behoren tot het appartement.  
Het gehele appartement is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas HR ++.  
Aan de voorzijde nieuwe elektrische zonwering.  
De onderhoudssituatie van de keuken en het sanitair is uitstekend.  
De onderhoudssituatie is zowel binnen als buiten uitstekend.  
Berging in onderbouw alsmede parkeerplaats nr 56 in ondergelegen parkeergarage.  
Bouwjaar 2018.  
Woonoppervlakte ca. 110 m<sup>2</sup>.  
De inhoud van het appartement is ca. 410 m<sup>3</sup>.  
Model NVM-koopakte van toepassing.

## NABIJ

Winkels aan de haven, Frederik Hendriklaan, Keizerstraat en Fahrenheitstraat zijn op loop-/fietsafstand.  
Tevens ligt het appartement op loopafstand van strand, zee en duinen en de Haven van Scheveningen.  
Ook zijn de Bosjes van Poot en Segbroekpark dichtbij.  
Diverse restaurants en musea, scholen alsmede uitvalswegen via Hubertustunnel.  
Direct achter het appartementengebouw is de begin en eindhalte van bus 28 welke via het centrum van Den Haag naar het Centraal Station en station Voorburg rijdt.

Nabij Europese school of The Hague, basisscholen en diverse sportfaciliteiten zoals tennis, voetbal, hockey, honk-/softbal, paardrijden, handbal en dans.

## KADASTRALE INFORMATIE

Gemeente : 's-Gravenhage  
Sectie : AK  
Nummer : 11451  
Appartementsindex : -22

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.

#####

"Living in Hollandse Duinen National Park"

Fantastic located opposite the dunes and in less than 2 minutes' walk from the beach, luxuriously finished 2.90 meters high (former) 4-room corner apartment "Meeuw" on the 1st floor with a sunny terrace at the front and rear and an own parking space and storage room in the basement.

The apartment has an unobstructed view of the Natura 2000 dune area.

## LAY-OUT

Beautiful raised entrance, vestibule with videophone system and sand-colored tiles.

Entrance of the apartment with hallway with light oak parquet flooring.

Installation room with heat recovery system and central heating system. Spacious toilet with hand wash and cupboard with connection for washing machine and dryer.

Spacious master bedroom with beautiful wall cupboards and access to a terrace at the rear facing northeast.

Spacious 2nd bedroom (formerly 2 rooms) also with a wardrobe and access to the terrace. Luxurious bathroom with double walk-in shower with soft closing shower screen, double washbasin, toilet and sauna.

Bright living room with closed gas fireplace, adjacent to a large beautifully landscaped terrace facing southwest with a view of the dunes.

Luxurious open kitchen with a light gray composite worktop, induction hob, Quooker, combi oven/steam oven, combi oven/microwave, fridge and separate freezer (3 drawers).

We refer to the floor plans for the dimensions of the rooms.

## SPECIAL FEATURES

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

Acceptance in agreement.

Sewage charges 2022 € 154.50.

109/3.413th share in the community.

Active Owners Association, contribution € 233.10 (apartment) + € 50.94 (parking space) per month.

Costs via VvE for service/maintenance contract for the central heating boiler amount to € 118.20 per year, which is settled every six months.

Electricity 10 groups including 3 phase with earth leakage switches.

Central underfloor heating via a BUVA high-efficiency central heating boiler, manufactured in 2018.



Underfloor cooling is present, with the option to control the underfloor heating and cooling per room. Upgraded heat recovery system including vents with automatic control per room based on CO2 levels and humidity from the bathroom.

CO2 sensor and thermostat in every room.

Hot water supply via CW5 central heating system.

The apartment has a closed gas atmosphere fireplace and provided with underfloor heating throughout.

The apartment is fitted with screens at the front and rear.

The terrace is equipped with water, light and electricity.

Two solar panels on the roof of the complex belong to the apartment.

The entire apartment is equipped with synthetic window frames with HR ++ double glazing.

New electric sun blinds at the front.

The maintenance situation of the kitchen and sanitary facilities is excellent.

The maintenance situation is excellent both inside and outside.

Storage room in the basement as well as parking space no. 56 in the underground parking garage.

Built in 2018.

Living surface approx. 110 m<sup>2</sup>.

The volume of the apartment approx. 410 m<sup>3</sup>.

NVM model deed applicable.

## NEAR

Shops on the harbor, Frederik Hendriklaan, Keizerstraat and Fahrenheitstraat are within walking/cycling distance.

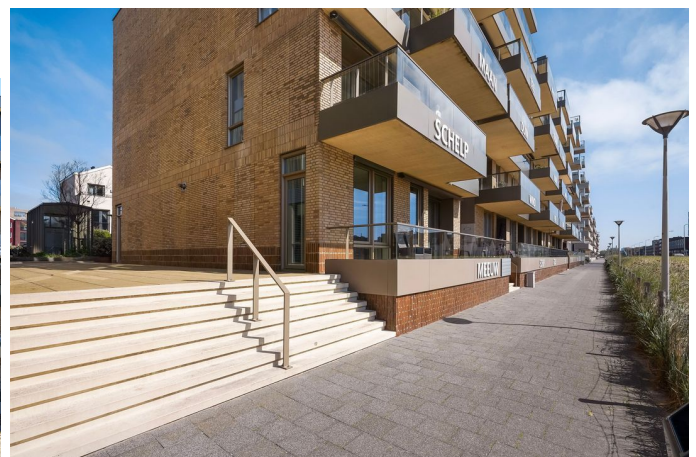
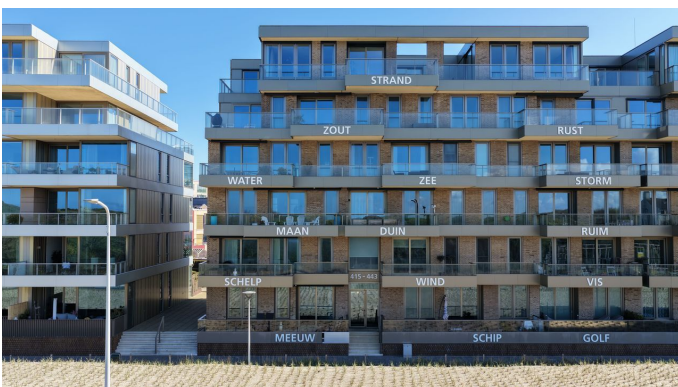
The apartment is also within walking distance of the beach, sea and dunes and the Port of Scheveningen. The Bosjes van Poot and Segbroekpark are also nearby.

Various restaurants and museums, schools as well as roads through Hubertustunnel.

Directly behind the apartment building is the start and end stop of bus 28 which runs through the center of The Hague to Central Station and Voorburg station.

Near the European School of The Hague, primary schools and various sports facilities such as tennis, football, hockey, baseball/softball, horse riding, handball and dance.

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.



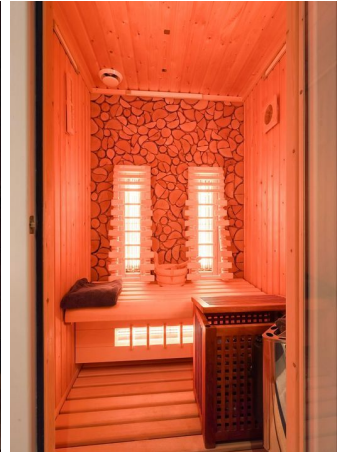


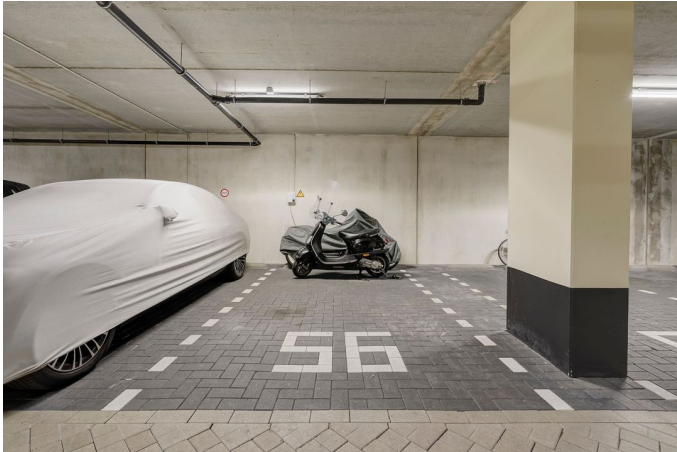















**Joost van Vliet**  
makelaars o.g.

Foto's



Joost van Vliet makelaars      Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

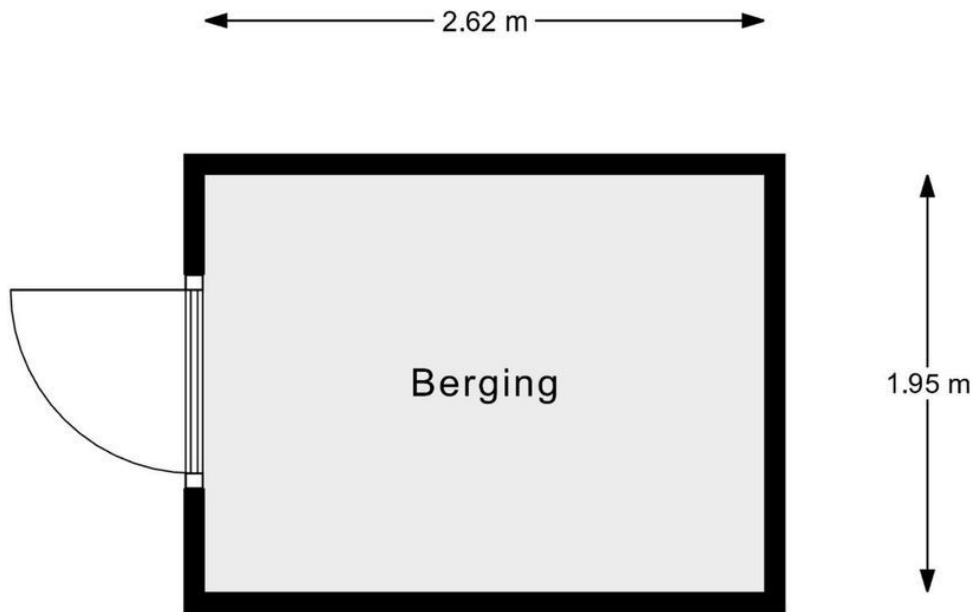
 [info@joostvanvliet.nl](mailto:info@joostvanvliet.nl)

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

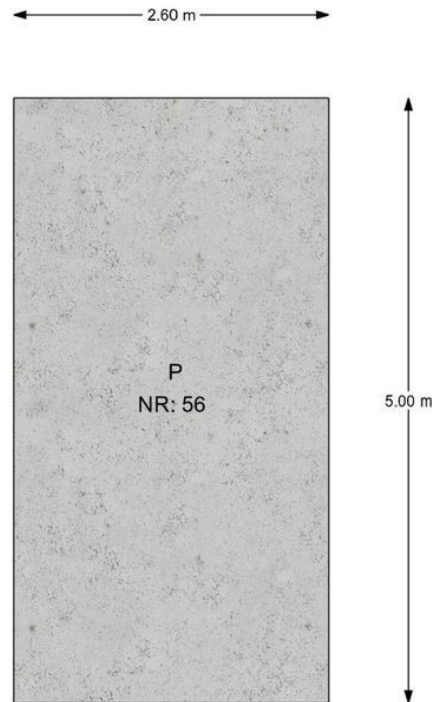




Houtrustweg 419, Den Haag | Bel-Etage H = 3.02 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Houtrustweg 419, Den Haag | Souterrain (Berging) H = 2.87 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Houtrustweg 419, Den Haag | Souterrain (Parkeerplaats) H = 2.87 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties