



Joost van Vliet
makelaars o.g.

Te Koop



Tuinfluiterlaan 35

2566 SJ Den Haag

Eengezinswoning, Tussenwoning 119m²

Vraagprijs € 895.000 k.k.

Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

 www.joostvanvliet.nl





Vraagprijs	€ 895.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1930
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Oppervlakte	119m ²
Perceel	216m ²
Inhoud	450m ³
Aantal kamers	6
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Verdiepingen	3
Energielabel	E
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas, Vloerisolatie
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Atag (2010, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Voortuint
Achtertuint	West, 1×1cm
Schuur	Vrijstaand hout
Faciliteiten schuur	Voorzien van elektra



Tuinfluiterslaan 35, Vogelwijk

Aan rustige, zeer kindvriendelijke en groene laan in de geliefde Vogelwijk gelegen, een 5/6-kamer eengezinswoning voorzien van riante woon/eetkamer met uitbouw en half open keuken, 3/4 slaapkamers (mogelijkheid 5 slaapkamers te maken) en een zeer diepe verrassend vormgegeven en zonnige achtertuin gelegen op westen.

Erfpacht eeuwigdurend afgekocht. De woning dient gemoderniseerd te worden.

Op steenworp afstand van strand en duinen, nabij winkels, openbaar vervoer, uitvalswegen, scholen en sportfaciliteiten.

INDELING

Via ruime voortuin, entree van de woning, vestibule met meterkast, tochtdeur, gang met trappenkast en separaat toilet met fontein.

Riante woon/eetkamer voorzien van een houten parketvloer, open haard en uitbouw met convectorput, veel lichtinval door de grote raampartij, eenvoudige half open keuken in rechte opstelling met keramische kookplaat en inbouwoven.

Via schuifpui of keukendeur toegang tot de zeer diepe verrassend vormgegeven en zonnige diepe achtertuin, gelegen op het westen met vrij uitzicht, voorzien van een houten berging met elektra.

Vanuit de woonkamer via luik toegang tot de riante kruipruimte die gebruikt kan worden als bergruimte.

1e VERDIEPING

Overloop, riante en lichte achterslaapkamer (welke terug kan worden gebracht naar 2 slaapkamers) en riante voorslaapkamer met 3 vaste kasten.

Aan de voorzijde gelegen, geheel betegelde badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel.

2e VERDIEPING

Overloop met opstelplaats cv-ketel, riante slaapkamer met een grote brede dakkapel en externe bergruimte in de knieschotten. Er kan een extra (5e) slaapkamer worden gecreëerd door het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde middels het aanvragen van een omgevingsvergunning.

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 9 groepen met aardlekschakelaar.

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Atag, bouwjaar 2010.

Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel

De onderhoudssituatie van het sanitair en de keuken is matig/redelijk.

De onderhoudssituatie binnen is redelijk/goed en buiten goed.

De woning is voorzien van houten/aluminium kozijnen met aan de voorzijde dubbel glas en aan de achterzijde gedeeltelijk dubbel glas.

Gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

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

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

Bouwjaar 1930.

Woonoppervlakte ca. 119 m².

De inhoud van de woning is ca. 450 m³.

De woning is bouwkundig gekeurd.

Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ

Winkels aan de Goudsbloemlaan, Fahrenheitstraat, Thomsonlaan, Frederik Hendriklaan, het De Savornin Lohmanplein en Haagse binnenstad.

Bosjes van Pex, duinen, strand en zee, Badplaats Kijkduin, Haven van Scheveningen, 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 : 's-Gravenhage

Sectie : AO

Nummer : 2033

Grootte : 2 are 16 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.

Located on a quiet, very child-friendly, and green avenue in the popular Vogelwijk neighborhood, this 5/6-room family home features a spacious living/dining room with an extension and a semi-open kitchen, 3/4 bedrooms (with the possibility of creating 5 bedrooms) and a very deep, surprisingly designed, and sunny west-facing backyard.

Perpetual leasehold has been bought out. The property requires modernization.

A stone's throw from the beach and dunes, close to shops, public transport, arterial roads, schools and sports facilities.

LAY-OUT

Via a spacious front garden, entrance to the home, vestibule with meter cupboard, draft door, hallway with underneath stairs cupboard and separate toilet with hand basin.

Spacious living/dining room featuring a wooden parquet floor, fireplace and extension with a convector pit; plenty of natural light due to the large windows; simple semi-open kitchen in a straight lay-out with a ceramic hob and built-in oven. Access via sliding doors or kitchen door to the very deep, surprisingly designed, and sunny deep backyard, facing west with an unobstructed view, equipped with a wooden shed with electricity.

From the living room, access via a hatch to the spacious crawl space, which can be used as storage space.

FIRST FLOOR

Landing, spacious and bright rear bedroom (which can be converted back into 2 bedrooms) and spacious front bedroom with 3 built-in wardrobes.

Front-located, fully tiled bathroom equipped with shower, toilet and washbasin.

SECOND FLOOR

Landing with space for the central heating boiler, spacious bedroom with a large wide dormer window and external storage space in the knee walls. An extra (5th) bedroom can be created by installing a dormer window at the front by applying for an environmental permit.

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 9 groups with circuit breaker.

Central heating system, brand Atag, model 2010.

Hot water supply by central heating system.

The condition of the bathroom and the kitchen is moderate/reasonable.

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

The house has wooden/aluminum window frames with at the front double glazing and at the back partly double glazing.

Part of the conservation area of the village or town (beschermd stads- of dorpsgezicht).

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 1930.

Living surface approx. 119 m².

The volume of the house approx. 450 m³.

Technical survey available.

NVM model deed applicable.

NEAR

Shops at the Goudsbloemlaan, Fahrenheitstraat, Thomsonlaan, Frederik Hendriklaan, the De Savornin Lohmanplein and Center of The Hague.

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


















Joost van Vliet
makelaars o.g.

Foto's



Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

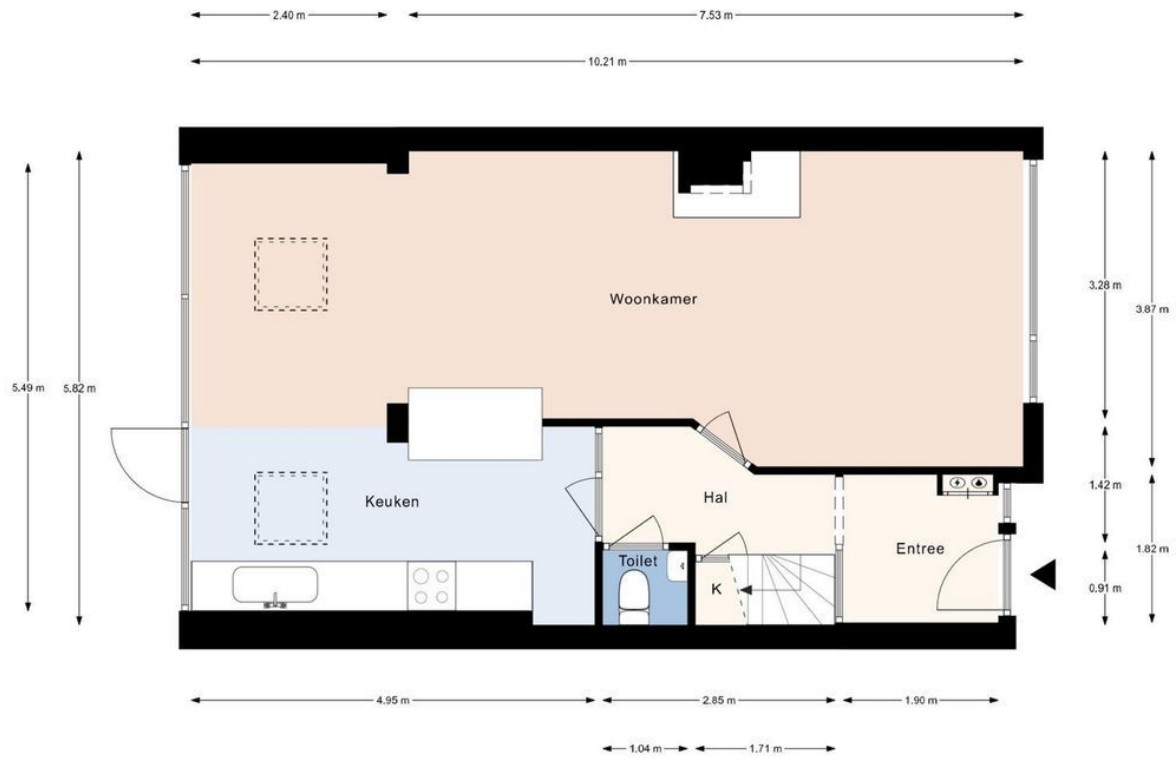
 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

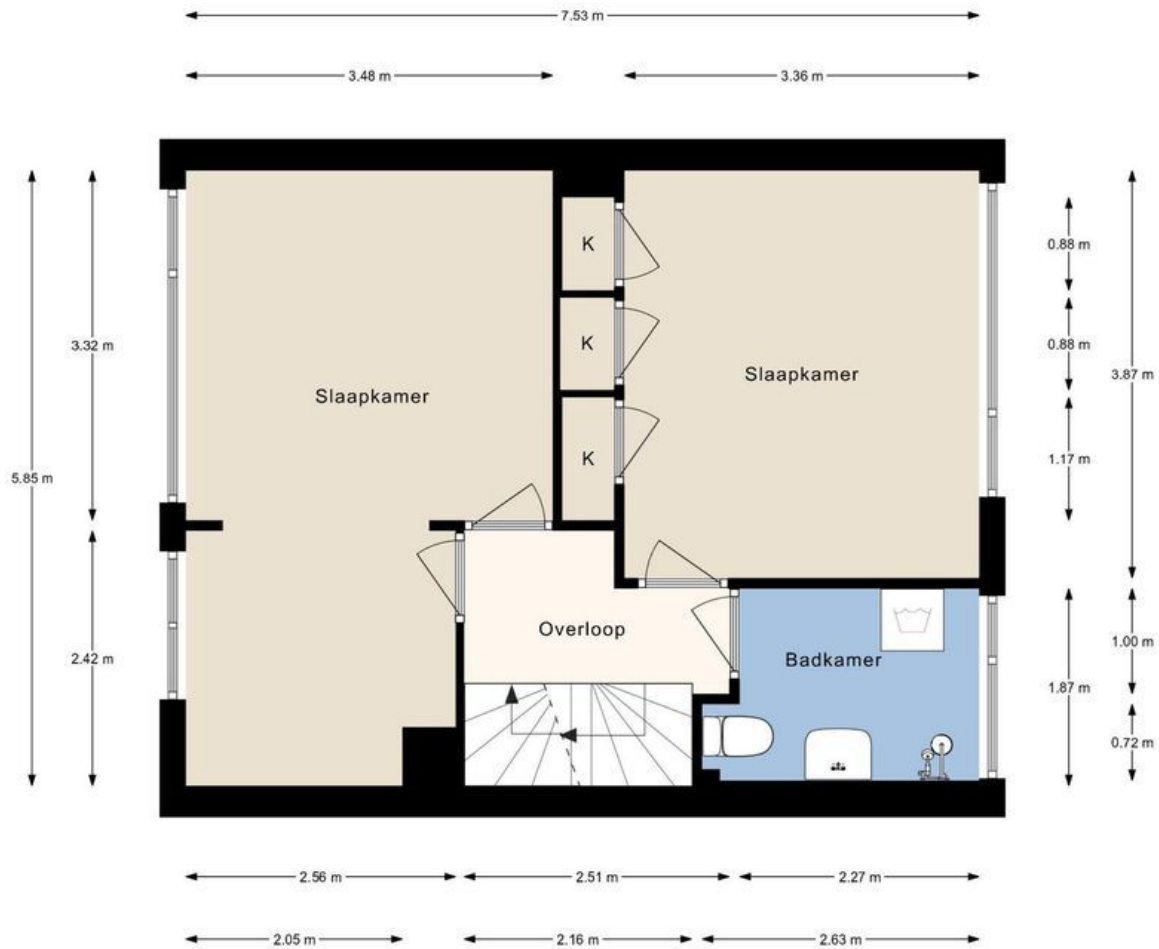
 www.joostvanvliet.nl



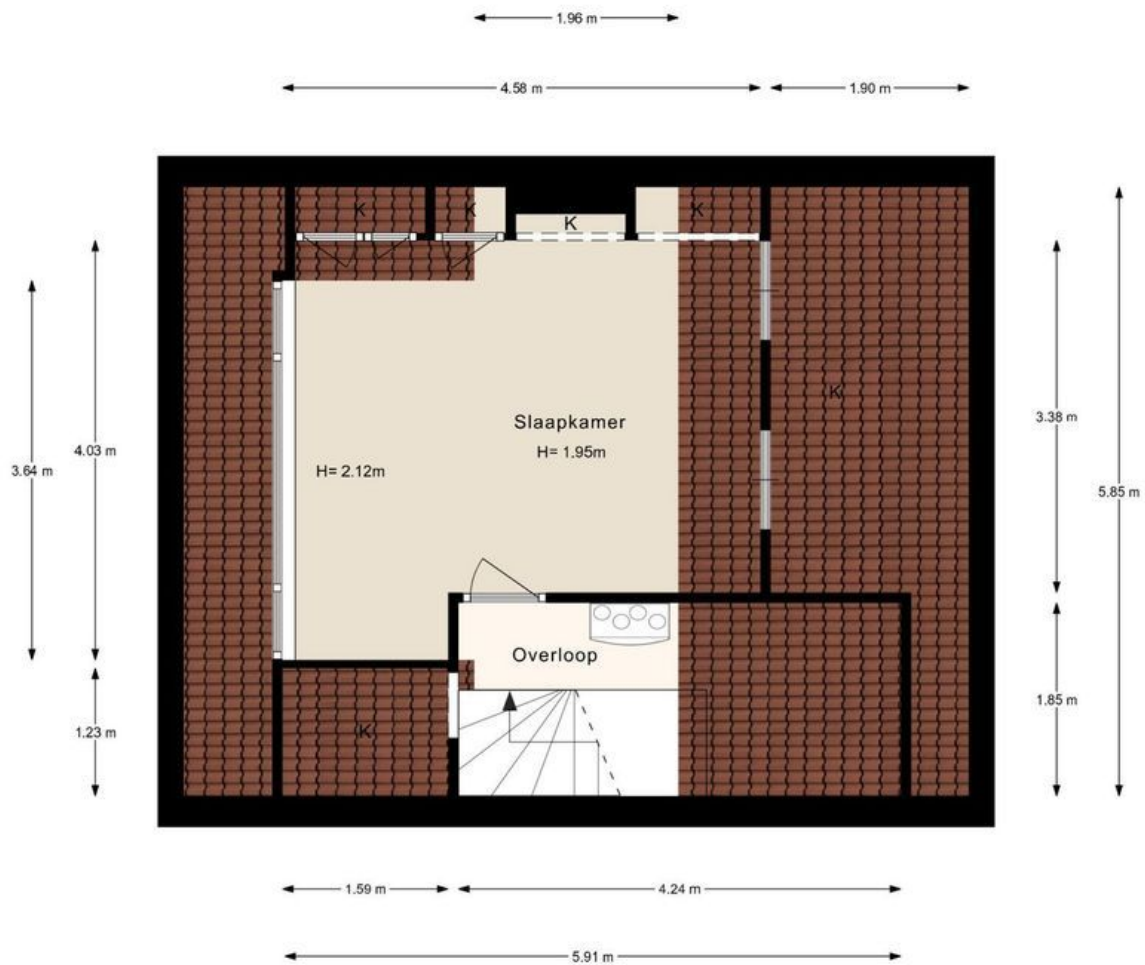




Tuinfluiterslaan 35, Den Haag | Begane grond H= 2.73m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Tuinfluiterslaan 35, Den Haag | 1e verdieping H= 2.60m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Tuinfluiterslaan 35, Den Haag | 2e verdieping H= 2.12m
© Klooster Vastgoedpresentaties