



Joost van Vliet
makelaars o.g.

Te Koop



Laan van Meerdervoort 863

2564 AH Den Haag

Herenhuis, Tussenwoning 200m²

Vraagprijs € 999.000 k.k.

Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

 www.joostvanvliet.nl





Vraagprijs	€ 999.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis, Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1926
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Goed
Oppervlakte	200m ²
Perceel	180m ²
Overig	11m ²
Inhoud	755m ³
Aantal kamers	9
Slaapkamers	6
Badkamers	2
Verdiepingen	4
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie
Warm water	C.V.-ketel, Elektrische boiler eigendom
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Remeha Calenta (2014, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	In woonwijk
Balkon	Ja
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	West, 46m ² , 625×740cm
Soort garage	Vrijstaand steen



Capaciteit	1
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water



Laan van Meerdervoort 863, Bloemenbuurt

Zeer goed onderhouden, 9-kamer herenhuis, voorzien van 2 badkamers, waskamer, kelder en met behoud van veel authentieke elementen. Uniek door de combinatie met de garage aan de Hyacinthweg, die aansluit op de achtertuin.

INDELING

Entree met luifel en originele voordeur, originele vestibule met marmeren lambrisering en vloer, tochtseparatie met openslaande deuren voorzien van roedeverdeling en bovenraam van glas in lood, gang met eiken houten vloerdelen, modern toilet met originele fontein, toegang naar de kelder.

Riante kamer ensuite met visgraat eiken houten vloerdelen, schuifseparatie voorzien van glas in lood en 4 vaste kasten, zwart marmeren schouw met hout open haard, voorerker met bovenramen van glas in lood in origineel verband, visgraat parketvloer met bies, hoge originele plafonds en een open moderne keuken in U-vormige opstelling met zwart composiet aanrechtblad, koel-/ vrieskast (3 laden), combi magnetron, inductiekookplaat, vaatwasser en close-in boiler.

Openslaande deuren naar een ruim en zonnige achtertuin welke toegang heeft naar een grote garage aan de Hyacinthweg.

De garage is voorzien van een elektrische roldeur, waterkraan en elektra.

Trap met eiken houten treden doorlopend in eiken houten vloerdelen over de gehele verdieping.

1e VERDIEPING

Overloop, toilet met originele fontein, moderne badkamer voorzien van inloop(stort) douche, ligbad, badkamermeubel en vloerverwarming.

Licht en ruime achterslaapkamer met hoog origineel plafond, vaste kast en openslaande deuren naar een balkon, wederom een ruime voorslaapkamer met voorerker voorzien van bovenramen met glas in lood in hetzelfde verband en een kastenwand.

Voorzijkamertje grenzend aan een klein overdekt balkon.

Trap met identieke vloer.

2e VERDIEPING:

Overloop met groot dakraam, toilet, waskamer met vloertegels en dakkapel, achterslaapkamer met een vaste kast en grote dakkapel, tussengelegen moderne badkamer met groot dakraam, inloop (stort) douche en badkamermeubeltje, voorslaapkamer met een grote dakkapel en vaste kast, voorzijkamer met vaste kast en dakkapel.



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 11 groepen met 3 aardlekschakelaars + 3 fase + hoofdschakelaar.

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Remeha Calenta, bouwjaar 2014.

Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel en elektrische boiler (eigendom).

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

De onderhoudssituatie binnen is goed tot uitstekend en buiten goed.

Het woning is aan de voorzijde voorzien van kunststof kozijnen met HR++ en HR+++ glas en de achterzijde is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.

De woning is voorzien van veel authentieke elementen zoals paneeldeuren, schuifseparatie, glas in lood, marmeren schouw.

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

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

Bouwjaar ca. 1926.

Woonoppervlakte ca. 200 m².

De inhoud van de woning is ca. 755 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, tramlijn 11, 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 : AV

Nummer : 661

Grootte : 1 are 80 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 well-maintained, 9-room townhouse featuring 2 bathrooms, a laundry room, and a cellar, retaining many authentic features. Unique due to the combination with the garage on Hyacinthweg, which connects to the back garden.

LAYOUT

Entrance with canopy and original front door, original vestibule with marble paneling and flooring, draft separation with double doors featuring rod division and a stained-glass upper window, hallway with herringbone oak floorboards extending into the living room, modern toilet with original handbasin, access to the cellar.

Spacious en-suite room with sliding partition featuring stained glass and 4 built-in cupboards, black marble fireplace with wooden hearth, front bay window with stained-glass upper windows in original pattern, herringbone parquet flooring with border, high original ceilings, and an open modern U-shaped kitchen with black composite countertop, fridge/freezer (3 drawers), combination microwave, induction hob, dishwasher, and close-in boiler.

French doors to a spacious and sunny back garden which provides access to a large garage on Hyacinthweg.

The garage is equipped with an electric roller door, water tap, and electricity.

Staircase with oak treads continuing into oak floorboards throughout the entire floor.

FIRST FLOOR

Landing, toilet with original handbasin, modern bathroom equipped with walk-in shower, bathtub, vanity unit, and underfloor heating.

Bright and spacious rear bedroom with high original ceiling, built-in wardrobe, and French doors to a balcony; another spacious front bedroom with a bay window featuring upper windows with stained glass in the same pattern and a wall of wardrobes.

Small front room adjacent to a small covered balcony.



Staircase with identical flooring.

SECOND FLOOR:

Landing with large skylight, toilet, laundry room with floor tiles and dormer, rear bedroom with a built-in wardrobe and large dormer, intermediate modern bathroom with large skylight, walk-in (rain) shower and vanity unit, front bedroom with a large dormer and built-in wardrobe, front side room with built-in wardrobe and dormer.

- 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 11 groups with 3 circuit breakers + 3 fases + main switch.

Central heating system, brand Remeha Calenta, model 2014.

Hot water supply by central heating system and electric water heater (owned).

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

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

The house has in front synthetic window frames with HR++ and HR+++ glazing and at the back synthetic window frames with HR++ glazing.

The house is equipped with authentic features such as panel doors, sliding separation, stained glass skylights, marble fireplace.

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 approx.. 1926.

Living surface approx. 200 m².

The volume of the house approx. 755 m³.

Technical survey available.

NVM model deed applicable.

NEAR

Shops on Goudsbloemlaan, Fahrenheitstraat, Thomsonlaan, Frederik Hendriklaan, De Savornin Lohmanplein, and The Hague city center.

Bosjes van Pex, dunes, beach and sea, Kijkduin seaside resort, Scheveningen Harbour, restaurants, and museums.

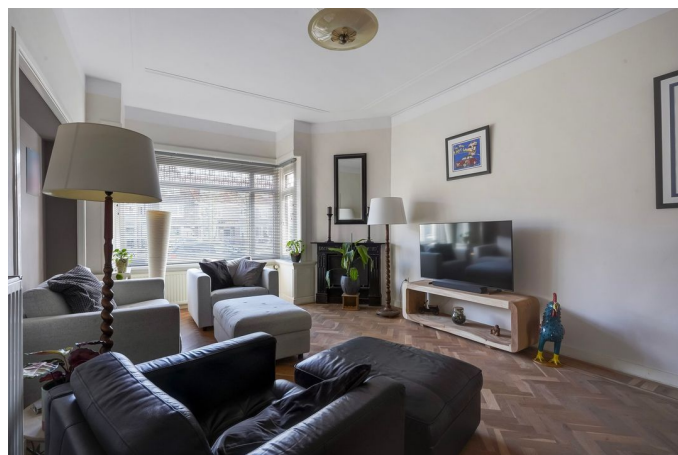
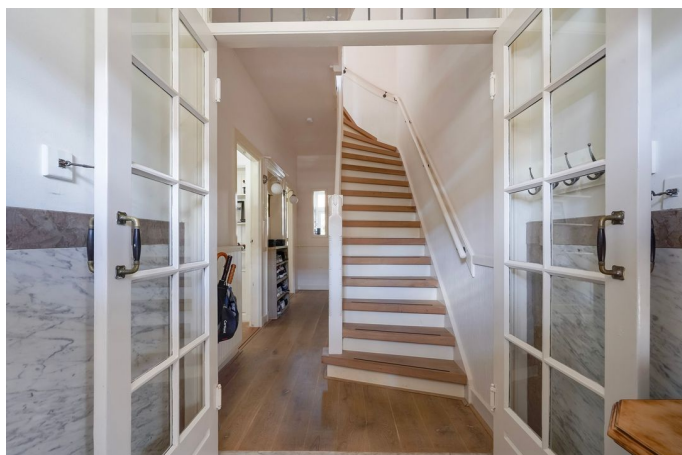
Public transport (RandstadRail line 3, tram line 11, bus 24), arterial roads via the Hubertus Tunnel and Westland Route.



Near the European and/or 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.

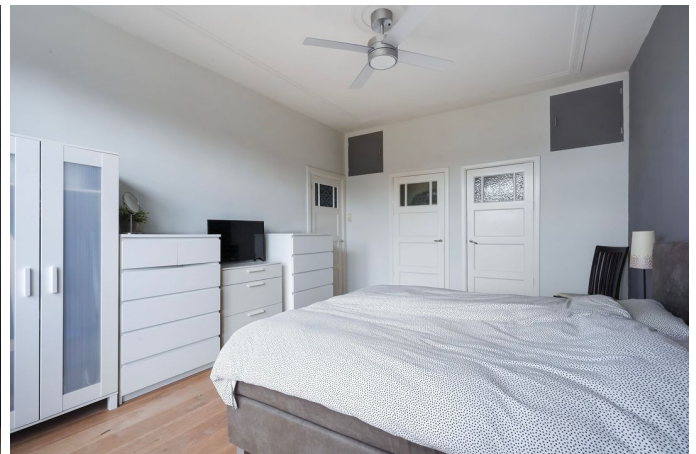
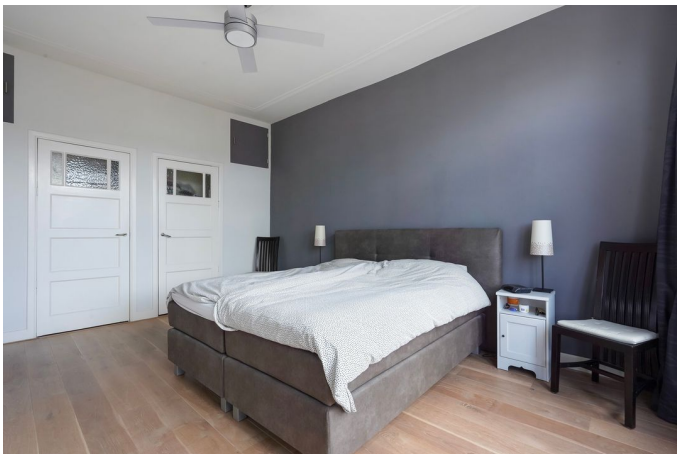










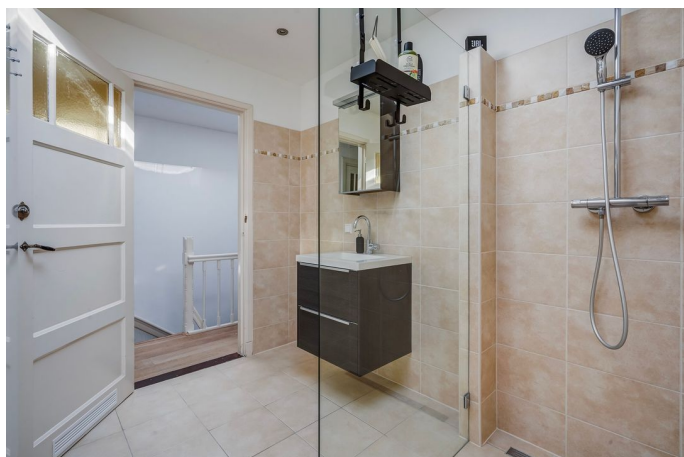
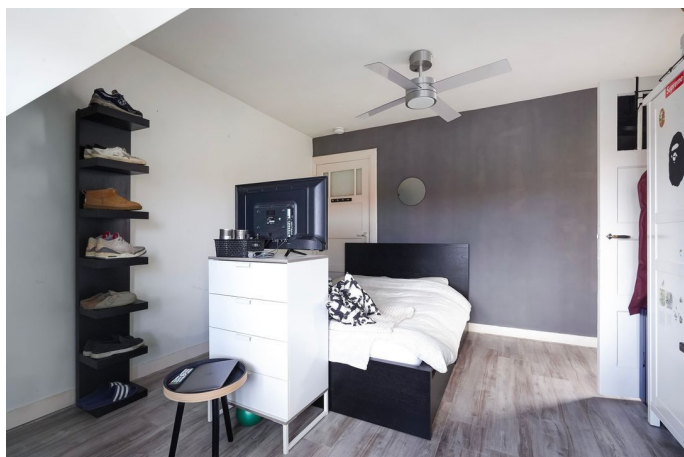




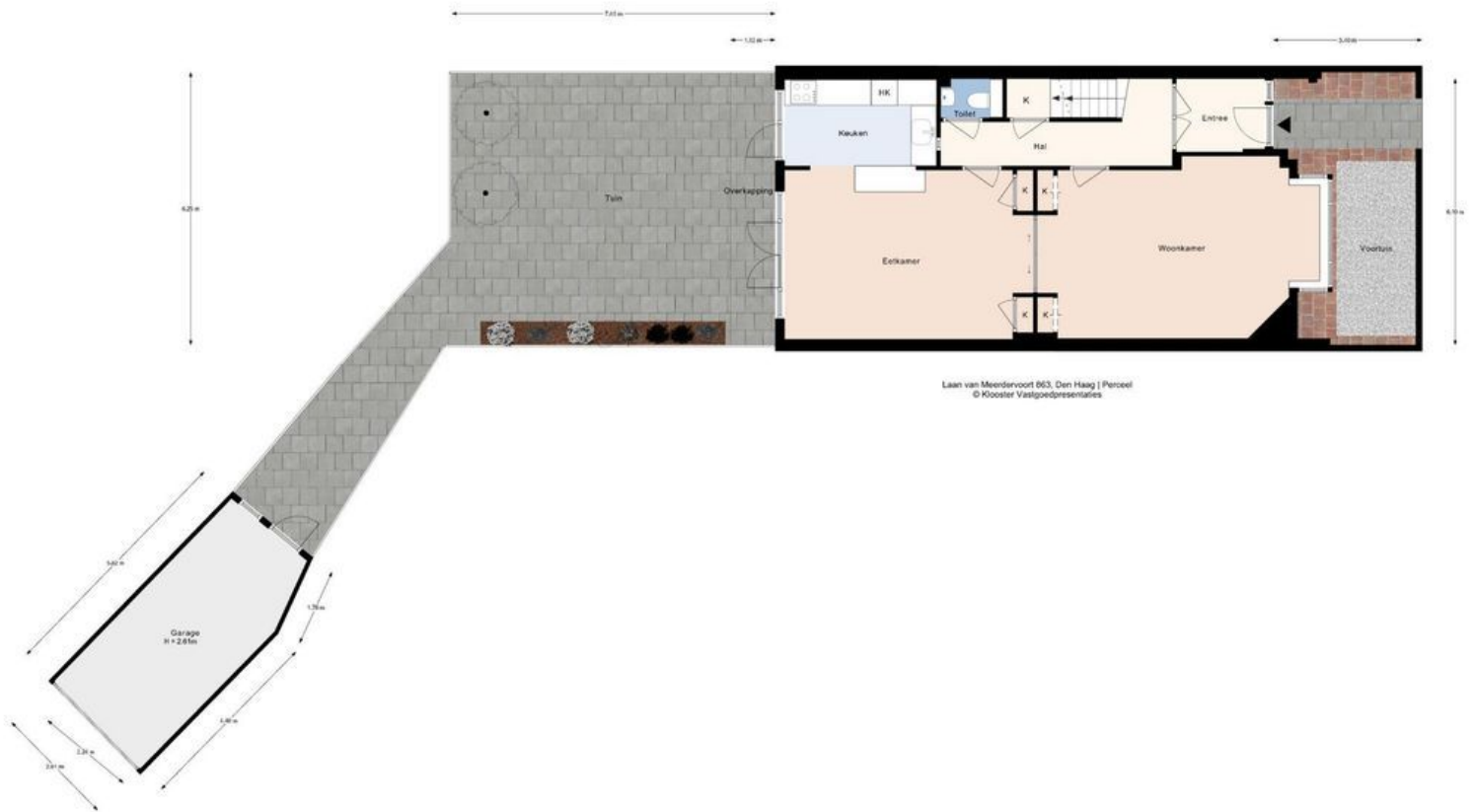


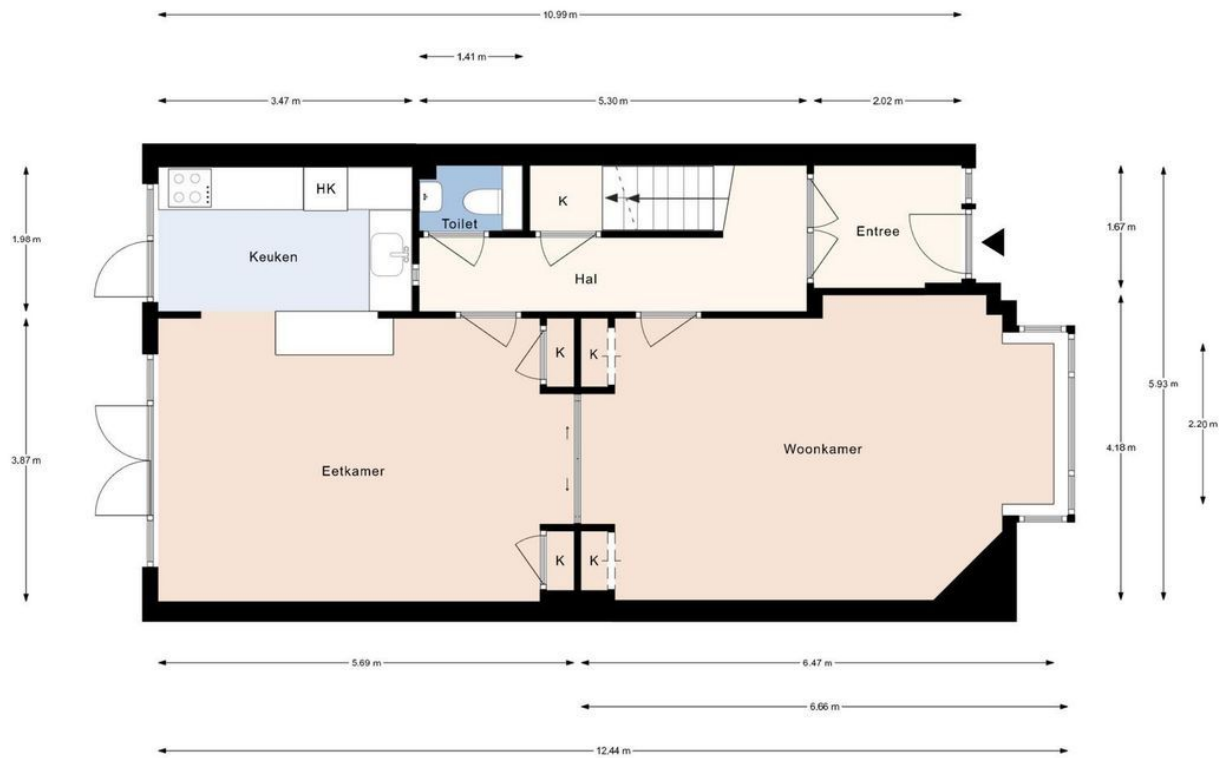








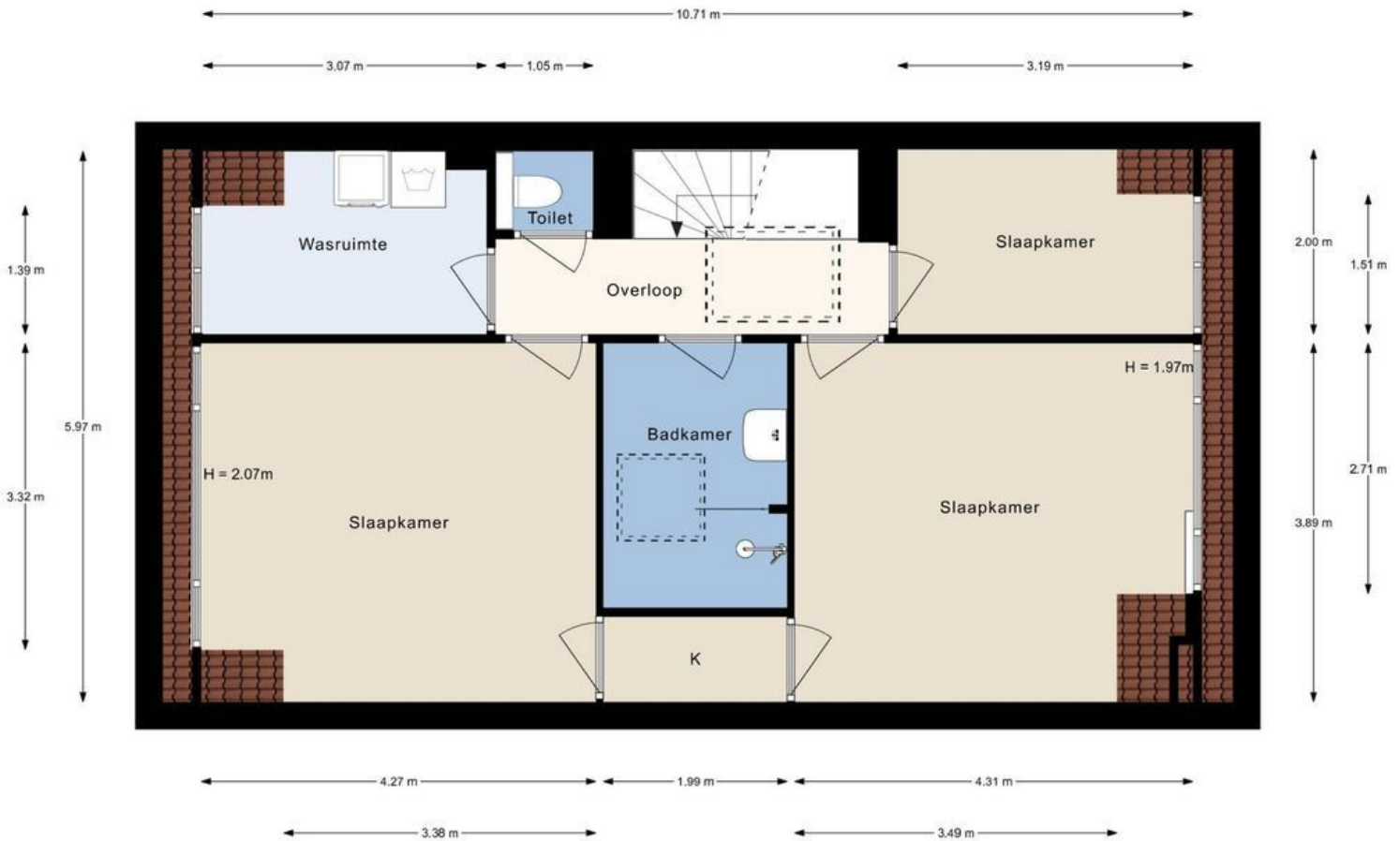




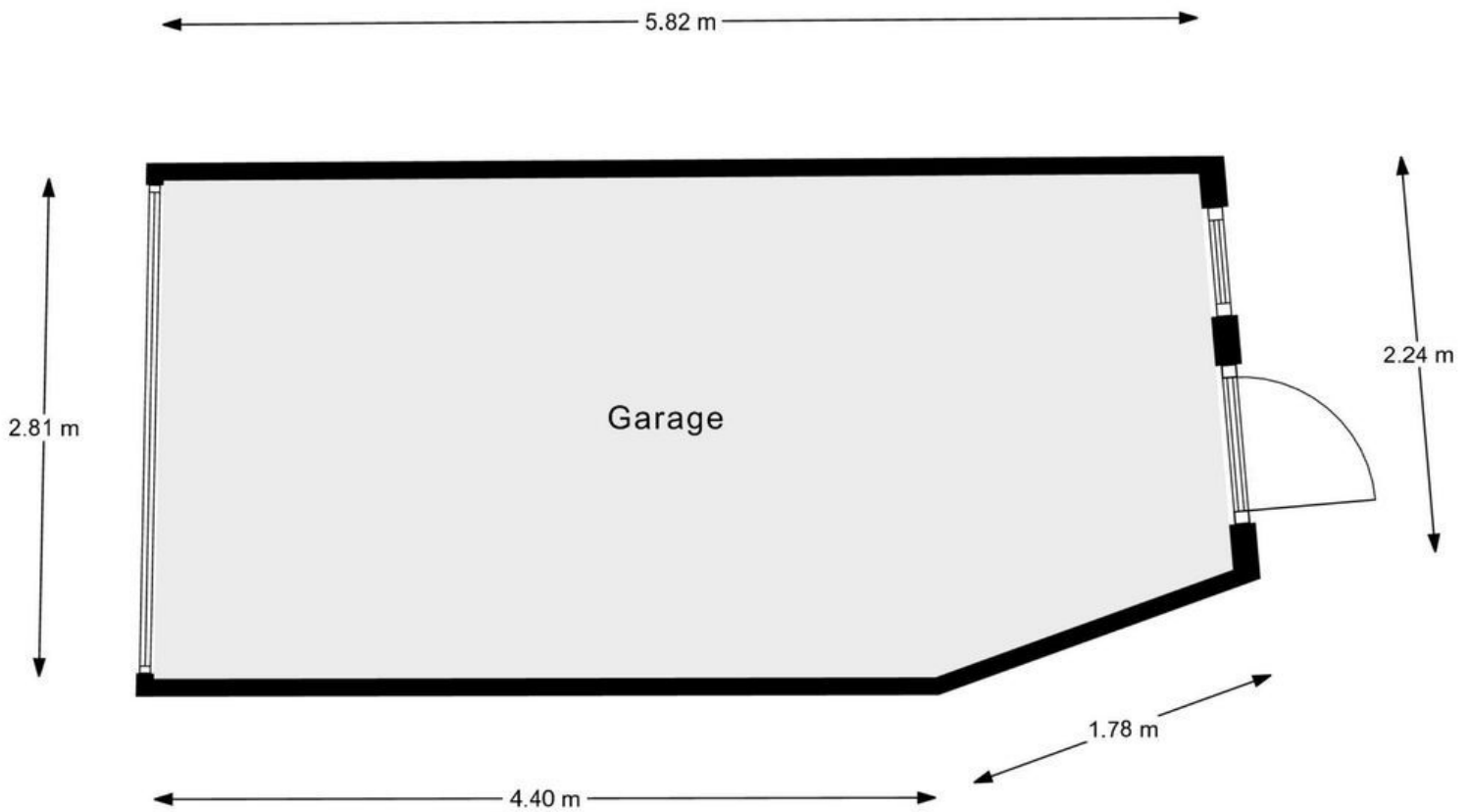
Laan van Meerdervoort 863, Den Haag | Begane grond H = 3.04 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



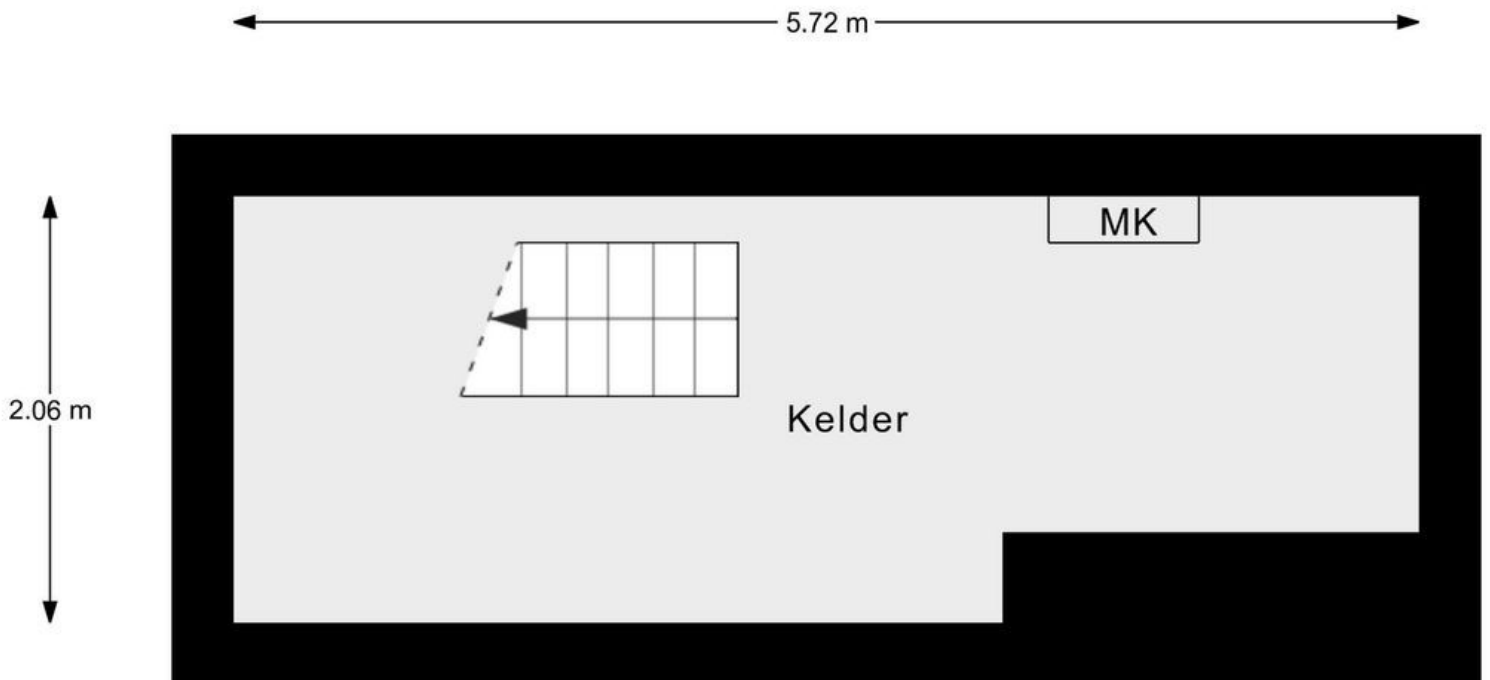
Laan van Meerdervoort 863, Den Haag | 1e verdieping H = 3.05 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Laan van Meerdervoort 863, Den Haag | 2e verdieping H = 2.54 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Laan van Meerdervoort 863, Den Haag | Begane grond (Garage) H = 2.61 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Laan van Meerdervoort 863, Den Haag | Kelder H = 1.72 m
© Klooster Vastgoedpresentaties