



Joost van Vliet
makelaars o.g.

Te Koop



Pioenweg 11

2565 AX Den Haag

Herenhuis, Tussenwoning 250m²

Vraagprijs € 1.100.000 k.k.

Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

 www.joostvanvliet.nl





Vraagprijs	€ 1.100.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis, Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1927
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Oppervlakte	250m ²
Perceel	230m ²
Overig	12m ²
Inhoud	935m ³
Aantal kamers	10
Slaapkamers	6
Badkamers	2
Verdiepingen	4
Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Remeha (2017, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan bosrand, In bosrijke omgeving, In woonwijk
Balkon	Ja
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	Noordoost, 116m ² , 699×1661cm
Schuur	Inpandig
Faciliteiten schuur	Voorzien van elektra, Voorzien van water



Soort	Inpandig
garage	
Capaciteit	1
Voorzieningen	Voorzien van elektra



Pioenweg 11, Bloemenbuurt

Riant 4 laags klassiek 10 kamer herenhuis op een kavel van 230 m² met 275 m² gebruikersoppervlakte en veel inbandige bergruimte en inbandige garage.

De woning heeft veel mogelijkheden, zoals kantoor/praktijk aan huis, door 2 huisnummers "Pioenweg 11 en Hyacinthweg 69" allebei met eigen ingang.

Prachtig gelegen nabij Bosjes van Pex, beschermd duingebied Wapendal, duinen, strand en zee en Badplaats Kijkduin.

BEGANE GROND

Zonnige voortuin met een verhoogde entree en luifel, vestibule met openslaande deuren naar de gang voorzien van een nis, toilet met duoblok en fontein, lichte en doorgebroken woon-/eetkamer met parketvloer, voorerker, hout open haard en openslaande deuren naar een balkon.

Vanuit de eetkamer toegang naar de keuken voorzien van L-vormig blauw keukenblok voorzien van inductie kookplaat, oven, koel-/vrieskast, magnetron en vaatwasser.

SOUTERRAIN

Vanuit de gang met een trap toegang naar het souterrain (Hyacinthweg 69):

Geheel voorzien van een plavuizen tegelvloer, meterkast, toilet, inbandige garage met openslaande deuren naar de ruime achtertuin met diverse terrassen en eigen parkeerplaats, voorkamer/berging voorzien van wasmachine aansluiting, keukenblok en koekoek voor het nodige daglicht. Ruime tuinkamer voorzien van hout open haard en schuifpui.

1e VERDIEPING

Overloop, toilet met duoblok en fontein, voorzijkamer, voorslaapkamer met erker en 2 suitekasten, royale achter slaapkamer met kastenwand en openslaande deuren naar een balkon, blauw/wit betegelde badkamer met tweepersoons ligbad, aparte douche, een spiegelkast en badkamermeubel.

2e VERDIEPING

Overloop, een ruime zolderkamer aan de voorzijde met dakraam en dakkapel, een 2e voorslaapkamer met wastafel en dakraam, en een derde over de gehele breedte gelegen achter slaapkamer voorzien van dakraam en dakkapel, kitchenette, inloopkast en douche.

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 10 groepen + 2 fase met 3 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar.
Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Remeha, bouwjaar 2017.
Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.
De onderhoudssituatie van het sanitair en de keuken is redelijk tot goed.
De onderhoudssituatie is zowel binnen als buiten goed.
De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.
Olietank is gesaneerd. KIWA-certificaat aanwezig.
Koper is vrij in notariskeuze, echter wel in regio Haaglanden.
De lood- /asbest- en ouderdomsclausules zijn van toepassing.
Bouwjaar ca. 1927.
Woonoppervlakte ca. 250 m².
De inhoud van de woning is ca. 935 m³.
De woning is bouwkundig gekeurd.
Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ

Diverse winkels aan het De Savornin Lohmanplein, Vlierboom- en Appelstraat,
en Alphons Diepenbrockhof.
Bosjes van Pex, beschermd Duingebied Wapendal, duinen, strand en zee en badplaats Kijkduin.
Openbaar vervoer, (RandstadRail lijn 3) en uitvalswegen via Westlandroute en Hubertustunnel.
Diverse scholen zoals Europese en/of International School of The Hague en
Sportfaciliteiten.

KADASTRALE INFORMATIE:

Gemeente : 's-Gravenhage
Sectie : AV
Nummer : 677
Grootte : 2 are 30 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.

#####



Spacious 4-story classic 10-room townhouse on a plot of 230 m² with 275 m² of living/usable area, ample internal storage space, and an integrated garage.

with lots of indoor storage space and an indoor garage.

The house has many possibilities, such as office / practice at home, due to 2 house numbers "Pioenweg 11 and Hyacinthweg 69", both with their own entrance.

Beautifully located near Bosjes van Pex, protected dune area Wapendal, dunes, beach and sea and seaside resort Kijkduin.

GROUND FLOOR

Sunny front garden with a raised entrance and canopy, vestibule with double doors to the hallway featuring a niche, toilet with a handbasin, bright and open-plan living/dining room with parquet flooring, front bay window, wood fireplace, and double doors to a balcony.

From the dining room, access to the kitchen features an L-shaped blue kitchen unit equipped with an induction hob, oven, fridge/freezer, microwave, and dishwasher.

BASEMENT/ SOUTERRAIN

From the hallway, a staircase leads to the basement (Hyacinthweg 69):

Fully fitted with a tiled floor, meter cupboard, toilet, integrated garage with double doors leading to a spacious back garden with various terraces and a private parking space, front room/storage room equipped with washing machine connection, kitchenette and skylight for necessary daylight. Spacious garden room with wood fireplace and sliding doors.

1st FLOOR

Landing, toilet with dual flush and washbasin, front side room, front bedroom with bay window and 2 built-in wardrobes, spacious rear bedroom with wall of wardrobes and French doors to a balcony, blue/white tiled bathroom with double bathtub, separate shower, a mirrored cabinet and vanity unit.

2nd FLOOR

Landing, a spacious attic room at the front with skylight and dormer, a 2nd front bedroom with washbasin and skylight, and a third rear bedroom spanning the entire width, equipped with skylight and dormer, kitchenette, walk-in cupboard, and shower.

- 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 10 groups + 2 fases with 3 circuit breakers and main switch.
Central heating system, brand Remeha (2017).
Hot water is supplied by central heating system.
The condition of the bathroom and the kitchen is reasonable/good.
The condition of the interior and the exterior is good.
The house has wooden window frames with double glazing.
Oil tank has been remediated. KIWA certificate is available.
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 approx. 1927.
Living surface approx. 250 m².
The volume of the house approx. 935 m³.
Technical survey available.
NVM model deed applicable.

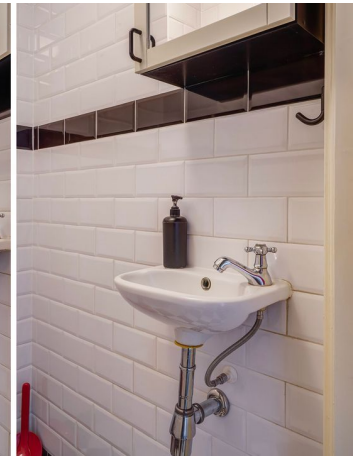
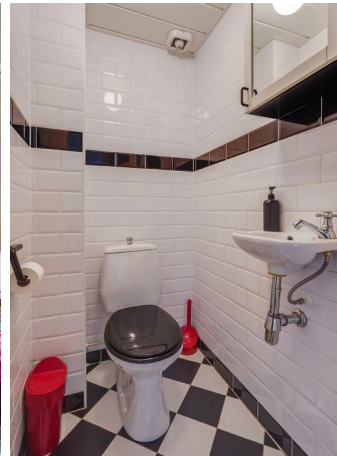
NEAR

Various shops at De Savornin Lohmanplein, Vlierboom- and Appelstraat,
and Alphons Diepenbrockhof.
Bosjes van Pex, protected dune area Wapendal, dunes, beach and sea and seaside resort Kijkduin.
Public transport (RandstadRail line 3) and roads via Westlandroute and Hubertustunnel.
Various schools such as European and/or International School of The Hague and
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.



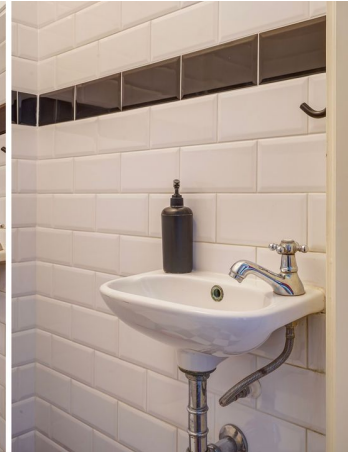










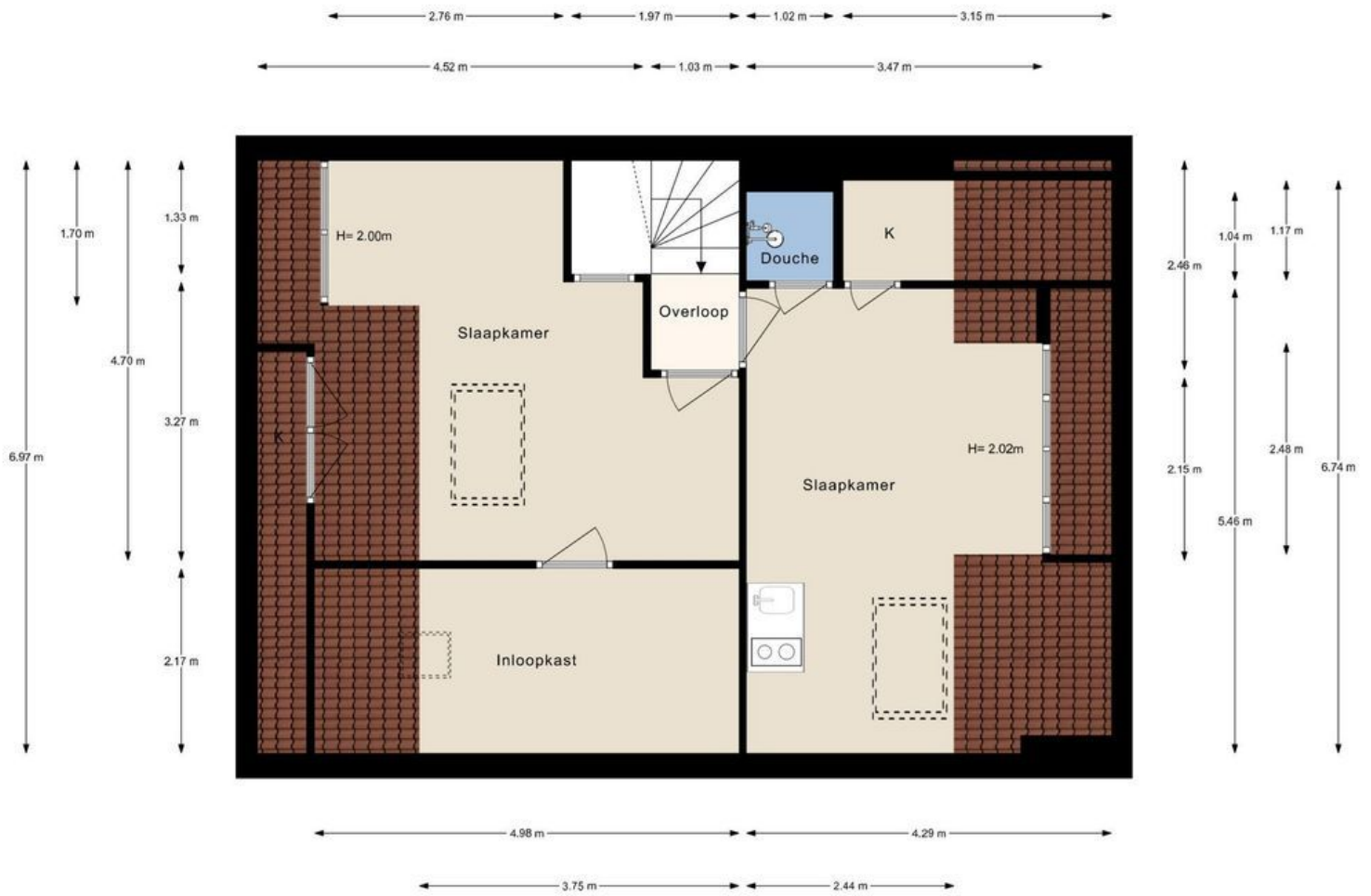








Pioenweg 11, Den Haag | 1e verdieping H= 2.92m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Ploenweg 11, Den Haag | 2e verdieping H= 3.40m
© Klooster Vastgoedpresentaties