



**Alice Jonkers**  
Makelaardij



Vraagprijs  
€ 650.000 k.k.

**46**

**VOGELKERSSTRAAT**

**'S-GRAVENHAGE**

070-7835000

[info@alicejonkers-makelaardij.nl](mailto:info@alicejonkers-makelaardij.nl)

[www.alicejonkers-makelaardij.nl](http://www.alicejonkers-makelaardij.nl)



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
benedenwoning

**ENERGIELABEL:**  
C

**BOUWJAAR:**  
1922

**WOONOPPERVLAKTE:**  
150 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
583 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
0 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Vogelkersstraat 46 – Bloemenbuurt, Den Haag

Karaktervol en uitzonderlijk ruim beneden- en bovenhuis van circa 150 m<sup>2</sup> met zonnige voor- en achtertuin, twee balkons, vier slaapkamers en de allure van een klassiek herenhuis, gelegen in één van de meest geliefde straten van de Bloemenbuurt.

In een rustige, lommerrijke straat van de geliefde Bloemenbuurt bevindt zich dit bijzonder royale beneden- en bovenhuis, verdeeld over drie volwaardige woonlagen. Een woning die zich onderscheidt door haar fraaie maatvoering, hoge plafonds, grote raampartijen en rijke lichtinval, gecombineerd met authentieke details en een klassieke, elegante indeling.

Hier woont u in een van de meest gewilde woonomgevingen van Den Haag, op korte afstand van de Fahrenheitstraat en het Goudsbloemplein — geliefd om de ontspannen sfeer, de karakteristieke architectuur en de verfijnde mix van ambachtelijke speciaalzaken, goede koffie, delicatessenwinkels en sfeervolle boetieks. Op zaterdagochtend een espresso bij de lokale koffiebar, verse producten bij de delicatessenwinkel om de hoek en aansluitend richting duinen of strand; de Bloemenbuurt combineert stads wonen met een bijna dorpse rust en een ontspannen kustgevoel.

De duinen, het strand en de zee van Scheveningen bevinden zich op slechts enkele minuten fietsen, terwijl ook internationale scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer zich in de directe omgeving bevinden.

De straat zelf kenmerkt zich door volwassen groen en fraaie architectuur uit het begin van de vorige eeuw. Aan de voorzijde geniet de woning van een vrij uitzicht over karakteristieke villa's, wat bijdraagt aan het open en stijlvolle karakter van de ligging.

INDELING:

Begane grond

Via de voortuin, gelegen op de ochtendzon, bereikt u de entree van de woning. De klassieke vestibule met tochtportaal geeft toegang tot de centrale hal met meterkast en toilet. De woonkamer van ca. 50 m<sup>2</sup> vormt zonder twijfel het hart van de woning. Een indrukwekkende leefruimte met een prachtige erker aan de voorzijde, hoge plafonds, fraaie lichtinval en een bijzonder prettige breedte- en lengtewerking. Een gashaard zorgt voor extra warmte en ambiance tijdens de wintermaanden, terwijl de openslaande verbinding met de tuin juist in de zomer een heerlijk binnen-buitengevoel creëert. De gesloten keuken bevindt zich aan de achterzijde en heeft direct toegang tot de tuin.

De achtertuin is zonnig gelegen op het westen en geniet vanaf de vroege middag tot in de beginavond van de zon. Een heerlijke plek voor lange lunches, een goed glas wijn na het werk of ontspannen zomeravonden met vrienden en familie. Door de beschutte ligging voelt de tuin aangenaam privé en rustig aan.

Tevens beschikt de woning over een praktische bergingskelder van circa 9 m<sup>2</sup>, ideaal voor extra opslagruimte, provisie of het stallen van bijvoorbeeld koffers, wijn of seizoensgebonden spullen.

Eerste verdieping

Via de voortuin, gelegen op de ochtendzon, bereikt u de entree van de woning. De klassieke vestibule met tochtportaal geeft toegang tot de centrale hal met meterkast en toilet. De woon-/eetkamer van circa 50 m<sup>2</sup> vormt het hart van de woning. Een indrukwekkende leefruimte met een fraaie erker aan de voorzijde, hoge plafonds en bijzonder prettige verhoudingen. Twee gashaarden zorgen voor extra ambiance tijdens de wintermaanden, terwijl de directe verbinding met de tuin juist in de zomer een

heerlijk binnen-buitengevoel creëert.

De achtertuin is zonnig gelegen op het westen en geniet vanaf de vroege middag tot in de beginavond van de zon. Door de beschutte ligging vormt deze tuin een natuurlijke verlenging van de woonruimte — groen, rustig en aangenaam privé.

De separate keuken bevindt zich aan de achterzijde en heeft direct toegang tot de tuin.

#### Tweede verdieping

Ruime overloop met een bergingsruimte en de mogelijkheid tot het realiseren van een tweede badkamer. Verder bevinden zich hier nog eens twee goed bemeten slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een ingebouwde kast en een dakkapel.

De slaapkamer aan de achterzijde geeft toegang tot het royale balkon van circa 6 m<sup>2</sup> — een heerlijke plek met veel privacy waar u vanaf de middag tot zonsondergang van de zon kunt genieten.

#### Buitenruimte

De combinatie van voortuin, zonnige achtertuin en twee balkons zorgt ervoor dat er op elk moment van de dag een prettige plek in de zon of schaduw te vinden is. De achtertuin vormt een sfeervolle en rustige verlenging van de woonruimte, terwijl het balkon op de tweede verdieping juist een vrij en open karakter heeft met zon tot in de avonduren.

Achterin de tuin bevindt zich een praktische stenen berging.

Zoals gebruikelijk bij veel karakteristieke Haagse woningen beschikt de woning niet over een achterom, hetgeen bijdraagt aan het rustige en besloten karakter.

#### Bijzonderheden:

-Gelegen in een rustige straat met vrij uitzicht nabij strand, winkels, scholen en openbaar vervoer

-Woonoppervlakte ca. 150 m<sup>2</sup>

-Bouwjaar 1922 | Energielabel C

-Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas

-Vier slaapkamers

-Twee balkons

-Realisatie 2e badkamer mogelijk

-Verwarming en warm water middels CV ketel, Intergas, bouwjaar 2023

-Praktische bergingskelder van ca. 9 m<sup>2</sup>

-Voor- en achtertuin met stenen schuur

-Erfpacht eeuwigdurend afgekocht

-Voor de exacte maatvoering verwijzen wij naar de plattegronden

-Actieve VvE (4 leden), aandeel 3/14e, maandelijkse bijdrage € 108,

-Aandeel reservefonds ca. € 21.395, collectieve opstalverzekering

-Van toepassing zijn de verkoopvoorwaarden van kantoor.

-De koopovereenkomst wordt conform het NVM model opgemaakt

-Vanwege het bouwjaar zullen de ouderdoms- en materialenclausule in de standaard NVM koopovereenkomst worden opgenomen.

-Biedingen welke worden gedaan zonder de woning te hebben gezien, worden mede vanwege de Wet WWFT, niet in behandeling genomen.

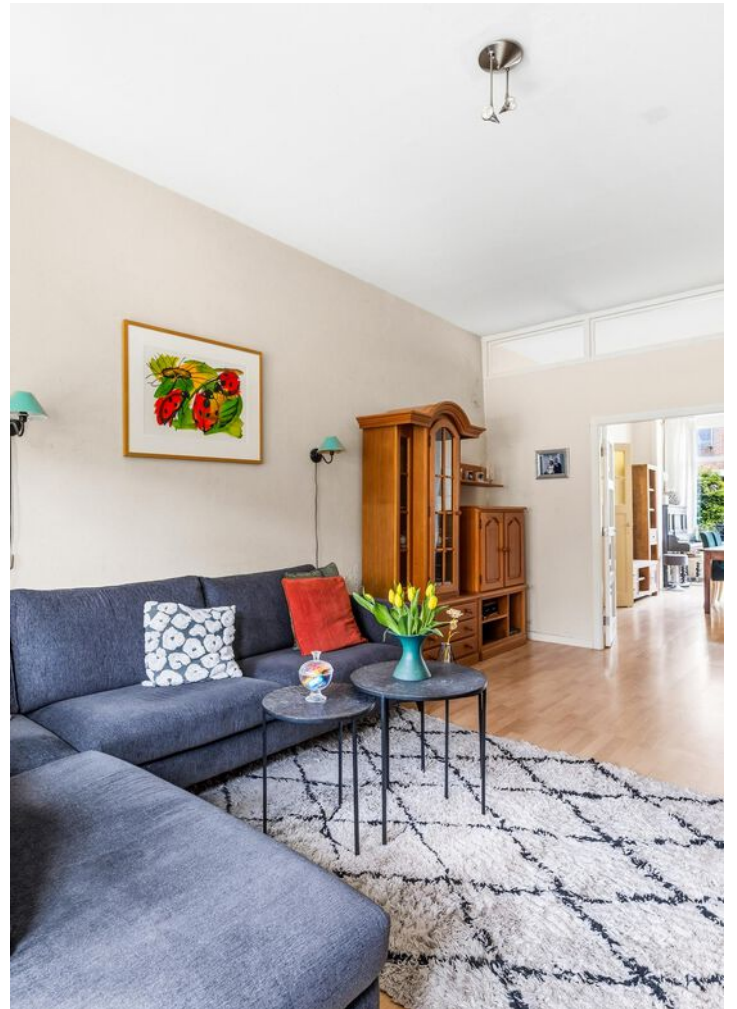
-Notariskeuze koper, regio Haaglanden

-Oplevering in overleg

Een karaktervol familiehuis met uitzonderlijke maatvoering, veel licht en volop mogelijkheden om het geheel naar eigen inzicht verder te verfijnen. Met haar royale afmetingen, indrukwekkende woonruimte en vier goed bemeten slaapkamers biedt deze woning een zeldzame combinatie van ruimte, sfeer en flexibiliteit op een geliefde locatie in Den Haag. De huidige afwerking biedt de toekomstige eigenaar bovendien de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen smaak en hedendaagse woonwensen verder te moderniseren en te verfijnen.



**Familiehuys  
van ca.  
150m<sup>2</sup> met 4  
buitenruimtes!**













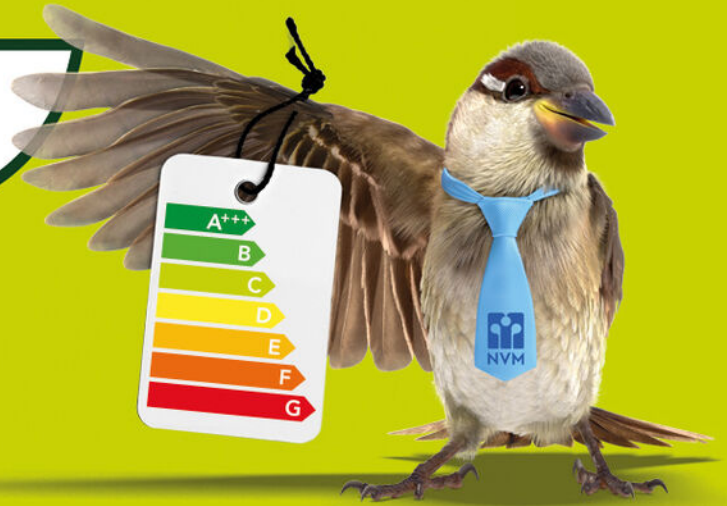








# C



**"Laten we meer uit de verkoop van je huis halen?"**

Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.

De beste plek voor jou

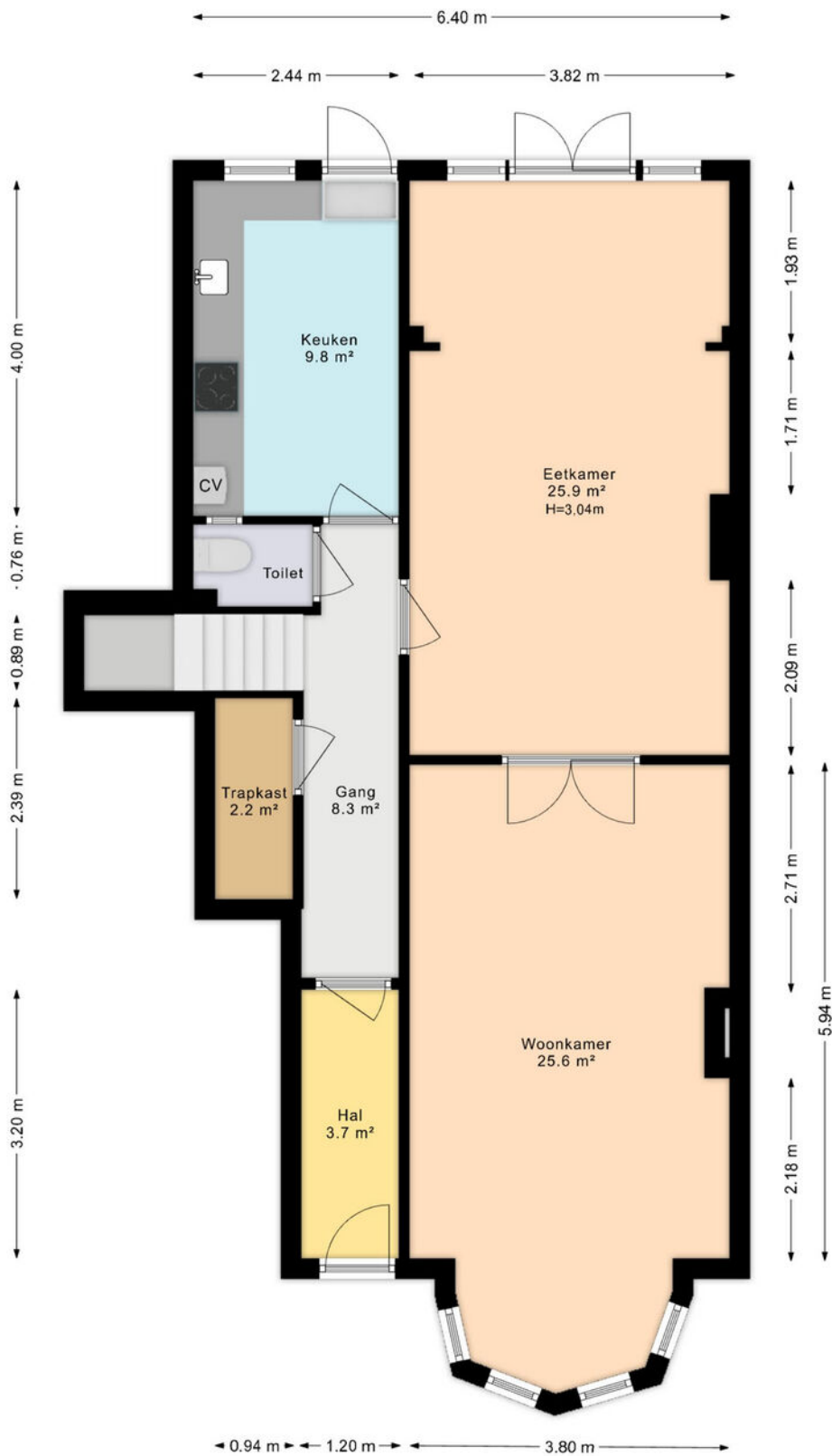


# PLATTEGROND



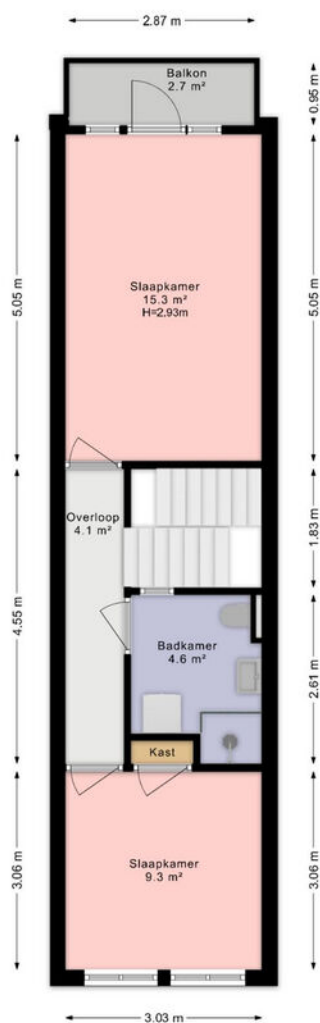
Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

# PLATTEGROND



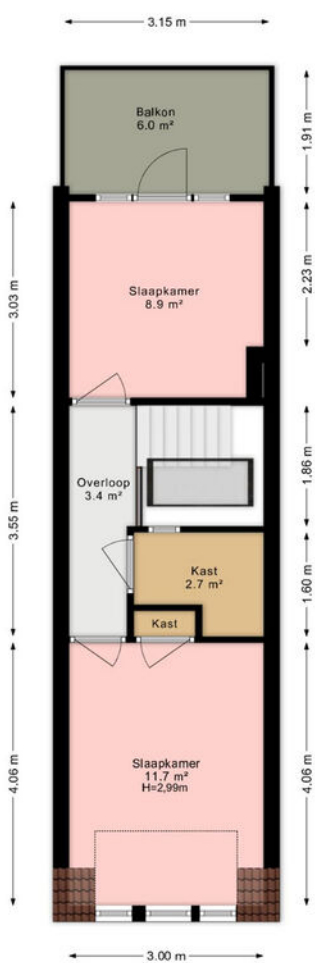
Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# PLATTEGROND



Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten.  
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

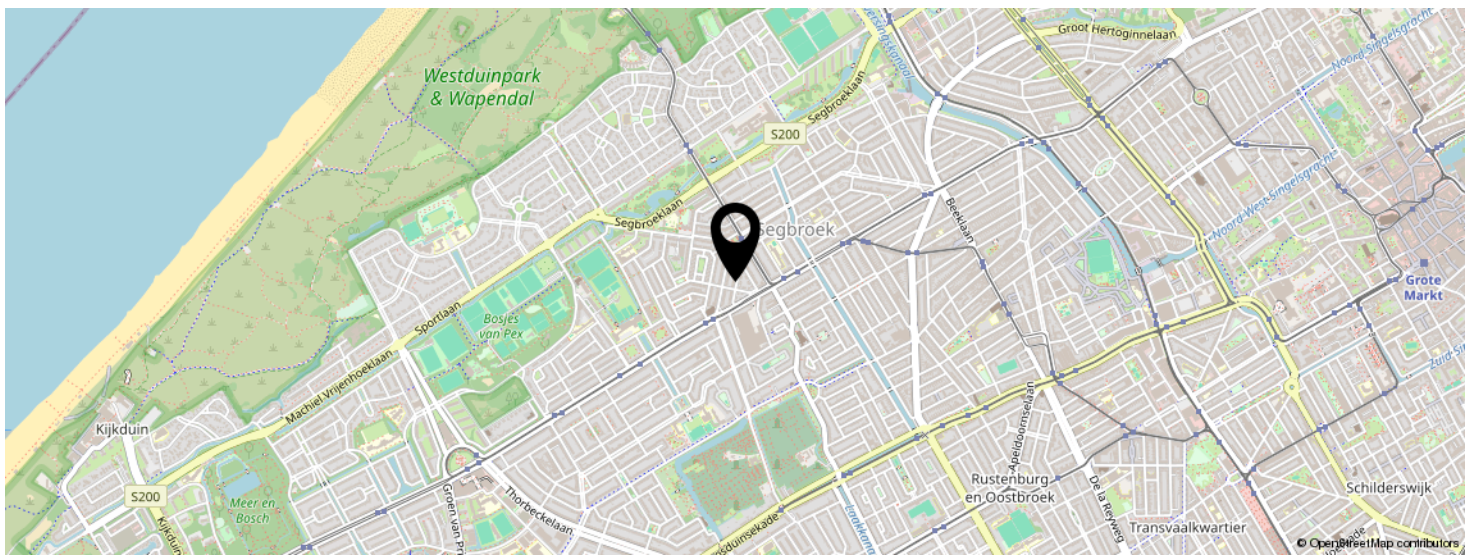
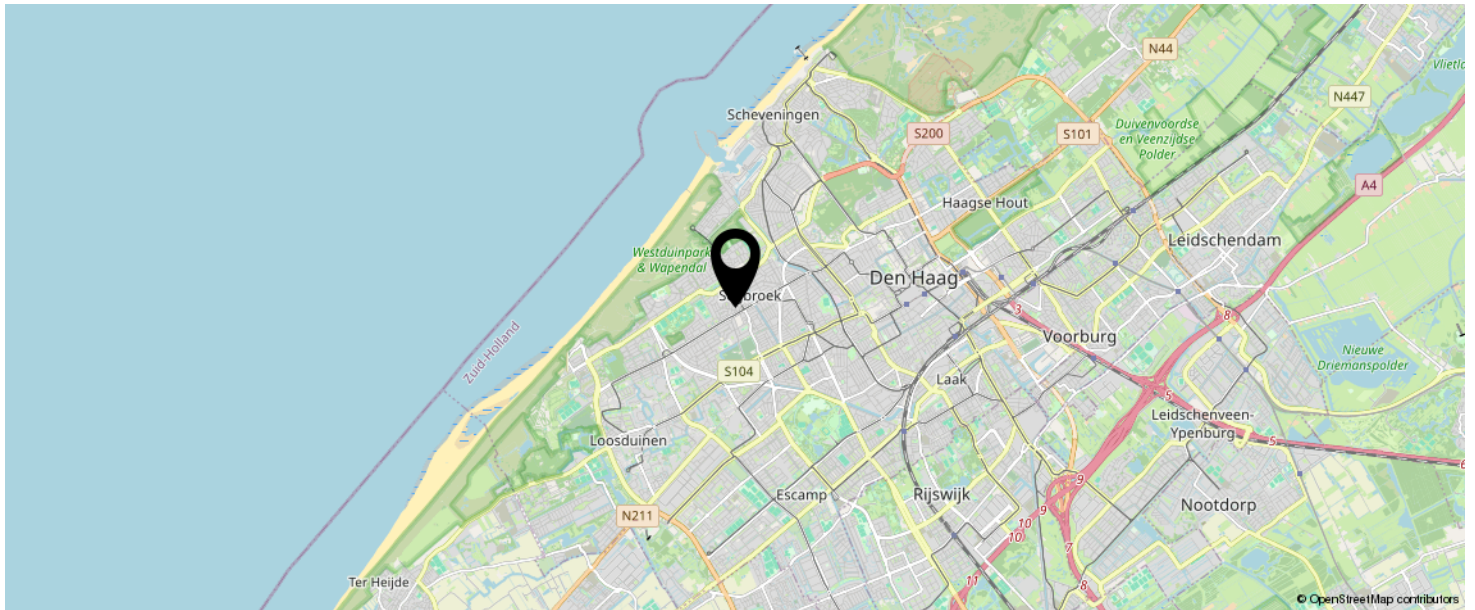
# PLATTEGROND



Deze plattegrond is met inachtneming van de NEN 2580 regels en richtlijnen opgemeten.  
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

Vogelkersstraat46.nl

Alice Jonkers  
Makelaar

Vogelkersstraat 46, 's-Gravenhage



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**Alice Jonkers Makelaardij**

Zuid-Hollandlaan 7

2596 AL, 's-Gravenhage

070-7835000

[info@alicejonkers-makelaardij.nl](mailto:info@alicejonkers-makelaardij.nl)

[www.alicejonkers-makelaardij.nl](http://www.alicejonkers-makelaardij.nl)



**Alice Jonkers**  
Makelaardij