



Joost van Vliet
makelaars o.g.

Te Koop



Laan van Eik en Duinen 154

2564 GW Den Haag

Eengezinswoning, Tussenwoning 165m²

Vraagprijs € 885.000 k.k.

Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

 www.joostvanvliet.nl





Vraagprijs	€ 885.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1930
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Oppervlakte	165m ²
Perceel	249m ²
Inhoud	590m ³
Aantal kamers	7
Slaapkamers	5
Badkamers	1
Verdiepingen	3
Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Vaillant (2016, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon	Ja
Tuin	Achtertuint
Schuur	Vrijstaand hout
Faciliteiten schuur	Voorzien van elektra



Laan van Eik en Duinen 154, Vruchtenbuurt

Royaal 7-kamer herenhuis voorzien van vele authentieke details en een zeer diepe, vrij gelegen achtertuin van meer dan 30 meter lang op het zuidwesten.

Gelegen nabij Westduinpark en in de directe omgeving van winkels aan de Vlierboom- en Appelstraat, Fahrenheitstraat, restaurants, openbaar vervoer, scholen, diverse sportfaciliteiten, strand, zee en duinen.

INDELING

Entree met luifel, originele vestibule met wandtegels, tochtseparatie van glas in lood en granitovloer met bies doorgelegd naar de gang, kastenwand onder de trap. Verruimd toilet met vrij hangend reservoir en fontein. Sfeervolle kamer ensuite door de vele authentieke elementen zoals, marmeren schouw, bovenlichten van glas in lood, schuifdeuren van glas in lood, originele plafonds en kraaldelen in de open kasten.

Open keuken met granitovloer en wit hoogglans keukenblok voorzien van 6-pits gasfornuis, oven, afzuigkap, vaatwasser, magnetron, koelkast en composiet aanrechtblad.

Circa 30 meter diepe zonnige en vrij gelegen achtertuin op het zuidwesten.

Fraai aangelegd met houten berging voorzien van elektra. De tuin ligt midden in het erf, waardoor het volledig vrij is gesitueerd.

1E VERDIEPING

Overloop, modern toilet met vrijhangend reservoir, nette badkamer voorzien van ligbad, wastafel en douche. Een L-vormige kamer ensuite met schuifseparatie, 4 vaste kasten, 2 zwarte marmeren schouwen, waarvan de voorkamer over de gehele breedte van de woning is gelegen. Achterslaapkamer annex balkon.

2de verdieping

Overloop, vaste kast met wasmachine- en drogeropstelling. Toegang naar een groot zonnig terras gelegen op het zuidwesten. Lichte achterslaapkamer, voorzijkamer met vaste kast. Voorslaapkamer met marmeren schouw en een vaste kast.

De gehele woning is voorzien van houten vloerdelen.

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 3 aardlekschakelaren.

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Vaillant, bouwjaar 2016.

Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.

De onderhoudssituatie van het sanitair en de keuken is goed.

De onderhoudssituatie binnen en buiten is goed.

De woning is voorzien van kunststof en houten kozijnen met dubbel glas.

De woning is voorzien van originele details, zoals paneeldeuren, schuifseparatie, lijstwerkplafond, glas-in-loodramen, marmere schouwen etc.

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

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

Bouwjaar ca. 1930.

Woonoppervlakte ca. 165 m².

De inhoud van de woning is ca. 590 m³.

De woning is bouwkundig gekeurd.

Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ

Winkels aan de Fahrenheitstraat/Reinkenstraat, Frederik Hendriklaan en Haagse binnenstad.

Westduinpark, duinen, strand en zee, Badplaats Kijkduin, Haven van Scheveningen, restaurants en musea.

Openbaar vervoer, (RandstadRail lijn 3, tramlijn 2 en 21, bus 23), uitvalswegen via A4 A12 en A13.

Nabij Europese en/of International School of The Hague, basisscholen en diverse sportfaciliteiten.

KADASTRALE INFORMATIE:

Gemeente : 's-Gravenhage

Sectie : AV

Nummer : 1349

Grootte : 2 are 49 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 7-room townhouse featuring many authentic details and a very deep, secluded back garden of more than 30 meters long facing southwest.

Located near Westduinpark and in the immediate vicinity of shops on Vlierboomstraat and Appelstraat, Fahrenheitstraat, restaurants, public transport, schools, various sports facilities, the beach, the sea, and the dunes.

LAYOUT

Entrance with canopy, original vestibule with wall tiles, stained glass draft separation, and terrazzo floor with border extending into the hallway, a built-in cupboard under the stairs. Enlarged toilet with washbasin.

Atmospheric en-suite room featuring many authentic elements such as a marble fireplace, stained glass transom windows, stained glass sliding doors, original ceilings, and beadboard in the open cupboards.

Open kitchen with terrazzo floor and white high-gloss kitchen unit equipped with a 6-burner gas stove, oven, extractor hood, dishwasher, microwave, refrigerator, and composite countertop.

Approximately 30-meter deep, sunny, and secluded southwest-facing back garden.

Beautifully landscaped with a wooden shed equipped with electricity. The garden is situated in the middle of the yard, ensuring a completely private location.

1ST FLOOR

Landing, modern toilet, neat bathroom equipped with bathtub, washbasin, and shower. An L-shaped en-suite room with sliding partition, 4 built-in wardrobes, 2 black marble fireplaces, the front room of which spans the entire width of the home. Rear bedroom with balcony.

2nd FLOOR

Landing, built-in cupboard with washing machine and dryer setup. Access to a large sunny terrace facing southwest. Bright rear bedroom, front side room with built-in wardrobe. Front bedroom with marble fireplace and a built-in wardrobe.

The entire home features wooden floorboards.

- 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 3 circuit breakers.

Central heating system, brand Vaillant, model 2016.

Hot water supply by central heating system (owned).

The condition of the bathroom and the kitchen is good.

The condition of the interior and the exterior is good.

The house has wooden and synthetic window frames with double glazing.

The house is equipped with almost all original features such as panel doors, sliding separations, stained glass skylights, molded ceiling, marble fireplaces, etc.

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. 1930.

Living surface approx. 165 m².

The volume of the house approx. 590 m³.

Technical survey available.

NVM model deed applicable.

NEAR

Shops on Fahrenheitstraat/Reinkenstraat, Frederik Hendriklaan, and The Hague city center.

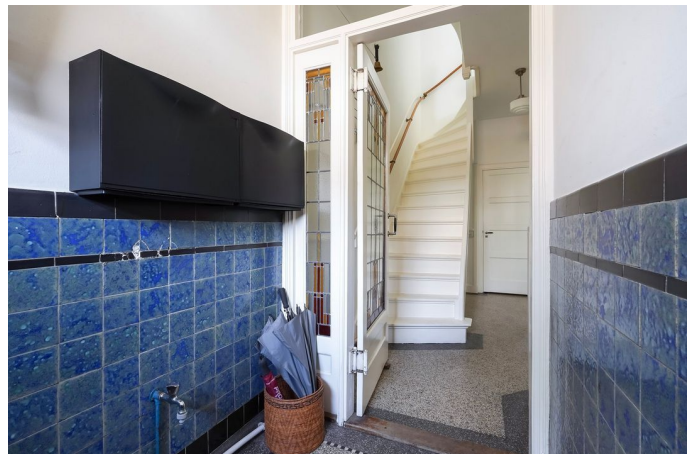
Westduinpark, dunes, beach and sea, Kijkduin seaside resort, Scheveningen Harbour, restaurants and museums.

Public transport (RandstadRail line 3, tram lines 2 and 21, bus 23), arterial roads via A4, A12 and A13.

Close to the European and/or International School of The Hague, primary schools, and various sports facilities.

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.

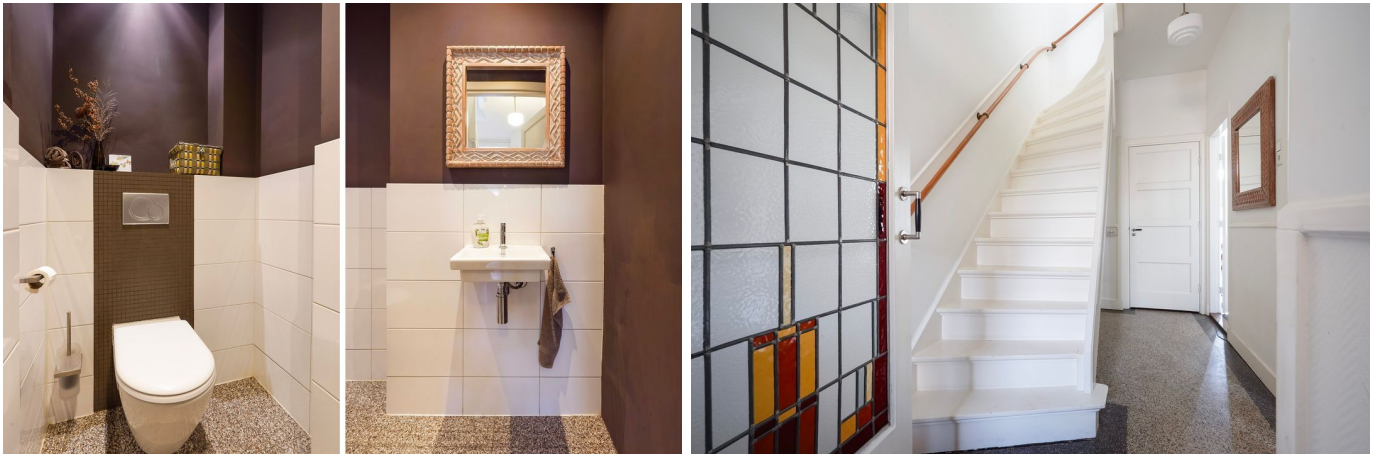






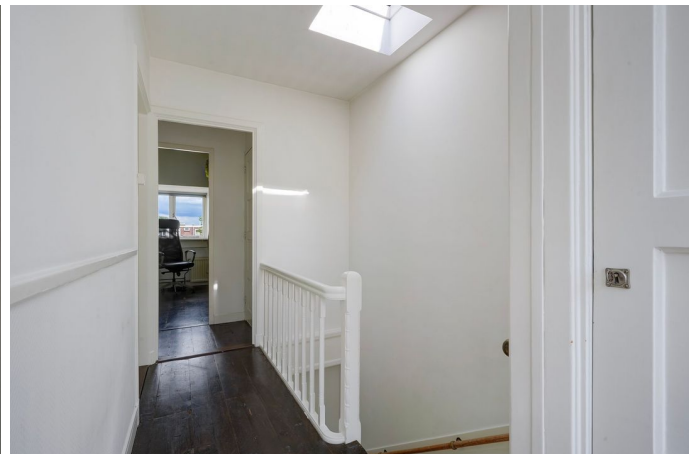






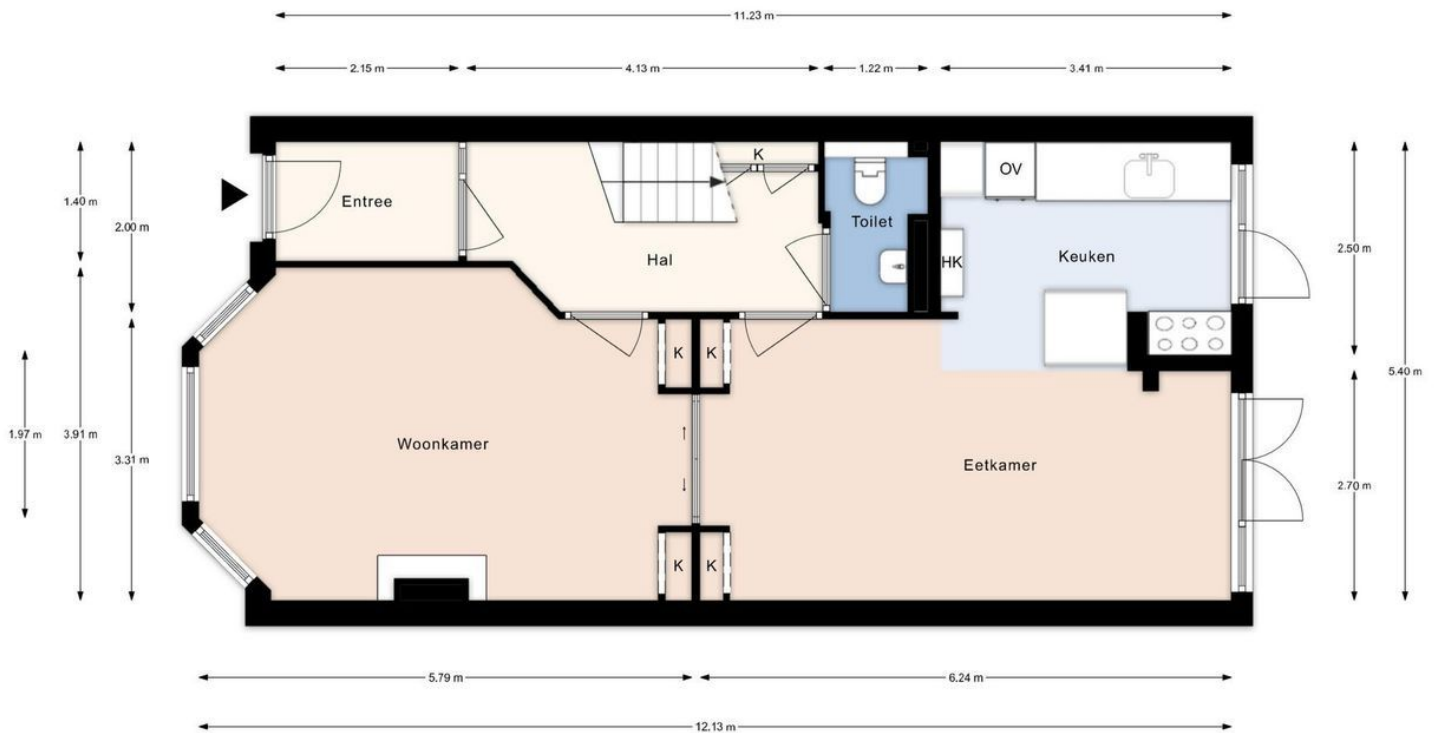




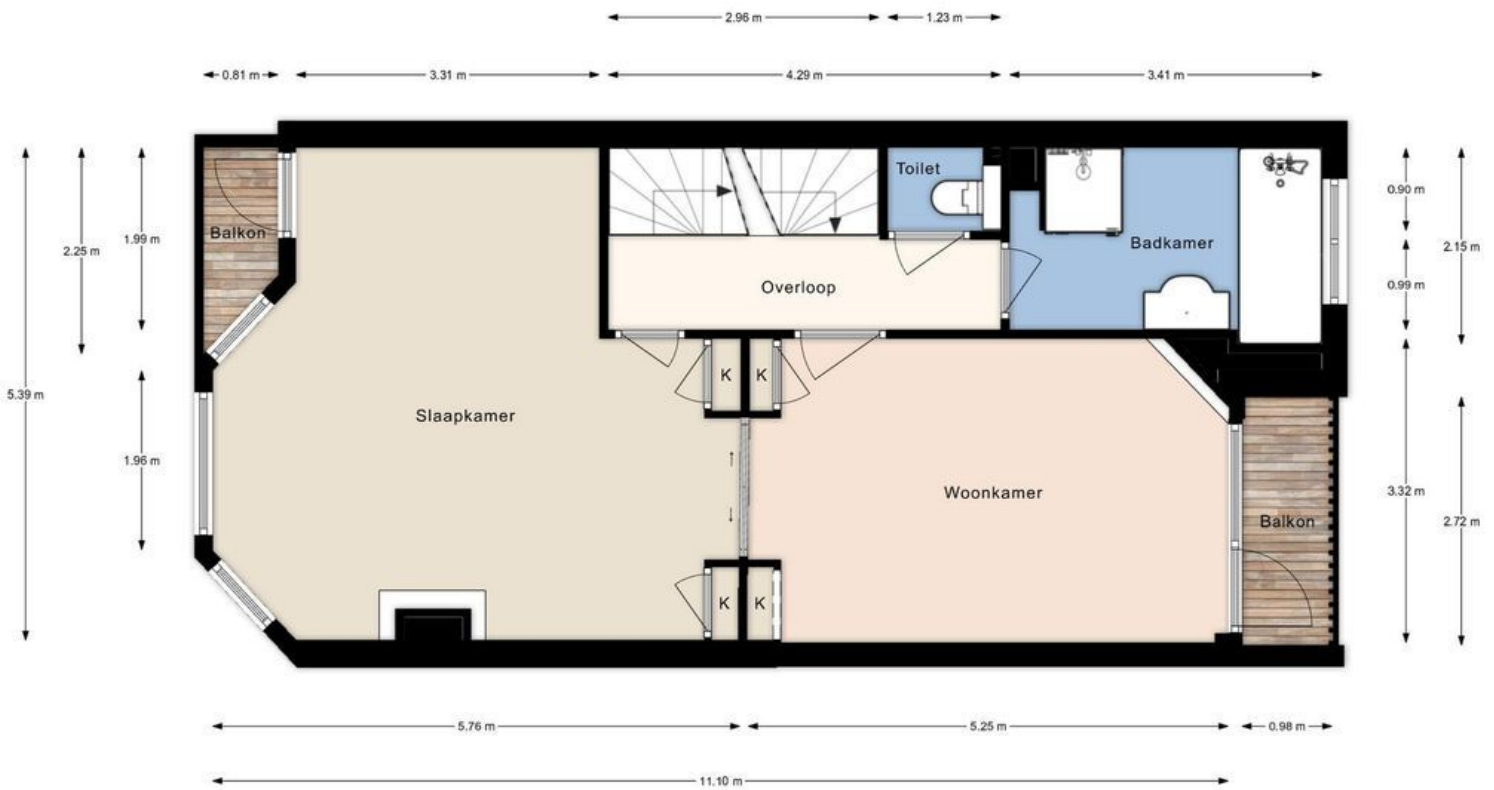




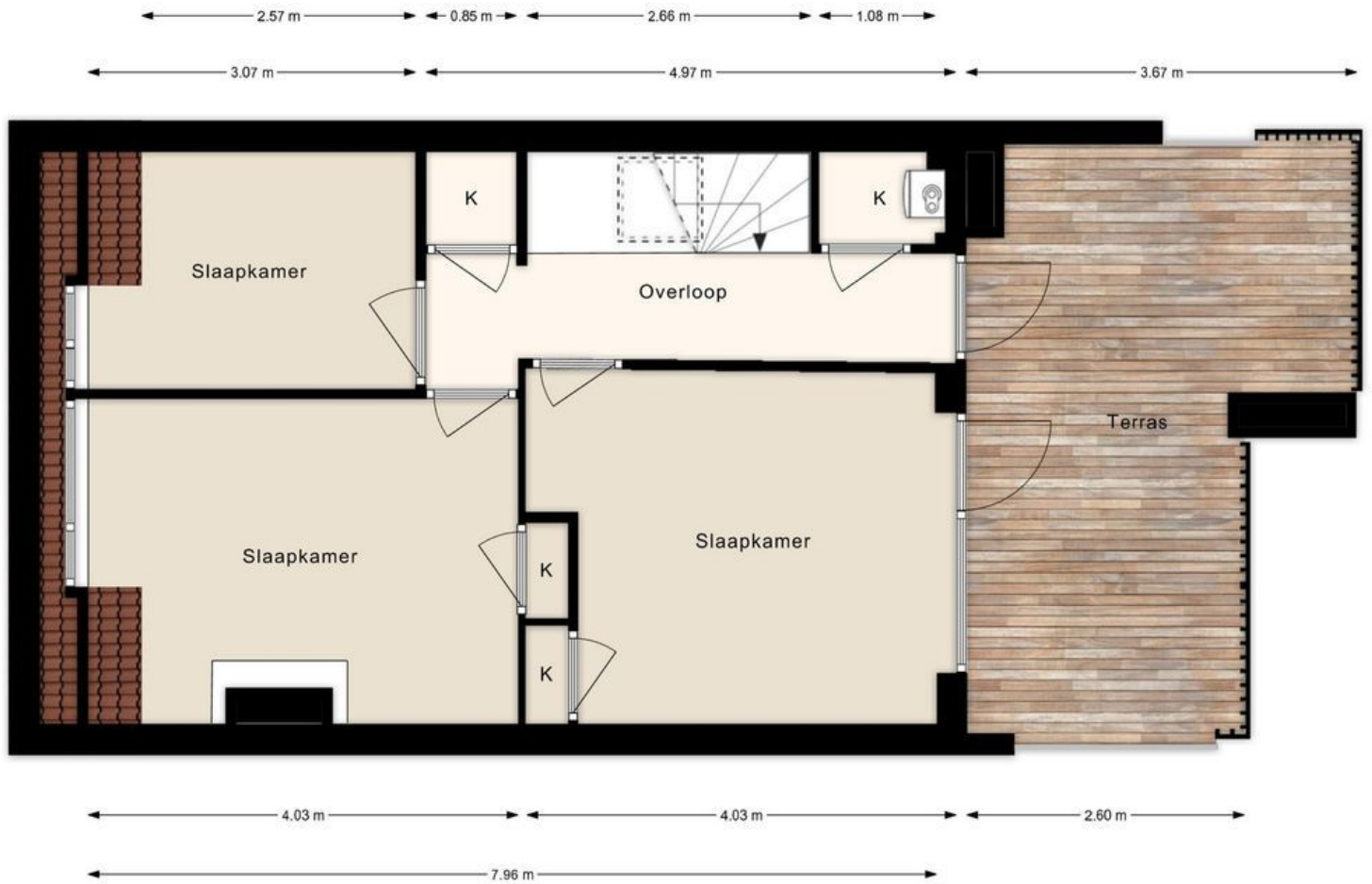




Laan van Eik en Duinen 154, Den Haag | Begane grond H= 2.97 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Laan van Eik en Duinen 154, Den Haag | 1e verdieping H= 2.74 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Laan van Eik en Duinen 154, Den Haag | 2e verdieping H= 2.64 m
© Klooster Vastgoedpresentaties