



**Joost van Vliet**  
makelaars o.g.

**Te Koop**



**Pauwenlaan 89**

2566 TD Den Haag

Herenhuis, Hoekwoning 186m<sup>2</sup>

**Vraagprijs € 1.550.000 k.k.**

Joost van Vliet makelaars    Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 [info@joostvanvliet.nl](mailto:info@joostvanvliet.nl)

 [www.joostvanvliet.nl](http://www.joostvanvliet.nl)





Vraagprijs	€ 1.550.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis, Hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1930
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Goed
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Oppervlakte	186m <sup>2</sup>
Perceel	402m <sup>2</sup>
Inhoud	665m <sup>3</sup>
Aantal kamers	7
Slaapkamers	5
Badkamers	2
Verdiepingen	3
Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Warm water	C.V.-ketel, Elektrische boiler eigendom
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Daalderop (2004, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin, Zijtuin
Achtertuintuin	Zuidwest, 101m <sup>2</sup> , 765×1320cm
Schuur	Aangebouwd steen
Faciliteiten schuur	Voorzien van elektra



Pauwenlaan 89, Vogelwijk

Gelegen op een prachtige locatie in de Vogelwijk, op een riant en zonnig kavel van 402 m<sup>2</sup> een fraai uitgebouwde hoekwoning (ca. 186 m<sup>2</sup>) voorzien van een riante woon/eetkamer met open keuken, 5 slaapkamers, 2 terrassen en een tuinhuis.

Uniek gelegen tussen de Kwartel- en Fuutlaan op steenworp afstand van het strand, zee en duinen, diverse scholen (o.a. Europese en International School of the Hague), Bosjes van Pex met verschillende sportfaciliteiten, Bosjes van Poot, winkels en horeca aan de Goudsbloemlaan en Fahrenheitstraat, Badplaats Kijkduin, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen.

## INDELING

Via ruime voortuin met eigen oprit en houten (fietsen)berging, entree van de woning, vestibule met originele wandtegels en fraaie granitovloer doorgelegd in de gang, meterkast en separaat modern toilet met fontein.

Riante (onder architectuur) uitgebouwde woon/eetkamer (ca. 72 m<sup>2</sup>) voorzien van een fraaie visgraat parketvloer, veel lichtinval door de grote raampartijen, voorerker, elektrische gashaard en een luxe open keuken voorzien van een kookeiland met inductiekookplaat en geïntegreerde afzuiging, combi-oven, dubbele spoelbak met Quooker, inbouwvaatwasser en veel opbergruimte.

Via 3 openslaande deuren toegang tot de fraai aangelegde achtertuin voorzien, met de gehele dag zon, van een terras, een riant geïsoleerd tuinhuis (ca. 23 m<sup>2</sup>) en een aangebouwde berging.

## 1e VERDIEPING

Overloop, vaste kast met opstelplaats cv-ketel en wasmachine-aansluiting. Moderne geheel betegelde badkamer voorzien van een inloopdouche, 2e toilet, dubbel wastafelmeubel en handdoekradiator.

Voorzijkamer met vaste kast en een lichte voorslaapkamer en openslaande deuren naar het 1e zonnige terras, gelegen op het zuidwesten. Ruime achterslaapkamer met openslaande deuren naar het 2e zonnige L-vormige terras.

## 2e VERDIEPING

Overloop, douchecabine en bergruimte.

Twee slaapkamers, beiden voorzien van een dakkapel aan de zijkant en een wastafel.

Voor de afmetingen van de kamers verwijzen wij u naar de plattegronden.

## BIJZONDERHEDEN



Gelegen op eeuwigdurende erfpachtgrond. De canon bedraagt € 3.124,04 per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van € 78.101,- (=afkoopsom) en een canonpercentage van 4%. Herziening canonpercentage per 1 januari 2028.

Aanvaarding in overleg.

Rioolheffing 2026 € 195,40.

Elektra 18 groepen met 5 aardlekschakelaars.

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Daalderop, bouwjaar 2004.

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

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

De onderhoudssituatie binnen is goed tot uitstekend en buiten goed.

De woning is voorzien van aluminium kozijnen met dubbel glas en houten kozijnen met HR++ glas.

Gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

Olietank gesaneerd. KIWA-certificaat aanwezig.

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

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

Bouwjaar 1930.

Woonoppervlakte ca. 186 m<sup>2</sup>.

De inhoud van de woning is ca. 665 m<sup>3</sup>.

De woning is bouwkundig gekeurd.

Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ

Winkels aan de Goudsbloemlaan, Fahrenheitstraat, Thomsonlaan Frederik Hendriklaan en Haagse binnenstad.

Bosjes van Poot, duinen, strand en zee, 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 : AO

Nummer : 1938

Grootte : 4 are 2 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.

\*\*\*\*\*

#### ENGELSE TEKST:

Situated in a beautiful location in the Vogelwijk, on a spacious and sunny plot of 402 m<sup>2</sup>, a beautifully extended corner house (approx. 186 m<sup>2</sup>) featuring a spacious living/dining room with open kitchen, 5 bedrooms, 2 terraces, and a garden house.

Uniquely situated between Kwartellaan and Fuutlaan, a stone's throw from the beach, sea, and dunes, various schools (including the European and International School of The Hague), Bosjes van Pex with various sports facilities, Bosjes van Poot, shops and restaurants on Goudsbloemlaan and Fahrenheitstraat, the seaside resort of Kijkduin, public transport, and various arterial roads.

#### LAYOUT

Via a spacious front garden with private driveway and wooden (bicycle) shed, entrance to the house, vestibule with original wall tiles and beautiful terrazzo flooring extending into the hallway, meter cupboard, and separate modern toilet with washbasin.

Spacious (architect-designed) extended living/dining room (approx. 72 m<sup>2</sup>) featuring a beautiful herringbone parquet floor, abundant natural light through large windows, a front bay window, an electric gas fireplace and a luxurious open kitchen equipped with a kitchen island featuring an induction hob and integrated extractor hood, a combination oven, a double sink with a Quooker tap, a built-in dishwasher, and plenty of storage space.

Three French doors provide access to the beautifully landscaped rear garden, which enjoys sun all day, and features a terrace, a spacious insulated garden house (approx. 23 m<sup>2</sup>), and an attached storage shed.

#### FIRST FLOOR

Landing, built-in cupboard housing the central heating boiler and washing machine connection. Modern, fully tiled bathroom featuring a walk-in shower, a second toilet, a double vanity unit, and a towel radiator. Front side room and a bright front bedroom, with French doors leading to the first sunny terrace, located on the southwest. Spacious rear bedroom with French doors opening onto the 2nd sunny L-shaped terrace.

#### SECOND FLOOR

Landing, shower cubicle, and storage space.

Two bedrooms, both featuring a side dormer and a washbasin.



- For the dimensions of the rooms please refer to the floor plans.

## SPECIAL FEATURES

Eternal lease-hold land. The rent charge is € 3.124,04 per year, based on a land value of € 78.101,-- (= redemption) and a rent rate of 4%. Review rent rates by 1 January 2028.

Acceptance in agreement.

Sewage charges 2026 € 195,40.

Electricity 18 groups with 5 circuit breakers.

Central heating system, brand Daalderop, model 2004.

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

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

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

The house has aluminum window frames with double glazing and wooden window frames with HR++ glazing.

Part of the conservation area of the village or town.

Remediated oil tank. KIWA certificate available.

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. 186 m<sup>2</sup>.

The volume of the house approx. 665 m<sup>3</sup>.

Technical survey available.

NVM model deed applicable.

## NEAR

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

Bosjes van Poot, dunes, beach and sea, Harbor of Scheveningen, restaurants and museums.

Public transport (RandstadRail Line 3, Line 11 and 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.





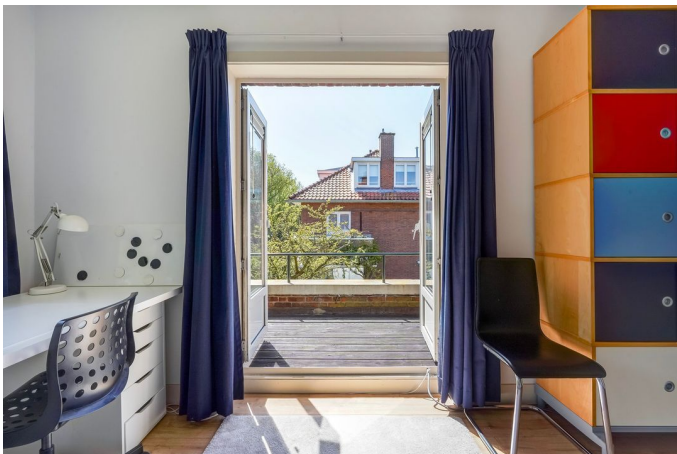


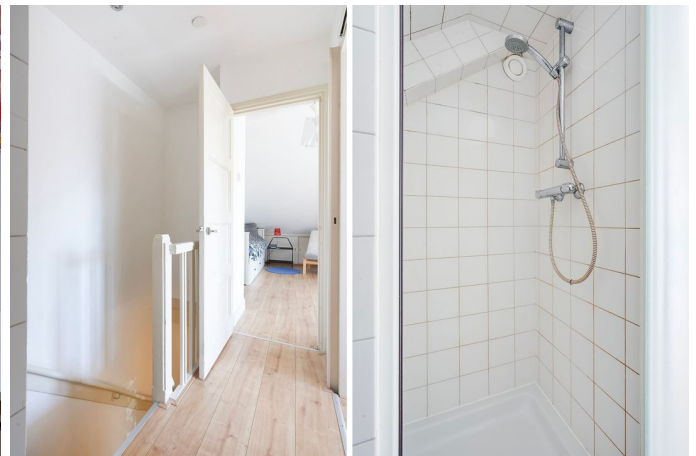



















**Joost van Vliet**  
makelaars o.g.

**Foto's**



Joost van Vliet makelaars      Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 [info@joostvanvliet.nl](mailto:info@joostvanvliet.nl)

 [www.joostvanvliet.nl](http://www.joostvanvliet.nl)

