



Joost van Vliet
makelaars o.g.

Te Koop



Pyrolalaan 96

2554 HH Den Haag

Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning 153m²

Vraagprijs € 1.250.000 k.k.

Joost van Vliet makelaars

Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

 www.joostvanvliet.nl





Vraagprijs	€ 1.250.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1990
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Oppervlakte	153m ²
Perceel	230m ²
Inhoud	504m ³
Aantal kamers	4
Slaapkamers	3
Badkamers	2
Verdiepingen	3
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Driedubbel glas, Dubbel glas, Eco-bouw, Gedeeltelijk dubbel glas, no_isolation, Geen spouw, Grotendeels dubbelglas, Kierdichting, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, Voorzetramen
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel, Open haard
Ketel	Nefit (2016, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan bosrand, Aan rustige weg, In bosrijke omgeving, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon	Ja
Tuin	Achtertuint, Voortuint, Zijtuint



Joost van Vliet
makelaars o.g.

Kenmerken

Achtertuint	Zuidoost, 73m ² , 853×850cm
Schuur	Vrijstaand steen
Faciliteiten schuur	Voorzien van elektra

Pyrolalaan 96, Kijkduin

Elke dag een vakantiegevoel en een levend schilderij ervaren? Dan nodigen wij u uit om te komen kijken en dit met eigen ogen te ervaren.

Tegenover de duinen gelegen, drie laags 2-onder1-kap woning met zonnige achtertuin, 3 ruime slaapkamers en 2 badkamers in een goede staat van onderhoud.

INDELING

Entree aan de zijgevel met een luifel, hal voorzien van houten vloerdelen doorgelegd in de woonkamer, garderobekast, modern toilet met fonteinmeubel.

Openslaande deuren met roeden verdeling naar de woon-/eetkamer voorzien van tussengelegen betimmering en een dressoir met geïntegreerde gashaard.

Aan de achterzijde bevindt zich een vaste bank voorzien van geïntegreerde verwarming annex fraaie open keuken voorzien van natuurstenen aanrechtblad met een 5 pits gasfornuis, magnetron, oven, vaatwasser, wijnkast, 1 ¼ spoelbak met spoelkraan, american fridge en mozaïek wandbetegeling. Vanuit de eetkamer openslaande deuren naar een fraai aangelegde en zonnige achtertuin voorzien van een veranda met een jacuzzi en een berging.
De voortuin is ingericht als terras voor de laatste zonne-uren van de dag.

1e VERDIEPING

Ruime overloop, trappenkast. Ruime voorslaapkamer (voorheen 2 kamers) met toegang naar een balkon. Lichte achter slaapkamer, vaste kast met opstelplaats combiketel, modern toilet, geheel betegelde badkamer met douche, badkamermeubel en wasmachine en drogeropstelling.

2de VERDIEPING

Dit is een inspringende woonlaag met een prachtige slaapkamer voorzien van airco, schitterend uitzicht op de duinen en annex open badkamer voorzien van ligbad, badkamermeubel, toilet en doucheruimte.

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 4 + 2 fase groepen met 3 aardschakelaars.

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

Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.



Toilet op elke verdieping.

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

De onderhoudssituatie is zowel binnen als buiten goed tot uitstekend.

De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.

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

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

Bouwjaar 1990.

Woonoppervlakte ca. 153 m².

De inhoud van de woning is ca. 504 m³.

De woning is bouwkundig gekeurd.

Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ

Winkels aan de boulevard van Kijkduin, het De Savornin Lohmanplein en het Alphons Diepenbroekhof. Strand, zee en duinen op 5 minuten lopen, boulevard van Kijkduin, Bosjes van Pex, Landgoed Meer en Bos, Haven van Scheveningen, restaurants en musea.

Openbaar vervoer, uitvalswegen via Hubertustunnel en Westlandroute.

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

KADASTRALE INFORMATIE:

Gemeente : Loosduinen

Sectie : H

Nummer : 6871

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.

#####

Want to experience a holiday feeling and a living painting every day? Then we invite you to come and take a look and experience this with your own eyes.

Located opposite the dunes, a 3-story semi-detached house with a sunny back garden, 3 spacious bedrooms, and 2 bathrooms in good condition.



LAYOUT

Entrance on the side facade with a canopy, hallway featuring wooden floorboards extending into the living room, wardrobe, modern toilet with vanity unit.

French doors with mullion divisions leading to the living/dining room, featuring intermediate panelling and a sideboard with an integrated gas fireplace.

At the rear, there is a built-in bench with integrated heating, adjacent to a beautiful open kitchen featuring a natural stone countertop with a 5-burner gas stove, microwave, oven, dishwasher, wine cabinet, 1 1/4 sink with tap, American fridge, and mosaic wall tiling.

From the dining room, French doors open onto a beautifully landscaped and sunny back garden featuring a veranda with a jacuzzi and a storage shed.

The front garden is designed as a terrace for the last hours of sun in the day.

FIRST FLOOR

Spacious landing, stair cupboard. Spacious front bedroom (formerly 2 rooms) with access to a balcony. Bright rear bedroom, built-in cupboard with space for the combi boiler, modern toilet, fully tiled bathroom with shower, vanity unit, and washing machine and dryer setup.

SECOND FLOOR

This is a recessed living level with a beautiful bedroom equipped with air conditioning and stunning views of the dunes and enclosing an open bathroom featuring a bathtub, vanity unit, toilet, and shower area.

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.

4 + 2 phase circuits with 3 earth leakage circuit breakers.

Central heating system, brand Nefit, model 2016.

Hot water is supplied by central heating system.

Toilet on every floor.

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

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

The house has wooden window frames with double glazing.

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 1990.

Living surface approx. 153 m².

The volume of the house approx. 504 m³.



Technical survey available.
NVM model deed applicable.

NEAR

Shops on the Kijkduin boulevard, De Savornin Lohmanplein, and Alphons Diepenbrockhof.
Beach, sea, and dunes within a 5-minute walk, Kijkduin boulevard, Bosjes van Pex, Meer en Bos Estate, Scheveningen Harbour, restaurants, and museums.
Public transport, 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.



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

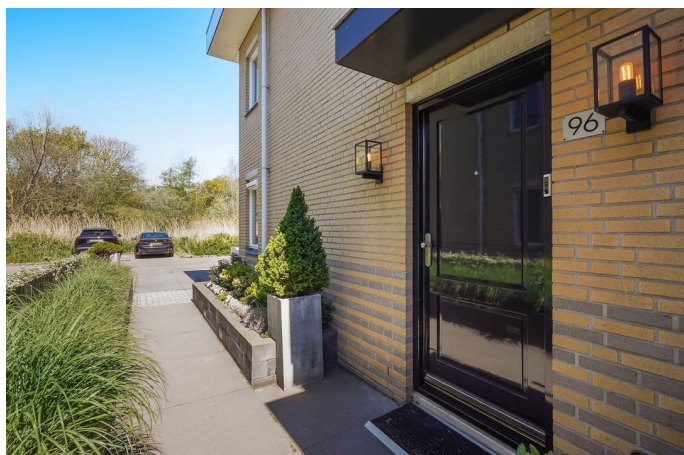
📍 www.joostvanvliet.nl





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

📍 www.joostvanvliet.nl





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

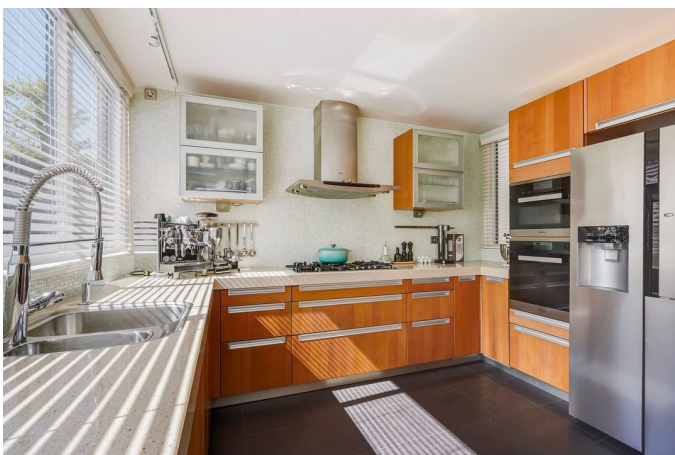
📍 www.joostvanvliet.nl





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

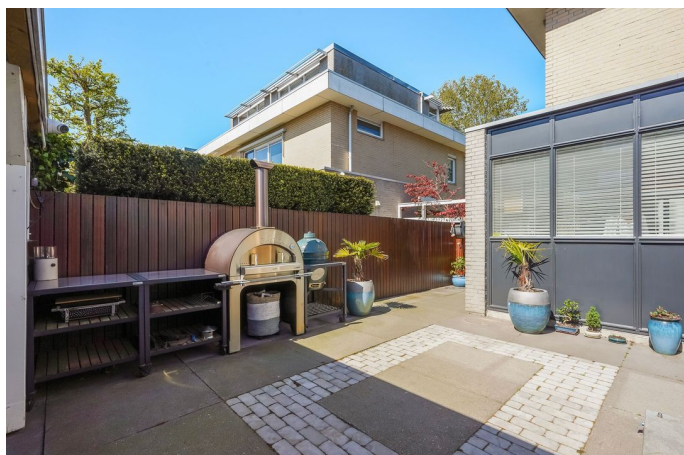
🌐 www.joostvanvliet.nl





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

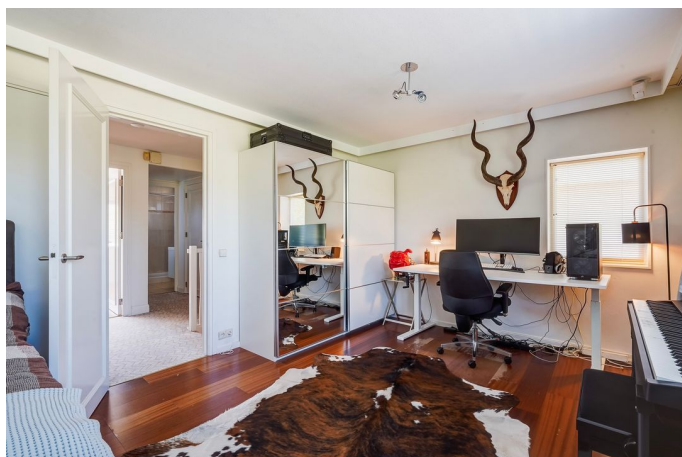
📍 www.joostvanvliet.nl





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

📍 www.joostvanvliet.nl





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

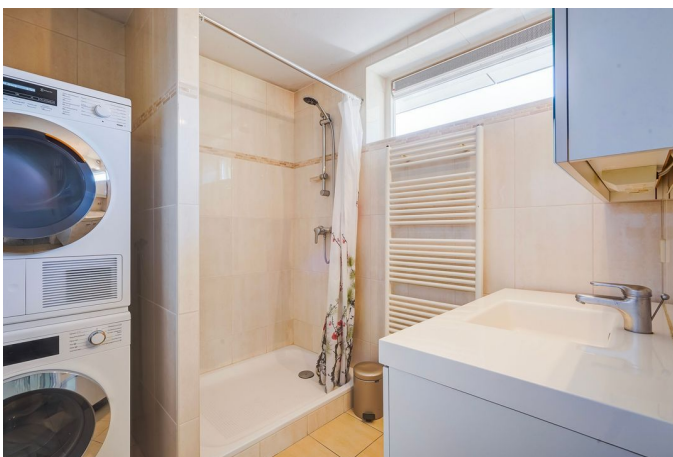
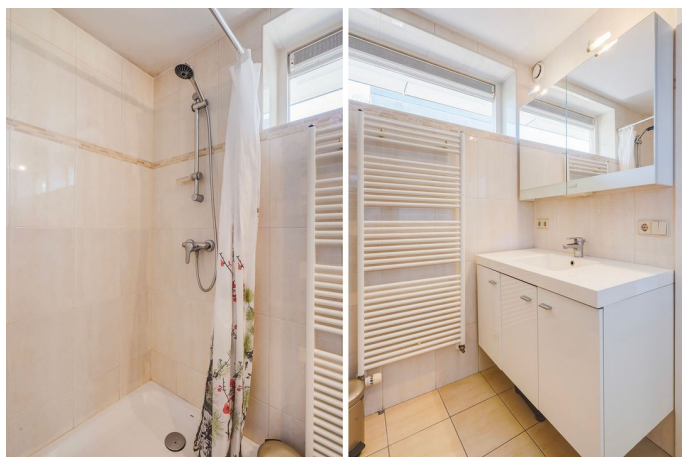
🌐 www.joostvanvliet.nl





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

📍 www.joostvanvliet.nl





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

 www.joostvanvliet.nl





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

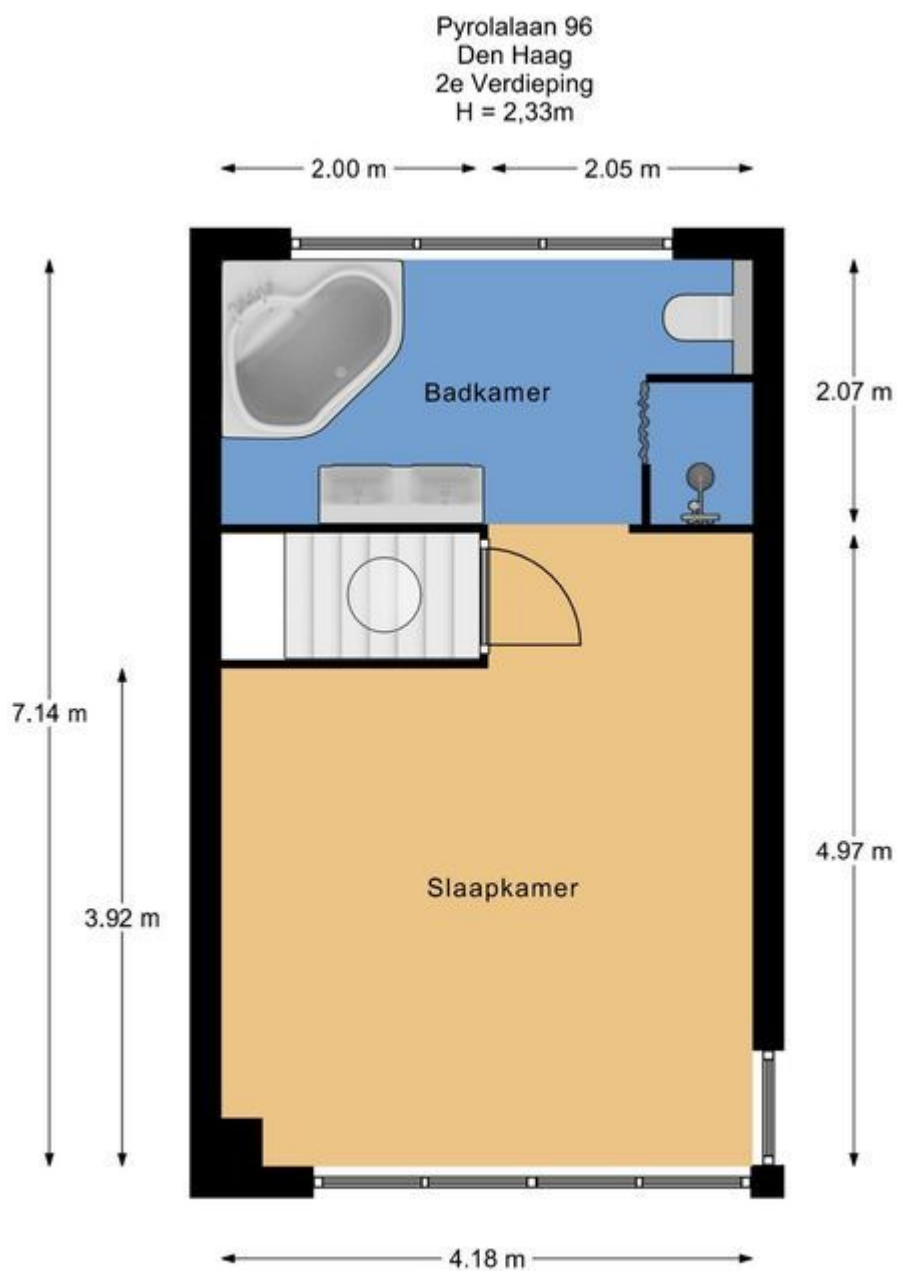
 www.joostvanvliet.nl











Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Vastgoedsupport.com

