



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

**Te Koop**



**Haanplein 23**

2566 VH Den Haag

Herenhuis, Tussenwoning 210m<sup>2</sup>

Vraagprijs € 1.100.000 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	€ 1.100.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis, Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1929
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Oppervlakte	210m <sup>2</sup>
Perceel	246m <sup>2</sup>
Overig	17m <sup>2</sup>
Inhoud	825m <sup>3</sup>
Aantal kamers	8
Slaapkamers	6
Badkamers	2
Verdiepingen	4
Energielabel	D
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Ltho Daaldrop (2013, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, In bosrijke omgeving
Balkon	Ja
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	Zuidoost, 81m <sup>2</sup> , 656×1237cm
Soort	Vrijstaand steen



garage

Capaciteit 1

Voorzieningen Voorzien van elektra



Haanplein 23, Vogelwijk

Tussen het Fazant- en Haanplein gelegen riant en uniek 8 kamer herenhuis met 2 badkamers en een zonnige achtertuin welke in verbinding staat met een GARAGE voorzien van een eigen kadastraal nummer aan de Kauwlaan. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.

## INDELING

Entree met luifel, ruime vestibule met tochtseparatie en leistenen vloertegels doorgelegd in de gang, verruimd vrijhangend toilet met fontein. Riante woon/eetkamer met hout openhaard, veel lichtinval en open doorgang naar de keuken in L-vormige opstelling voorzien van koel/vrieskast, vaatwasser, close-in boiler, keramische kookplaat met grill, frituur en oven, afzuigkap, magnetron en granieten aanrechtblad. Sfeervol en zonnige achtertuin op het zuidoosten met veranda, 2 terrassen en in verbinding met een garage uitkomend op de Kauwlaan. Mogelijkheid tot parkeren voor de garage.

## 1e VERDIEPING

Ruime overloop, vaste kast met wasmachine/droger aansluiting, wit betegelde badkamer met toilet, dubbel wastafelmeubel en inloopdouche, lichte achterslaapkamer voorzien van kastenwand, schuifpui naar een balkon en vrij uitzicht door de Kauwlaan naar de Patrijslaan; ruime voorslaapkamer met erker, ruime voorzijkamer.

## 2e VERDIEPING

Overloop, 2e badkamer met inloopdouche, toilet en dubbel wastafelmeubel. Lichte achterslaapkamer met een open kast en dakkapel over de gehele breedte, wederom een ruime voorslaapkamer met open kast en dakkapel over de gehele breedte, voorzijkamer. Vanuit de overloop toegang naar een riante vliering welke de mogelijkheid biedt om een 4e woonlaag te creëren.

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.

Vraagprijs garage € 100.000,- k.k.

Rioolheffing 2026 € 195,40.

Elektra 14 groepen + 3 fase + 3 aardlekschakelaars

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Ltho Daaldrop, bouwjaar 2013.

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 houten/aluminium kozijnen met deels dubbel glas.

Begane grond is aan de achterzijde voorzien van elektrische zonwering.



Gemeentelijk beschermd stadsgezicht.  
Geen olietank. KIWA-certificaat aanwezig.  
Koper is vrij in notariskeuze, echter wel in regio Haaglanden.  
De lood- /asbest- en ouderdomsclausules zijn van toepassing.  
Bouwjaar 1929.  
Woonoppervlakte ca. 210 m<sup>2</sup>.  
De inhoud van de woning is ca. 825 m<sup>3</sup>.  
De woning is bouwkundig gekeurd.  
Model NVM-koopakte van toepassing.

## NABIJ

Winkels aan de Goudsbloemlaan, Fahrenheitstraat, Thomsonlaan Frederik Hendriklaan, het De Savornin Lohmanplein en Haagse binnenstad.

Bosjes van Poot, duinen, strand en zee, Badplaats Kijkduin, 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:

### Woning

Gemeente : 's-Gravenhage

Sectie : AO

Nummer : 2373

Grootte : 2 are 2 centiare

### Garage

Gemeente : 's-Gravenhage

Sectie : AO

Nummer : 2705

Grootte : 44 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 and unique 8-room townhouse situated between Fazantplein and Haanplein, featuring 2 bathrooms and a sunny backyard connected to a GARAGE with its own cadastral number on Kauwlaan. The rent charge of the ground lease has been bought off.

## LAY-OUT

Entrance with canopy, spacious vestibule with draft separation and slate floor tiles extending into the hallway, enlarged wall-mounted toilet with hand basin. Spacious living/dining room with wood fireplace, abundant natural light and open access to the L-shaped kitchen equipped with fridge-freezer, dishwasher, close-in boiler, ceramic hob with grill, fryer and oven, extractor hood, microwave and granite countertop. Charming and sunny southeast-facing backyard with veranda, 2 terraces, and connected to a garage opening onto the Kauwlaan. Possibility to park in front of the garage.

## FIRST FLOOR

Spacious landing, built-in cupboard with washing machine/dryer connection, white tiled bathroom with toilet, double vanity unit and walk-in shower, bright rear bedroom featuring a wall of wardrobes, sliding doors to a balcony and an unobstructed view across the Kauwlaan to the Patrijslaan; spacious front bedroom with bay window, spacious front side room.

## SECOND FLOOR

Landing, 2nd bathroom with walk-in shower, toilet and double vanity unit. Bright rear bedroom with an open closet and a dormer window spanning the entire width, another spacious front bedroom with an open closet and a dormer window spanning the entire width, front side room. Access from the landing to a spacious attic which offers the possibility to create a 4th living level.

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.

Asking price garage € 100.000,-- buyer's costs

Sewage charges 2026 € 195,40.

Electricity 14 groups + 3 fase + 3 circuit breakers.

Central heating system, brand Ltho Daaldrop, model 2013.

Hot water supply by central heating system.

The condition of the bathroom and the kitchen is good.

The condition of the interior and exterior is good.



The house has wooden/aluminum window frames with partly double glazing.

The ground floor is equipped with electric sun blinds at the rear.

Part of the conservation area of the village or town (beschermde stads- of dorpsgezicht)

No 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 1929.

Living surface approx. 210 m<sup>2</sup>.

The volume of the house approx. 825 m<sup>3</sup>.

Technical survey available.

NVM model deed applicable.

NEAR

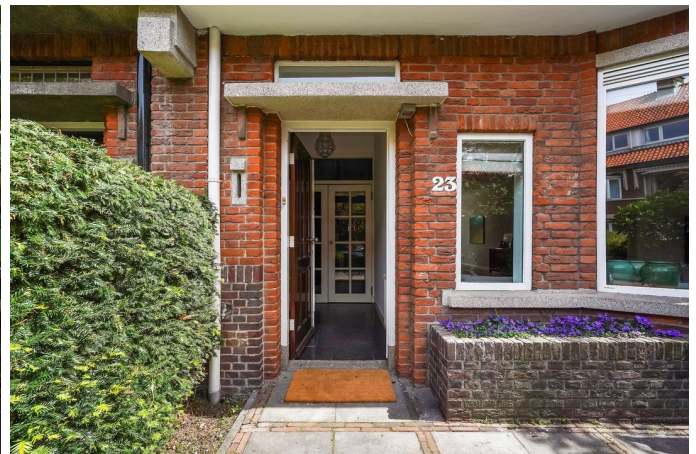
Shops at the Goudsbloemlaan, Fahrenheitstraat, Thomsonlaan, Frederik Hendriklaan, het De Savornin Lohmanplein and Center of The Hague.

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

Public transport (RandstadRail Line 3, Line 11 and Bus 24) and main roads through Westland Road and Hubertustunnel.

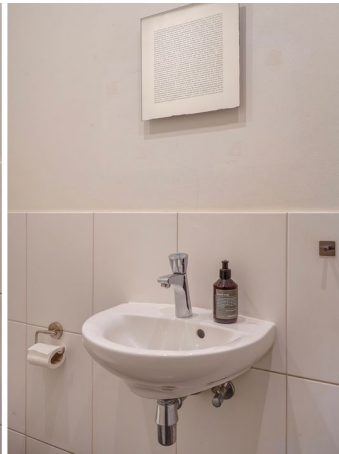
Close to European- and International School of The Hague, various schools and sport facilities.

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.



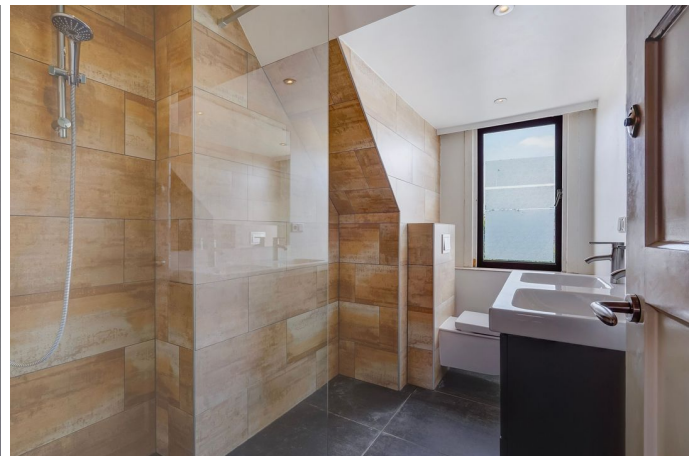


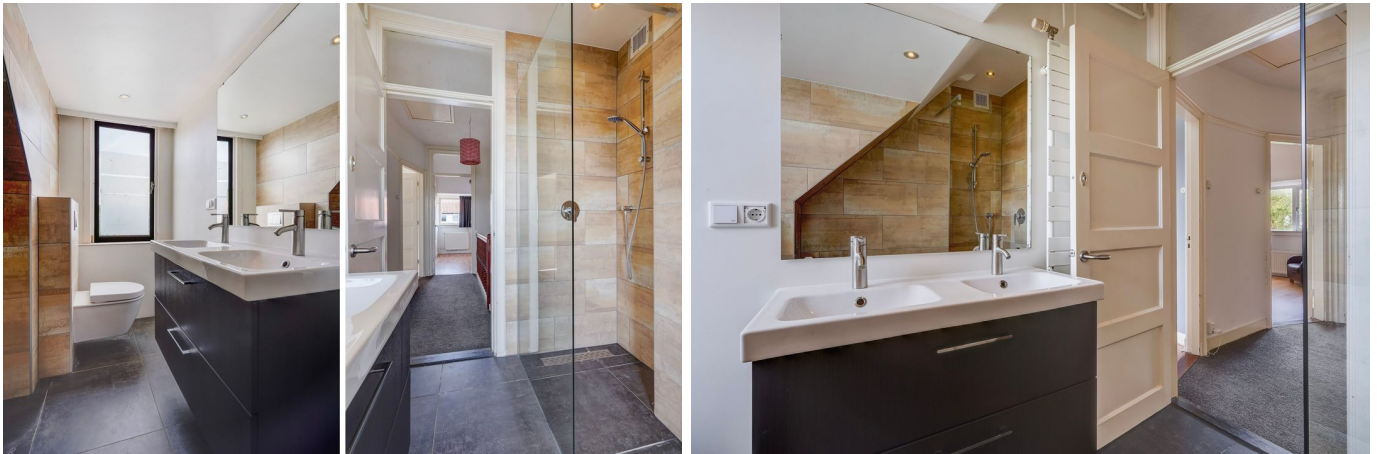




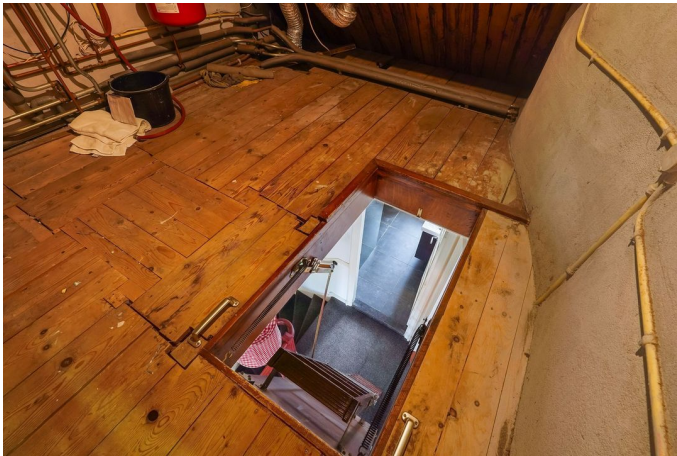






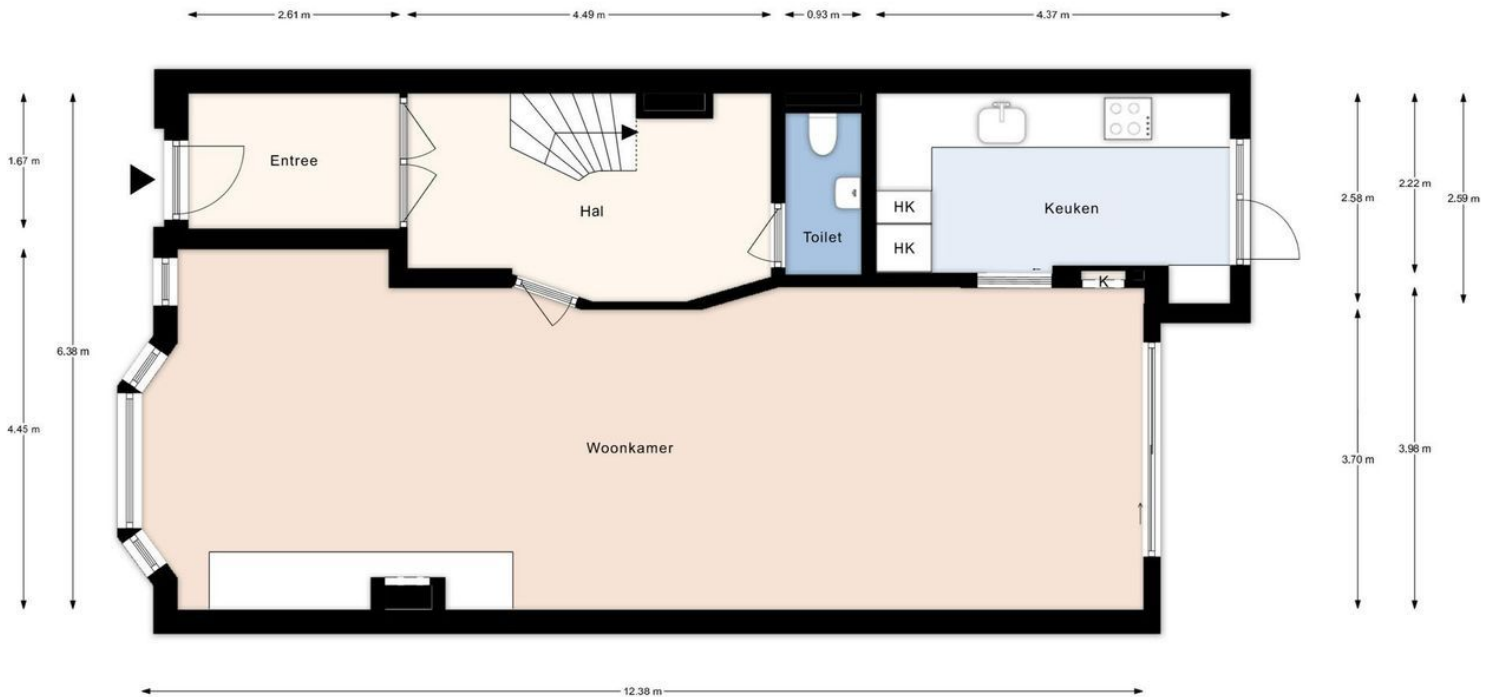




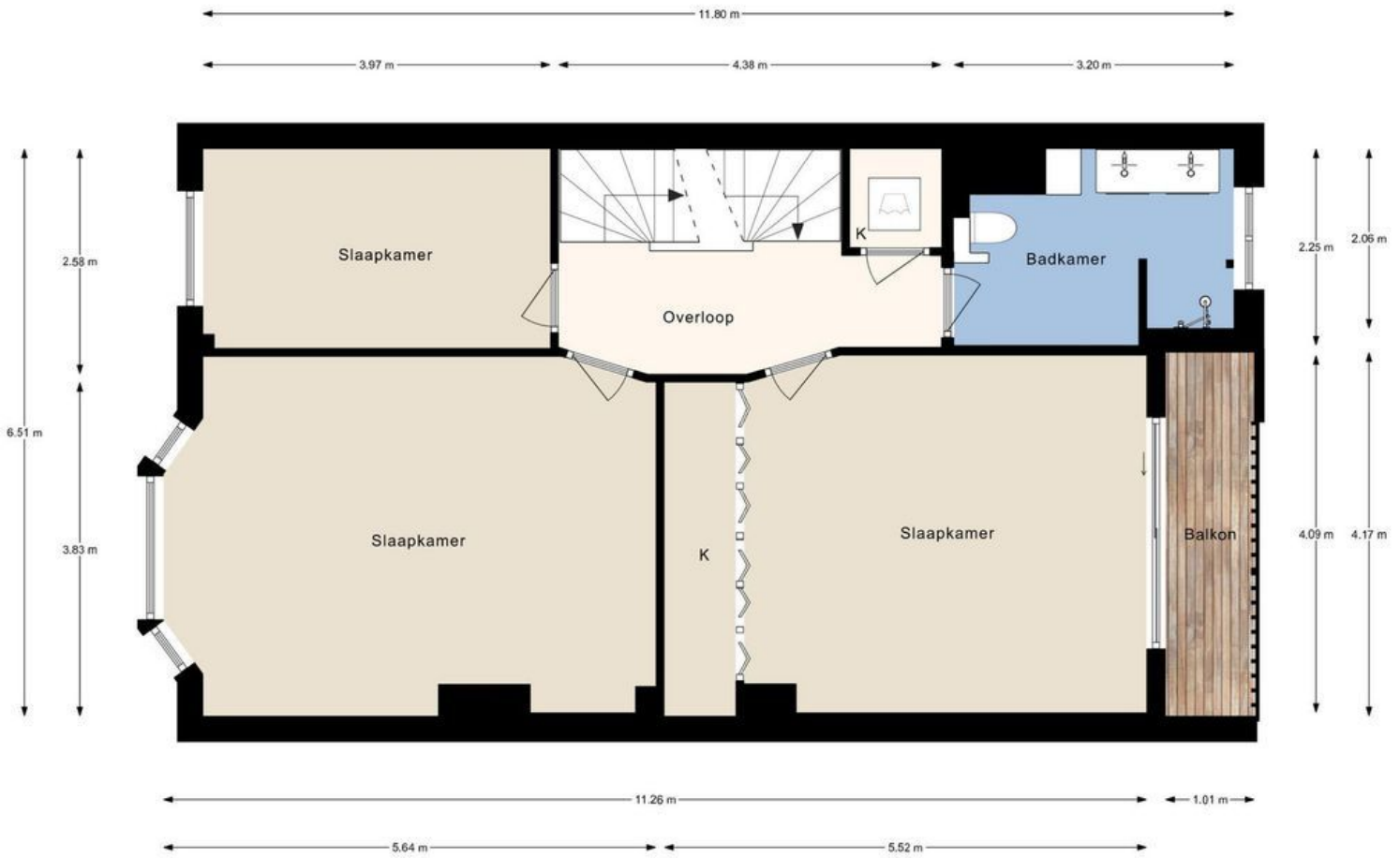








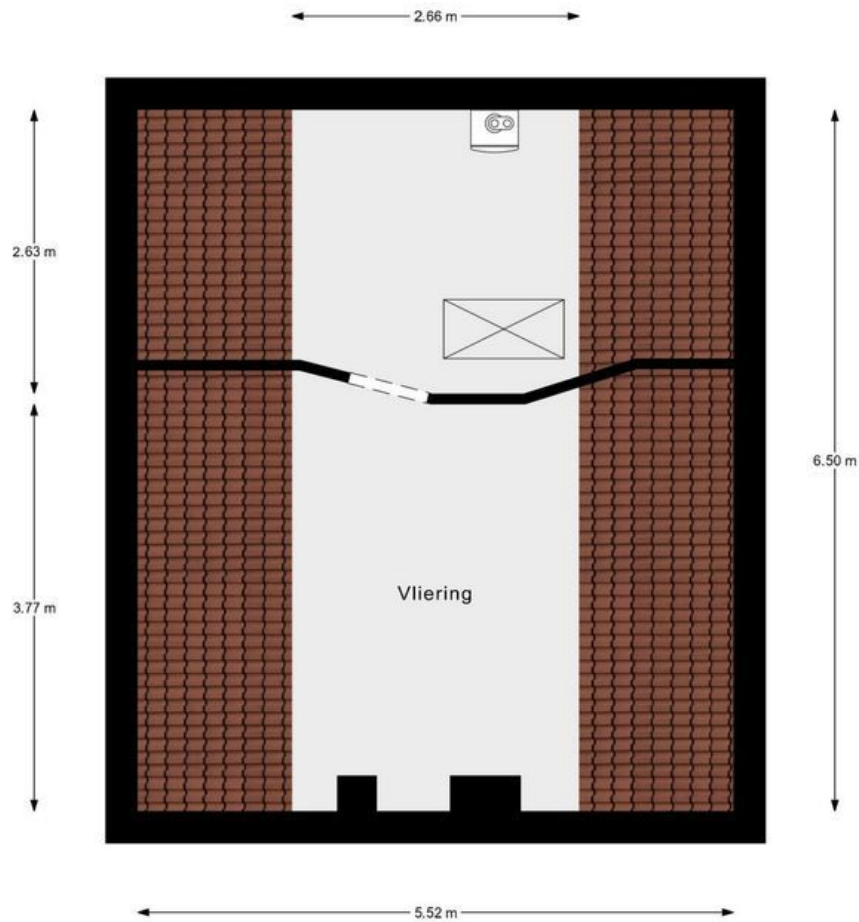
Haanplein 23, Den Haag | Begane grond H=2.92 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Haanplein 23, Den Haag | 1e verdieping H=2.92 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Haanplein 23, Den Haag | 2e verdieping H=2.73 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Haanplein 23, Den Haag | Vliering H=2.65 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties