



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

**Te Koop**



**Nieboerweg 216**

2566 GC Den Haag

Herenhuis, 2-onder-1-kapwoning 119m<sup>2</sup>

**Vraagprijs € 945.000 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	€ 945.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1925
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Bijzonderheden	Monument, Beschermd stads- of dorpsgezicht
Oppervlakte	119m <sup>2</sup>
Perceel	331m <sup>2</sup>
Overig	3m <sup>2</sup>
Inhoud	475m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Slaapkamers	2
Badkamers	2
Verdiepingen	2
Voorzieningen	Sauna
Energie label	G
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Vaillant (2019, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan bosrand, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	Noordoost, 88m <sup>2</sup> , 611×1435cm



Nieboerweg 216, Vogelwijk

Uniek, half vrijstaande woning met een riante voortuin waardoor de woning ver van de weg en naar de bossen toe ligt. De woning is uitgeroepen tot rijksmonument.

De heerlijke achtertuin is prachtig aangelegd met een fraai terras en is voorzien van een sauna. Aan de zijkant van de tuin is een deur voor toegang naar het bos. De woning is gelegen op eeuwigdurende erfpachtgrond, waarvan de canon is afgekocht.

#### INDELING:

Via de royale voortuin naar de entree van de woning, hal met garderobe en separaat toilet met fontein. Sfeervolle diepe woon/eetkamer (lengte ca. 14 meter) met aan de voorzijde dubbele deuren naar de voortuin. Aan de achterzijde is de vloer verhoogd en geeft toegang tot de achterbouw, waar de keuken en de wasruimte gelegen is.

De heerlijke zonnige achtertuin is fraai gelegen aan de bosrand en is voorzien van een Finse sauna (en stoom en infrarood). Tevens is er een zij-ingang naar het pad dat naar de weg en naar de bossen leidt.

Via de trap bereikt u de 1e etage.

#### 1e VERDIEPING

Voorslaapkamer met inloopkast en toegang naar badkamer voorzien van ligbad, wastafel en handdoekenradiator. Achterslaapkamer met spiltrap naar bovengelegen vide (momenteel in gebruik als logeerruimte) en naastgelegen bergruimte met opstelplaats cv.

Via achterslaapkamer toegang naar tweede badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel en toegang tot groot dakterras met fraai uitzicht naar het bos.

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 12 groepen met aardlekautomaten en hoofdschakelaar.

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Vaillant, bouwjaar 2019.

Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.

De onderhoudssituatie van het sanitair is goed en van de keuken is redelijk/goed.

De onderhoudssituatie binnen en buiten is goed.

Het appartement is voorzien van stalen kozijnen met dubbel glas.

De woning is in 1994 uitgeroepen tot Rijksmonument



Koper is vrij in notariskeuze, echter wel in regio Haaglanden.  
De lood- /asbest- en ouderdomsclausules zijn van toepassing.  
Bouwjaar 1925.  
Woonoppervlakte ca. 119 m<sup>2</sup>.  
De inhoud van de woning is ca. 475 m<sup>3</sup>.  
De woning is bouwkundig gekeurd.  
Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ

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

Bosjes van Poot, duinen, strand en zee, Haven van Scheveningen, restaurants en musea.  
Openbaar vervoer, (tramlijn 12, 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 : 437

Grootte : 3 are 31 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.

#####

Unique, semi-detached house with a spacious front garden, placing the home far from the road and towards the woods. The property has been designated a national monument.

The delightful back garden is beautifully landscaped with a lovely terrace and features a sauna. On the side of the garden, there is a door providing access to the forest. The property is situated on perpetual leasehold land, for which the ground rent has been redeemed.

LAY-OUT:



Via the spacious front garden to the entrance of the home, hallway with wardrobe and separate toilet with hand basin. Atmospheric, deep living/dining room (approx. 14 meters long) with French doors at the front leading to the front garden. At the rear, the floor is raised, providing access to the rear extension, where the kitchen and the laundry room are located.

The lovely sunny back garden is beautifully situated at the edge of the forest and features a Finnish sauna (and steam and infrared). There is also a side entrance to the path leading to the road and the woods.

Stairs to the 1st floor.

## FIRST FLOOR

Front bedroom with walk-in closet and access to bathroom equipped with bathtub, washbasin and heated towel rail. Rear bedroom with spiral staircase to the mezzanine above (currently used as a guest room) and adjacent storage space housing the central heating unit.

Access via the rear bedroom to the second bathroom equipped with shower, toilet and washbasin and access to a large roof terrace with a beautiful view over the forest.

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.

Electrical system with 12 groups, residual current circuit breakers, and main switch.

Central heating system, brand Vaillant, model 2019.

Hot water supply by central heating system.

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

The condition of the interior and exterior is good.

The house has steel window frames with double glazing.

The house was declared a national monument in 1994.

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 1925.

Living surface approx. 119 m<sup>2</sup>.

The volume of the house approx. 475 m<sup>3</sup>.

Technical survey available.

NVM model deed applicable.

## NEAR

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

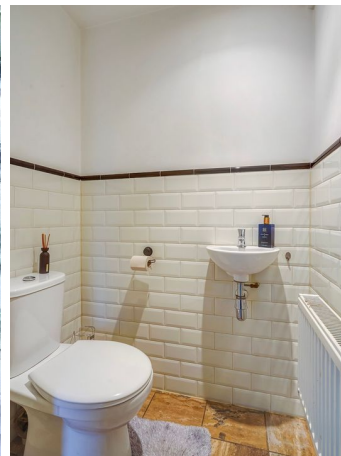


Bosjes van Poot, dunes, beach and sea, Harbor of Scheveningen, restaurants and museums.  
Public transport (Tramline 12 and Bus 24) and main roads through Westland Road and Hubertustunnel.

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)








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

# Plattegrond



Joost van Vliet makelaars    Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

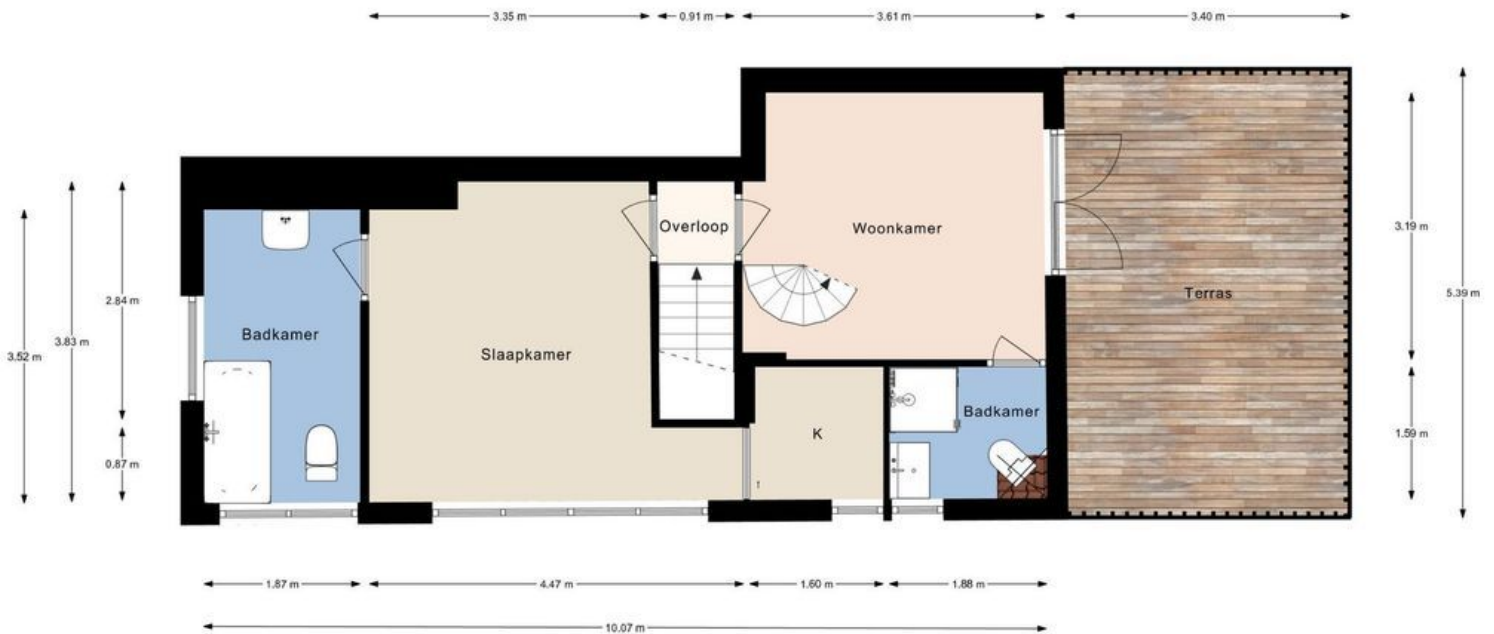
 [info@joostvanvliet.nl](mailto:info@joostvanvliet.nl)

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

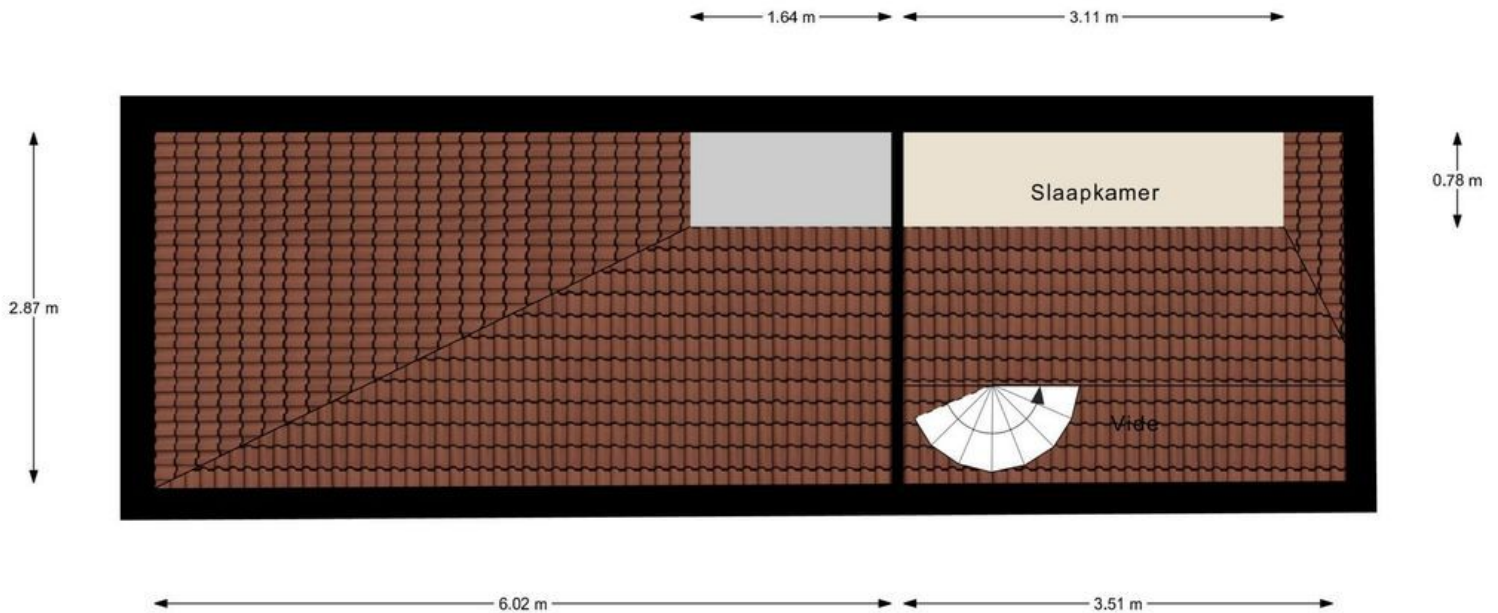




Nieboerweg 216, Den Haag | Begane grond H = 2.80 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Nieboerweg 216, Den Haag | 1e verdieping H = 2.56 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Nieboerweg 216, Den Haag | 2e verdieping H = 2.05 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties