



Joost van Vliet
makelaars o.g.

Te Koop



Spotvogellaan 76

2566 PN Den Haag

Eengezinswoning, Hoekwoning 142m²

Vraagprijs € 945.000 k.k.

Joost van Vliet makelaars

Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

 www.joostvanvliet.nl





Vraagprijs	€ 945.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1950
Onderhoud binnen	Redelijk
Onderhoud buiten	Redelijk
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Oppervlakte	142m ²
Perceel	402m ²
Overig	6m ²
Inhoud	550m ³
Aantal kamers	8
Slaapkamers	6
Badkamers	1
Verdiepingen	5
Energielabel	E
Isolatie	Dubbel glas
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Remeha (2009, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon	Ja
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	Zuidwest, 100m ² , 1000×1000cm
Schuur	Vrijstaand steen

Spotvogellaan 76-76A, Vogelwijk

In de geliefde Vogelwijk gelegen, karaktervolle achtkamer hoekwoning op een royaal perceel van 402 m² met zonnige achtertuin op het zuidwesten, eigen kelder en diverse uitbouwmogelijkheden. Dankzij de hoekligging beschikt de woning over veel natuurlijke lichtinval en extra privacy en biedt zij volop mogelijkheden voor modernisering en verdere uitbreiding.

Gelegen nabij de winkels aan o.a. de Goudsbloemlaan en het De Savornin Lohmanplein, de Bosjes van Pex en diverse sportfaciliteiten. Strand, zee en duinen bevinden zich op korte afstand; binnen circa 6 minuten wandelen staat u op het strand. Daarnaast liggen de Europese School en de International School of The Hague (ISH) in de directe omgeving.

INDELING

Entree met toegang tot de kelder, deze kelder is uniek voor dit type woning in de straat en biedt diverse gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als wijnkelder, provisieruimte of hobbyruimte. Toilet met fontein. Royale doorgebroken woon-/eetkamer met 2 zijramen, veel natuurlijke lichtinval en een schuifpui naar de zonnige achtertuin gelegen op het zuidwesten. Dankzij de gunstige ligging kan hier optimaal worden genoten van de middag- en avondzon. De tuin beschikt over zowel een stenen als een houten berging. Keuken met gedateerde keukenopstelling.

1e VERDIEPING

Overloop, toilet met fontein, achterzijkamer met kastenwanden en toegang naar een balkon. Kamer en suite met zijramen, 2 vaste kasten en toegang tot het balkon, voorzijkamer met veel vaste kasten.

2e VERDIEPING

Overloop met bergruimte, voorslaapkamer met dakkapel, vaste kast en bergruimte, achterslaapkamer tevens met een dakkapel en veel vaste kasten.
Blauw betegelde badkamer voorzien van ligbad en wastafel.

Vanuit de overloop vaste smalle trap naar de vliering.

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

BIJZONDERHEDEN

Gelegen op erfpacht grond, geëindigd per 01 januari 2020. De omzetting naar een eeuwigdurend recht van erfpacht op basis van de AB2024 is reeds in behandeling bij de Gemeente Den Haag, waarbij de canon per 01-06-2026 € 2.904,-- per jaar zal gaan bedragen, gebaseerd op een grondwaarde van € 132.000,-- (afkoopsom) en een canonpercentage van 2,2%. Herziening canonpercentage om de vijf jaar. Aanvaarding in overleg.



Rioolheffing 2025 € 191,15.

Elektra 6 groepen + 3 fase groep zonder aardlekschakelaar.

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Remeha, bouwjaar 2009.

Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.

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

De onderhoudssituatie is zowel binnen als buiten matig/redelijk.

De gehele woning is voorzien van aluminium kozijnen met dubbel glas.

Gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

Geen olietank. KIWA-certificaat aanwezig.

Verkoper heeft de woning nooit zelf feitelijk gebruikt, derhalve is de niet-bewonersclausule van toepassing.

In verband met het lopende erfpachttraject en de afwikkeling daarvan heeft verkoper de voorkeur voor afhandeling via projectnotaris Heemskerk & Feijen te Den Haag.

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

Bouwjaar 1950.

Woonoppervlakte ca. 142 m².

De inhoud van de woning is ca. 550 m³.

Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ

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

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

Openbaar vervoer (bus 24) en goede verbindingen via de Hubertustunnel en Westlandroute richting het centrum van Den Haag, internationale organisaties, Rotterdam, Amsterdam en Schiphol.

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

KADASTRALE INFORMATIE:

Gemeente :Loosduinen

Sectie : I

Nummer : 5785

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.

Located in the popular Vogelwijk neighborhood, this characterful eight-room corner house sits on a generous plot of 402 m² with a sunny southwest-facing back garden, a private cellar, and various extension possibilities. Thanks to its corner location, the home benefits from abundant natural light and extra privacy, offering plenty of opportunities for modernization and further expansion.

Situated near shops on Goudsbloemlaan and De Savornin Lohmanplein, among others, the Bosjes van Pex, and various sports facilities. The beach, sea, and dunes are a short distance away; you can reach the beach within approximately a 6-minute walk. Additionally, the European School and the International School of The Hague (ISH) are located in the immediate vicinity.

LAYOUT

Entrance with access to the cellar; this cellar is unique for this type of home on the street and offers various potential uses, such as a wine cellar, pantry, or hobby room. Toilet with washbasin. Spacious open-plan living/dining room with 2 side windows, plenty of natural light, and a sliding door to the sunny southwest-facing back garden. Thanks to the favorable location, the afternoon and evening sun can be enjoyed to the fullest here. The garden features both a stone and a wooden shed. Kitchen with a dated layout.

FIRST FLOOR

Landing, toilet with hand basin, rear side room with built-in wardrobes and access to a balcony. En-suite bedroom with side windows, two built-in wardrobes and access to the balcony, front side room with plenty of built-in wardrobes.

SECOND FLOOR

Landing with storage space, front bedroom with dormer window, built-in wardrobe and storage space, rear bedroom also with a dormer window and plenty of built-in wardrobes. Blue tiled bathroom with bathtub and washbasin.

From the landing a fixed narrow staircase leads to the attic

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

SPECIAL FEATURES

Situated on leasehold land, terminated as of January 1, 2020. The conversion to a perpetual leasehold right based on the AB2024 is already being processed by the Municipality of The Hague, whereby the



ground rent will amount to € 2.904,- per year as of June 1st, 2026, based on a land value of € 132.000,-- (buyout sum) and a ground rent percentage of 2.2%. Review of the ground rent percentage every five years.

Acceptance in agreement.

Sewage charges 2025 € 191,15.

Electricity 6 groups + 3 phase without circuit breaker.

Central heating system, brand Remeha, built in 2009.

Hot water supply by central heating system.

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

The condition of the interior as well as the exterior is moderate/reasonable.

The house has aluminium window frames with double glazing.

Part of the conservation area of the village or town.

No oil tank. KIWA certificate available.

Seller has the house itself never actually used, therefore the non-occupancy clause applies.

In connection with the ongoing leasehold process and its settlement, the seller prefers handling through project notary Heemskerk & Feijen in The Hague.

The lead-/asbestos and age clauses will be applied.

Built in 1950.

Living surface approx. 142 m².

The volume of the house is approx. 550 m³.

NVM model deed applicable.

NEAR

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

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

Public transport (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

📍 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

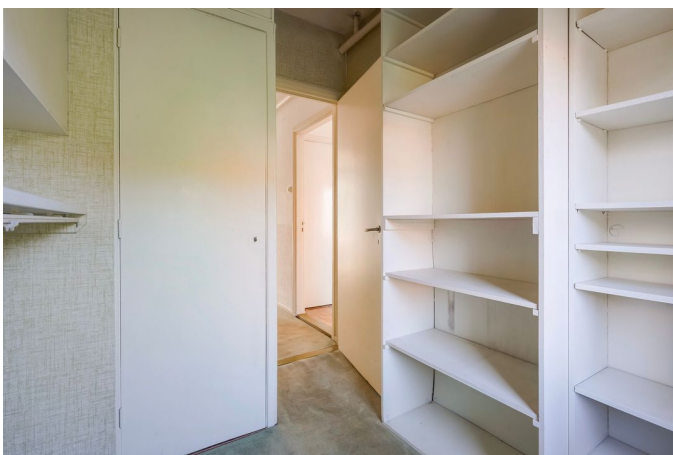
📍 www.joostvanvliet.nl





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

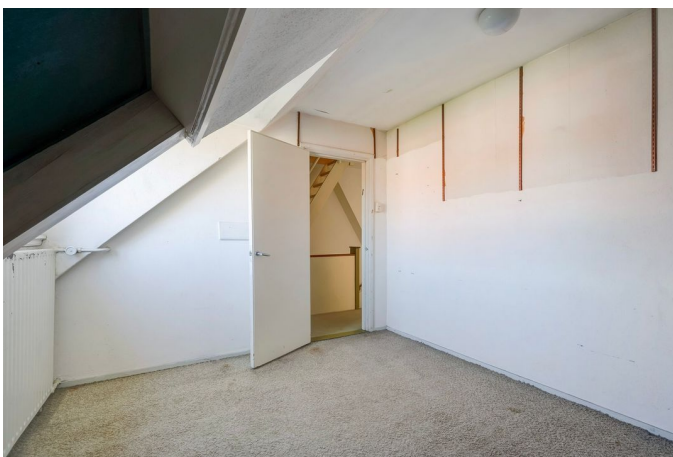
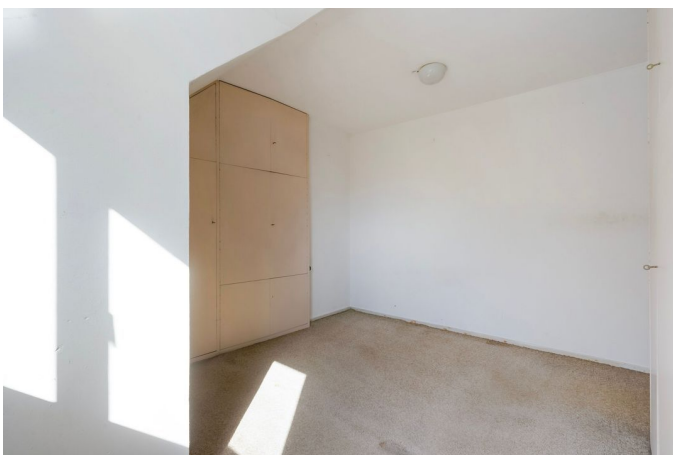
📍 www.joostvanvliet.nl





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

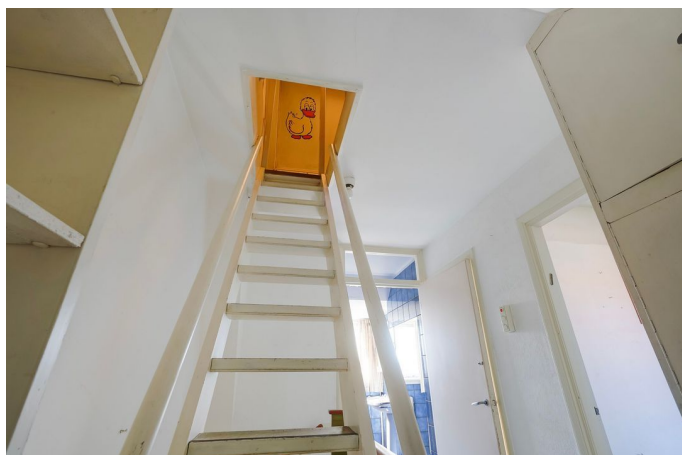
📍 www.joostvanvliet.nl





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

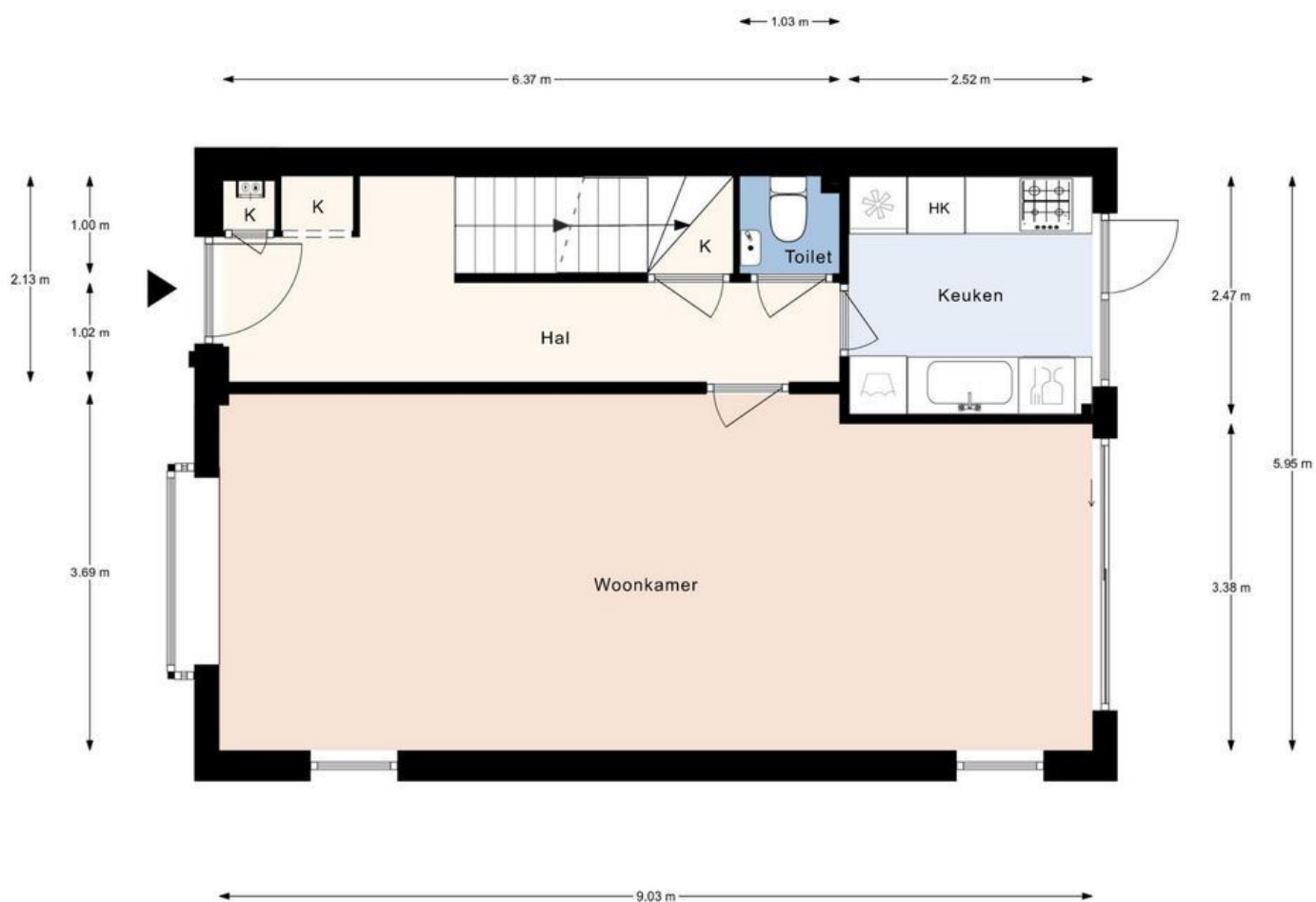
 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

 www.joostvanvliet.nl



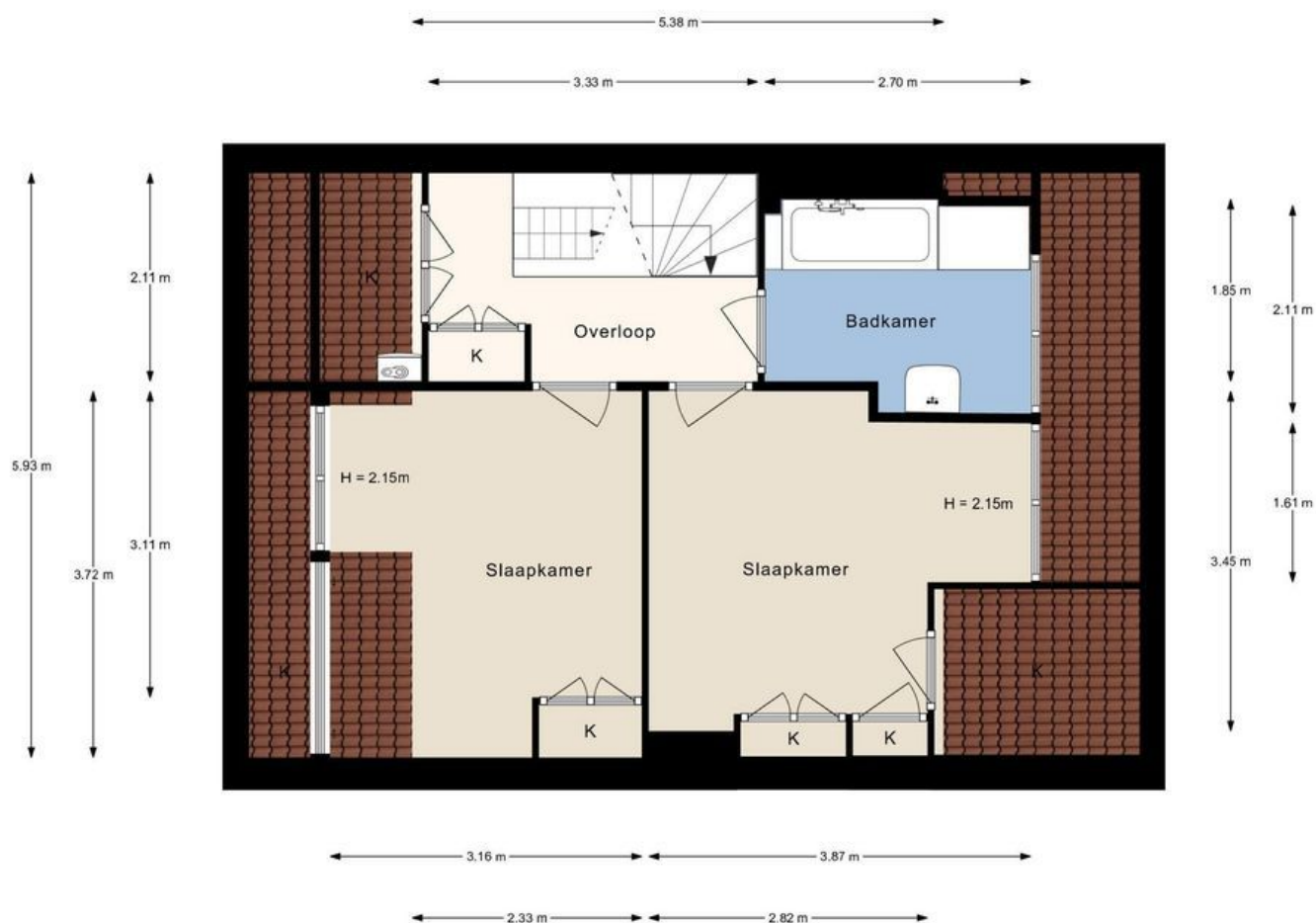




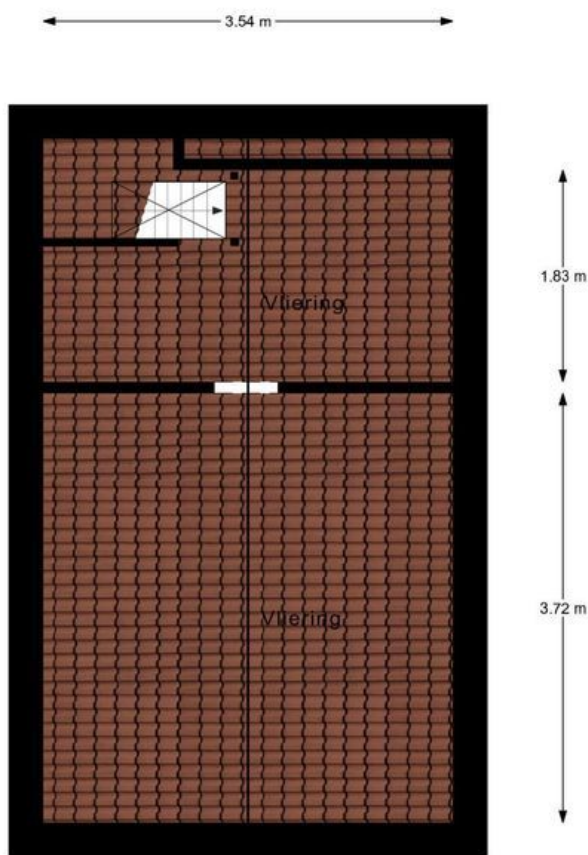
Spotvogellaan 76, Den Haag | Begane grond H = 2.78 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



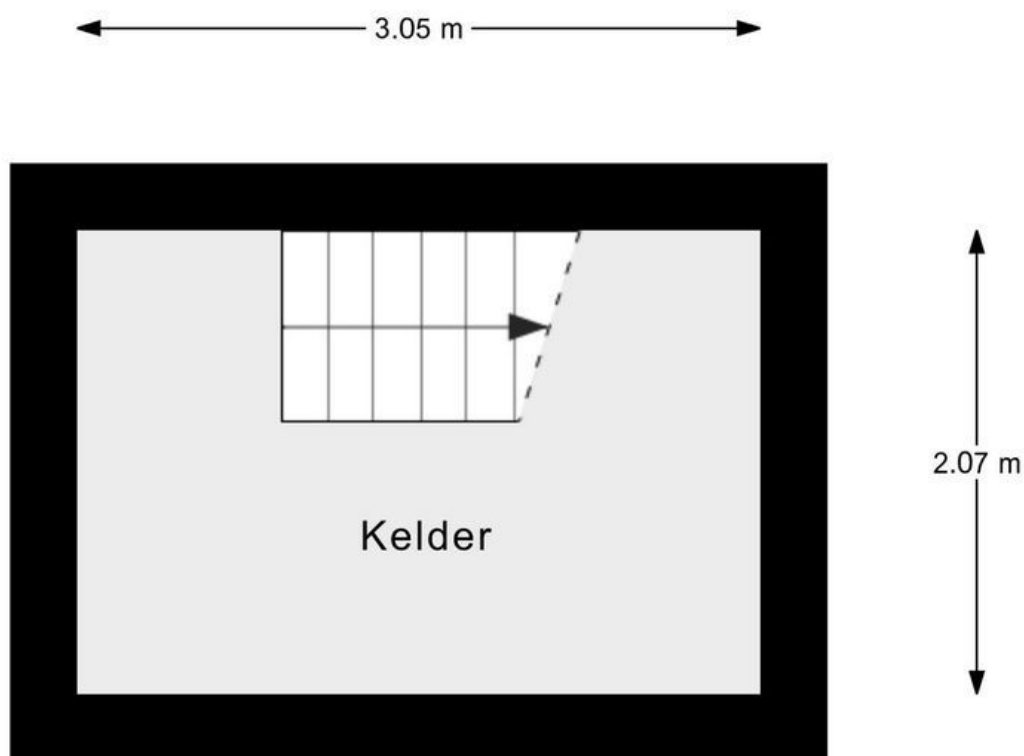
Spotvogellaan 76, Den Haag | 1e verdieping H = 2.75 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Spotvogellaan 76, Den Haag | 2e verdieping $H = 2.40\text{ m}$
© Klooster Vastgoedpresentaties



Spotvogellaan 76, Den Haag | Vloring H = 1.42 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Spotvogellaan 76, Den Haag | Kelder H = 2.05 m
© Klooster Vastgoedpresentaties