



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

**Te Koop**




van Heurnstraat 51

2274 NH Voorburg

Portiekflat, Appartement, 64m<sup>2</sup>

Vraagprijs € 325.000 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	€ 325.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Woonlaag	2
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1925
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Oppervlakte	64m <sup>2</sup>
Inhoud	221m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Verdiepingen	1
Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Remeha Avanta (2017, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon	Ja



Van Heurnstraat 51, Voorburg

Licht 4-kamerappartement met 3 slaapkamers, balkon en energielabel C op een toplocatie nabij station Laan van NOI.

Op een uitstekende locatie in het populaire Voorburg Noord, direct grenzend aan het geliefde Bezuidenhout, ligt dit lichte en praktisch ingedeelde 4-kamerappartement van circa 64 m<sup>2</sup>. De woning beschikt over drie slaapkamers, een balkon op het noordwesten, energielabel C en is volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

De praktische indeling met drie slaapkamers maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk voor starters en thuiswerkers die op zoek zijn naar extra flexibiliteit in hun woonruimte.

De ligging is ideaal. Station Laan van NOI bevindt zich op loopafstand, net als de gezellige Theresiastraat met haar winkels, speciaalzaken, horeca en supermarkten. Ook het centrum van Den Haag, Westfield Mall of the Netherlands en diverse uitvalswegen richting A12, A4 en A44 zijn snel bereikbaar.

#### INDELING:

Via het Haagse portiek bereikt u de entree van het appartement op de eerste verdieping.

De ruime centrale hal geeft toegang tot vrijwel alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woon-/eetkamer met aangename lichtinval. Daarnaast ligt een slaapkamer die uitstekend geschikt is als werk-, studie- of logeerkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer met vaste kastenwand, karakteristieke schouw en directe toegang tot het balkon. Het balkon is gelegen op het noordwesten, waar u kunt genieten van de avondzon en een vrij uitzicht richting de skyline van Den Haag.

De nette keuken is voorzien van een inductiekookplaat, koelkast met vriesvak, vaatwasser en aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit de keuken is tevens de derde slaapkamer bereikbaar. De volledig betegelde badkamer beschikt over een douche en wastafel. Het toilet bevindt zich separaat. Voor de afmetingen van de kamers verwijzen wij u naar de plattegronden.

#### Bijzonderheden

- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel C;
- Aanvaarding in overleg;
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Drie slaapkamers;
- Balkon op het noordwesten;
- Vrij uitzicht richting de skyline van Den Haag;
- Woonoppervlakte ca. 64 m<sup>2</sup>;



- Inhoud ca. 221 m<sup>3</sup>;
- Bouwjaar 1925;
- Actieve Vereniging van Eigenaren;
- VvE-bijdrage € 115,- per maand;
- 1/3e aandeel in de gemeenschap;
- Remeha Avanta cv-combiketel (2017);
- Elektra: 9 groepen met aardlekschakelaar;
- Onderhoudsstaat van keuken, sanitair en woning goed;
- Niet-bewonersclausule van toepassing;
- Lood-, asbest- en ouderdomsclausule van toepassing;
- Koper vrij in notariskeuze (regio Haaglanden);
- Model NVM-koopakte van toepassing.

## OMGEVING

De woning ligt centraal ten opzichte van de winkels aan de Koningin Julianalaan en de levendige Theresiastraat. Op korte fietsafstand bevinden zich het centrum van Den Haag, Westfield Mall of the Netherlands, zwembad Forum Kwadraat en diverse sportvoorzieningen.

Het openbaar vervoer is uitstekend geregeld met station Laan van NOI op loopafstand en diverse bus- en tramverbindingen in de directe omgeving, waaronder buslijnen 23, 45 en 46 en tramlijn 2. Via de nabijgelegen uitvalswegen bereikt u snel de A12 en overige snelwegen richting Rotterdam, Utrecht en Amsterdam.

## KADASTRALE INFORMATIE

Gemeente: Voorburg

Sectie: F

Nummer: 7355

Appartementsindex: -2

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.

Adressen van collega NVM-makelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

\*\*\*\*\*

Bright 4-room apartment with 3 bedrooms, balcony, and energy label C in a prime location near Laan



van NOI station.

Located in an excellent location in the popular Voorburg Noord, directly adjacent to the beloved Bezuidenhout, lies this bright and practically laid-out 4-room apartment of approximately 64 m<sup>2</sup>. The property features three bedrooms, a northwest-facing balcony, energy label C and is fully equipped with synthetic window frames with double glazing.

The practical layout with three bedrooms makes this home particularly attractive for first-time buyers and remote workers looking for extra flexibility in their living space.

The location is ideal. Laan van NOI station is within walking distance, as is the lively Theresiastraat with its shops, specialty stores, restaurants, and supermarkets. The center of The Hague, Westfield Mall of the Netherlands and various arterial roads towards the A12, A4, and A44 are also easily accessible.

#### LAY-OUT:

Via a typical "Haags portiek", you reach the entrance to the apartment on the first floor. The spacious central hall provides access to almost all rooms. Located at the front is the bright living/dining room with pleasant natural light. Adjacent to this is a bedroom perfectly suited as a home office, study, or guest room.

At the rear is the spacious master bedroom featuring a built-in wardrobe, a characteristic fireplace and direct access to the balcony. The balcony faces northwest, allowing you to enjoy the evening sun and an unobstructed view towards The Hague skyline.

The neat kitchen is equipped with an induction hob, refrigerator with freezer compartment, dishwasher and connections for a washing machine and dryer. The third bedroom is also accessible from the kitchen.

The fully tiled bathroom features a shower and washbasin. The toilet is separate.

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

#### SPECIAL FEATURES

- Situated on freehold land;
- Energy label C;
- Occupancy by mutual agreement;
- Fully equipped with synthetic window frames with double glazing;
- Three bedrooms;
- Northwest-facing balcony;
- Unobstructed view towards The Hague skyline;
- Living area approx. 64 m<sup>2</sup>;
- Volume approx. 221 m<sup>3</sup>;



- Year of construction 1925;
- Active Owners' Association;
- HOA contribution € 115 per month;
- 1/3 share in the community;
- Remeha Avanta central heating combi boiler (2017);
- Electricity: 9 circuits with residual current device;
- Condition of kitchen, sanitary facilities, and home is good;
- Non-occupancy clause applies;
- Lead, asbestos, and age clauses apply;
- Buyer free to choose notary (Haaglanden region);
- NVM purchase deed model applies.

## SURROUNDINGS

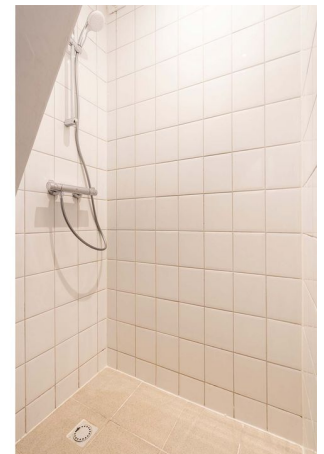
The property is centrally located in relation to the shops on Koningin Julianalaan and the lively Theresiastraat. The center of The Hague, Westfield Mall of the Netherlands, Forum Kwadraat swimming pool, and various sports facilities are within short cycling distance.

Public transport is excellent, with Laan van NOI station within walking distance and various bus and tram connections in the immediate vicinity, including bus lines 23, 45, and 46 and tram line 2. Via nearby arterial roads, you can quickly reach the A12 and other motorways towards Rotterdam, Utrecht, and Amsterdam.

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)





Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

