



Joost van Vliet
makelaars o.g.

Te Koop



Sijzenlaan 6 D

2566 WG Den Haag

Herenhuis, Geschakelde 2-onder-1-kapwoning 229m²

Vraagprijs € 1.500.000 k.k.

Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

 www.joostvanvliet.nl





Vraagprijs	€ 1.500.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis, Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2022
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Oppervlakte	229m ²
Perceel	265m ²
Overig	38m ²
Inhoud	1.050m ³
Aantal kamers	7
Slaapkamers	5
Badkamers	2
Verdiepingen	4
Voorzieningen	Balansventilatie, Frans balkon, Zonnepanelen
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Driedubbel glas, Muurisolatie, Vloerisolatie
Warm water	Aardwarmte, Elektrische boiler eigendom
Verwarming	Warmte Terugwininstallatie, Warmtepomp
Ligging	Aan rustige weg, In bosrijke omgeving, In woonwijk
Balkon	Ja
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	Zuidoost, 77m ² , 1025×750cm
Soort	Aangebouwd steen



Joost van Vliet
makelaars o.g.

Kenmerken

garage

Capaciteit 1

Voorzieningen Voorzien van elektra



Sijzenlaan 6D, Vogelwijk

Riant bestaande nieuwbouwwoning onderdeel van het villaproject "De 12 Pauwen" waarvan de architectuur (Nieuwe Haagse School) aansluit bij de omgeving.

Het betreft een ruim opgezet verduurzaamd en uitgebouwd geschakelde 2-onder-1 kapwoning voorzien van 5 slaapkamers, 2 badkamers, garage en vliering. Rustig en kindvriendelijk gelegen op eigen grond.

INDELING

Entree aan de zijkant van de woning, hal met visgraat PVC vloer voorzien van vloerverwarming gelegd in de gehele woning, toilet met fontein, garderobekast.

Riante L-vormige woon-/eetkamer en open luxe keuken voorzien van groot kook-/spoeleiland met inductiekookplaat, verzonken spoelbak, Quooker en vaatwasser. Verder een keukenblok voorzien van stoomoven, combimagnetron, koel-/vriestkast en grijs composiet aanrechtblad.

Openslaande deuren naar een zonnige fraai aangelegde achtertuin gelegen op het zuidwesten welke in verbinding staat met een ruim en hoge garage voorzien van openslaande deuren naar een garage pad.

Via een fraai licht en ruim opgezet trappenhuis naar de 1e verdieping.

1e VERDIEPING

Overloop, toilet met fontein, grijs/wit betegelde badkamer voorzien van badkamermeubel, inloop(stort)douche en ligbad.

Voorzijkamer, voorslaapkamer annex zeembalkon en uitzicht op de Parkietschool, over de gehele breedte van de woning gelegen lichte achterslaapkamer.

2e VERDIEPING

Overloop met vlizotrap naar een riante vliering welke de mogelijkheid biedt tot het creëren van een extra slaapkamer, badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet, inloopkast, grote stookruimte, voor- en achterslaapkamer, beide met een grote dakkapel.

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

BIJZONDERHEDEN

De woning is gelegen op eigen grond.

Aanvaarding in overleg.

Rioolheffing 2026 € 195,40.

Elektra 11 groepen + 2 fase met 3 aardlekschakelaars + 2x3 fase en hoofdschakelaar.

WKO (warmte- koudeopslag) installatie gecombineerd met een (aard)warmtepomp, kierdichting,



zonnepanelen, triple glas, EPC waarde van vrijwel 0.

Warmwatervoorziening middels boiler (300 liter).

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en elke kamer heeft zijn eigen thermostaat.

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

De onderhoudssituatie binnen en buiten is goed tot uitstekend.

De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met triple HR+++ glas.

Gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

Het betreft type B1 (Opaal) met een beukmaat van 7 meter en hoge raampartijen.

De 12 Pauwen is door Van Mierlo Bouw & Ontwikkeling gerealiseerd met toepassing van de Woningborg Garantie.

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

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

Bouwjaar ca. 2022.

Woonoppervlakte ca. 229 m².

De inhoud van de woning is ca. 1.050 m³.

Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ

Winkels aan het de Savornin Lohmanplein, Goudsbloemlaan, Fahrenheitstraat en op fietsafstand van de Haagse binnenstad en Frederik Hendriklaan.

Badplaats Nieuw Kijkduin, Bosjes van Poot, Bosjes van Pex en op steenworp afstand van duinen, strand en zee!!

Openbaar vervoer, (RandstadRail lijn 3, tramlijn 12, bus 24), uitvalswegen via Westlandroute en Hubertustunnel.

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

KADASTRALE INFORMATIE:

Gemeente : 's-Gravenhage

Sectie : AO

Nummer : 3386

Grootte : 2 are 65 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 existing new-build home part of the "De 12 Pauwen" villa project, whose architecture (New Hague School) blends in with the surroundings.

It concerns a spacious, sustainable, and extended semi-detached house featuring 5 bedrooms, 2 bathrooms, a garage, and an attic. Quiet and child-friendly situated on private land.

LAYOUT

Entrance at the side of the house, hallway with herringbone PVC flooring featuring underfloor heating installed throughout the entire home, toilet with handbasin, wardrobe.

Spacious L-shaped living/dining room and open luxury kitchen featuring a large cooking/sink island with induction hob, recessed sink, Quooker, and dishwasher. Furthermore, a kitchen unit equipped with a steam oven, combination microwave, fridge/freezer, and grey composite worktop.

French doors opening onto a sunny, beautifully landscaped southwest-facing back garden, which connects to a spacious, high garage featuring French doors opening onto a driveway.

Beautiful, bright, and spacious stairwell to the 1st floor.

FIRST FLOOR

Landing, toilet with handbasin, grey/white tiled bathroom equipped with vanity unit, walk-in shower, and bathtub.

Front side room, front bedroom with adjoining balcony overlooking the Parkietschool, bright rear bedroom spanning the entire width of the home.

2nd FLOOR

Landing with loft ladder to a spacious attic offering the possibility of creating an extra bedroom, bathroom with walk-in shower, washbasin, and toilet, walk-in closet, large boiler room, front and rear bedrooms, both with a large dormer window.

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

SPECIAL FEATURES

The property is freehold.

Acceptance in agreement.

Sewage charges 2026 € 195,40.

Electrical system: 11 circuits + 2-phase with 3 circuit breakers + 2x3-phase and main switch.

WKO (thermal energy storage) system combined with a (geothermal) heat pump, draft sealing, solar



panels, triple glazing, EPC value of virtually 0.

Hot water supply via boiler (300 liters).

The entire home is equipped with underfloor heating and each room has its own thermostat.

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

The condition of the interior and exterior is good to excellent.

The entire home is fitted with wooden frames with triple HR+++ glazing.

Part of the conservation area of the village or town.

This concerns type B1 (Opal) with a bay width of 7 meters and tall windows.

De 12 Pauwen was realized by Van Mierlo Bouw & Ontwikkeling using the Woningborg Garantie.

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

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 approx. 2022.

Living surface approx. 229 m².

The volume of the house approx. 1.050 m³.

NVM model deed applicable.

NEAR

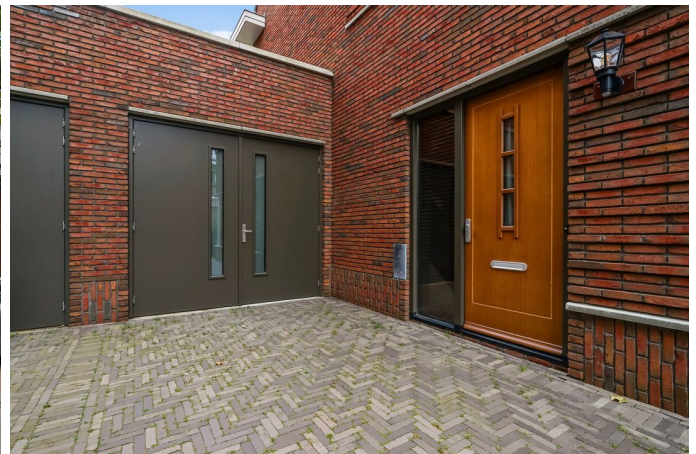
Shops at the Savornin Lohmanplein, Goudsbloemlaan, Fahrenheitstraat and within cycling distance of downtown The Hague, and Frederick Hendriklaan.

Seaside resort Nieuw Kijkduin, "Bosjes van Poot", "Bosjes van Pex" and steps away from the dunes, beach and sea !!

Public transport (RandstadRail Line 3, tram 12, bus 24), main roads through Westland Road and Hubertustunnel.

Near International School of The Hague, European School of The Hague, primary schools and various sports facilities.

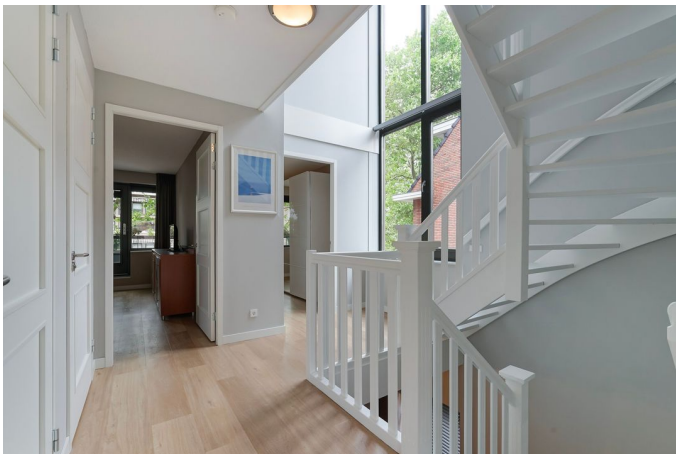
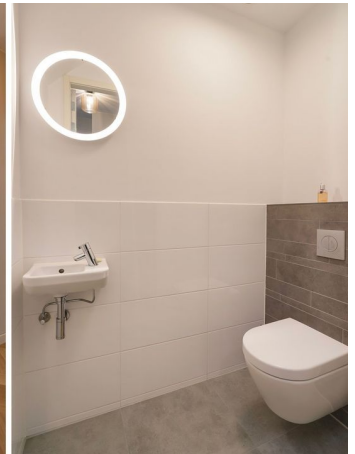
The measurement instruction is based on NEN2580. The measurement instruction is intended to apply a more uniform way of measuring for giving an indication of the use surface. The measurement instruction can not completely close differences in measurement results, for example by differences in interpretation, rounding or limitations in the performance of the measurement.







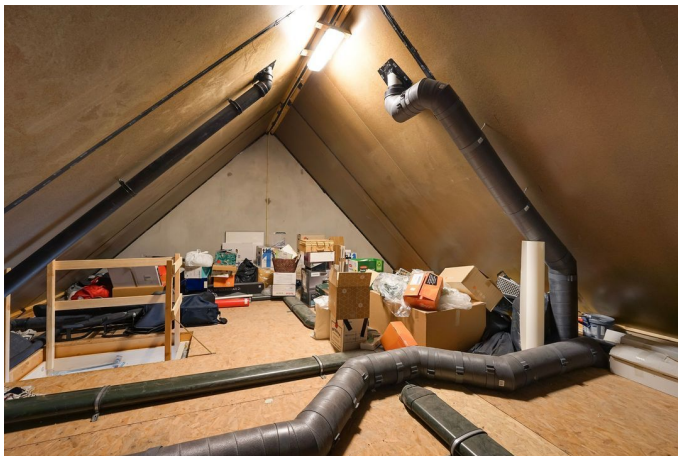















Joost van Vliet
makelaars o.g.

Foto's



Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

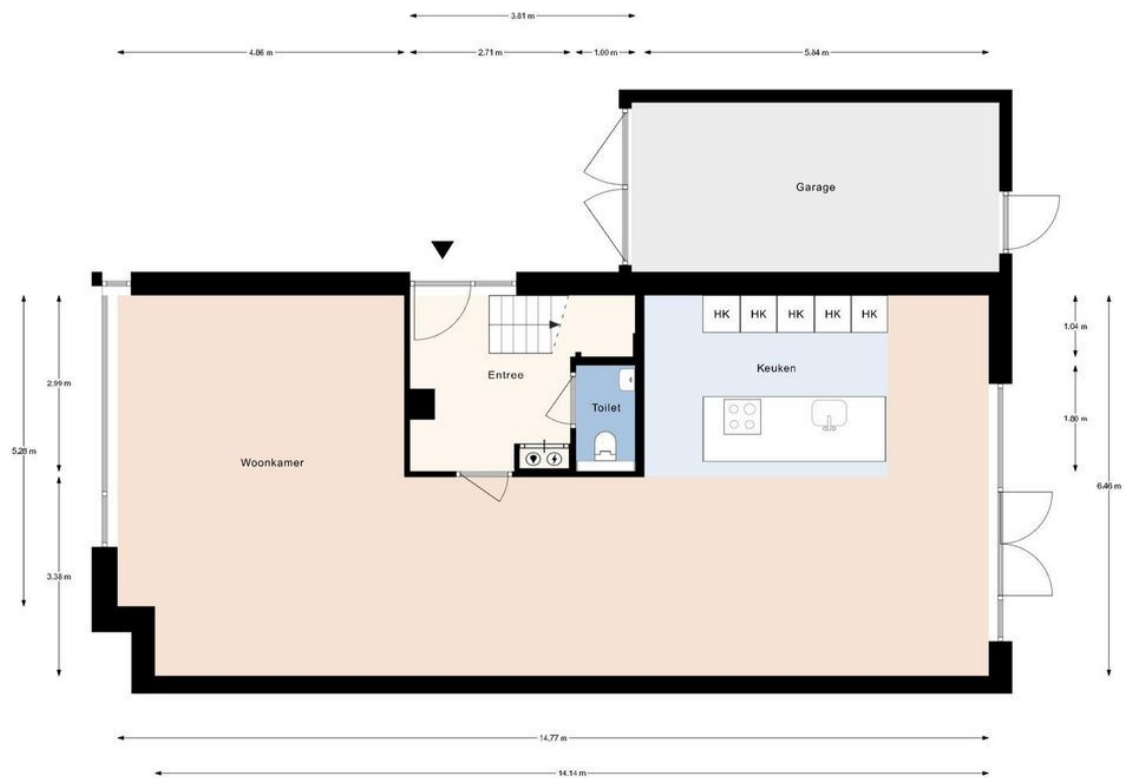
 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

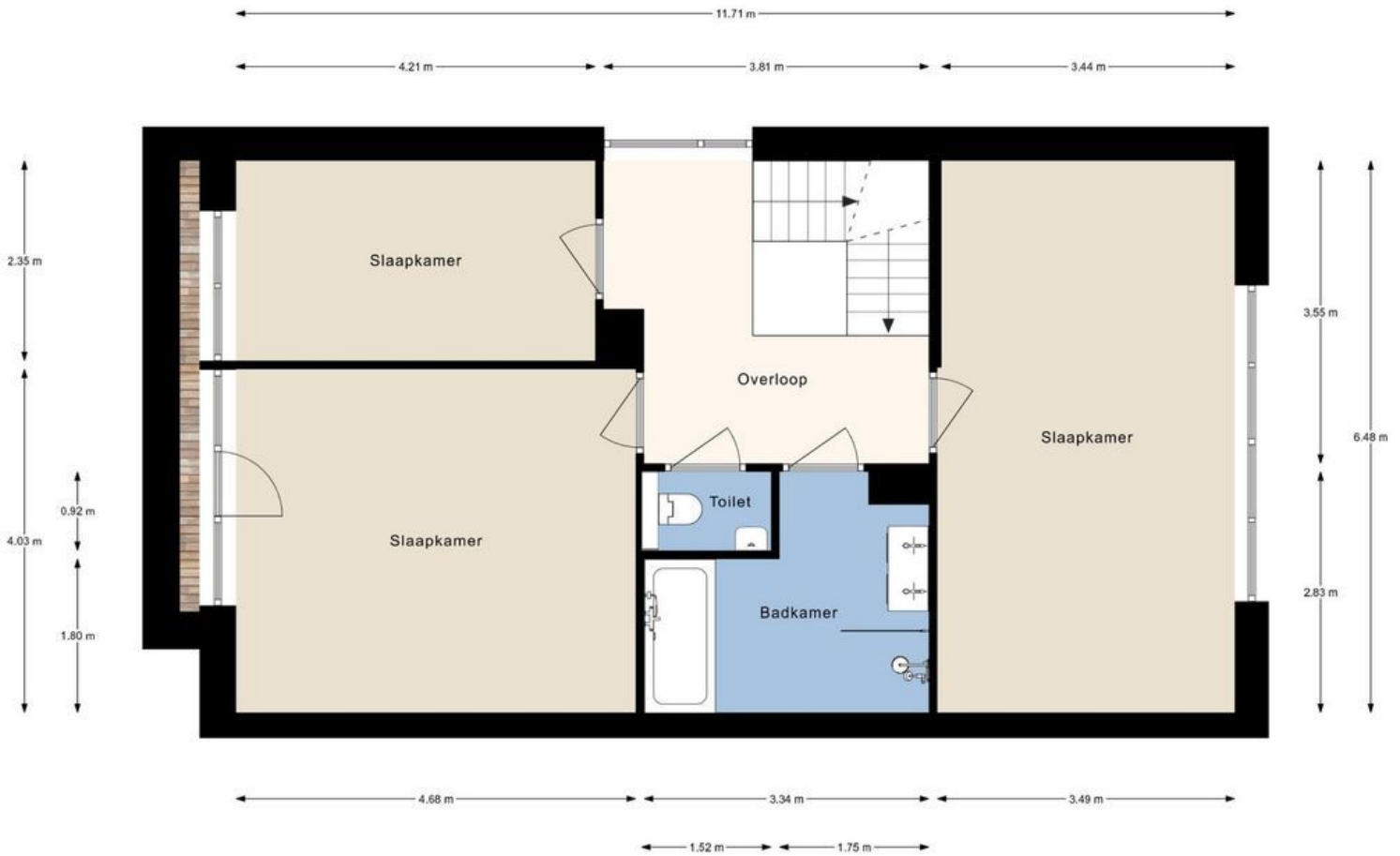
 www.joostvanvliet.nl



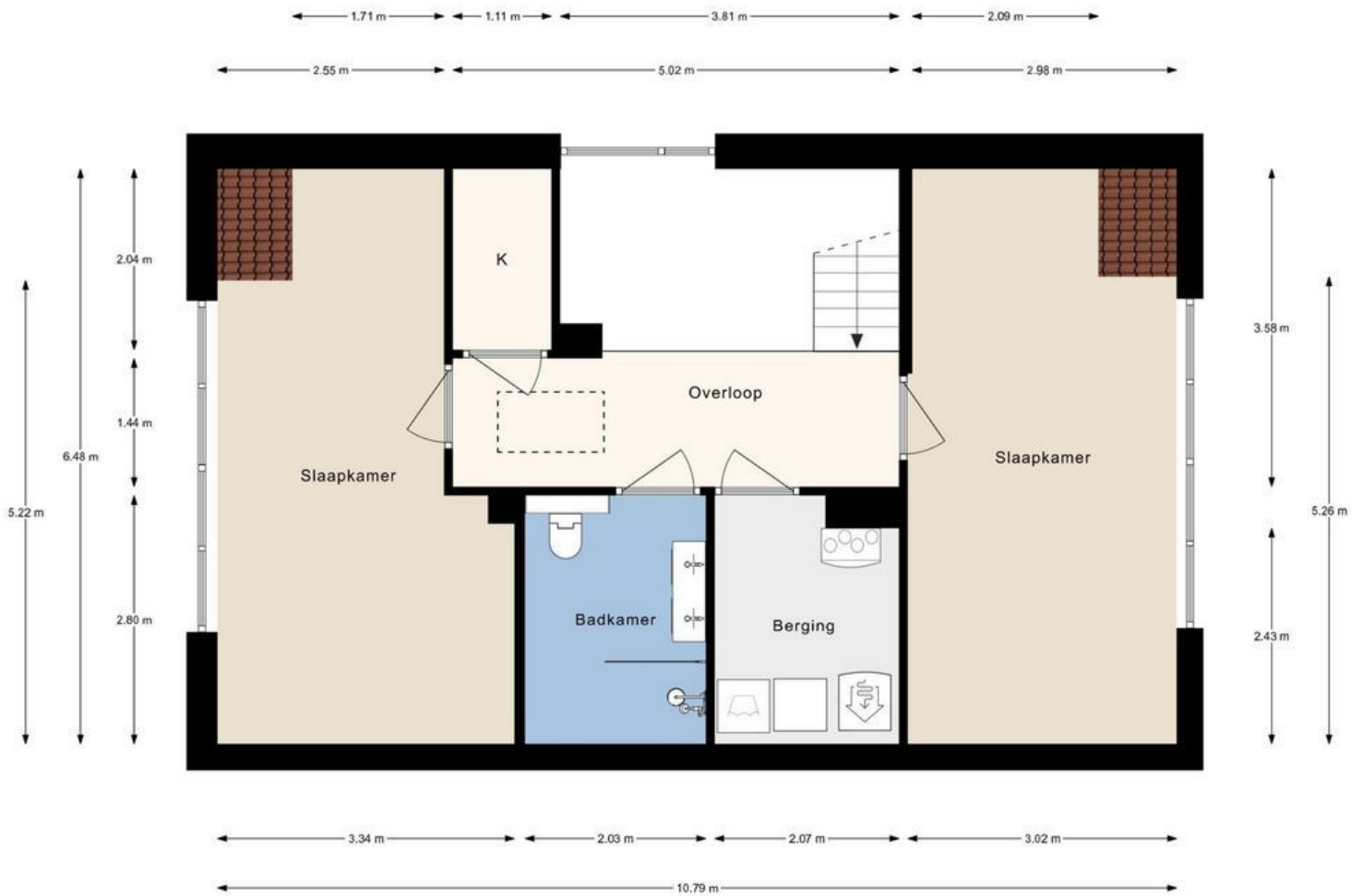




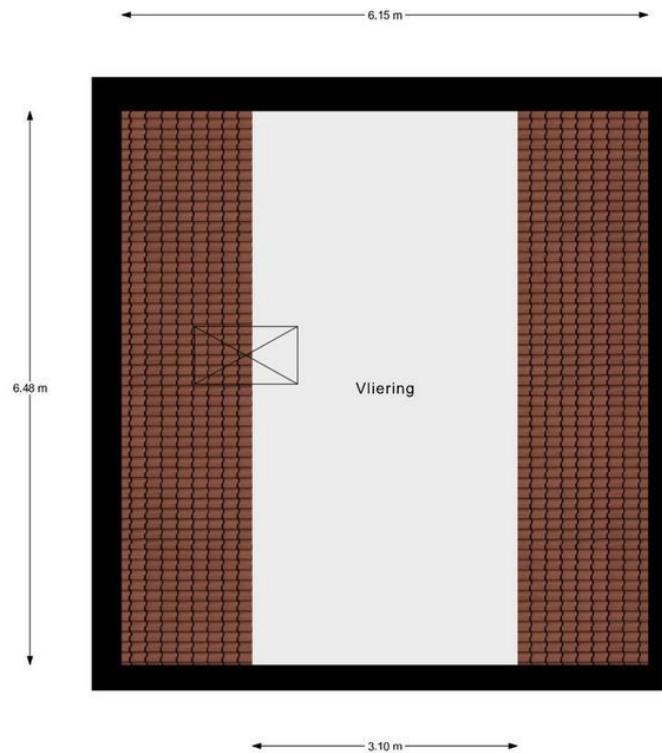
Sijzenlaan 6D, Den Haag | Begane grond H= 3.05 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Sijzenlaan 6D, Den Haag | 1e verdieping H= 2.65 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Sijzenlaan 6D, Den Haag | 2e verdieping H= 2.69 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Sijzenlaan 6D, Den Haag | Vliering H= 2.90 m
© Klooster Vastgoedpresentaties