



Joost van Vliet
makelaars o.g.

Te Koop




Dovenetelweg 8

2555 TG Den Haag

Herenhuis, Tussenwoning 216m²

Vraagprijs € 1.250.000 k.k.

Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

 www.joostvanvliet.nl





Vraagprijs	€ 1.250.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis, Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2002
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Oppervlakte	216m ²
Perceel	192m ²
Overig	33m ²
Inhoud	905m ³
Aantal kamers	7
Slaapkamers	4
Badkamers	2
Verdiepingen	5
Voorzieningen	Alarminstallatie, Mechanische ventilatie, Schuifpui, TV-Kabel, Zonnepanelen
Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel, Warmte Terugwininstallatie
Ketel	Remeha Avanta (2018, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon	Ja
Tuin	Achtertuint, Voortuin



Achtertuint	Zuidoost, 83m ² , 600×1375cm
Soort garage	Inpandig
Capaciteit	2
Voorzieningen	Met elektrische deur, Voorzien van elektra



Dovenetelweg 8, Bohemen Rechts (in buurt van Vogelwijk en Kijkduin)

Een sfeervolle, zeer ruime (woonoppervlakte 216 m²), moderne, splitlevel woning van vier verdiepingen. In Bohemen Rechts (in de buurt van de Vogelwijk en Kijkduin)

De woning is onder architectuur gebouwd in 2002, beschikt over een energielabel A met 14 zonnepanelen. Erfpacht eeuwigdurend afgekocht! Fundering op zandgrond.

Het huis heeft een riante woonkamer met schuifpui, zonnige terras (36m²), voor- en achtertuin (met achterom), een grote woonkeuken, 4 ruime slaapkamers (allemaal met een balkon), 2 badkamers, 3 toiletten, werk/kinderkamer op de begane grond, een ruime inpandige garage (voor 2 auto's) te bereiken via een hellingbaan en een kruipruimte voor opslag. Gestucte plafonds.

Iets over de buurt waar wij met veel plezier 24 jaar hebben gewoond.

Om de hoek is de banketbakkerij "Maison Kelder" aan de Arabislaan, het winkelcentrum aan het "De Savornin Lohmanplein" voor de dagelijkse boodschappen. Ook groothandel de Sligro is niet ver weg. Je kunt er goed recreëren zoals wandelen en hardlopen in de duinen, op het strand of in parken zoals Landgoed Meer en Bos, Ockenburg en de Bosjes van Pex. De woning ligt dichtbij het strand, zee, duinen en de badplaats Kijkduin. Scholen in de buurt: het Dalton College, de International School en de European School liggen dichtbij, net als diverse basisscholen en andere middelbare scholen. De RandstadRail lijn 3, bus 24 zorgen voor snelle openbaar vervoer verbindingen met het centrum en andere delen van Den Haag. En met de auto kunt u via de Hubertustunnel en Westlandroute makkelijk de stad in- en uitkomen.

INDELING/BEGANE GROND

Via de voortuin, entree van de woning, hal voorzien van leistenen tegelvloer, garderobe, meterkast (Wifi/alarminstallatie) en toilet.

Aan de voorzijde is op de begane grond een werk/kinderkamer met openslaande deuren naar de beschutte, schaduwrijke en koele voortuin (ideaal tijdens hete dagen). In zowel de voor- als achtertuin is een buitenkraan.

2e WOONLAAG/WOONKAMER/WOONKEUKEN

Via een brede trap vanuit de werkkamer of een smallere trap vanuit de hal kom je in woonkamer. En daar is waar het huis je echt raakt: de woonkamer is zeer ruimtelijk en heeft een plafondhoogte van 3,82 meter, een gietvloer en een schuifpui over vrijwel de gehele breedte van het huis. De woonkamer kijkt uit op een groot zonnig terras (36 m²) en de lager gelegen, schaduwrijke, achtertuin. Het terras heeft elektrische buiten zonwering, een bergkast, buitenkraan en elektriciteit.

De woonkeuken ligt iets hoger (split level) dan de woonkamer. Vanuit de keuken heb je daardoor een mooi uitzicht op de straat (glazen erker) als over de woonkamer, het terras en de tuin en het groen aan de achterzijde van het huis.



De keuken is goed onderhouden en is voorzien van 4-pits gasfornuis, afzuigkap, diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, combi-oven en vaatwasser.

3e WOONLAAG/SLAAPVERDIEPING

Overloop, intercom, separaat toilet, ruime badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, designradiator en 2 wastafels. Leistenen vloer.

Ruime achterslaapkamer met schuifpui naar het 1e achterbalkon, gelegen op het zuidoosten. Deze slaapkamer heeft een rechtstreekse deur naar de badkamer.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde met een op maat gemaakte kastenwand en deur naar een balkonnetje, gelegen op het noordoosten.

4e WOONLAAG/SLAAPVERDIEPING

Lichte overloop met gedeeltelijk glazen lichtkoepel met daarin zonnepanelen, 2e moderne badkamer voorzien van een ruime inloopdouche, 3e toilet (met toilet douche), wastafel en ingebouwde kastenwand.

Ruime achterslaapkamer met recent, over de gehele breedte van de kamer, geplaatste schuifpui naar het ruime en beschutte achterbalkon dat is gelegen op het zuidoosten.

Voorslaapkamer (logeerkamer) met deur naar balkon.

Wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. In deze ruimte zit ook de CV ketel (vernieuwd in 2018), omvormer zonnepanelen en de Warmte Terug Winnings Unit (vernieuwd in 2018).

Ook deze ruimte heeft een deur naar het voorbalkon op de 4e verdieping.

GARAGE/BERGRUIMTE

Onder de woning is een ruime garage met elektrische roldeur. U kunt vanuit het huis direct in de garage komen. De garage is vanaf de straat via een hellingbaan (met vloerverwarming) en rijbaan die onder de terrassen loopt, met de auto en fiets te bereiken. Hierdoor kunt u altijd droog vanuit de auto uw huis in komen en hoeft u niet te zoeken naar een parkeerplaats. In de garage is ruimte voor 2 auto's.

Via de garage heeft u ook toegang tot de grote, droge, kruipruimte (ideaal voor opslag).

De VvE (14 woningen) is verantwoordelijk voor het onderhoud van de helling- en rijbaan naar de garages.

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.

VVE bijdrage helling- en rijbaan naar de garages € 300,-- per jaar.

Elektra 7 groepen met aardlekschakelaar.

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Remeha Avanta, bouwjaar 2018.

Warmte terugwinstsysteem, bouwjaar 2018.

Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.

De onderhoudssituatie van het sanitair en de keuken is goed.



De onderhoudssituatie binnen en buiten is goed/uitstekend.

De woning is voorzien van houten/aluminium kozijnen met beveiligd HR+, HR++ en dubbel glas.

De aluminium schuifpui op de bovenste verdieping is net vernieuwd.

Fundering op zandgrond

Woning beschikt over een alarminstallatie, kluis en beveiligd glas.

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

Bouwjaar 2002.

Woonoppervlakte ca. 216 m².

De inhoud van de woning is ca. 905 m³.

Plafondhoogte woonkamer 3.82 meter.

Model NVM-koopakte van toepassing.

KADASTRALE INFORMATIE:

Gemeente : Loosduinen

Sectie : H

Nummer : 7925

Grootte : 1 are 92 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.

An atmospheric, very spacious (living area 216 m2), modern, four-story split-level home. In Bohemen Rechts (near Vogelwijk and Kijkduin).

The house was architect-designed and built in 2002, features an energy label A with 14 solar panels. Perpetual leasehold of which the ground rent has been bought off! Foundation on sandy soil.

The house has a spacious living room with sliding doors, a sunny terrace (36 m2), front and back gardens (with rear access), a large eat-in kitchen, 4 spacious bedrooms (all with balconies), 2 bathrooms, 3 toilets, a study/children's room on the ground floor, a spacious indoor garage (for 2 cars) accessible via a ramp and a crawl space for storage. Plastered ceilings.

Something about the neighborhood where we lived with great pleasure for 24 years. Around the corner



is the "Maison Kelder" bakery on the Arabislaan, and the shopping center at "De Savornin Lohmanplein" for daily groceries. The Sligro wholesaler is also not far away. There are great recreational opportunities, such as walking to and running in the dunes, on the beach, or in parks like Landgoed Meer en Bos, Ockenburg and the Bosjes van Pex. The home is located close to the beach, sea, dunes, and the seaside resort of Kijkduin. Schools in the neighborhood include Dalton College, the International School, and the European School, as well as various primary and other secondary schools. RandstadRail line 3 and bus 24 provide fast public transport connections to the city center and other parts of The Hague. Furthermore, you can easily enter and exit the city by car via the Hubertus Tunnel and Westland Route.

LAYOUT/GROUND FLOOR

Via the front garden, the entrance to the house leads to a hall featuring a slate tiled floor, a wardrobe, a meter cupboard (Wi-Fi/alarm system) and a toilet.

At the front of the house, on the ground floor, there is a study/children's room with French doors opening onto the sheltered, shady, and cool front garden (ideal during hot days). There is an outdoor tap in both the front and back gardens.

2nd FLOOR/LIVING ROOM/KITCHEN-DINER

You enter the living room via a wide staircase from the study or a narrower staircase from the hall. And that is where the house truly touches you: the living room is very spacious and features a ceiling height of 3.82 meters, a cast floor, and sliding doors spanning almost the entire width of the house. The living room overlooks a large sunny terrace (36 m²) and the lower-lying, shaded backyard. The terrace features electric outdoor sun blinds, a storage cupboard, an outdoor tap, and electricity.

The kitchen-diner is situated slightly higher (split level) than the living room. As a result, the kitchen offers a beautiful view into the street (glass bay window) as well as the living room, the terrace, the garden, and the greenery at the rear of the house.

The kitchen is well-maintained and equipped with a 4-burner gas stove, extractor hood, and various built-in appliances such as a refrigerator, combination oven and dishwasher.

3rd FLOOR/BEDDING FLOOR

Landing, intercom, separate toilet, spacious bathroom equipped with bathtub, walk-in shower, designer radiator and 2 washbasins. Slate floor.

Spacious rear bedroom with sliding doors to the 1st rear balcony, located on the southeast. This bedroom has a direct door to the bathroom.

Spacious front bedroom with a custom-made built-in wardrobe and door to a small balcony, located on the northeast.

4th LIVING FLOOR/BEDDING FLOOR

Bright landing with a partially glazed skylight containing sun sensors, 2nd modern bathroom equipped with a spacious walk-in shower, 3rd toilet (with bidet), washbasin, and built-in cabinet wall.

Spacious rear bedroom with a recently installed sliding door spanning the entire width of the room leading to the spacious and sheltered rear balcony, which faces southeast.

Front bedroom (guest room) with a door to the balcony.



Laundry room with connections for the washing machine and dryer. This room also houses the central heating boiler (renewed in 2018), solar panel inverter and the Heat Recovery Unit (renewed in 2018). This room also has a door to the front balcony on the 4th floor.

GARAGE/STORAGE SPACE

Below the house is a spacious garage with an electric roller door. You can access the garage directly from the house. The garage is accessible by car and bicycle from the street via a ramp (with underfloor heating) and a driveway running under the terraces. This ensures you can always enter your home from the car dry and do not have to search for a parking space. The garage has space for 2 cars. Through the garage, you also have access to the large, dry crawl space (ideal for storage). The Owners' Association (14 homes) is responsible for the maintenance of the ramp and driveway to the garages.

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

SPECIAL FEATURES

Located on perpetual leasehold land, for which the ground rent has been bought off.

Acceptance by mutual agreement.

Sewerage levy 2026 € 195.40.

Homeowners' association contribution for ramp and driveway to the garages € 300.00 per year.

Electricity: 7 circuits with RCD.

Heating via central heating combi boiler, brand Remeha Avanta, built in 2018.

Heat recovery system, built in 2018.

Hot water supply via central heating combi boiler.

The condition of the sanitary facilities and the kitchen is good.

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

The property is equipped with wooden/aluminum window frames with secured HR+, HR++, and double glazing.

The aluminum sliding door on the top floor has just been replaced.

Foundation on sandy soil.

The property features an alarm system, safe and security glass.

The buyer is free to choose the notary, but it must be within the Haaglanden region.

Year of construction: 2002.

Living area approx. 216 m².

The volume of the property is approx. 905 m³.

Living room ceiling height: 3.82 meters.

The NVM purchase agreement model applies.

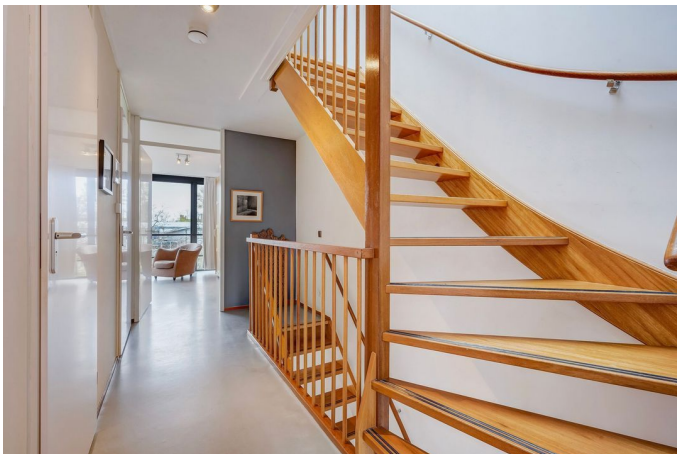
The measurement instruction is based on NEN2580. The measurement instruction is intended to apply a more uniform way of measuring for giving an indication of the use surface. The measurement instruction can not completely close differences in measurement results, for example by differences in interpretation,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







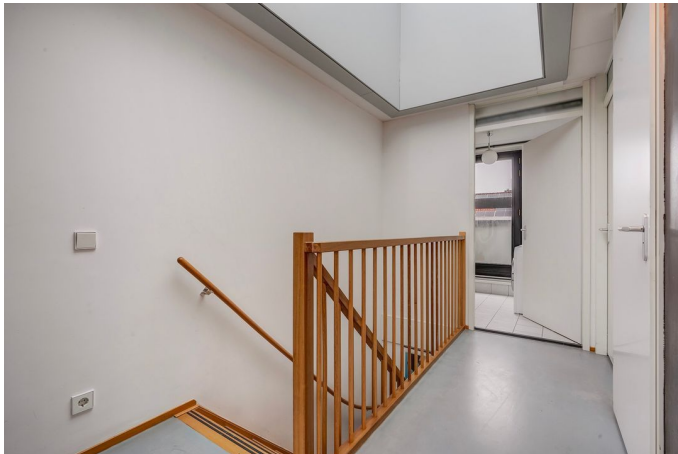








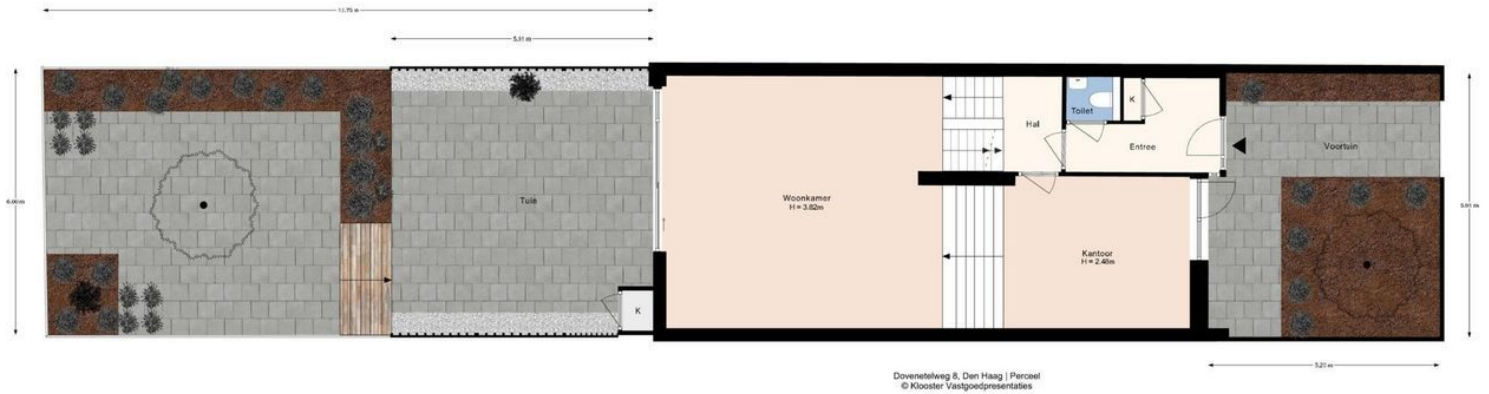


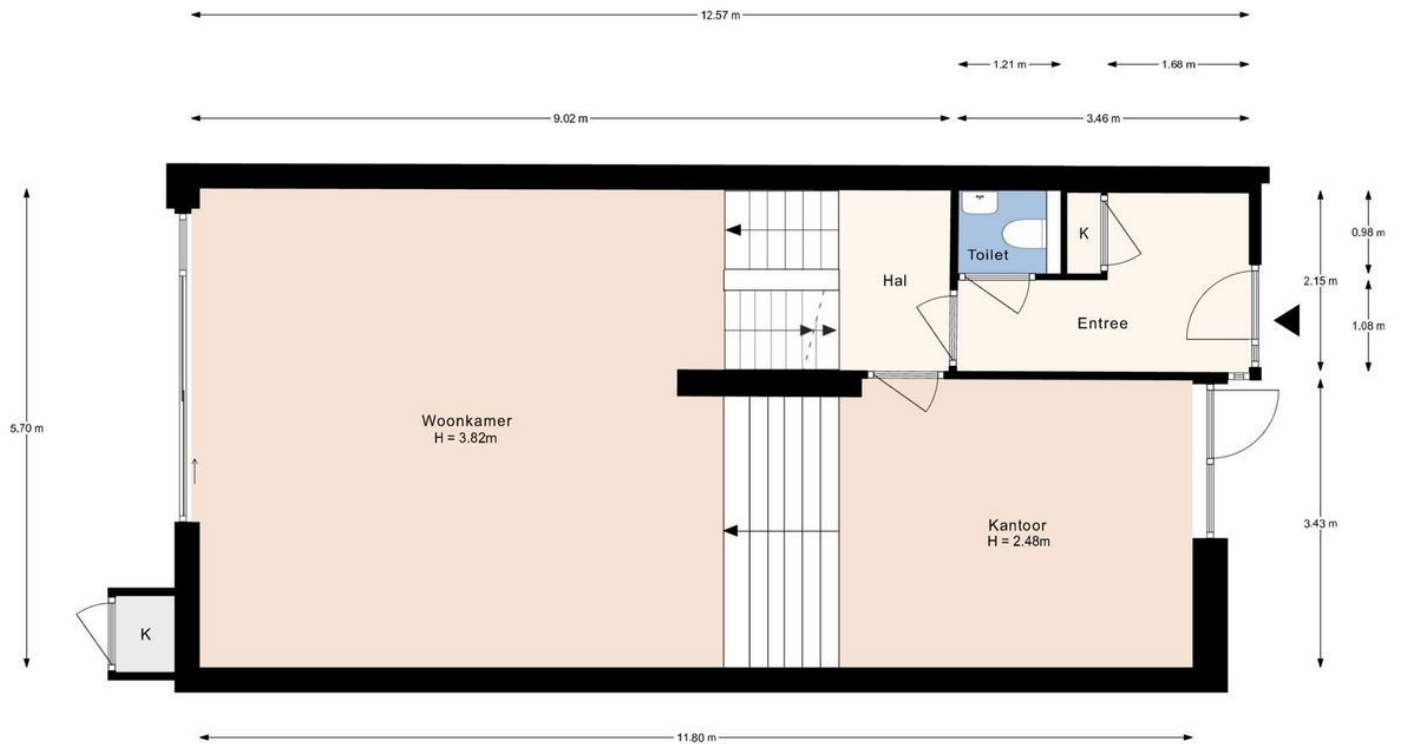




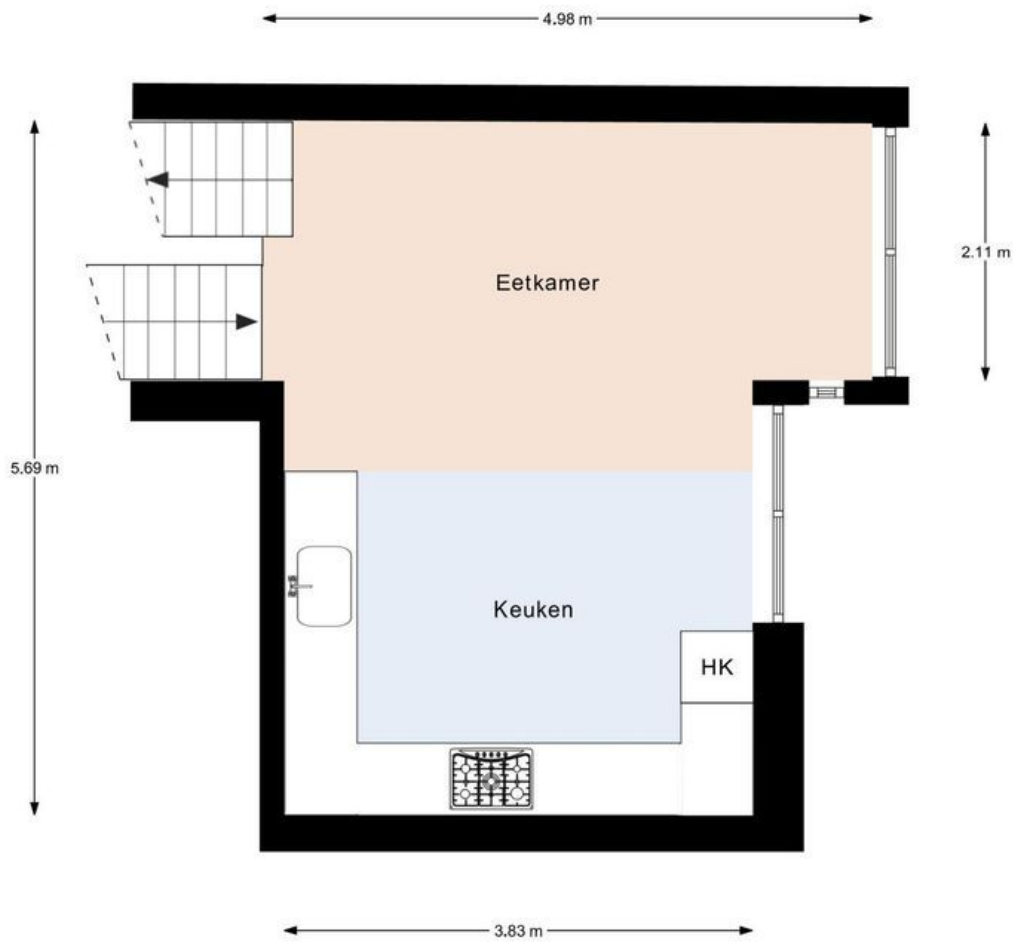




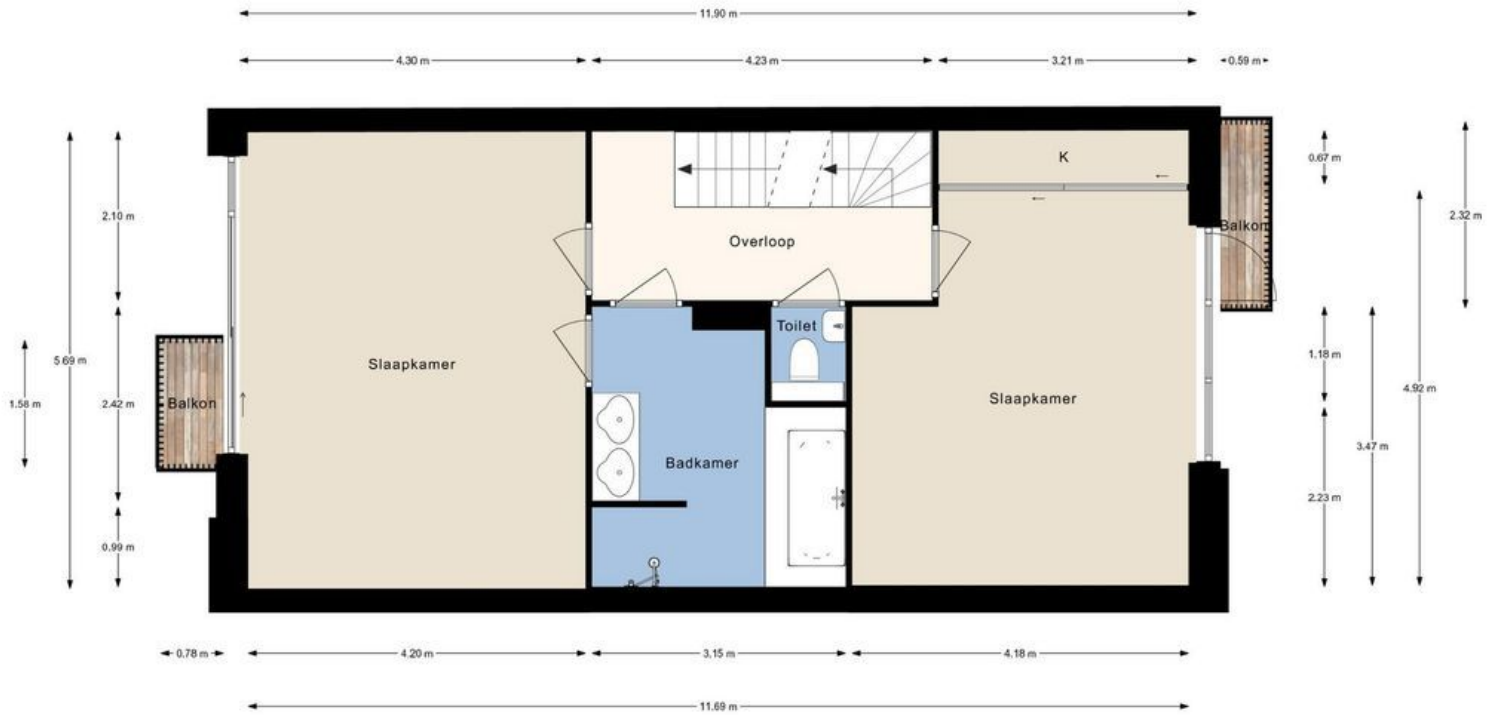




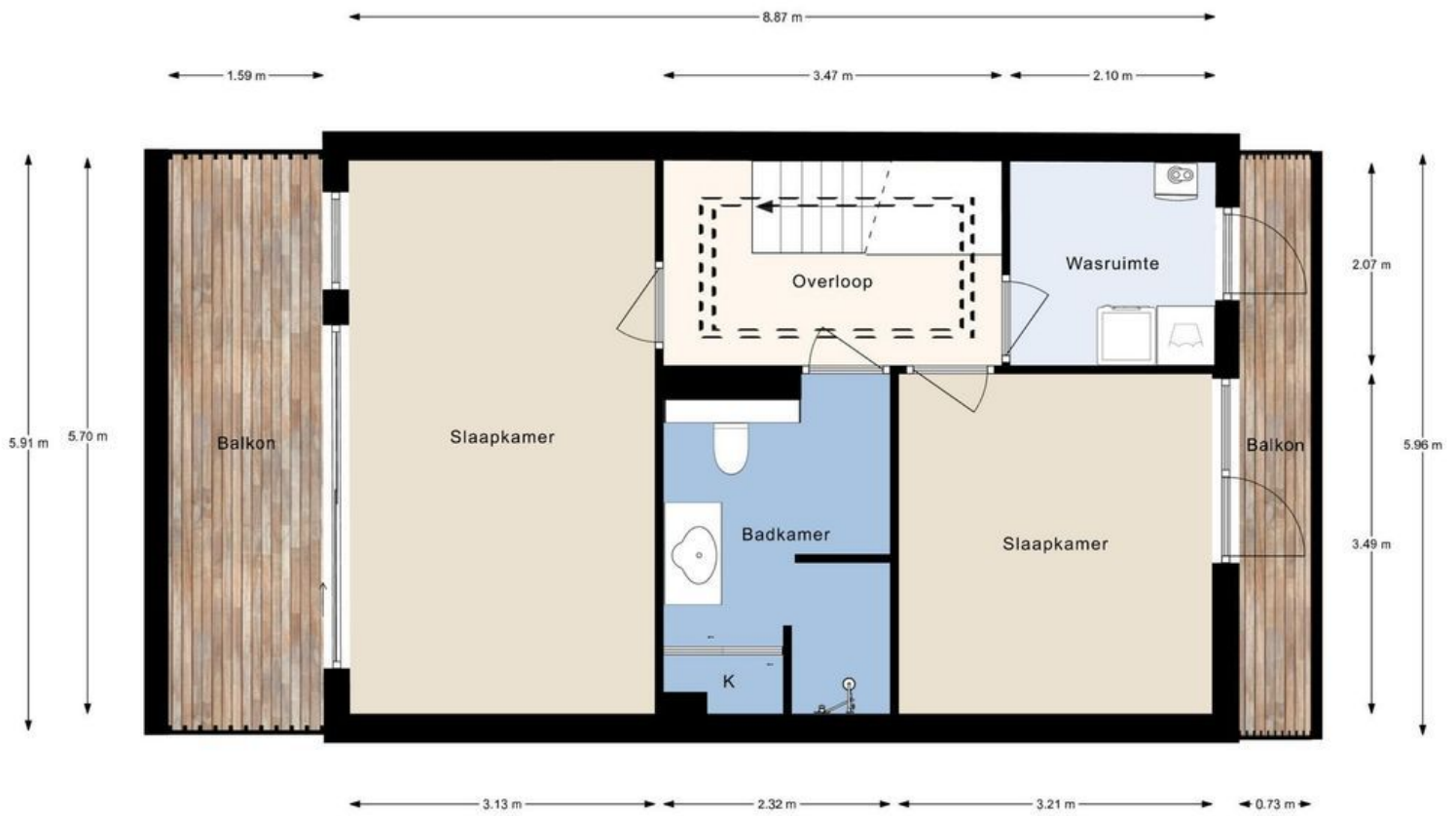
Dovenetelweg 8, Den Haag | Begane grond H = 3.82 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



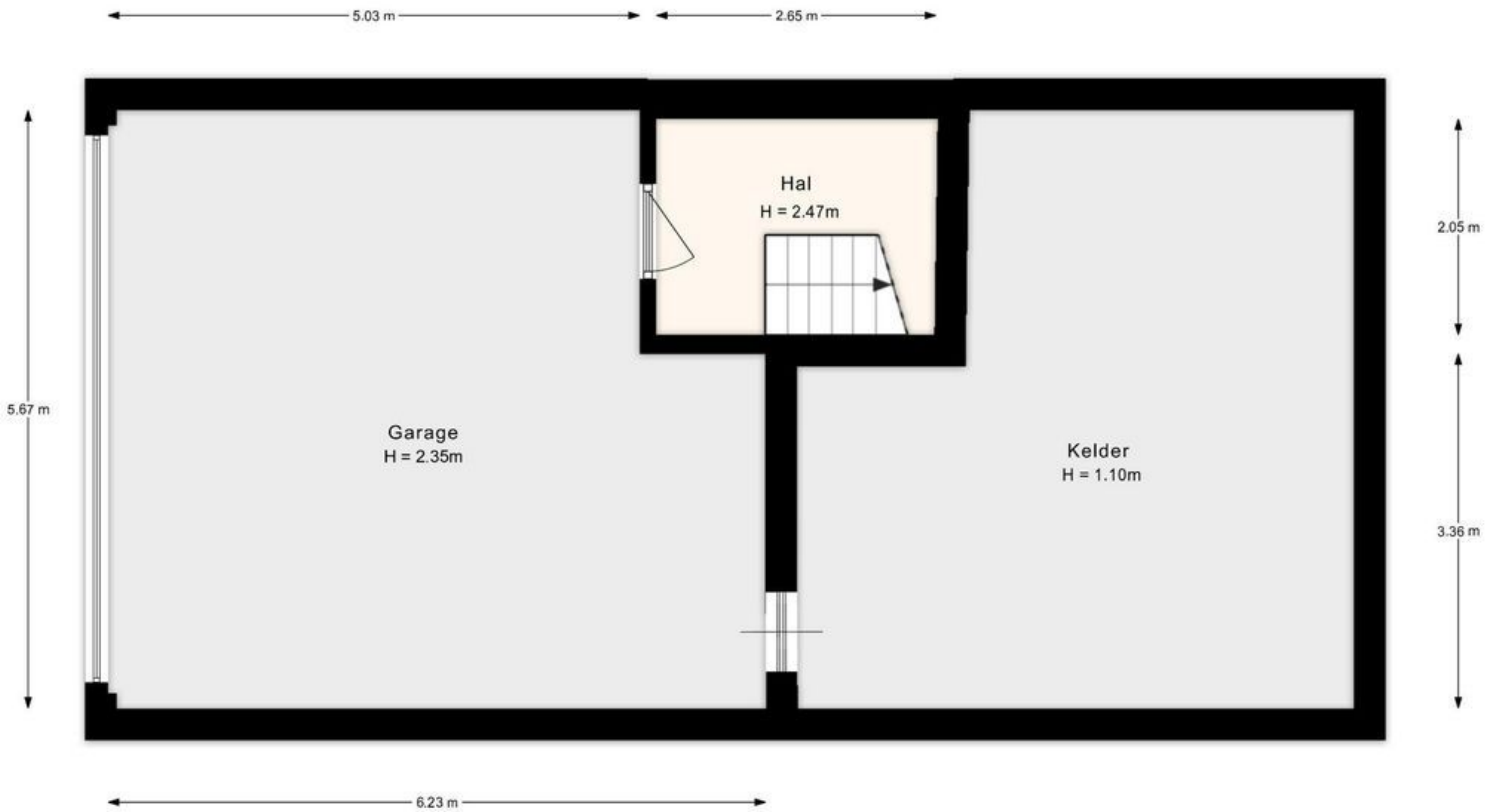
Dovenetelweg 8, Den Haag | 1e verdieping H = 2.49 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Dovenetelweg 8, Den Haag | 2e verdieping H = 2.47 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Dovenetelweg 8, Den Haag | 3e verdieping H = 2.46 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Dovenetelweg 8, Den Haag | Kelder H = 2.47 m
© Klooster Vastgoedpresentaties