



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

**Te Koop**



## Frambozenstraat 36

2564 XM Den Haag

Bovenwoning, Dubbel bovenhuis, 111m<sup>2</sup>

Vraagprijs € 525.000 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	€ 525.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort appartement	Bovenwoning, Dubbel bovenhuis
Woonlaag	2
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1932
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Oppervlakte	111m <sup>2</sup>
Inhoud	385m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Verdiepingen	2
Voorzieningen	Schuifpui
Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Vaillant (2012, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon	Ja



Frambozenstraat 36, Vruchtenbuurt

Gelegen in de populaire Vruchtenbuurt, een goed onderhouden 5-kamer dubbelbovenhuis (ca 111 m<sup>2</sup>) voorzien van een ruime en lichte woonkamer, keuken, drie slaapkamers, een badkamer, twee separate toiletten en twee balkons op het zuidwesten. De woning is gelegen op eigen grond en heeft energielabel C.

Deze woning ligt centraal in de gewilde Vruchtenbuurt, vlakbij de winkels van het De Savornin Lohmanplein, Vlierboom- en Appelstraat, openbaar vervoer, diverse (internationale) scholen, sportfaciliteiten en de Bosjes van Pex. De mooie en rustige duinen en het strand zijn op loop- en fietsafstand.

## INDELING

Entree appartement op straatniveau, via originele voordeur met bovenlicht, meterkast en trap naar 1e verdieping.

### 1e VERDIEPING

Overloop met garderobekast biedt toegang tot de woonkamer, keuken en separaat toilet. Vanuit de woonkamer bereik je via een schuifpui het balkon over de gehele breedte, op het zuidwesten gelegen. De keuken is voorzien een stenen aanrechtblad, 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie, oven en magnetron. Het balkon is eveneens vanuit de keuken bereikbaar.

### 2e VERDIEPING

Overloop, separaat toilet, tussengelegen badkamer, voorzien van inloopdouche, riant marmeren dubbele wastafel met hardhouten meubel en handdoekradiator. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met vaste kast en een ruime slaapkamer aan de achterzijde met toegang tot het balkon. Een derde slaapkamer/werkkamer aan de achterzijde.

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

## BIJZONDERHEDEN

Het appartement is gelegen op eigen grond.

Aanvaarding in overleg.

Rioolheffing 2026 € 195,40 per jaar.

1/3e aandeel in de gemeenschap.

Badkamer en toiletten volledig vernieuwd 2023.

Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 150,-- per maand.

Elektra 5 groepen met aardlekschakelaar.

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Vaillant, bouwjaar 2012. Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.



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

De onderhoudssituatie binnen en buiten is goed.

Het appartement is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

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

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

Bouwjaar 1932.

Woonoppervlakte ca. 111 m<sup>2</sup>.

De inhoud van het appartement is ca. 385 m<sup>3</sup>.

Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ

Winkels aan het De Savornin Lohmanplein, Vlierboom- en Appelstraat Fahrenheitstraat, Thomsonlaan, Goudsbloemlaan en Haagse binnenstad.

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

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

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

## KADASTRALE INFORMATIE

Gemeente : 's-Gravenhage

Sectie : AV

Nummer : 2581

Appartementsindex : -3

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.

#####

Located in the popular Vruchtenbuurt, a well-maintained 5-room duplex apartment (approx. 111 m<sup>2</sup>) featuring a spacious and bright living room, kitchen, three bedrooms, a bathroom, two separate toilets and two southwest-facing balconies. The property is situated on freehold land and has an energy label



C.

This home is centrally located in the sought-after Vruchtenbuurt, close to the shops of De Savornin Lohmanplein, Vlierboomstraat, and Appelstraat, public transport, various (international) schools, sports facilities, and the Bosjes van Pex. The beautiful and peaceful dunes and the beach are within walking and cycling distance.

## LAY-OUT

Apartment entrance at street level, via original front door, meter cupboard and stairs to the 1st floor.

## 1ST FLOOR

Landing with wardrobe provides access to the living room, kitchen and separate toilet. From the living room, a sliding door leads to the full-width balcony, which is facing southwest. The kitchen is equipped with a stone countertop, 5-burner gas stove, extractor hood, dishwasher, fridge-freezer, oven and microwave. The balcony is also accessible from the kitchen.

## 2ND FLOOR

Landing, separate toilet, intermediate bathroom featuring a walk-in shower, spacious marble double washbasin with hardwood vanity unit and towel radiator. Spacious bedroom at the front with built-in wardrobe. Spacious bedroom at the rear with access to the balcony. A third bedroom/study at the rear.

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

## SPECIAL FEATURES

The property is freehold.

Acceptance in agreement.

Sewerage charges 2026 € 195,40 per year.

1/3rd share in the community.

Bathroom and toilets totally renewed 2023.

Active Owners Association, contribution € 150,-- each month.

Electricity 5 groups with circuit breaker.

Central heating system, brand Vaillant, model 2012.

Hot water supply by central heating system.

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

The condition of the interior and exterior is good.

The apartment has synthetic window frames with double glazing.

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 1932.

Living surface approx. 111 m<sup>2</sup>.

The volume of the apartment approx. 385 m<sup>3</sup>.

NVM model deed applicable.



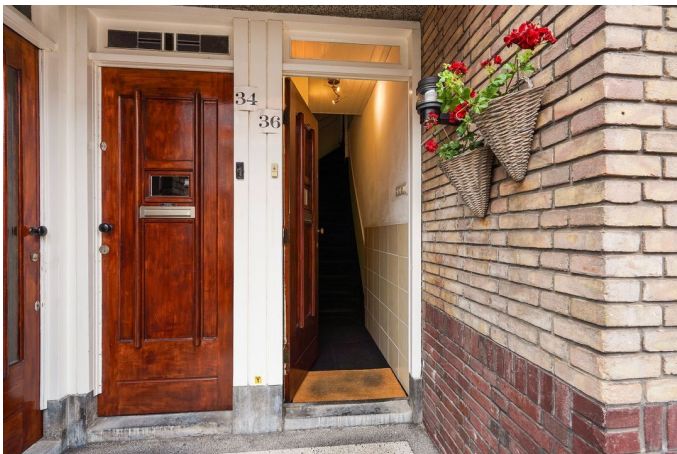
## NEAR

Shops at the De Savornin Lohmanplein, Vlierboom- en Appelstraat, Fahrenheitstraat, Thomsonlaan, Goudsbloemlaan, and City Center of The Hague.

Bosjes van Pex, dunes, beach and sea, Boulevard of Kijkduin, restaurants and museums.  
Public transport (RandstadRail Line 3 and Line 12) and main roads through Westland Road and Hubertustunnel.

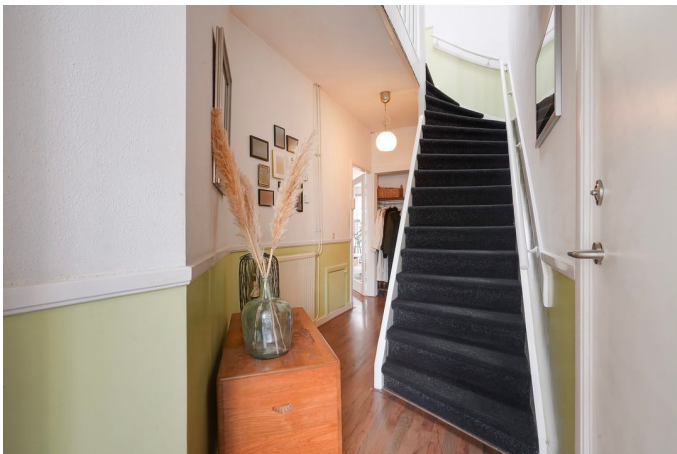
Close to European- and International School of The Hague, various schools and sport facilities.

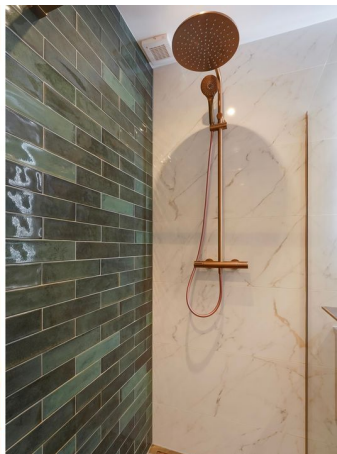
The measurement instruction is based on NEN2580. The measurement instruction is intended to apply a more uniform way of measuring for giving an indication of the use surface. The measurement instruction can not completely close differences in measurement results, for example by differences in interpretation,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

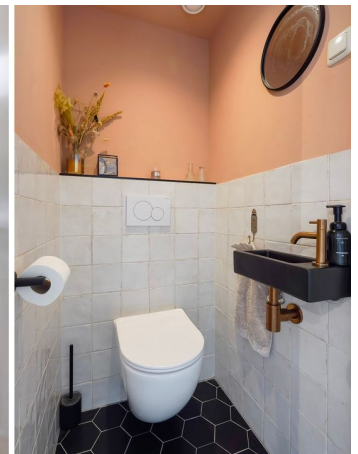




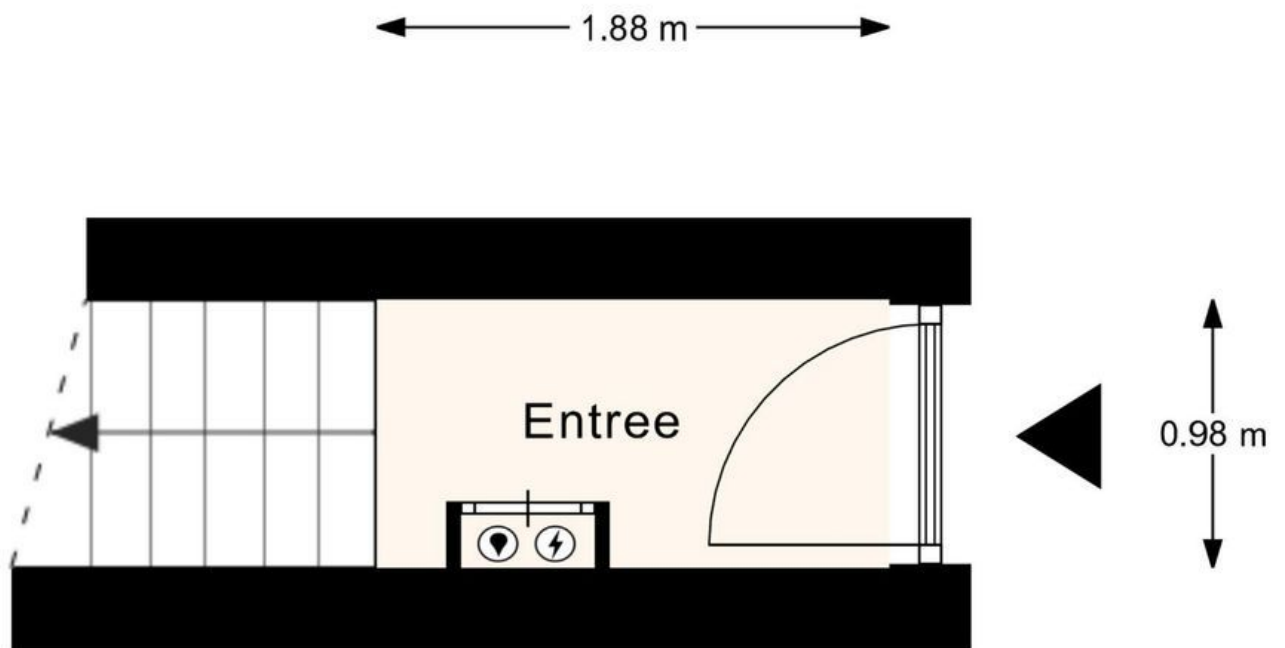




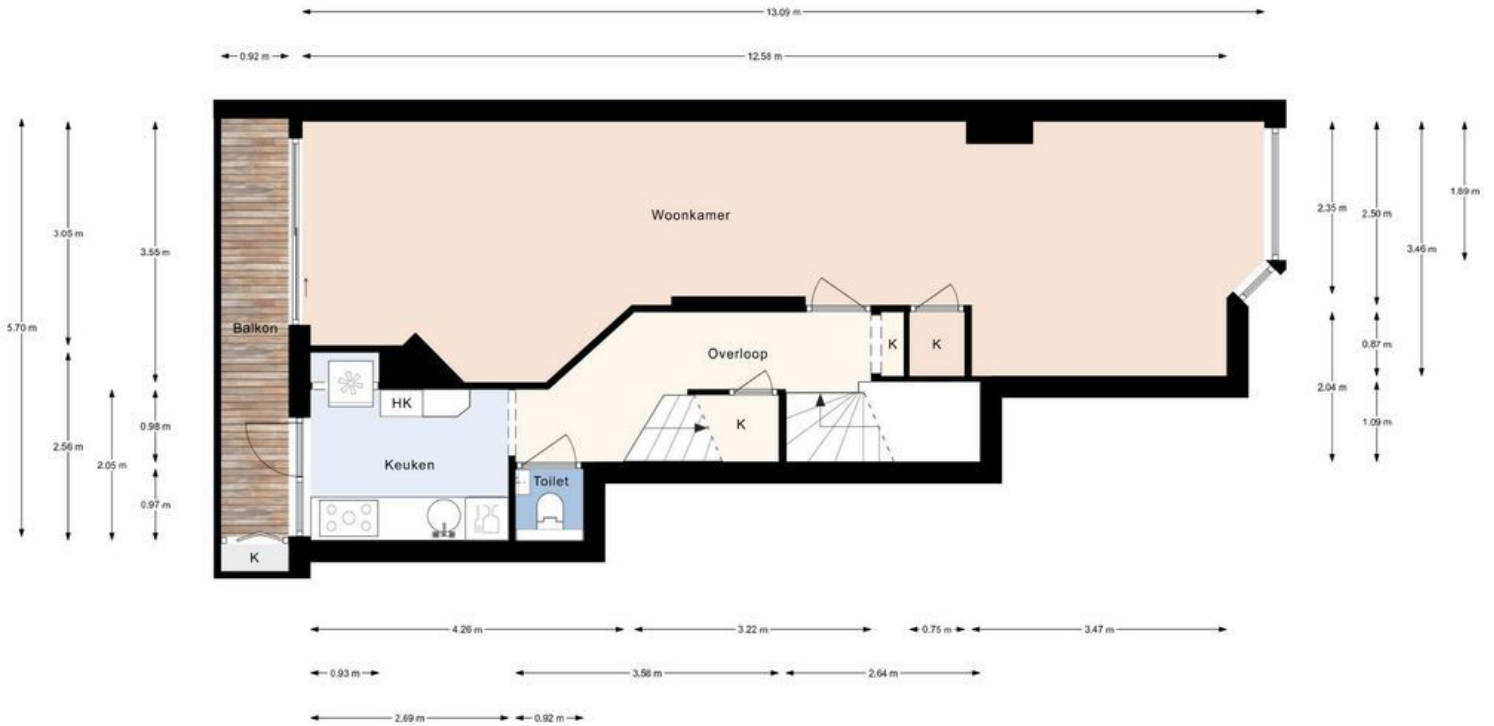








Frambozenstraat 36, Den Haag | Begane grond H= 2.85 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Frambozenstraat 36, Den Haag | 1e verdieping H= 2.85 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Frambozenstraat 36, Den Haag | 2e verdieping H= 2.60 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties