



Joost van Vliet
makelaars o.g.

Te Koop



Winterkoninglaan 4

2566 JG Den Haag

Eengezinswoning, Geschakelde 2-onder-1-kapwoning 159m²

Vraagprijs € 1.085.000 k.k.

Joost van Vliet makelaars

Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

📞 070 - 365 00 00

✉ info@joostvanvliet.nl

🌐 www.joostvanvliet.nl





Vraagprijs	€ 1.085.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Eengezinswoning, Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1926
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpgezicht
Oppervlakte	159m ²
Perceel	256m ²
Inhoud	525m ³
Aantal kamers	6
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Verdiepingen	3
Energie label	F
Isolatie	Dubbel glas, Vloerisolatie
Warm water	C.V.-ketel, Elektrische boiler eigendom
Verwarming	C.V.-ketel, Gashaard, Open haard
Ketel	Intergas (2019, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon	Ja
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Schuur	Vrijstaand hout
Faciliteiten schuur	Voorzien van elektra



Winterkoninglaan 4, Vogelwijk

In het pittoresk gedeelte van de Vogelwijk gelegen, charmante "twee onder een kap" woning in cottigestijl met riante voor, zij -en achtertuin, voorzien van een zitgedeelte aan de voorzijde, woonkeuken met uitbouw aan de achterzijde, werkkamer, 3 slaapkamers en de mogelijkheid tot het creëren van een 2e badkamer.

Uniek gelegen op loopafstand van de Bosjes van Poot, strand, zee en duinen, diverse scholen en sportfaciliteiten, winkels en horeca van de Fahrenheitstraat.

INDELING

Via ruime voortuin, entree van de woning aan de zijkant met klassieke voordeur in toogvorm, tochtportaal met vloertegels doorgelegd in de hal, trappenkast en separaat ruim modern toilet met fontein.

Aan de voorzijde gelegen zitgedeelte voorzien van een parketvloer, veel lichtinval, open haard (gas) en via openslaande deuren toegang tot de voortuin.

Aan de achterzijde gelegen eetgedeelte met open keuken voorzien van een stenen aanrechtblad, 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koel/vriescombinatie, oven, vaatwasser en close-in boiler. Vanuit de keuken toegang tot de uitbouw, ingedeeld in 2 ruimtes met een vaste kastenwand en een werkkamer.

Verzorgde achter- en zijtuin, gelegen op het zuiden, voorzien van een vrijstaande houten berging met elektra.

Via fraai trappenhuis met bordes en dakkapel, toegang tot de 1e verdieping

1e VERDIEPING

L-vormige overloop, bijzonder ruim toilet met aansluitingen voor wasmachine- en droger.

Ruime voor(ouder)slaapkamer met vaste kastenwand, vaste kast, dakkapel en via openslaande deuren toegang tot het karakteristieke voorbalkon, gelegen op het noorden, met vrij uitzicht over de Roodborstlaan en Bosjes van Poot.

Aan de achterzijde gelegen, geheel betegelde badkamer voorzien van een douche, handdoekradiator, wastafelmeubel en spiegelkast. Ruime en lichte slaapkamer aan de achterzijde.

2e VERDIEPING

Derde slaapkamer met mooie nokhoogte, opstelplaats cv-ketel en mogelijkheid tot het creëren van een volwaardige 2de badkamer.



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

BIJZONDERHEDEN

Gelegen op eeuwigdurende erfpachtgrond. De canon bedraagt € 881,27 + € 32,-- beheerkosten per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van € 26.705, -- (=afkoopsom) en een canonpercentage van 3.3 %.

Herziening canonpercentage per 01-01-2030.

Aanvaarding in overleg.

Rioolheffing 2026 € 195,40.

Elektra 12 groepen met aardlekschakelaar.

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Intergas, bouwjaar 2019.

Warmwatervoorziening middels c.v.-ketel en elektrische boiler in eigendom.

De onderhoudssituatie van het sanitair is redelijk en de keuken is goed.

De onderhoudssituatie is zowel binnen als buiten goed.

De woning is voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk dubbel glas.

Gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

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.

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

Bouwjaar 1926.

Woonoppervlakte ca. 159 m².

De inhoud van de woning is ca. 525 m³.

De woning is bouwkundig gekeurd.

Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ

Winkels aan de Goudsbloemlaan, Fahrenheitstraat, Thomsonlaan, Frederik Hendriklaan, het De Savornin Lohmanplein en op 15 minuten vanaf de Haagse binnenstad.

Op loopafstand van strand, zee en duinen, Bosjes van Poot en Bosjes van Pex, diverse restaurants en terrasjes in directe omgeving. Ook de boulevard van Kijkduin en de haven van Scheveningen zijn op fietsafstand bereikbaar.

Openbaar vervoer, (RandstadRail lijn 3, tramlijn 11, bus 24) en uitvalswegen via Hubertustunnel en Westlandroute.

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

KADASTRALE INFORMATIE:

Gemeente : 's-Gravenhage

Sectie : AO

Nummer : 732



Grootte : 2 are 56 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 picturesque part of the Vogelwijk, this charming cottage-style semi-detached home features a spacious front, side, and back garden, comprising a seating area at the front, a kitchen-diner with an extension at the rear, a study, 3 bedrooms, and the possibility of creating a 2nd bathroom.

Uniquely situated within walking distance of the Bosjes van Poot, the beach, sea and dunes, various schools and sports facilities, and the shops and restaurants of Fahrenheitstraat.

LAYOUT

Accessible via a spacious front garden, side entrance to the home featuring a classic arched front door, a vestibule with floor tiles extending into the hall, a stair cupboard, and a separate, spacious, modern toilet with a washbasin.

The front seating area features a parquet floor, ample natural light, a fireplace (gas) and access to the front garden via French doors.

The dining area with open kitchen is located at the rear, the kitchen is equipped with a stone countertop, 4-burner gas stove, extractor hood, fridge-freezer, oven, dishwasher, and close-in boiler. From the kitchen, there is access to the extension, divided into two spaces with a built-in wardrobe and a study.

Well-maintained back and side garden, facing south, featuring a detached wooden shed with electricity.

Access to the 1st floor via a beautiful staircase with a landing and dormer window.

FIRST FLOOR

L-shaped landing, particularly spacious toilet with connections for washing machine and dryer.

Spacious front (master) bedroom with built-in wardrobes, built-in cupboard, dormer window, and access via French doors to the characteristic front balcony, facing north, with an unobstructed view over



Roodborstlaan and Bosjes van Poot.

Located at the rear, fully tiled bathroom equipped with a shower, towel radiator, vanity unit, and mirror cabinet. Bright rear bedroom.

2nd FLOOR

Third bedroom with a beautiful ceiling height, space for the central heating boiler, and the possibility to create a full-fledged 2nd bathroom.

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

SPECIAL FEATURES

Eternal lease-hold land. The rent charge is € 881,27 + € 32,00 management costs per year, based on a land value of € 26.705,00 (= redemption) and a rent rate of 3.3%. Review rent rates by 01-01-2030.

Acceptance in agreement.

Sewage charges 2026 € 195,40.

Electricity 12 groups with circuit breakers.

Central heating system, brand Intergas, model 2019.

Hot water is supplied by central heating system and electric boiler owned.

The condition of the bathroom is reasonable and the kitchen is good.

The condition of the interior and the exterior are good.

The house is fitted with wooden window frames with partial double glazing.

Part of the conservation area of the village or town.

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 in the Haaglanden region.

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

Built in 1926.

Living surface approx. 159 m².

The volume of the house approx. 525 m³.

Technical survey available.

NVM model deed applicable.

NEAR

Shops on Goudsbloemlaan, Fahrenheitstraat, Thomsonlaan, Frederik Hendriklaan, De Savornin Lohmanplein, and 15 minutes from The Hague city centre.

Within walking distance of the beach, sea, and dunes, Bosjes van Poot and Bosjes van Pex, and various restaurants and outdoor cafes in the immediate vicinity. The Kijkduin boulevard and the harbour of Scheveningen are also within cycling distance.

Public transport (RandstadRail line 3, tram line 11, bus 24) and arterial roads via the Hubertus Tunnel and Westland Route.



Close to the European and/or International 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





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

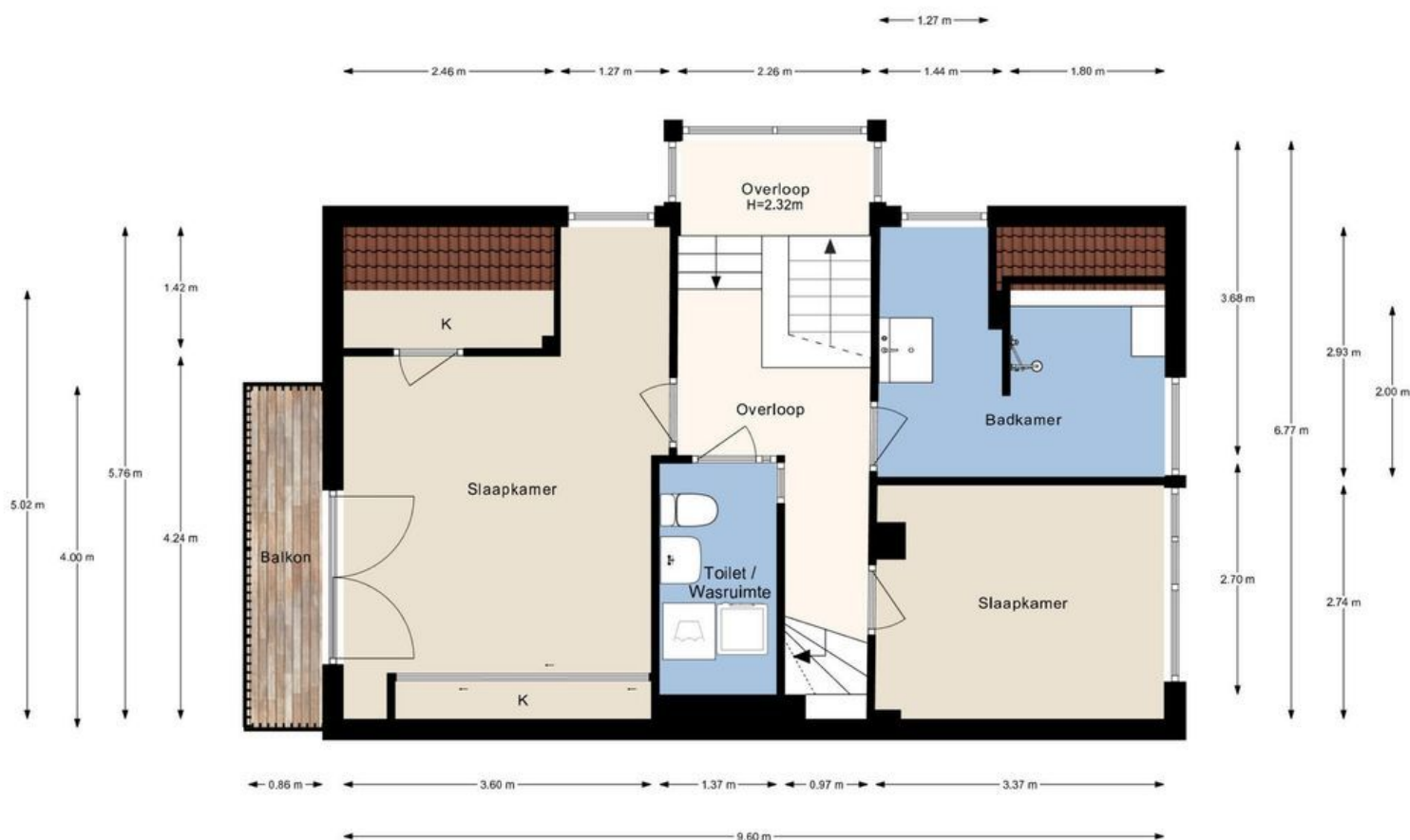




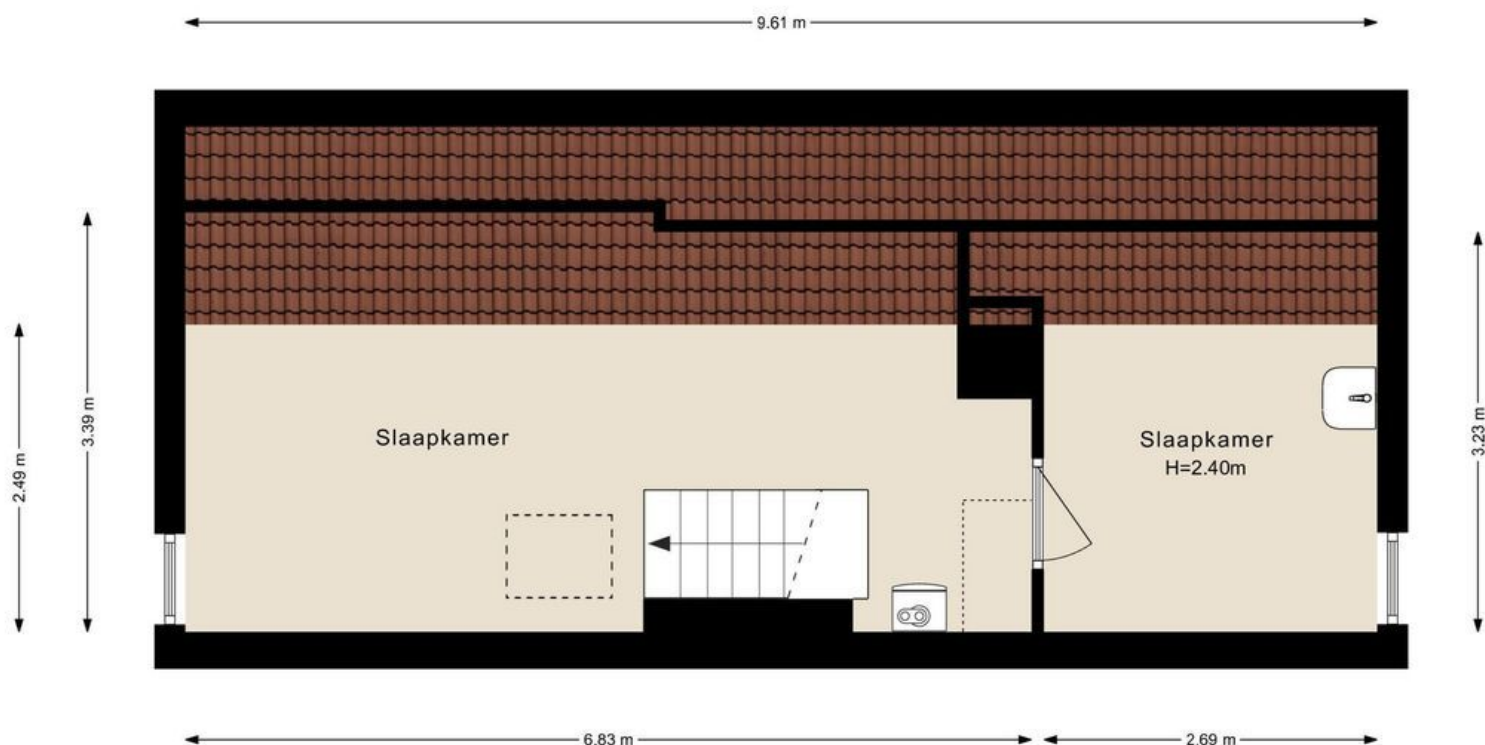
Winterkoninglaan 4, Den Haag | Perceel
© Klooster Vastgoedpresentaties



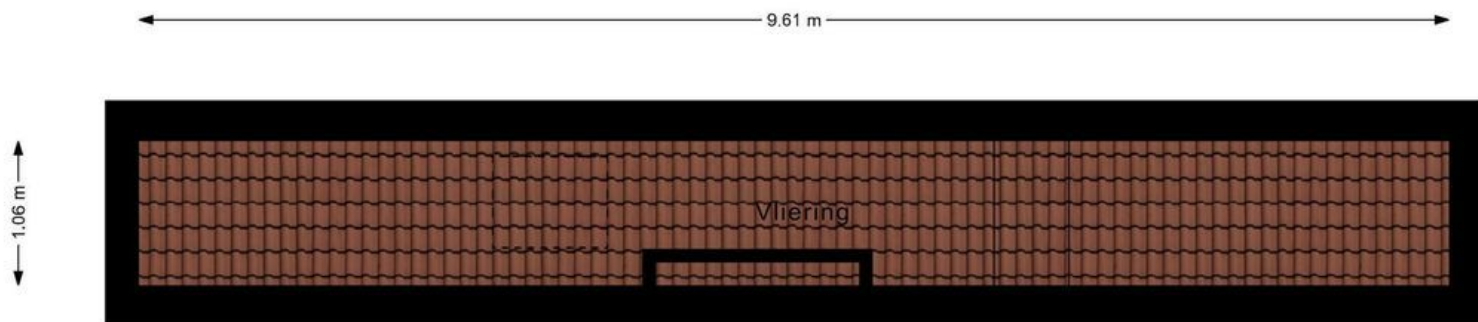
Winterkoninglaan 4, Den Haag | Begane grond H=2.84m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Winterkoninglaan 4, Den Haag | 1e verdieping H=2.49m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Winterkoninglaan 4, Den Haag | 2e verdieping H=2.80m
© Klooster Vastgoedpresentaties



Winterkoninglaan 4, Den Haag | Vliering H=0.95
© Klooster Vastgoedpresentaties