



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

**Te Koop**



## Laan van Eik en Duinen 198

2564 GX Den Haag

Eengezinswoning, Tussenwoning 154m<sup>2</sup>

Vraagprijs € 895.000 k.k.

Joost van Vliet makelaars

Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

📞 070 - 365 00 00

✉ info@joostvanvliet.nl

📍 [www.joostvanvliet.nl](http://www.joostvanvliet.nl)





|                     |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| Vraagprijs          | € 895.000 k.k.                          |
| Status              | Beschikbaar                             |
| Oplevering          | In overleg                              |
| Soort woonhuis      | Eengezinswoning, Tussenwoning           |
| Soort bouw          | Bestaande bouw                          |
| Bouwjaar            | 1929                                    |
| Onderhoud binnen    | Goed                                    |
| Onderhoud buiten    | Goed                                    |
| Oppervlakte         | 154m <sup>2</sup>                       |
| Perceel             | 157m <sup>2</sup>                       |
| Inhoud              | 560m <sup>3</sup>                       |
| Aantal kamers       | 8                                       |
| Slaapkamers         | 5                                       |
| Badkamers           | 1                                       |
| Verdiepingen        | 3                                       |
| Energielabel        | C                                       |
| Isolatie            | Gedeeltelijk dubbel glas                |
| Warm water          | C.V.-ketel                              |
| Verwarming          | C.V.-ketel                              |
| Ketel               | Remeha (2014, Combi-ketel, Eigendom)    |
| Ligging             | In woonwijk                             |
| Balkon              | Ja                                      |
| Tuin                | Achtertuint                             |
| Achtertuint         | Zuidwest, 79m <sup>2</sup> , 549×1446cm |
| Schuur              | Vrijstaand hout                         |
| Faciliteiten schuur | Voorzien van elektra                    |



Laan van Eik en Duinen 198, Vruchtenbuurt

Sfeervol en zeer gunstig gelegen met een fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten 8-kamer tussenwoning met diverse authentieke elementen.

Gelegen nabij Westduinpark en in de directe omgeving van winkels aan de Vlierboom- en Appelstraat, Fahrenheitstraat, restaurants, openbaar vervoer, scholen, diverse sportfaciliteiten, strand, zee en duinen.

## INDELING

Entree met originele voordeur en bovenraam van glas in lood, vestibule met granieten vloer voorzien van bies, lambrisering en tochtdeur, gang met houten vloerdelen doorgelegd in de woonkamer, trapkast, ruim modern toilet voorzien van fontein.

Sfeervolle kamer ensuite met een nieuwe verhoogde schuifseparatie voorzien van glas in lood en 4 vaste kasten, hout open haard, voorerker en open moderne keuken in landelijke stijl voorzien van 5-pits gasfornuis met oven, vaatwasser, schouw met afzuigkap, koelkast en magnetron.

Fraai aangelegde zonnige achtertuin gelegen op het zuidwesten voorzien van groot terras en veranda en berging voorzien van elektra.

## 1e VERDIEPING

Overloop, voorzijkamer ingericht als waskamer voorzien van een betonnen vloer, ruime achterslaapkamer voorzien van vaste kast en toegang naar een balkon. Lichte achterslaapkamer tevens met 2 vaste kasten en toegang naar een zonnig balkon, moderne badkamer voorzien van inloop (stort) douche, ligbad en wastafelmeubel.

## 2e VERDIEPING

Overloop voorzien van vaste kast en toegang naar het platte dak welke de mogelijkheid biedt om uit te bouwen of een dakterras te creëren. Achterslaapkamer, voorslaapkamer voorzien van een dakkapel, voorzijkamer tevens voorzien van een 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 6 groepen met 2 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar.

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Remeha, bouwjaar 2014.



Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.

De onderhoudssituatie van het sanitair en de keuken is goed.

De onderhoudssituatie binnen en buiten is goed.

De woning is voorzien van houten kozijnen met aan de voorzijde deels dubbel glas en aan de achterzijde volledig dubbel glas.

De woning is aan de achterzijde voorzien van zonwering.

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

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

Bouwjaar ca. 1929.

Woonoppervlakte ca. 154 m<sup>2</sup>.

De inhoud van de woning is ca. 560 m<sup>3</sup>.

De woning is bouwkundig gekeurd.

Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ

Winkels aan de Fahrenheitstraat/Reinkenstraat, Frederik Hendriklaan en Haagse binnenstad.

Westduinpark, duinen, strand en zee, Badplaats Kijkduin, Haven van Scheveningen, restaurants en musea.

Openbaar vervoer, (RandstadRail lijn 3, tramlijn 2 en 21, bus 23), uitvalswegen via A4 A12 en A13.

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

KADASTRALE INFORMATIE:

Gemeente : 's-Gravenhage

Sectie : AV

Nummer : 1020

Grootte : 1 are 57 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.

#####

Charming and very conveniently located 8-room terraced house with various authentic features,



featuring a beautifully landscaped southwest-facing back garden.

Located near Westduinpark and in the immediate vicinity of shops on Vlierboomstraat and Appelstraat, Fahrenheitstraat, restaurants, public transport, schools, various sports facilities, the beach, sea, and dunes.

## LAYOUT

Entrance with original front door and stained-glass transom window, vestibule with granite floor featuring border, wainscoting, and draft door, hallway with wooden floorboards extending into the living room, under-stairs cupboard, spacious modern toilet with handbasin.

Charming en-suite room with a new raised sliding partition featuring stained glass and 4 built-in cupboards, wood fireplace, front bay window, and open modern country-style kitchen equipped with a 5-burner gas stove with oven, dishwasher, mantelpiece with extractor hood, refrigerator, and microwave.

Beautifully landscaped sunny back garden facing southwest featuring a large terrace and veranda, and a storage shed with electricity.

## 1st FLOOR

Landing, front side room furnished as a laundry room with a concrete floor, spacious rear bedroom with built-in wardrobe and access to a balcony. Bright rear bedroom also with 2 built-in wardrobes and access to a sunny balcony, modern bathroom with walk-in (rain) shower, bathtub, and vanity unit.

## 2nd FLOOR

Landing with built-in wardrobe and access to the flat roof, which offers the possibility to extend or create a roof terrace. Rear bedroom, front bedroom with a dormer window, front side room also with a 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.

Electricity 6 groups with 2 circuit breakers and main switch.

Central heating system, brand Remeha, model 2014.

Hot water supply by central heating system.

The condition of the bathroom and the kitchen is good.

The condition of the interior and the exterior is good.

The house has wooden window frames with partly double glazing at the front and full double glazing at the rear.



The house is equipped with sun blinds at the rear.

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.. 1929.

Living surface approx. 154 m<sup>2</sup>.

The volume of the house approx. 560 m<sup>3</sup>.

Technical survey available.

NVM model deed applicable.

NEAR

Shops on Fahrenheitstraat/Reinkenstraat, Frederik Hendriklaan, and The Hague city center.

Westduinpark, dunes, beach and sea, Kijkduin seaside resort, Scheveningen Harbour, restaurants and museums.

Public transport (RandstadRail line 3, tram lines 2 and 21, bus 23), arterial roads via A4, A12 and A13.

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

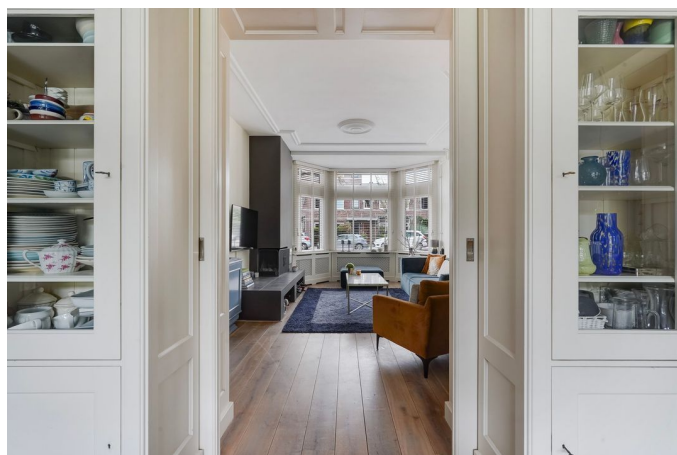
Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

📞 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

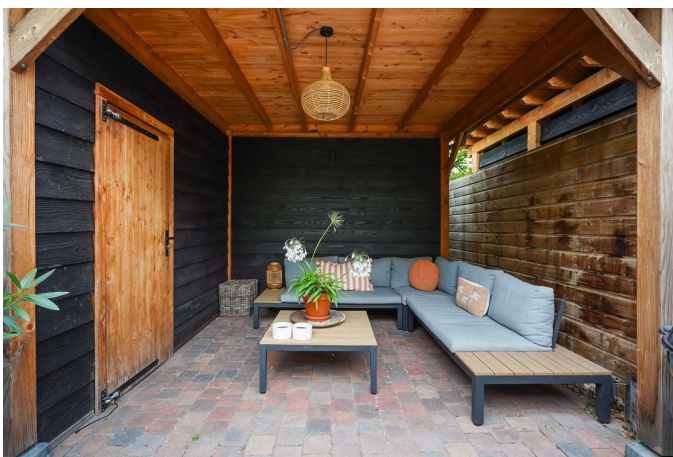
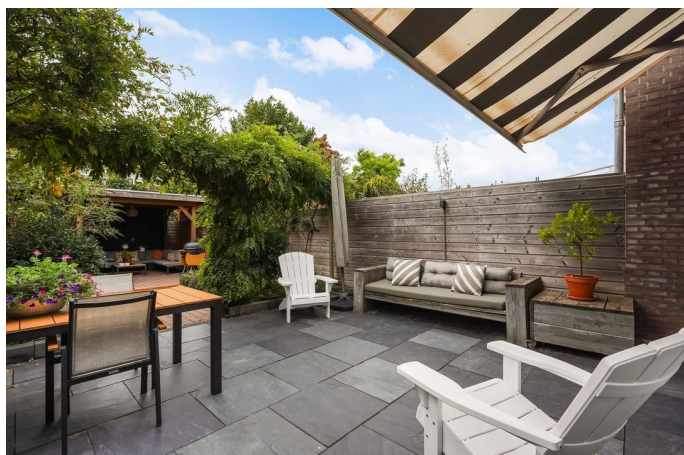
📍 www.joostvanvliet.nl





**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](mailto:info@joostvanvliet.nl)

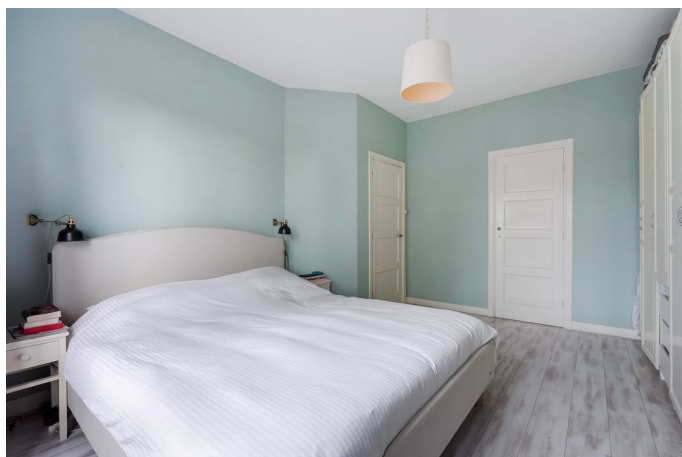
 [www.joostvanvliet.nl](http://www.joostvanvliet.nl)





**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

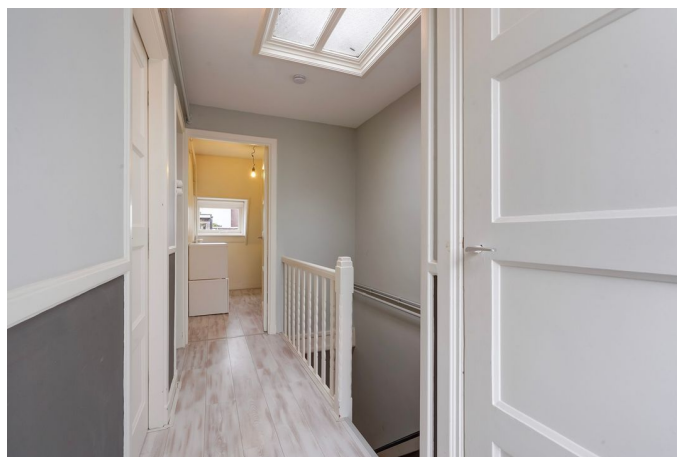
📍 www.joostvanvliet.nl





**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

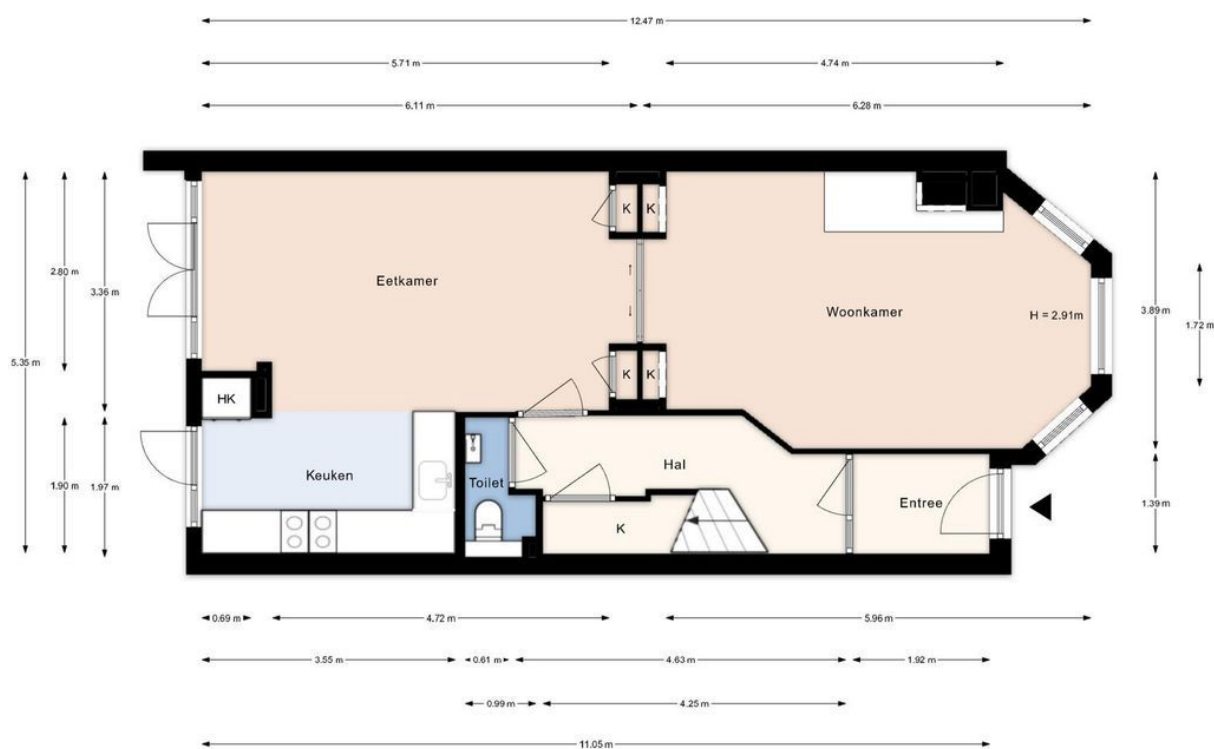
 [info@joostvanvliet.nl](mailto:info@joostvanvliet.nl)

 [www.joostvanvliet.nl](http://www.joostvanvliet.nl)

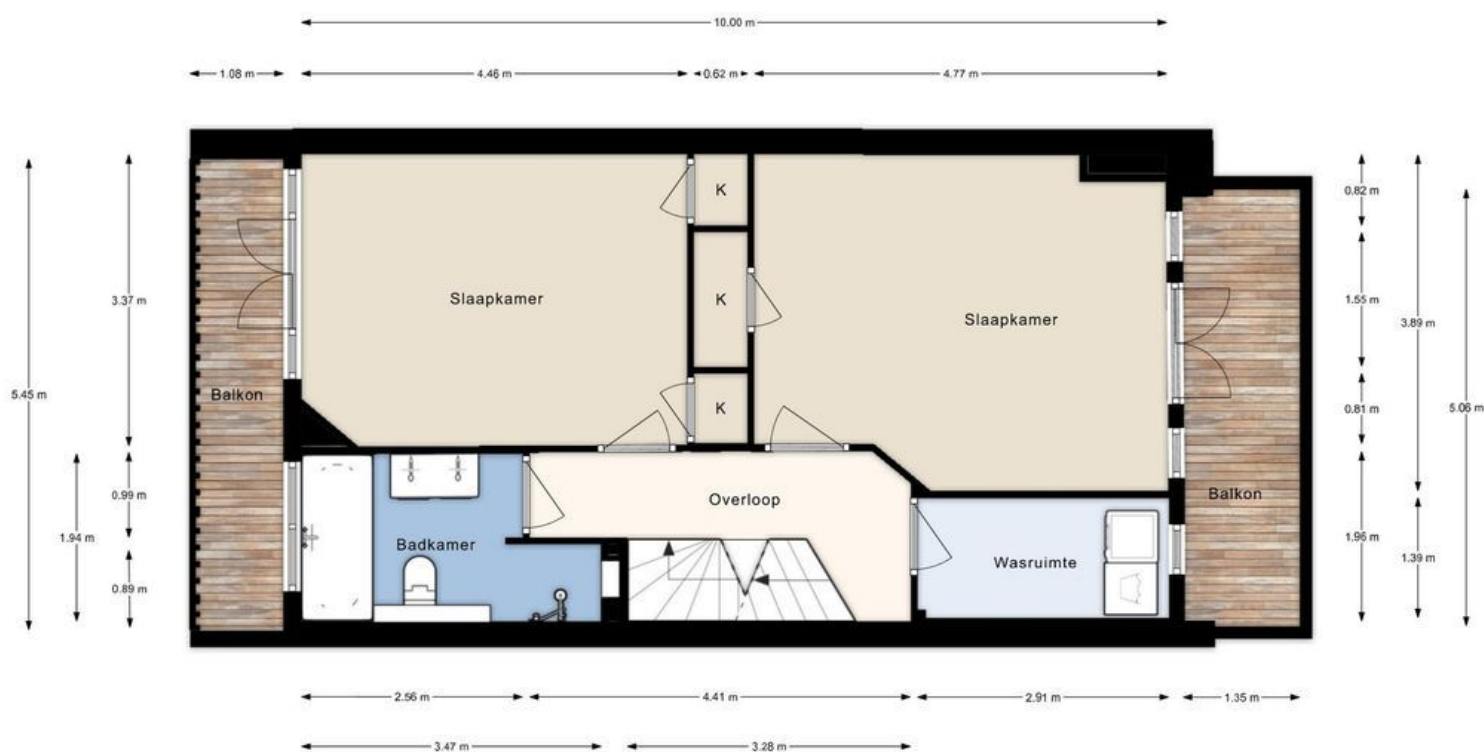




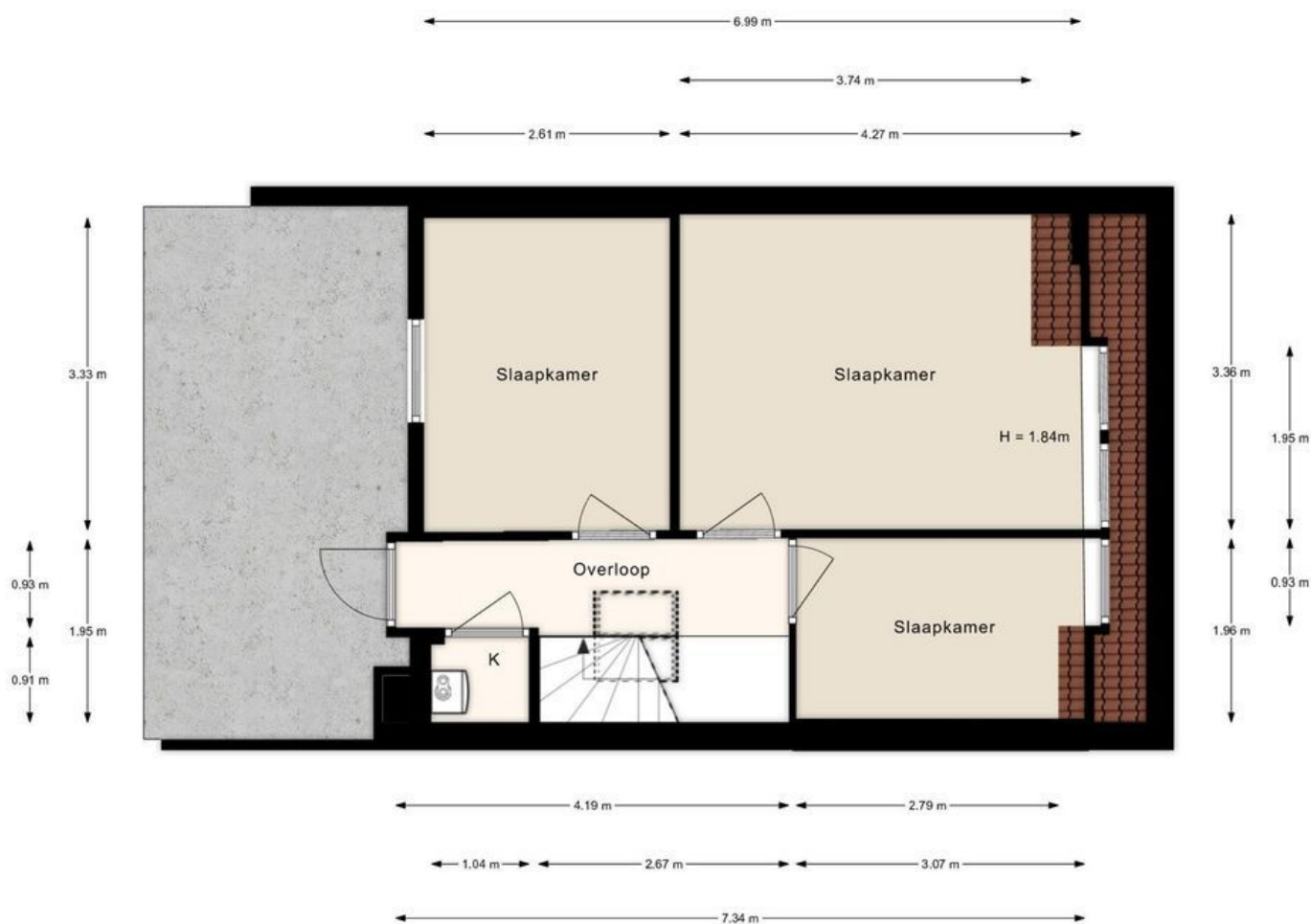
Laan van Elk en Duinen 196, Den Haag | Perceel  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Laan van Eik en Duinen 198, Den Haag | Begane grond H=3.05 m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Laan van Eik en Duinen 198, Den Haag | 1e verdieping H=2.92m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Laan van Eik en Duinen 198, Den Haag | 2e verdieping H=2.51m  
© Klooster Vastgoedpresentaties