



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

**Te Koop**



**Sijzenlaan 53**

2566 WD Den Haag

Herenhuis, Tussenwoning 170m<sup>2</sup>

**Vraagprijs € 1.150.000 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       | € 1.150.000 k.k.                            |
| Status           | Beschikbaar                                 |
| Oplevering       | In overleg                                  |
| Soort woonhuis   | Herenhuis, Tussenwoning                     |
| Soort bouw       | Bestaande bouw                              |
| Bouwjaar         | 1930                                        |
| Onderhoud binnen | Uitstekend                                  |
| Onderhoud buiten | Uitstekend                                  |
| Bijzonderheden   | Beschermd stads- of dorpgezicht             |
| Oppervlakte      | 170m <sup>2</sup>                           |
| Perceel          | 164m <sup>2</sup>                           |
| Inhoud           | 585m <sup>3</sup>                           |
| Aantal kamers    | 9                                           |
| Slaapkamers      | 7                                           |
| Badkamers        | 2                                           |
| Verdiepingen     | 4                                           |
| Voorzieningen    | Dakraam, Zonnepanelen                       |
| Energielabel     | C                                           |
| Isolatie         | Dakisolatie                                 |
| Warm water       | C.V.-ketel                                  |
| Verwarming       | C.V.-ketel                                  |
| Ketel            | Remeha (2015, Combi-ketel, Eigendom)        |
| Ligging          | Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht |
| Balkon           | Ja                                          |
| Tuin             | Achtertuint, Voortuin                       |
| Achtertuint      | Noordwest, 67m <sup>2</sup> , 638×1049cm    |

Sijzenlaan 53, Vogelwijk

Fantastisch familiehuis.

Gelegen aan een niet doorgaande weg voor autoverkeer en trottoir van 5 meter breed, om de hoek van de Kwikstaartlaan, een goed onderhouden 4-laags tussenherenhuis (ca. 170 m<sup>2</sup>) voorzien van een originele woonkamer en suite met serre en half open keuken, 7 slaapkamers 2 badkamers.

De woning is voorzien van houten kozijnen (recent geschilderd) met triple glas en heeft 7 zonnepanelen.

Nabij winkels aan de Goudsbloemlaan en Fahrenheitstraat, scholen (o.a. European en International School of The Hague), openbaar vervoer, diverse sportfaciliteiten en dicht bij Bosjes van Poot, Bosjes van Pex, duinen, het strand en de zee!!

## INDELING

Via ruimte voortuin met verdiepte fietsenberging, klassieke voordeur, entree van de woning, vestibule met originele wandtegels, marmeren betegelde vloer doorgelegd naar de gang, meterkast en tochtseparatie met glas-in-lood, trapkast en toilet met fontein.

Sfeervolle woonkamer en suite voorzien van originele schuifseparatie met glas in lood deuren, 2 vaste kasten, marmeren schouw met houtkachel, convactorput, fraaie visgraat parketvloer en een riante serre aan de achterzijde met marmeren vloertegels.

Via openslaande deuren toegang tot de prachtige en zonnige achtertuin, gelegen op het noordwesten.

Goed onderhouden half open keuken voorzien van een natuurstenen aanrechtblad, 1,5 spoelbak, 5-pits gasfornuis met afzuigkap en diverse inbouwapparatuur zoals een oven, magnetron, koel/vriescombinatie en vaatwasser.

## 1e VERDIEPING

Overloop voorzien van een lamelparketvloer doorgelegd op de verdieping, achterzijkamer met vaste kastenwand voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger, deur naar het achterbalkon.

Originele kamer en suite (thans ingericht als een werkkamer aan de achterzijde en slaapkamer aan de voorzijde) voorzien van schuifseparatie met glas in lood deuren, 2 marmeren schouwen en openslaande deuren naar het voorbalkon, gelegen op het zuidoosten. Vanuit de slaapkamer toegang tot de fraaie marmeren betegelde badkamer voorzien van een douche, 2e toilet en een wastafel.

## 2e VERDIEPING

Overloop voorzien van een laminaatvloer. Riante voor- en achterslaapkamer, beiden voorzien van een



brede dakkapel en een op maat gemaakte kastenwand. Aan de voorzijde gelegen fraai marmeren betegelde badkamer voorzien van een bubbelbad met douche, 3e toilet, 2 wastafels met meubels.

Achterzijkamer met dakkapel en aansluitingen voor wasmachine- en droger.

## 3e VERDIEPING

Overloop met velux dakraam, opstelplaats cv-ketel, kamer met 2 velux dakramen.

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

## BIJZONDERHEDEN

Gelegen op eeuwigdurende erfpachtgrond. De canon bedraagt € 2.263,80 per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van € 53.900,-- (=afkoopsom) en een canonpercentage van 4,2%. Herziening canonpercentage per 01-01-2029.

Aanvaarding in overleg.

Rioolheffing 2026 € 195,40.

Elektra 10 groepen met aardlekschakelaar.

Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Remeha, bouwjaar 2015.

Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.

De onderhoudssituatie van het sanitair en de keuken is goed.

De onderhoudssituatie binnen en buiten goed/uitstekend.

De woning is voorzien van houten kozijnen met triple glas.

Gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

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

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

Bouwjaar 1930.

Woonoppervlakte ca. 170 m<sup>2</sup>.

De inhoud van de woning is ca. 585 m<sup>3</sup>.

De woning is bouwkundig gekeurd.

Model NVM-koopakte van toepassing.

## NABIJ

Winkels aan de Goudsbloemlaan, Fahrenheitstraat, het De Savornin Lohmanplein en Haagse binnenstad.

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

Openbaar vervoer, (RandstadRail lijn 3, tramlijn 11, bus 24), 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 : 2106  
Grootte : 1 are 64 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.

#####

Fantastic family home.

Located on a 5-meter wide, no-through road with a sidewalk, around the corner from Kwikstaartlaan, a well-maintained 4-story terraced townhouse (approx. 170 m<sup>2</sup>) featuring an original living room en suite with a conservatory and semi-open kitchen, 7 bedrooms, and 2 bathrooms.

The house features wooden window frames (recently painted) with triple glazing and has 7 solar panels.

Close to shops on the Goudsbloemlaan and Fahrenheitstraat, schools (including the European and International School of The Hague), public transport, various sports facilities, and close to Bosjes van Poot, Bosjes van Pex, the dunes, the beach, and the sea!!

## LAY-OUT

Via spacious front garden with recessed bicycle storage, classic front door, entrance to the house, vestibule with original wall tiles, marble tiled floor extending into the hallway, meter cupboard and draft separation with stained glass, under-stairs cupboard and toilet with hand basin. Atmospheric living room en suite featuring original sliding partitions with stained glass doors, 2 built-in cupboards, a marble mantelpiece with wood-burning stove, a convector pit, beautiful herringbone parquet flooring, and a spacious conservatory at the rear with marble floor tiles.

French doors provide access to the beautiful and sunny rear garden, facing northwest.

Well-maintained semi-open kitchen equipped with a natural stone countertop, 1.5 sink, 5-burner gas hob with extractor hood, and various built-in appliances such as an oven, microwave, fridge-freezer and dishwasher.



## 1st FLOOR

Landing featuring laminate parquet flooring extending to the upper floor, rear side room with built-in wardrobes equipped with connections for a washing machine and dryer, door to the rear balcony.

Original en-suite room (currently furnished as a study at the rear and a bedroom at the front) featuring a sliding partition with stained-glass doors, 2 marble fireplaces and French doors opening onto the front balcony, located on the southeast. From the bedroom, access to the beautiful marble-tiled bathroom equipped with a shower, 2nd toilet and a washbasin.

## 2nd FLOOR

Landing with laminate flooring. Spacious front and rear bedrooms, both featuring a wide dormer window and a custom-made wardrobe. Beautiful marble-tiled bathroom located at the front, equipped with a whirlpool bath with shower, 3rd toilet and 2 washbasins with vanity units.

Rear side room with dormer window and connections for washing machine and dryer.

## 3rd FLOOR

Landing with Velux roof window, location for central heating boiler, room with 2 Velux roof windows.

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

## SPECIAL FEATURES

Eternal lease-hold land. The rent charge is € 2.263,80 per year, based on a land value of € 53.900,-- (= redemption) and a rent rate of 4,2%. Review rent rates by 01-01-2029.

Acceptance in agreement.

Sewage charges 2026 € 195,40.

Electricity 10 groups with circuit breaker.

Central heating system, brand Remeha, model 2015.

Hot water supply by central heating system.

The condition of the bathroom and the kitchen is good.

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

The house has wooden window frames with triple glazing.

Part of the conservation area of the village or town (beschermde stads- of dorpsgezicht)

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 1930.

Living surface approx. 170 m<sup>2</sup>.

The volume of the house approx. 585 m<sup>3</sup>.

Technical survey available.

NVM model deed applicable.



NEAR

Shops at the Goudsbloemlaan, Fahrenheitstraat, het De Savornin Lohmanplein and City Center of The Hague.

Bosjes van Pex, dunes, beach and sea, Boulevard of Kijkduin, restaurants and museums.

Public transport (RandstadRail Line 3, Line 11 and Bus 24) and main roads through Westland Road and Hubertustunnel.

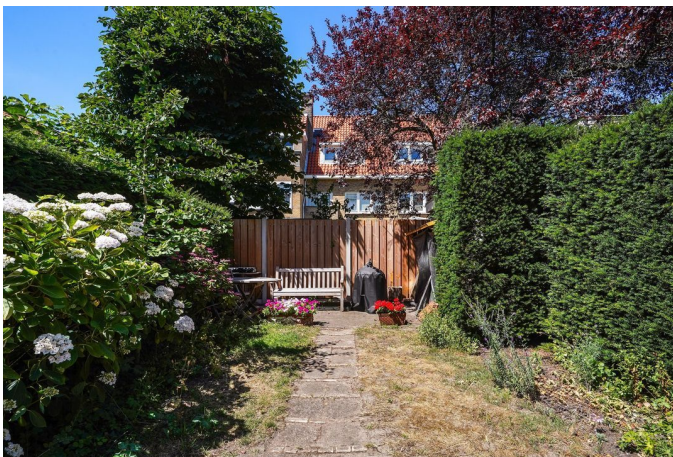
Close to European- and International School of The Hague, various schools and sport facilities.

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.



**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

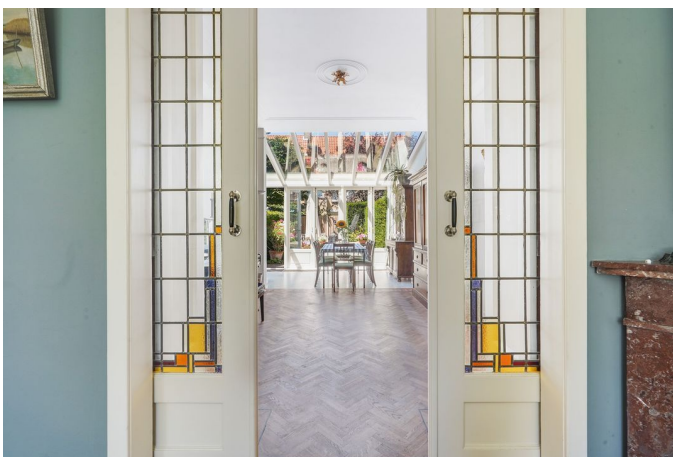
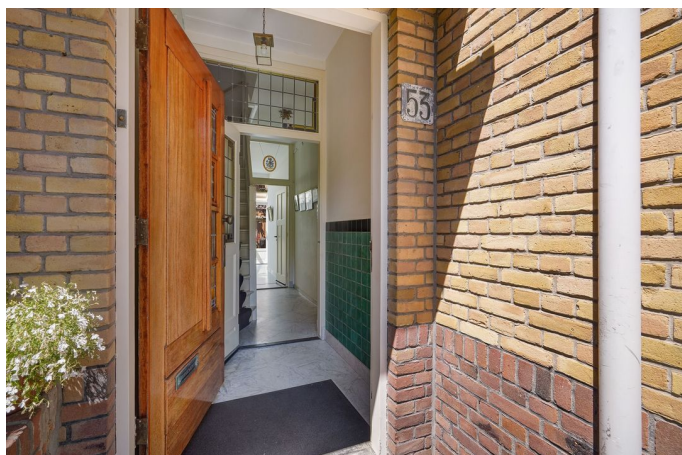
📍 www.joostvanvliet.nl





**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

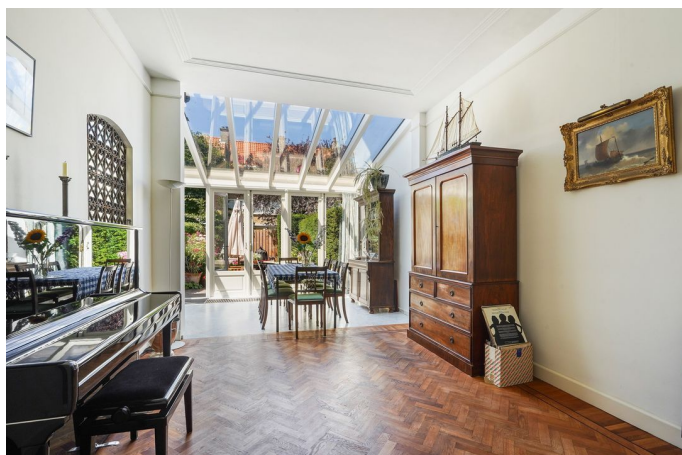
🌐 www.joostvanvliet.nl





**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

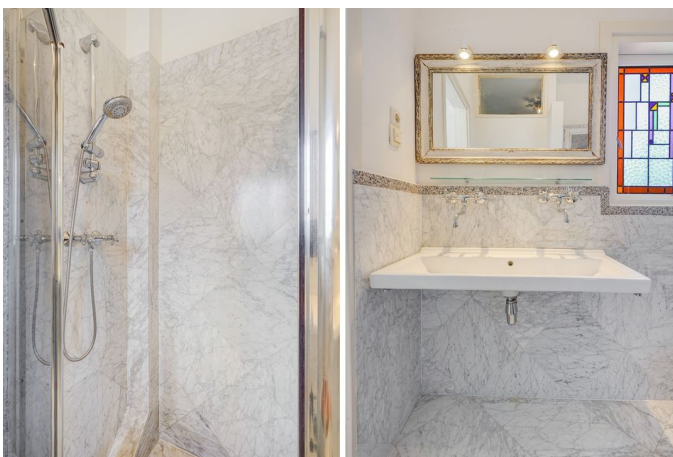
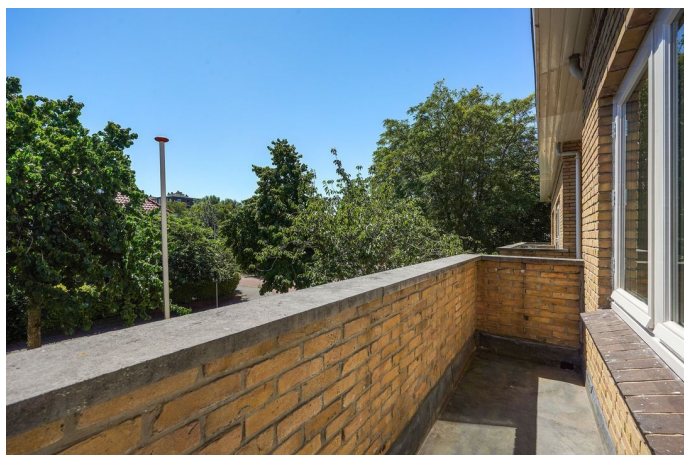
📍 www.joostvanvliet.nl





**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

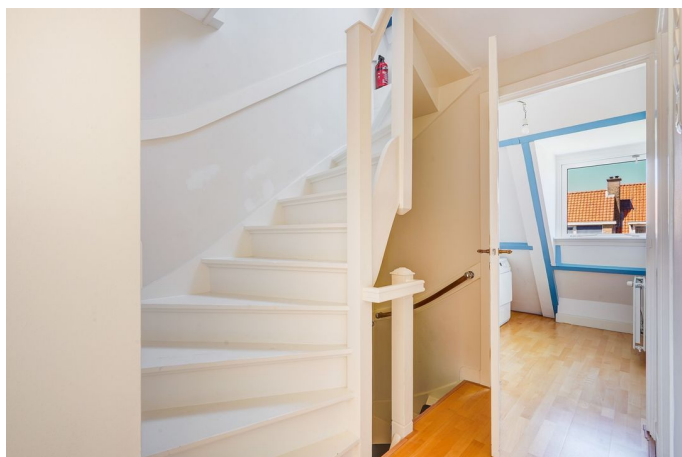
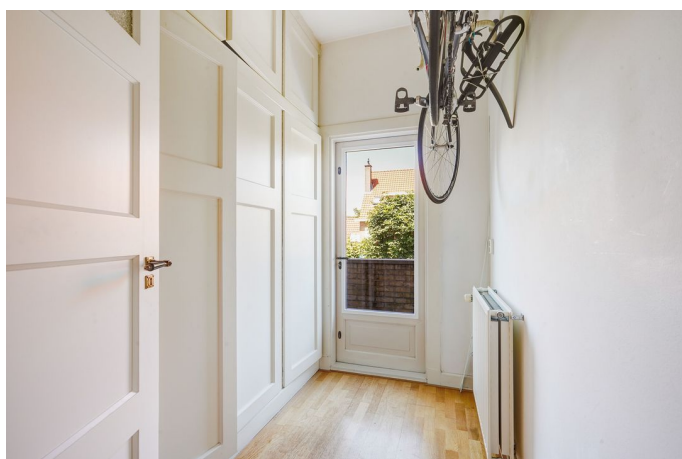
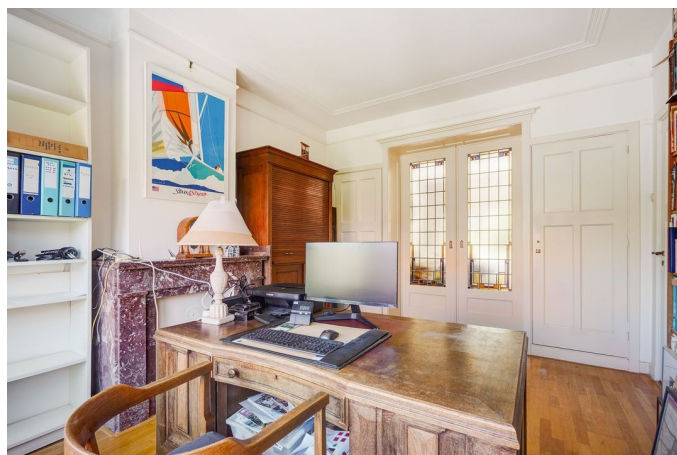
📍 www.joostvanvliet.nl





**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





**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

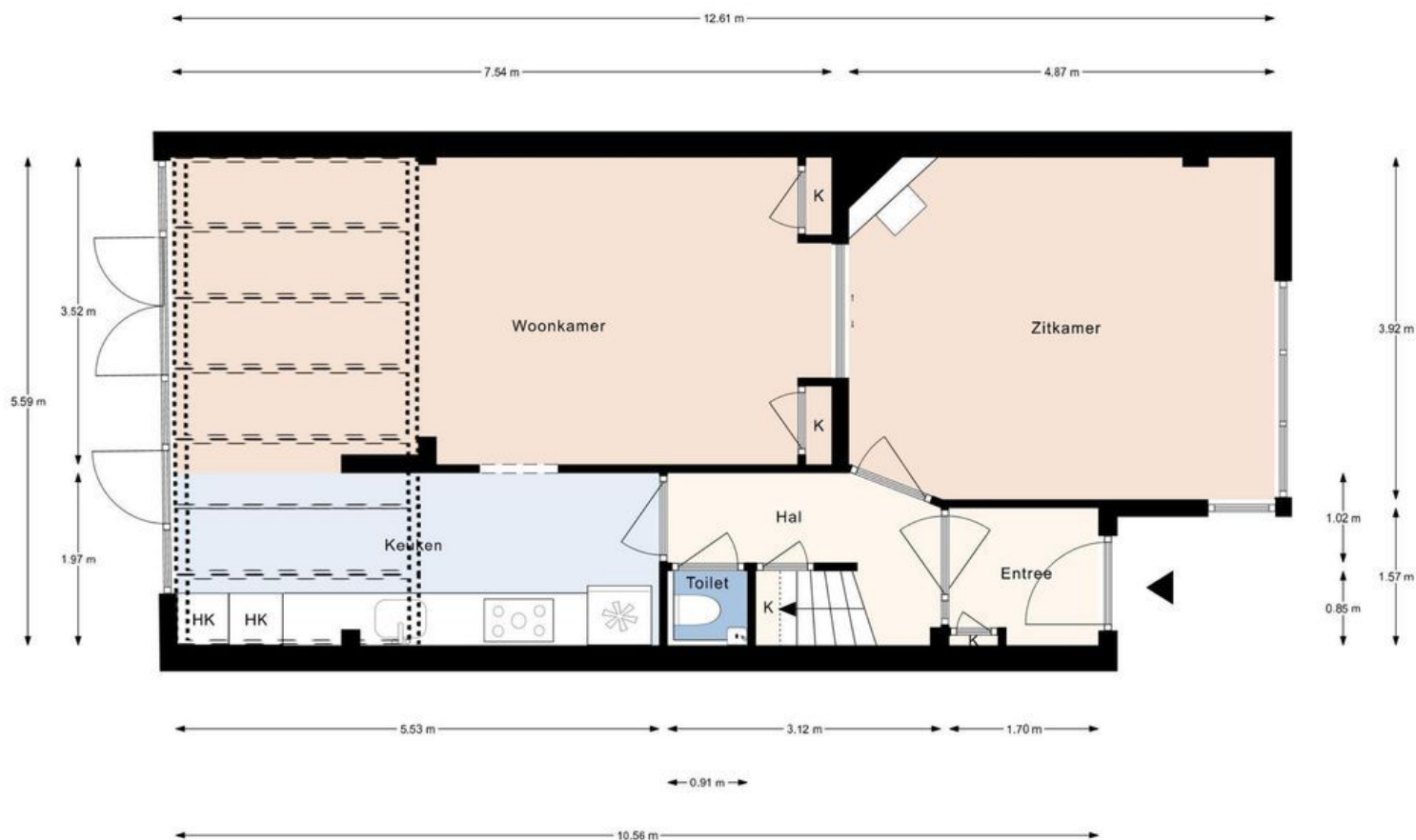
 070 - 365 00 00

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

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



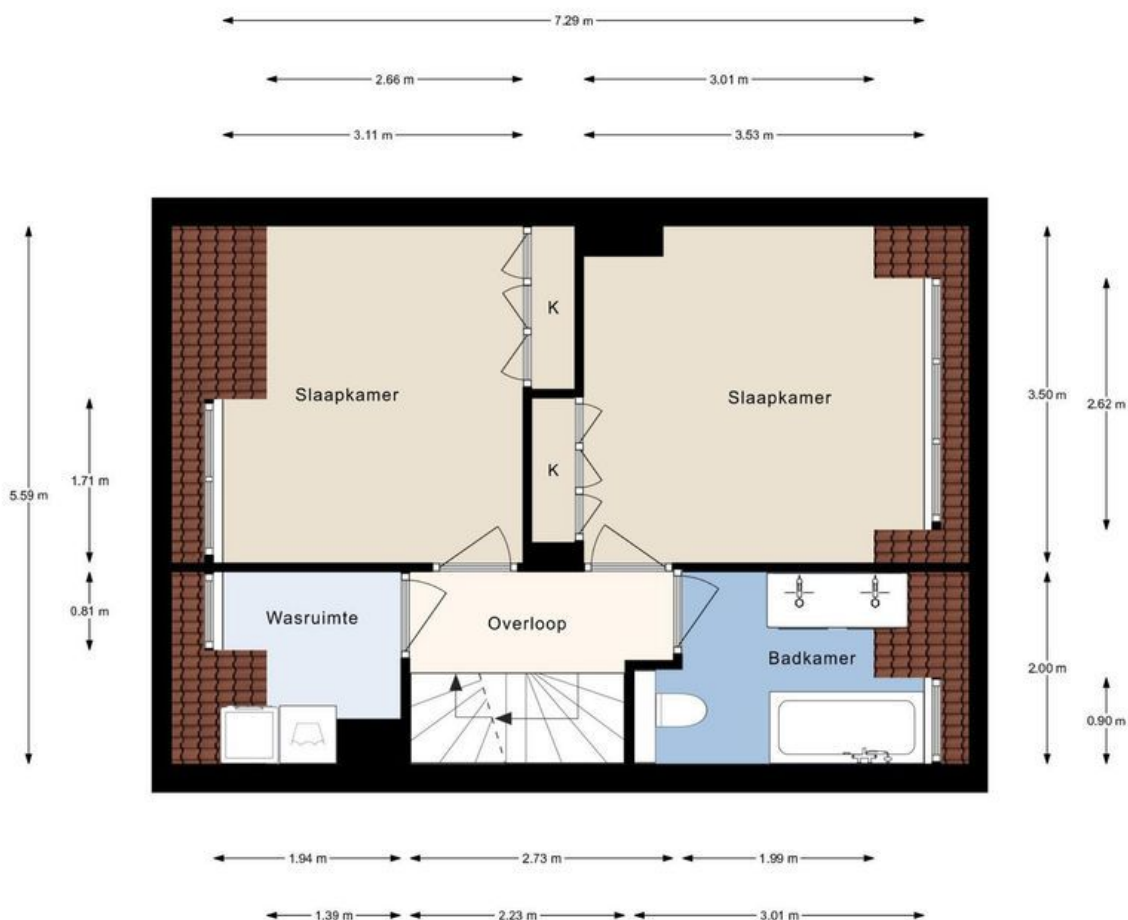




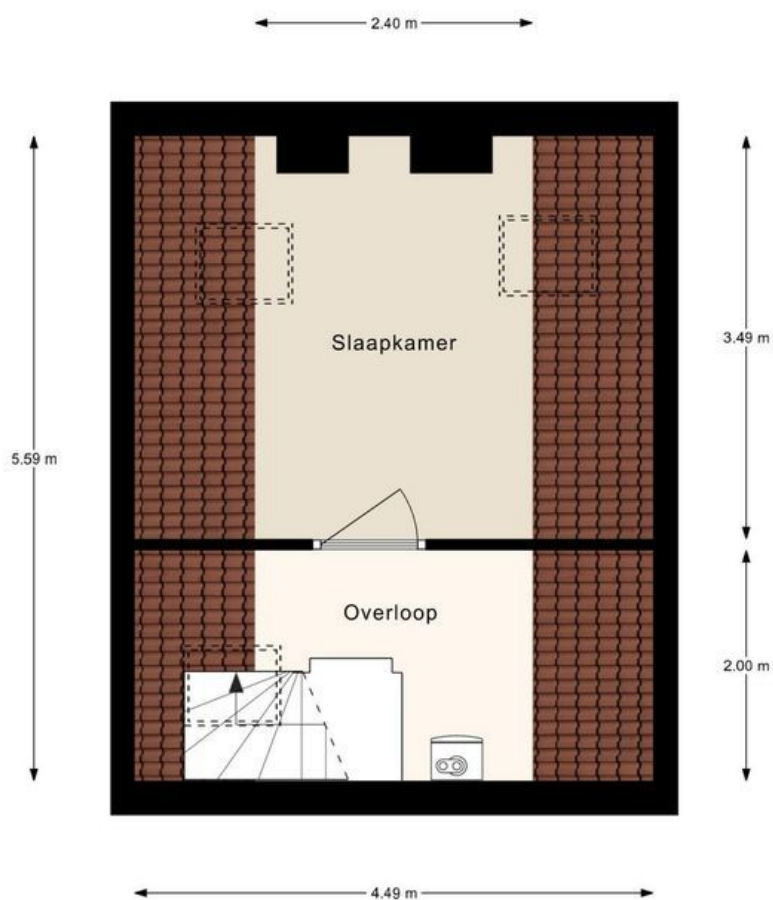
Sijzenlaan 53, Den Haag | Begane grond H = 3.02m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Sijzenlaan 53, Den Haag | 1e verdieping H = 2.80m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Sijzenlaan 53, Den Haag | 2e verdieping H = 2.40m  
© Klooster Vastgoedpresentaties



Sijzenlaan 53, Den Haag | 3e verdieping H = 2.92m  
© Klooster Vastgoedpresentaties