



Joost van Vliet
makelaars o.g.

Te Koop



Hoefbladlaan 61

2555 EC Den Haag

Bovenwoning, Dubbel bovenhuis, 155m²

Vraagprijs € 775.000 k.k.

Joost van Vliet makelaars

Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

 www.joostvanvliet.nl





Vraagprijs	€ 775.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort appartement	Bovenwoning, Dubbel bovenhuis
Woonlaag	3
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1951
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Oppervlakte	155m ²
Overig	2m ²
Inhoud	535m ³
Aantal kamers	5
Slaapkamers	4
Badkamers	2
Verdiepingen	2
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas, Vloerisolatie
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel, Vloerverwarming geheel
Ketel	Nefit (2021, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan rustige weg, Aan het water, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon	Ja
Schuur	Vrijstaand steen

Hoefbladlaan 61, Bohemen Rechts

Dit werkelijk schitterende dubbel bovenhuis van ca. 155 m2 is gelegen aan de groene Hoefbladlaan in de geliefde wijk Bohemen Rechts. Het appartement is in 2021 volledig gerenoveerd en beschikt over maar liefst vier slaapkamers, twee badkamers, een ruime en lichte woonkamer met luxe keuken met keukeneiland, twee separate toiletten, een balkon en als kers op de taart een prachtig dakterras.

De ligging ten opzichte van het zojuist gerenoveerde winkelcentrum "De Savornin Lohmanplein", het openbaar vervoer (bus 23 en 24 en tram 3) en het park Meer en Bos is zeer gunstig te noemen. Het strand, de zee, de duinen en het vernieuwde Kijkduin bevindt zich eveneens op loopafstand. Diverse sportverenigingen en scholen (waaronder de International School of The Hague) zijn binnen handbereik.

INDELING:

Gezamenlijke entree met trappenhuis, entree appartement op de tweede verdieping.

2e VERDIEPING:

Hal met separaat toilet met fontein, stalen deur naar de riante woonkamer met woonkeuken. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat en afzuigkap, grote koelkast en separate vriezer, oven, vaatwasser, Quooker en wijnklimaatkast. Openslaande deuren naar het balkon over de gehele breedte. Dubbele openslaande glazen taatsdeuren naar het ruime zitgedeelte aan de voorzijde, met sfeerhaard en met heerlijk vrij uitzicht over het groen en het water.

Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers van erg goed formaat, de master bedroom, voorzien van airco, met badkamer en-suite bevindt zich aan de achterzijde. De badkamer is voorzien van houten badkamermeubel met wastafel, inloopregendouche en handdoekradiator. Trap naar derde verdieping.

3e VERDIEPING:

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van airco, de tweede badkamer, separaat toilet, provisieruimte en zelfs een pantry. De pantry is voorzien van een spoelbak en extra koelkast. De wasmachine en droger zijn mooi weggewerkt in een kast.

Alsof het appartement nog niet mooi genoeg is, beschikt het ook nog eens over een dakterras van maar liefst 44 m2. Het terras is goed ingedeeld met een kleine 'buitenkeuken' met barbecue, een loungegedeelte en een eetgedeelte.

Het appartement beschikt nog over twee externe bergingen in de achterbouw.

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

BIJZONDERHEDEN

Gelegen op eeuwigdurende erfpachtgrond. De canon bedraagt € 946,-- per jaar, gebaseerd op een



grondwaarde van € 23.650,-- (=afkoopsom) en een canonpercentage van 4 %. Herziening canonpercentage per 1 juli 2028.
Aanvaarding in overleg.
Rioolheffing 2026 € 195,40 per jaar.
30/148ste aandeel in de gemeenschap.
Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 172,64 per maand.
Elektra 12 groepen met 3 aardlekschakelaars.
Verwarming middels vloerverwarming, gashaard en c.v.-combiketel, merk Nefit, bouwjaar 2021.
Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.
De onderhoudssituatie van het sanitair en de keuken is goed/uitstekend.
De onderhoudssituatie binnen en buiten is goed/uitstekend.
Het appartement is voorzien van houten/aluminium kozijnen met aan de voorzijde dubbel glas en aan de achterzijde gedeeltelijk dubbel glas.
Koper is vrij in notariskeuze, echter wel in regio Haaglanden.
De lood- /asbest- en ouderdomsclausules zijn van toepassing.
Bouwjaar 1951.
Woonoppervlakte ca. 155 m².
De inhoud van het appartement is ca. 535 m³.
Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ

Winkels aan het De Savornin Lohmanplein, Alphons Diepenbrockhof en Haagse Binnenstad.

Park Meer en Bos, duinen, strand en zee, Badplaats Kijkduin, restaurants en musea.

Openbaar vervoer, (RandstadRail lijn 3, bus 23 en 24), uitvalswegen via Hubertustunnel en Westlandroute.

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

KADASTRALE INFORMATIE

Gemeente : Loosduinen

Sectie : H

Nummer : 4748

Appartementsindex : -6

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.

This truly stunning duplex apartment of approx. 155 m² is situated on the leafy Hoefbladlaan in the popular Bohemen Rechts neighborhood. The apartment was completely renovated in 2021 and features no fewer than four bedrooms, two bathrooms, a spacious and bright living room with a luxurious kitchen featuring a kitchen island, two separate toilets, a balcony and, as the icing on the cake, a beautiful roof terrace.

The location is very favorable in relation to the recently renovated shopping center "De Savornin Lohmanplein", public transport (bus 23 and 24 and tram 3), and the Meer en Bos park. The beach, the sea, the dunes and the renovated Kijkduin are also within walking distance. Various sports clubs and schools (including the International School of The Hague) are within easy reach.

LAY-OUT

Shared entrance with staircase, apartment entrance on the second floor.

SECOND FLOOR

Hall with separate toilet, steel door to the spacious living room with open-plan kitchen. The kitchen is equipped with an induction hob and extractor hood, a large refrigerator and separate freezer, an oven, a dishwasher, a Quooker, and a wine cooler. French doors to the full-width balcony.

Access via double glass pivot doors to the spacious seating area at the front, featuring a fireplace and a lovely unobstructed view over the greenery and the water.

On this floor, there are two very good-sized bedrooms; the master bedroom, equipped with air conditioning and an en-suite bathroom, is located at the rear. The bathroom features a wooden vanity unit with a washbasin, a walk-in rain shower and a heated towel rail. Stairs to the third floor.

THIRD FLOOR

Landing with access to all rooms. On this floor, there are two spacious bedrooms equipped with air conditioning, the second bathroom, a separate toilet, provision space and even a pantry. The pantry is equipped with a sink and an extra refrigerator. The washing machine and dryer are neatly concealed in a cupboard.

As if the apartment wasn't beautiful enough already, it also boasts a roof terrace of no less than 44 m². The terrace is well laid out with a small outdoor kitchen with barbecue, a lounge area and a dining area.

The apartment also features two external storage units in the rear building.



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

SPECIAL FEATURES

Eternal lease-hold land. The rent charge is € 946.-- per year, based on a land value of € 23,650.-- (= redemption) and a rent rate of 4%. Review rent rates by 1 July 2028.

Acceptance in agreement.

Sewerage charges 2026 € 195,40 per year.

30/148th share in the community.

Active Owners Association, contribution €172,64,-- each month.

Electricity 12 groups with 3 circuit breakers.

Heating via floorheating, gasfireplace and central heating system, brand Nefit, model 2021.

Hot water supply by central heating system.

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

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

The apartment has wooden/aluminum window frames with at the front double glazing and at the back partly 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 1951.

Living surface approx. 155 m².

The volume of the apartment approx. 535 m³.

NVM model deed applicable.

NEAR

Shops at het De Savornin Lohmanplein, Alphons Diepenbrockhof and City Center of The Hague.

Meer en Bos Park, dunes, beach and sea, Boulevard of Kijkduin, restaurants and museums.

Public transport (RandstadRail Line 3, Bus 23 and 24) and main roads through Westland Road and Hubertustunnel.

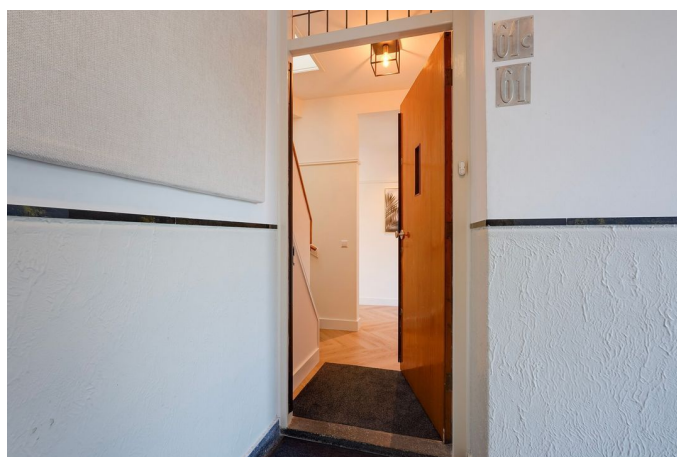
Close to European- and International School of The Hague, various schools and sport facilities.

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

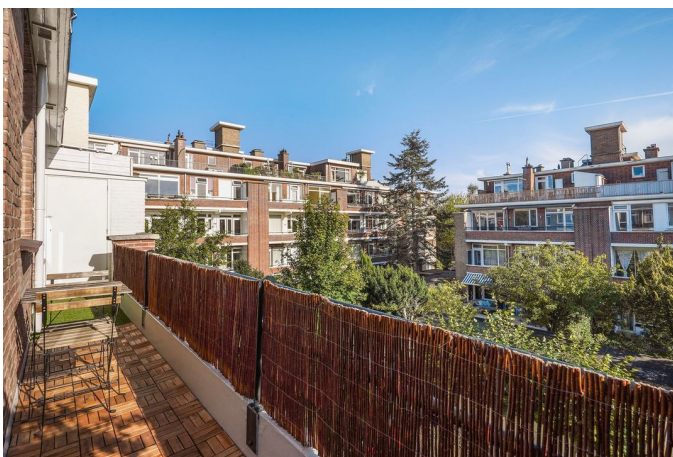
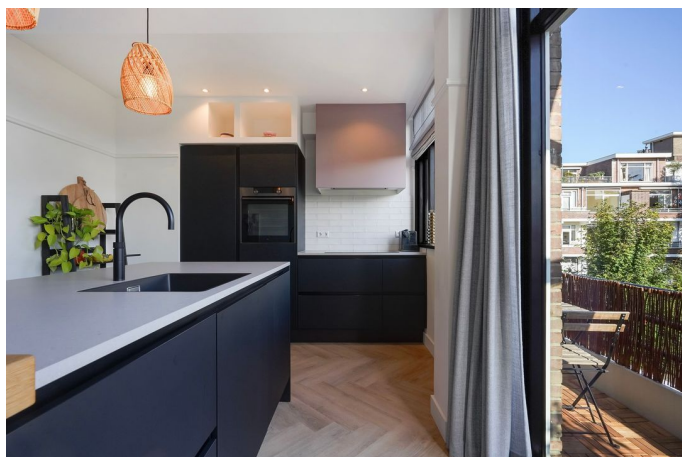
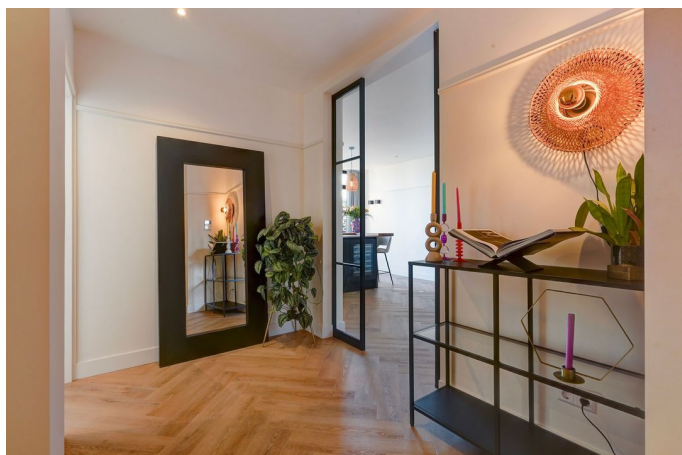
🌐 www.joostvanvliet.nl





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

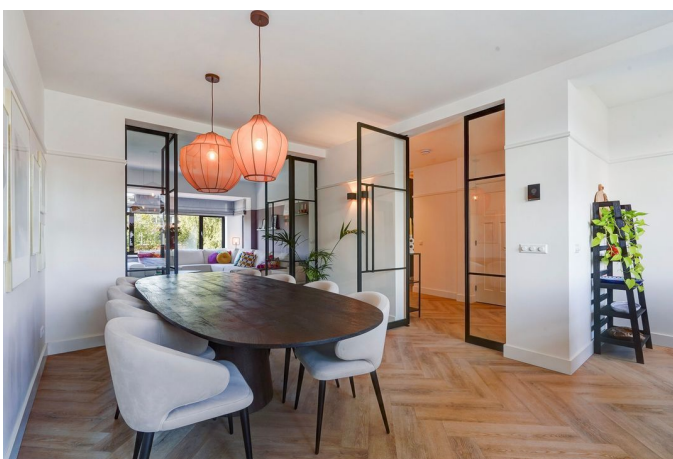
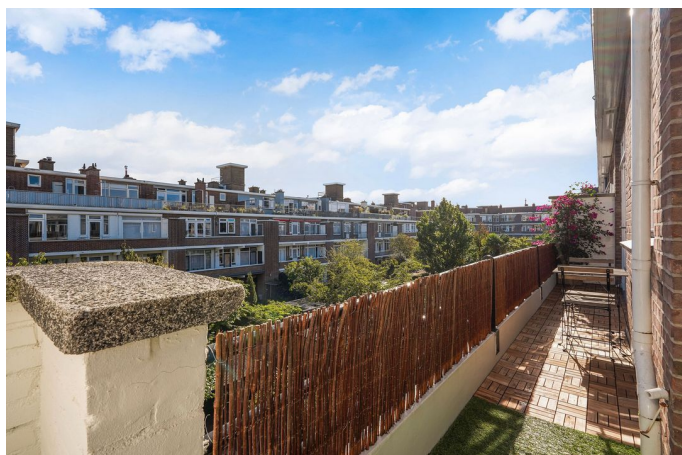
🌐 www.joostvanvliet.nl





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

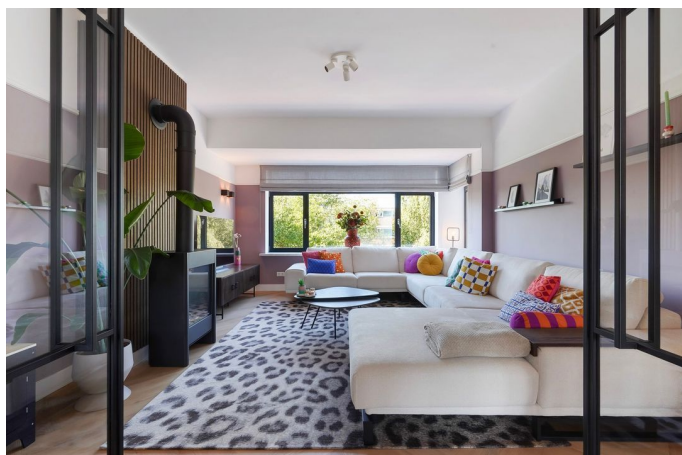
🌐 www.joostvanvliet.nl





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

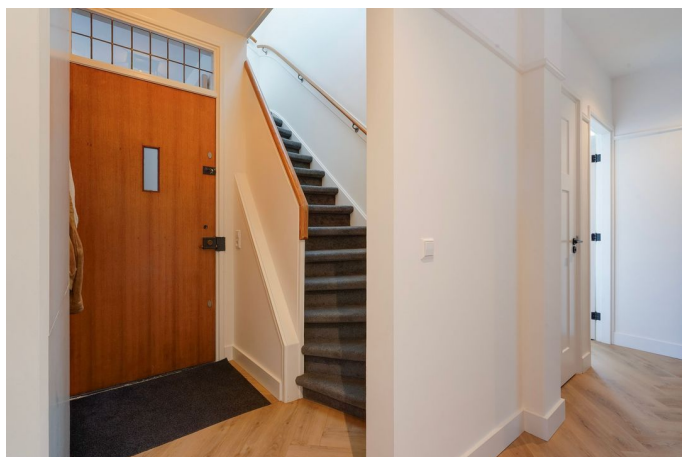
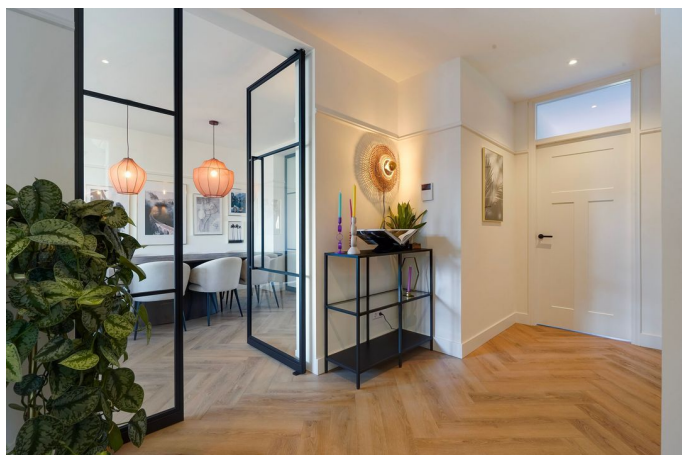
📍 www.joostvanvliet.nl





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

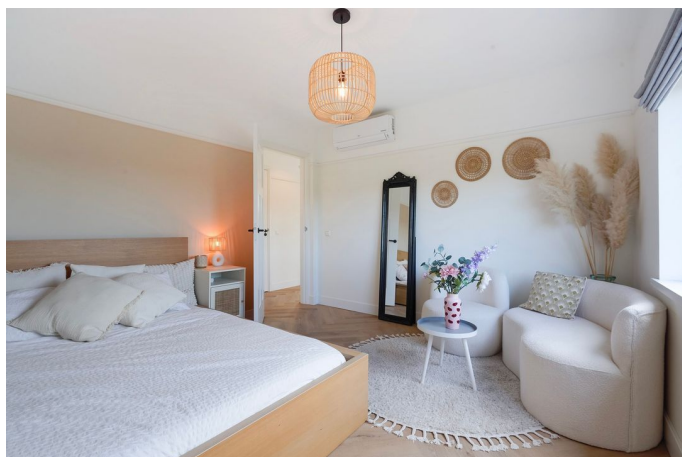
🌐 www.joostvanvliet.nl





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

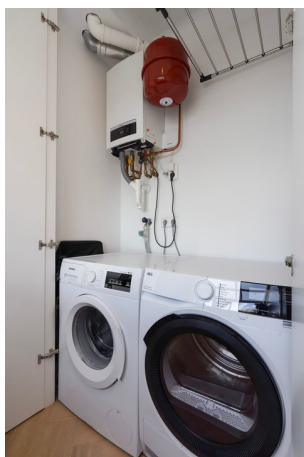
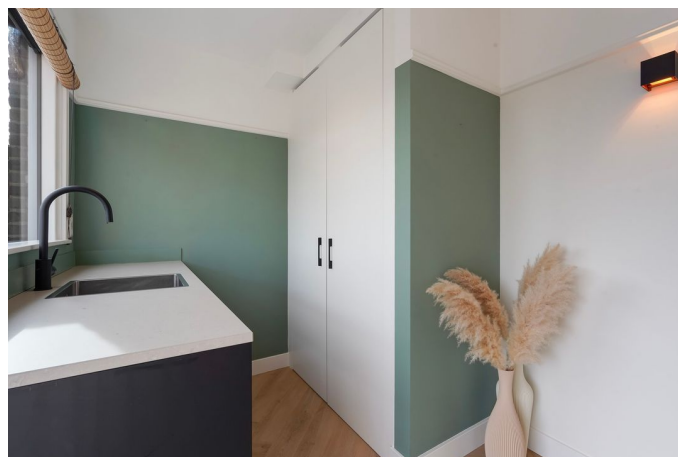
📍 www.joostvanvliet.nl





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



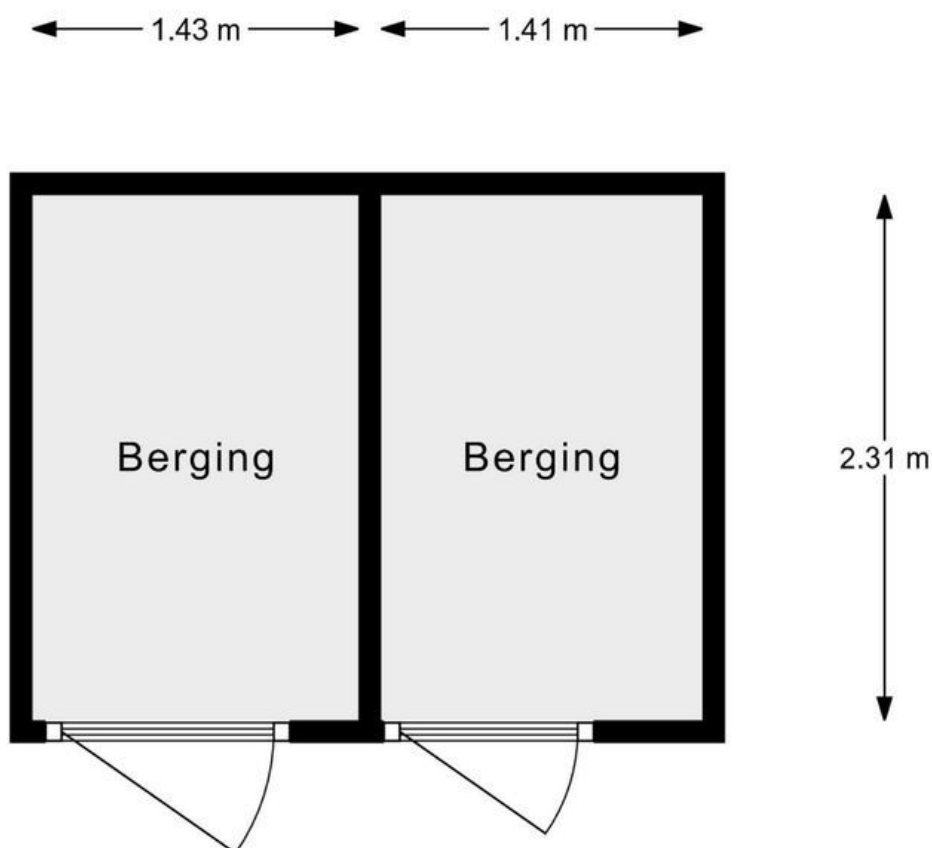
Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

 070 - 365 00 00

 info@joostvanvliet.nl

 www.joostvanvliet.nl





Hoefbladlaan 61, Den Haag | Begane grond (Berging) H = 2.00m
© Klooster Vastgoedpresentaties





Hoefbladlaan 61, Den Haag | 3e verdieping H = 2.55m
© Klooster Vastgoedpresentaties