Joost van Vliet
makelaars o.g.

# Te Koop

## Dovenetelweg 8

2555 TG Den Haag

Herenhuis, Tussenwoning 216m²

**Vraagprijs € 1.200.000 k.k.**

Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

070 - 365 00 00 info@joostvanvliet.nl www.joostvanvliet.nl

NVM

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| **Vraagprijs** | € 1.200.000 k.k. |
| **Status** | Beschikbaar |
| **Oplevering** | In overleg |
| **Soort woonhuis** | Herenhuis, Tussenwoning |
| **Soort bouw** | Bestaande bouw |
| **Bouwjaar** | 2002 |
| **Onderhoud binnen** | Uitstekend |
| **Onderhoud buiten** | Uitstekend |
| **Oppervlakte** | 216m² |
| **Perceel** | 192m² |
| **Overig** | 33m² |
| **Inhoud** | 905m³ |
| **Aantal kamers** | 7 |
| **Slaapkamers** | 4 |
| **Badkamers** | 2 |
| **Verdiepingen** | 5 |
| **Voorzieningen** | Alarminstallatie, Mechanische ventilatie, Schuifpui, TV-Kabel, Zonnepanelen |
| **Energielabel** | A |
| **Isolatie** | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie |
| **Warm water** | C.V.-ketel |
| **Verwarming** | C.V.-ketel, Warmte Terugwininstallatie |
| **Ketel** | Remeha Avanta (2018, Combi-ketel, Eigendom) |
| **Ligging** | Aan rustige weg, In woonwijk |
| **Balkon** | Ja |
| **Tuin** | Achtertuin, Voortuin |

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| **Achtertuin** | Zuidoost, 83m², 600×1375cm |
| **Soort** | Inpandig |
| **garage** | |
| **Capaciteit** | 2 |
| **Voorzieningen** | Met elektrische deur, Voorzien van elektra |

# Omschrijving

Een zee van ruimte aan zee
Sfeervol herenhuis "De Haagse Heren" — Dovenetelweg 8, Bohemen Rechts (Den Haag)

Bijna een kwart eeuw geleden vonden wij ons ideaal: een modern herenhuis in het rustige Bohemen Rechts, vlak bij de Vogelwijk en Kijkduin, met Nationaal Park Hollandse Duinen en de Noordzee op loopafstand. Dit sfeervolle, moderne splitlevel herenhuis van maar liefst 216 m² over vier verdiepingen met energielabel A combineert stadse allure met kustleven – the best of both worlds.

Als opgroeiend gezin genoten wij hier decennialang van een overvloed aan leefruimte: extra vertrekken om te werken, te sporten of te logeren, en een inpandige garage met plek voor twee auto's – een zeldzaamheid in de stad. De riante woonkamer, met een plafond van bijna 4 meter en een hoger gelegen keuken, is het kloppend hart van het huis. Binnen en buiten lopen naadloos in elkaar over: al vroeg in het jaar gaat de hoge schuifpui open en verandert het zonnige terras in een tweede huiskamer. De lager gelegen, groene achtertuin met dakplataan zorgt voor extra sfeer. In de rustige en vriendelijke buurt speelden onze kinderen buiten, dicht bij gewilde scholen zoals Dalton Den Haag, en op loopafstand van gezellige winkels, waaronder de geliefde banketbakkerij Maison Kelder.

KENMERKEN
Het herenhuis is in 2002 onder architectuur gebouwd en beschikt over energielabel A met 14 zonnepanelen; de erfpacht is eeuwigdurend afgekocht. Naast de riante woonkamer met schuifpui telt de woning een grote woonkeuken, vier ruime slaapkamers (allemaal met eigen buitenruimte), twee badkamers, drie toiletten en een werk-/speelkamer op de begane grond. Het zonnige terras (36 m²), de voor- en achtertuin met achterom, de inpandige garage voor twee auto's en de kruipruimte voor opslag maken dit bijzondere huis compleet.

INDELING
Begane grond: entree met leistenen vloer, garderobe, meterkast en apart toilet. Aan de voorzijde de werk-/speelkamer met deuren naar de koele, beschutte voortuin.

2e woonlaag: de imposante woonkamer (plafondhoogte 3,82 m) met schuifpui over vrijwel de gehele breedte van het huis, met uitzicht op terras en tuin. De iets hoger gelegen woonkeuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, combi-oven, koelkast en vaatwasser, met zicht op straat, woonkamer en tuin.

3e woonlaag: overloop met apart toilet en een ruime badkamer met ligbad, inloopdouche en 2 wastafels. Twee ruime slaapkamers, waarvan één met schuifpui naar het balkon op het zuidoosten.

4e woonlaag: lichte overloop met lichtstraat, een tweede badkamer met inloopdouche en derde toilet. Ruime slaapkamer aan de achterzijde met schuifpui naar zonnig balkon (zuidoosten), en een logeerkamer aan de voorzijde, aparte ruimte voor wasmachine en droger, cv-ketel (2018) en WTW-unit (2018) en omvormer zonnepanelen.

Garage: bereikbaar via een verwarmde hellingbaan, met plek voor twee auto's/fietsen/scooters, voorraden en toegang tot een grote, droge kruipruimte voor extra opslag.

OMGEVING
De buurt is groen, rustig, veilig en kindvriendelijk, met diverse basisscholen, Dalton Den Haag, de International School en de European School dichtbij. Ook zijn er veel sportvelden, tennisbanen en een manege in de directe omgeving. Winkelcentrum De Savornin Lohmanplein voor de dagelijkse boodschappen is op loopafstand. In het weekend wandel of hardloop je door de duinen, Landgoed Meer en Bos, Landgoed Ockenburgh of de Bosjes van Pex. Via RandstadRail, bus en de Hubertustunnel ben je zo de stad in of uit.

Na bijna 25 jaar met veel plezier gewoond te hebben, geven wij dit bijzondere herenhuis met een gerust hart door aan nieuwe bewoners. Een huis om trots op te zijn, in de unieke combinatie van stad én strand. Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!

De VvE (14 woningen) is verantwoordelijk voor het onderhoud van de helling- en rijbaan naar de garages.

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

Bouwjaar 2002.
Woonoppervlakte ca. 216 $m^2$.
De inhoud van de woning is ca. 905 $m^3$.
Plafondhoogte woonkamer 3.82 meter.
Model NVM-koopakte van toepassing

BIJZONDERHEDEN
Gelegen op eeuwigdurende erfpachtgrond, waarvan de canon is afgekocht.
Aanvaarding in overleg.
Rioolheffing 2026 € 195,40.
VvE-bijdrage helling- en rijbaan naar de garages € 300,-- per jaar.
Elektra 7 groepen met aardlekschakelaar.
Verwarming middels cv-combiketel, merk Remeha Avanta, bouwjaar 2018.
Warmte terugwinsysteem, bouwjaar 2018.
Warmwatervoorziening middels cv-combiketel.
De onderhoudssituatie van het sanitair en de keuken is goed.
De onderhoudssituatie binnen en buiten is goed/uitstekend.
De woning is door de gebruikte materialen (o.a. schuifpui en ramen) onderhoudsarm.
De woning is voorzien van houten/aluminium kozijnen met beveiligd HR+, HR++ en dubbel glas.
De schuifpui op de bovenste verdieping is in 2023 nieuw geplaatst.
Woning beschikt over een alarminstallatie, kluis en beveiligd glas.
Koper is vrij in notariskeuze, echter wel in regio Haaglanden.

# Omschrijving

##################################################################

A sea of space by the sea
Charming townhouse "De Haagse Heren" — Dovenetelweg 8, Bohemen Rechts (The Hague)

Almost a quarter of a century ago, we found our ideal: a modern townhouse in the quiet Bohemen Rechts, close to the Vogelwijk and Kijkduin, with Hollandse Duinen National Park and the North Sea within walking distance. This charming, modern split-level townhouse of no less than 216 m² with energy label A spread over four floors combines urban allure with coastal life – the best of both worlds.

As a growing family, we enjoyed an abundance of living space here for decades: extra rooms for working, exercising, or staying over, and an indoor garage with space for two cars – a rarity in the city. The spacious living room, with a ceiling of nearly 4 meters and a raised kitchen, is the beating heart of the house. Indoors and outdoors flow seamlessly into one another: early in the year, the high sliding doors open, transforming the sunny terrace into a second living room. The lower-lying, green back garden with a plane tree adds to the atmosphere. In the quiet and friendly neighborhood, our children played outside, close to schools such as Dalton Den Haag, and within walking distance of cozy shops, including the beloved pastry shop Maison Kelder.

FEAUTURES:
The townhouse was architect-designed and built in 2002 and features an energy label A with 14 solar panels; the ground lease has been bought out in perpetuity. In addition to the spacious living room with sliding doors, the property includes a large eat-in kitchen, four spacious bedrooms (all with their own outdoor space), two bathrooms, three toilets, and a study/playroom on the ground floor. The sunny terrace (36 m²), the front and back gardens with rear access, the integrated garage for two cars, and the crawl space for storage complete this exceptional home.

LAYOUT:
Ground floor: entrance hall with slate floor, cloakroom, meter cupboard, and separate toilet. At the front is the study/playroom with doors to the cool, sheltered front garden.

2nd floor: the impressive living room (ceiling height 3.82 m) with sliding doors spanning almost the entire width of the house, overlooking the terrace and garden. The slightly elevated eat-in kitchen is equipped with a 4-burner gas stove, combination oven, refrigerator, and dishwasher, with views of the street, living room, and garden.

3rd floor: landing with separate toilet and a spacious bathroom with bathtub, walk-in shower, and 2 washbasins. Two spacious bedrooms, one with sliding doors to the southeast-facing balcony.

4th floor: bright landing with large skylight, a second bathroom with walk-in shower and third toilet. Spacious bedroom at the rear with sliding doors to a sunny balcony (southeast), and a guest room at the

front, separate space for washing machine and dryer, central heating boiler (2018) and heat recovery unit (2018), and solar panel inverter.

Garage: accessible via a heated ramp, with space for two cars/bicycles/scooters, supplies, and access to a large, dry crawl space for extra storage.

SURROUNDINGS:
The neighborhood is green, quiet, safe, and child-friendly, with various primary schools, Dalton Den Haag, the International School, and the European School nearby. There are also many sports fields, tennis courts, and a riding school in the immediate vicinity. The De Savornin Lohmanplein shopping center for daily groceries is within walking distance. On weekends, you can walk or run through the dunes, Landgoed Meer en Bos, Landgoed Ockenburgh, or the Bosjes van Pex. You can easily get into or out of the city via RandstadRail, bus, and the Hubertus Tunnel.

After living here with great pleasure for almost 25 years, we are handing over this special townhouse to new residents with peace of mind. A house to be proud of, in the unique combination of city and beach. Schedule a viewing soon and experience it for yourself!

The Owners' Association (14 homes) is responsible for the maintenance of the ramp and driveway to the garages.

For the dimensions of the rooms, please refer to the floor plans. Year of construction 2002.

Living area approx. 216 $m^2$.
The volume of the home is approx. 905 $m^3$.
Living room ceiling height 3.82 meters.
NVM purchase agreement model applies.

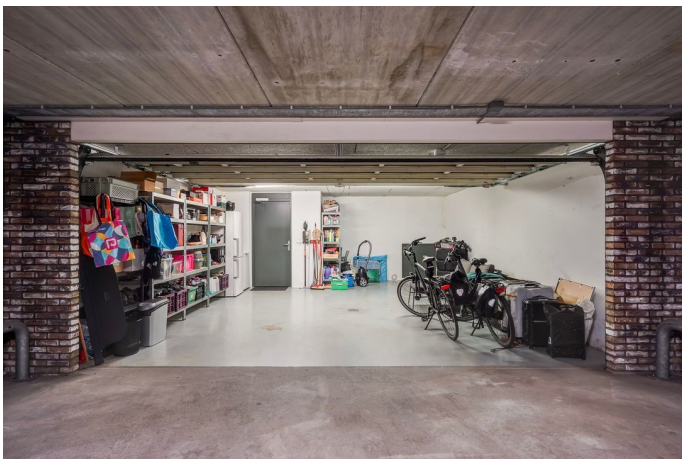
SPECIAL FEATURES
Eternal lease-hold land which the rent charge has been bought off.
Acceptance in agreement.
Sewerage charge 2026 € 195.40.
VVE contribution for ramp and driveway to the garages € 300.00 per year.
Electricity 7 groups with circuit breaker.
Central heating system, brand Remeha Avanta, model 2018.
Heat recovery system, model 2018.
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 is low-maintenance due to the materials used (including sliding doors and windows).
The house has wooden/aluminum window frames with security HR+, HR++ and double glazing.
The sliding doors on the top floor were newly installed in 2023.

# Omschrijving

The property features an alarm system, a safe, and security glass.
The buyer is free to choose a notary, but must be within the Haaglanden region.

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

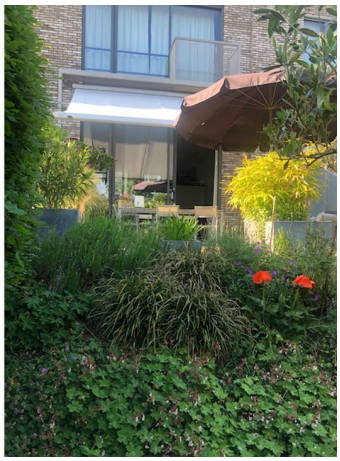
Joost van Vliet
makelaars o.g.

# 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.

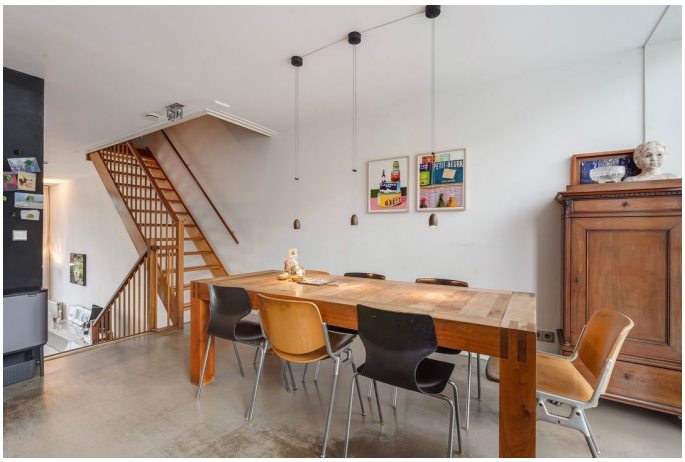
# Foto's



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

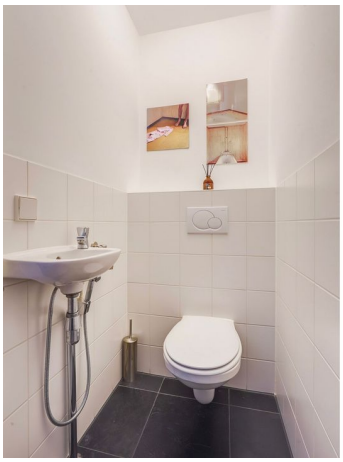
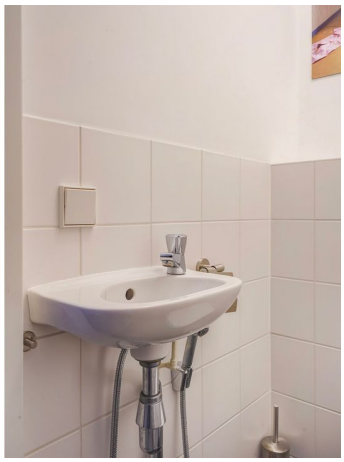
Joost van Vliet
makelaars o.g.

# 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.

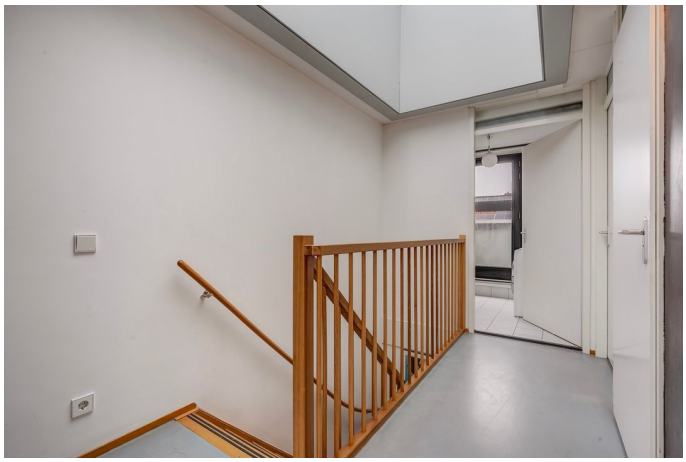
# Foto's

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.

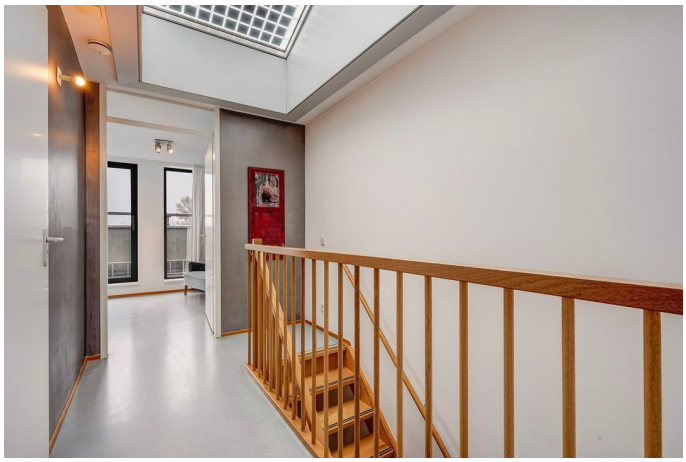
# Foto's



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.

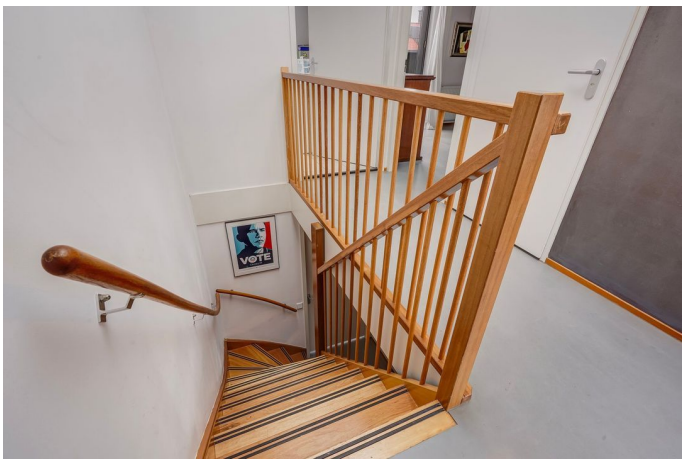
# Foto's



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

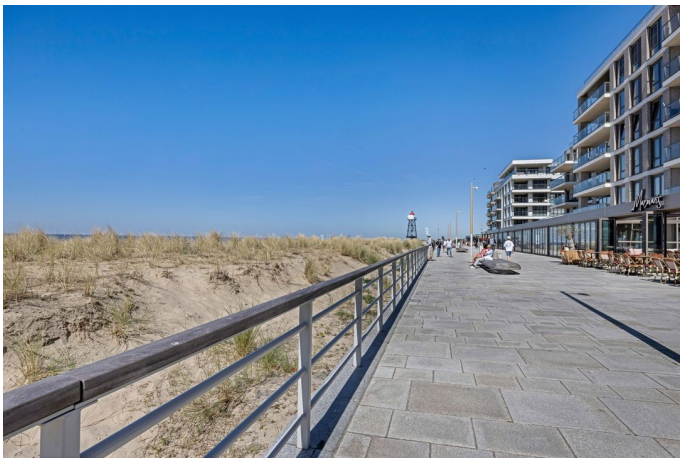


Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag
070 - 365 00 00 info@joostvanvliet.nl www.joostvanvliet.nl

NVM

Joost van Vliet
makelaars o.g.

# Foto's

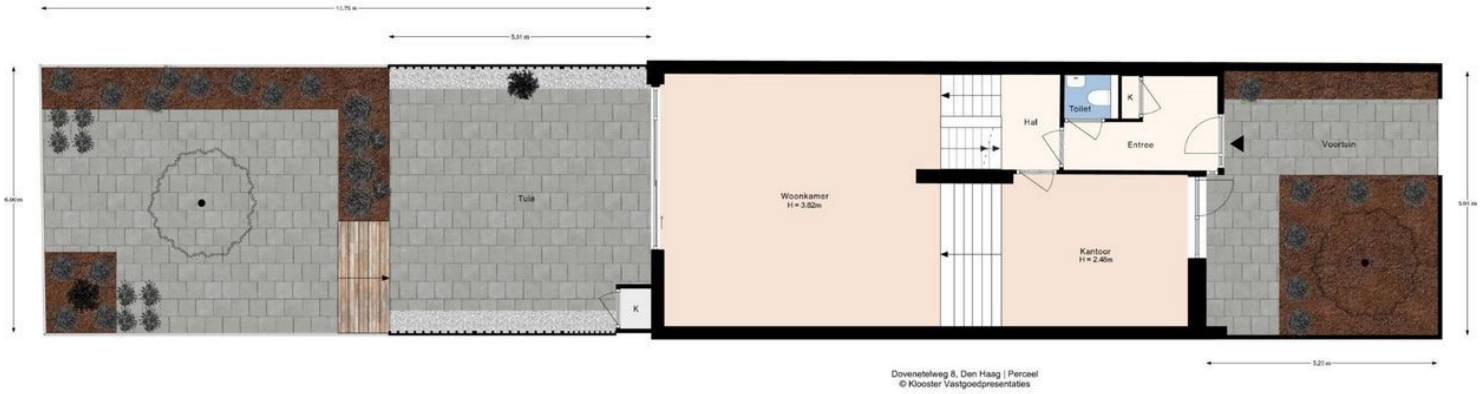


Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag
070 - 365 00 00 info@joostvanvliet.nl www.joostvanvliet.nl

NVM

# Foto's

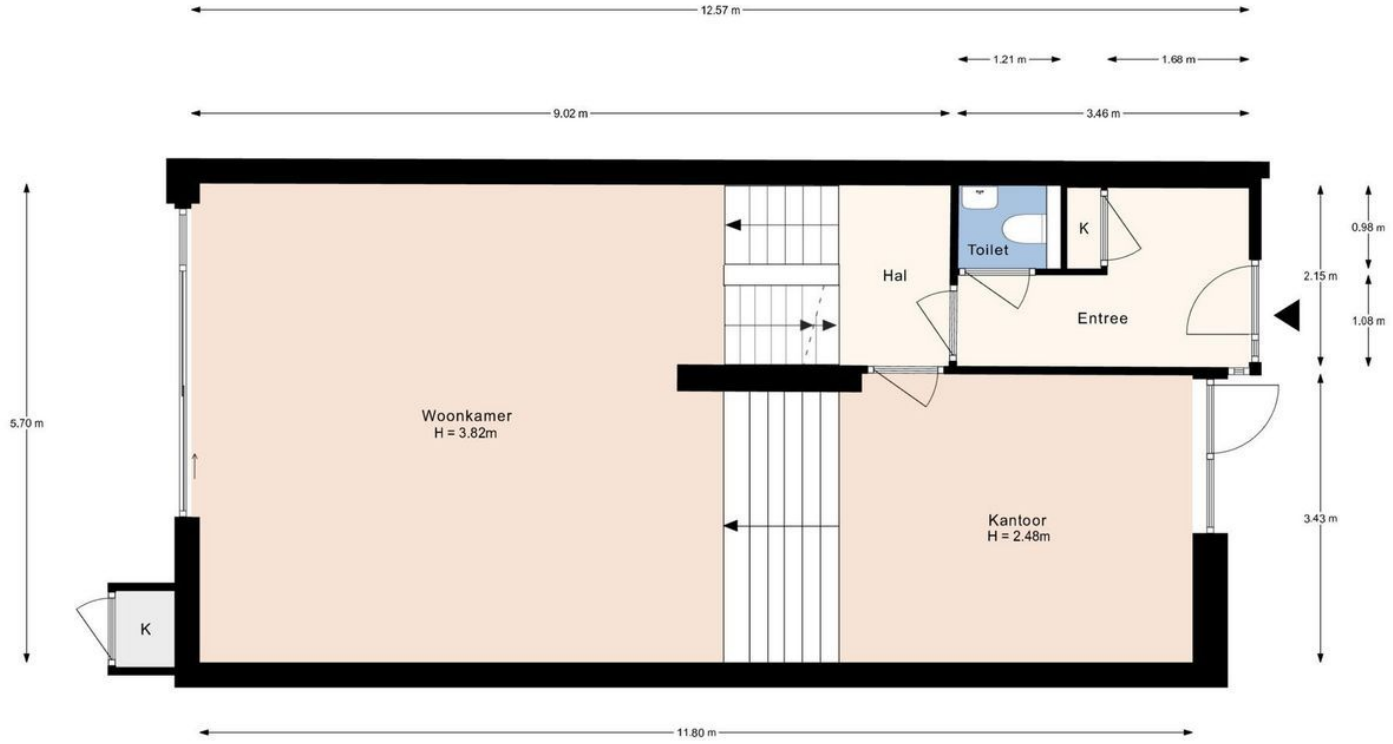
# Plattegrond




Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

070 - 365 00 00 info@joostvanvliet.nl www.joostvanvliet.nl

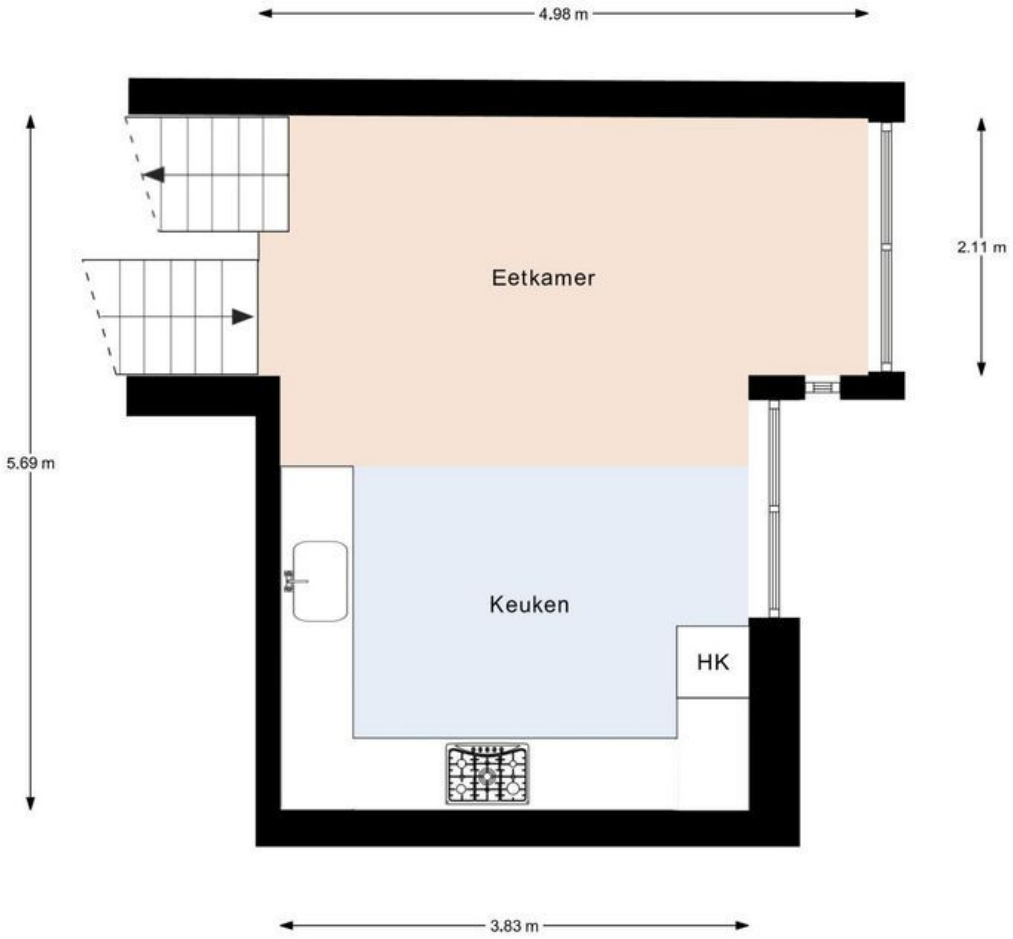
# Plattegrond




Dovenetelweg 8, Den Haag | Begane grond H = 3.82 m
© Klooster Vastgoedpresentaties

Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag
070 - 365 00 00 info@joostvanvliet.nl www.joostvanvliet.nl

# Plattegrond

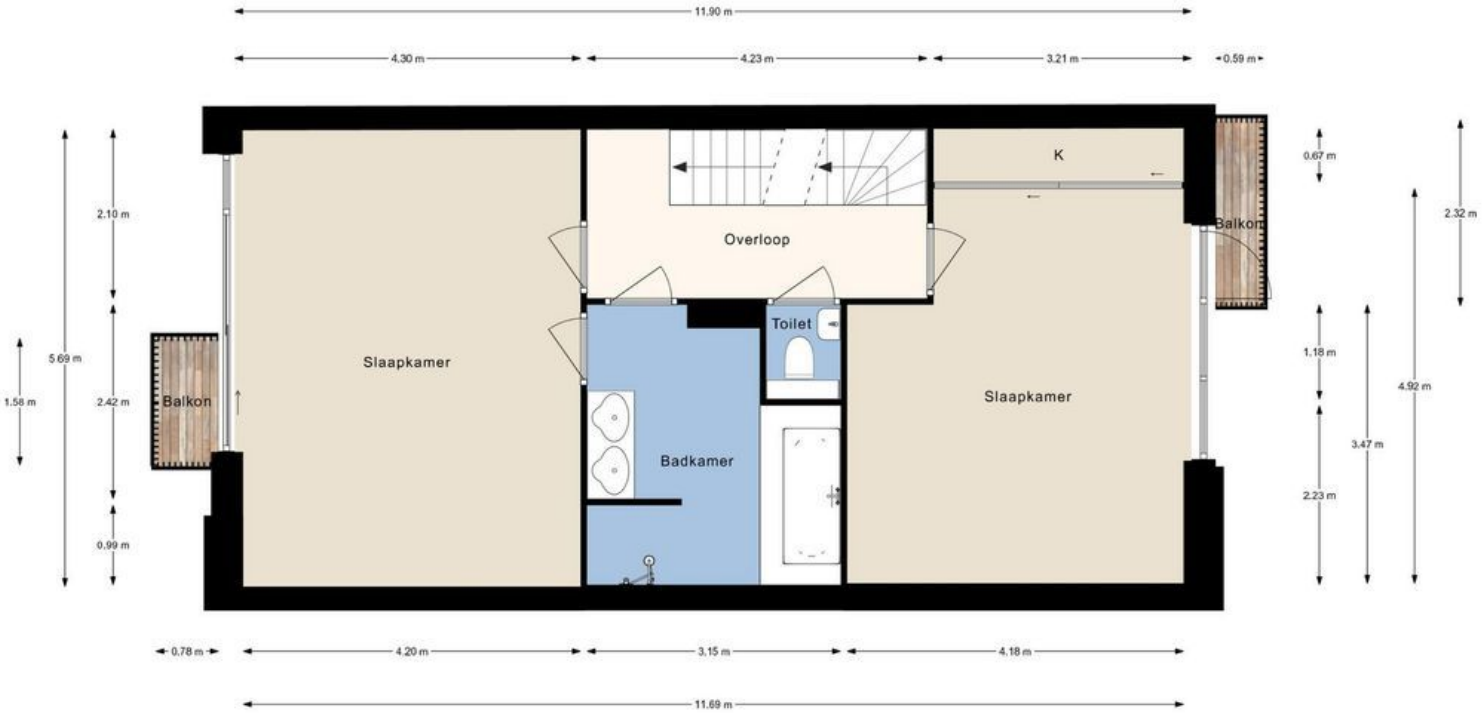



Dovenetelweg 8, Den Haag | 1e verdieping H = 2.49 m
© Klooster Vastgoedpresentaties

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.

# Plattegrond




Dovenetelweg 8, Den Haag | 2e verdieping H = 2.47 m
© Klooster Vastgoedpresentaties

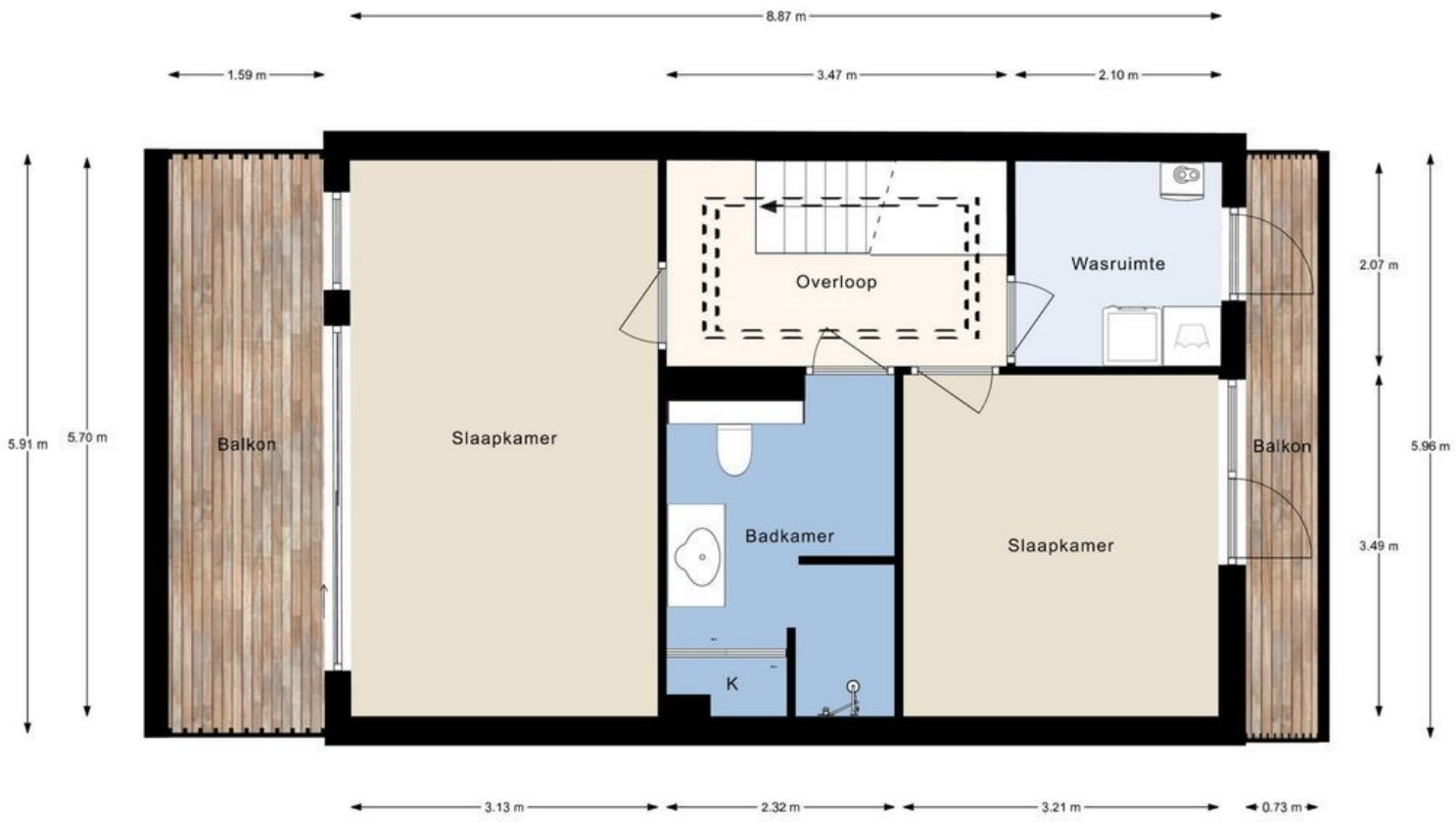

Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

070 - 365 00 00 info@joostvanvliet.nl www.joostvanvliet.nl


NVM

Joost van Vliet
makelaars o.g.

# Plattegrond



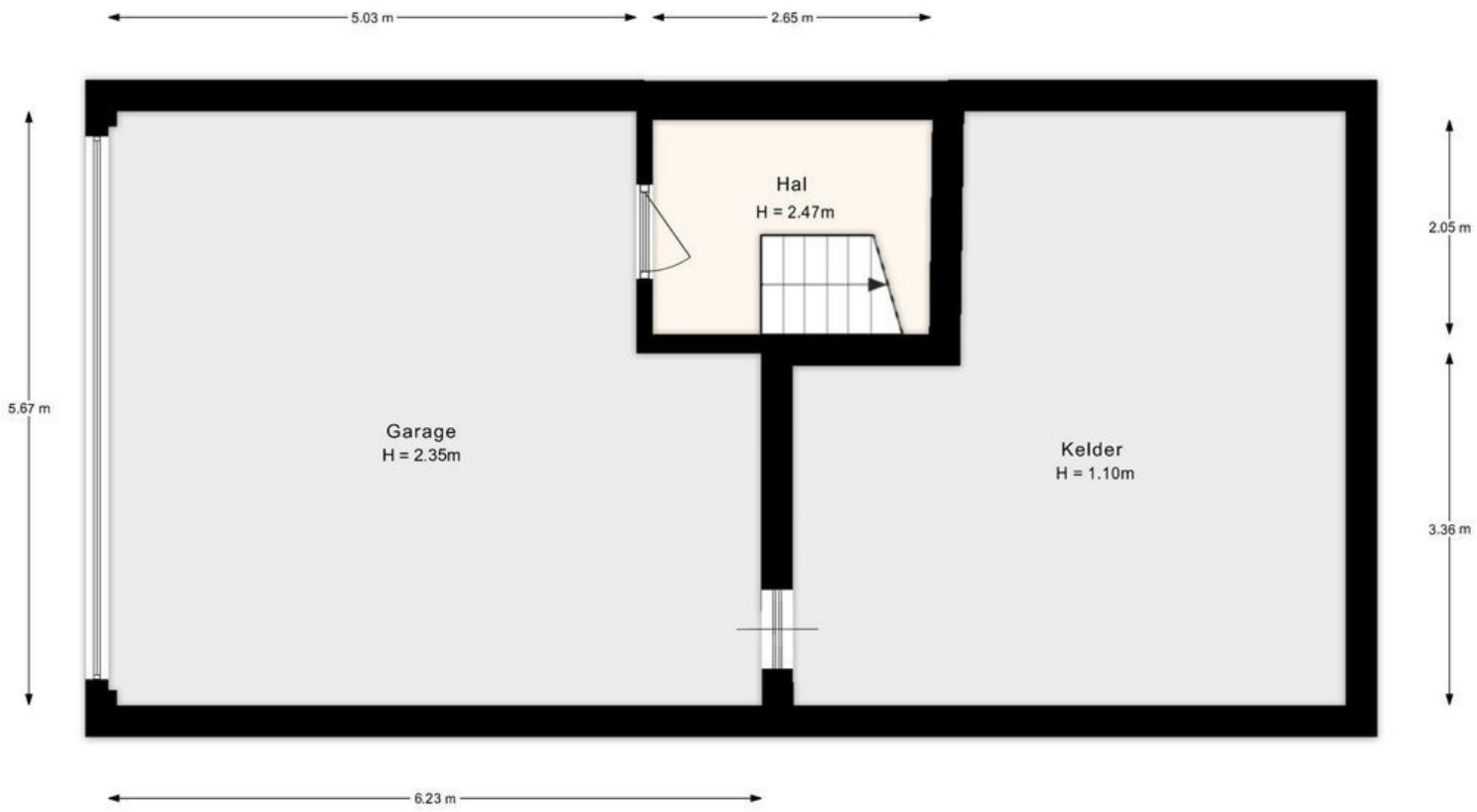

Dovenetelweg 8, Den Haag | 3e verdieping H = 2.46 m
© Klooster Vastgoedpresentaties

Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag
070 - 365 00 00 info@joostvanvliet.nl www.joostvanvliet.nl

NVM

Joost van Vliet
makelaars o.g.

# Plattegrond




Dovenetelweg 8, Den Haag | Kelder H = 2.47 m
© Klooster Vastgoedpresentaties

Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag
070 - 365 00 00 info@joostvanvliet.nl www.joostvanvliet.nl