Joost van Vliet
makelaars o.g.

Te Koop



Houtrustlaan 38

2566 ZV Den Haag

Bovenwoning, Dubbel bovenhuis, 132m²

Vraagprijs € 850.000 k.k.

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.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 850.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort appartement	Bovenwoning, Dubbel bovenhuis
Woonlaag	2
Soort bouw	Bestaande bouw
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpgezicht
Oppervlakte	132m²
Overig	10m²
Inhoud	480m³
Aantal kamers	6
Slaapkamers	4
Badkamers	1
Verdiepingen	2
Voorzieningen	Dakraam
Energielabel	E
Isolatie	Dubbel glas
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel, Gashaard
Ketel	Vaillant (2025, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan bosrand, Aan rustige weg, In bosrijke omgeving, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuin, Zijtuin
Achtertuin	Zuidwest, 151m², 1465×1030cm
Schuur	Vrijstaand hout

Kenmerken

Faciliteiten schuur	Voorzien van elektra

Omschrijving

Houtrustlaan 38, Vogelwijk

Aan de rand van de Vogelwijk, nabij het Statenkwartier, bos, strand, zee en duinen, zo te betrekken dubbel bovenhuis met vrij en zonnige achtertuin op het zuidwesten.

INDELING:
Entree aan de zijgevel, vestibule met toegang naar een kelder. Trap naar de 1e verdieping.

1e VERDIEPING
Riante overloop met eiken visgraat parketvloer met een bies doorgelegd in de dubbele kamer ensuite met een schuifseparatie voorzien van roedeverdeling, marmeren schouw met gashaard, voorerker, vaste kast en prachtig vrij uitzicht.
Van oorsprong is de woon-/eetkamer ingedeeld als kamer ensuite met de hoofdslaapkamer.

Brede en lichte keuken met aan weerskanten een keukenblok voorzien van een natuurstenen aanrechtblad, 1¼ spoelbak met douchekraan, vaatwasser, 5-pits gasfornuis, afzuigkap, koel-/vrieskast, magnetron en oven.

Modern toilet met fontein, riante badkamer (voorheen slaap- en badkamer) voorzien van natuurstenen badkamermeubel, ligbad, inloopdouche en wasmachine/droger opstelling.

2e VERDIEPING
Overloop met eikenhouten vloerdelen en de mogelijkheid om een 2e badkamer te creëren.
Achterslaapkamer met dakkapel, ruime voorslaapkamer met erker, 2e toilet, 2e voorslaapkamer met dak- en zijraam en een vaste trap naar een vide voorzien van 2 dakramen en bergruimte.

Vanuit de zijtuin toegang naar een vrij gelegen en zonnige achtertuin op het zuidwesten voorzien van een houten berging opgedeeld in 2 ruimten en met elektra.

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

BIJZONDERHEDEN
Gelegen op eeuwigdurende erfpachtgrond, waarvan de canon is afgekocht.
Aanvaarding in overleg.
Rioolheffing 2026 € 195,40 per jaar.
1/2e aandeel in de gemeenschap.
Geen actieve V.V.E., deze dient geactiveerd te worden.
Elektra 10 groepen met 3 aardlekschakelaars.
Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Vaillant, bouwjaar 2025.
Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.

Omschrijving

De onderhoudssituatie van het sanitair en de keuken is uitstekend/goed.
De onderhoudssituatie is zowel binnen als buiten goed.
Het appartement is voorzien van kunststof en houten kozijnen met dubbel glas.
Gemeentelijk beschermd stadsgezicht.
Koper is vrij in notariskeuze, echter wel in regio Haaglanden.
De lood- /asbest- en ouderdomsclausules zijn van toepassing.
Bouwjaar 1919.
Woonoppervlakte ca. 132 m^2.
De inhoud van het appartement is ca. 480 m^3.
Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ
De gezellige winkelstraten Fahrenheitstraat en Frederik Hendriklaan vindt u op loopafstand. Ook de Haagse binnenstad is eenvoudig te bereiken per fiets of openbaar vervoer. Liever de rust van de duinen en het strand opzoeken? Ook hier kunt u eenvoudig naartoe lopen.
Verschillende (basis)scholen, de Europese/International School of The Hague en diverse sportmogelijkheden vindt u om de hoek van deze woning.

KADASTRALE INFORMATIE
Gemeente : 's-Gravenhage
Sectie : AO
Nummer : 2730
Appartementsindex : -2

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 on the edge of the Vogelwijk district—near the Statenkwartier, forests, the beach, the sea, and the dunes—this move-in-ready, two-story upper house features an unobstructed, sunny, southwest-facing back garden.

LAYOUT
Entrance via the side of the building; vestibule with access to a cellar. Stairs leading to the first floor.

Omschrijving

FIRST FLOOR
Spacious landing with oak herringbone parquet flooring (featuring a decorative border) that extends into the double-en-suite living/dining area. This space includes sliding doors with classic muntin detailing, a marble fireplace with a gas insert, a bay window at the front, built-in cabinetry, and a beautiful, unobstructed view. Originally, the living/dining area was configured as an en-suite room connected to the primary bedroom.

A wide, light-filled kitchen features cabinetry along both sides, topped with natural stone countertops. It is equipped with a 1¼-bowl sink with a pull-down spray faucet, a dishwasher, a 5-burner gas stove, an extractor hood, a refrigerator/freezer, a microwave, and an oven.

Modern toilet with a small sink; a generously sized bathroom (formerly a bedroom and bathroom) featuring a natural stone vanity, a bathtub, a walk-in shower, and connections for a washing machine and dryer.

SECOND FLOOR
Landing with oak flooring, offering the potential to create a second bathroom. Includes a rear bedroom with a dormer window, a spacious front bedroom with a bay window, a second toilet, and another front bedroom with both a roof window and a side window. A fixed staircase leads to a mezzanine (loft) area, which includes two skylights and additional storage space.

Access from the side garden leads to a private, sunny, southwest-facing back garden, which includes a wooden shed divided into two sections and equipped with electricity.

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

SPECIAL FEATURES
Eternal lease-hold land which the rent charge has been bought off.
Acceptance in agreement.
Sewerage charges 2026 € 195,40 per year.
1/2 share in the community.
No active V.V.E., this will still have to be activated.
Electricity 10 groups with 3 circuit breakers.
Central heating system, brand Vaillant, built in 2025.
Hot water is supplied by central heating system.
The condition of the bathroom and the kitchen is excellent/good.
The condition of the interior as well as the exterior is good.
The apartment has wooden and synthetic window frames with double/single glazing.
Part of the conservation area of the village or town (beschermd stads- of
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 1919.

Omschrijving

Living surface approx. 132 m².
The volume of the apartment approx. 480 m³.
NVM model deed applicable.

NEAR
The nice shopping districts Fahrenheitstraat and Frederik Hendriklaan are just a walking distance away. Also, the city centre of The Hague is easily accessible by car or public transport. If you prefer the quietness of the dunes and the beach you can also access them easily by foot.
Different schools, including the European/International School of The Hague are in close vicinity. If you are looking for sport facilities there are multiple options close by.

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

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

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

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

Joost van Vliet
makelaars o.g.

Foto's









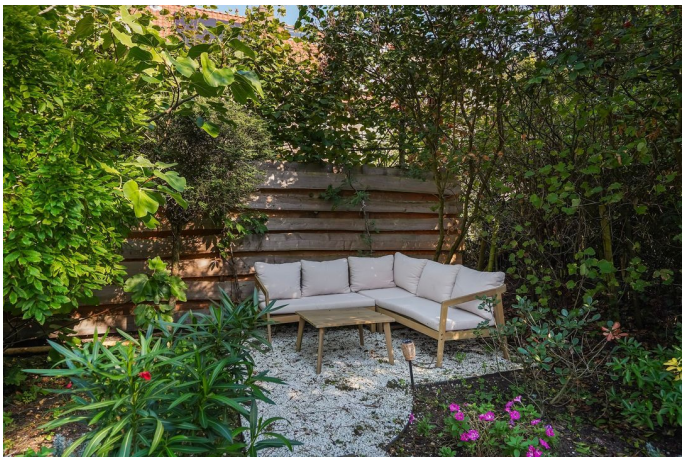




Joost van Vliet
makelaars o.g.

Foto's













Foto's







Joost van Vliet
makelaars o.g.

Plattegrond



Houtrustlaan 38, Den Haag | Begane grond H = 2.15 m
© Kloosterr Vastgoedpresentaties

Joost van Vliet
makelaars o.g.

Plattegrond

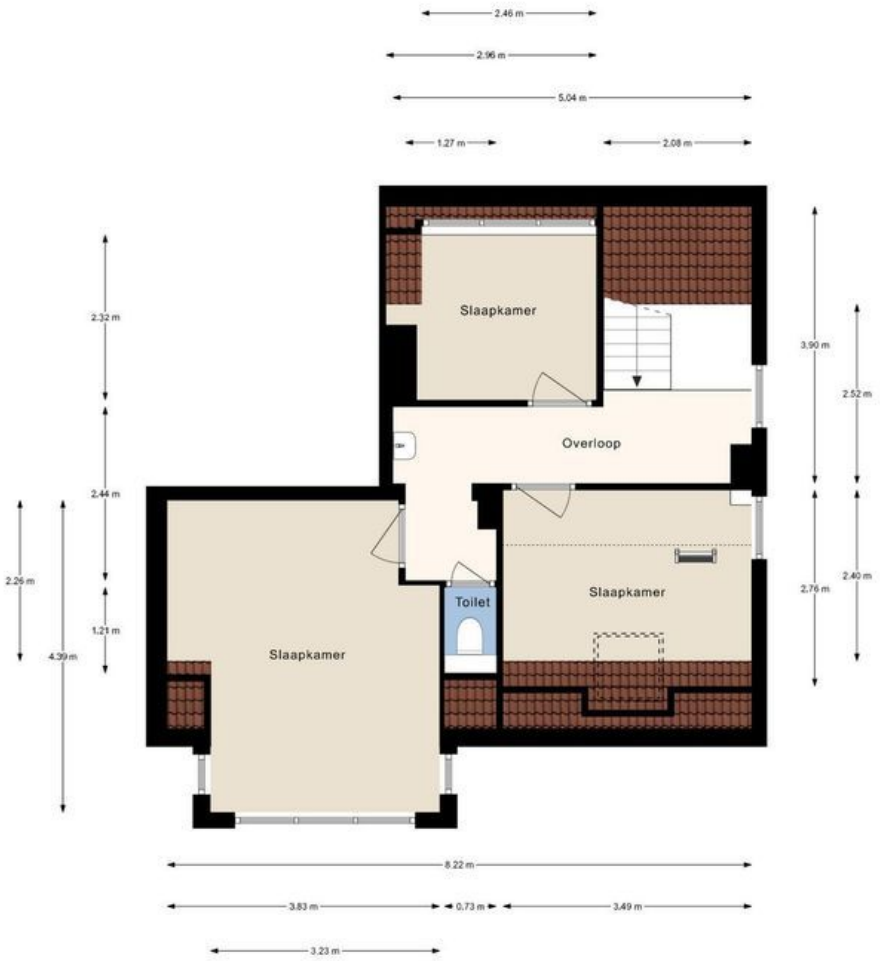


Houtrustlaan 38, Den Haag | 1e verdieping H = 2.73 m
© Klooster Vastgoedpresentaties

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

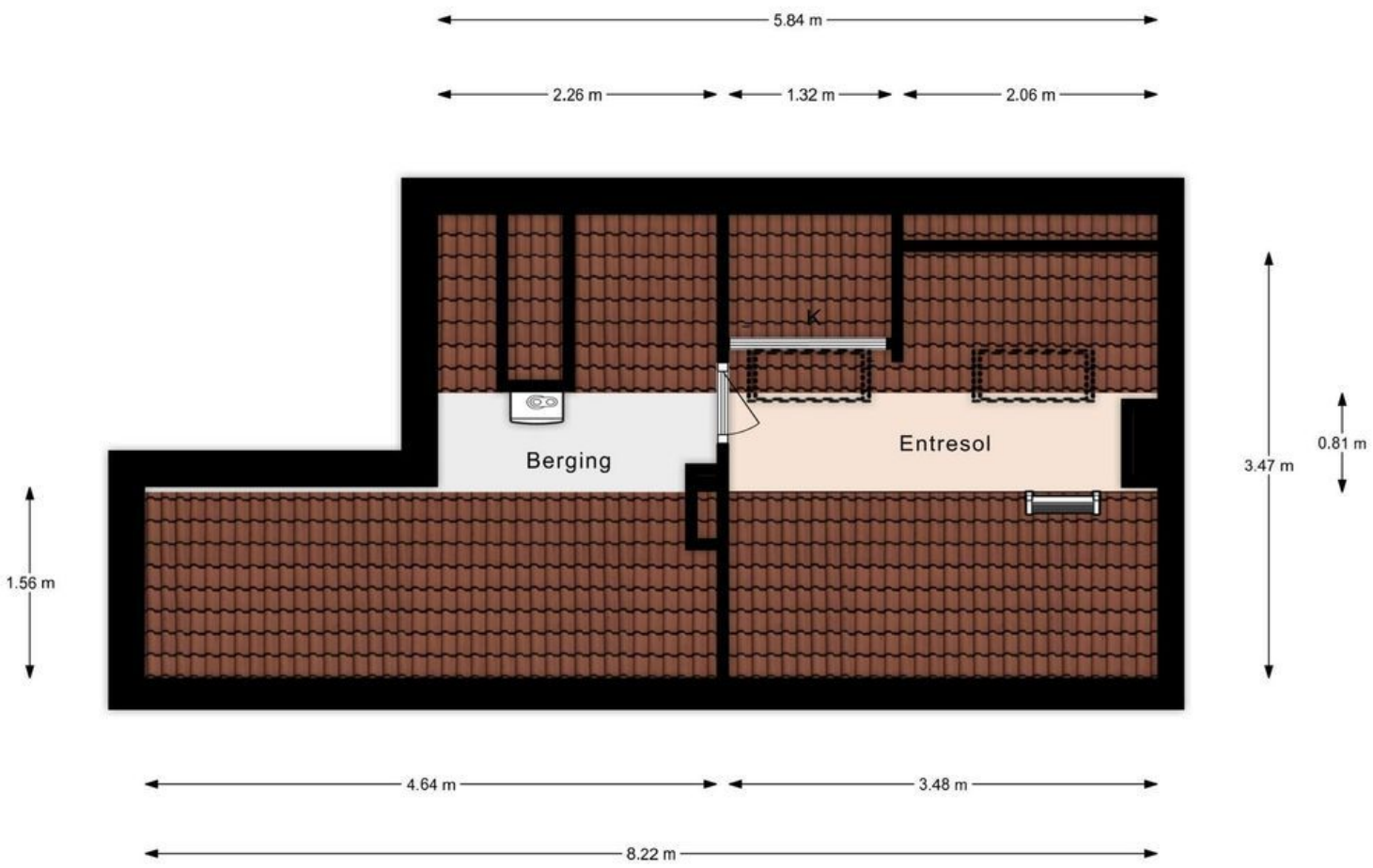
Joost van Vliet
makelaars o.g.

Plattegrond



Houtrustlaan 38, Den Haag | 2e verdieping H = 2.30 m
© Klooster Vastgoedpresentaties

Plattegrond



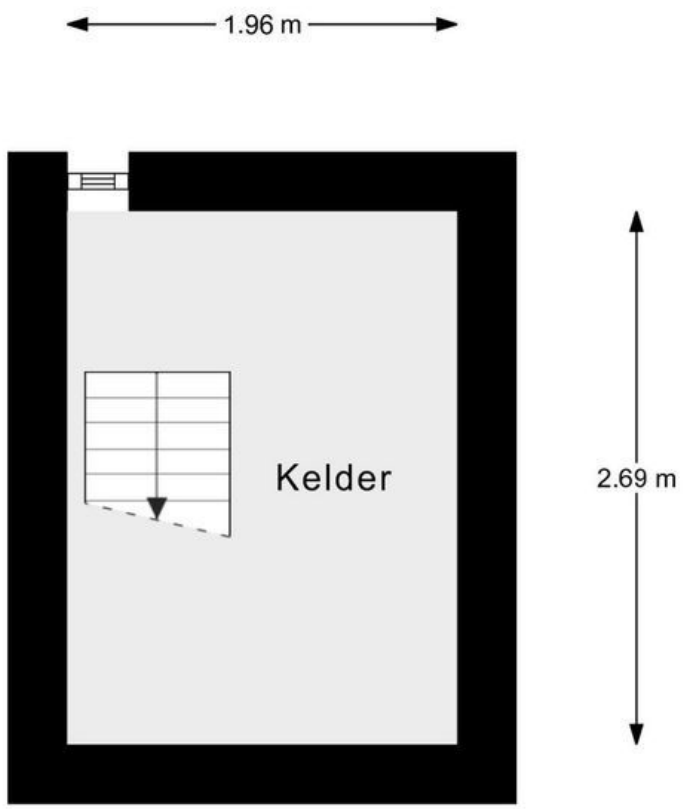
Houtrustlaan 38, Den Haag | Vliering H = 1.91 m

© Klooster Vastgoedpresentaties

Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag

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

Plattegrond



Houtrustlaan 38, Den Haag | Kelder H = 1.87 m

© Klooster Vastgoedpresentaties