Joost van Vliet
makelaars o.g.

Te Koop



Lupineweg 44

2555 RM Den Haag

Bovenwoning, Dubbel bovenhuis, 116m²

Vraagprijs € 539.500 k.k.

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.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 539.500 k.k.
Status	Beschikbaar
Oplevering	In overleg
Soort appartement	Bovenwoning, Dubbel bovenhuis
Woonlaag	1
Soort bouw	Bestaande bouw
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Goed
Oppervlakte	116m^2
Overig	1m^2
Inhoud	370m^3
Aantal kamers	5
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Verdiepingen	2
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie
Warm water	C.V.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Nefit (2024, Combi-ketel, Eigendom)
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon	Ja
Schuur	Aangebouwd steen

Omschrijving

Lupineweg 44, Bohemen Rechts

Luxe, royaal en zeer fraai gerenoveerd dubbelbovenhuis voorzien van woon/eetkamer met woonkeuken, 3 ruime slaapkamers (met grote dakkapellen), tussengelegen badkamer, 2 separate toiletten, zonnig balkon op het zuidwesten en separate (fietsen)berging. ENERGIELABEL A.

Gelegen op een mooie locatie in het groene Bohemen Rechts op loopafstand van Bosjes van Pex met diverse sportfaciliteiten, Landgoed Meer en Bos, winkelcentrum De Savornin Lohmanplein, Badplaats Kijkduin, strand en openbaar vervoer.

INDELING
Via gesloten portiek met bellen- en brievenbussentableau, trap naar de 1e verdieping.

1e VERDIEPING
Entree appartement, hal voorzien van een fraaie laminaat vloer doorgelegd in het appartement, separaat ruim modern toilet. Eerste (achter)slaapkamer (voorheen keuken)

Lichte, ruime en doorgebroken woon/eetkamer voorzien van een breed zitgedeelte aan de voorzijde en een luxe woonkeuken aan de achterzijde voorzien van een extra diep stenen aanrechtblad waardoor meer werkruimte, inductiekookplaat, diverse inbouwapparatuur (nieuw van het merk Siemens) zoals een als vaatwasser, grote koelkast, combi-oven, een hete lucht oven, vrieskast en veel opbergruimte.

Vanuit de woonkeuken en slaapkamer toegang tot het riante achterbalkon, gelegen over de gehele breedte van het appartement op het zuidwesten met balkonkast.

2e VERDIEPING
Riante overloop, 2e separaat toilet met bergruimte, aansluitingen voor wasmachine- en droger en opstelplaats cv-ketel.

Twee slaapkamers, te weten een ruime en lichte achterslaapkamer en een ruime voorslaapkamer. Beiden zijn voorzien van een groot dakkapel, een vaste kast en bergruimte in de knieschotten.

Tussengelegen luxe fraai betegelde badkamer voorzien van een ruime inloop(regen)douche, dubbel wastafelmeubel en spiegelkast en een designradiator.

Separate fietsenberging aan de achterzijde, bereikbaar middels een afgesloten deur.

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

Omschrijving

BIJZONDERHEDEN
Gelegen op erfpachtgrond, verstreken per 31-12-2025, doch eeuwigdurend verlengd middels obligatoire overeenkomst. De canon bedraagt € 638,56 + € 34,-- beheerkosten per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van € 70.950,--(=afkoopsom) en een canonpercentage van 0.9%. Herziening canonpercentage per 01-07-2028.
Aanvaarding in overleg.
Rioolheffing 2026 € 195,40 per jaar.
1/4de aandeel in de gemeenschap.
Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 160,-- per maand.
Elektra 11 groepen met aardlekschakelaar.
Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Nefit, bouwjaar 2024. Warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.
De onderhoudssituatie van het sanitair en de keuken is uitstekend.
De onderhoudssituatie binnen is goed/uitstekend en buiten goed.
Het appartement is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.
Keuze notaris is voorbehouden aan verkoper.
De lood- /asbest- en ouderdomsclausules zijn van toepassing.
Bouwjaar 1953.
Woonoppervlakte ca. 116 m^2.
De inhoud van het appartement is ca. 370 m^3.
Model NVM-koopakte van toepassing.

NABIJ
Winkels aan het De Savornin Lohmanplein, Vlierboom- en Appelstraat, Centrum, Haagse binnenstad en Frederik Hendriklaan op fietsafstand.
Bosjes van Pex, duinen, strand en zee, Badplaats Kijkduin, Haven van Scheveningen, restaurants en musea.
Openbaar vervoer, 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 : 6198
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.

Omschrijving

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.

##########

Luxurious, spacious, and beautifully renovated duplex apartment featuring a living/dining room with open-plan kitchen, 3 spacious bedrooms (with large dormer windows), an intermediate bathroom, 2 separate toilets, a sunny southwest-facing balcony, and a separate (bicycle) storage unit. ENERGY LABEL A.

Located in a beautiful location in the green Bohemen Rechts, within walking distance of Bosjes van Pex with various sports facilities, Landgoed Meer en Bos, the De Savornin Lohmanplein shopping center, Kijkduin seaside resort, the beach, and public transport.

LAY-OUT
Apartment entrance, hallway featuring a beautiful laminate flooring laid throughout the entire apartment, separate spacious modern toilet. First (rear) bedroom (formerly kitchen).

Bright, spacious, and open-plan living/dining room featuring a wide seating area at the front and a luxurious eat-in kitchen at the rear equipped with an extra deep stone countertop providing more workspace, induction hob, various built-in appliances (new from the Siemens brand) such as a dishwasher, large refrigerator, combination oven, a convection oven, freezer, and plenty of storage space.

Access from the eat-in kitchen and bedroom to the spacious rear balcony, spanning the entire width of the apartment and facing southwest, with a balcony cupboard.

SECOND FLOOR
Spacious landing, 2nd separate toilet with storage space, connections for washing machine and dryer, and location for the central heating boiler.

Two bedrooms, namely a spacious and bright rear bedroom and a spacious front bedroom. Both feature a large dormer window, a built-in wardrobe, and storage space in the knee walls.

In-between luxury, beautifully tiled bathroom equipped with a spacious walk-in (rain) shower, double vanity unit and mirror cabinet, and a designer radiator.

Separate bicycle storage at the rear, accessible via a locked door.

Omschrijving

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

SPECIAL FEATURES
Situated on lease-hold land, passed by 31-12-2025 but perpetually renewed through obligatory contract.
The rent charge is € 638.56 + € 34.00 management fees per year, based on a land value of € 70.950,-- and a rent rate of 0.9%. Review rent rates by 01-07-2028.
Acceptance in agreement.
Sewerage charges 2026 € 195,40 per year.
1/4th share in the community.
Active Owners Association, contribution € 160,-- each month.
Electricity 11groups with circuit breaker.
Central heating system, brand Nefit, built in 2024.
Hot water supply by central heating system.
The condition of the bathroom and the kitchen is excellent.
The condition of the interior is good/excellent and the exterior good.
The apartment has synthetic window frames with HR ++ glazing.
The seller reserves the right to choose a notary.
Built in 1953.
Living surface approx. 116 m^2.
The volume of the apartment approx. 370 m^3.
NVM model deed applicable.

NEAR
Shops at De Savornin Lohmanplein, Vlierboomstraat and Appelstraat, the city center, The Hague city center, and Frederik Hendriklaan are within cycling distance.

Bosjes van Pex, dunes, beach and sea, Kijkduin seaside resort, Scheveningen Harbour, restaurants, and museums.
Public transport, arterial roads via the Hubertus Tunnel and Westland Route.
Near the European and/or International School of The Hague, primary schools, and various sports 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









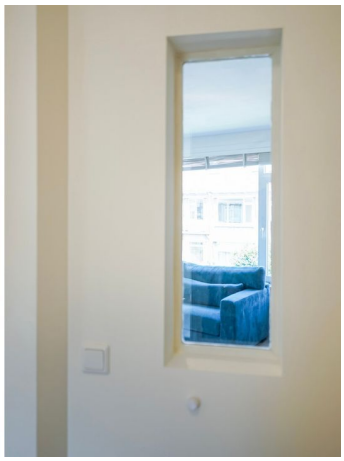




Joost van Vliet
makelaars o.g.

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









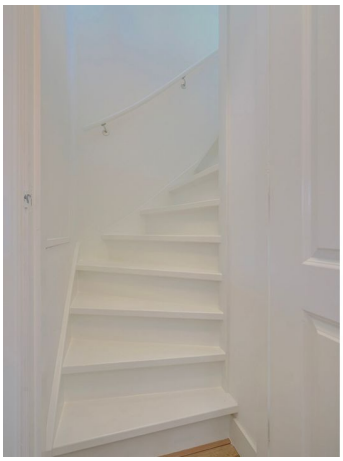


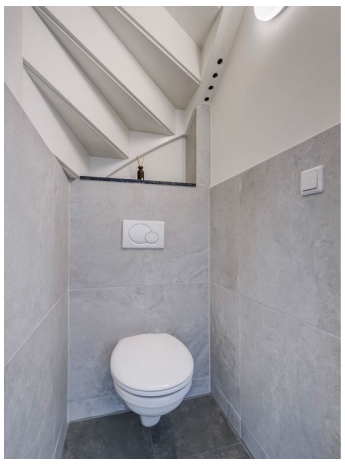


Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag
070 - 365 00 00 info@joostvanvliet.nl www.joostvanvliet.nl

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.

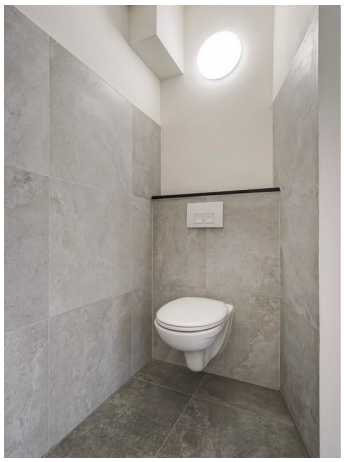
Foto's















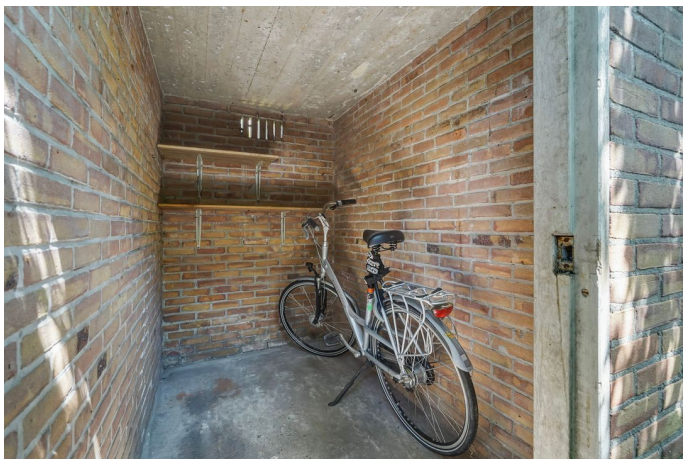
Joost van Vliet makelaars Distelvinkenplein 9, 2566 GH Den Haag
070 - 365 00 00 info@joostvanvliet.nl www.joostvanvliet.nl

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

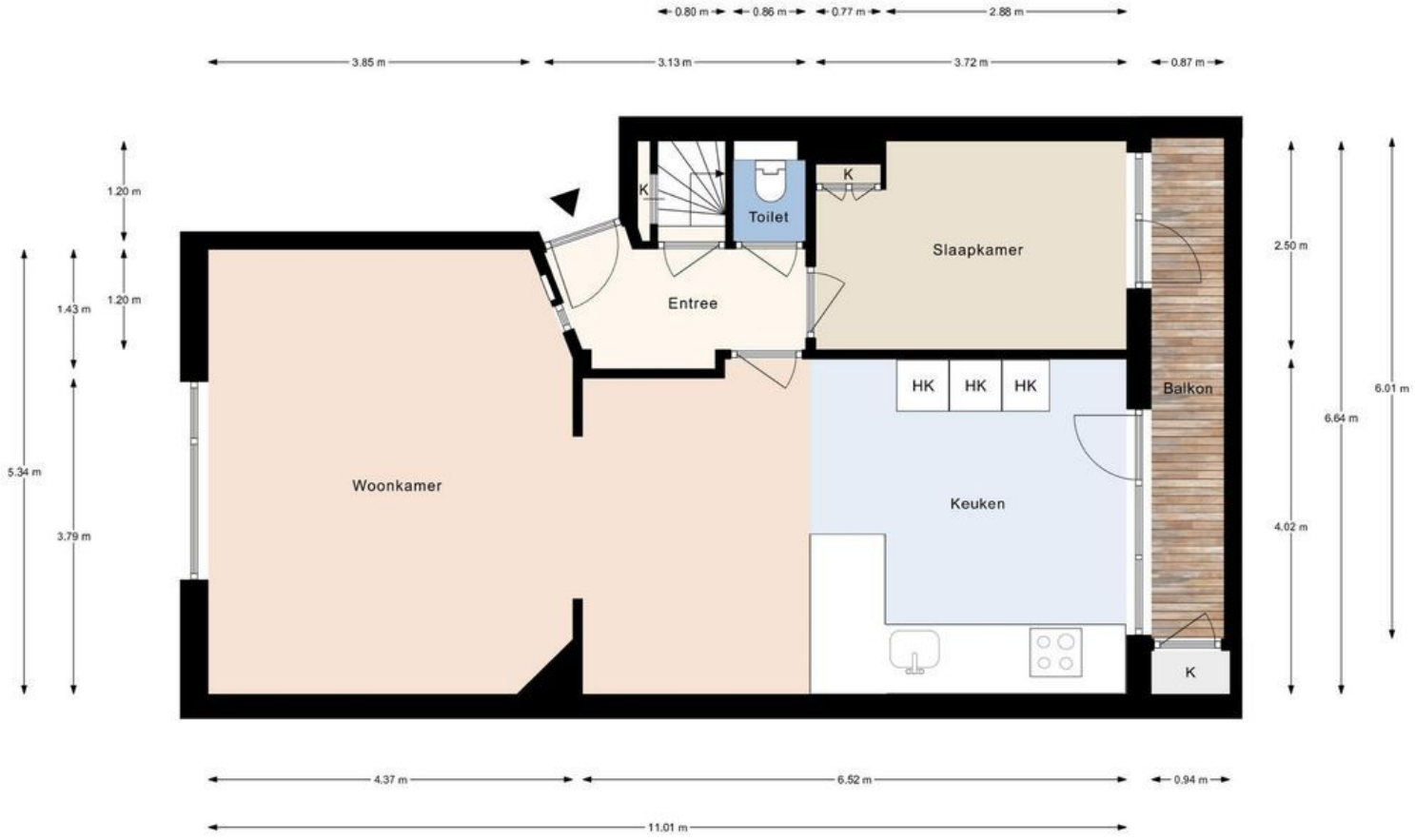
NVM

Foto's



Joost van Vliet
makelaars o.g.

Plattegrond



Lupineweg 44, Den Haag | 1e verdieping H= 2.70 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

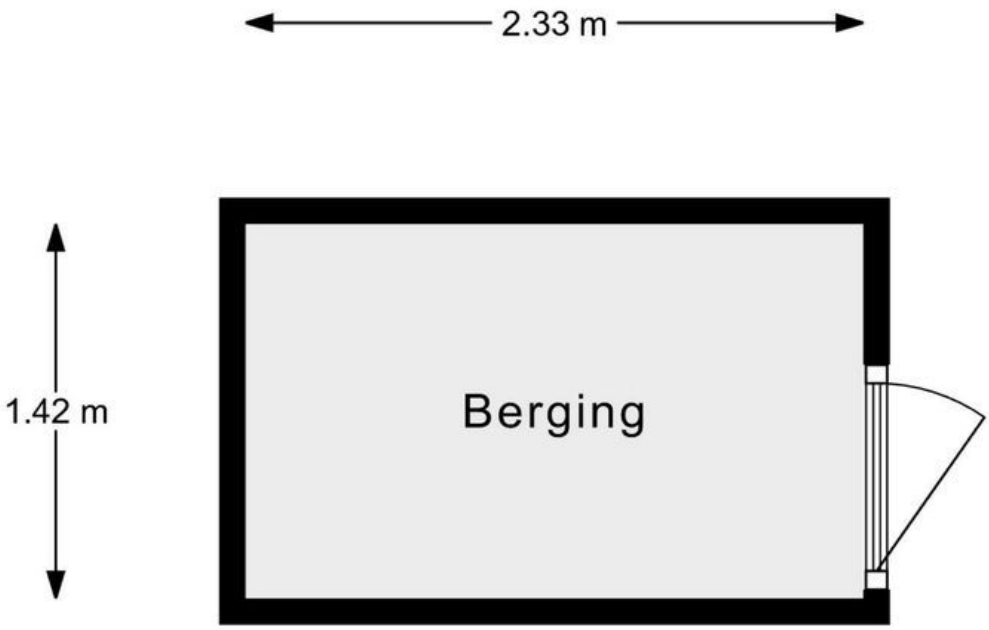


Lupineweg 44, Den Haag | 2e verdieping H= 2.95 m

© Klooster Vastgoedpresentaties

Joost van Vliet
makelaars o.g.

Plattegrond



Lupineweg 44, Den Haag | Begane grond (Berging) H= 2.07 m

© Klooster Vastgoedpresentaties