lex VAN LEEUWEN
NVM MAKELAARS

For Sale

Valkenboslaan 301
2563 CZ Den Haag

€ 375.000 k.k.

Appelstraat 2
2564 EG Den Haag

telefoon 070 – 448 1000
e-mail info@lexvanleeuwen.nl

Kijk ook op:
lexvanleeuwen.nl

funda

Features

Price	€ 375.000 k.k.
Zipcode	2563 CZ
Location	Near busy road
Type	Ground floor apartment
Garden	Yes, Backyard, West, 450×237cm
Garage	Public parking, Paid parking, Parking permit
Living Surface	79m²
Volume	280m³
Rooms	3
Acceptance	In consultation
Build Type	Existing
City	Den Haag
Address	Valkenboslaan 301
Construction Year	1913

ENGLISH TEKST BELOW

Interesse? Plan eenvoudig zelf een afspraak door te klikken op 'Vraag bezichtiging aan'.
Vul uw gegevens in en u ontvangt via move een link waarmee u direct toegang krijgt tot onze agenda en een bezichtiging kan inplannen op een van de opgegeven momenten!

Uniek en volledig gerenoveerd appartement op eigen grond in de gewilde wijk 'Valkenboskwartier'.

Personal note van de verkopers:
De levendige omgeving, de vele winkeltjes en gezellig horecagelegenheden in de buurt en de centrale ligging in Den Haag, maakt de Valkenboslaan voor ons een hele leuke plek om te wonen. Heel fijn is dat je achterin de woning de drukte van de stad helemaal niet hoort. Hierdoor is het heerlijk rustig slapen en genieten we vaak van een drankje in de kleine tuin. We hebben altijd goed contact met onze buren en zullen terugkijken op een fijne tijd in deze woning.

In 2018 /2019 is dit object van winkelruimte met woonruimte getransformeerd tot een modern 3-kamer appartement, waarbij deze is voorzien van een open moderne keuken met diverse inbouwapparatuur, zoals combinatie koel- en vrieskast, vaatwasmachine, 4-pits gaskookplaat, (combi)magnetron en afzuigkap. Daarnaast is er een moderne badkamer met inloopdouche wastafelameublement, badkamerradiator, een nieuwe CV-ketel en modern nieuwe toiletruimte. De woning is voorzien van houten kozijnen bezet met isolerende beglazing.

Uniek is de zonnige achterplaats op het zuidwesten, waar het heerlijk toeven en het opvallend stil is.
Het appartement is geheel voorzien van houten vloeren. De achterplaats is voorzien van drainage om te voorkomen dat er water blijft staan. Tevens is er hoogwaardige betegeling, plantenbakken met beplanting en een houten opbergkast geplaatst. Oorspronkelijk dateert het huis uit 1913, waardoor het een karakteristieke uitstraling aan de buitenzijde heeft.

Indeling
Entree op straatniveau, voordeur; meterkast (8 groepen met aardlekschakelaar); woon- eetkamer met open keuken v.v. allerhande inbouwapparatuur van (SMEG) w.o. een vierpits gaskookplaat met afzuiging, vaatwasser en koel- vriescombinatie; verbindingshal met berging met wasmachineaansluiting; separaat toilet met inbouwreservoir; badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, mechanische ventilatie en net weggewerkte opstelplaats c.v. ketel (Remeha, 2018), slaapkamer I met dakraam, slaapkamer II met toegang -middels openslaande deuren- tot de achtertuin op het westen met houten berging.

Tuin
Tuin aan de achterzijde gelegen op het westen met houten berging

DESCRIPTION

Kenmerken
• Bouwjaar 1913
• Woonoppervlakte: ca. 79 m2
• Inhoud: ca. 280 m3
• Eigen grond, 301 en 303a ieder 1/8 aandeel, huisnummers 303, 305, 307 ieder ¼ aandeel
• Energielabel B, geldig tot 13-03-2035
• Actieve VvE met een maandbijdrage van € 60,00
• Reservefonds per 31-12-2025 bedraagt circa € 11.514,02
• Verwarming en warm water via Remeha Tzerra combiketel 2018
• Elektra 8 groepen met ALS
• Volledig voorzien van HR++ beglazing
• De vloer is voorzien van een Tonson vloerisolatie
• Dakbedekking van de uitbouw is in 2024 vervangen
• Asbest- en ouderdomsclausule van toepassing
• Aanbiedingsvoorwaarden Lex van Leeuwen Makelaardij van toepassing
• Oplevering in overleg, indicatie begin augustus 2026.

Bij interesse adviseren wij u, uw eigen aankoopmakelaar in te schakelen!
Mocht u interesse hebben in deze woning maar u heeft uw eigen woning nog niet verkocht.... bel dan zeker even met ons kantoor voor een vrijblijvende waardebepaling!

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend.
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

Interested? Easily schedule a viewing by clicking on “Request a viewing.”
Fill in your details and you will receive a link via Move, giving you direct access to our calendar where you can book a viewing at one of the available time slots.

A unique and fully renovated apartment on freehold land, located in the popular “Valkenboskwartier” district.

Personal note from the sellers:
The lively surroundings, the many shops and cozy cafés and restaurants nearby, and the central location in The Hague make Valkenboslaan a wonderful place for us to live. What we particularly appreciate is that at the rear of the property you don’t hear the hustle and bustle of the city at all. This makes it wonderfully quiet for sleeping, and we often enjoy a drink in the small garden. We have always had great contact with our neighbors and will look back on our time in this home very fondly.

In 2018/2019, this property was transformed from a shop with residential space into a modern 2-bedroom apartment. It features an open, contemporary kitchen equipped with various built-in

appliances, including a fridge-freezer combination, dishwasher, 4-burner gas hob, (combi) microwave, and extractor hood. In addition, there is a modern bathroom with a walk-in shower, washbasin unit, bathroom radiator, a new central heating boiler, and a modern separate toilet. The property is fitted with wooden window frames with insulating glazing.

A unique feature is the sunny southwest-facing courtyard, which is both a pleasant place to relax and remarkably quiet.
The apartment is fully fitted with wooden flooring. The courtyard is equipped with drainage to prevent standing water and features high-quality tiling, planters with greenery and a wooden storage unit. The house originally dates back to 1913, giving it a characteristic exterior appearance.

Layout
Entrance at street level, front door; meter cupboard (8 circuits with residual-current device); living/dining room with open kitchen fitted with various built-in SMEG appliances, including a 4-burner gas hob with extractor, dishwasher, and fridge-freezer combination; connecting hallway with storage space and washing machine connection; separate toilet with concealed cistern; bathroom with walk-in shower, washbasin unit, mechanical ventilation, and neatly concealed central heating boiler (Remeha, 2018); bedroom I with skylight; bedroom II with access—through French doors—to the west-facing rear garden with wooden storage.

Garden
West-facing rear garden with wooden storage.

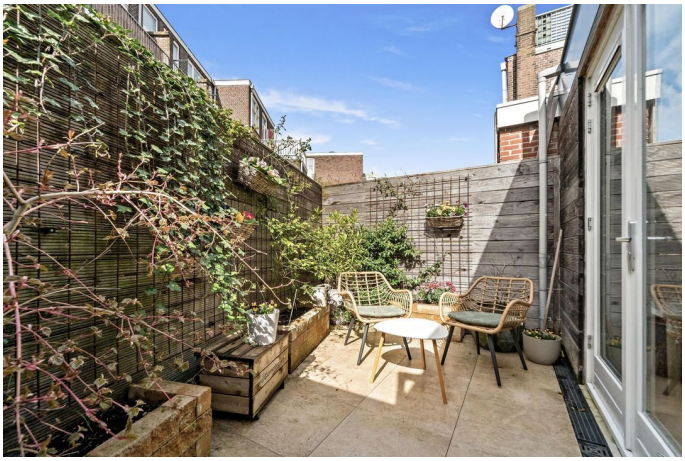
Key features
• Year of construction: 1913
• Living area: approx. 79 m^2
• Volume: approx. 280 m^3
• Freehold property; 301 and 303a each 1/8 share, house numbers 303, 305, 307 each 1/4 share
• Energy label B, valid until 13-03-2035
• Active owners' association (VvE), monthly contribution €60
• Reserve fund as of 31-12-2025: approx. €11,514.02
• Heating and hot water via Remeha Tzerra combi boiler (2018)
• Electrical installation: 8 circuits with RCD
• Fully fitted with HR++ glazing
• Floor equipped with Tonzon floor insulation
• Roof covering of the extension replaced in 2024
• Asbestos and age clause applicable
• Terms and conditions of Lex van Leeuwen Makelaardij apply
• Transfer in consultation, with an indication of early August 2026

If you are interested, we recommend engaging your own purchasing agent.
If you are interested in this property but have not yet sold your own home, feel free to contact our office

for a non-binding valuation.

The information provided has been compiled with care; however, no rights can be derived from its accuracy.
All information provided should be regarded as an invitation to make an offer or to enter into negotiations.

Photos



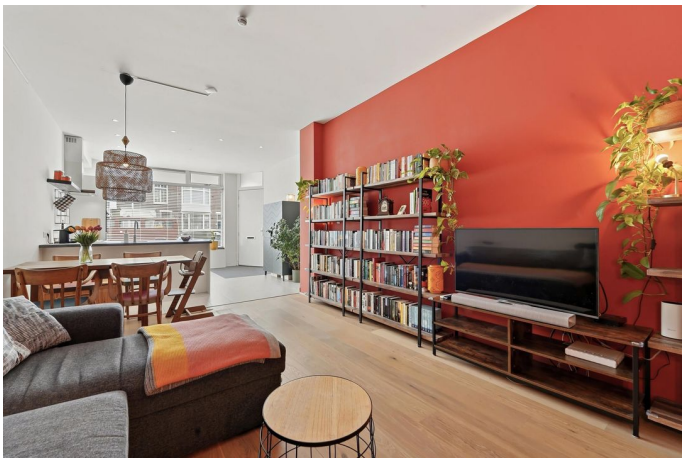
Appelstraat 2
2564 EG Den Haag

telefoon 070 – 448 1000
e-mail info@lexvanleeuwen.nl

Kijk ook op:
lexvanleeuwen.nl

funda

Photos



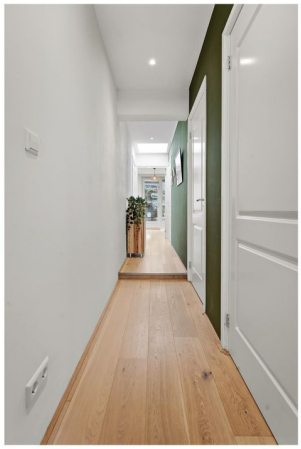
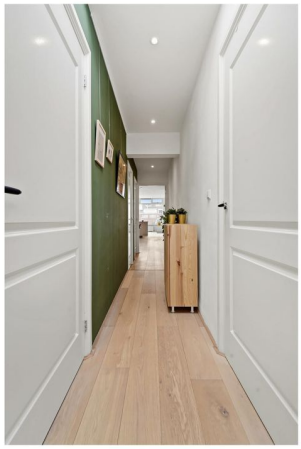
Appelstraat 2
2564 EG Den Haag

telefoon 070 – 448 1000
e-mail info@lexvanleeuwen.nl

Kijk ook op:
lexvanleeuwen.nl

lex VAN LEEUWEN
NVM MAKELAARS

PHOTOS

Appelstraat 2
2564 EG Den Haag

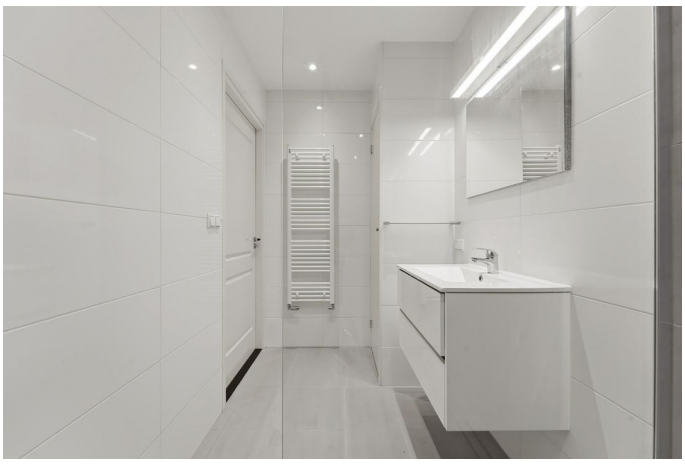
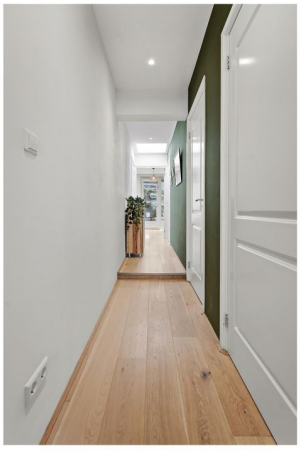
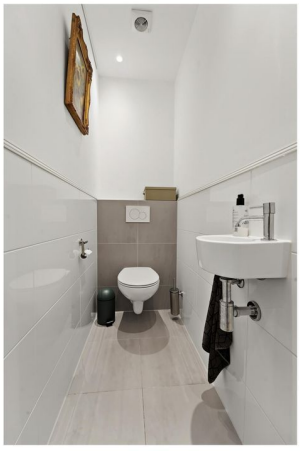
telefoon 070 – 448 1000
e-mail info@lexvanleeuwen.nl

Kijk ook op:
lexvanleeuwen.nl

funda

lex VAN LEEUWEN
NVM MAKELAARS

PHOTOS

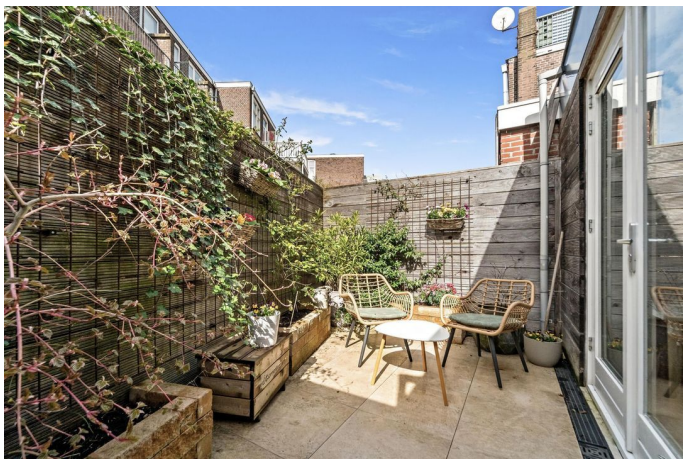
Appelstraat 2
2564 EG Den Haag

telefoon 070 – 448 1000
e-mail info@lexvanleeuwen.nl

Kijk ook op:
lexvanleeuwen.nl

funda

Photos



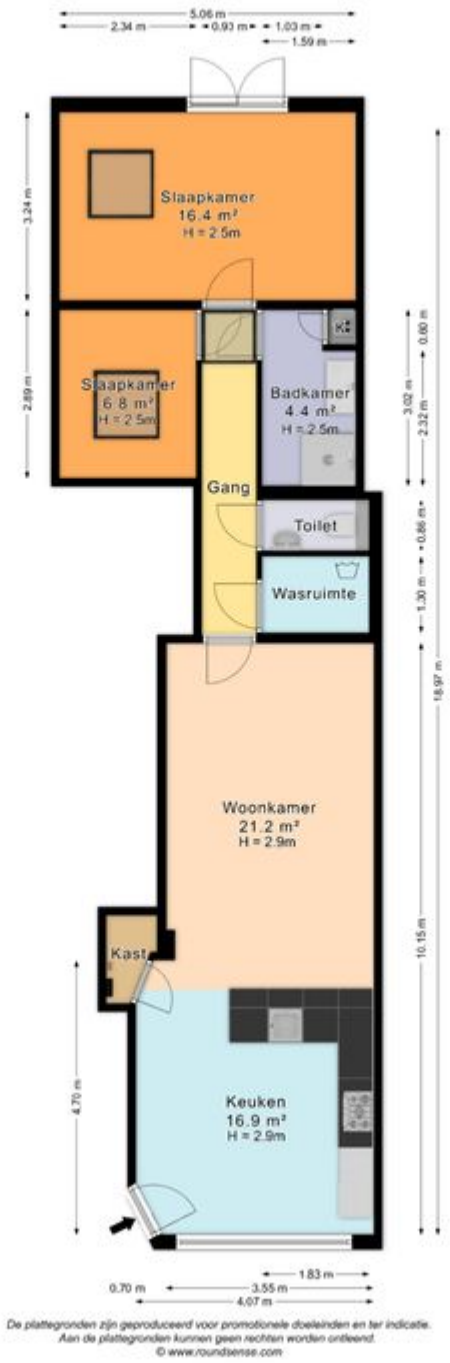
Appelstraat 2
2564 EG Den Haag

telefoon 070 – 448 1000
e-mail info@lexvanleeuwen.nl

Kijk ook op:
lexvanleeuwen.nl

funda

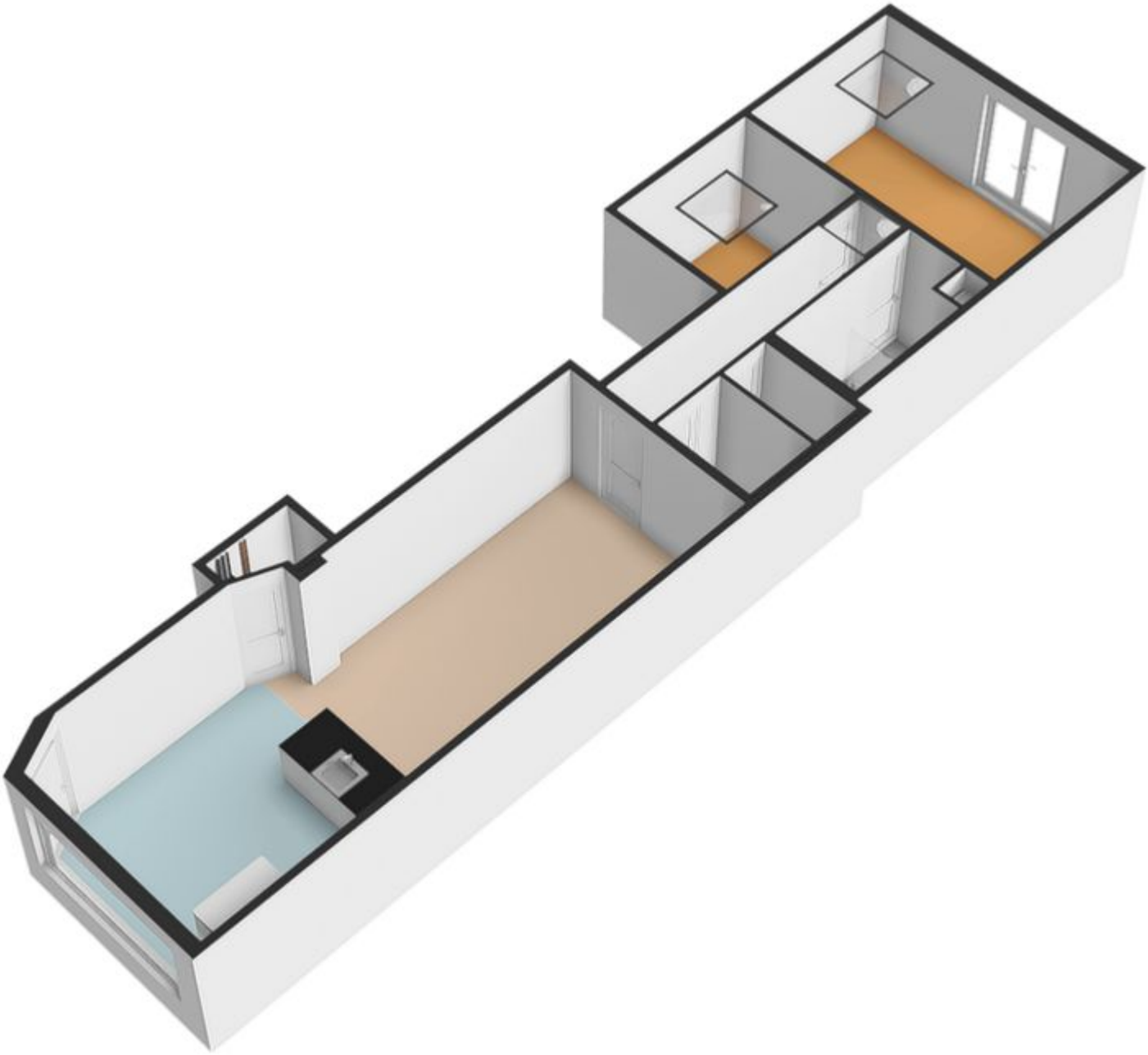
Valkenboslaan 301, 's-Gravenhage
Woning



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com

lex VAN LEEUWEN
NVM MAKELAARS

BLUEPRINTS



Appelstraat 2
2564 EG Den Haag

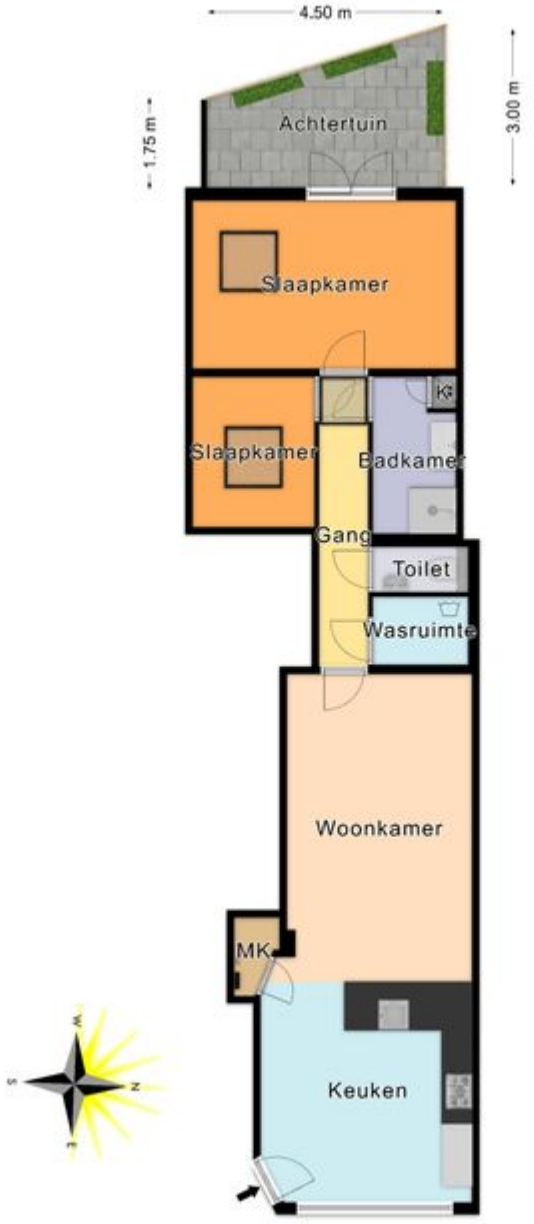
telefoon 070 – 448 1000
e-mail info@lexvanleeuwen.nl

Kijk ook op:
lexvanleeuwen.nl

funda

Valkenboslaan 301, 's-Gravenhage

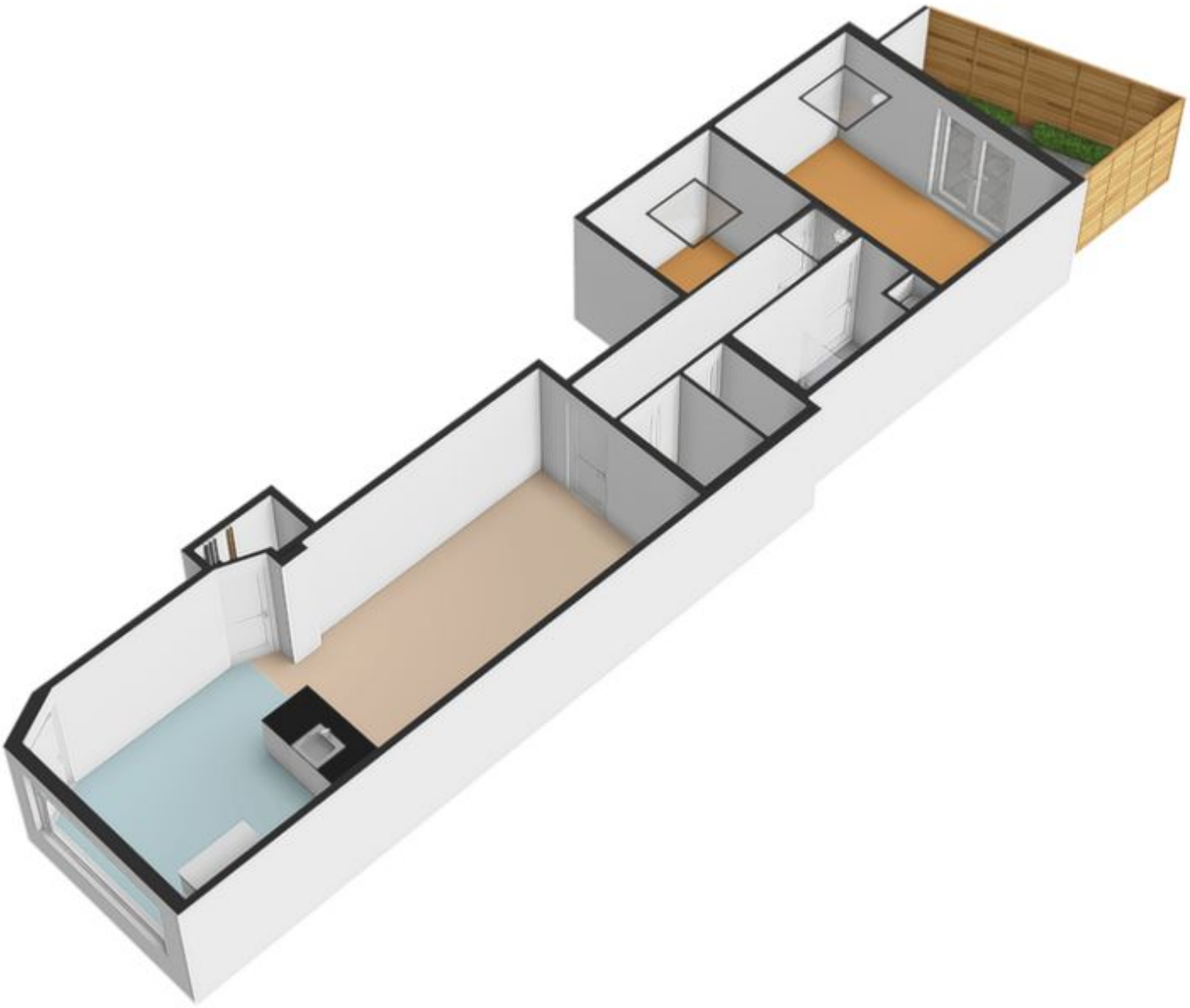
Situatietekening



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com

lex VAN LEEUWEN
NVM MAKELAARS

BLUEPRINTS



Appelstraat 2
2564 EG Den Haag

telefoon 070 – 448 1000
e-mail info@lexvanleeuwen.nl

Kijk ook op:
lexvanleeuwen.nl

funda