

TE KOOP

Eendenbrink 37



Vraagprijs

€ 915.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Eendenbrink 37, 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen in een Frans landhuis in een rustige en groene, waterrijke omgeving én voorzieningen nabij? Dat kan op deze locatie en in dit bijzondere, ruime en lichte hoekhuis.

Omgeving

De woning ligt aan een rustige, kindvriendelijke straat (woonerf) waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt. De voorzijde van de woning is gelegen aan een brede groenstrook, de brink genoemd. Kenmerkend zijn ook de leilinden en beukenhagen in de voortuinen, die het aanzicht van de straat een bijzonder karakter geven. De tuin grenst aan twee zijden aan water. Dit geeft vrij uitzicht en de natuur komt er heel dichtbij.

Dankzij de centrale ligging zijn voorzieningen in de directe nabijheid te vinden, zoals een winkelcentrum, scholen (basis-, middelbaar- en internationaal onderwijs (British School)), kinderdagverblijven, sportfaciliteiten, gezondheidscentra e.d. Ze zijn gemakkelijk te voet, met fiets, auto of openbaar



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

vervoer te bereiken. Randstadrail, metro, tram en bus brengen je naar alle windstreken en rechtstreeks naar Leidschendam, Voorburg, Den Haag, Zoetermeer, Delft, zelfs tot in hartje Rotterdam. De treinstations richting Gouda-Utrecht en Leiden-Amsterdam liggen op slechts enkele haltes afstand. De uitvalswegen sluiten aan op de snelwegen A4, A12 en A13.

Even ontsnappen aan de drukte van de stad? Op loopafstand ligt de Nieuwe Driemanspolder. Het gebied is piekberging, natuur- en recreatiegebied ineen.

Woning

De woning, gebouwd in 2000, heeft een robuuste uitstraling en een speelse indeling met van binnen een bijzondere lichtinval. Aan het ontwerp, dat refereert aan de Franse landhuisstijl, is in 2001 de prestigieuze Berlage Vlag Architectuurprijs toegekend.

Indeling

Begane grond:

Via de dubbele voordeur aan de zijkant van de woning stap je de hal (ca. 2,9x3,3m) met plavuizenvloer binnen. Daar zijn de meterkast, garderobe en het toilet. Tevens is er vanuit de hal toegang tot de inpandige garage (ca. 5,9x2,6m), een werk- / slaapkamer aan de straatzijde (ca. 3,0x2,8m) en de living aan de tuinzijde. In de living van maar liefst ca. 68m² bevinden zich de eet- en woonkamer, alsmede de centraal gelegen keuken. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en heeft in de verblijfsruimten een parketvloer.

Het eerste wat opvalt als je de living binnenkomt is de grote raampartij aan de zijtuinkant en de dakramen boven de vide. Deze zorgen beide voor veel daglicht. Dit deel is nu in gebruik als eetkamer.

Verderop is de centrale kern van de living met daarin de keuken, voorzien van inbouwapparatuur. Tegen de kern aan is de trap naar de 1e etage, met daaronder een trapkast.

Voorbij de keuken kom je in het achterste deel van de living, nu in gebruik als woonkamer. Ook hier is veel daglichttoetreding dankzij een groot raam en twee dubbele openslaande tuindeuren. Een knusse houtkachel zorgt voor extra warmte en sfeer in donkere dagen.

Vanuit de living kun je de tuin, geörienteerd op het zuidwesten, bijna geheel in de volle lengte van ca. 29m overzien. De achtertuin strekt zich uit over de gehele perceelbreedte van ca. 12m en is ca. 9m diep. Open de tuindeuren en stap op het verharde boventerras waar het in de vroege ochtendzon al goed toeven is. Het verharde terras gaat over in een benedenterras dat is aangelegd in een half open structuur. De overwegend groene tuin is aan de waterzijde omzoomd door wilgen en elzen die veel privacy bieden.

Aan de zijkant van de tuin is een vlonder met boomstambankje en een steigertje voor een bootje. Op de oprit is plaats voor twee auto's. Er is ook een oplaadmogelijkheid voor een elektrische auto.

Dankzij de gunstige ligging is er op warme dagen, ook met de grote raampartijen, een aangename temperatuur binnenshuis. Mocht het toch wenselijk zijn, de elektrische zonwering is voorbereid vanaf de bouw op alle etages.

1e etage

Vanuit de living neem je de rechte, houten trap naar de 1e etage. Hier zijn 4 slaapkamers, een badkamer en een separate ruimte voor een wasmachine / drogeropstelling, alsmede de trap naar de 2e etage.

Via de brede, houten overloop op de vide, die geschikt is als werkplek / zitje, kom je bij twee ruime slaapkamers (ca. 4,7x2,8m en ca. 6,0x2,7m) aan de voorzijde van de woning. Bijzonder aan deze kamers zijn de metershoge wanden die tot in de nok van het huis reiken. In het halletje vóór deze slaapkamers passeerde je de wasmachine / wasdrogerruimte. Draai je om en loop terug over de overloop naar de achterzijde van de woning. Hier is opnieuw de centrale

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

kern, met op deze etage de badkamer. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en heeft een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Hier kun je baden onder de sterrenhemel dankzij het glazen dak.

Behalve de badkamer zijn aan deze zijde ook de trap (met trapkast) naar de 2e etage en nog twee slaapkamers te vinden. Een grote slaapkamer (ca. 4,9x3m), die nu in gebruik is als ouderslaapkamer en een multifunctionele kleinere kamer (ca. 3,5x2,5m). De grote slaapkamer heeft een extra binnenraam dat uitkijkt op de vide.

2e etage

Via een vaste trap kom je op de 2e etage waar een ruime slaapkamer (ca. 5,6x3,5m) met vaste wastafel en een separate berging zijn.

Verduurzaming

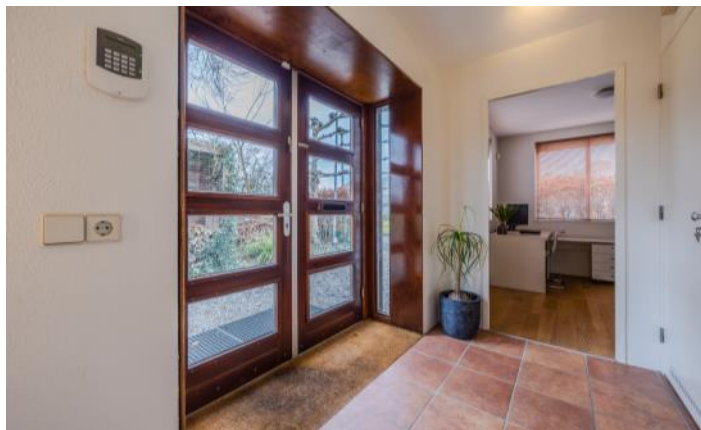
De verduurzaming van de woning heeft in 2021 een boost gekregen met de installatie van een hybride warmtepompsysteem. De cv installatie, die zorgt voor de warmwatervoorziening en inschakelt als bijverwarming bij extreme kou, is vernieuwd. Ook de mechanische ventilatie is gemoderniseerd. Er zijn in totaal 27 zonnepanelen geïnstalleerd en er is een oplaadpunt voor een elektrische auto aangelegd.

Kortom, dit is een huis voor wie op zoek is naar een royale, duurzame en goed onderhouden hoekwoning in een groene omgeving. Geschikt voor iedereen die rust en ruimte zoekt zowel binnen als buitenshuis en toch de reuring en voorzieningen van de stad nabij wil hebben.

Bijzonderheden

- Unieke hoekwoning in Franse landhuisstijl met prijswinnende architectuur
- Gelegen op eigen grond met een royaal perceel van 346 m²
- Riant woonoppervlakte van ca. 206 m² en een inhoud van ca. 800 m³
- Tuin op het zuidwesten, grenzend aan water aan twee zijden
- Vrij uitzicht en veel privacy
- Energielabel A met 27 zonnepanelen, hybride warmtepomp, cv en laadpunt voor elektrische auto (2021)
- Inpandige garage en eigen parkeergelegenheid voor twee auto's
- Bijzondere lichtinval dankzij slimme architectuur
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer op de eerste etage
- Maar liefst 6 (slaap)kamers, waaronder een werk- / slaapkamer op de begane grond
- Groene, waterrijke en rustige ligging met goede voorzieningen, uitstekende bereikbaarheid en volop sport-, natuur- en recreatiemogelijkheden nabij.



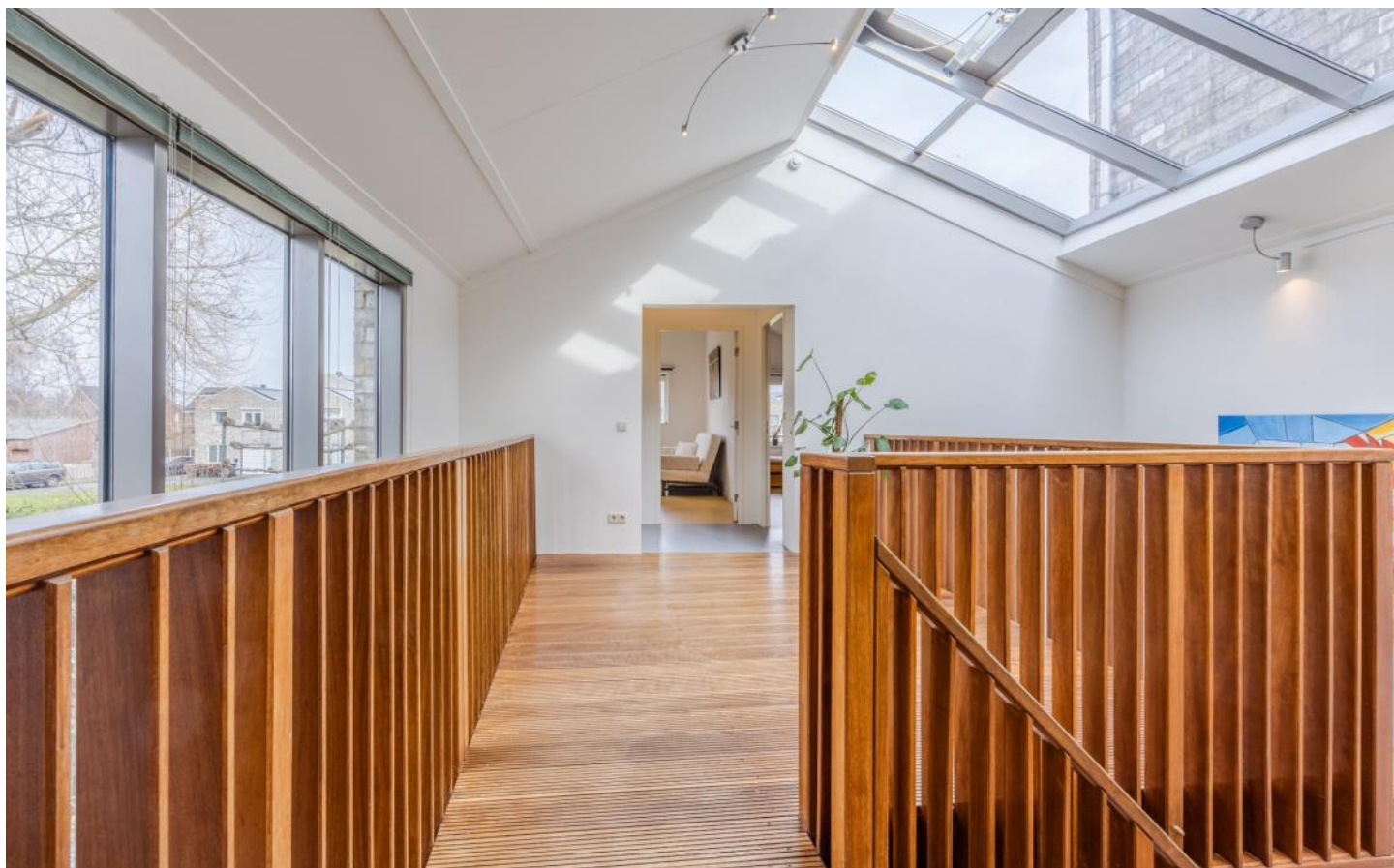












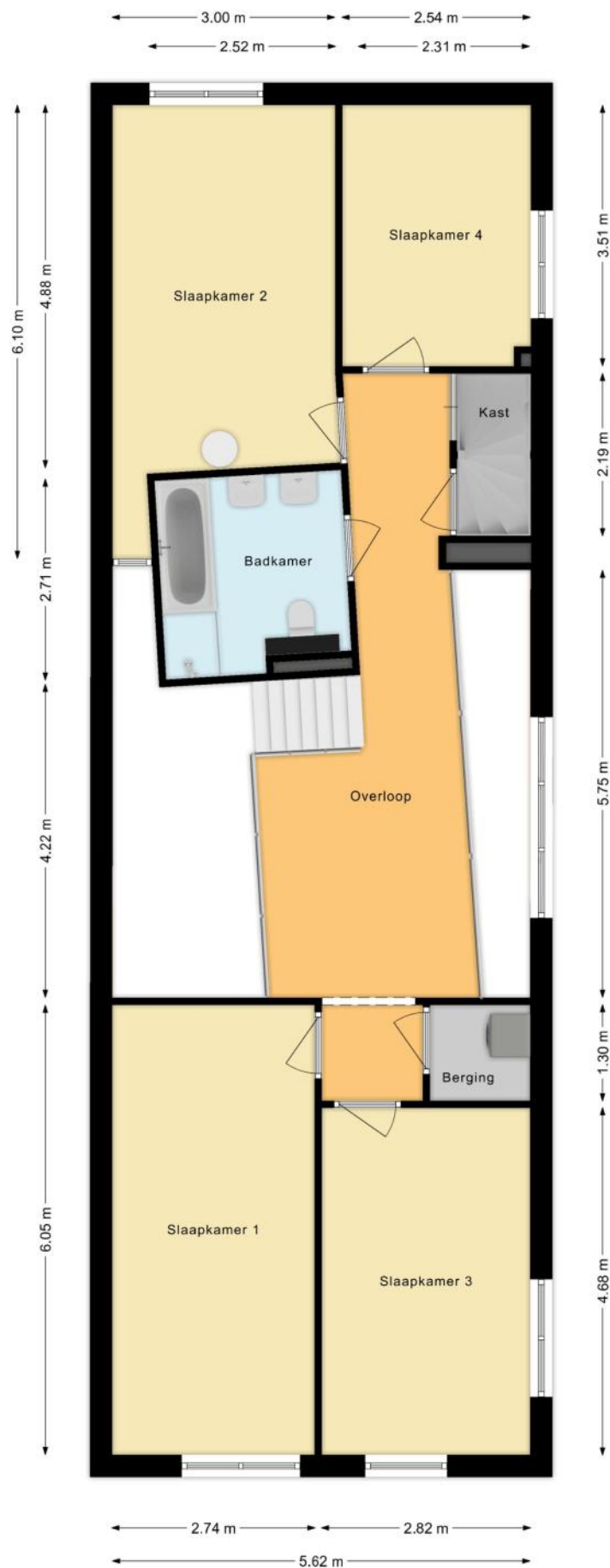




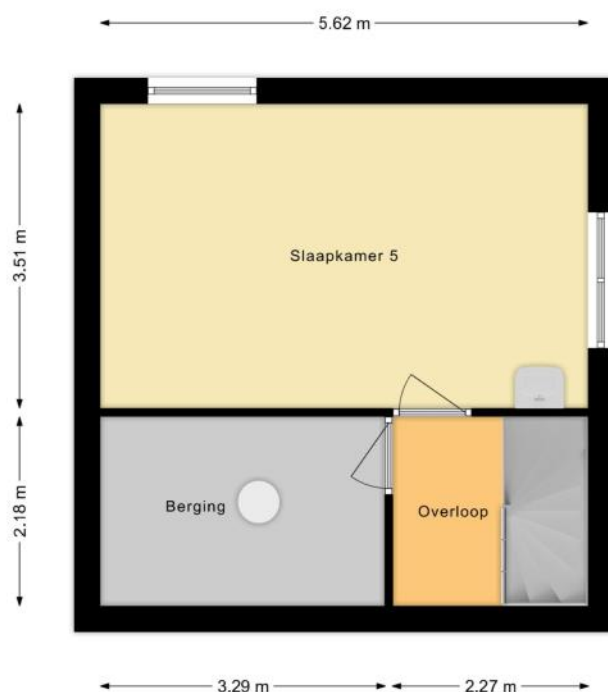
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Halfvrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2000
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	346 m ²
Inhoud	800 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	206 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	.
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	108 m ² (9m diep en 12m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Garage

Soort	Inpandige garage
Voorzieningen	Verwarming, Elektra, Water, Elektrische deur
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage BD 4643

Oppervlakte	346 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

- Hikvision Beveiligingscamerasysteem - Blijft achter
- Schuifdeuren in "Study" - Blijven achter
de kast die daarachter staat, gaat mee
- Roeiboot + roeispanen + elektrische motor - Ter overname
- Weerstation - Blijft achter
- Automatische woonkamer gordijn systeem - Gaat mee
- Brandmeldcentrale - Blijft achter



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage

Sectie BD

Perceel 4643

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.