

**TE KOOP**

# Archimedesstraat 46

's-Gravenhage



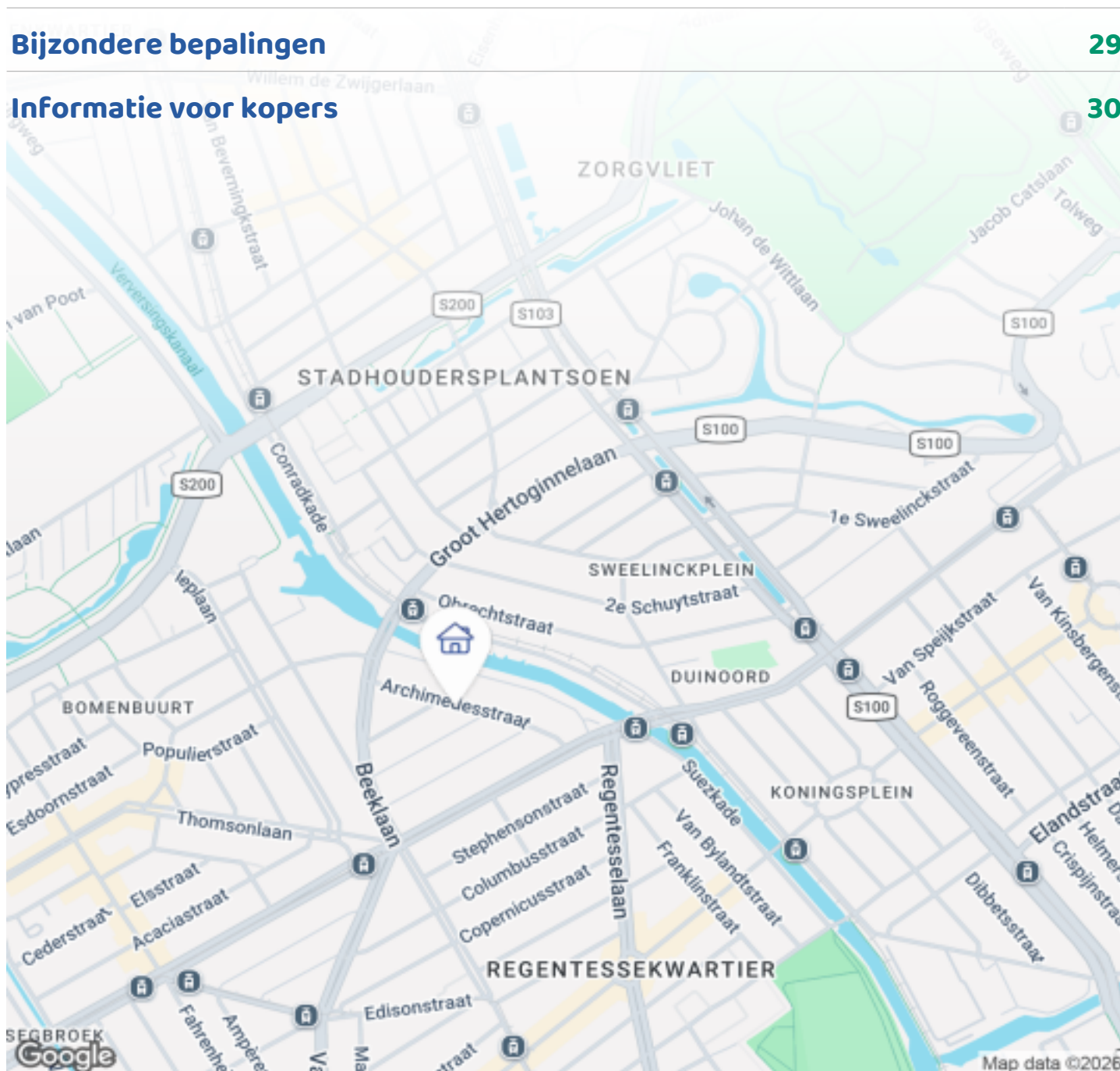
Vraagprijs

€ 1.075.000

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	19
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Archimedesstraat 46, 's-Gravenhage

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



\*\*\*\*\* ARCHIMEDESSTRAAT 46 TE DEN HAAG / WIJK  
DUINOORD \*\*\*\*\*

Een uitzonderlijk fraai en volledig gerenoveerd drie-  
laags bovenhuis (1904) met adembenemend 360°  
dakterras van 42m<sup>2</sup> – een unieke kans in het geliefde  
Duinoord!

Op één van de mooiste plekken van de opnieuw  
ingerichte Archimedesstraat staat dit indrukwekkende  
bovenhuis van ca. 215 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Een  
woning die uitblinkt door zijn karakteristieke  
vooorlogse details, royale woonruimtes, moderne  
afwerking én het spectaculaire dakterras dat volledige  
privacy en panoramisch uitzicht over de skyline van  
Den Haag biedt. Werkelijk een zeldzame combinatie!

Het huis is uitstekend onderhouden en beschikt onder  
meer over een royale en-suite woon-/eetkamer met  
serre, een moderne halfopen keuken, vijf slaapkamers,  
twee badkamers, een tweede keuken en meerdere



**Woningbrochure: Archimedesstraat 46, 's-Gravenhage**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

buitenruimtes op het zonnige zuidwesten. Dankzij de indeling leent de woning zich tevens perfect voor een inwonende au pair of werk-/logeerruimte.

De vooroorlogse bouwstijl van 1904 is grotendeels bewaard gebleven: imposante ornamentplafonds, originele en-suite deuren, glas-in-lood ramen, marmeren schouwen met gasgestookte openhaarden en authentieke muurfonteinieren sieren het huis. Tegelijkertijd is er volop modern wooncomfort aanwezig, waaronder zonnepanelen, monumentaal dubbelglas en hoogwaardige keuken- en badkamerafwerking.

De ligging is ideaal: in het hart van Duinoord, met de Reinkenstraat, Frederik Hendriklaan, Weimarstraat en Fahrenheitstraat op loopafstand. Ook scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten liggen binnen handbereik. Het Scheveningse strand en de binnenstad van Den Haag liggen op slechts 25 minuten loopafstand.

## Indeling

### Begane grond

Statige entree met Portugese tegels en originele trapopgang.

### Eerste verdieping

Overloop met modern toilet en fontein, garderobekast. Sfeervolle en-suite woonkamer met zijkamer, glas-in-lood ramen, marmeren schouwen met open haarden (gas) en prachtige ornamentplafonds. Via de eetkamer geven schuifdeuren toegang tot de serre met glas-in-lood en balkon (ca. 2.60 × 1.40).

Moderne halfopen keuken met Quooker, vaatwasser, coffeemaker, oven, stoomoven, Amerikaanse koelkast en 5-pits gaskookplaat met rvs afzuiging.

### Tweede verdieping

Overloop met originele muurfontein en modern toilet, bergkast. Meerdere slaapkamers, waaronder een royale suite met schuifdeur naar ruime achterkamer met stenen schouw. Balkon aan achterzijde (ca. 3.70 × 2.50), waarbij de houten achterpui met openslaande

deuren en balkonhekwerk volledig zijn vernieuwd. Luxe badkamer met whirlpool-ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, handdoekradiator en vloerverwarming.

### Derde verdieping

Overloop met veel lichtinval dankzij elektrisch schuifdak en vaste trap naar dakterras. Tweede moderne badkamer met inloopdouche, toilet, handdoekradiator, wasmachine-/drogeraansluiting, dakraam, originele erker en vloerverwarming. Ruime slaapkamer voorzijde met dakkapel, slaapkamer achterzijde en een extra kamer met tweede keukenopstelling (combi-oven, koelkast, vaatwasser en spoelbak) en toegang tot balkon (ca. 2.60 × 2.50). Op deze verdieping is tevens een ruim opberghok waarin ook de CV-opstelling (Nefit 9000i Aquapower Plus, 2019) zich bevindt.

### Het dakterras

Een absolute eyecatcher: een royaal terras van ca. 42m<sup>2</sup> met water- en elektra-aansluiting, volledige privacy en fenomenaal 360° uitzicht over Den Haag. Op dit dakterras geniet u hier de hele dag door van zon en rust.

### Bijzonderheden

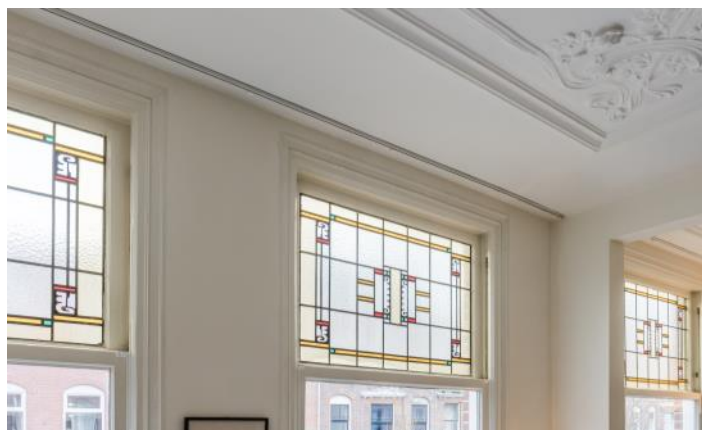
- Energie label C
- Bouwjaar 1904
- Woonoppervlakte ca. 215 m<sup>2</sup> / Inhoud ca. 740 m<sup>3</sup>
- Gelegen op eigen grond
- Beschermd stadsgezicht
- Vooroorlogse details prachtig behouden
- Voordeur automatisch te openen via intercomsysteem
- Bitumen dak deels vernieuwd in 2021
- Houten kozijnen grotendeels met monumentaal dubbelglas en glas-in-lood met voorzetramen
- CV Nefit 9000i Aquapower Plus (2019)
- Zes zonnepanelen (2015)
- Schoorstenen recent vervangen
- Actieve VvE van twee appartementen (45/73ste aandeel), maandelijkse bijdrage € 241,--.
- Het dakterras is officieel opgenomen in de splitsingsakte
- Ouderdoms- en materialenclausule van toepassing

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

•Zie plattegronden voor maatvoering

Oplevering in overleg





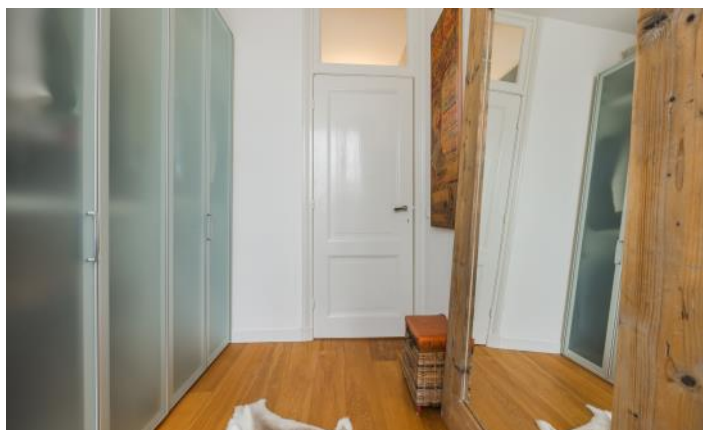






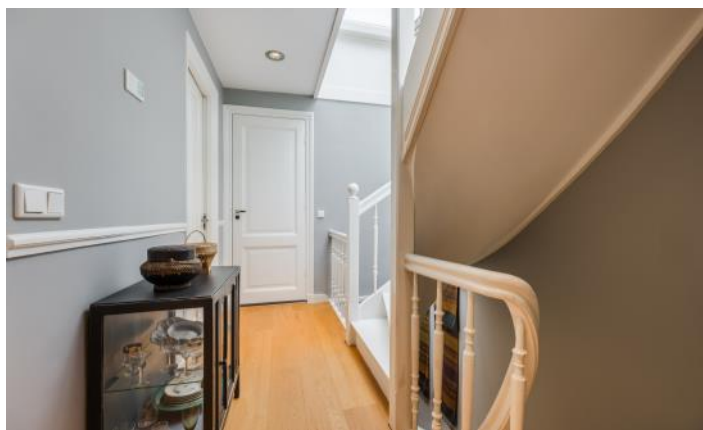
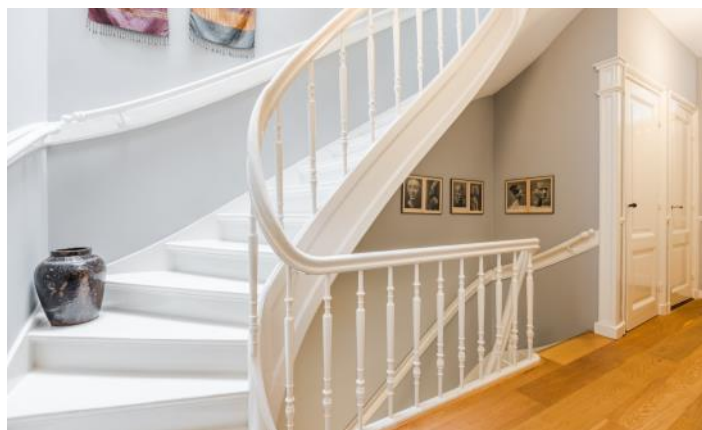
# FOTO'S







# FOTO'S

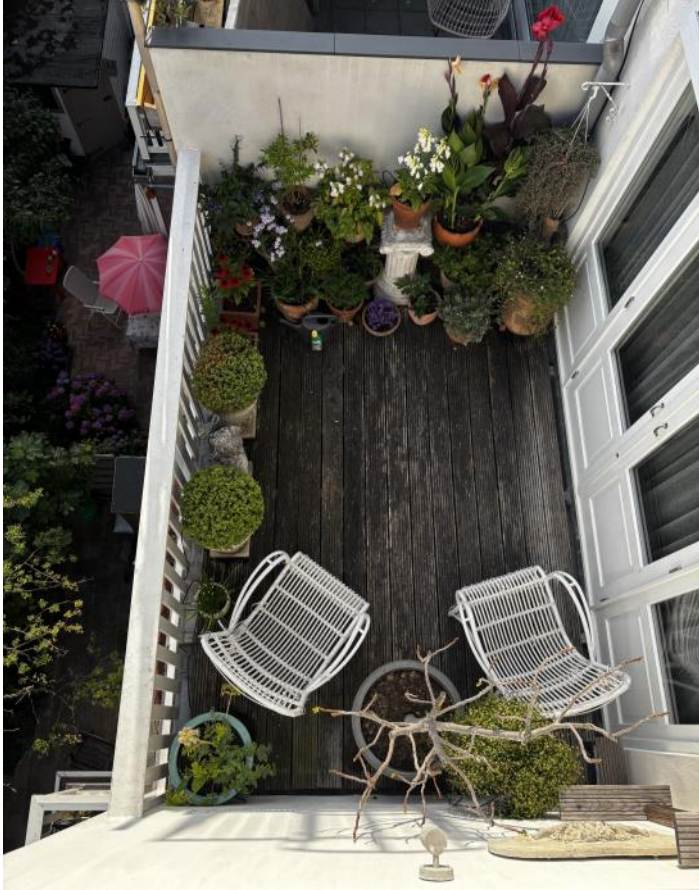


Woningbrochure: Archimedesstraat 46, 's-Gravenhage

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)





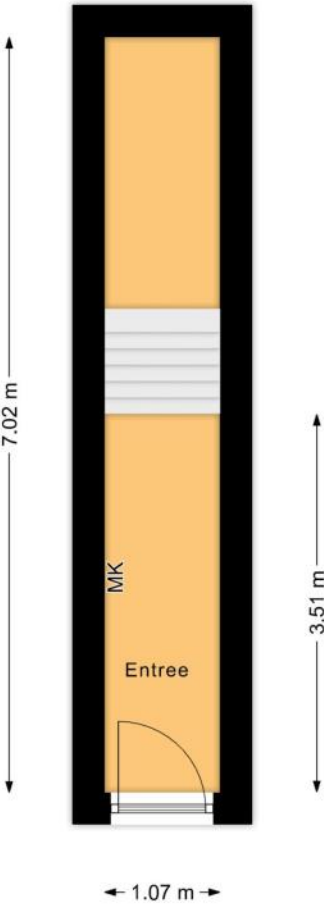




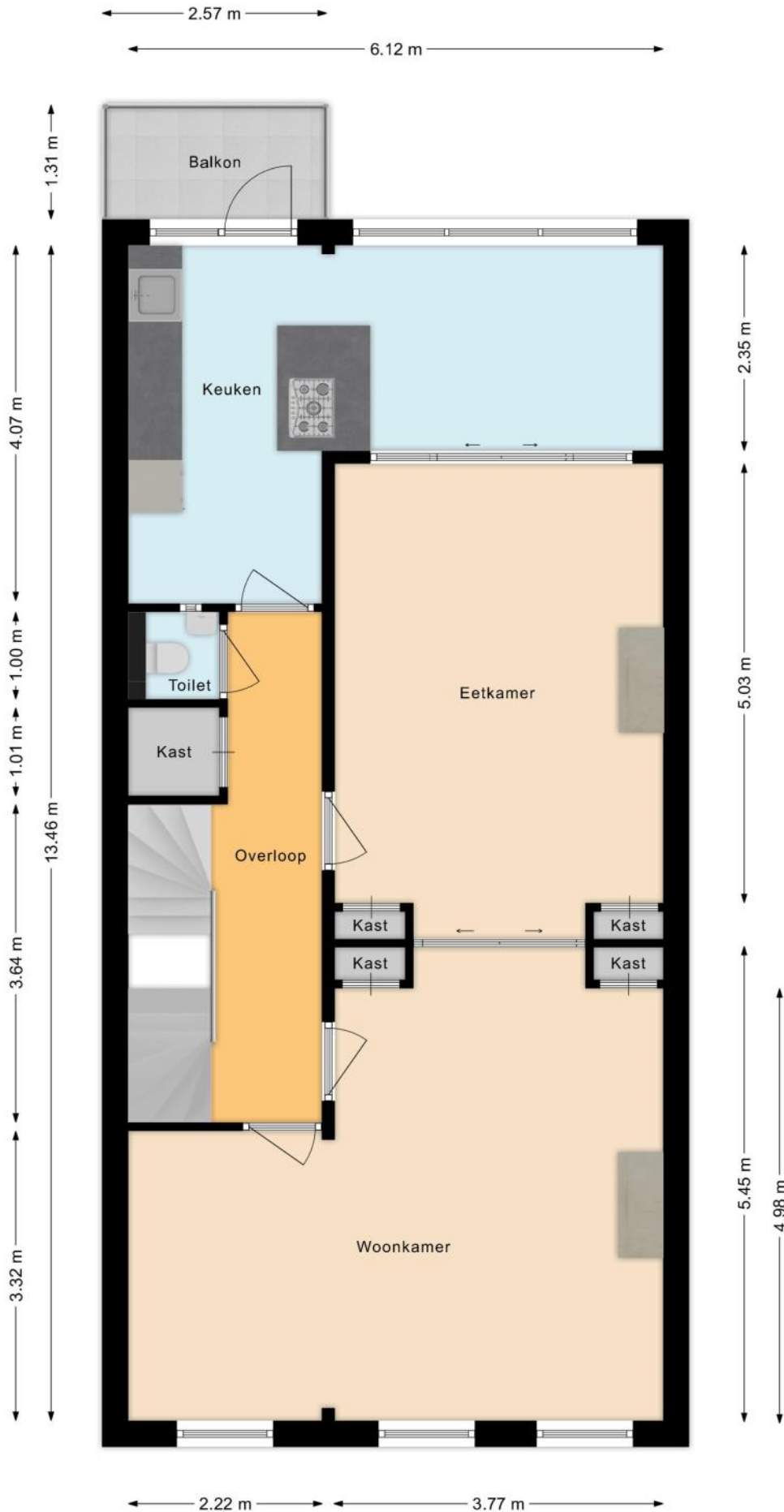
# FOTO'S



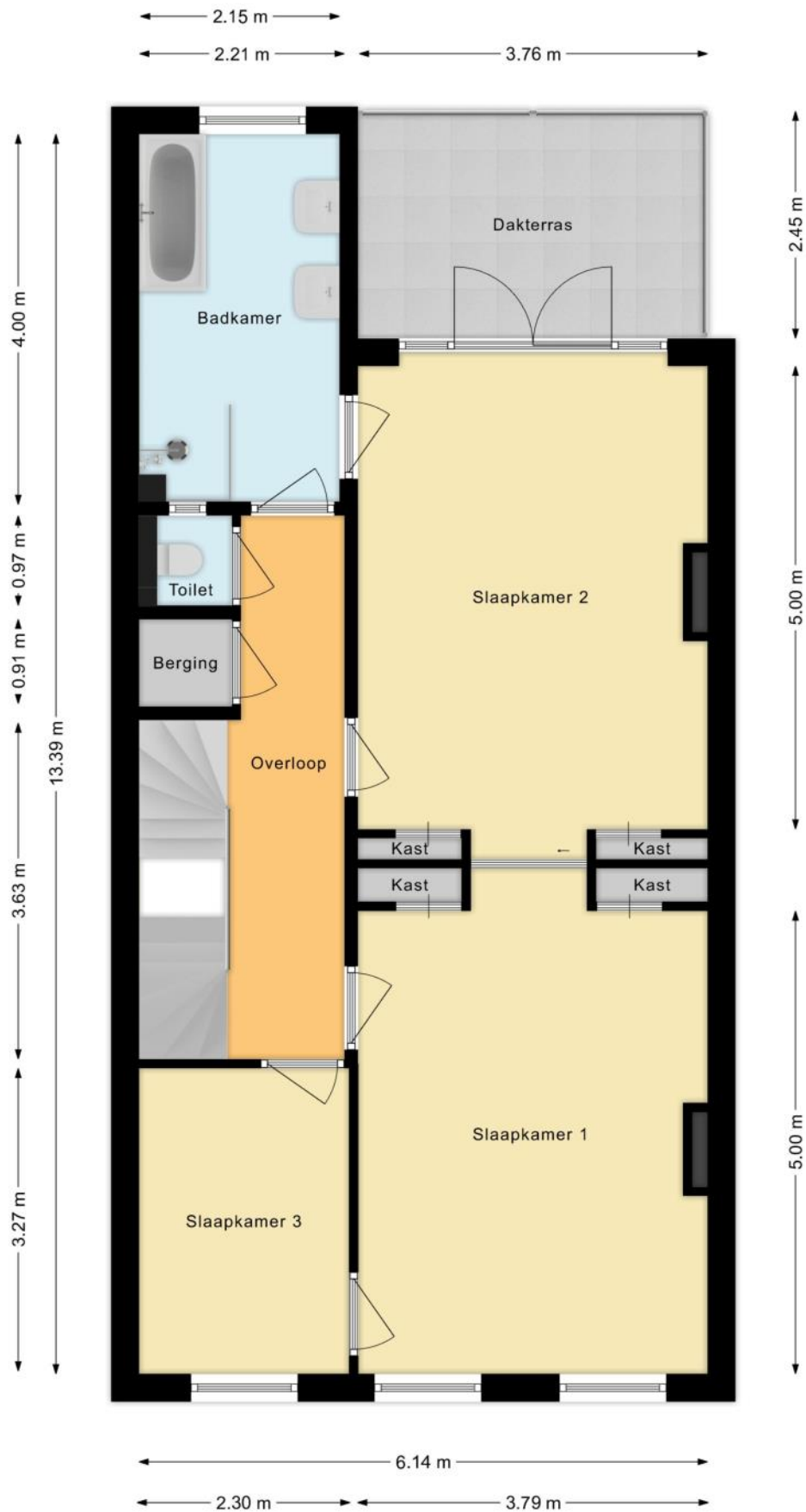
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



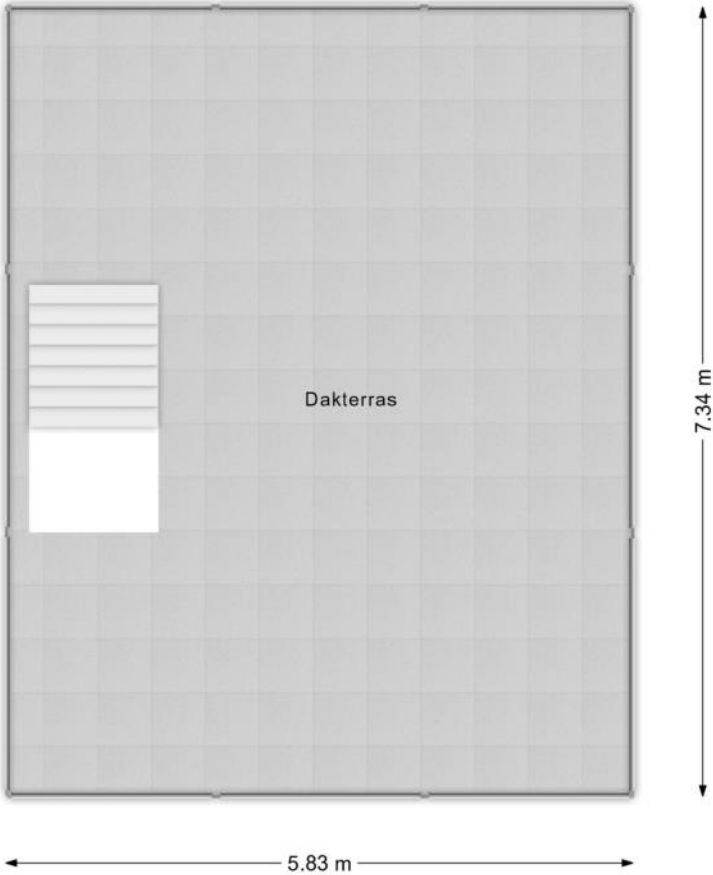
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	<b>Bovenwoning, Dubbel bovenhuis</b>
Bouwworm	<b>Bestaande bouw</b>
Bouwjaar	<b>1904</b>
Specifiek	<b>Besch. stads- of dorpsgezicht</b>
Soort dak	<b>Plat dak</b>
Materiaal dak	<b>Bitumineuze dakbedekking</b>

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	<b>768 m<sup>3</sup></b>
--------	--------------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	<b>215 m<sup>2</sup></b>
Gebouwgebonden buitenruimte	<b>62 m<sup>2</sup></b>

#### \* 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 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Toilet, jacuzzi, dubbele wastafel, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

## Energie

Energielabel	C
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel, Openhaard, Gashaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit HR Nefit 9000i Aquapower Plus
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	40 m <sup>2</sup> (7,3m diep en 5,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

---

## Servicekosten

---

Bijdrage VvE	€ 241 per maand
--------------	-----------------

---

## Kadastrale gegevens

's-Gravenhage N 8232 5

---

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

---

## Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Beschermd stadsgezicht.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig		●	
Vitrages overig		●	
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Blijft achter:

- Kroonluchter in woonkamer
- kledingkasten 2de verdieping
- Tweede keuken inclusief inbouwapparatuur (nieuwe vaatwasser) en keukenblok
- Loungeset en kussens dakterras



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

# 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

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## 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](https://www.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](https://www.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](http://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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.