

TE KOOP

Burgemeester Waldeckstraat 1

's-Gravenhage



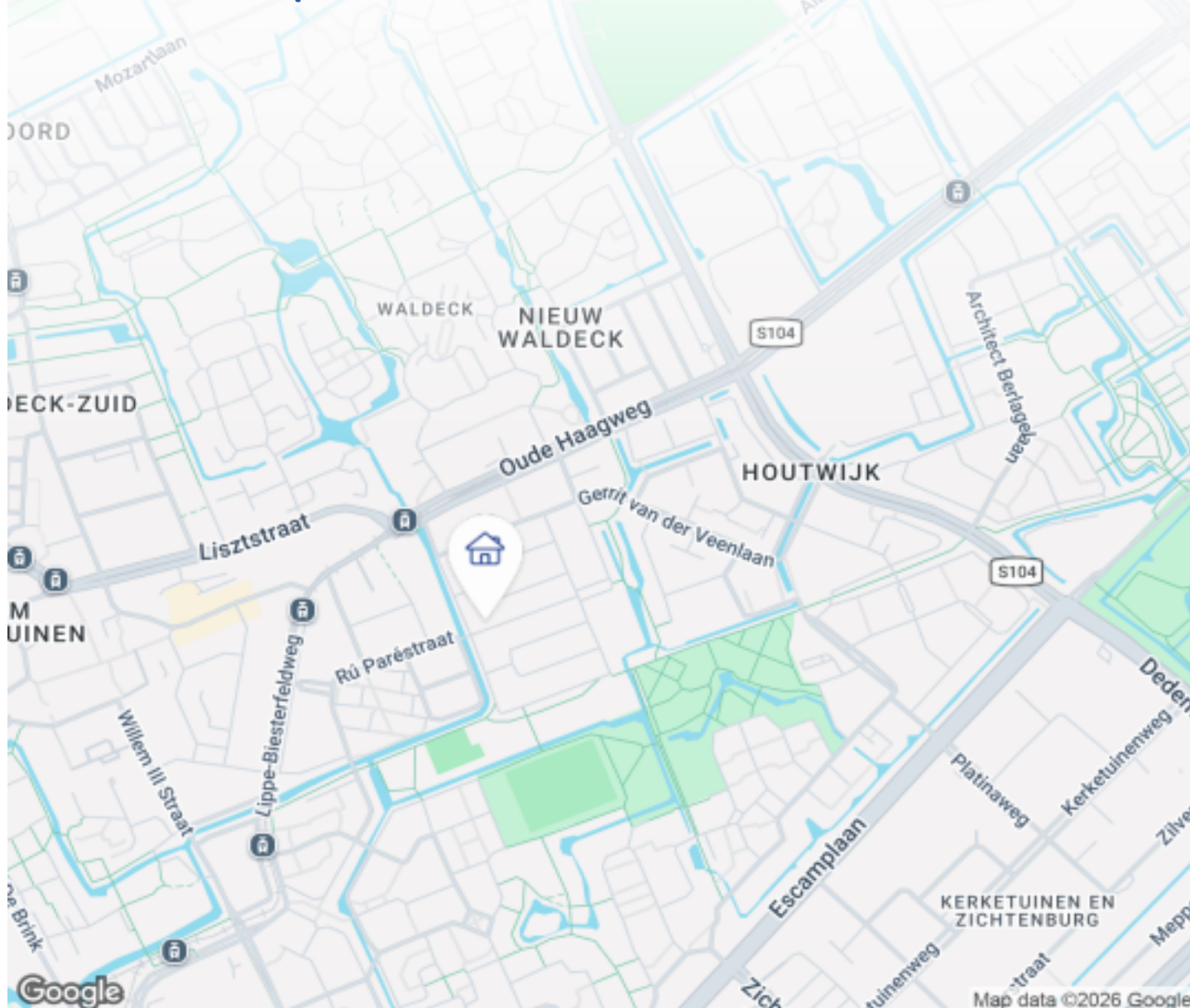
Vraagprijs

€ 340.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Algemene informatie	17
Bijzondere bepalingen	17
Informatie voor kopers	18



Woningbrochure: Burgemeester Waldeckstraat 1, 's-Gravenhage

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Burgemeester Waldeckstraat 1 – Den Haag (Houtwijk)
Compleet vernieuwd beneden appartement met tuin ·
79,6 m² · 3 slaapkamers · Energielabel B ·

Stap binnen in een woning die de charme van 1925 combineert met het comfort van 2026. Dit prachtige beneden appartement aan de Burgemeester Waldeckstraat is in 2025 tot in de kleinste details volledig gerenoveerd en wacht op zijn allereerste bewoner. Hier hoef je niets meer te doen — alleen je sleutel omdraaien en thuiskomen.

Volledig vernieuwd — van fundering tot afwerking:
Wat deze woning zo bijzonder maakt, is de diepgang van de renovatie. Dit is geen cosmetische opknapbeurt, maar een grondige vernieuwing van alle essentiële onderdelen. De volledige elektra is vernieuwd met een nieuwe meterkast en bekabeling. Alle water-, gas- en verwarmingsleidingen zijn vervangen. De woning beschikt over een nieuwe Intergas HRE HR-ketel met volledig nieuwe



Woningbrochure: Burgemeester Waldeckstraat 1, 's-Gravenhage

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

verwarmingselementen, zodat je jarenlang zorgeloos woont.

De isolatie is op alle fronten aangepakt: dubbel HR-glas in nieuwe kunststof kozijnen aan de gevelzijden, muurisolatie aan de buitenzijde én tussen de kamers onderling, en een met beton gestorte kruipruimte die bijdraagt aan zowel isolatie als een gezond binnenklimaat. Het resultaat: energielabel B — uitzonderlijk voor een woning uit 1925. De constructievloer is volledig geïnspecteerd en waar nodig vernieuwd, de gevels zijn gereinigd en de voordeur is in frisse staat gebracht.

Indeling — 79,6 m² slim verdeeld:

De woning verwelkomt je via een hal met stijlvolle nieuwe vloertegels. Vanuit hier bereik je de ruime woonkamer, voorzien van sfeervolle inbouwspots, een tv-aansluiting en glasvezelkabel — klaar voor snel internet en entertainment.

De volledig nieuwe keuken is een pronkstuk: modern ingericht met een nieuwe koel-vriescombinatie en voorbereid op de toekomst. Onder de huidige gaskookplaat is de keukengroep (krachtstroom) al aanwezig, waardoor je op elk gewenst moment moeiteloos kunt overstappen op een inductiekookplaat.

Aansluitend op de woonkamer vind je een lichte, sfeervolle serre die baadt in het zonlicht. Deze veelzijdige ruimte leent zich perfect als eethoek, thuiswerkplek of ontspanningshoek — of plaats er een mooie kast voor extra opbergruimte. Vanuit de serre heb je toegang tot een netjes afgewerkte technische kast (achter gesloten deuren), waar de nieuwe cv-ketel, het expansievat en de wasmachineaansluiting zich bevinden.

De woning beschikt over drie slaapkamers, waardoor er ruimte is voor een ouderslaapkamer, een kinderkamer of logeerkamer, en een studeerkamer — of welke indeling het beste bij jouw leven past.

De badkamer en het toilet zijn volledig nieuw en nog

door niemand gebruikt. Jij bent de eerste die ervan mag genieten. Door de hele woning ligt nieuw laminaat en zijn moderne binnendeuren geplaatst, wat zorgt voor een strakke, eigentijdse uitstraling.

Tuin en buitenruimte:

Vanuit de serre stap je direct de eigen tuin in van circa 13 m² (5 meter breed, 2,5 meter diep). Gelegen op het noorden — ideaal om op warme zomerdagen in de schaduw te genieten van een koel drankje, of om te gebruiken als groene buitenruimte in de stad.

De buurt — groen, rustig en verbonden:

De Burgemeester Waldeckstraat ligt in Houtwijk, een van de fijnste woonwijken van Den Haag. De straat is een rustige eenrichtingsstraat waar kinderen veilig kunnen spelen. Aan het einde van de straat, op het plein, vind je een gezellige speeltuin — het hart van deze groene, kindvriendelijke buurt. De burens zijn hartelijk en staan altijd open voor een praatje. Openbaar vervoer is op korte loopafstand beschikbaar met tram 2 en buslijnen 26 en 31, waarmee je snel in het centrum van Den Haag, station Hollands Spoor of omliggende steden bent. Parkeren is geen probleem: er zijn voldoende openbare parkeerplaatsen in de straat.

VvE — professioneel beheer in oprichting:

De Vereniging van Eigenaren wordt momenteel geactiveerd en zal uiterlijk eind februari 2026 volledig operationeel zijn onder een betrouwbaar VvE-beheerkantoor. De verwachte maandelijkse bijdrage bedraagt circa € 90 per maand, inclusief opstalverzekering, financieel, administratief en technisch beheer (voor calamiteiten), en een jaarlijkse vergadering. In het spaarplan wordt uitgegaan van een jaarlijkse reservering van 0,5% van de herbouwwaarde.

Financieel voordeel — Artikel 13

Overdrachtsbelasting!:

Let op!:: dit voordeel geldt uitsluitend bij levering vóór 18 maart 2026.

Dankzij de recente renovatie is artikel 13 van de Wet op de Overdrachtsbelasting van toepassing. Dit biedt kopers een aanzienlijk financieel voordeel:

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

-Kopers met het reguliere tarief (8%): de betaalde overdrachtsbelasting kan met € 23.000 worden verminderd.

=Kopers met het verlaagde tarief (2%): de overdrachtsbelasting wordt berekend over het aankoopbedrag minus € 230.000 — wat een forse besparing oplevert.

Dit maakt de woning extra aantrekkelijk voor zowel doorstromers als starters die snel willen schakelen.

Samengevat:

Adres: Burgemeester Waldeckstraat 1, 2552 TS Den Haag, Wijk: Houtwijk

Type: Beneden appartement (begane grond)

Bouwjaar: 1925 (volledig gerenoveerd in 2025)

Woonoppervlakte: 79,6 m²

Kamers: 4 (3 slaapkamers)

Tuin: Eigen tuin, ca. 13 m² (noorden)

Energielabel: B

Eigendom: Vol eigendom (geen erfpacht)

VvE-bijdrage: ca. € 90 per maand (verwacht)

Verwarming: Nieuwe Intergas HRE HR-ketel (cv)

Beglazing: Dubbel HR-glas

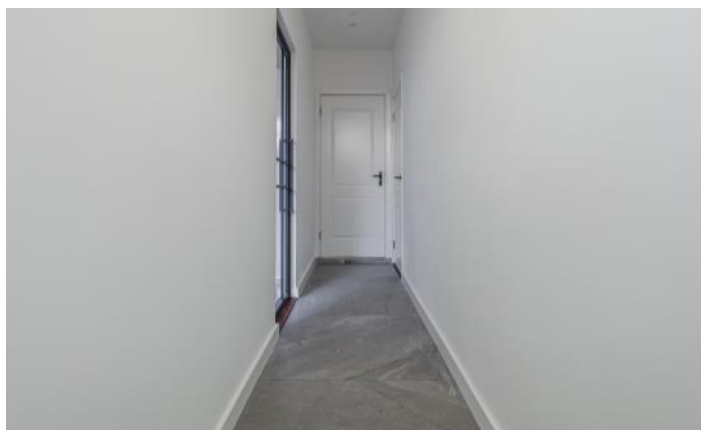
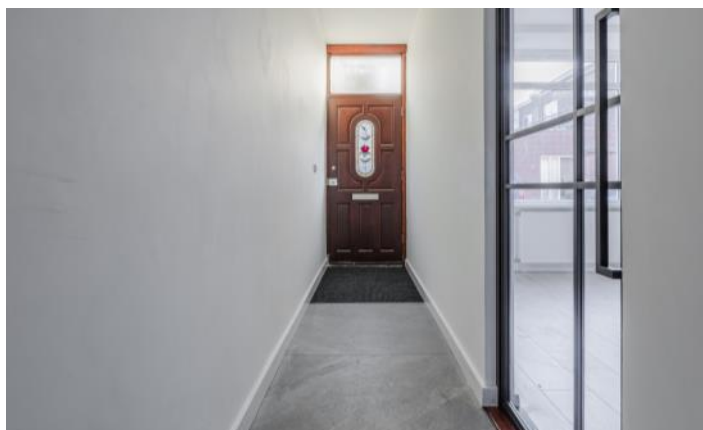
Isolatie: Muur-, vloer- en kruipruimte-isolatie

Parkeren: Openbaar, ruim beschikbaar

OV: Tram 2, bus 26 & 31 op loopafstand

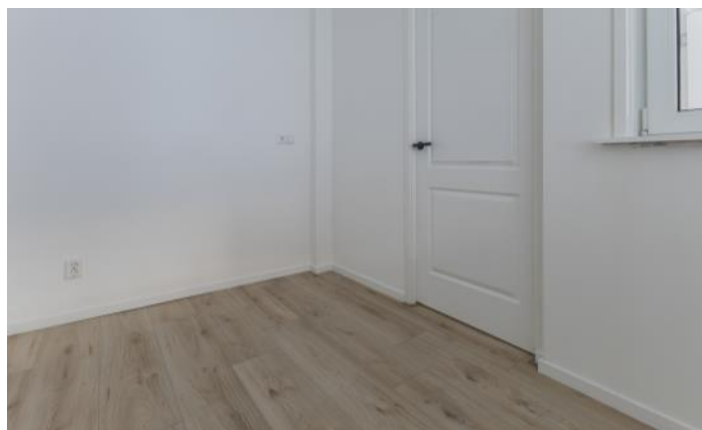
Een woning waar alles nieuw is, in een buurt die al jaren vertrouwd voelt. Perfect voor een koppel of een jong gezin dat wil starten zonder compromissen.





FOTO'S







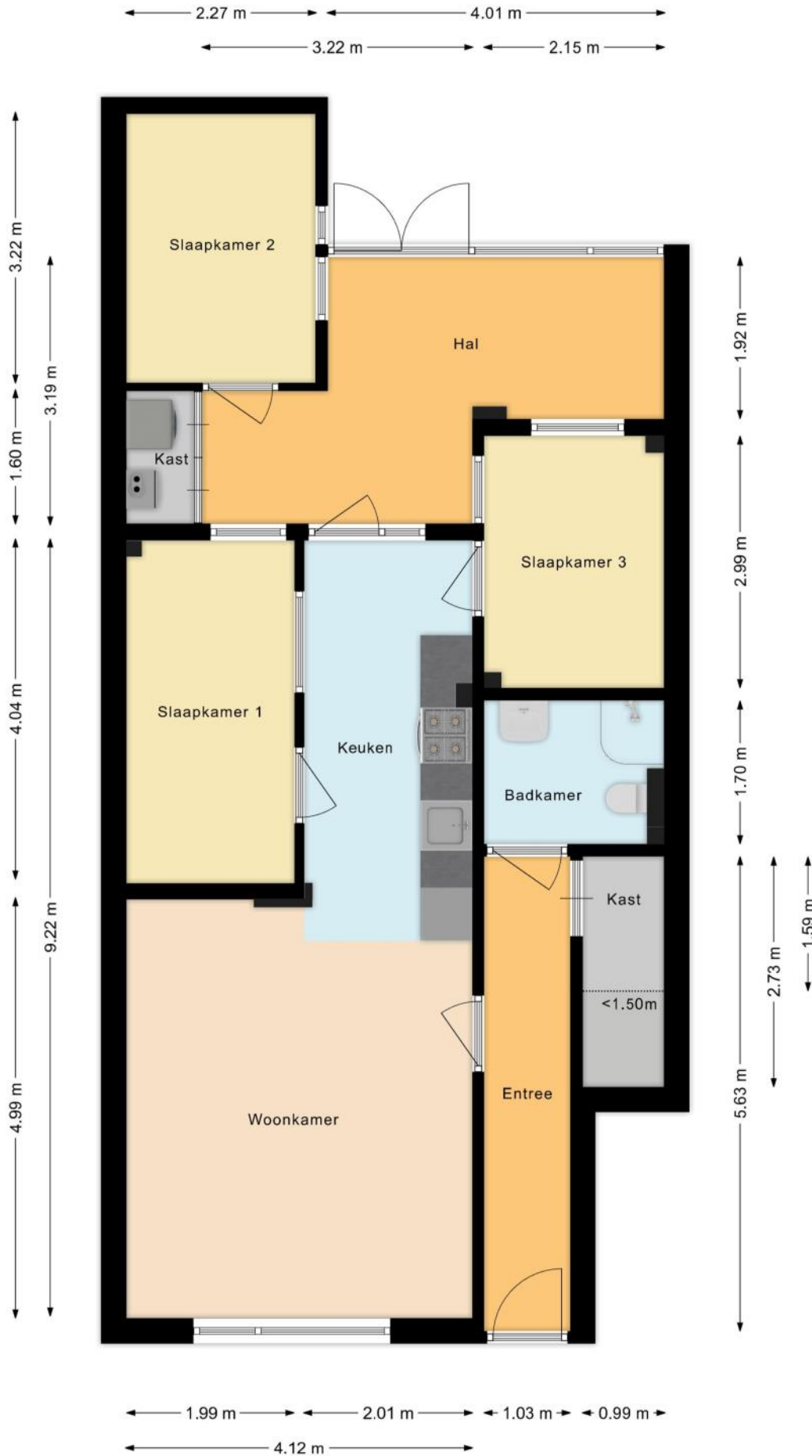
FOTO'S



FOTO'S



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1925
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	317 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	80 m²
---------------------------	-------------------------

* 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	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	B
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas HRE
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	13 m² (2,5m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 85 per maand
--------------	----------------

Kadastrale gegevens

Loosduinen M 2520 1

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

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Laminaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

- reserveverf blijft achter



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.

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.