



**«Weimarstraat 40, 2562 GZ 's-Gravenhage»**

**Vraagprijs € 639.500,00 kosten koper**

## Omschrijving

Luxe wonen met separate praktijk-/werkruimte in het mooiste gedeelte van de Weimarstraat

Tussen het Koningsplein en het Regentesseplein bevindt zich dit uitzonderlijk sfeervolle en recent hoogwaardig gerenoveerde parterre appartement met een totale gebruiksoppervlakte van ca. 113 m<sup>2</sup>. De woning combineert comfortabel wonen met een multifunctionele commerciële ruimte aan de voorzijde en beschikt over een lichte woonkamer, serre, twee slaapkamers en een fraai aangelegde, zonnige achtertuin.

Met circa 90 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en een separate praktijk-/werkruimte van circa 23 m<sup>2</sup> biedt dit object een unieke combinatie van wonen en werken op een gezellige toplocatie.

### INDELING:

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde bereikt u de charmante multifunctionele praktijk-/werkruimte, geschikt voor diverse doeleinden zoals winkel, studio, praktijk of kantoor/shared office. Vanuit deze ruimte is de centrale gang (met garderobe, optionele pantry...) bereikbaar, evenals het aparte toilet.

Achter de voorzijde ontvouwt zich een verrassend heldere, open en luxueus afgewerkte leefruimte. De woonkamer loopt over in een Scandinavisch-industriële woonkeuken met kookeiland, voorzien van hoogwaardige Siemens StudioLine inbouwapparatuur en aangevuld met een karakteristieke SMEG designkoelkast. Op dit moment is er een gasfornuis aanwezig, maar alle aansluitingen voor een elektrisch fornuis zijn reeds voorzien.

Naast de keuken bevindt zich de eethoek in de prachtige glazen serre met aluminium kozijnen en HR++-beglazing. Deze serre voelt als een verlengstuk van de tuin en biedt een unieke plek met overvloedig daglicht en een directe verbinding naar buiten.

Twee openslaande deuren leiden naar het terras en de zonnige, L-vormige achtertuin op het zuidoosten. Deze recent aangelegde, nagenoeg onderhoudsvrije tuin biedt meerdere gezellige zitmogelijkheden, verhoogde tuinbedden en een prefab schuur. Een prachtige vijgenboom zorgt voor natuurlijke schaduw tijdens de zomer (ook voor de serre) – een ideale plek om in alle rust te genieten van het buitenleven midden in de stad.

De badkamer is uniek ontworpen met dakramen boven de stijlvolle inloopdouche die zorgen voor een natuurlijke lichtinval en een spa-achtige sfeer. De badkamer is luxe uitgerust met designkranen uit de Hotbath Archie RVS-lijn en een stijlvol Italiaans design teakhouten wastafelmeubel.

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime slaapkamer (ca. 13,8 m<sup>2</sup>) met extra opbergruimte.

Via een luik in de keuken is de praktische kelder (ca. 8,2 m<sup>2</sup>) bereikbaar, ideaal voor extra bergingruimte.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot een tweede lichte slaapkamer (ca. 12,1 m<sup>2</sup>) met vaste kast. Beide slaapkamers zijn rustig gelegen met uitzicht op de tuin.

Door het hele huis (inclusief de winkel) ligt dezelfde warme, hoogwaardige eikenhouten vloer met vloerverwarming.

LOCATIE:

De Weimarstraat staat bekend om haar levendige karakter met een gevarieerde mix van lokale winkels, horeca en speciaalzaken. Op korte loopafstand bevinden zich het Regentesseplein en de Reinkenstraat. Het centrum van Den Haag en het strand van Scheveningen zijn zowel per fiets als met het openbaar vervoer snel bereikbaar.

TECHNISCHE KENMERKEN

Totale gebruiksoppervlakte ca. 113 m<sup>2</sup> (BBMI)

Woonoppervlakte ca. 90 m<sup>2</sup>

Praktijk-/winkelruimte ca. 23 m<sup>2</sup>

Bouwjaar ca. 1894

Gelegen op eigen grond

Energielabel A

Volledig en hoogwaardig gerenoveerd in 2020/2021

Overige inpandige ruimte (kelder) ca. 8,2 m<sup>2</sup>

Tuinschuur ca. 5,4 m<sup>2</sup>

Alle kozijnen voorzien van isolatieglas

Eikenhouten vloer met vloerverwarming en hoogrendement cv-ketel met smart 5-zone systeem

Actieve VvE, bijdrage € 196,- per maand

Gelegen in gemeentelijk beschermd stadsgezicht

Oplevering in overleg

Aanvullende verkoopvoorwaarden van ons kantoor zijn van toepassing.

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

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort appartement</b>	Beneden + Bovenwoning
<b>Open portiek</b>	Nee
<b>Bouwjaar</b>	1894

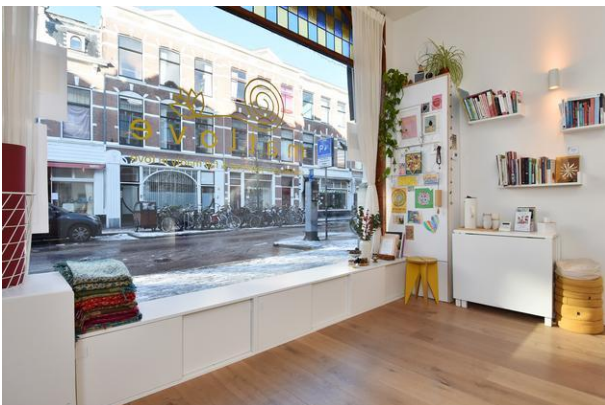
Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	2 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	501 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	90 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	19 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	In centrum
<b>Bijzonderheden</b>	Beschermd stads- of dorpsgezicht
<b>Voorzieningen</b>	TV kabel, Openslaande deuren
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand kunststof
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energie label</b>	A
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, Enkel glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel
<b>C.V.-ketel</b>	CV combi Hybride ready (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin diepte (cm)</b>	745
<b>Tuin breedte (cm)</b>	620
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Kwaliteit</b>	Verzorgd

**Foto's**



**Foto's**



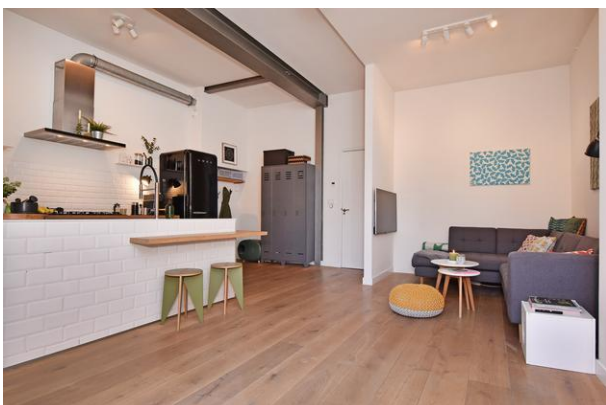
**Foto's**



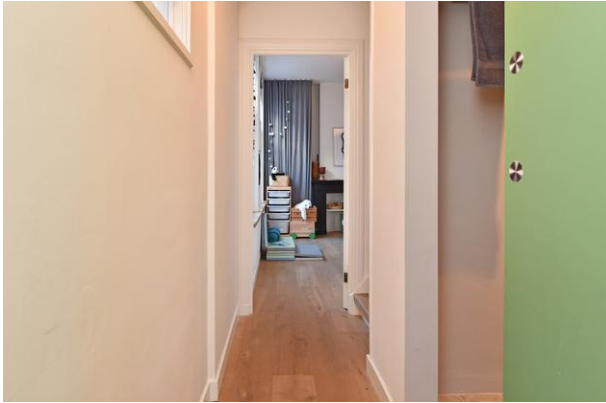
**Foto's**



**Foto's**



**Foto's**



## Foto's



## Plattegrond



Weimarstraat 40 - 2562 GZ 'S-Gravenhage

**Tettero & Wetters Makelaars**  
Zeestraat 40  
2518 AB, DEN HAAG  
Tel: 070-356 07 99  
E-mail: [info@tettero-wetters.nl](mailto:info@tettero-wetters.nl)  
[www.tettero-wetters.nl](http://www.tettero-wetters.nl)

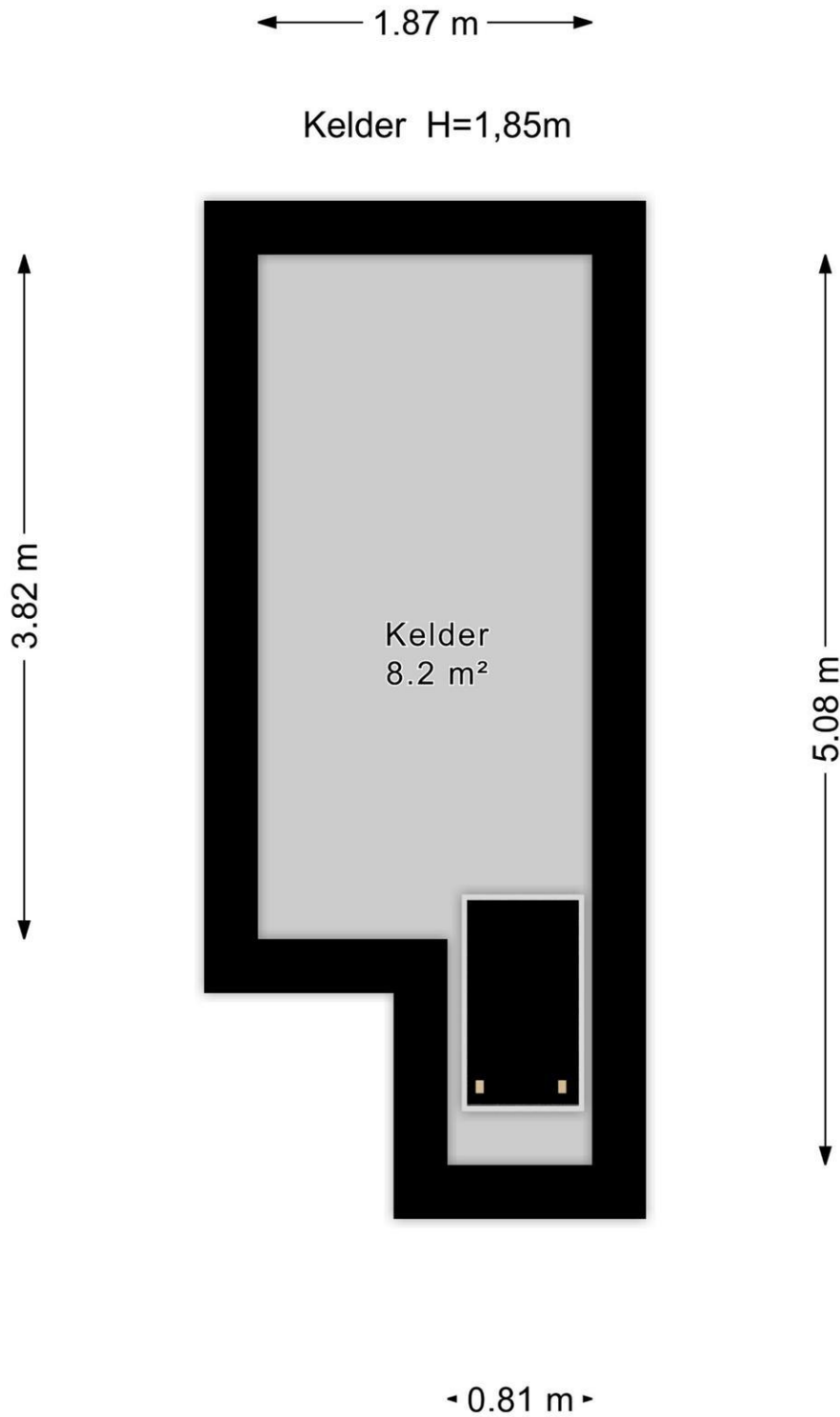
## Plattegrond



Weimarstraat 40 - 2562 GZ 'S-Gravenhage

**Tettero & Wetters Makelaars**  
 Zeestraat 40  
 2518 AB, DEN HAAG  
 Tel: 070-356 07 99  
 E-mail: [info@tettero-wetters.nl](mailto:info@tettero-wetters.nl)  
[www.tettero-wetters.nl](http://www.tettero-wetters.nl)

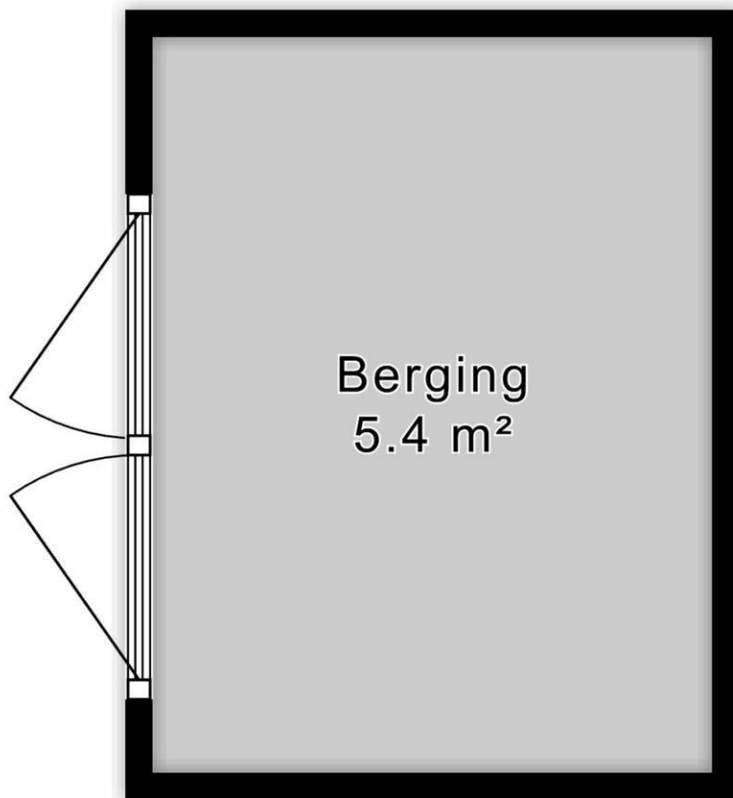
## Plattegrond



## Plattegrond

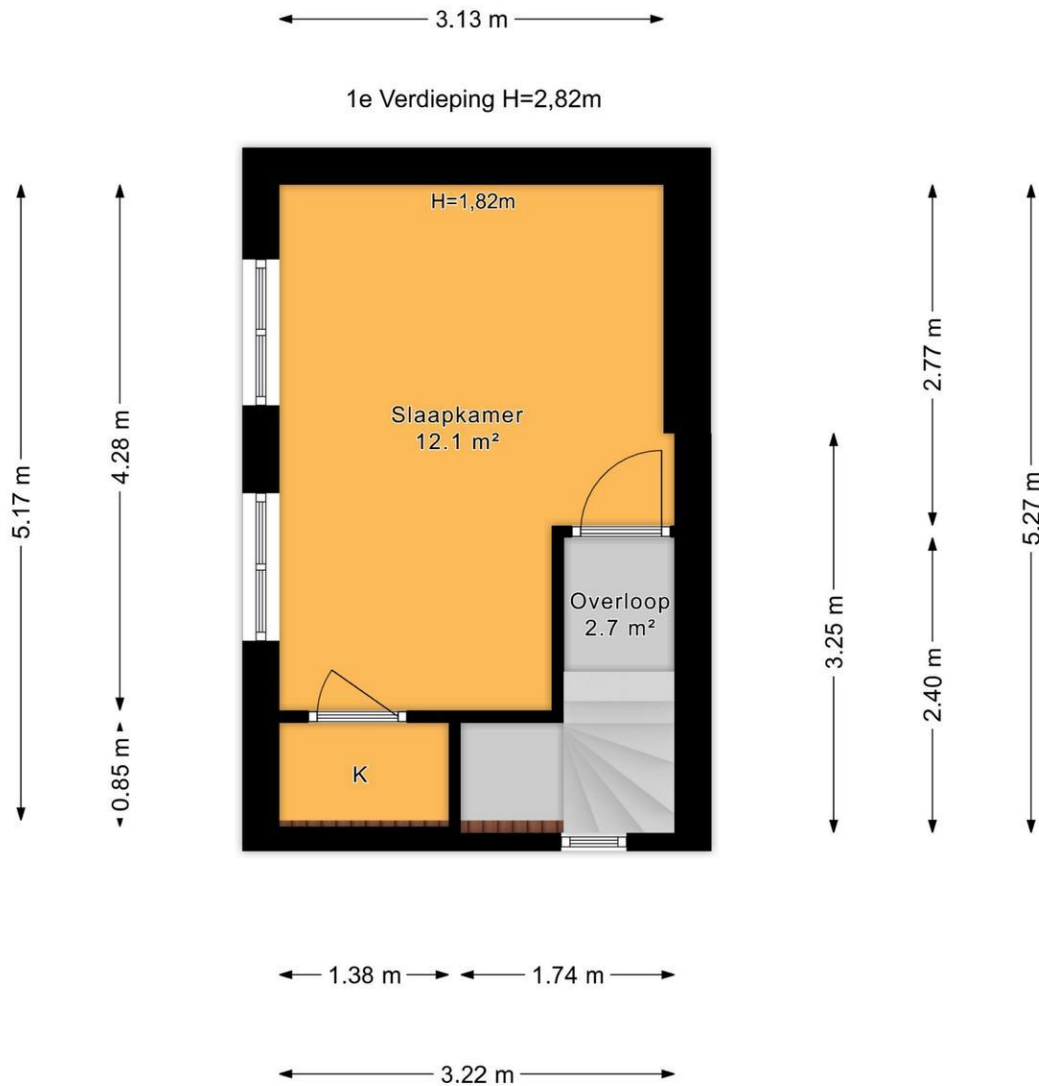
← 2.02 m →

Berging



↑  
2.65 m  
↓

## Plattegrond

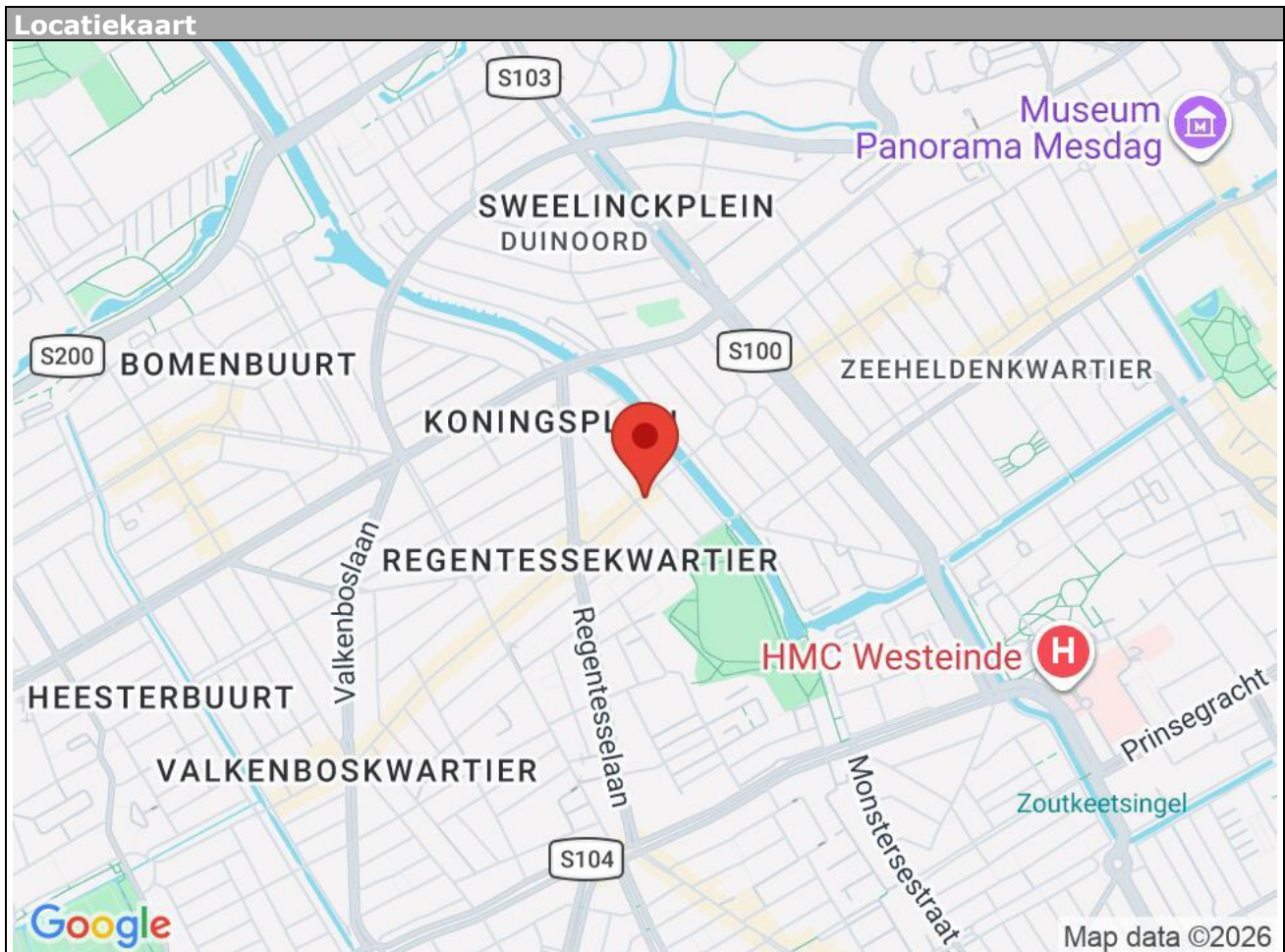


## Kadastrale gegevens

Adres	Weimarstraat 40
Postcode / Plaats	2562 GZ 'S-Gravenhage
Gemeente	'S-GRAVENHAGE
Sectie / Perceel	W / 4408
Indexnummer	A-1
Soort	Volle eigendom

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Weimarstraat 40
Postcode / plaats	2562 GZ 'S-Gravenhage
Provincie	Zuid-Holland



Weimarstraat 40 - 2562 GZ 'S-Gravenhage

**Tettero & Wetters Makelaars**  
Zeestraat 40  
2518 AB, DEN HAAG  
Tel: 070-356 07 99  
E-mail: [info@tettero-wetters.nl](mailto:info@tettero-wetters.nl)  
[www.tettero-wetters.nl](http://www.tettero-wetters.nl)

## Verkoopwaarden

### VERKOOPVOORWAARDEN TETTERO & WETTERS MAKELAARS

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, laatste model. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

#### **Kennisname verkoopinformatie.**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

#### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

#### **Bedenktijd:**

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper of diens makelaar binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

#### **Keuze notaris:**

Koper heeft in het beginsel het recht om de notaris te kiezen. Koper en verkoper komen overeen dat het honorarium dat deze notaris berekent voor een royement voor maximaal € 175,- ( per geheel royement van een hypotheek) en € 200,- ( per gedeeltelijk royement van een hypotheek), steeds exclusief 21% BTW en kadastrale voorschotten, voor rekening van verkoper komen. Indien de vermelde notaris hogere bedragen per royement van hypotheek berekent, zijn deze hogere kosten voor rekening van koper.

Indien koper kiest voor een notariskantoor welke is gevestigd buiten een straal van 10 kilometer van het verkochte dan kunnen de volgende kosten door verkopende makelaar en diens opdrachtgever in rekening worden gebracht bij koper:

1. Eventuele aanvullende notariële kosten, bijvoorbeeld het opstellen van een volmacht, die aan verkoper in rekening worden gebracht.
2. Kosten van vervoer en uurloon

Deze kosten dienen te worden betaald en verrekend bij de in de koopakte vermelde notaris, op de dag van de eigendomsoverdracht.

#### **Koper is in de gelegenheid tot:**

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst;

- Te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;

- Te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.
- De grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.
- De oppervlakte van de woning en bijgebouwen en/of het perceel na te meten op de juiste grootte. Koper heeft hier we/geen gebruik van gemaakt.

**Ouderdomsclausule:**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ..... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, en van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.)

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

**Lood- en asbestclausule:**

Het is partijen bekend dat ten tijde van de bouw van de hiervoor omschreven onroerende zaak het in de praktijk normaal was dat er materialen werden gebruikt welke thans uit oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbest- loodhoudende materialen. Voor zover deze en vergelijkbare materialen (nog) in de omschreven onroerende zaak aanwezig (zullen) blijken te zijn, wordt dit door koper geaccepteerd.

**NEN2580:**

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.

Koper vrijwaart verkoper alsmede Tettero & Wetters Makelaars voor alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte en inhoud van de woning alsmede de eventuele externe bergruimte. Koper zal door verkoper op eerste verzoek in de gelegenheid worden gesteld om binnen de 3 dagen bedenktijd de gebruiksoppervlakte en inhoud van de woning, alsmede een eventuele externe bergruimte, na te laten meten.

**Rente vergoeding;**

Indien de juridische levering op een latere datum plaatsvindt dan de overeengekomen datum, is de veroorzakende partij jegens de gedupeerde partij zonder voorafgaande ingebrekestelling een rentevergoeding van 3% over de koopsom op jaarbasis verschuldigd, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de uiteindelijke datum van de juridische levering.

**Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

**Brochure**

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontlenen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

**Tettero &  
Wetters**  
MAKELAARS

**Tettero & Wetters Makelaars**  
**Zeestraat 40**  
**2518 AB, DEN HAAG**  
**Tel: 070-356 07 99**

**E-mail: [info@tettero-wetters.nl](mailto:info@tettero-wetters.nl)**