



Vraagprijs € 365.000 k.k.

## 2E ANTONIE HEINSIUSSTRAAT 94 A 'S-GRAVENHAGE

*Lindy Nikken*  REAL ESTATE  
EXPAT BROKER - REAL ESTATE AGENT

## KENMERKEN

Woonoppervlakte	61 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Inhoud	170 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1910
Energie label	B





# OMSCHRIJVING

FRAAIE STARTERSWONING MET ZONNIG TERRAS BIJ DE "FRED", DICHTBIJ DE HAVEN EN HET STRAND VAN SCHEVENINGEN

Zeer lichte en sfeervolle 3-kamer bovenwoning, gelegen in het populaire en gezellige Statenkwartier. De woning bevindt zich direct achter de levendige winkelstraat van de Frederik Hendriklaan met een grote diversiteit aan winkels en horecagelegenheden. Bovendien ligt de woning op loopafstand van de karakteristieke oude haven van Scheveningen, evenals het strand en de duinen.

## INDELING

Entree op straatniveau met binnentrap naar de eerste etage waar zich ook de toegang tot het appartement bevindt. Trap naar de tweede etage.

Overloop met toegang tot de ruime en lichte, doorgebroken woonkamer (36m<sup>2</sup>) met open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals oven, inductieplaat, afzuigkap en koel- vriescombinatie.

Openslaande deuren naar zonnig terras van ca. 7m<sup>2</sup> gelegen op het zuidoosten.

Hoofdslaapkamer (6,7m<sup>2</sup>) aan de achterzijde met vaste kast en wasmachine & droger combinatie.

Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer (6,3m<sup>2</sup>). Badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en mechanische ventilatie.

## Bijzonderheden:

- Het betreft een voormalige huurwoning die gemeubileerd is. De meubels zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De woning werd verkocht net als op de foto's en in de video
- "As is where is" clause van toepassing
- Niet-zelfbewoning clause van toepassing
- Ouderdoms-, asbest- en materiaalclause van toepassing
- Eigen gas en elektra meters, gedeelde watermeter
- Verkoopvoorwaarden Lindy Nikken Real Estate van toepassing
- Notariskeuze verkoper: Matzinger Eversdijk Notarissen Den Haag
- Oplevering in overleg, kan direct

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.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid, doch mede door derden aangeleverde informatie, samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

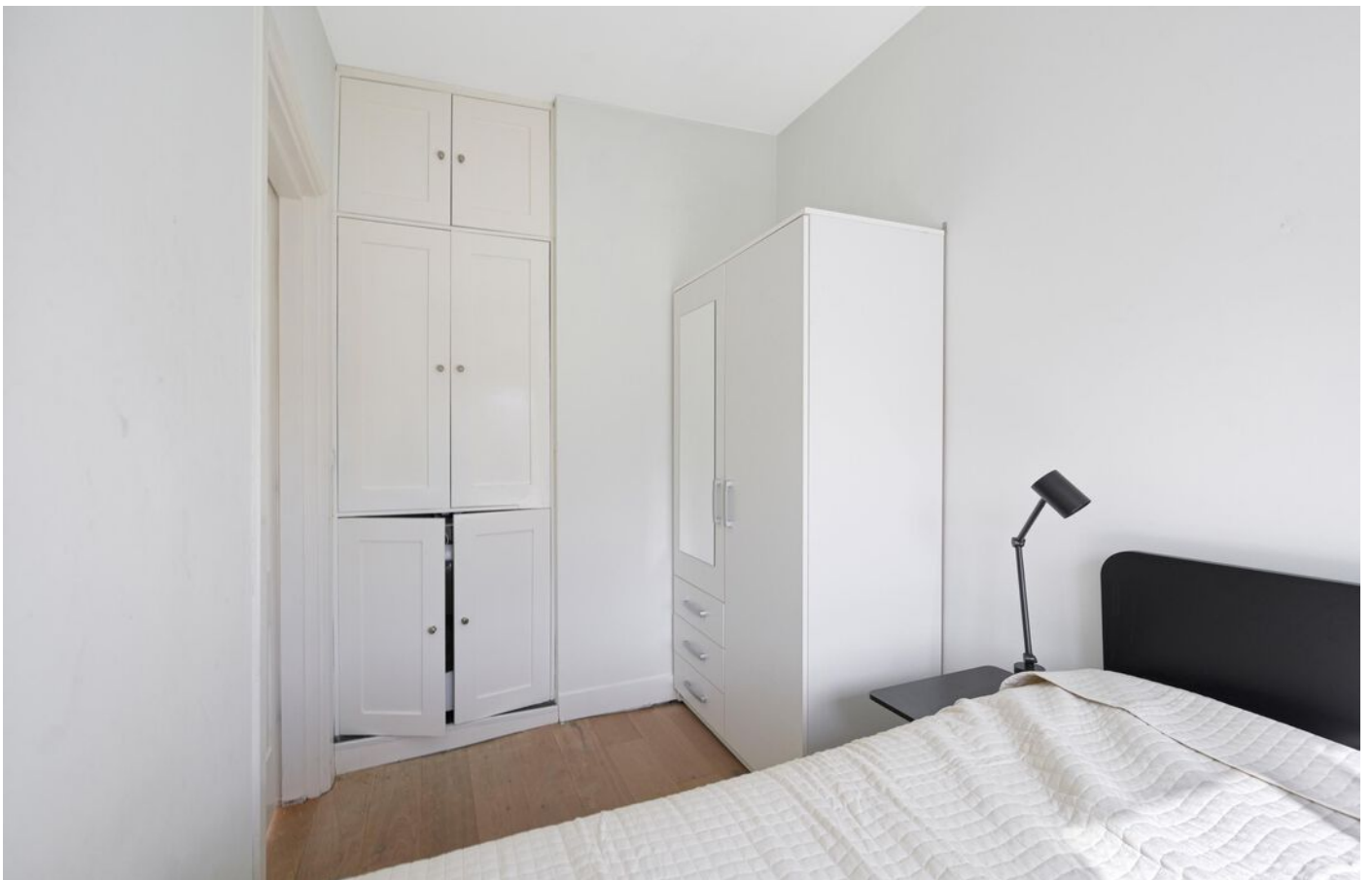












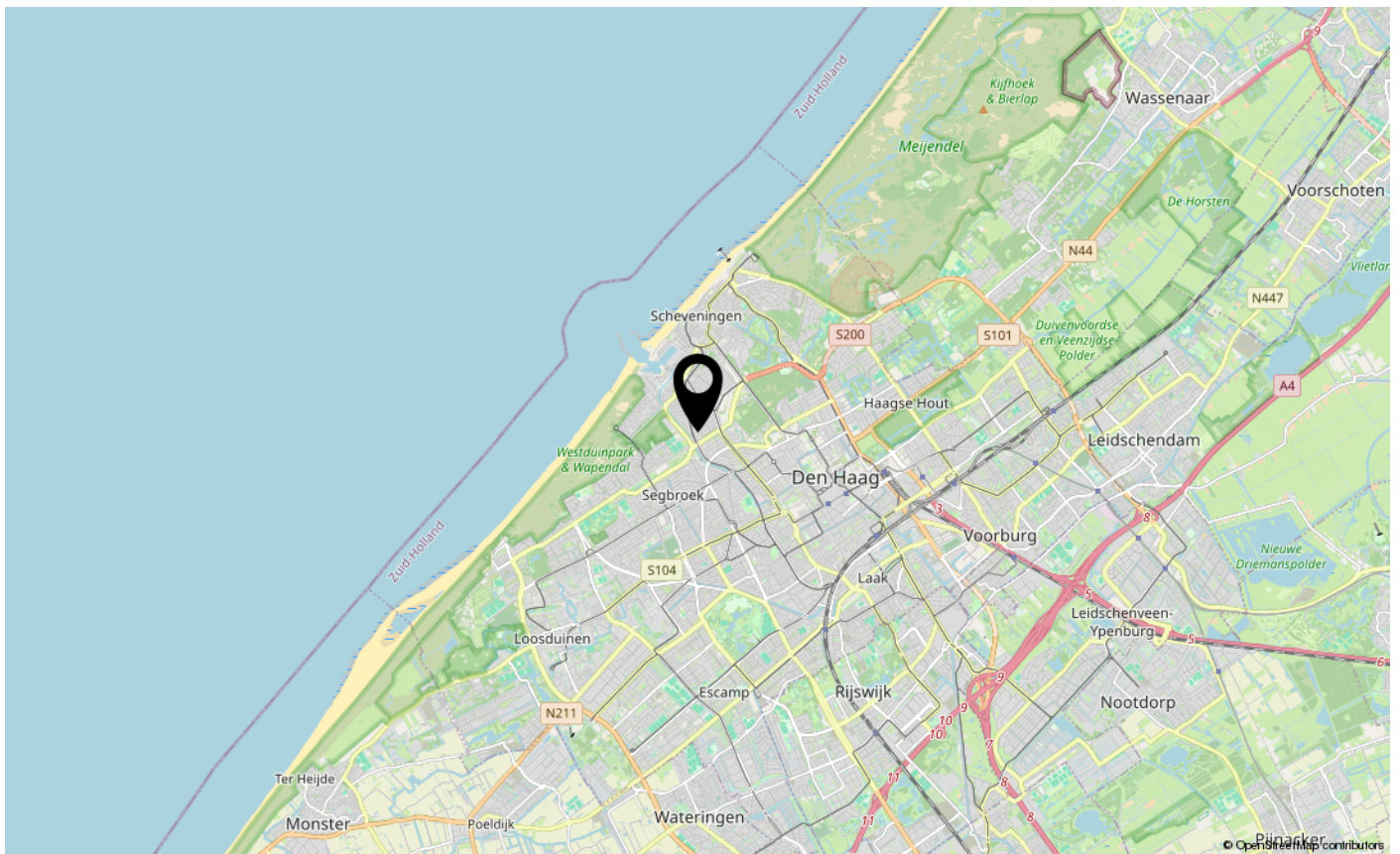
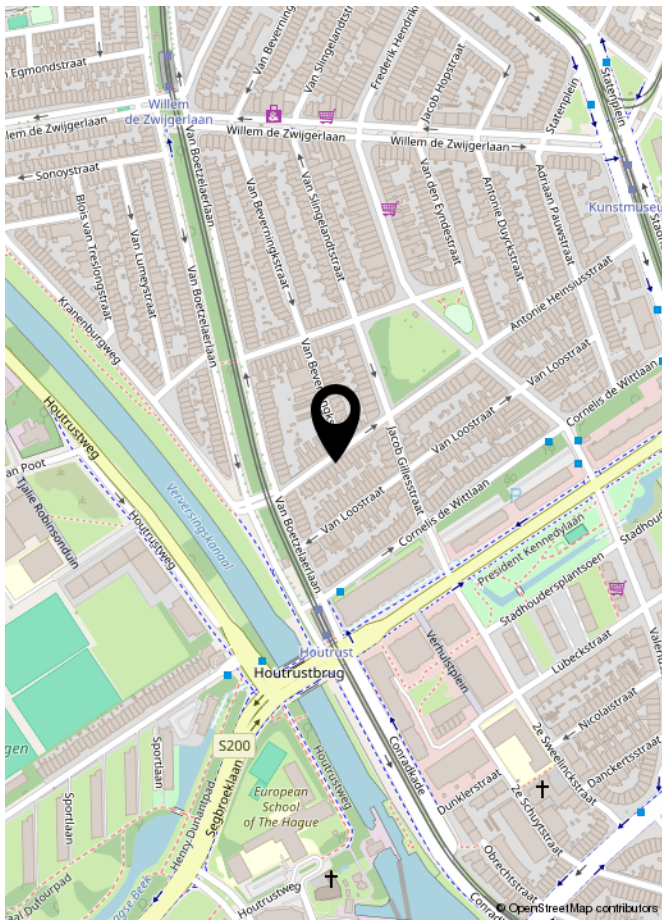








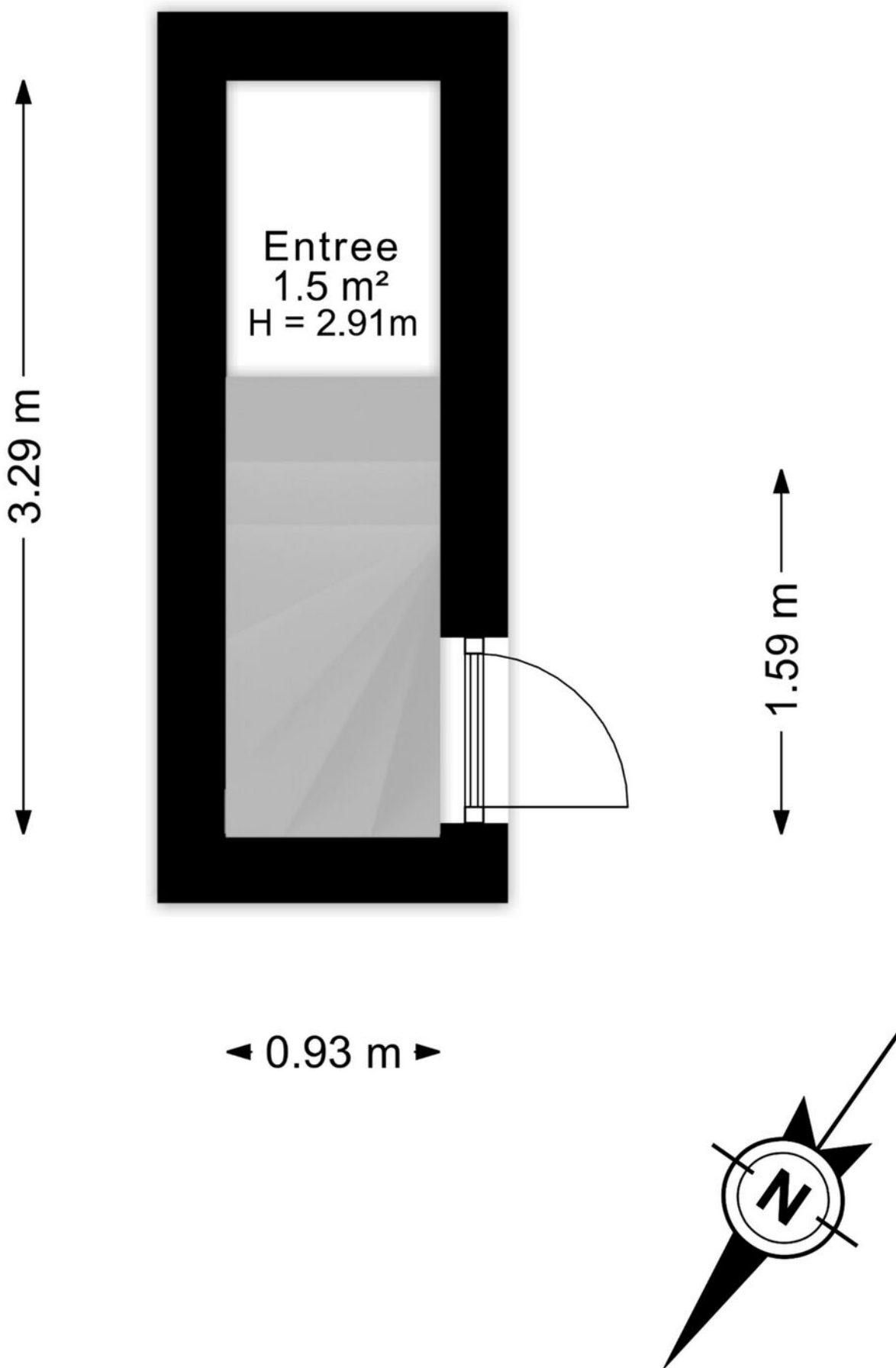
# LOCATIE



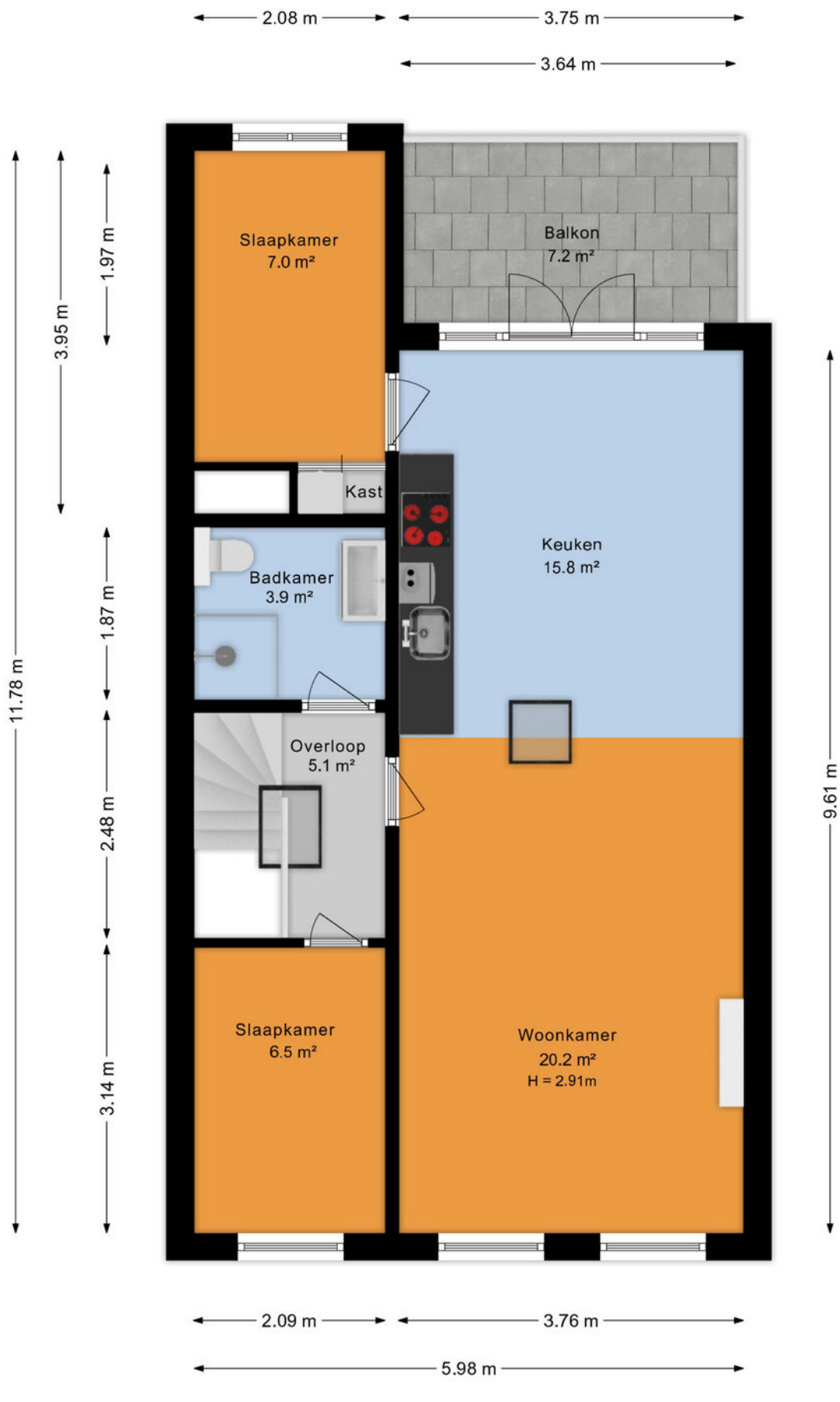




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



## **Verkoopvoorwaarden** **2<sup>e</sup> Antonie Heinsiusstraat 94A te Den Haag**

### **Biedingen**

Biedingen kunnen worden verzonden via Move.nl. of via de unieke woning website.

### **De koopovereenkomst**

Voor het opmaken van de koopovereenkomst wordt de modelovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning of voor een appartementsrecht (model 2023) gebruikt. Het model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning is in overleg vastgesteld door Vereniging Eigen Huis, Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. Deze organisaties gebruiken alle vier hetzelfde modelcontract.

Het model koopovereenkomst gaat uit van een soort standaardsituatie. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, kan de koopovereenkomst worden aangepast aan specifieke omstandigheden. De bij de transactie betrokken partijen en hun makelaars kunnen daartoe aanvullende afspraken tussen partijen in de koopovereenkomst opnemen.

### **Aanvullende artikelen op de koopovereenkomst**

Bij het opmaken van de koopovereenkomst, zullen onderstaande artikelen worden opgenomen, deze zijn onderdeel van de verkoopvoorwaarden van de verkopende partij. Koper stemt ermee in, bij het uitbrengen van een bieding, dat deze artikelen als aanvulling gelden op de koopovereenkomst.

#### Artikel: Toestemming AVG en nota van afrekening

De verkoper en koper stemmen ermee in, in het kader van de AVG, dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte/gekochte.

#### Artikel: Notariskeuze verkoper

Matzinger Eversdijk Notarissen Den Haag

#### Artikel: 'as is, where is'

Verkoper verkoopt het Verkochte inclusief alle aanwezige roerende zaken. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de Verkoper het Verkochte niet recent zelf heeft bewoond en daarom niet bekend is met enige gebreken van de aanwezige roerende zaken en aanvaard het Verkochte inclusief de aanwezige roerende zaken.

#### Artikel: Niet-zelfbewoningsclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij daarom koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. (Eventueel: Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hiervan heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.)

Artikel: Elektra-, gas- en waterlevering

Op de datum van feitelijke levering draagt verkoper zorg voor beëindiging van diens elektra-, en gaslevering. Hier komt uit voort dat koper een aanvraag hiervoor moet doen.

De meeste leveranciers verplichten dat de contractant in eigen persoon deze aanvraag doet. Beide partijen dienen uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht, doch niet eerder dan de datum genoemd in artikel 18, de aanvraag te verzorgen. Op de datum van feitelijke levering worden de meterstanden ten behoeve van de beëindiging, dan wel aanvraag van elektra-, gas- en waterlevering opgenomen. Partijen verplichten zich ertoe bedoelde meterstanden te gebruiken.

Er is een gedeelde watermeter met de burens, op de naam van de buurman. Het gebruik wordt verrekend met de buurman.

Artikel: Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan **115** jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de vloeren, ramen en kozijnen, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Koper aanvaardt de onroerende zaak in de huidige staat met alle kenbare en niet-kenbare gebreken. Bouwkundige kwaliteitsgebreken samenhangend met de ouderdom van de woning worden geacht niet belemmerd te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

Artikel: Materiaalclausule

Het is koper bekend dat ten tijde van de bouw en/of verbouw van de hiervoor omschreven onroerende zaak het normale gebruik was dat materialen werden verwerkt, welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbesthoudende- en loodhoudende materialen. Voor zover deze en/of vergelijkbare materialen (nog) aanwezig zijn wordt dit door koper geaccepteerd.

Asbestclausule (bij aanwezigheid van asbest):

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest verwerkt kan zijn. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw en/of renovatie van het verkochte de bestendige praktijk was asbest(cement)houdende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uitdien hoofde.

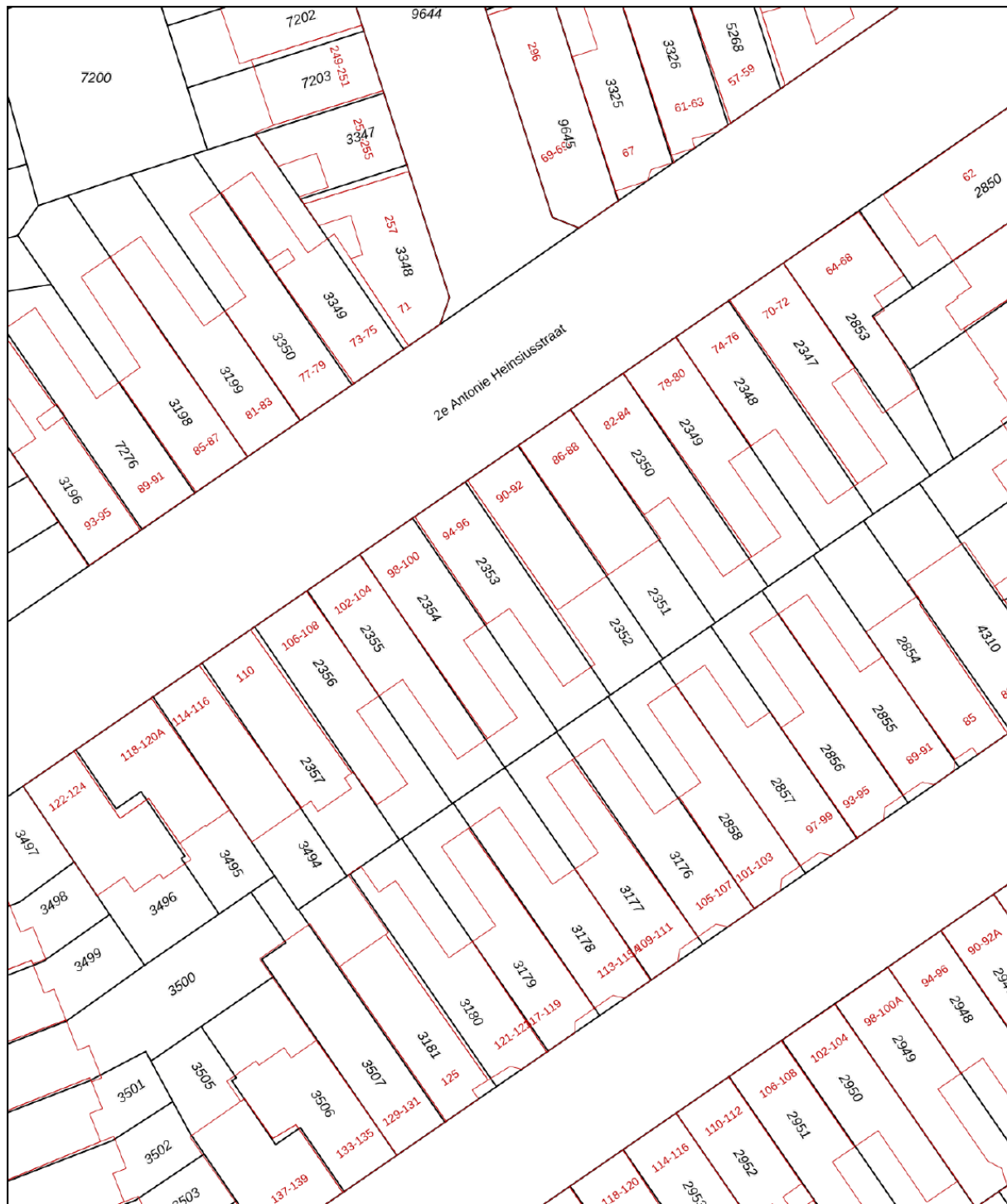
Artikel: toelichting NEN2580

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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Gravenhage	
—	Huisnummer	Sectie AK	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2353	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 februari 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.



**INTERESSE IN DEZE WONING?  
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR**

**Lindy Nikken**  **REAL ESTATE**  
EXPAT BROKER - REAL ESTATE AGENT

**BEKIJK DEZE  
WONING ONLINE!**

[webpace.yisual.com/2e antonie heinsiusstraat94 a](https://www.webspace.yisual.com/2e-antonie-heinsiusstraat94-a)



**Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!**

