

TE KOOP

Laan van Meerdervoort 1209

's-Gravenhage



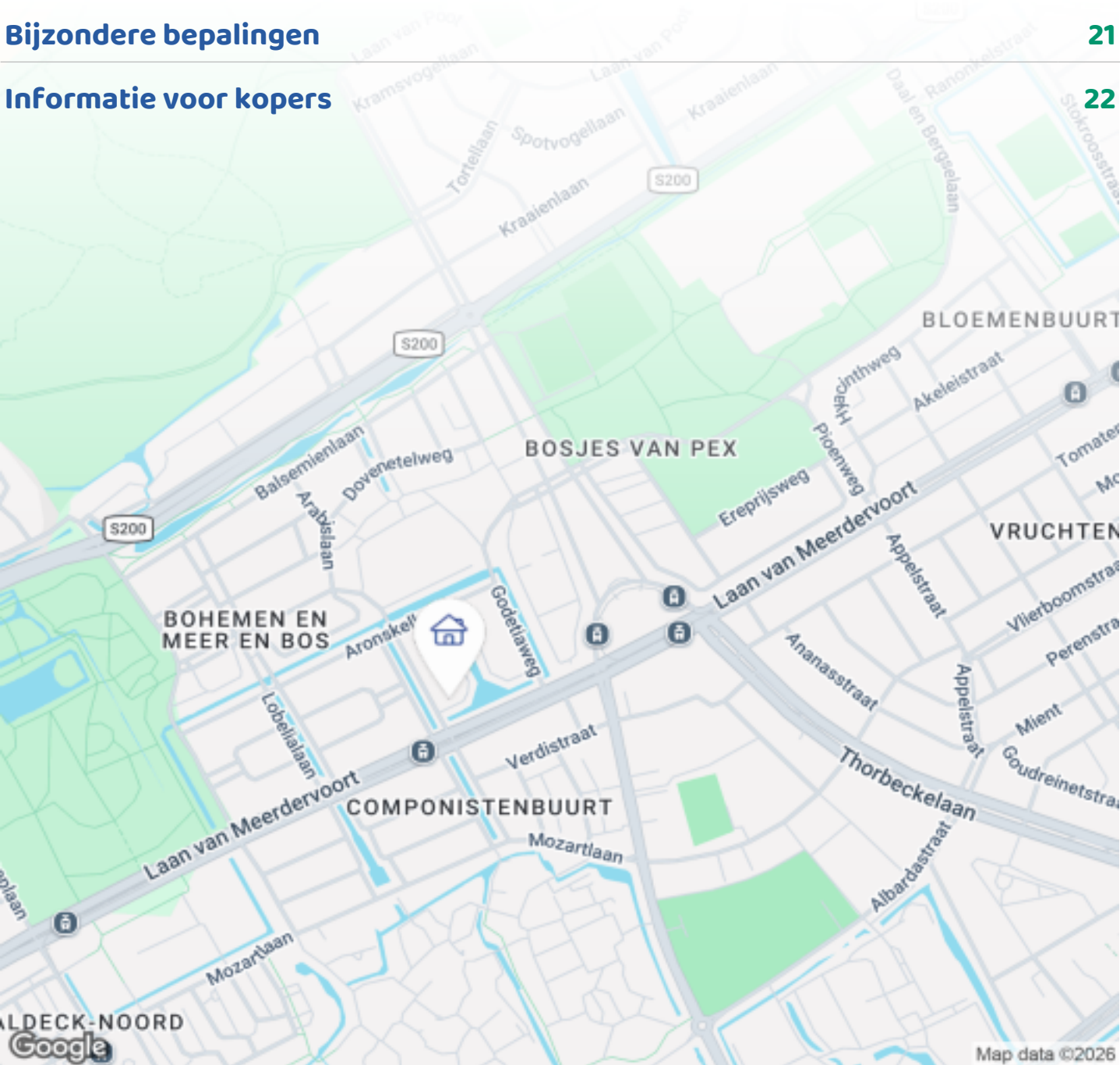
Vraagprijs

€ 445.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Laan van Meerdervoort 1209, 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

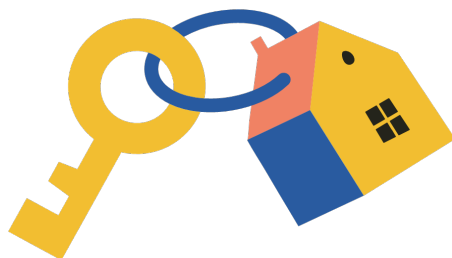


Zeer sfeervol en prachtig gerenoveerd 3-kamerappartement (88 m²) met authentieke details, vijver uitzicht en toplocatie in Den Haag.

Aan de statige Laan van Meerdervoort 1209, deel "BOHEMEN" ligt dit karaktervolle en instapklare appartement van 87 m², waar de charme van de jaren '50 naadloos samengaat met een modern wooncomfort. Dit prachtige aan een waterplantsoen gelegen appartement uit 1951 met trappenhuis met fraaie houten lambrisering en lift is met veel oog voor detail volledig gerenoveerd in 2025, waarbij de authentieke elementen zorgvuldig zijn behouden.

INDELING:

Gesloten portiek met videofoonsysteem, entree op de 1e verdieping, met lift bereikbaar, zonnig balkon, aparte (fiets)berging achter het gebouw en nog een grote berging boven in het gebouw. Bij binnenkomst valt direct de warme uitstraling op. De originele houten eiken visgraatvloer met bie, de fraaie



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

en-suitedeuren en vitrinekasten uit 1951 en andere karakteristieke details uit de bouwperiode geven de woning een unieke sfeer die je niet vaak tegenkomt.

De royale woonkamer (3,90x6,50) en eetkamer (5,50x3,20) worden verbonden door de authentieke en-suitedeuren, waardoor een prachtige leefruimte ontstaat. Aan de voorzijde kijk je uit over een sfeervolle vijver en veel groen, terwijl ook de achterzijde een vrij en groen uitzicht biedt – een zeldzame combinatie van rust en ruimte.

De luxe Nolte-keuken (2025) is een echte blikvanger en voorzien van hoogwaardige afwerking en moderne apparatuur waaronder inductiekookplaat, inbouw afzuigkap, koel- en vrieskast. Ook de stijlvolle badkamer straalt kwaliteit uit, met als eyecatcher het prachtige walnoten dubbel wastafelmeubel, dat zorgt voor een warme en luxe uitstraling en designverwarming.

Met twee ruime slaapkamers voorzien van prachtige laminaatvloeren (2025) en inbouwkasten is het appartement ideaal voor stellen, een klein gezin of thuiswerkers die een extra kamer wensen. Heerlijk genieten van de middag en avondzon op het balkon over de gehele breedte van het appartement met balkonkasten, inclusief aparte wasmachine ruimte.

Kortom een woning waarin karakter, luxe en een fantastische ligging samenkomen – een plek waar je elke dag met plezier thuiskomt.

Voor de afmetingen van de kamers verwijzen wij u naar de plattegronden.

Wonen op een uitstekende locatie

De ligging is minstens zo aantrekkelijk als de woning zelf. Tram en bus (RandstadRail lijn 3, bus 23 en 24) stoppen letterlijk voor de deur, waardoor het centrum van Den Haag en andere bestemmingen uitstekend bereikbaar zijn. Binnen 15 minuten wandelen sta je in een van de mooiste duingebieden van Nederland of op het strand. Voor prachtige wandelingen liggen eveneens 'Meer en Bos' of 'Bosjes van Pex' op 5 minuten loopafstand.

Voor de dagelijkse boodschappen en gezellige horeca

ligt het Savornin-Lohmanplein op slechts vijf minuten loopafstand.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op eeuwigdurende erfpachtgrond, waarvan de canon is afgekocht.
- Actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 357 per maand.
- Verwarming middels c.v.-combiketel, merk Remeha, bouwjaar 2010 warmwatervoorziening middels c.v.-combiketel.
- De onderhoudssituatie binnen en buiten is goed, voorgevel in juli 2026 geschilderd.
- Het appartement is aan de voorzijde en achterzijde voorzien van kunstof kozijnen met nagenoeg overal dubbelglas HR ++
- Energie label is B
- 2 Elektrisch bedienbare markiezen voorzijde
- Koper is vrij in notariskeuze
- De lood- /asbest- en ouderdomsclausules zijn van toepassing.
- Bouwjaar ca. 1951
- gratis parkeren voor de deur
- Woonoppervlakte ca. 88 m².
- Model NVM-koopakte van toepassing.

English summary

Very atmospheric and renovated 3-room apartment (88 m²) with authentic details, pond views and a prime location in The Hague.

Located on the stately Laan van Meerdervoort 1209, this characterful and move-in-ready apartment of 88 m² is beautifully situated by a landscaped water feature, where the charm of the 1950s blends seamlessly with modern living comfort. This beautiful apartment from 1951 with staircase with attractive wooden panelling and elevator was fully renovated in 2025 with great attention to detail, while carefully preserving its authentic features.

LAYOUT:

Enclosed entrance with video intercom system, entrance on the 1st floor, accessible by elevator, sunny balcony, separate bicycle/storage room behind the building and an additional large storage room upstairs

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

in the building.

Upon entering, the warm atmosphere is immediately noticeable. The original oak herringbone parquet floor with border, the beautiful original en-suite doors and display cabinets from 1951, and other characteristic details from the construction period give the home a unique atmosphere that is rarely found.

The spacious living room (3.90/6.50) and dining room (5.50 x 3.20) are connected by the authentic en-suite doors, creating a beautiful living space. At the front, you overlook an attractive pond and lots of greenery, while the rear also offers an open and green view — a rare combination of peace and space.

The luxury Nolte kitchen (2025) is a real eye-catcher and features high-quality finishes and modern appliances, including an induction hob, built-in extractor hood, refrigerator and freezer. The stylish bathroom also radiates quality, with the beautiful walnut double washbasin unit as its highlight, adding a warm and luxurious feel, along with designer heating. With two spacious bedrooms featuring beautiful laminate flooring (2025) and built-in wardrobes, the apartment is ideal for couples, a small family or people working from home who would like an extra room. Enjoy the afternoon and evening sun on the full-width balcony, which features balcony cupboards and a separate space for the washing machine.

In short, a home where character, luxury and a fantastic location come together — a place you will enjoy coming home to every day.

For the room dimensions, please refer to the floor plans.

Living in an excellent location

The location is just as attractive as the apartment itself. Tram and bus services (RandstadRail line 3, bus 23 and 24) stop literally at the doorstep, making the centre of The Hague and other destinations easily accessible. Within 15 minutes you can be in one of the most beautiful dune areas in the Netherlands or on the beach. For lovely walks, "Meer and Bos" and "Bosjes van Pex" are also just a 5-minute walk away. For daily shopping and pleasant cafés and restaurants, Savornin-Lohmanplein is only a five-minute walk away.

PARTICULARS

- Located on perpetual leasehold land, with the ground rent bought off.
- Transfer in consultation.
- Active Owners' Association, contribution €357 per month.
- Heating by central-heating combi boiler, Remeha brand, built in 2010
- The maintenance condition inside and outside is good.
- The apartment has synthetic window frames with double glazing at the front and rear.
- Electric awnings at the front.
- Energy label B.
- The buyer is free to choose the notary, provided it is in The Hague region.
- The lead, asbestos and age clauses apply.
- Year of construction approx. 1951.
- free parking in front of the apartment
- Living area approx. 88 m².
- Model NVM purchase agreement applies.



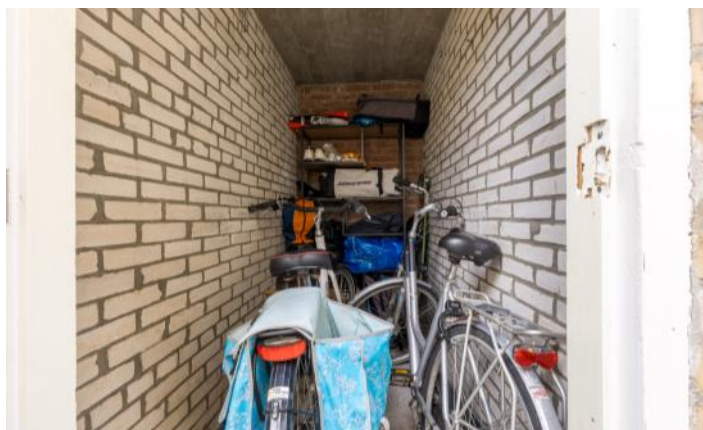


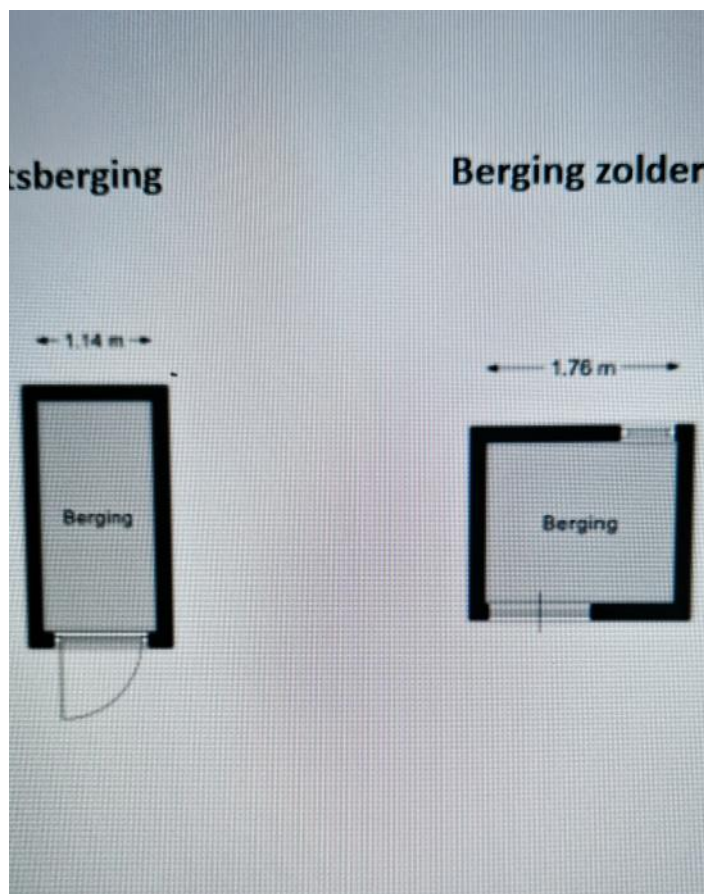








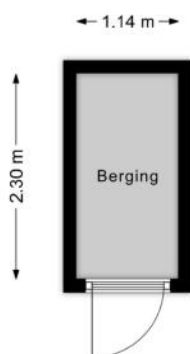




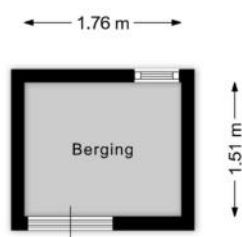
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1951
Specifiek	Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	291 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	87 m ²
Overige inpandige ruimte	1 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
Externe bergruimte	5 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	4 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta
Bouwjaar cv-ketel	2010
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
----------------	------------------

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 357 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Loosduinen H 6379 13

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> - Gelegen op Gemeentelijke (eeuwigdurende) erfpachtgrond, waarvoor de canon eeuwigdurend is afgekocht

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - De woning beschikt zowel over een berging op de zolderverdieping, als op de begane grond (via een achterpad te bereiken)

- Er is een Ouderdoms- en een Asbestclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires			●
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Alle bedden (december 2025), kledingkasten en AEG combi was/droog-machine (januari 2026) kunnen overgenomen worden.



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

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.