

TE KOOP

Lupineweg 35

's-Gravenhage



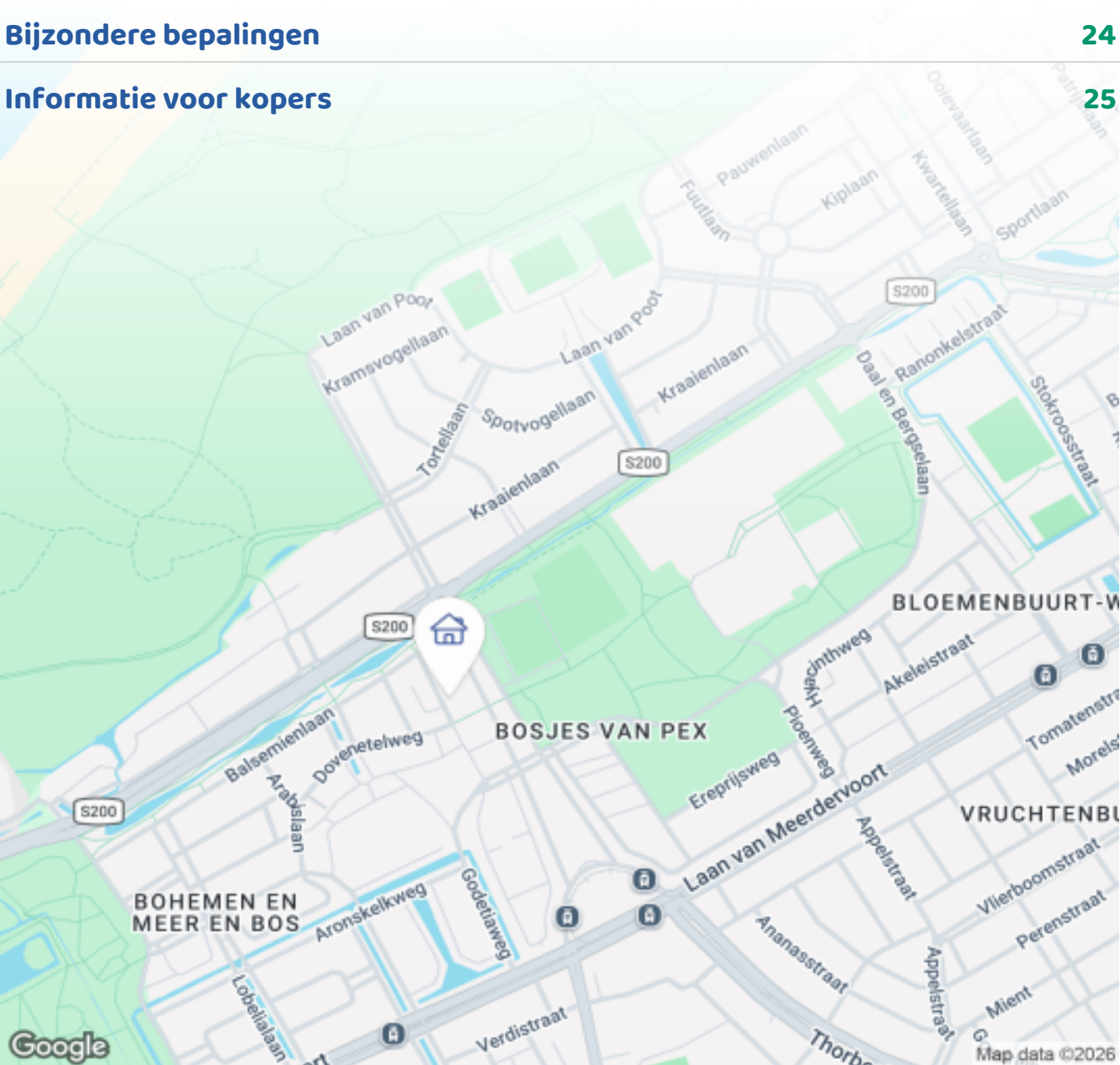
Vraagprijs

€ 795.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



For English see below!

ZELDZAME KANS - ZEER LUXE, COMPLEET
GERENOVEERDE 167m2 WONING MET ENERGIELABEL
A.

Een uniek huis zoals deze komt niet vaak voorbij. Op slechts 5 minuten van het strand vindt u deze luxe, volledig gerenoveerde woning van 167 m2 met groot dakterras en berging. In 2025/26 is de gehele woning door de huidige eigenaren zeer smaakvol gerenoveerd, hierbij zijn kosten nog moeite bespaard gebleven. Voor de afwerking zijn luxe materialen zoals een massief eikenvloer, professionele RVS-keuken en Italiaans travertin gebruikt. Verschillende kamers zijn opengetrokken om zo een zeer ruime woonkamer/leefkeuken te creëren. Daarnaast zijn meerdere slaapkamers samengevoegd om royale slaapvertrekken te creëren. Met een groot, luxe, dakterras op het zuidwesten geniet je tot 's avonds laat van de zon.



Woningbrochure: Lupineweg 35, 's-Gravenhage

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bijzonderheden

U hoeft helemaal nergens meer over na te denken en kunt direct intrekken. In 2025/2026 hebben de volgende werkzaamheden plaatsgevonden:

Keuken

- Professionele RVS keuken geïnstalleerd
- Boretti 8-pits gasfornuis + afzuiger
- Quooker

Vloeren

- massief eikenhouten visgraat vloer eerste verdieping
- luxe sisal uit Madagaskar op de tweede verdieping

Badkamer

- uniek Italiaanse travertin
- messing kranen
- teakhouten badkamer meubel
- sauna op balkon

Energie

- Energielabel A
- maandelijkse lasten +- €40,-
- warmtepomp airco (verwarmen benedenverdieping)
- warmtepomp boiler (warmwater voorziening)
- 4 zonnepanelen 2200 piekwatt
- thuisbatterij 2.7 KWh
- houtkachel A+++
- HR++ glas beneden en bovenverdieping
- dak geïsoleerd 120mm PIR platen
- gasaansluiting verwijderd

Dakterras

- prachtig dakterras gelegen op zuidwesten. Zon tot 's avonds laat
- tropisch hardhouten vlinderplanken
- HR ++ glas

Overig:

- nieuwe dakkapel geïnstalleerd aan de voorzijde
- gehele woning gestukt
- gehele woning voorzien van nieuwe elektrische bedrading
- gehele woning voorzien van nieuwe waterleidingen

Bijzonderheden:

- oplevering in overleg
- eigen berging / schuur
- nieuwe erfpacht volgens AB-24 (€858 bruto per half jaar, fiscaal aftrekbaar)
- gratis parkeren voor de deur
- scholen, sport, kinderopvang, supermarkten en andere voorzieningen allemaal binnen loopafstand

Ligging:

De woning bevindt zich aan een rustige straat, dichtbij de duinen. Het strand is op nog geen 5 minuten te bereiken. Het is een kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen om de hoek. Er is genoeg gratis parkeergelegenheid voor de deur. De woning is gelegen op een toplocatie met zowel stad als natuur om de hoek.

In de buurt

- Duinen en strand - 5 minuten
- School en sportgelegenheden - 1 minuut
- OV - 1 minuut
- Supermarkt (Albert Heijn XL) en shoppingcentra Savornin Lohmanlaan - 2 minuten

Zoals u ziet betreft het hier een zeer smaakvol en luxe gerenoveerde woning op een toplocatie.

Interesse?

Laat deze kans niet schieten! Neem snel contact op voor een bezichtiging en ontdek zelf waarom deze woning perfect voor jou is.

RARE OPPORTUNITY - TURN KEY APARTMENT - VERY LUXURIOUS, FULLY RENOVATED 167m² HOME WITH ENERGY LABEL A

A unique home like this doesn't come along often. Just 5 minutes from the beach, you'll find this luxurious, fully renovated home with 167.1 m² of living space plus large rooftop terrace and shed. In 2025/26 the entire house

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

was tastefully renovated by the current owners, with no expense or effort spared. Very high-end materials were used for the finishing, such as solid oak flooring, a professional stainless-steel kitchen, and Italian travertine. Several rooms have been opened up to create a spacious living room/open-plan kitchen. In addition, multiple bedrooms have been combined to create generous sleeping quarters. With a large, luxurious roof terrace facing southwest, you can enjoy the sun until late in the evening.

Special features:

You won't need to think about a thing and can move in right away. In 2025/2026 the following work was carried out:

New kitchen

- Professional stainless-steel kitchen
- Boretti 8-burner gas range + extractor hood
- Quooker

New flooring

- Solid oak herringbone floor on the first floor
- Luxury sisal from Madagascar on the second floor

New bathroom

- Unique Italian travertine slabs
- Brass taps
- Teak bathroom furniture
- Sauna on the balcony

Energy

- Energylabel A
- Monthly costs approx. €40,-
- Heat pump air conditioning (heating for the ground floor)
- Heat pump boiler (hot water supply)
- 4 solar panels 2200 watt
- home battery 2.7 KWh
- wood stove A+++
- HR++ glazing on the ground and upper floors
- roof insulated with 120mm PIR panels
- gas connection removed

New roof terrace

- Beautiful roof terrace facing southwest. Sun until late in the evening
- Tropical hardwood decking
- HR++ glazing

Other:

- New dormer window installed in 2026
- Entire house replastered
- Entire house fitted with new electrical wiring
- Entire house fitted with new water pipes

Details:

- Delivery in consultation
- New favorable leasehold under AB-24 terms (€858 gross per half year, tax-deductible)
- Free parking right outside
- Schools, sports facilities, childcare, supermarkets, and other amenities all within walking distance

Location:

The property is situated on a quiet street, close to the dunes. The beach is less than 5 minutes away. It's a family-friendly neighborhood with all amenities just around the corner. There is plenty of free parking available outside. The home is located in a top location with both city and nature nearby.

In the neighborhood

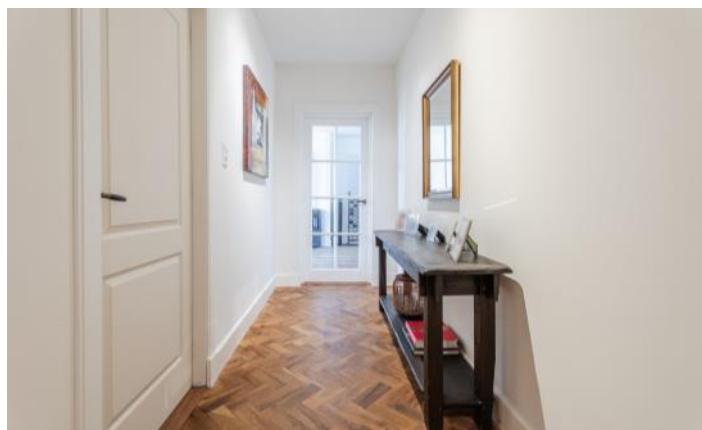
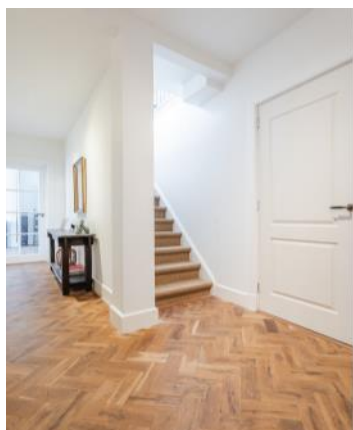
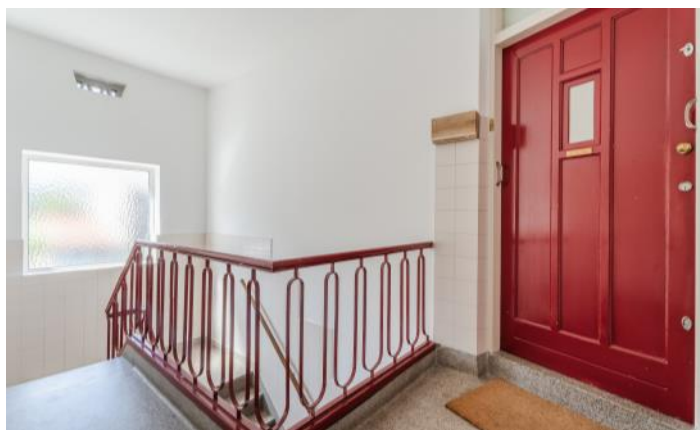
- Dunes and beach - 5 minutes
- School and sports facilities - 1 minute
- Public Transportation - 1 minute
- Albert Heijn XL supermarket and Savornin Lohmanlaan shopping center - 2 minutes

As you can see, this is a very tastefully and luxuriously renovated home in a prime location.

Interested?

Don't miss this opportunity! Get in touch quickly to arrange a viewing and discover for yourself why this home is perfect for you.









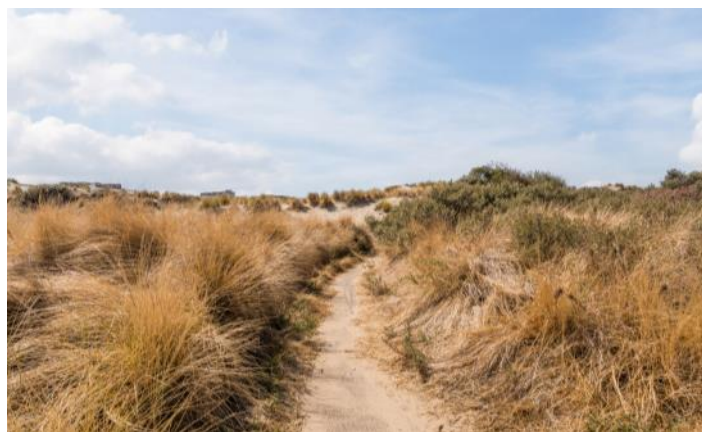












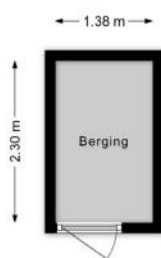
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekwoning, Dubbel bovenhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1953
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	562 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	167 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	24 m ²
Externe bergruimte	4 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 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Sauna, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Warmtepomp, Houtkachel
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	21 m² (3,6m diep en 5,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 60 per maand
--------------	----------------

Kadastrale gegevens

Loosduinen H 4569 3

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

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting		●	
Rookmelder		●	
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
Fornuis	●		
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)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat			●
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Zonnepanelen

Thuisaccu/batterij

Warmtepomp airco

Warmtepomp boiler



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.