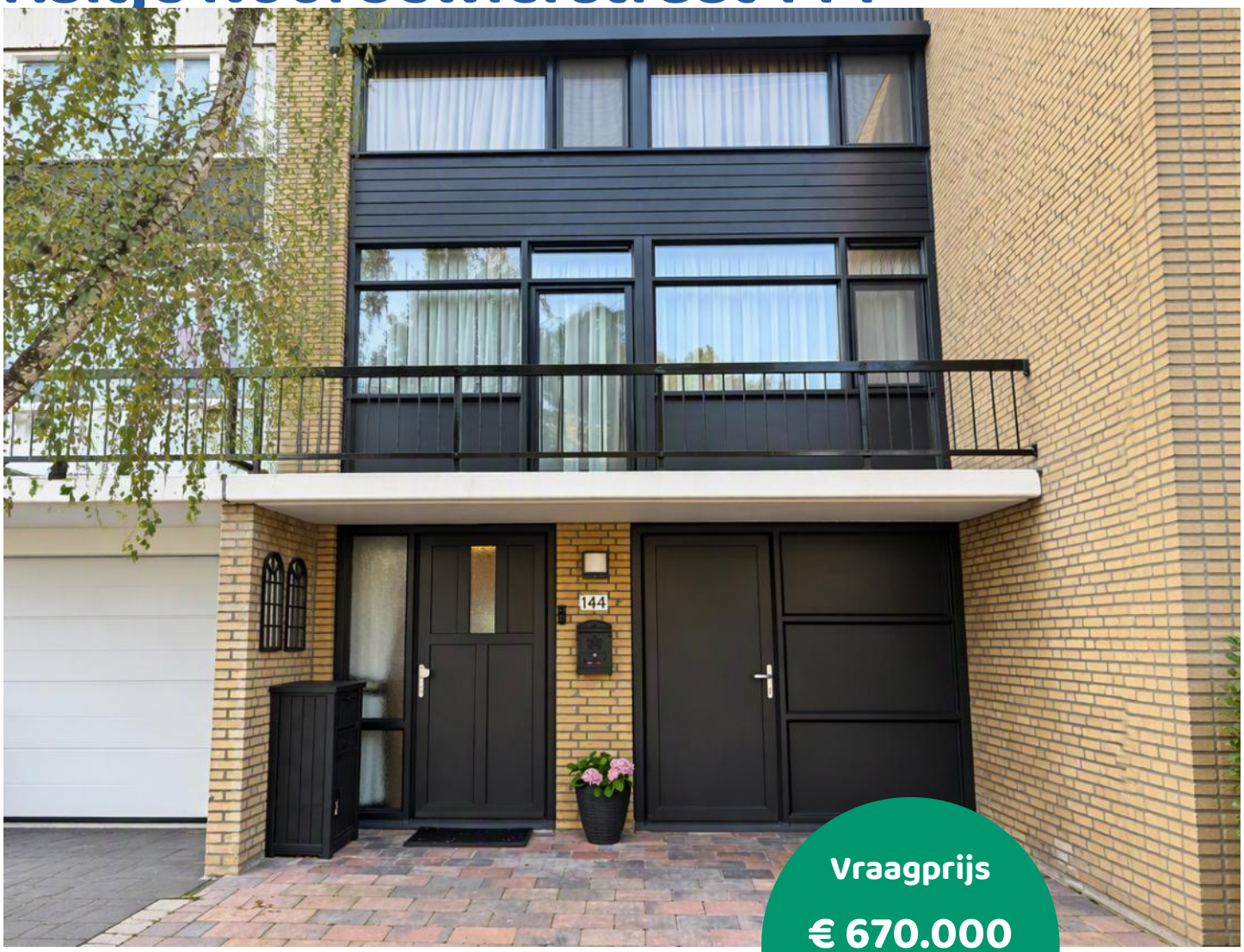
TE KOOP

Aaltje Noordewierstraat 144



Vraagprijs

€ 670.000

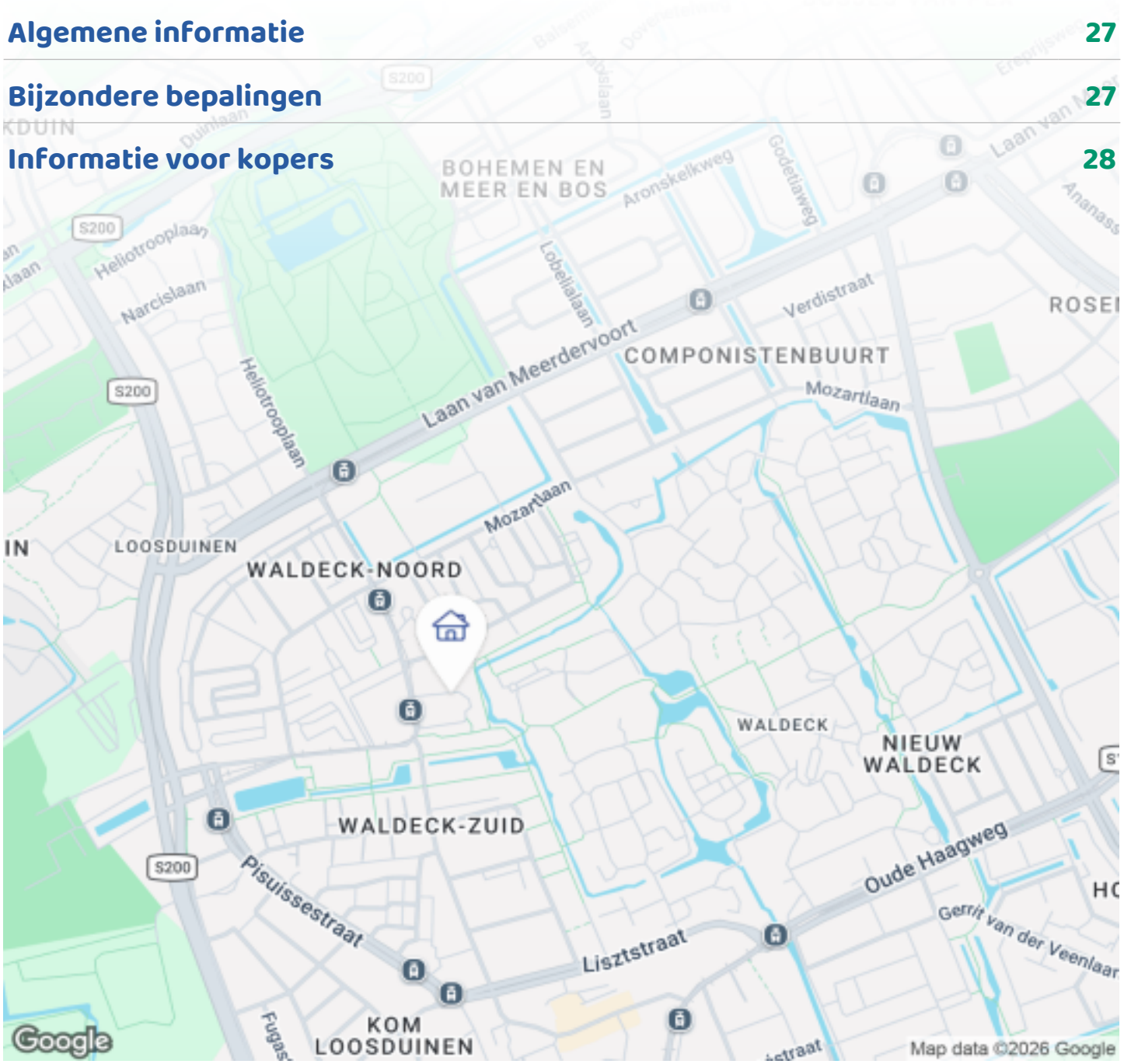
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



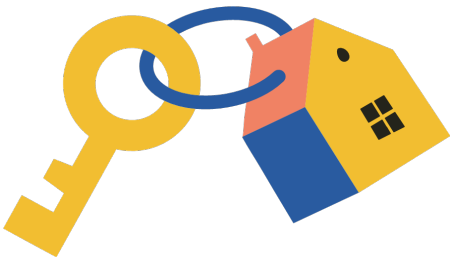
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruim, energiezuinig en instapklaar wonen nabij strand en zee! • Den Haag • 135 m² woonoppervlak • 3 slaapkamers • Energielabel A
Rustig en ruim wonen, terwijl winkels, openbaar vervoer, strand en natuur allemaal dichtbij zijn.

De woning
Welkom in deze ruime woning van 135 m² woonoppervlak, gelegen op een perceel van 119 m² in Waldeck-Noord. De woning heeft een inhoud van circa 482 m³ en beschikt daarnaast over 14 m² inpandige ruimte, 7 m² bouwgebonden buitenruimte en 3 m² externe bergruimte.

De woning uit 1972 is eind 2024 grondig vernieuwd en verduurzaamd. Het dak is vernieuwd en geïsoleerd, de gevel is aangepakt en de kozijnen, ramen en deuren zijn vervangen door kunststof exemplaren met HR++-glas. Ook het balkon, de keuken en de elektrische installatie zijn vernieuwd.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Met energielabel A, 13 zonnepanelen, 2 airco's (met 3 binnen units) en uitgebreide mogelijkheden voor verwarmen en koelen is veel aandacht besteed aan comfort en energiezuinig wonen.

Begane grond
Op eigen terrein is er plaats voor het parkeren van een auto.
Via de entree kom je in de hal met de karakteristieke wenteltrap naar de verdiepingen. De begane grond is voorzien van plavuizen en beschikt over een toilet, een ruime berging (oorspronkelijk een garage) en de royale woonkeuken.

De berging biedt praktische ruimte voor onder andere de wasmachine en droger en beschikt over de benodigde aansluitingen.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkeuken. De keuken is eind 2024 vernieuwd en voorzien van een inductiefornuis met ruime oven, een cooker en diverse praktische voorzieningen.

Via de schuifpui loop je zo de tuin in met een Weinor-uitvalscherm. De ca. 38 m² grote achtertuin ligt op het zuidoosten en is ongeveer 7,6 meter diep en 5 meter breed. Er is een berging en een tuinhuis dat al is voorbereid op stroom en internet.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevindt zich de royale woonkamer met een fraaie visgraat parketvloer. De open haard vormt een sfeervol middelpunt van de ruimte.
De woning is hier voorzien van airconditioning en meerdere infraroodpanelen, zodat je zowel in de zomer als in de winter comfortabel kunt verblijven.
Vanuit de woonkamer is er toegang tot het balkon, dat eind 2024 volledig is gerenoveerd.
Voor de warme dagen is er zonwering aanwezig in de vorm van een screen.

Tweede verdieping
De tweede verdieping beschikt over een laminaatvloer in de slaapkamers en overloop. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime ouderslaapkamer met eigen airconditioning. Aan de achterzijde zijn nog twee slaapkamers, die gebruikmaken van een gedeelde airco.
De badkamer is voorzien van plavuizen, een ligbad, een aparte douche en een tweede toilet. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig, waaronder een opbergkast en een aparte ruimte waarin de 100-liter elektrische boiler staat. Ook hier is extra ruimte beschikbaar om spullen netjes op te bergen. De ramen op de tweede verdieping zijn voorzien van rolluiken aan zowel de voor- als achterzijde.

Comfort en energiezuinigheid
Bij de renovatie eind 2024 is veel aandacht besteed aan comfort en energie. Zo is het gehele huis gas vrij.
De woning beschikt over:
•Energielabel A
•13 zonnepanelen
•2 airco's (met 3 binnen units)
•HR++-glas in alle ramen en deuren
•Een 100-liter elektrische boiler voor de badkamer
•Een Quooker in de keuken
•Infraroodpanelen in de hal, keuken en woonkamer
•Elektrische rolluiken op de tweede verdieping
•Elektrische zonwering bij de woonkamer en keuken/tuin
•Horren in de gehele woning

De combinatie van deze voorzieningen maakt het huis comfortabel in ieder seizoen.
Rustig wonen met alles dichtbij.
De ligging in Waldeck-Noord is een van de grote pluspunten van deze woning. Je woont hier rustig en ruim, maar hoeft voor de dagelijkse voorzieningen nauwelijks de auto te pakken. Het winkelcentrum en openbaar vervoer bevinden zich op ongeveer 3 minuten lopen. Het strand is in circa 25 minuten lopen bereikbaar en ook het bos ligt op ongeveer 10 minuten lopen.

Voor gezinnen zijn er meerdere scholen op korte loopafstand. De internationale school bevindt zich op ongeveer 12 minuten lopen. Ook het centrum van Den Haag is goed bereikbaar: met tram 3 ben je er in

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

ongeveer 25 minuten.

Een huis waar de grote werkzaamheden al zijn gedaan
Met 135 m² woonoppervlak, drie slaapkamers, een ruime woonkeuken, een royale woonkamer, een tuin op het zuidoosten, balkon, eigen parkeergelegenheid en volop bergruimte biedt deze woning veel ruimte voor comfortabel wonen.
Daar komt bij dat de belangrijkste vernieuwingen eind 2024 zijn uitgevoerd. Dak, gevel, kozijnen, ramen en deuren, balkon, keuken en elektra zijn aangepakt en de woning is voorzien van zonnepanelen en energielabel A.

Een ruim en comfortabel huis op een rustige, maar bijzonder goed bereikbare plek in Den Haag. Een woning waar je de grote werkzaamheden achter je laat en je vooral kunt richten op het wonen en genieten.

English
Spacious, energy-efficient, and turn-key living in Waldeck-Noord, The Hague • 135 m² living area • 3 bedrooms • Energy label A
Peaceful and generous living, with shops, public transport, the beach, and nature all within easy reach.

The Home
Welcome to this spacious home offering 135 m² of living space on a 119 m² plot in sought-after Waldeck-Noord. The property has a volume of approx. 482 m³, along with 14 m² of other indoor space, 7 m² of building-related outdoor space, and 3 m² of external storage.
Built in 1972, the house underwent a thorough renovation and sustainability upgrade in late 2024. The roof was renewed and insulated, the facade treated, and all window frames, windows, and doors replaced with high-grade synthetic (uPVC) frames fitted with HR++ double glazing. The balcony, kitchen, and electrical installations have also been completely updated.
With an Energy Label A, 13 solar panels, multiple air conditioning units (3 indoor units for heating and cooling), and extensive climate control options, this home delivers year-round comfort with low running costs.

Ground Floor
Private on-site driveway parking for one vehicle.
The entrance hall features a characteristic spiral staircase to the upper floors. The ground floor is finished with practical tiled flooring and provides access to a guest toilet, a generously sized utility/storage room, and the spacious open-plan kitchen/diner.
The utility room offers convenient space and all necessary connections for a washing machine and tumble dryer.
At the rear is the spacious dining kitchen, renewed in late 2024. It comes fully equipped with an induction cooker with a large oven, an instant boiling-water tap (Quooker), and abundant storage and worktop space. Sliding doors open onto the southeast-facing garden, equipped with a premium Weinor retractable awning. The garden (approx. 38 m², roughly 7.6 m deep by 5 m wide) includes a storage shed and a garden shed already pre-wired for electricity and internet.

First Floor
The entire first floor is dedicated to a spacious living room featuring elegant herringbone parquet flooring. A wood-burning fireplace forms the warm focal point of the room.
Equipped with both air conditioning and multiple infrared panels, the living room stays perfectly tempered in summer and winter alike. Direct access leads to the balcony, completely refurbished in late 2024. An external motorized screen provides sun shading on brighter days.

Second Floor
The second floor features laminate flooring across the landing and bedrooms. At the front lies the generous primary bedroom with its own air conditioning unit. To the rear are two further bedrooms sharing an additional air conditioning unit.
The bathroom is tiled and fitted with a bathtub, a separate shower, and a second toilet. Practical storage solutions include a linen closet and a dedicated utility

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

closet housing the 100-litre electric water boiler, offering extra room for organized storage. All second-floor windows are fitted with electric roller shutters at both front and back.

Comfort & Energy Efficiency
During the late 2024 renovation, the home was made entirely gas-free (gasloos). Key features include:

Energy label A
13 solar panels
3 indoor air conditioning units (heating & cooling)
HR++ high-efficiency glazing throughout
100-litre electric boiler for hot water supply
Instant boiling-water tap in the kitchen
Infrared heating panels in the hallway, kitchen, and living room
Electric roller shutters on the entire second floor
Electric sunscreens/awning for the living room, kitchen, and patio
Custom fly/insect screens installed throughout the house

Peaceful Living Close to Everything
The location in Waldeck-Noord is one of the home's greatest assets. You enjoy quiet, suburban living with zero compromise on convenience:
Shopping centre and public transport links within a 3-minute walk.
Green parks and woodlands within a 10-minute walk.
The beach (Kijkduin) within roughly 25 minutes on foot (or a 7-minute cycle).
The International School of The Hague (ISH) is just a 12-minute walk.
Direct connection to The Hague city centre: Tram 3 reaches downtown in approx. 25 minutes.
Fully Renovated & Move-In Ready
With 135 m² of living space, three bedrooms, a large live-in kitchen, a spacious first-floor lounge, a sunny southeast-facing garden, balcony, private parking, and extensive storage, this home offers modern comfort at scale.
With all major capital improvements completed in late 2024—roof, facade, frames, glazing, electrics, kitchen, and climate installations—you can skip the renovation stress and move straight into a sustainable, turnkey home.



FOTO'S







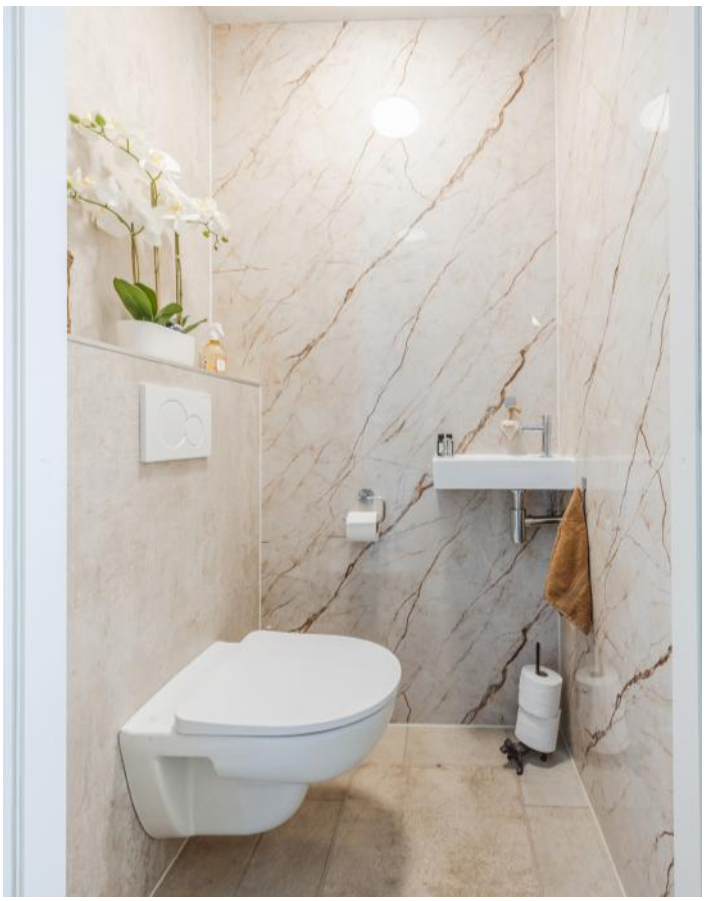




FOTO'S







FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S













FOTO'S







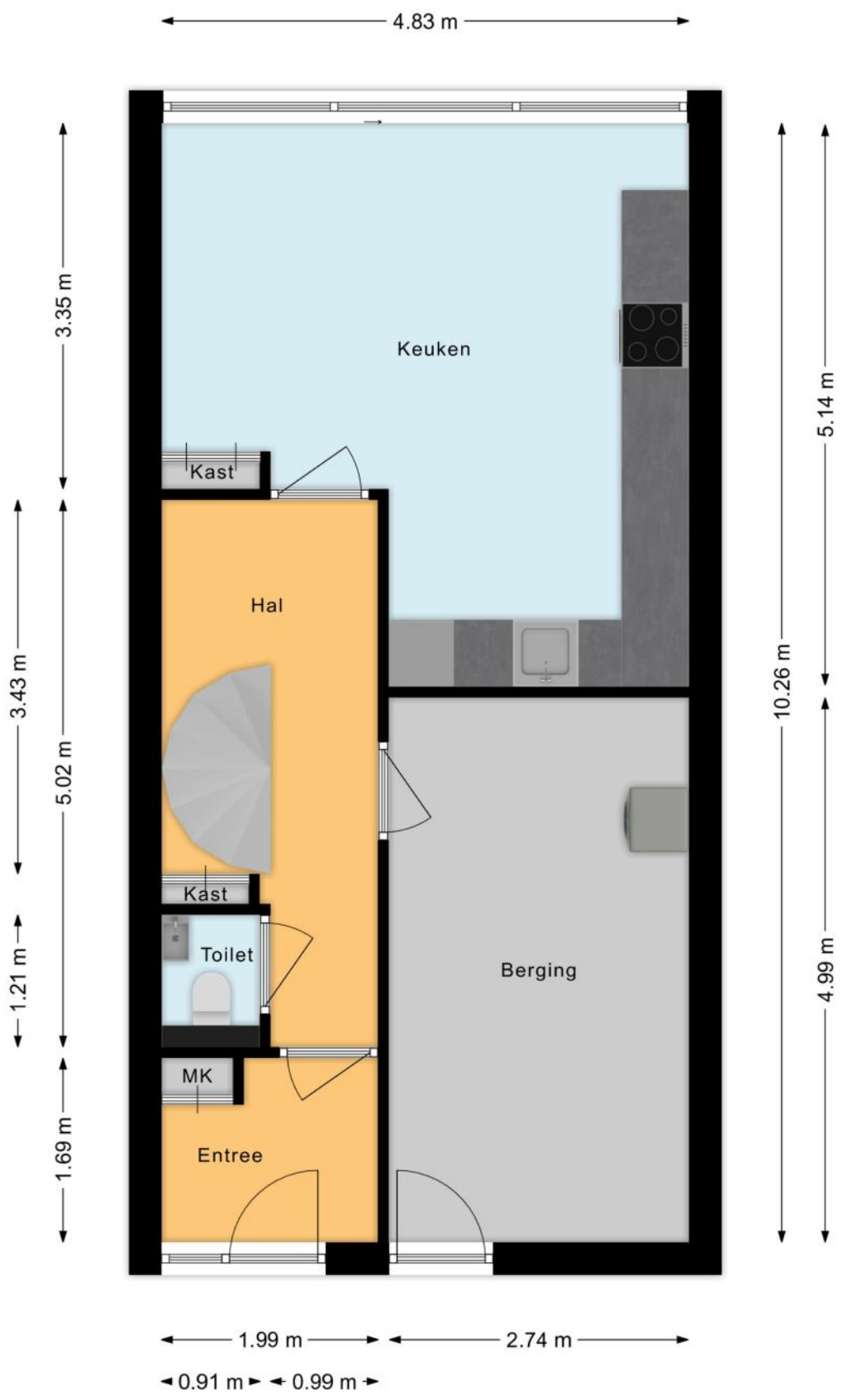




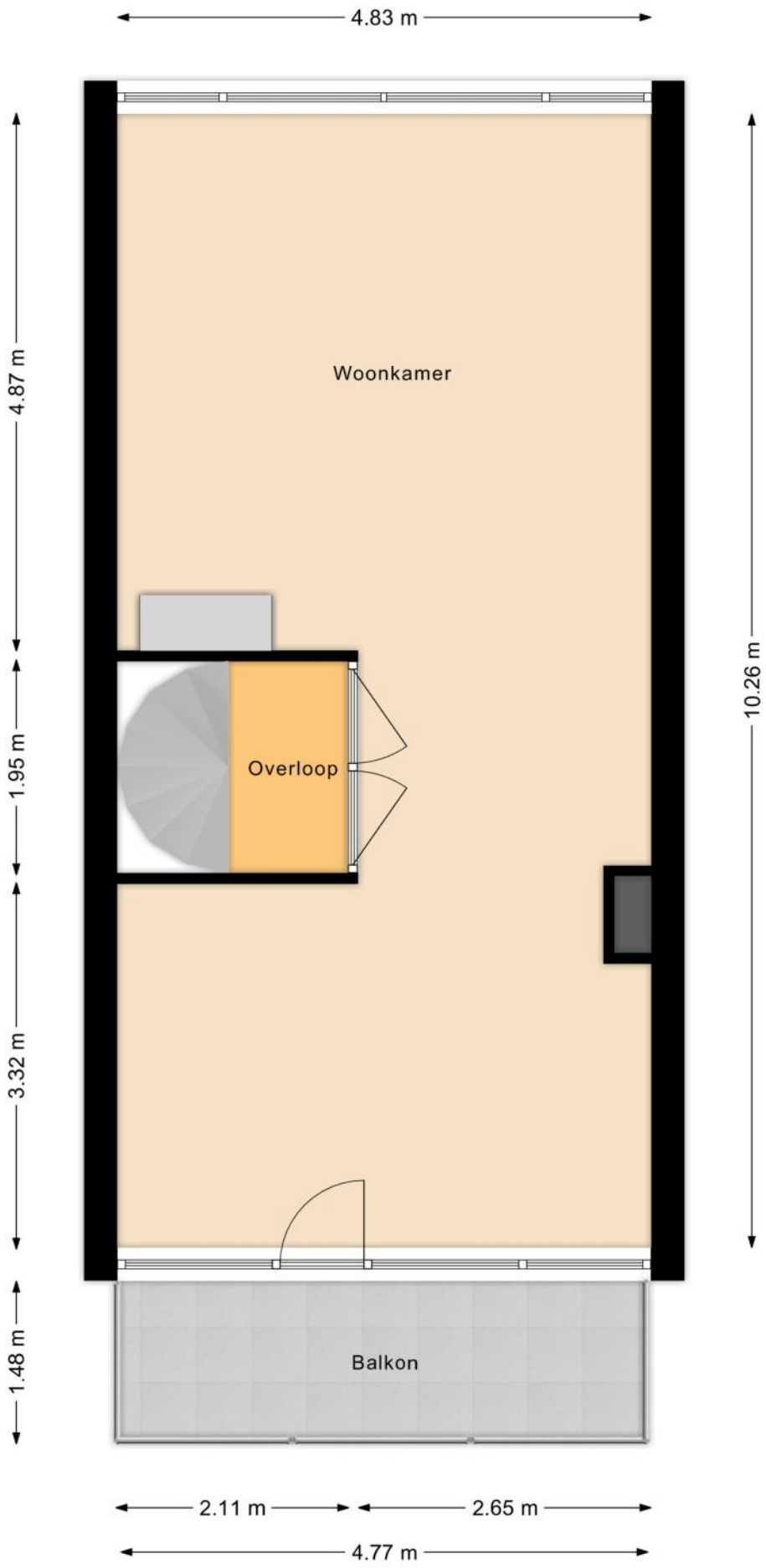
FOTO'S


1.75 m
1.75 m
Berging
1.75 m
1.75 m
Tussenkamer
Slaapkamer 2
Kast
Berging
Overloop
Badkamer
Slaapkamer 1
Woonkamer
Overloop
Balkon
Keuken
Kast
Hal
Toilet
Berging
Entree

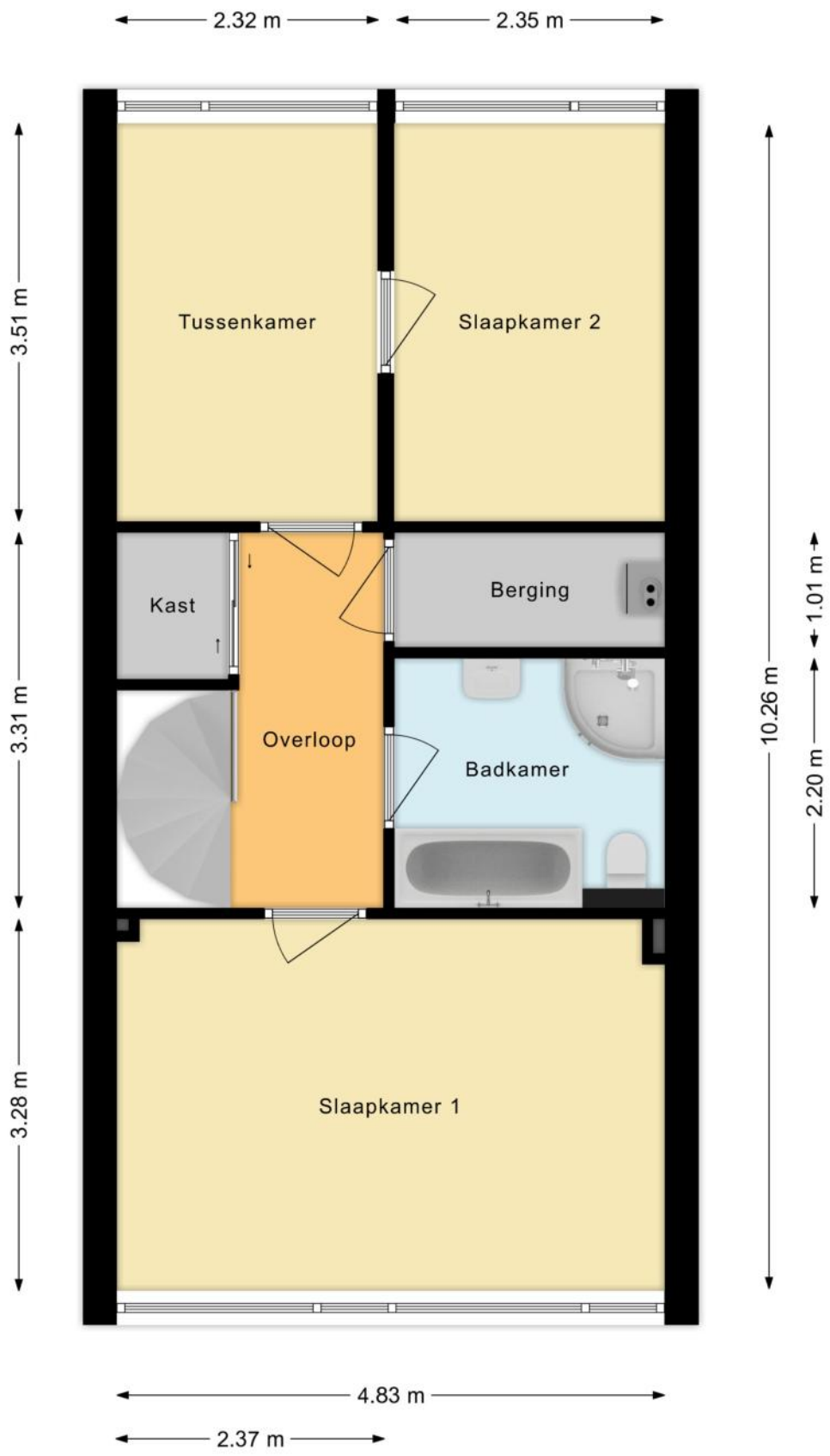
PLATTEGRONDEN



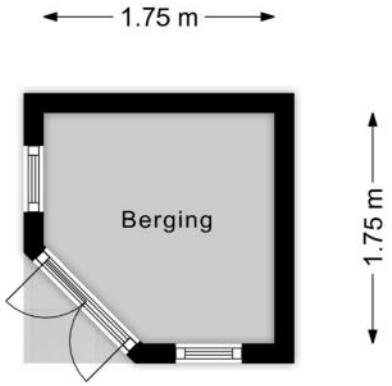
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1972**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**119 m²**
Inhoud	**482 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**135 m²**
Overige inpandige ruimte	**14 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**7 m²**
Externe bergruimte	**3 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 en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas**
Verwarming	**Openhaard, Warmtepomp**
Warm water	**Elektrische boiler eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**38 m² (7,6m diep en 5,0m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuidoosten**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Inpandig**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra, Voorzien van water**
Isolatie	**Geen isolatie**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Loosduinen H 5876

Oppervlakte	**119 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> Eigen grond

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting		●	
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus		●	
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

Overige zaken

Diverse plafondlampen blijven hangen. Deze zijn geschakeld met de infra rood panelen.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Loosduinen
Sectie	H
Perceel	5876

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 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.

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 welover-wogen 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

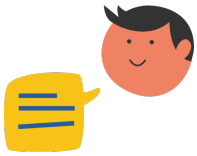
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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.