# 's-Gravenhage

Antwerpsestraat 16

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

**€ 1.475.000,- k.k.**




# Jouw makelaar

**Maak kennis met de makelaar in Den Haag**

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Den Haag dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten.
Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



**Roy Stegeman**

Vestingsleider / NVM Makelaar

06 10 44 90 87
rstegeman@vanherk.nl



van herk makelaars

# Omschrijving›

WONEN IN EEN STUKJE GESCHIEDENIS! KARAKTERISTIEK 7-KAMER DUBBEL BENEDENHUIS IN RIJKSMONUMENT VILLA ELETTA, MET ZONNIGE ACHTER- ÉN VOORTUIN IN HET BETOVERENDE BELGISCH PARK!

Droomt u van een riant familiehuis vol authentieke charme, dat u geheel naar eigen smaak tot een persoonlijk paradijs kunt maken? Welkom aan de Antwerpsestraat 16!
Deze indrukwekkende 7-kamer-woning, verdeeld over 2 woonlagen, maakt deel uit van een markant rijksmonument in het beschermde stadsgezicht van het Belgisch Park. Met 4 slaapkamers, sfeervolle hoge plafonds (3,56 m.) met originele ornamenten, een verzorgde voortuin en een grote, zonnige achtertuin op het noordwesten geniet u hier van ruimte, rust en buitenleven op een steenworp afstand van strand, zee, duinen en parken.

INDELING:
Begane grond (souterrain):
Via de groene voortuin stapt u binnen in de entree met voorportaal en centrale hal met vaste kast, trapopgang en een aparte ruimte voor wasmachine en droger. Aan de voorzijde liggen 2 ruime slaapkamers, waarvan de grootste over 1 vaste kast en een schoorsteenmantel beschikt. Centraal ligt de moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.
Aan de achterzijde wacht u een ruime (woon)kamer, op dit moment in gebruik als werkkamer, met een schoorsteenmantel en openslaande deuren naar de achtertuin, evenals een halfopen keuken in hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en tuintoegang. Aan de rechterzijde bevindt zich een aanbouw met een royale multifunctionele ruimte met glazen serre naar de tuin en een ruime, inpandig bereikbare garage, die tevens vanaf de voorzijde toegankelijk is.

Tuinen:
De woning beschikt over een voortuin met ochtendzon en een zonnige achtertuin op het noordwesten, waar u dankzij het weelderige, volwassen groen in alle rust en privacy geniet van de middag- en avondzon.



# Omschrijving

Eerste verdieping (beletage):
Bereikbaar via de binnentrap (met vaste kast) én een eigen entree met buitentrap aan de zijkant. Vanaf de hal bereikt u de statige zitkamer over de volledige diepte van het huis, met adembenemende ornamentenplafonds, schouw en grote raampartijen die het licht royaal binnenlaten. Aansluitend aan de achterzijde ligt een tweede keuken met vaste kast. Daarnaast bevinden zich op deze etage nog 2 slaapkamers en een tweede badkamer met douche, wastafel en toilet.

LIGGING:
Heerlijk gelegen aan een brede, rustige, groene straat in het gewilde Belgisch Park in Scheveningen, op loopafstand van het strand, zee, de boulevard, de duinen, het Westbroekpark en de Nieuwe Scheveningse Bosjes. Winkels, speciaalzaken en horeca vindt u om de hoek aan de Gentsestraat en Stevinstraat, evenals diverse (internationale) scholen en sportverenigingen.
De bereikbaarheid is uitstekend, met haltes voor tram 9 en buslijnen 21, 22 en 23 op loopafstand richting het centrum van Den Haag en de NS-stations. Met de auto bent u via de Hubertustunnel en de N-44 snel op de A-4, A-12 en A-13 richting Amsterdam, Rotterdam en Utrecht.

BIJZONDERHEDEN:
- Gelegen op eigen grond;
- Rijksmonument "Villa Eletta" (eclectische bouwstijl onder architectuur van Johannes Hendriks Beetsma, 1886/1887) en beschermd stadsgezicht Belgisch Park;
- Zeer royaal 7-kamer dubbel benedenhuis (souterrain en beletage) met 4 slaapkamers, 2 woonkamers, 2 keukens, 2 badkamers en een multifunctionele ruimte met berging/garage;
- Zonnige achtertuin op het noordwesten en een verzorgde voortuin;
- Dak vernieuwd in 2018;
- Buitenschilderwerk achterzijde uitgevoerd in 2024 en voorzijde in 2026 (zijkant gepland voor 2027);
- Voorzijde opnieuw gevoegd (knipvoeg) in ca 2010, achterzijde opnieuw geïmpregneerd in 2024
- Nieuwe cv-ketel uit 2026 (Vaillant ecoTEC plus VHR 35/40CS/1-5 N-NL);
- Voorzien van 9 zonnepanelen (2023);
- Stedin zal in 2027 een slimme meter plaatsen, inclusief update bedrading;
- Actieve VvE met 2 appartementsrechten (onderhoud in goed overleg, breukdeel 2/5e voor nr. 16 en 3/5e voor nr. 14; de aanbouw met multifunctionele ruimte/garage valt buiten de splitsing);
- Opstalverzekering en meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig;
- Woning biedt alle ruimte om naar eigen stijl en smaak te moderniseren;
- Ouderdoms- en materialenclausule van toepassing;
- Oplevering in overleg.

BENT U ENTHOUSIAST GEWORDEN? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK EN BELEEF DEZE BIJZONDERE WONING ZELF!
Ons advies is om bij het kopen van uw nieuwe woning uw eigen NVM-makelaar mee te nemen.



# Kenmerken

Woonoppervlakte
**242 m²**

Bouwjaar
**1886**

Slaapkamers
**4**

| | |
|---|---|
| **Soort** | Beneden plus bovenwoning |
| **Type** | Appartement |
| **Aantal kamers** | 7 |
| **Woonoppervlakte** | 242 m² |
| **Inhoud** | 1027 m³ |
| **Bouwjaar** | 1886 |
| **Tuin** | Noordwest |
| **Verwarming** | Cv ketel (2026) |
| **Isolatie** | Grotendeels dubbelglas |






van herk makelaars











van herk makelaars











van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars
















van herk makelaars











van herk makelaars











van herk makelaars











van herk makelaars











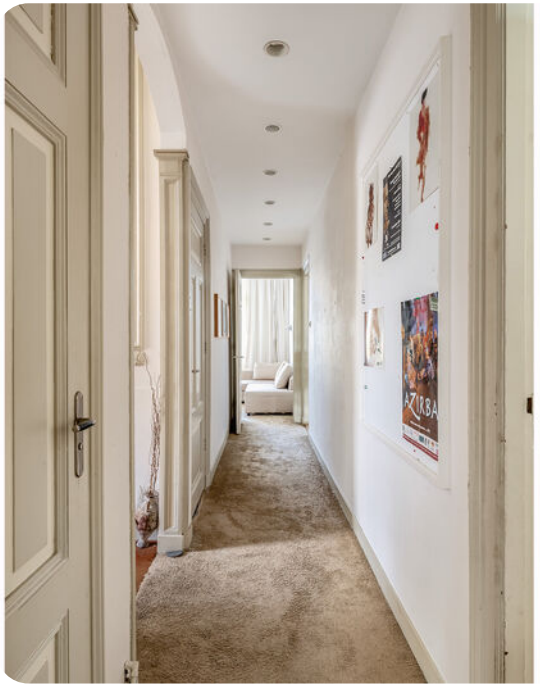


van herk makelaars













van herk makelaars











van herk makelaars











van herk makelaars











van herk makelaars













van herk makelaars





van herk makelaars

# Virtueel›bezichtigen›

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.







van›herk makelaars›

# Kadastrale›gegevens›

**Adres**
Antwerpsestraat 16

**Postcode/plaats**
2587 AG 's-Gravenhage

**Sectie/perceel**
Sectie V, nummer 6576

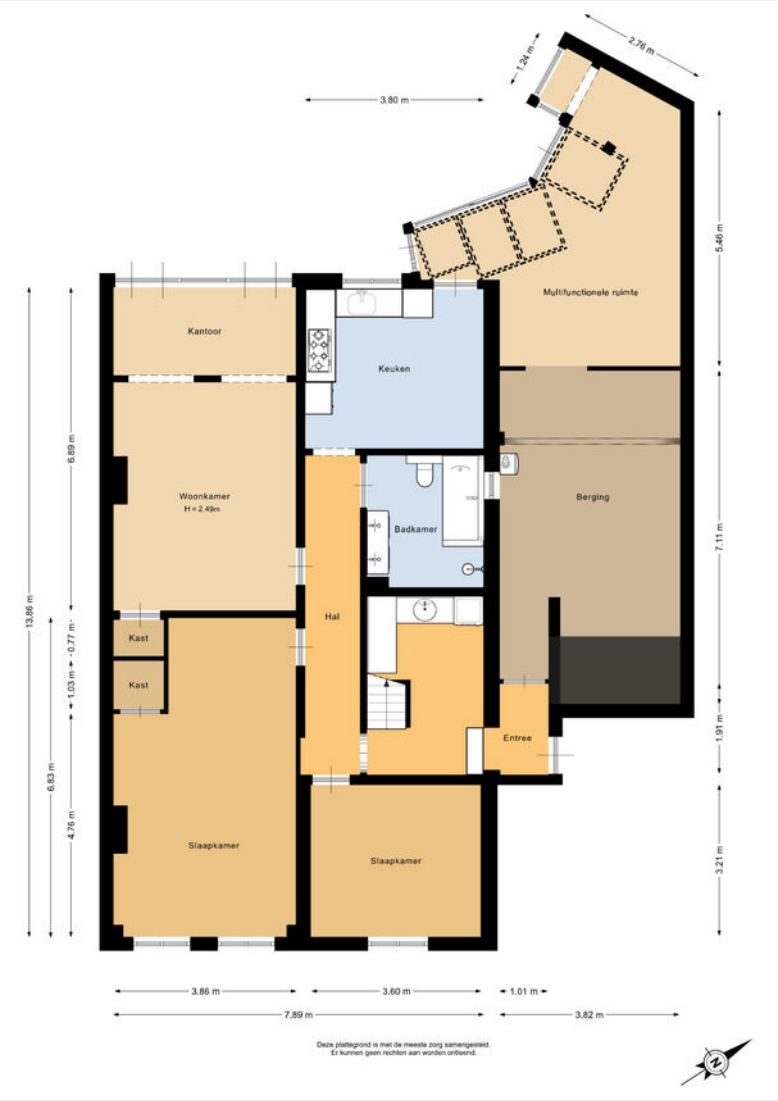
**Kadastraal eigendom**
Volle eigendom






van›herk makelaars›

# Plattegrond






# Plattegrond›

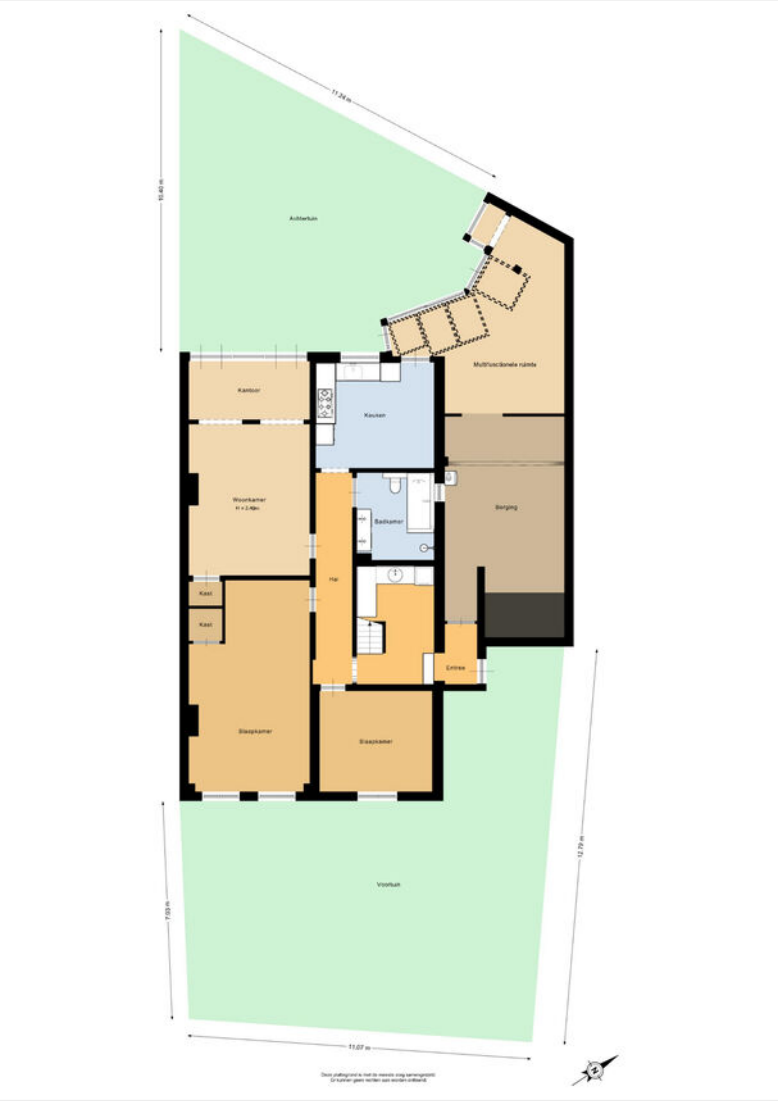







van›herk makelaars›

# Plattegrond








van herk makelaars

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Verlichting** | | | |
| Inbouwspots/dimmers | x | | |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | x |
| Losse (hang)lampen | | | x |
| | | | |
| **Raamdecoratie/zonwering binnen** | | | |
| Gordijnrails | x | | |
| Gordijnen | x | | |
| Overgordijnen | x | | |
| Vitrages | x | | |
| Rolgordijnen | x | | |
| Lamellen | x | | |
| Jaloezieen | x | | |
| | | | |
| **Vloerdecoratie** | | | |
| Vloerbedekking | x | | |
| Parketvloer | x | | |
| Laminaat | x | | |
| | | | |
| **Interieur** | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | x | | |
| Designradiator(en) | x | | |

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Overige** | | | |
| Spiegelwanden | x | | |
| | | | |
| **Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| | | | |
| **Keuken (inbouw)apparatuur** | | | |
| (Gas) fornuis | x | | |
| Afzuigkap | | | x |
| Magnetron | x | | |
| Oven | x | | |
| Combi-oven/combimagnetron | x | | |
| Koel-vriescombinatie | x | | |
| Vaatwasser | x | | |
| | | | |
| **Toilet** | | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| Toiletborstel(houder) | x | | |
| Fontein | x | | |



van herk makelaars

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Badkamer** | | | |
| Ligbad | x | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Wastafelmeubel | x | | |
| Toiletkast | x | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| Toiletborstel(houder) | x | | |
| **Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | x | | |
| (Voordeur)bel | x | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | x | | |
| Rookmelders | x | | |
| (Klok)thermostaat | x | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | x | | |
| Zonnepanelen | x | | |
| **Warmwatervoorziening** | | | |
| CV-installatie | x | | |
| Boiler | x | | |

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Tuin** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | x | | |
| Beplanting | x | | |
| Buitenverlichting | x | | |
| (Sier)hek | x | | |



van herk makelaars

# Aankoopbegeleiding›

**Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen**
In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Den Haag en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling -in nauw overleg met jou- begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

**Wij handelen volledig in jouw belang:**
- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt





van›herk makelaars›

# Ook verkopen›

**Ook jouw huis goed verkopen?**
Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

**Thuis in jouw straat**
Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

**Wij kennen de waarde van jouw huis**
Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

**Neem contact op met onze vestiging:**

Van Herk Makelaars
Groot Hertoginnelaan 263
2517 ET Den Haag

070 436 9246
denhaag@vanherk.nl



# Extra›informatie›

**Hypotheekadvies**
Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs van Hypotheek Spectrum.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

**Huis taxeren**
Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVT en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVT gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.
Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





van›herk› makelaars›

# Ons team



## Roy Stegeman

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 44 90 87
rstegeman@vanherk.nl



## Björn de Kleine

Vastgoedadviseur

06 44 18 84 77
bdekleine@vanherk.nl



## Cachelle Marchena

Commercieel Binenndienst Medewerker

070 346 9246
denhaag@vanherk.nl



## Xandra Bek

Excellent / NVM Register Makelaar-Taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

**Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!**

070 346 9246
denhaag@vanherk.nl
vanherk.nl



van herk makelaars

# Disclaimer›

**1.** Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

**2.** Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

**3.** Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

**4.** Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

**5.** Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

**6.** Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

**7.** Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

**8.** Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

**9.** Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

**10.** Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.



van›herk makelaars›

# Disclaimer›

**11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar**

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.
FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.





van›herk makelaars›

# Disclaimer›

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

**I** Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.

**II** Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.

**III** Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

**N.B.** Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van›herk makelaars›

van herk makelaars

## Contactgegevens

070 346 9246
denhaag@vanherk.nl
vanherk.nl

NVM