



**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Louis Davidsstraat 73**  
**2551 EB Den Haag**  
**€ 350.000 k.k.**

**Deze woning wordt  
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar  
Den Haag-Zuid**

Platinaweg 25  
2544 EZ Den Haag

denhaagzuid@dehuizenbemiddelaar.nl  
0704066261

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





## Kenmerken Louis Davidsstraat 73



Woonoppervlakte: 97 m<sup>2</sup>



Inhoud: 319 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1967



Aantal kamers: 3



Soort woning: portiekflat



Type woning: appartement



Vraagprijs: € 350.000 k.k.



## Omschrijving Louis Davidsstraat 73

Licht en Geheel Gerenoveerd 3-Kamer Appartement op de 6e Verdieping met Zonnig Balkon

Please see below for the English version.

Dit stijlvolle en volledig gerenoveerde 3-kamer appartement is gelegen op de 6e verdieping van een goed onderhouden complex in de populaire wijk Waldeck-Zuid. Het appartement is licht, modern en gasloos en beschikt over een zonnig balkon op het zuidwesten waar u heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Het appartement is verder uitgerust met nieuwe kunststof kozijnen en HR++ beglazing, wat zorgt voor een energiezuinige woonomgeving met energielabel C.

Ligging: De Louis Davidsstraat bevindt zich op loopafstand van de Kom Loosduinen en Winkelcentrum Waldeck, met diverse winkels en voorzieningen in de directe nabijheid. Het strand, de nieuwe Kijkduin Boulevard, en de recreatiegebieden Madestein, Ockenburgh, Park Meer en Bos zijn allen op korte fietsafstand bereikbaar. Daarnaast bevinden zich openbaar vervoersverbindingen in de nabije omgeving, waardoor het appartement zowel rustig gelegen als uitstekend bereikbaar is.

Indeling: Via een gesloten portiek met brievenbus-/bellentableau en trappenhuis is het appartement te bereiken met de lift. De ruim opgezette hal biedt toegang tot alle ruimtes van het appartement. Er is een praktische vaste garderobekast en een modern douchetoilet met fonteintje. Verder vindt u hier een handige wasruimte voor de wasmachine en een opstelplaats voor de boiler.

De ruime en lichte woonkamer heeft een sfeervolle open keuken in T-vormige opstelling. De keuken is voorzien van diverse moderne inbouwapparatuur, zoals een 5-zone inductie kookplaat met plafond afzuigunit, een koel-vriescombinatie, een combi stoomoven, een vaatwasser en kokend water kraan. De sfeervolle haard in de woonkamer met ombouw blijft achter en draagt bij aan de gezellige ambiance.

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers, beide voorzien van inbouwkasten en toegang tot het zonnige balkon aan de achterzijde van het appartement.

De luxe badkamer is recent vernieuwd en biedt een inloop-regendouche, infrarood paneelverwarming in het plafond, ledverlichting en een comfortabele infraroodsauna – ideaal voor ontspanning na een lange werkdag.





## Omschrijving Louis Davidsstraat 73

Bijzonderheden:

- Eigen grond
- Energielabel C
- Gasloos wonen
- Blokverwarming, warmwatervoorziening via elektrische boiler (eigendom)
- Nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 257,33 en voorschot stookkosten € 85,23
- Uitstekende staat van onderhoud van sanitair, keuken en installaties
- Klik-PVC vloer door de gehele woning (m.u.v. de natte ruimtes)
- Kelderberging in de onderbouw
- Parkeren op eigen terrein (geen vaste parkeerplaats)
- Gemeenschappelijke fietsenberging
- Lood-, asbest- en ouderdomsclausules zijn van toepassing

Dit appartement is ideaal voor wie op zoek is naar een instapklare woning met veel licht en ruimte, in een groene en rustige omgeving met alle gewenste voorzieningen binnen handbereik. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

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

Light and Fully Renovated 3-Room Apartment on the 6th Floor with Sunny Balcony

This stylish and fully renovated 3-room apartment is located on the 6th floor of a well-maintained complex in the popular Waldeck-Zuid neighborhood. The apartment is bright, modern, and gas-free, featuring a sunny southwest-facing balcony, perfect for enjoying the afternoon and evening sun. Additionally, it is equipped with new PVC window frames and HR++ glazing, providing an energy-efficient living environment with an energy label of C.

Location: Louis Davidsstraat is within walking distance of the Kom Loosduinen and Waldeck shopping center, with various shops and amenities nearby. The beach, the new Kijkduin Boulevard, and recreational areas like Madestein, Ockenburgh, and Park Meer en Bos are all easily accessible by bike. Public transportation connections are also close by, making the apartment both peaceful and well-connected.



## Omschrijving Louis Davidsstraat 73

Layout: The apartment can be accessed via a secure entry with a mailbox/intercom system and stairwell, as well as an elevator. The spacious hall leads to all areas of the apartment. There is a practical built-in wardrobe and a modern shower toilet with a sink. A laundry room is also available for the washing machine and boiler.

The large, bright living room includes an attractive open kitchen in a T-shaped layout, complete with various modern built-in appliances, such as a 5-zone induction cooktop with ceiling-mounted exhaust, a fridge-freezer combination, a combi-steam oven, a dishwasher and boiling water tap. The cozy fireplace in the living room with its mantel remains, adding to the welcoming ambiance.

The apartment has two spacious bedrooms, both with built-in closets and access to the sunny balcony at the rear of the apartment. The recently renovated luxury bathroom offers a walk-in rain shower, infrared ceiling panel heating, LED lighting, and a comfortable infrared sauna—perfect for unwinding after a long day.

### Details:

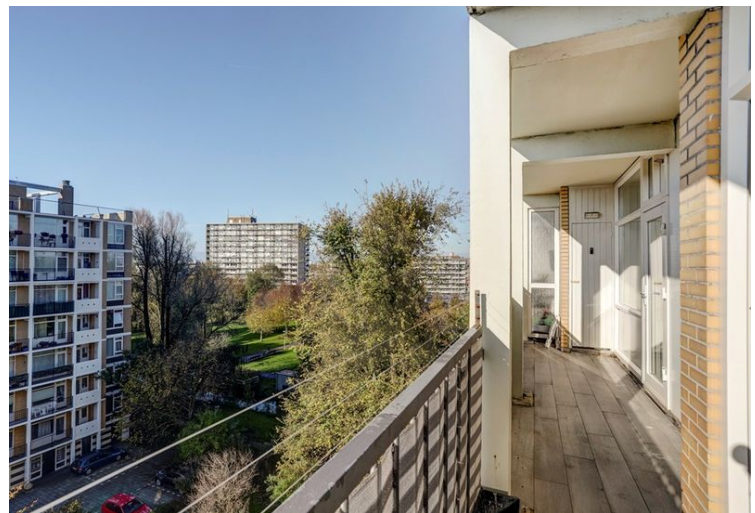
- Freehold property
- Energy label C
- Gas-free living
- District heating, hot water supplied by electric boiler (owned)
- New PVC window frames with HR++ glazing
- Active HOA, monthly contribution of €257.33 and heating advance of €85.23
- Excellent maintenance condition of bathroom, kitchen, and installations
- Click PVC flooring throughout the apartment (except wet areas)
- Storage cellar in the basement
- Parking on the premises (no fixed parking space)
- Shared bicycle storage
- Lead, asbestos, and age clauses apply

This apartment is ideal for those looking for a turnkey home with plenty of light and space, in a green and tranquil area with all desired amenities within easy reach. Schedule a viewing soon!

For room dimensions, please refer to the floor plans.



# Louis Davidsstraat 73 in beeld







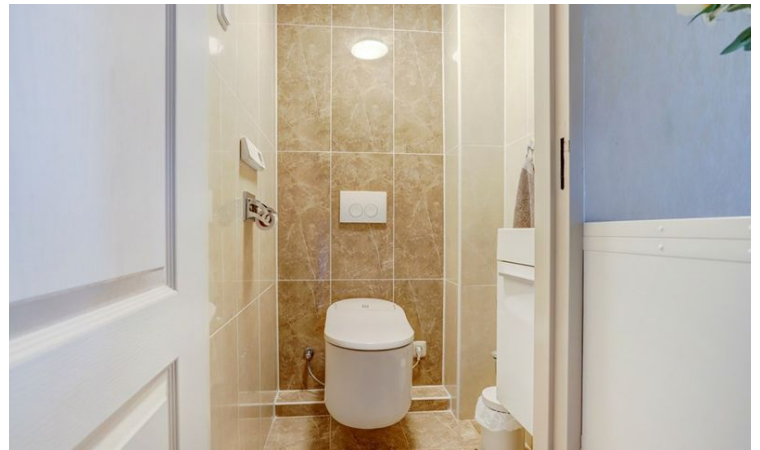
















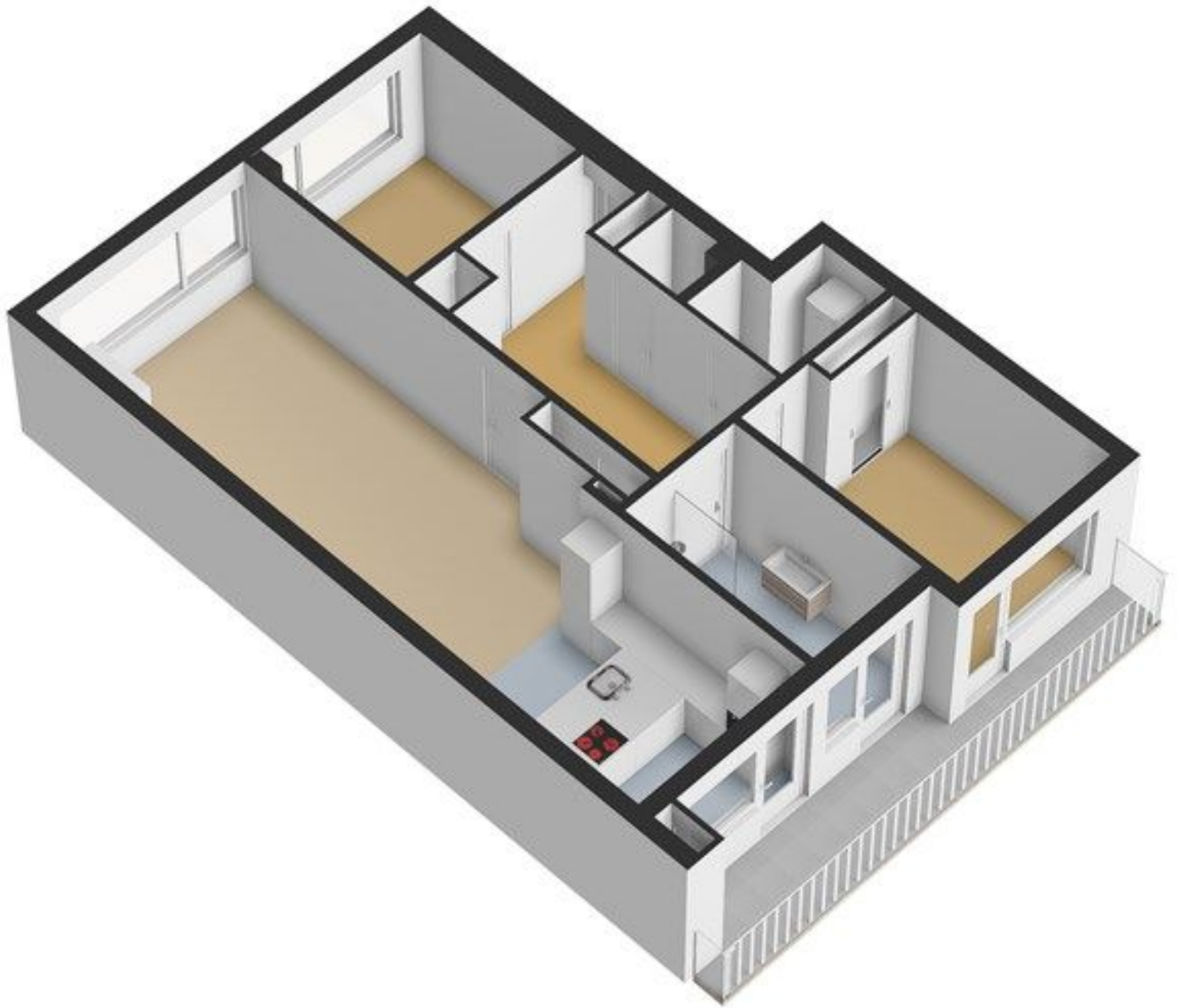








## Appartement







## Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Louis Davidsstraat 73
Postcode	2551 EB
Plaats	Den Haag
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	portiekflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	1967
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	97
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	0
Inhoud (m <sup>3</sup> )	319
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	blokverwarming
Energielabel	C, vervaldatum: 4 nov 2034



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.



**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.





## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda





## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebeoordeling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.



