





MICHIEL JAGER

Makelaar

m.jager@frisiamakelaars.nl

06-54900714

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

MICHIEL JAGER



INHOUDSOPGAVE

De woning	4
Informatie woning	6
Kenmerken	12
Plattegronden	29
Aanvullende clausules	31
Extra informatie	33
Onze dienstverlening	35
Aantekeningen	37

OVER DEZE WONING

Adembenemend en wellicht wel het meest bijzondere
Penthouse van het Haagse Hofkwartier en omgeving.



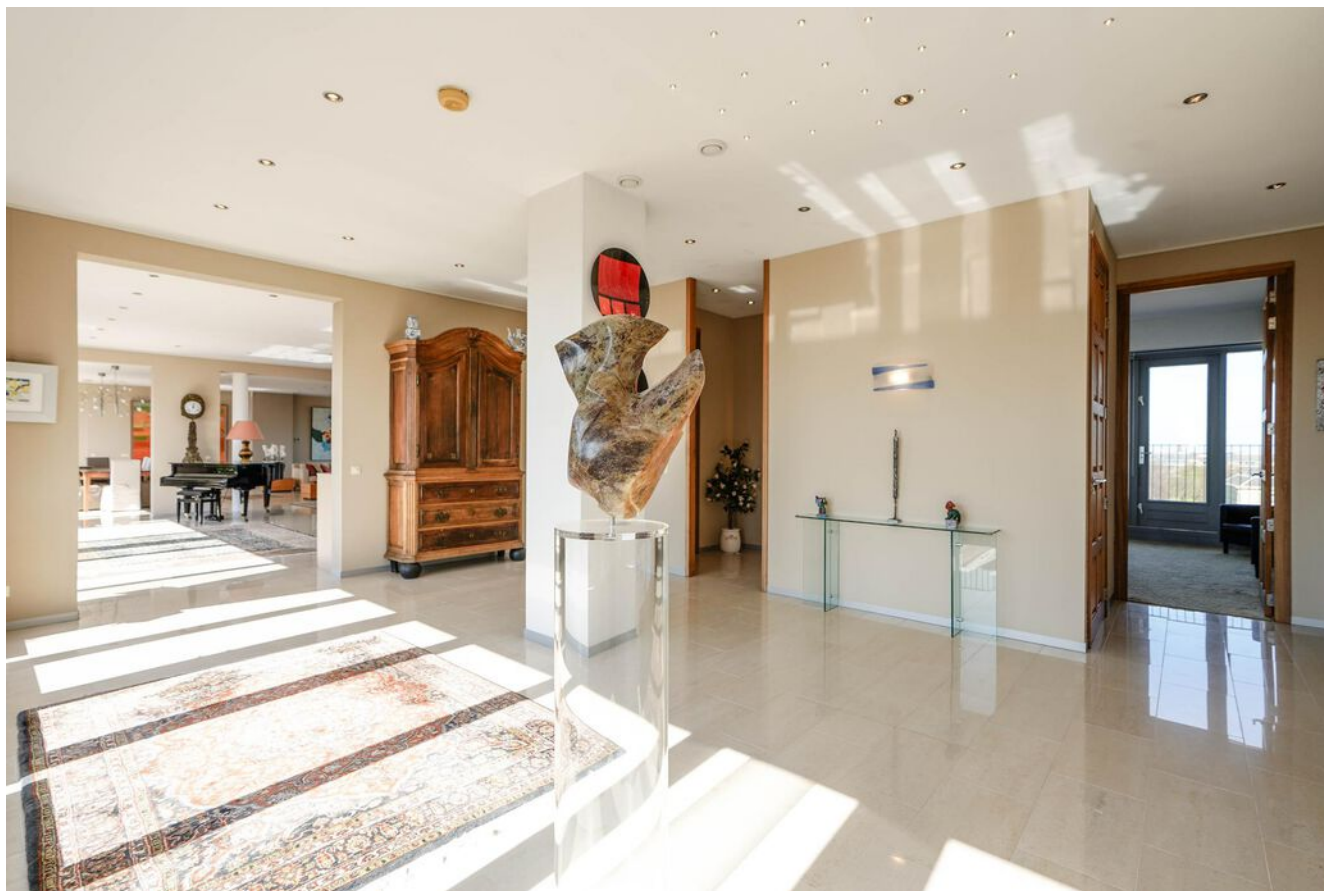


KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 2.900.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	5
SOORT WONING:	PENTHOUSE	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	2003	AANTAL WOONLAGEN:	
WOONOPPERVLAKTE:	382 M ²	TUINLIGGING:	ZUID
PERCEELOPPERVLAKTE:	0 M ²	WIJK:	-
INHOUD:	1380 M ³	ENERGIELABEL:	A

MEER INFORMATIE

In 2003 is het gebouw "De Drie Hoekjes" in het Haagse Hofkwartier opgeleverd. Direct vanuit de bouw zijn 2 penthouses samengevoegd tot een bijzonder geheel. Het hoofdterras van ca. 105 m2 is op het zuiden en heeft uitzicht over de binnenstad met o.a. de torens van het oude stadhuis, de grote kerk en de Berlagetoren. Vanaf het twee terras aan de kopse kant kijkt u richting het Binnenhof.



ENGLISH TEXT

Breathtaking and arguably the most exceptional penthouse in The Hague's Hofkwartier and surrounding areas. In 2003, the building "De Drie Hoekjes" in The Hague's Hofkwartier was completed. Immediately upon construction, two penthouses were merged into one extraordinary residence.





Indeling:

Afgesloten hoofdentree, lift naar de 8e verdieping waar u een eigen opgang heeft tot de woning.

Grote en lichte ontvangsthal van ca. 33 m² met garderobe en twee aparte gasten wc's. Twee samengevoegde residentiele woonkamers van ca. 165 m² met aan beide zijden fantastisch uitzicht over de stad. Luxe gedeeltelijk open en recent vernieuwde keuken met aansluitend een ruime bijkeuken en personeelsingang.

In totaal 4 slaapkamers met elk een eigen badkamer.

Badkamer 1 voorzien van: ligbad, douche, dubbele wastafel met ondermeubel en afsluitbare wc.

Badkamer 2 voorzien van: ligbad, douche, dubbele wastafel en wc.

Badkamer 3 voorzien van: douche en wastafel.

Badkamer 4 voorzien van: douche en wastafel.

Het hoofdterras van ca. 105 m² is op het zuiden en heeft uitzicht over de binnenstad met o.a. de torens van het oude stadhuis, de grote kerk en de Berlaagetoren. Vanaf het twee terras aan de kopse kant kijkt u richting het Binnenhof.

Parkeren en berging

In de onderbouw zijn 2 gunstig gelegen privé parkeerplaatsen en 2 samengevoegde bergingen.





Layout:

Secure main entrance, elevator to the 8th floor where you have a private access to the apartment.

Spacious and bright reception hall of approx. 33 m² with a cloakroom and two separate guest toilets.

Two combined residential living rooms of approx. 165 m² with stunning city views on both sides.

Luxurious, partially open and recently renovated kitchen with an adjacent large utility room and service entrance.

A total of 4 bedrooms, each with its own bathroom:

Bathroom 1 features a bathtub, shower, double vanity with storage unit, and separate toilet.

Bathroom 2 features a bathtub, shower, double vanity, and toilet.

Bathroom 3 features a shower and washbasin.

Bathroom 4 features a shower and washbasin.

The main terrace of approx. 105 m² faces south and overlooks the historic city center, including views of the old City Hall towers, the Great Church, and the Berlage Tower.

The second terrace at the end of the building offers a view towards the Binnenhof.

Parking and Storage

In the basement, there are 2 conveniently located private parking spaces and 2 merged storage rooms.

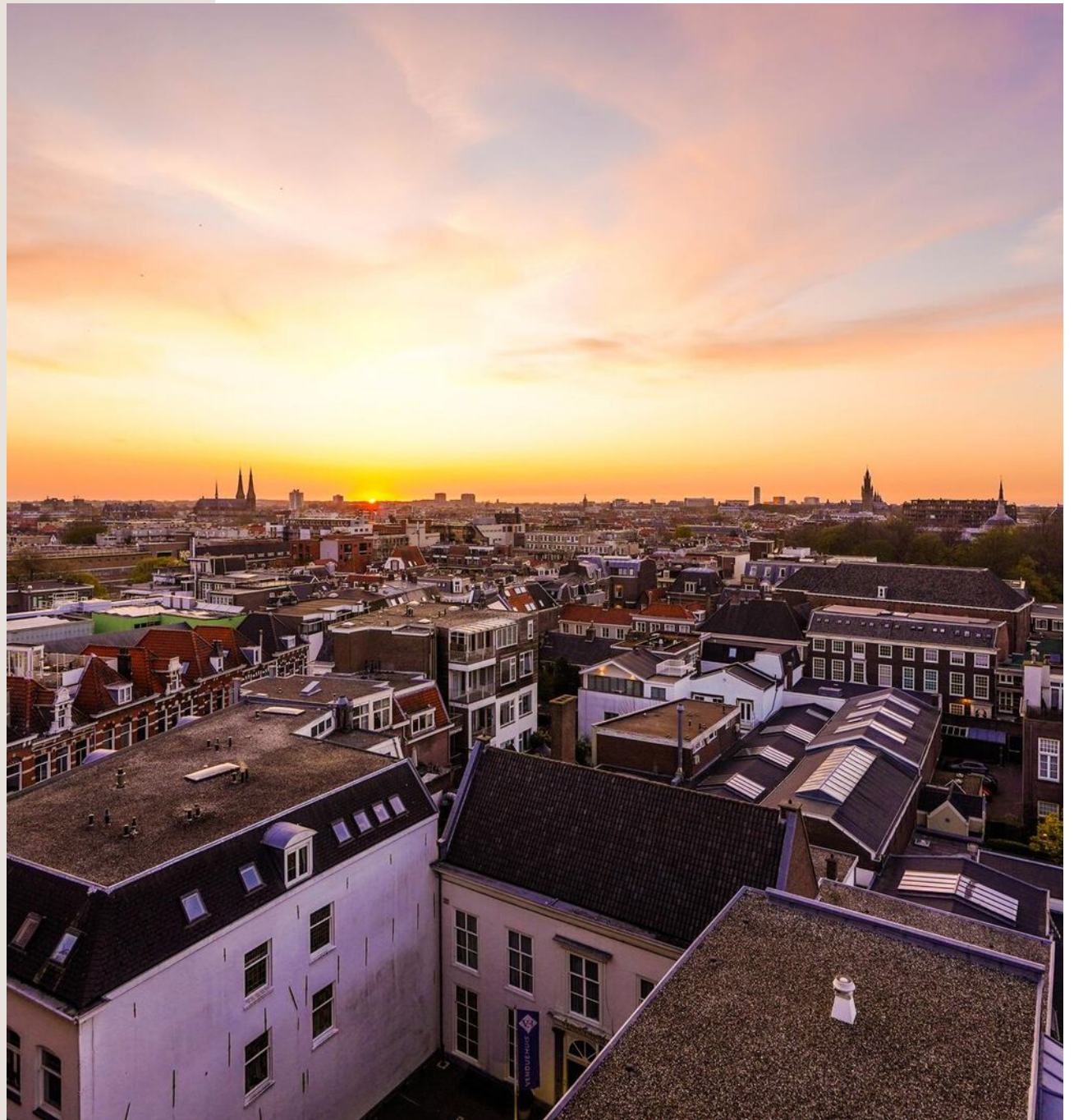


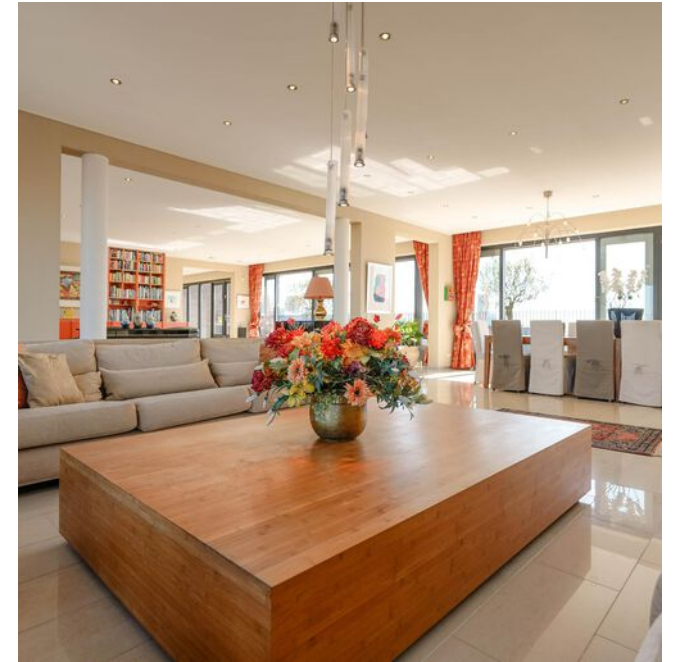




KENMERKEN

- ca. 382 m2 woonoppervlakte
 - 2 samengevoegde residentiele woonkamers van ca. 165 m2
 - ca. 202 m2 terras
 - 4 slaapkamers
 - 4 badkamers
 - 2 parkeerplaatsen in afgesloten garage
 - dienstingang
 - vrij uitzicht
 - Privacy
 - Eigen grond
 - Actieve verenging van eigenaren met een totale maandbijdrage van ca. € 881,- per maand met een tijdelijk verhoging van € 155,- en € 125,- (voor beide VvE's).
 - Stadsverwarming met vloerverwarming en radiatoren
 - Tweede ingang aan de Nobelstraat
 - Rijks Beschermd stadsgezicht
 - Bouwjaar 2003
 - Oplevering in overleg
 - Gemeten conform NVM Meetinstructie
- Gebruiksoppervlakte woningen
- Koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure





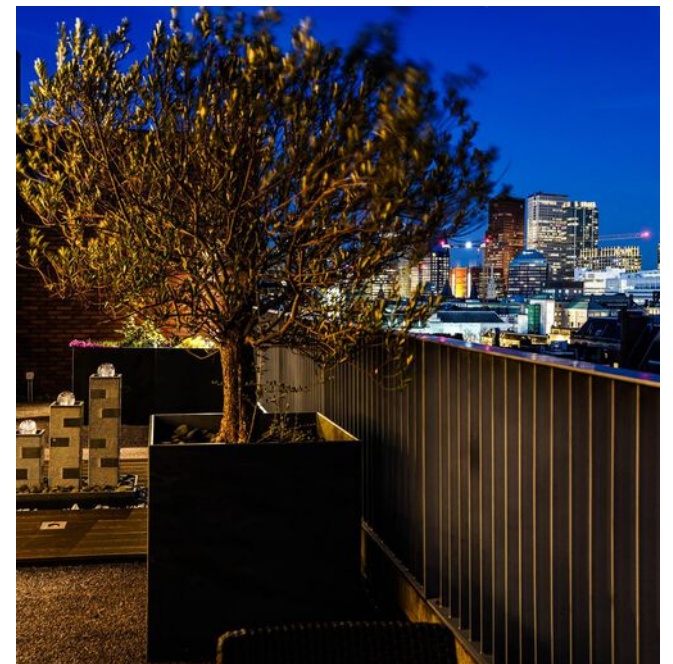


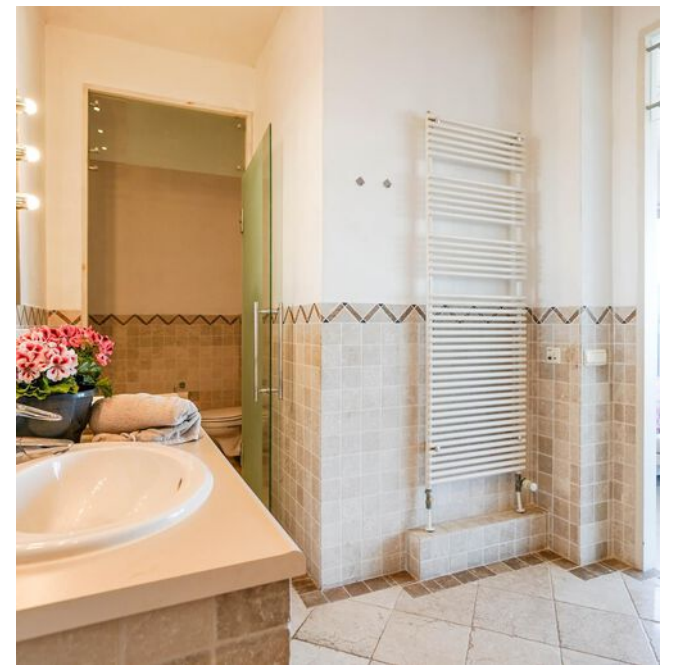
FEATURES

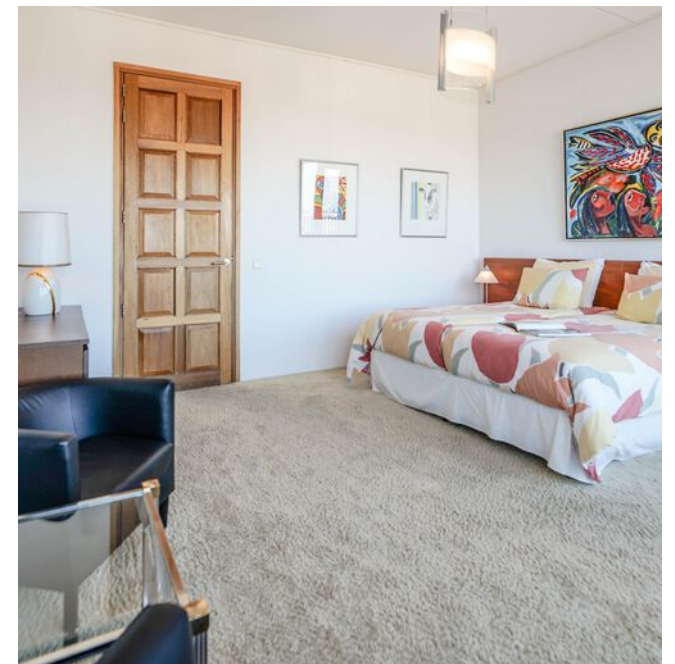
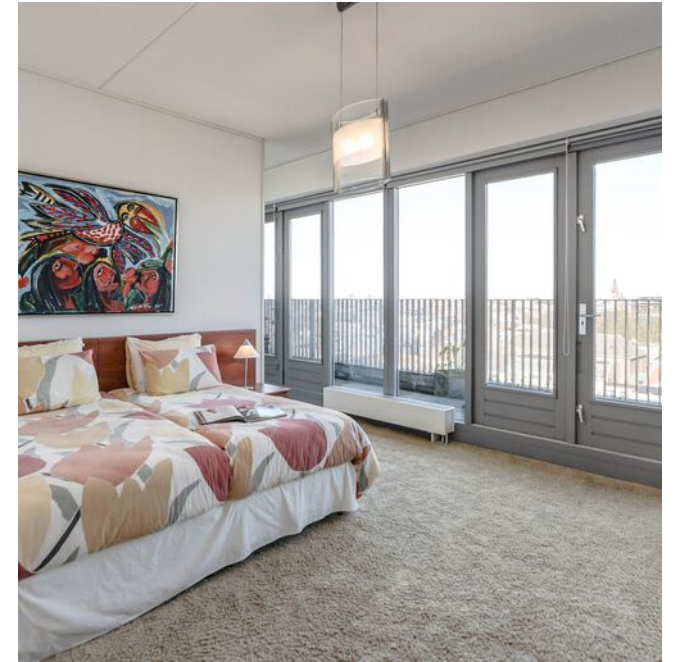
- Approx. 382 m² of living space
- 2 combined residential living rooms totaling approx. 165 m²
- Approx. 202 m² of terrace space
- 4 bedrooms
- 4 bathrooms
- 2 parking spaces in a secured garage
- Separate service entrance
- Unobstructed views
- Full privacy
- Freehold property
- Active homeowners' association (VvE) with a total monthly contribution of approx. € 881,-, temporarily increased by € 155,- and € 125,- (for both associations)
- District heating with underfloor heating and radiators
- Second entrance at Nobelstraat
- Nationally Protected Cityscape (Rijksbeschermd Stadsgezicht)
- Year of construction: 2003
- Delivery in consultation
- Measured in accordance with the NVM Measurement Instruction for Residential Properties
- Buyer accepts the property information and the additional clauses as stated in the brochure



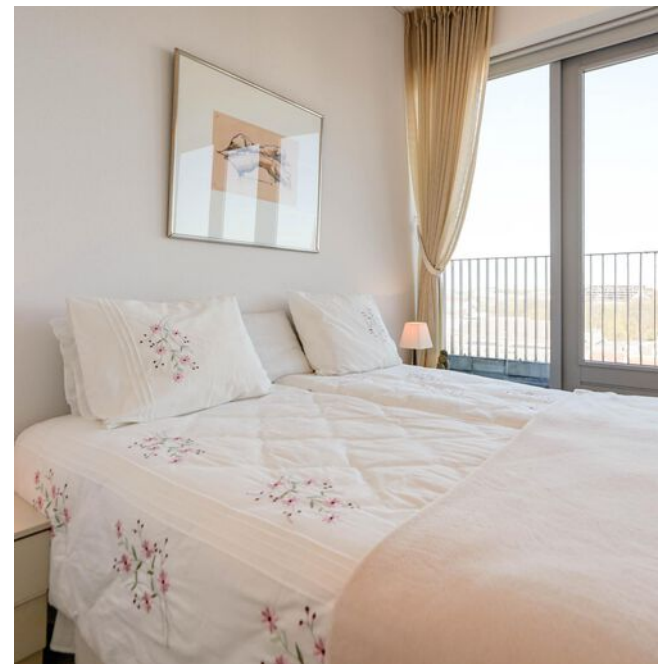
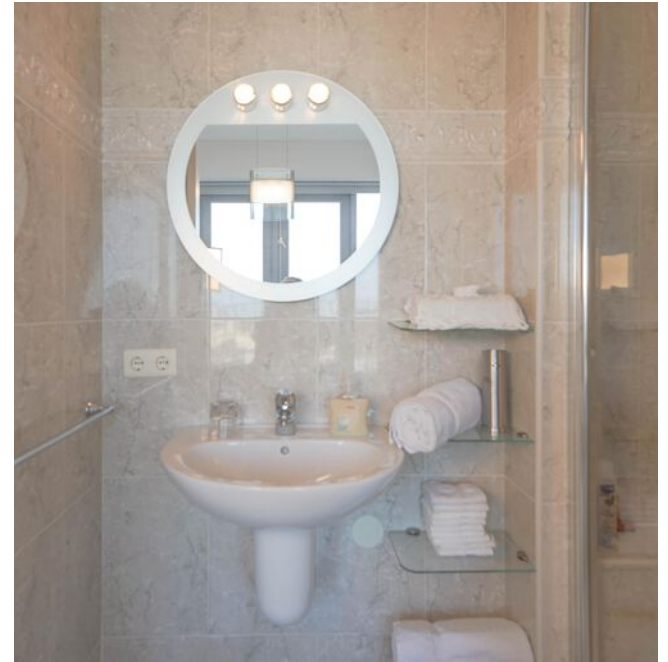


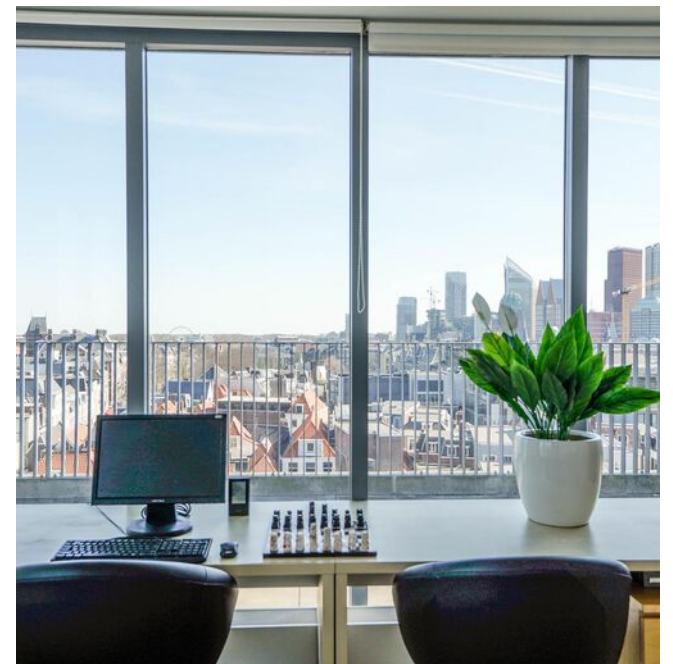




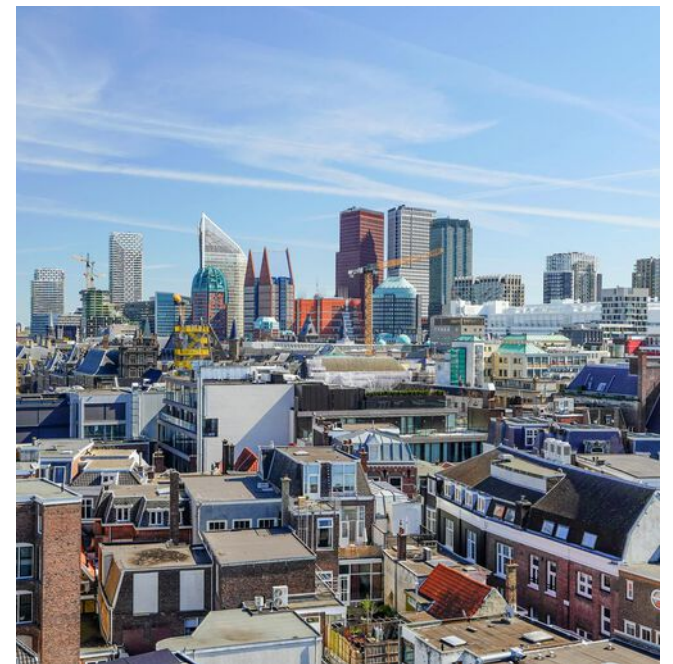
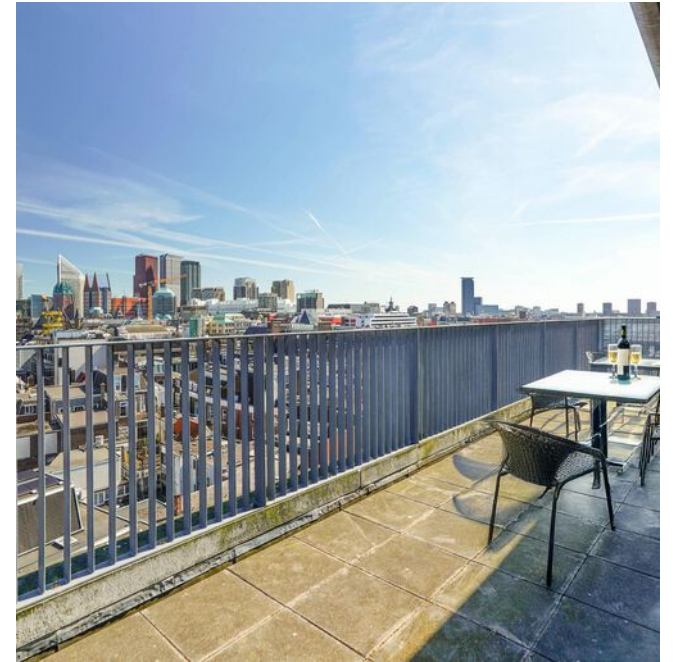


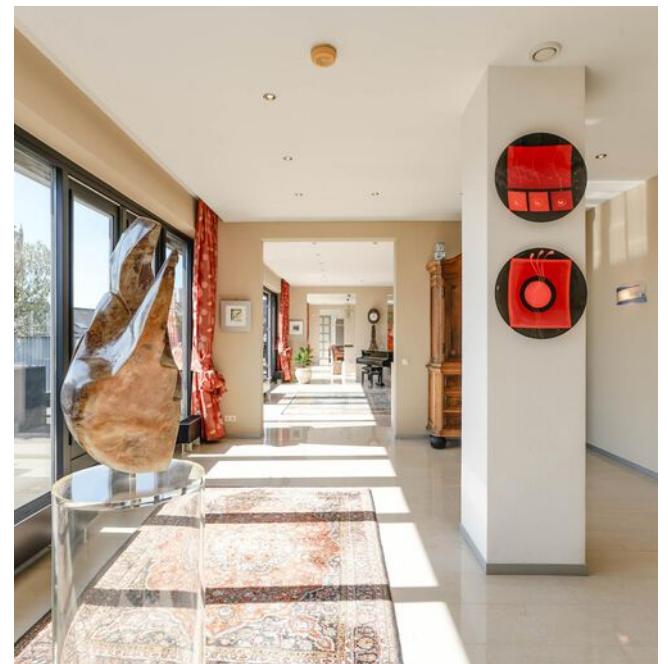
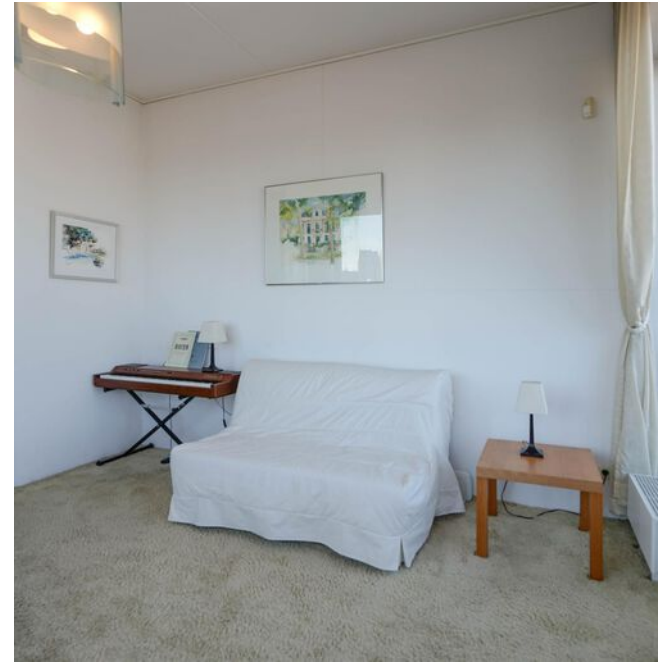


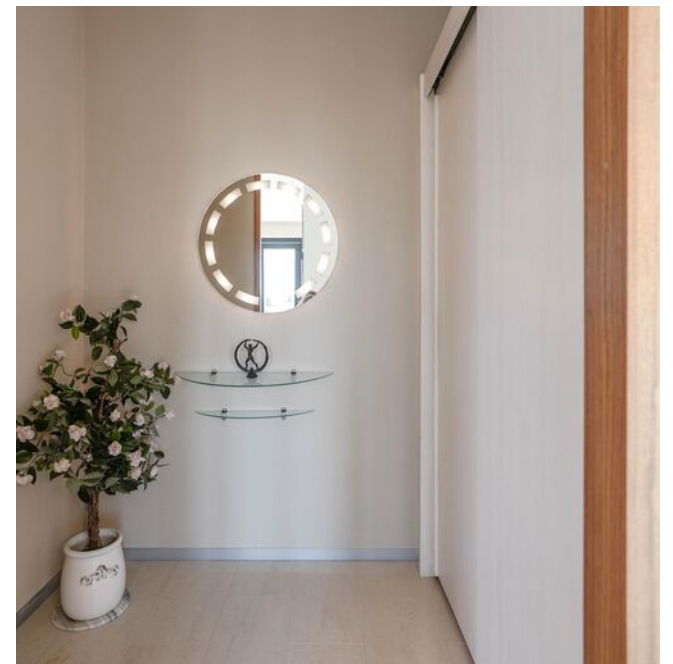
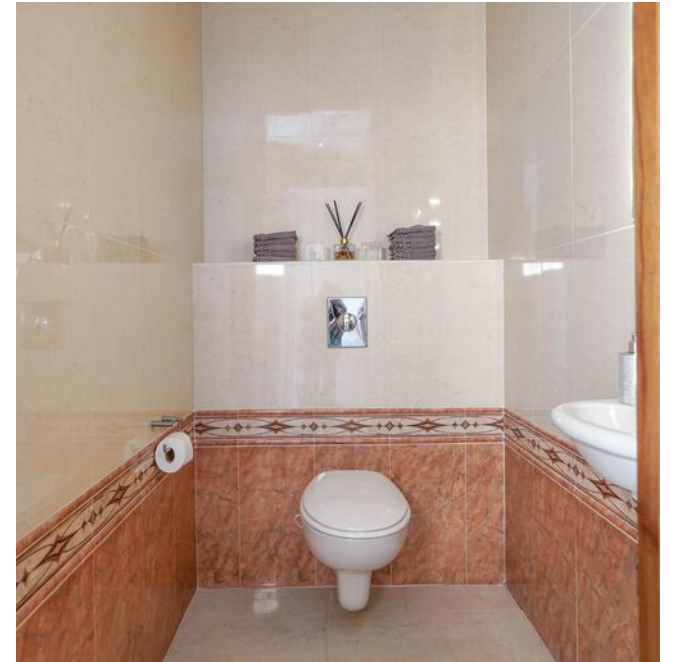


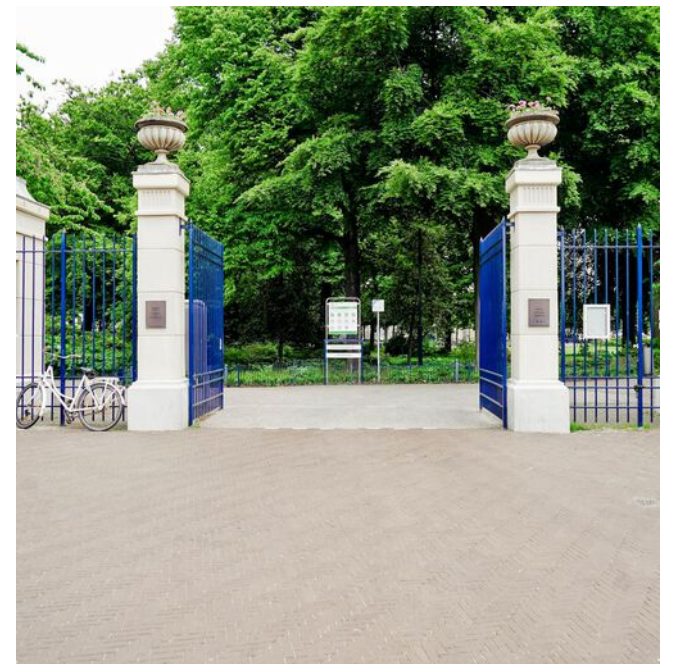
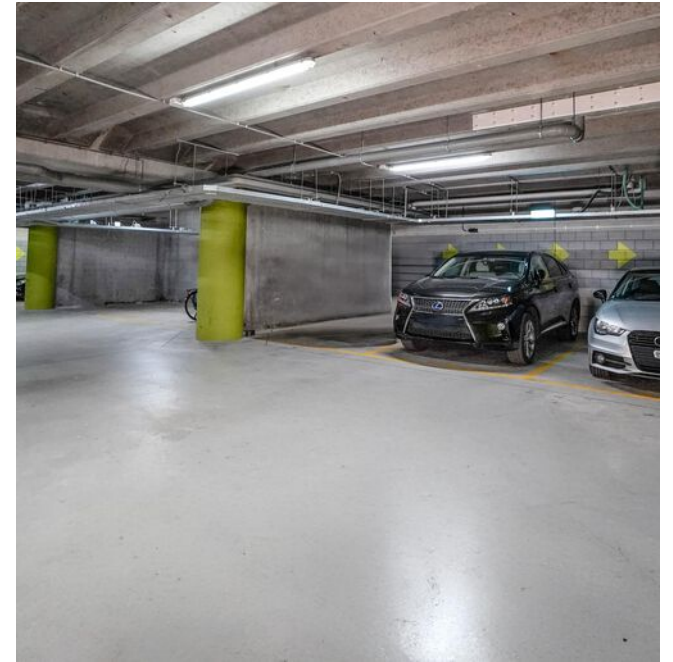


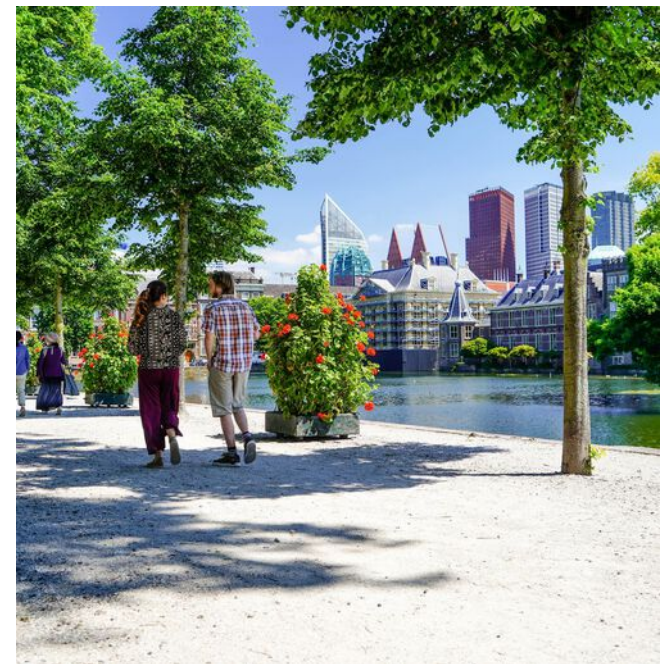














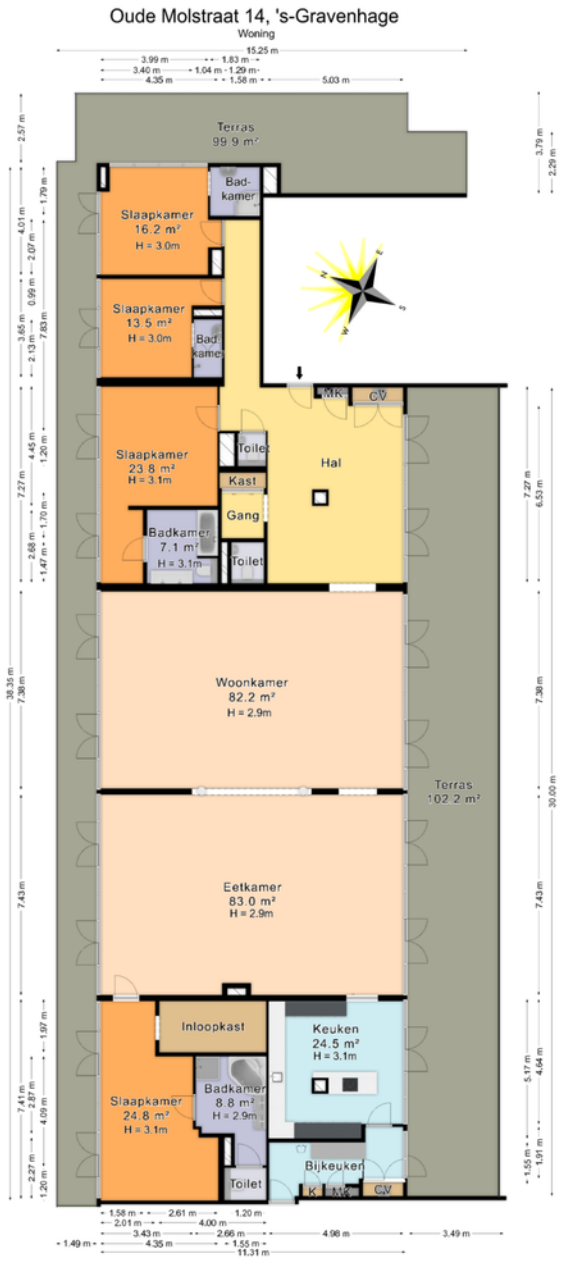
"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou

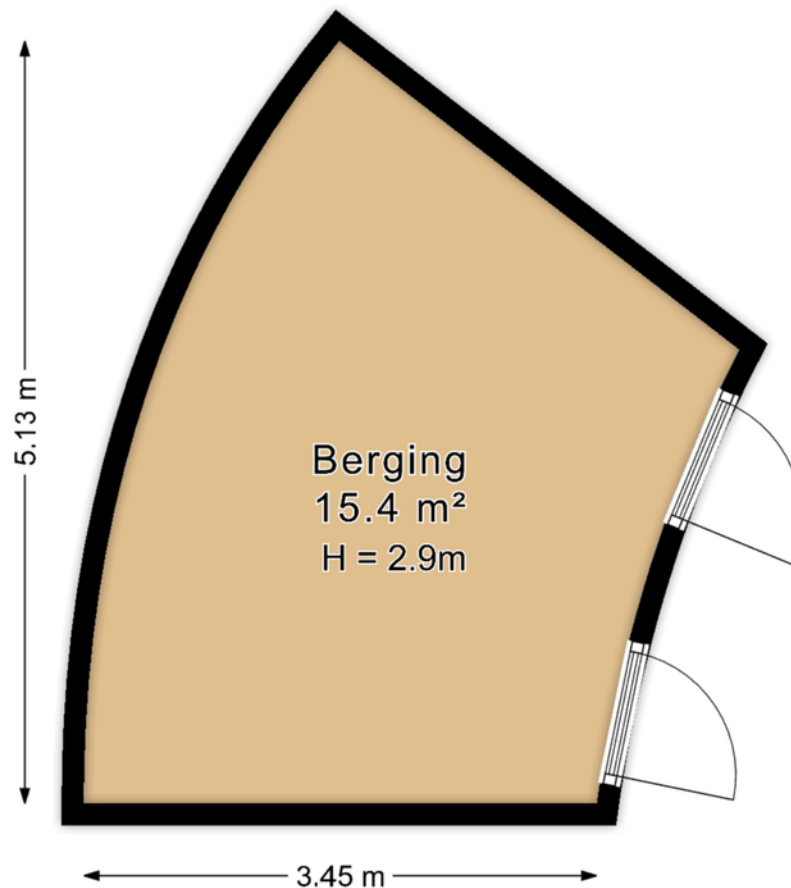


PLATTEGRONDEN



Oude Molstraat 14, 's-Gravenhage

Berging



*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

© www.roundsense.com

AANVULLENDE CLAUSULES

Artikel (Koper in de gelegenheid tot)

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst;

- te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;

- te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;

- de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;

- de oppervlakte van de woning en bijgebouwen en/of het perceel na te meten op de juiste grootte.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

Artikel (Kennisname verkoopinformatie)

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennisgenomen van de vrijblijvende objectinformatie en aanvaardt uitdrukkelijk de inhoud hiervan.

Artikel (Inmeten)

NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte (GBO) gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de GBO. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meet-uitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW is onverminderd van kracht.

AANVULLENDE CLAUSULES

Artikel (Ouderdomsclausule)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 22 jaar oud is. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, verwarming en warmwaterinstallaties met toebehoren, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, en van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

Artikel (AVG)

Verkoper en koper verklaren hierbij in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze (ver)koop en levering betrokken makelaar(s) en notaris om te communiceren met de bij deze (ver)koop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper en koper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie.

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

FRISIA MAKELAARS

JAVASTRAAT 1A

2585 AA 'S-GRAVENHAGE

☎ 070 - 342 01 01

✉ INFO@FRISIAMAKELAARS.NL

FRISIAMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF



Frisia Makelaars

