



DYNAMIS
EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF



PRINSEGRACHT 170 A

2512 GE 'S-GRAVENHAGE



EDWIN ROSENBRAND

Makelaar

rosenbrand@frisimakelaars.nl

06-29060134

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.

Edwin Rosenbrand



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Kenmerken	7
Beletage	10
Souterrain	14
Plattegronden	24
Extra clauses	28
Extra informatie	29
Onze dienstverlening	31
Aantekeningen	33

OVER DEZE WONING

Wonen in hartje centrum van Den Haag met een riante stadstuin! Dat kan in deze moderne beletagewoning met souterrain, voorzien van een luxe keuken, 2 slaapkamers en 2 badkamers, klinkt echt als een comfortabele plek om te wonen. En het feit dat je midden in de stad woont, maar toch een tuin hebt, maakt het nog aantrekkelijker. Het lijkt alsof je het beste van beide werelden krijgt: het gemak van stadsleven en toch de mogelijkheid om buiten te genieten van een eigen buitenruimte..

Living in the heart of downtown The Hague with a spacious city garden! That is possible in this modern beletage apartment with souterrain, equipped with a luxury kitchen, 2 bedrooms and 2 bathrooms, really sounds like a comfortable place to live. And the fact that you live in the middle of town but still have a garden makes it even more attractive. It seems like you get the best of both worlds: the convenience of city living and yet the ability to enjoy your own outdoor space.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 800.000,- K.K.	AANTAL KAMERS:	4
SOORT WONING:	BENEDEN + BOVENWONING	AANTAL SLAAPKAMERS:	2
BOUWJAAR:	1907	AANTAL WOONLAGEN:	2
WOONOPPERVLAKTE:	175 M ²	TUINLIGGING:	ZUIDOOST
INHOUD:	560 M ³	WIJK:	CENTRUM
		ENERGIELABEL:	C

MEER INFORMATIE

Met talloze horecagelegenheden en terrassen op loopafstand, heb je altijd opties voor een gezellige maaltijd of gewoon een ontspannen kopje koffie. Het openbaar vervoer zo dichtbij, maakt het gemakkelijk om naar Den Haag Centraal Station of NS-station Hollands Spoor te gaan. Ook handig dat de Randstadrail voor de deur stopt. En natuurlijk is het een enorm pluspunt om zo dicht bij het Scheveningse strand te wonen, vooral als je er in slechts 15 minuten fietsen kunt zijn!

With numerous restaurants and terraces within walking distance, you always have options for a nice meal or just a relaxing cup of coffee. Public transportation so close by makes it easy to get to The Hague Central Station or NS station Hollands Spoor. Also convenient that the Randstadrail stops right outside the door. And of course it is a huge plus to live so close to Scheveningen beach, especially when you can be there in just 15 minutes by bike!





KENMERKEN

- gebruiksoppervlakte ca. 175 m²
- inhoud ca. 560 m³
- CV-ketel, type Remeha Tzerra, bouwjaar 2016
- volledig geïsoleerd
- VvE recent geactiveerd
- energielabel C
- eigen grond
- bouwjaar 1907, volledig gerenoveerd in 2016
- beschermd stadsgezicht
- mogelijkheid tot het meekopen van de appartementen op de 1e en 2e etage
- gemeten conform NVM Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen
- koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure

FEATURES

- usable area approx. 175 m²
- content approx 560 m³
- central heating boiler, type Remeha Tzerra, built in 2016
- fully insulated
- VvE recently activated
- energy label C
- own ground
- Year of construction 1907, completely renovated in 2016
- protected townscape
- possibility to co-own the apartments on the 1st and 2nd floor
- Measured in accordance with NVM Measuring Instruction Useable Area Homes
- buyer accepts the property information and additional clauses in the brochure



BEL-ETAGE

Indeling:

Entree op straatniveau, afgesloten portiek, entree bel-etage. De eetkamer is gelegen aan de voorzijde en de luxe keuken bevindt zich in het midden van deze etage en verbindt de eetkamer met de woonkamer. De op maatgemaakte keuken met een kookeiland is voorzien van alle gemakken te weten gaskookplaat, grillplaat, recirculatiekap, twee ovens met magnetron, stoomoven, vaatwasser, Amerikaanse koelkast, koffiemachine en quooker. De riante woonkamer aan de achterzijde met gashaard geeft alle comfort om te genieten van eze heerlijke plek. Door het gebruik van een grote lichtkoepel in het midden van deze woonlaag krijgt u een prachtig daglicht. Aparte w.c. met fontein. De achtertuin is vanaf deze etage te bereiken via een trap. De ca. 25 meter diepe achtertuin geeft op elk moment van de dag een plekje in de zon. Grote schuur met achterom die aansluit op het speelterrein van de school.









BELL FLOOR

Layout:
Entrance at street level, enclosed porch, entrance bell floor. The dining room is located at the front and the luxury kitchen is located in the middle of this floor and connects the dining room with the living room. The custom made kitchen with a kitchen island is equipped with all amenities namely gas hob, grill, recirculation hood, two ovens with microwave, steam oven, dishwasher, American fridge, coffee machine and quooker. The spacious living room at the rear with gas fireplace gives all the comfort to enjoy eze wonderful place. Through the use of a large skylight in the middle of this floor you get a beautiful daylight. Separate toilet with fountain. The backyard is accessible from this floor by stairs. The approximately 25 meters deep backyard gives a spot in the sun at any time of the day. Large shed with back entrance connecting to the school playground.

SOUTERRAIN

Vanuit de woonkamer kunt u middels een trap het souterrain betreden:

Ruime hal met vaste kasten. De masterbedroom is gelegen aan de achterzijde en heeft een ensuite moderne badkamer welke is voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel en w.c.. Via een deur heeft u toegang tot de achtertuin. 2e slaapkamer aan de voorzijde tevens met ensuite badkamer voorzien van inloopdouche, vaste wastafel en w.c.. Aparte wasruimte met opstelplaats CV-ketel en wasmachine- en drogeraansluiting.

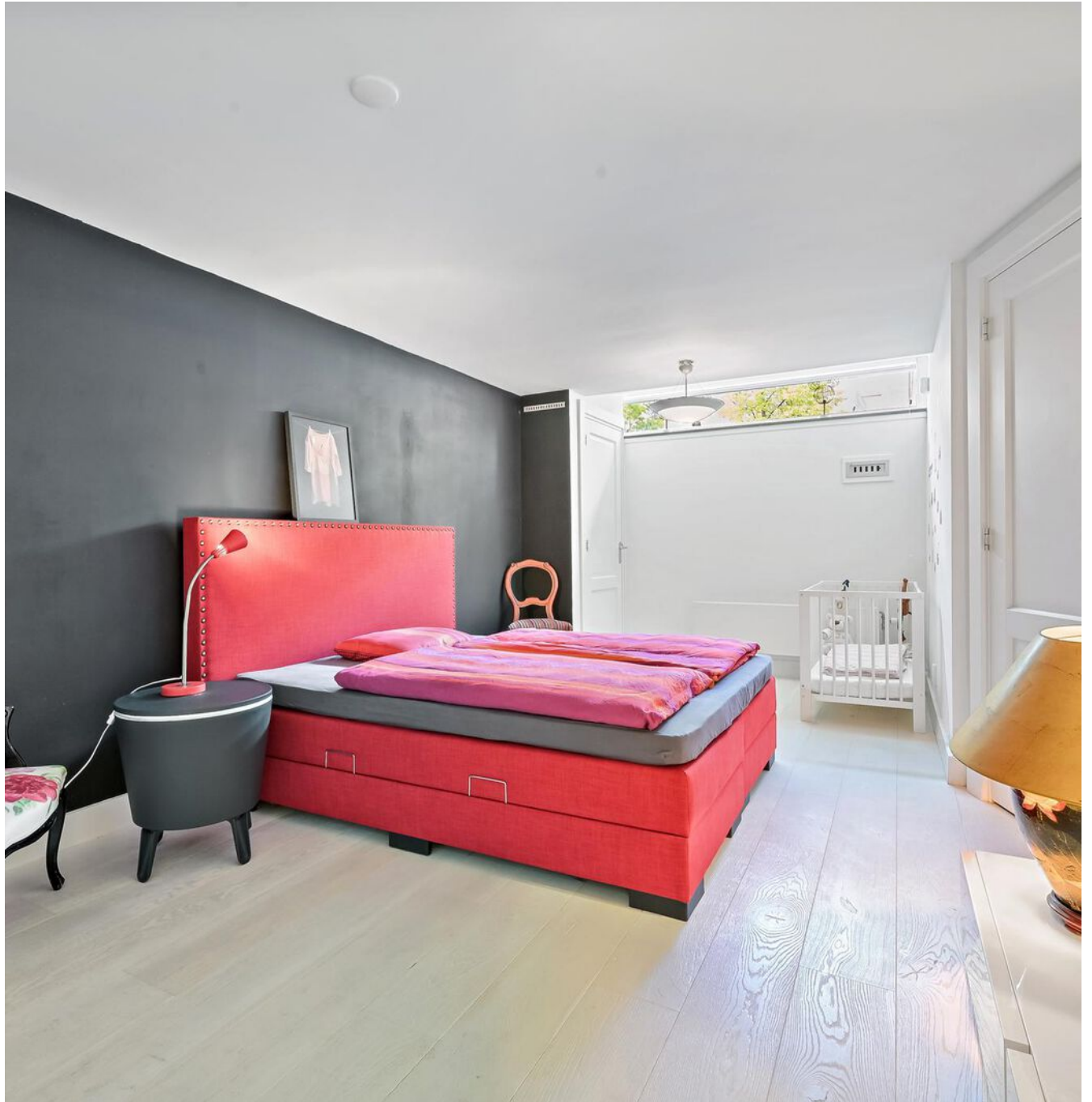
From the living room you can enter the basement by stairs:

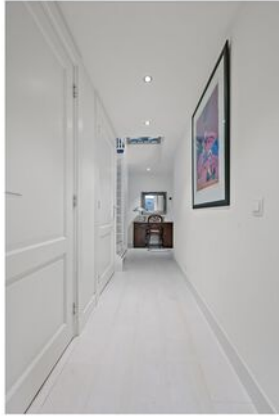
Spacious hallway with closets. The master bedroom is located at the rear and has an ensuite modern bathroom which is equipped with bath, walk-in shower, washbasin cabinet with double sink and toilet. Through a door you have access to the backyard. 2nd bedroom at the front also with ensuite bathroom equipped with walk-in shower, sink and toilet. Separate laundry room with central heating boiler and washing machine and dryer connections.















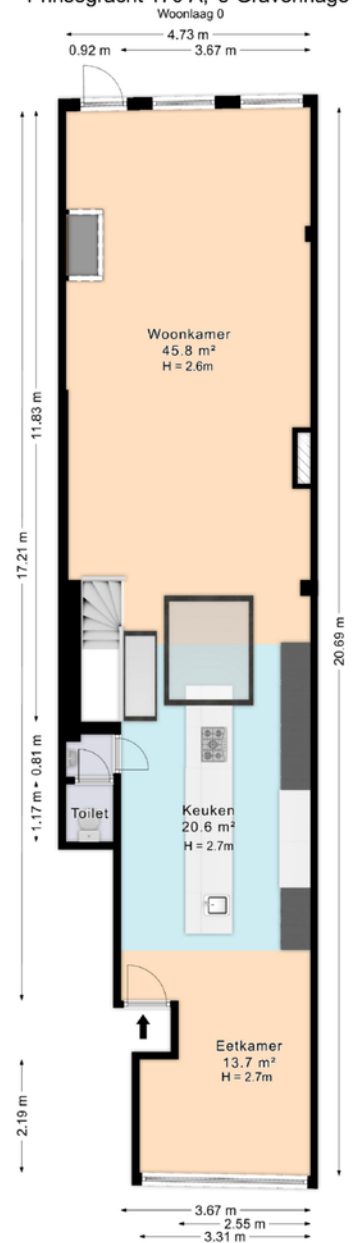






PLATTEGRONDEN

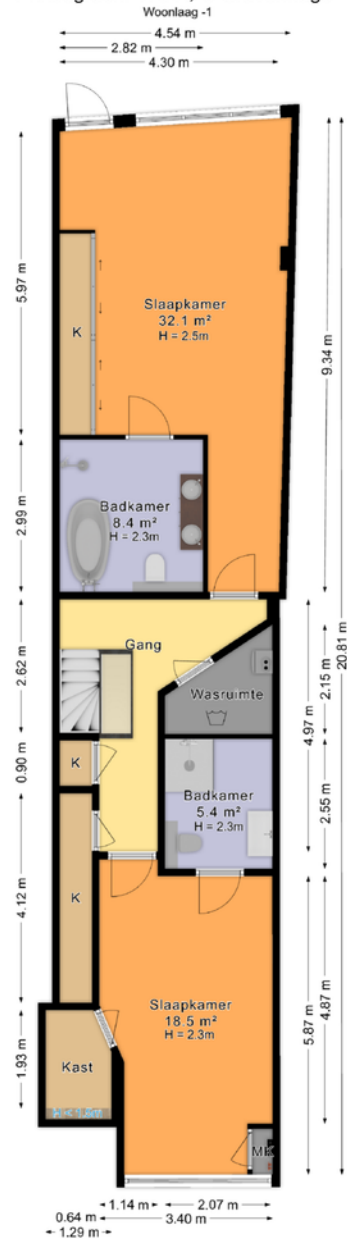
Prinsegracht 170 A, 's-Gravenhage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com

PLATTEGRONDEN

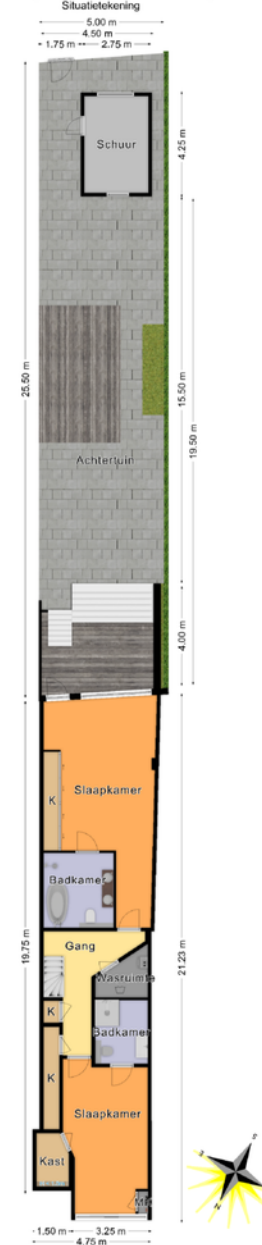
Prinsegracht 170 A, 's-Gravenhage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.roundsense.com

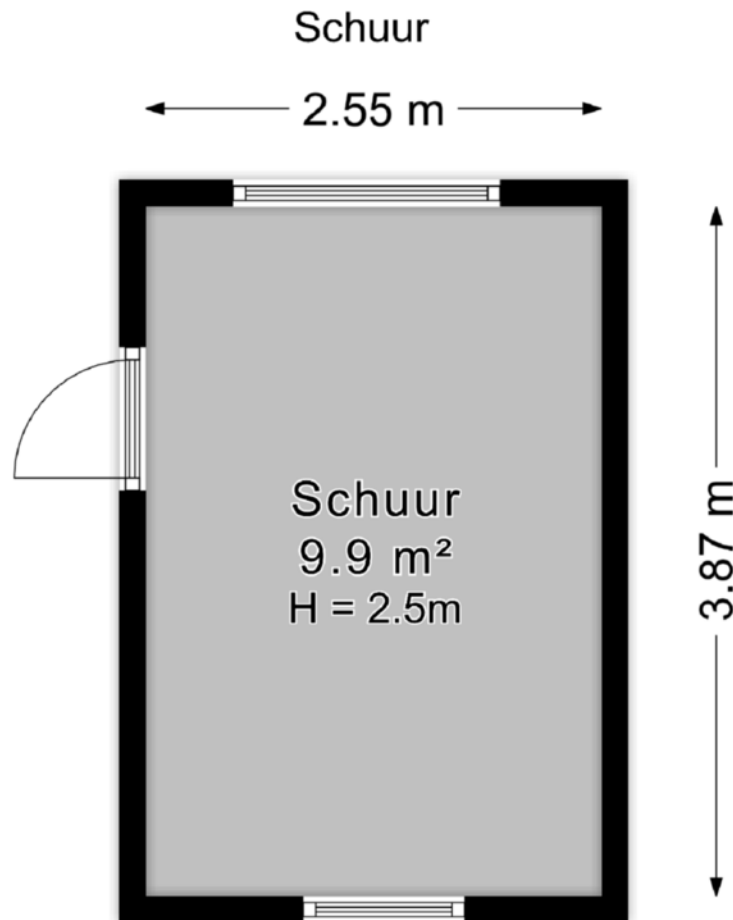
PLATTEGRONDEN

Prinsegracht 170 A, 's-Gravenhage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundeense.com

Prinsegracht 170 A, 's-Gravenhage



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

© www.roundsense.com

AANVULLENDE CLAUSULES

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.

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 (Ouderdomsclausule)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 115. 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 (Asbest niet bekend)

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

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.

AANTEKENINGEN


PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

FRISIA MAKELAARS

JAVASTRAAT 1A

2585 AA 'S-GRAVENHAGE

 070 - 342 01 01

 INFO@FRISIAMAKELAARS.NL

[FRISIAMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF](https://www.frisiamakelaars.nl/exclusief)



Frisia Makelaars

DYNAMIS

