



LANGE HOUTSTRAAT 3 B

2511 CV '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



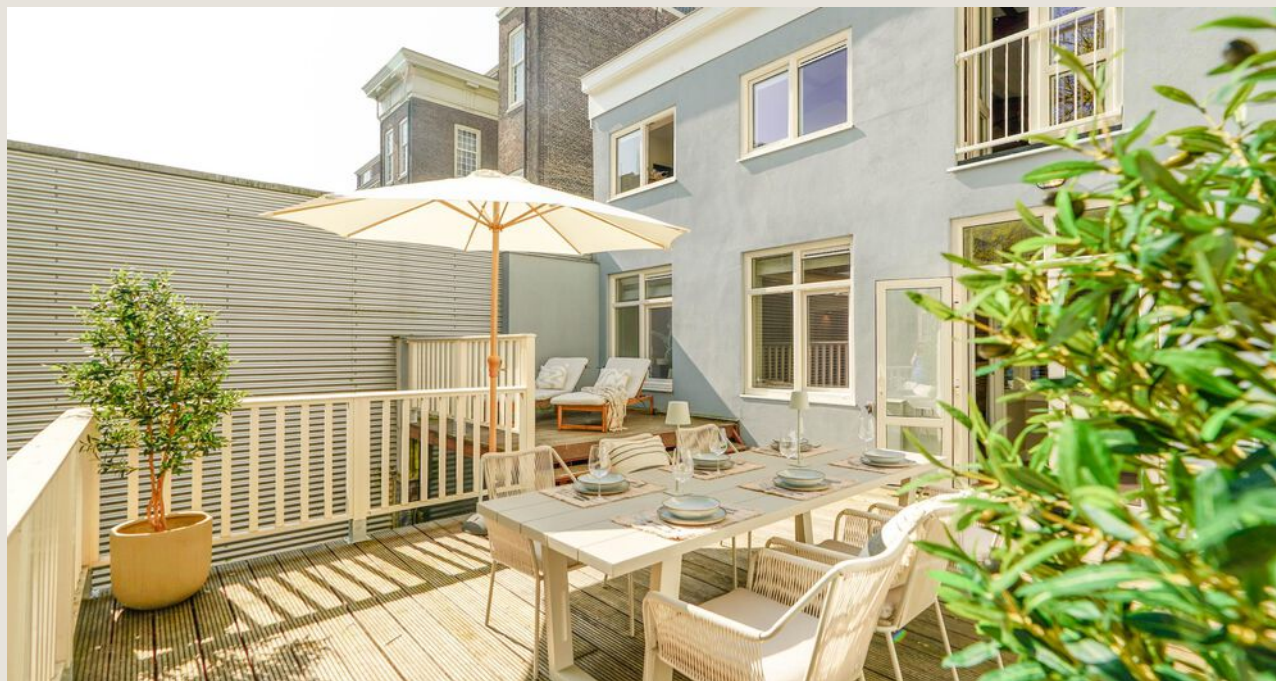
INHOUDSOPGAVE

De woning	04
1ste verdieping	10
2de verdieping	14
Plattegronden	27
Aanvullende clausules	29
Extra informatie	31
Onze dienstverlening	33
Aantekeningen	35

OVER DEZE WONING

Een uniek tweelaags penthouse op een betoverende locatie in het bruisende centrum van Den Haag. De charme van een klassiek pand met modern comfort (energielabel A). Midden in het Centrum van Den Haag achter het 'begaamde' Haagse Plein en Binnenhof gelegen in 2024 gerenoveerd tweelaags appartement gelegen aan de achterzijde van deze ontwikkeling. Dit appartement beschikt op de bovenverdieping over een royale woon-/eetkamer met luxe open keuken en originele spantendakconstructie. Op de privé woonverdieping beschikt u over drie slaapkamers, twee badkamers en een riant dakterras.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.000.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	4
SOORT WONING:	PENTHOUSE	AANTAL SLAAPKAMERS:	3
BOUWJAAR:	1928	AANTAL WOONLAGEN:	2
WOONOPPERVLAKTE:	178 M ²	TUINLIGGING:	
PERCEELOPPERVLAKTE:	0 M ²	WIJK:	-
INHOUD:	550 M ³	ENERGIELABEL:	A

MEER INFORMATIE

A unique two-story penthouse in an enchanting location in the vibrant center of The Hague. The charm of a classic building with modern comfort (energy label A). Right in the center of The Hague behind the "famous" Hague Square and Binnenhof located in 2024 renovated two-story apartment located at the rear of this development. This apartment features on the upper floor a spacious living/dining room with luxury open kitchen and original truss roof construction. On the private living floor you will have three bedrooms, two bathrooms and a spacious roof terrace.





EXTRA INFORMATIE

De locatie van deze ontwikkeling is perfect te noemen. De stijlvolle en bekende wijk Voorhout en om de hoek van de historische plaatsen, zoals de Hofvijver, het Mauritshuis, het torentje van de Minister President, het Tournooiveld en het Haags Historisch museum. Op enkele stappen zijn talloze horecagelegenheden en terrassen voor een gezellige lunch, diner of gewoon een kop koffie, maar ook bijzondere winkels. U vindt ze op de Denneweg, het Plein, het Lange Voorhout, de Plaats en het Noordeinde. Openbaar vervoer en uitvalswegen zijn nabij.

The location of this development can be called perfect. The stylish and well-known Voorhout district and around the corner from historical sites such as Hofvijver, the Mauritshuis, the tower of the Prime Minister, Tournooiveld and the Hague Historical Museum. Just a few steps away are numerous restaurants and terraces for a nice lunch, dinner or just a cup of coffee, as well as special stores. You will find them on Denneweg, Plein, Lange Voorhout, Plaats and Noordeinde. Public transportation and highways are nearby.

KENMERKEN

- gebruiksoppervlakte ca. 178m²
 - inhoud ca. 550m³
 - CV-ketel, bouwjaar 2024
 - dubbel glas
 - actieve VvE, bijdrage thans € 179,56 per maand (opgericht door een professionele partij)
 - energielabel A
 - eigen grond
 - bouwjaar 1928, volledig gerenoveerd in 2024
 - beschermd stadsgezicht
 - notariskeuze voorbehouden aan verkoper
 - gemeten conform NVM Meetinstructie
- Gebruiksoppervlakte woningen
- koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure





Features:

- usable area approx. 178m²
- content approx 550m³
- central heating boiler, year of construction 2024
- double glazing
- active VvE, contribution currently € 179,56 per month (established by a professional party)
- energy label A
- own ground
- built in 1928, completely renovated in 2024
- protected townscape
- Notary choice reserved for seller
- Measured in accordance with NVM Measuring Instruction Useable Area Homes
- buyer accepts the property information and additional clauses in the brochure



1 E ETAGE

Entree naast de bistro Catch-Up, trap naar de overloop op 1e etage: entree appartement: lange hal met garderobekast en opgang naar 2e etage. Gang, CV-opstelplaats, w.c. met fontein, 2 slaapkamers met gastenbadkamer voorzien van inloofdouche en vaste wastafel. Hoofdslaapkamer met op maatgemaakte kasten en open luxe badkamer voorzien van inloofdouche, dubbele wastafel en vrijstaand ligbad. Vanuit afgesloten hal middels openslaande deuren toegang tot het royale dakterras.



ONDERTITEL







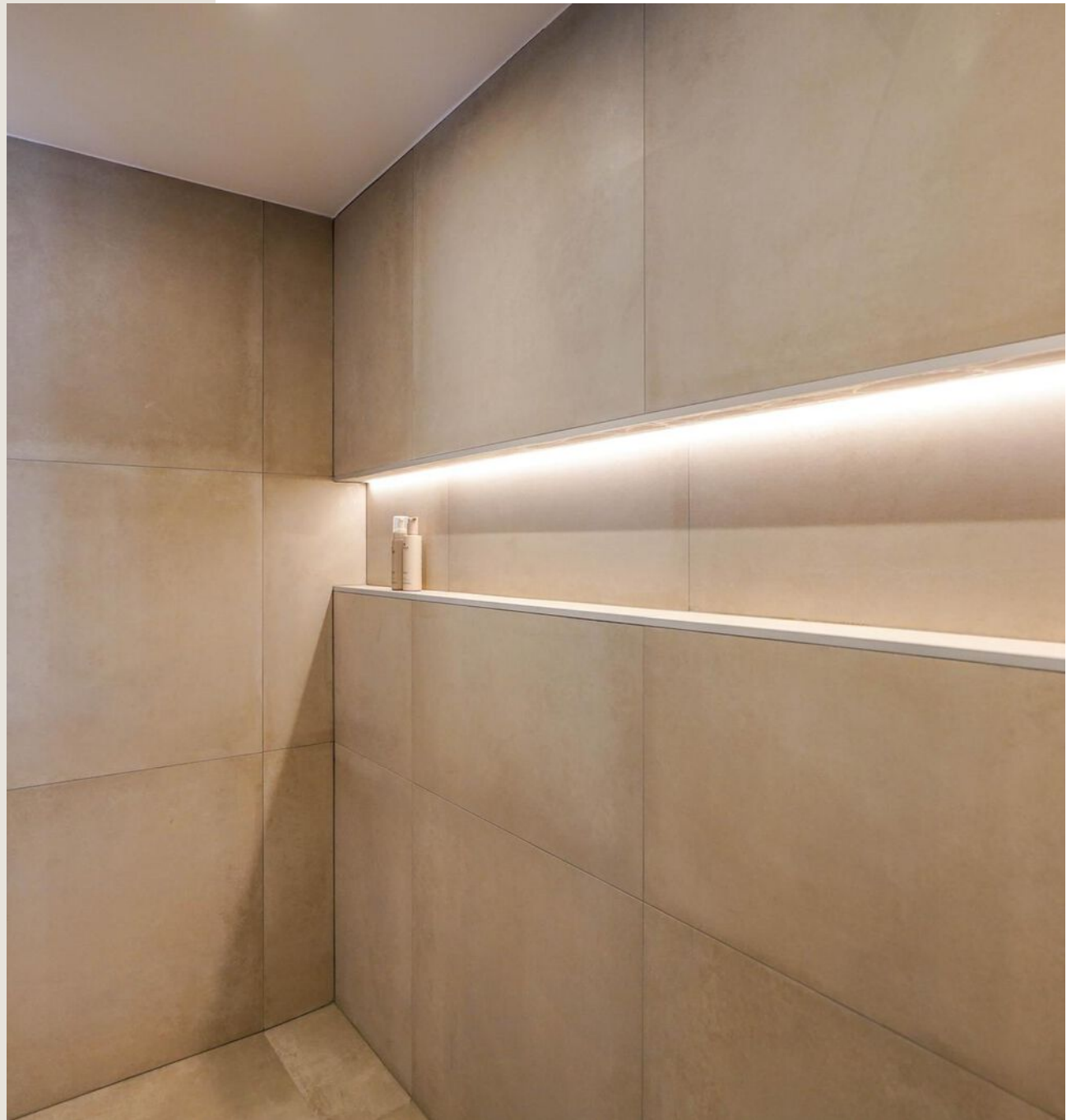
FIRST FLOOR

Entree naast de bistro Catch-Up, trap naar de overloop op 1e etage: entree appartement: lange hal met garderobekast en opgang naar 2e etage. Gang, CV-opstelplaats, w.c. met fontein, 2 slaapkamers met gastenbadkamer voorzien van inloofdouche en vaste wastafel. Hoofdslaapkamer met op maatgemaakte kasten en open luxe badkamer voorzien van inloofdouche, dubbele wastafel en vrijstaand ligbad. Vanuit afgesloten hal middels openslaande deuren toegang tot het royale dakterras.

TWEEDE ETAGE

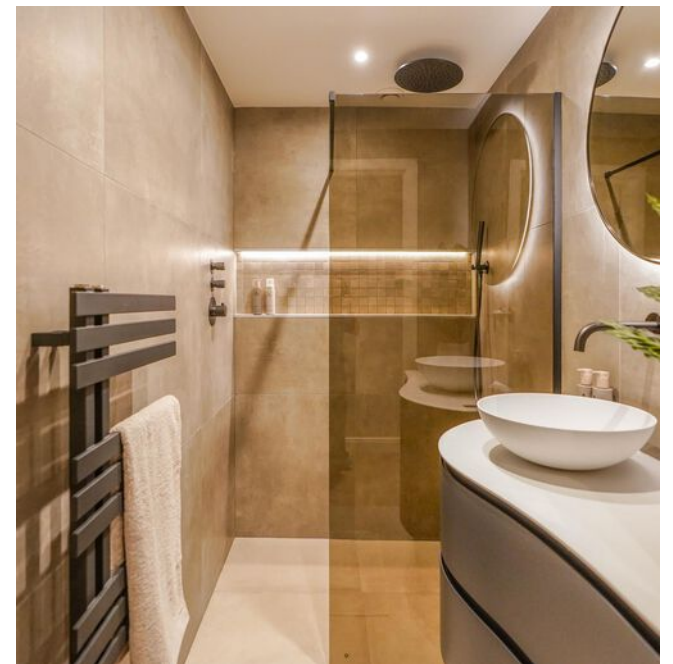
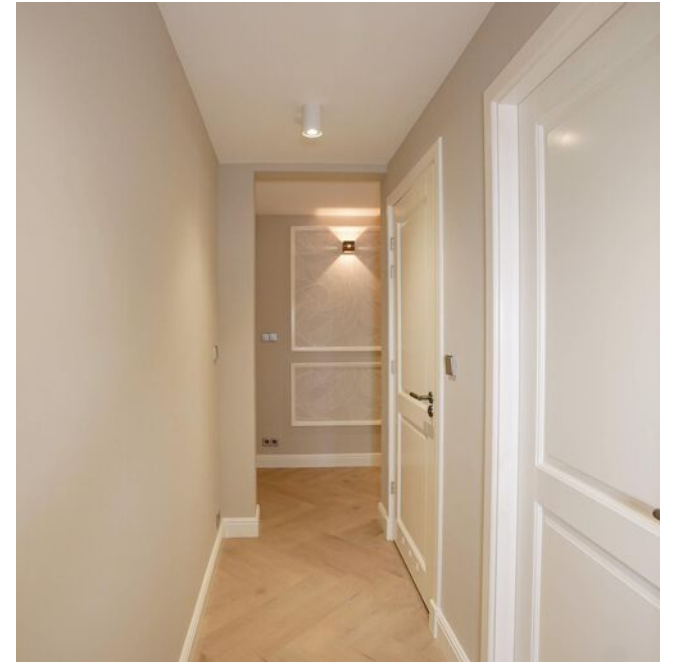
De 2e etage kunt u bereiken via een trapopgang op vanuit de hal op de 1e etage en vanuit de hoofdslaapkamer op de 1e etage: overloop, w.c. met fontein, royale woonkamer met moderne luxe open keuken met kookeiland voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten inductiekookplaat met downdraft, vaatwasser, combi oven/magnetron, stoomoven en quooker.

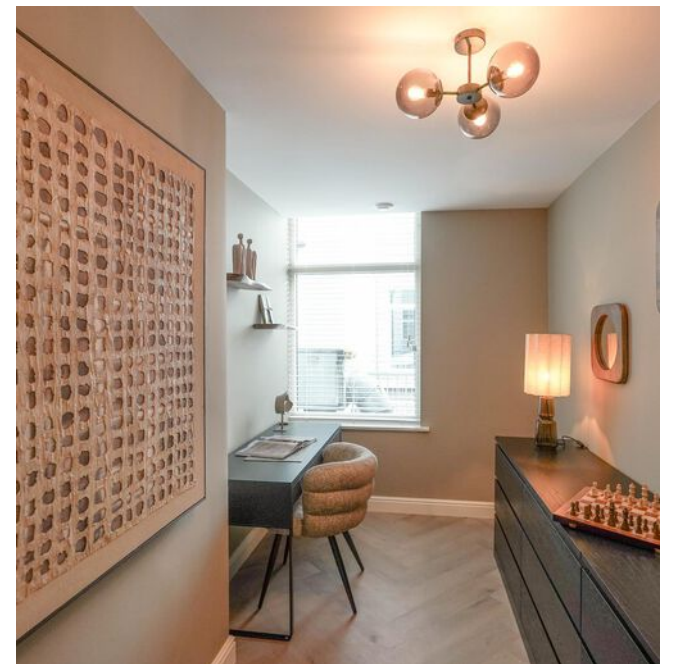
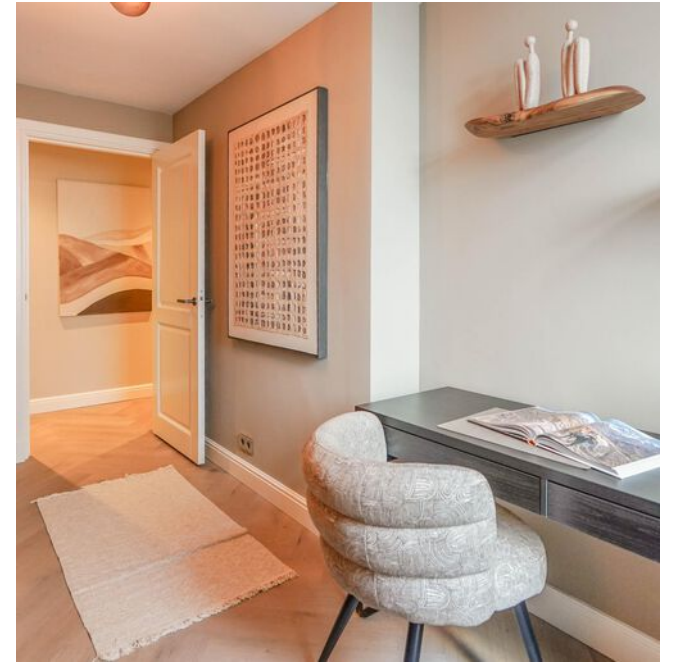
The 2nd floor can be reached via a staircase from the hallway on the 1st floor and from the master bedroom on the 1st floor: landing, toilet with fountain, spacious living room with modern luxury kitchen with cooking island with appliances namely induction hob with downdraft, dishwasher, combi oven / microwave, steam oven and quooker.

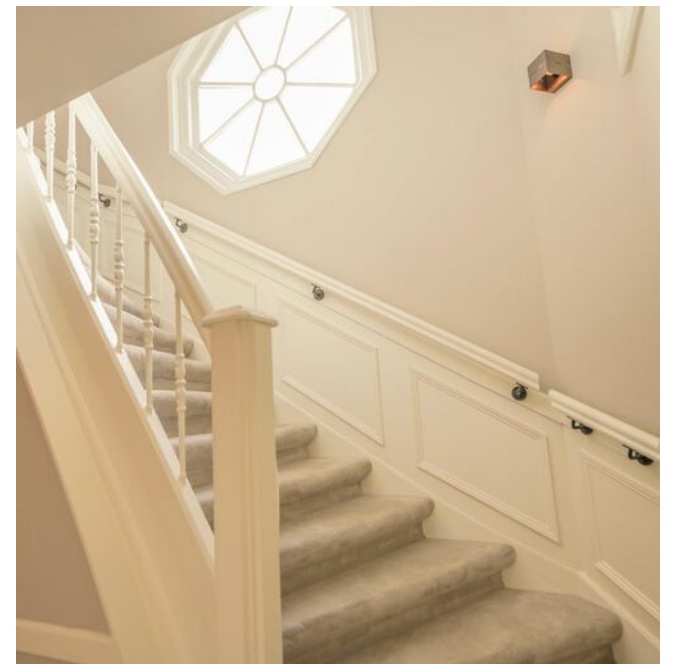
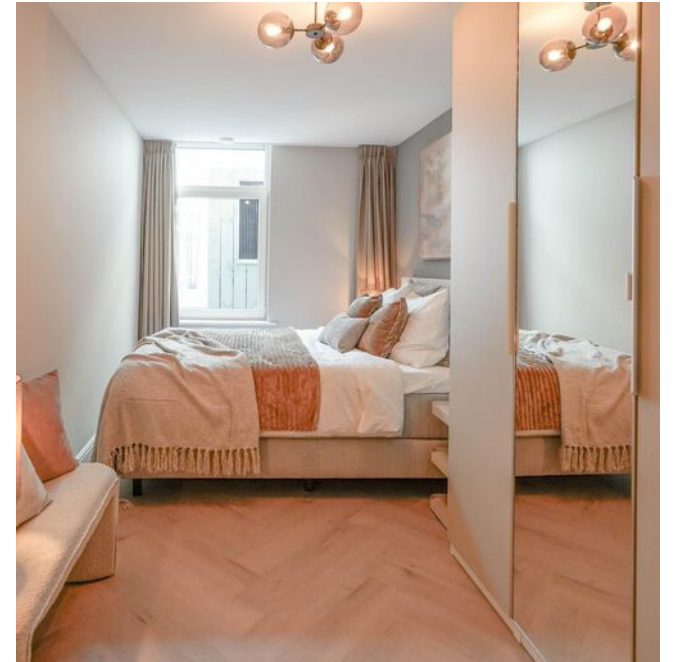


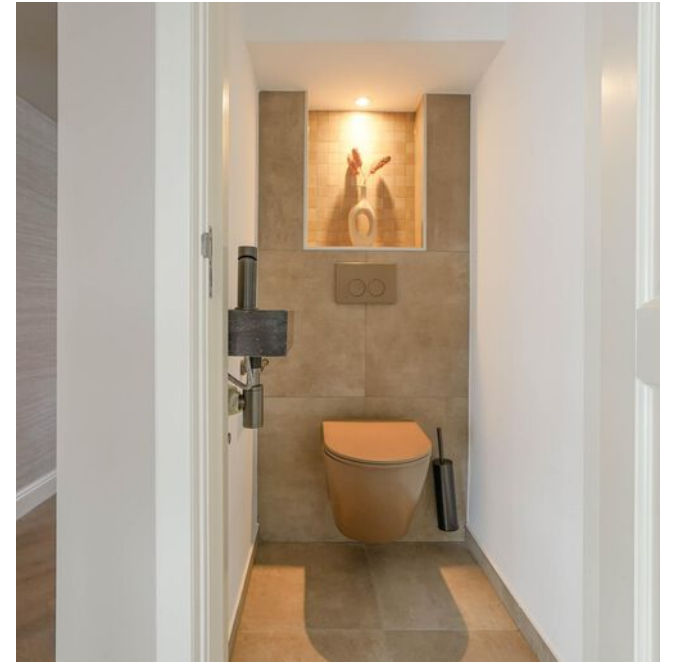






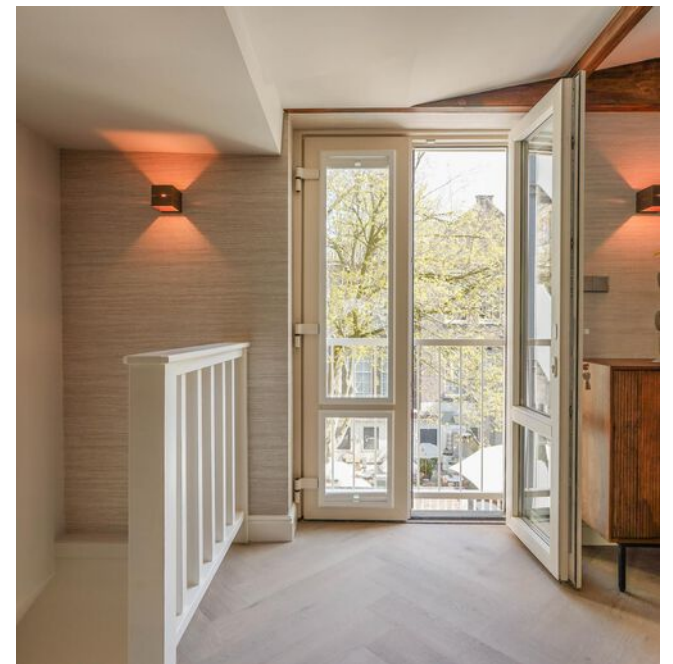


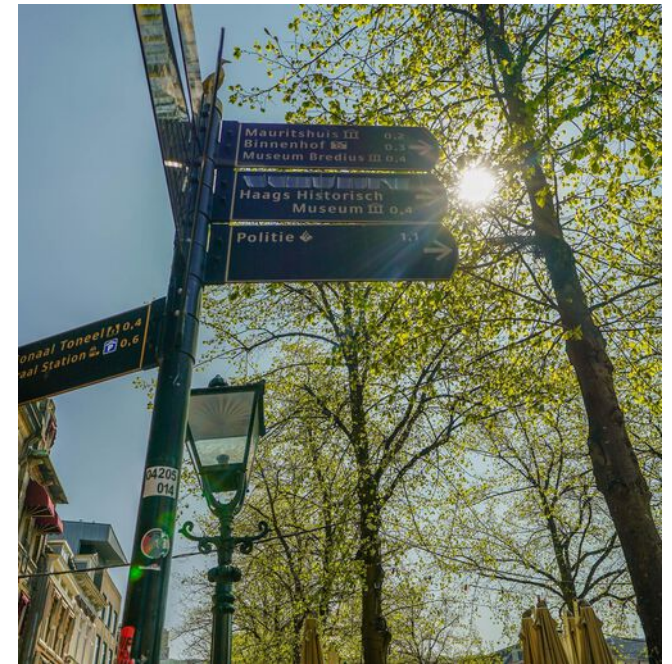


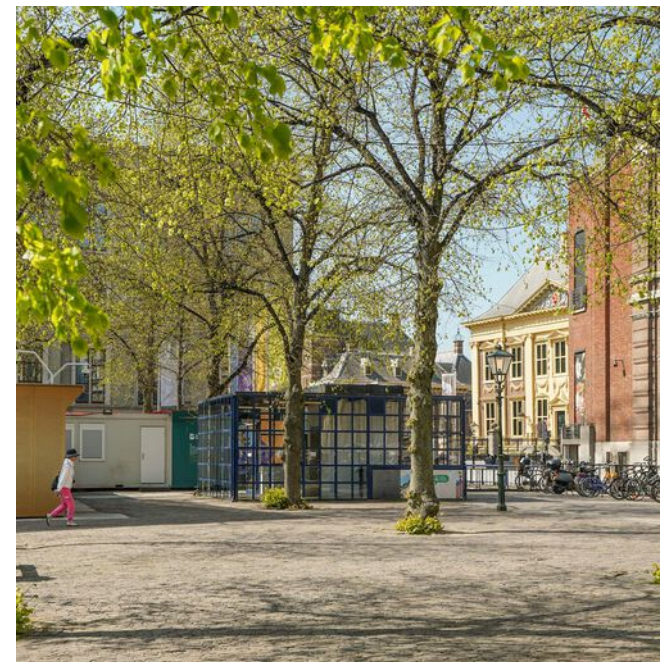














"Laten we meer uit de verkoop van je huis halen?"

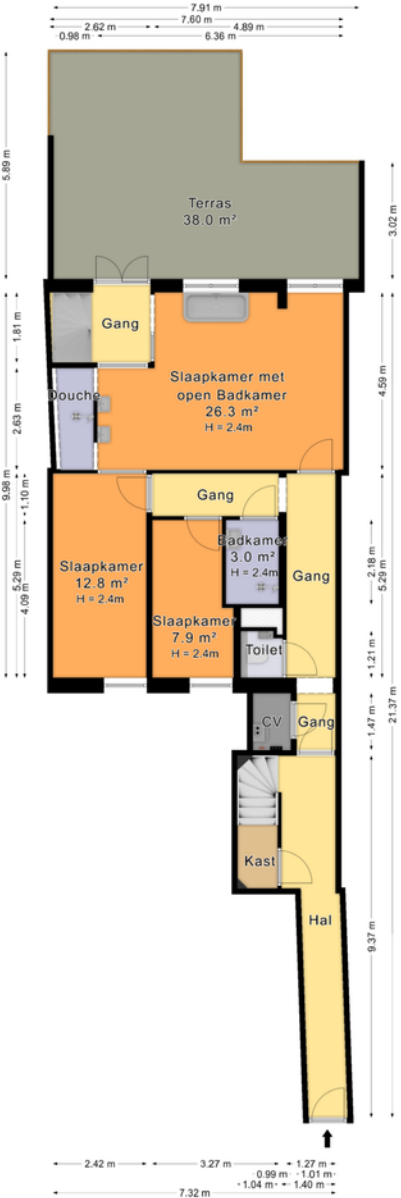
Kies een deskundig en betrokken NVM-taxateur.

De beste plek voor jou



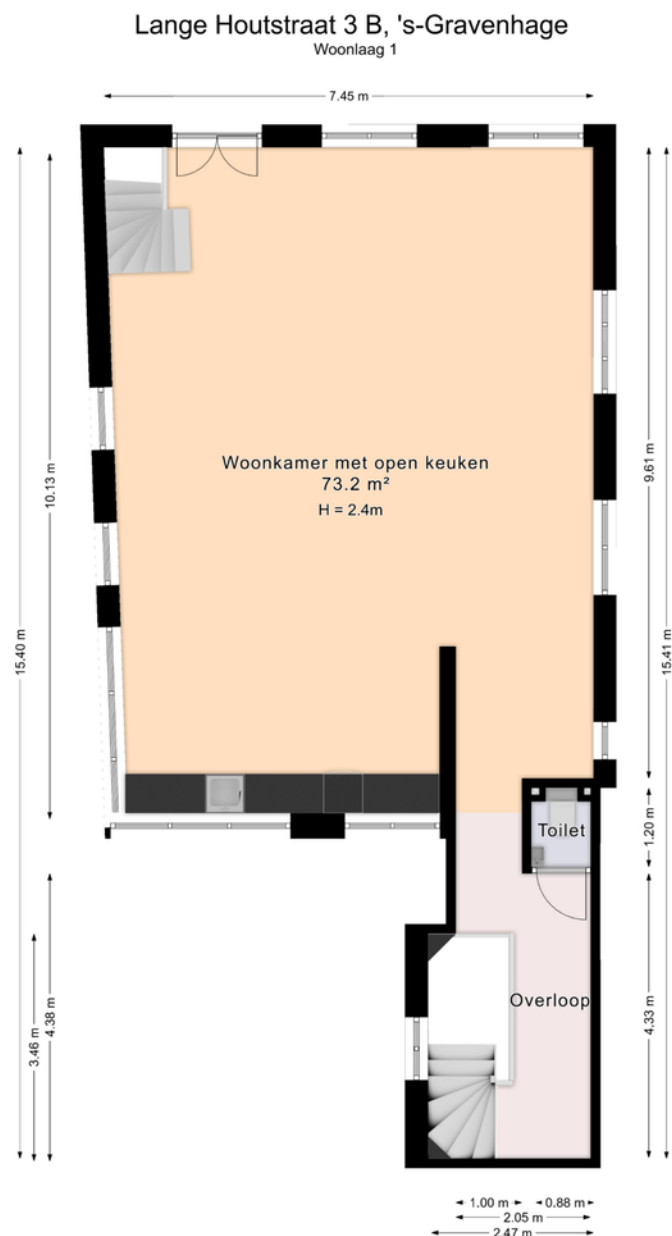
PLATTEGRONDEN

Lange Houtstraat 3 B, 's-Gravenhage
Woonlaag 0



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

PLATTEGRONDEN



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 105 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.

Artikel (Eigenaar niet zelf gebruikt)

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruik gemaakt.

Artikel (Verkoopvoorwaarde notariskeuze)

Koper is tijdig ervan in kennis gesteld dat de keuze van de in artikel 3 van de NVM-koopakte vermelde notaris, te weten Ellens en Lentze te Den Haag voor verkoper een wezenlijk onderdeel van de overeenkomst vormt en dat die keuze daarvan aan verkoper is voorbehouden.

Artikel (Geen roerende zakenlijst bij de koopakte)

Aan deze koopakte is geen roerende zakenlijst gehecht. Het appartement wordt overgedragen in de staat zoals deze zich op de datum van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.

Niets zal aan het appartement worden toegevoegd of weggenomen.

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 voelspriet 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

