

Prins Hendrikstraat 2b

2518 HR Den Haag

MHI

Makelaarshome



Vraagprijs € 515.000,- K.K.

# WELKOM

Een professioneel en no nonsens makelaarskantoor, bekend met alle facetten van de vastgoedwereld. Met een uitstekende reputatie en trots op iedere transactie.

Persoonlijke aandacht voor onze opdrachtgevers en geïnteresseerden staan altijd centraal in onze dienstverlening. Makelen gaat immers niet alleen om de stenen.

Wij staan sinds 2007 garant voor deskundig advies en begeleiding op het gebied van woningmakelaardij en vastgoedbeheer.



MakelaarsHome

Koraalrood 32

2718 SC Zoetermeer

[contact@makelaarshome.nl](mailto:contact@makelaarshome.nl)

079-8885226

**VRIJBLIJVEND GESPREK EN EEN GRATIS WAARDEBEPALING?**

Voor een vrijblijvend gesprek kunt u altijd een afspraak met ons maken.

## KENMERKEN

<b>Object:</b>	<b>5-kamer dubbelbovenhuis</b>
<b>Locatie:</b>	<b>Fantastisch (centraal) gelegen in het hart van het Zeeheldenkwartier</b>
<b>Woonoppervlakte:</b>	<b>ca. 124m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 432m<sup>3</sup></b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>1880</b>
<b>Energielabel:</b>	<b>G</b>
<b>Aanvaarding:</b>	<b>In overleg</b>
<b>Notaris:</b>	<b>Keuze verkoper regio Den Haag</b>

## OMSCHRIJVING

*FOR ENGLISH PLEASE SEE BELOW*

In het hart van het gewilde Zeeheldenkwartier royaal (ca.124m<sup>2</sup>) fraai gelegen dubbel bovenhuis. De prachtige ornamenten, eikenhouten lamelparketvloer, originele schouw en het ruime balkon (ca. 9m<sup>2</sup>) aan de achterzijde, geven dit huis veel karakter en modern woongemak.

Het huis ligt middenin het sprankelende Zeeheldenkwartier en biedt een veelheid aan voorzieningen in de directe omgeving. De almaar populairder wordende Prins Hendrikstraat met talrijke restaurantjes en terrasjes ligt om de hoek; de Piet Heinstraat, Anna Pauwlonastraat en het Anna Pauwlonaplein, met groot aanbod aan bijzondere winkels en restaurants liggen op loopafstand. De historische Haagse binnenstad, de Paleistuin, het strand en de uitvalswegen zijn eveneens op korte loop-, fiets- en rijafstand.

### Indeling

Entree op de begane grond voorzien van oorspronkelijke stenenvloer en sierlijke trapleuningen met trap naar de 1e etage.

Trap naar de 2e etage:

Overloop met een toilet voorzien van fontein en metrotegels. De ruime woon- en eetkamer (ensuite) zijn gescheiden door de oorspronkelijke vaste kasten en openslaande deuren welke voorzien zijn van glas in lood. Bij de voorkamer is de zijkamer bijgetrokken wat de woonkamer woning breed en erg riant maakt. De achterkamer is ook voorzien van grote raampartijen en deur naar een fijn ruim zonnig balkon (Z) voorzien van een zonnescherm. Tevens is hier de moderne keuken opgesteld door middel van een open-opstelling, voorzien van een barretje en staat dus helemaal in verbinding met de eetkamer, ideaal en gezellig borrelen/koken dus! Beide ruimtes hebben een eiken lamelparketvloer en zijn voorzien ornamenten/sierlijsten plafonds.

Trap naar de 3e etage:

De overloop geeft toegang tot alle drie de slaapkamers. (De hoofdslaapkamer is voorzien van een bergzolder en de middelste heeft een knusse vide, welke nu is ingericht voor logees) en riante badkamer voorzien van ligbad, aparte moderne douche en zeer smaakvolle wastafelmeubel voorzien van marmerenblad tevens is de badkamer voorzien van was-droogmachine opstelling en toilet. Alle slaapkamers van deze etage zijn eveneens voorzien van een eikenhouten lamelparketvloer. Op de overloop is tevens een bergkast met de cv-opstelling.

**Aanvullende informatie:**

- Bouwjaar: 1880
- Hoekpand
- Eigen grond
- Toplocatie!! In het hart van het Zeeheldenkwartier
- Originele details (o.a. ornamenten/sierlijsten)
- Woonoppervlakte: ca. 124 m2 (professioneel meetrapport aanwezig conform NEN-2580)
- Inhoud: ca. 432m3
- Grotendeels dubbel glas
- Luxe praktisch, moderne keuken
- Cv-ketel uit 2017 (HR-Combi)
- Energie label G Geldig t/m 06-03-2027
- Actieve door eigenaren bestuurde VvE €150,- per maand
- Aandeel vve 15/36 reserveaandeel van € 15696,68 / € 37087,62
- Beschermd stadsgezicht
- Gezien het bouwjaar wordt de asbestclausule en ouderdoms- en materialenclausule in de koopovereenkomst opgenomen
- Oplevering in overleg

We are excited to offer a wonderfully located apartment in the popular “Zeeheldenkwartier” area, this spacious (approx. 124 m2) and beautifully located double store upper apartment includes a large (approx. 9m2) and sunny balcony at the rear side of the building, truly providing a unique character, combined with modern living comfort.

The building is located in the center of the vibrant and popular “Zeeheldenkwartier” area offering a great variety in restaurants, boutique shops, supermarkets, etc within walking distance. The increasingly popular “Prins Hendrikstraat” offers plenty of restaurants and bars/pubs in the direct vicinity. Right around the corner you will find the Piet Heinstraat, Anna Palownastraat and Anna Palowna plein with a great number of boutique shops and restaurants within walking distance as well. The historical city center of The Hague, Palace gardens, the beach! and main roads are easy to reach whether walking, by bike, public transportation or car.

**Layout:**

Access through shared entrance at ground level, original stone tile floor and elegant classic stairways lead to the apartment entrance on the first floor.

**Stairways to second floor:**

Hallway includes separate toilet with water tap and metro floor tiles. The spacious combined living and dining room (en suite) are separatable by the original integrated cabinets, the doors are beautifully decorated with authentic glass in lead. The side room is connected to the front room creating a spacious living room. The rear side of the apartment has large windows, and entrance to the sunny and spacious balcony (Southerly positioned) and is equipped with a sun screen. The modern and open positioned kitchen includes a small bar is directly connected to the dining area, ideal for social drinks and cooking same time. Both rooms are equipped with oak wood floors, ornaments and decorated ceilings.

Stairways to 3rd floor:

Hallways provide access to all three bedrooms. The master bedroom includes a small attic for storage. The middle bedroom has a cosy attic which is currently in use as guest bedroom, spacious bathroom included bath, separate modern shower, and tasteful marble washing stand. Bathroom includes washing machine, dry cleaner and toilet. All bedrooms are equipped with oak wood floor, hallways has an integrated cabinet housing the central heating system.

### **Additional information**

- year of construction: 1880
- Building located on the corner of the Prins Hendrikstraat and Barentzstraat
- Full land ownership
- Superb location!! Right in the centre of the Zeeheldenkwartier
- Original details (e.g. ornaments/ceiling decoration)
- Living area: approx. 124 m2 (report available measured against NEN-2580)
- Appartement volume: ca. 432m3
- Majority of windows double glazed
- Luxurious and practical modern kitchen
- Central heating system from 2017 (HR-Combi)
- Energy label G valid till 06-03-2027
- Active building owner committee (VvE) €150,- per month
- 15/36 building owners participation and reserved share of € 15696,68 / € 37087,62
- Protected city view
- Due to the year of construction the purchase agreement will by default include maturity and asbestos clauses.
- Transport date subject to agreement















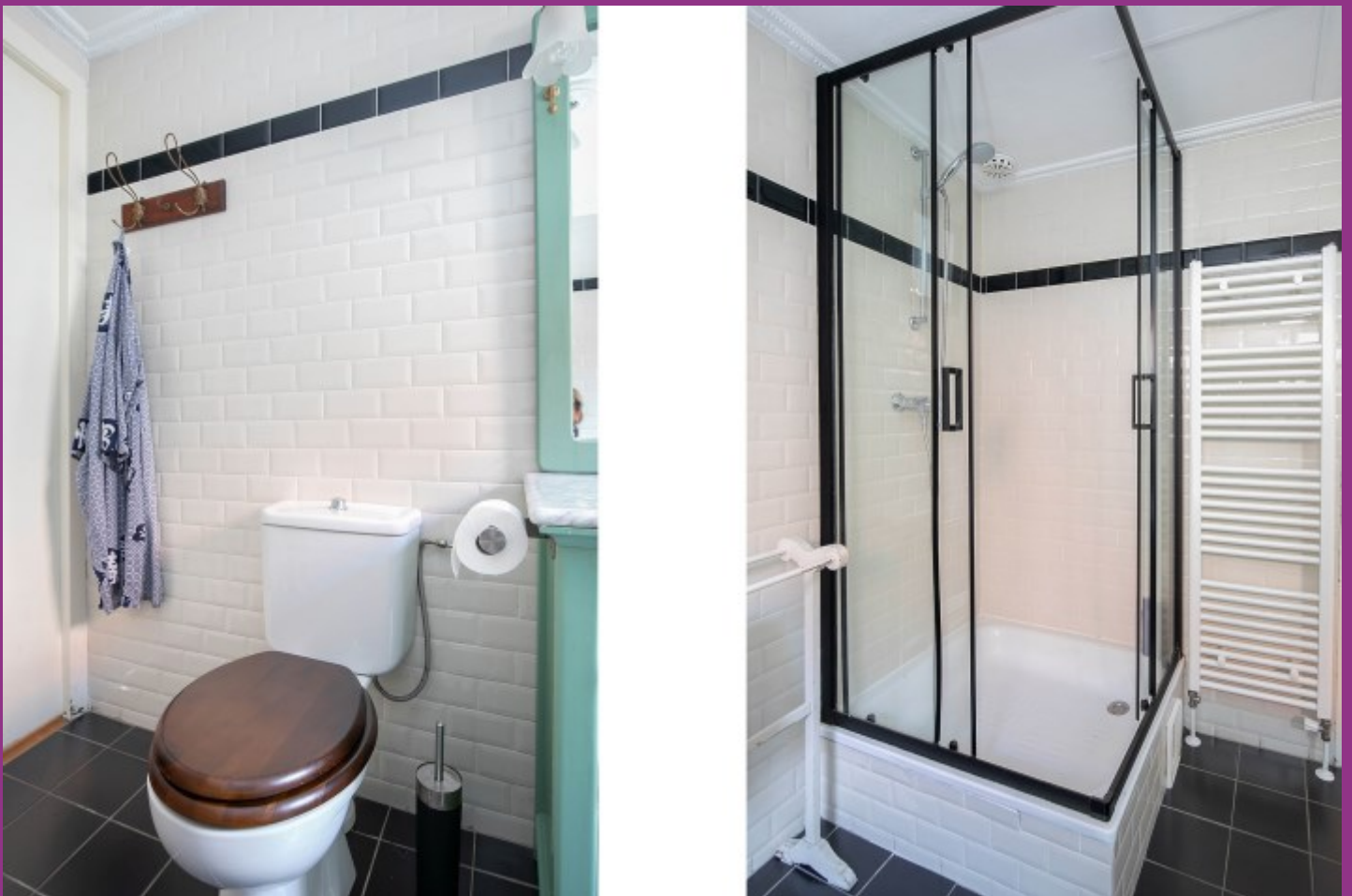


















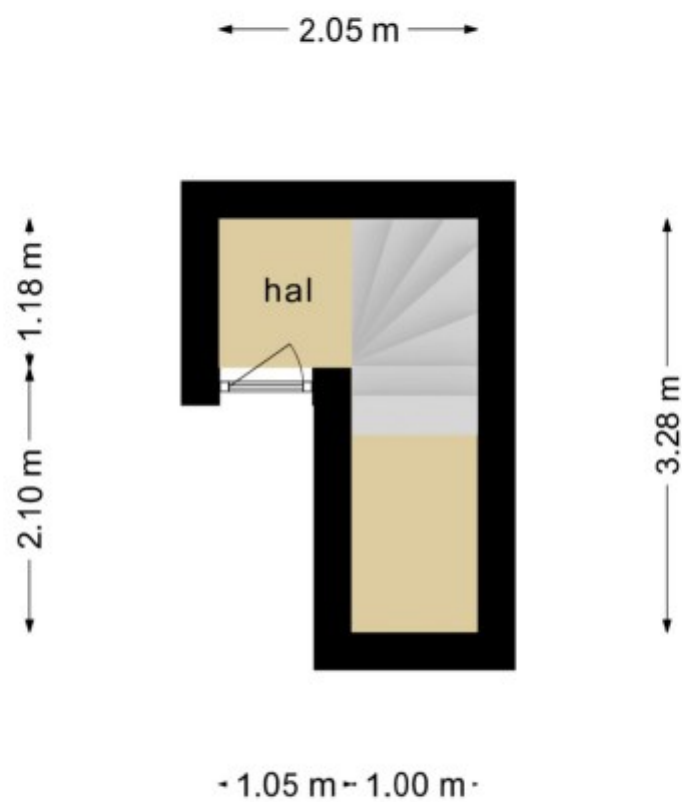








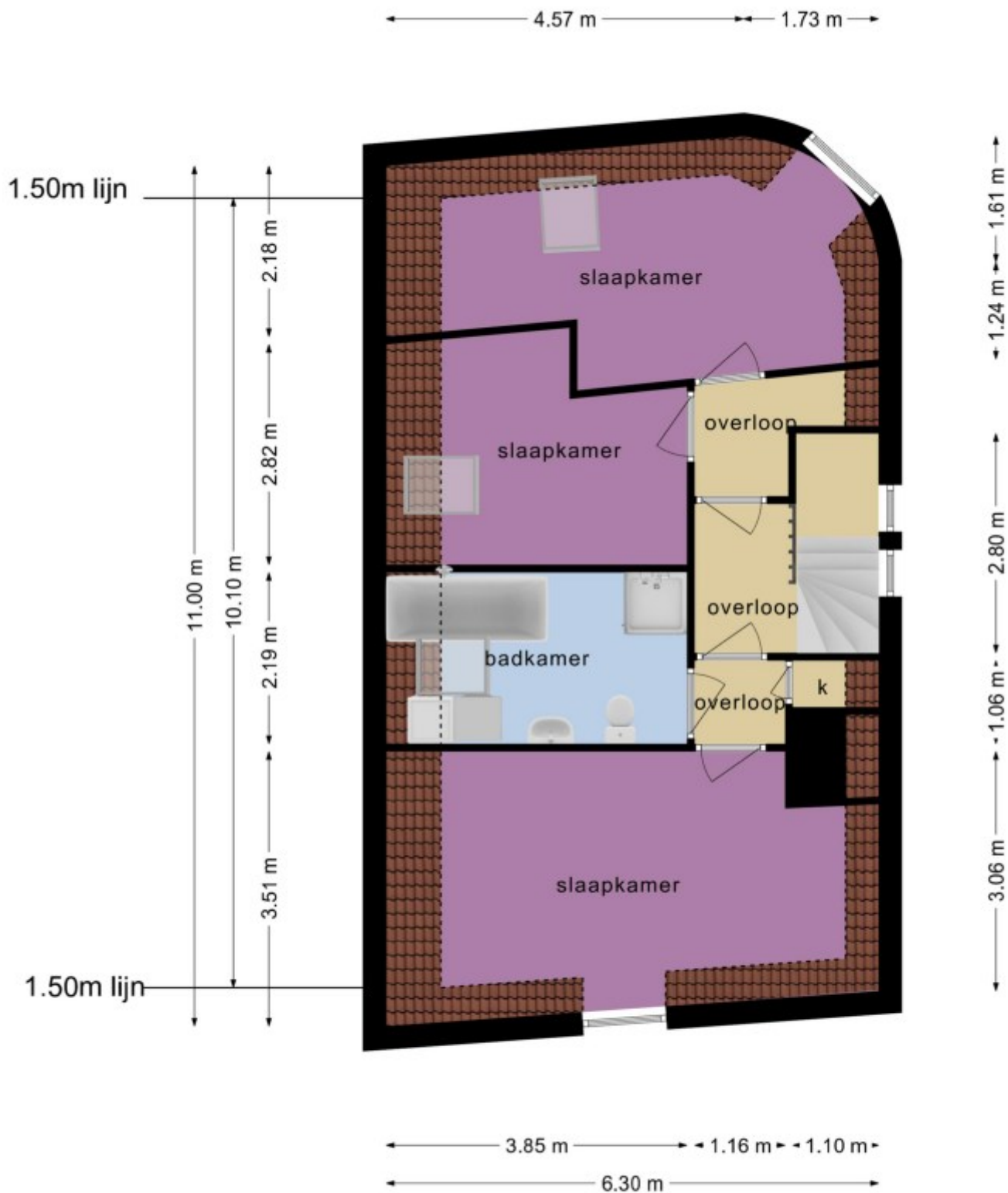




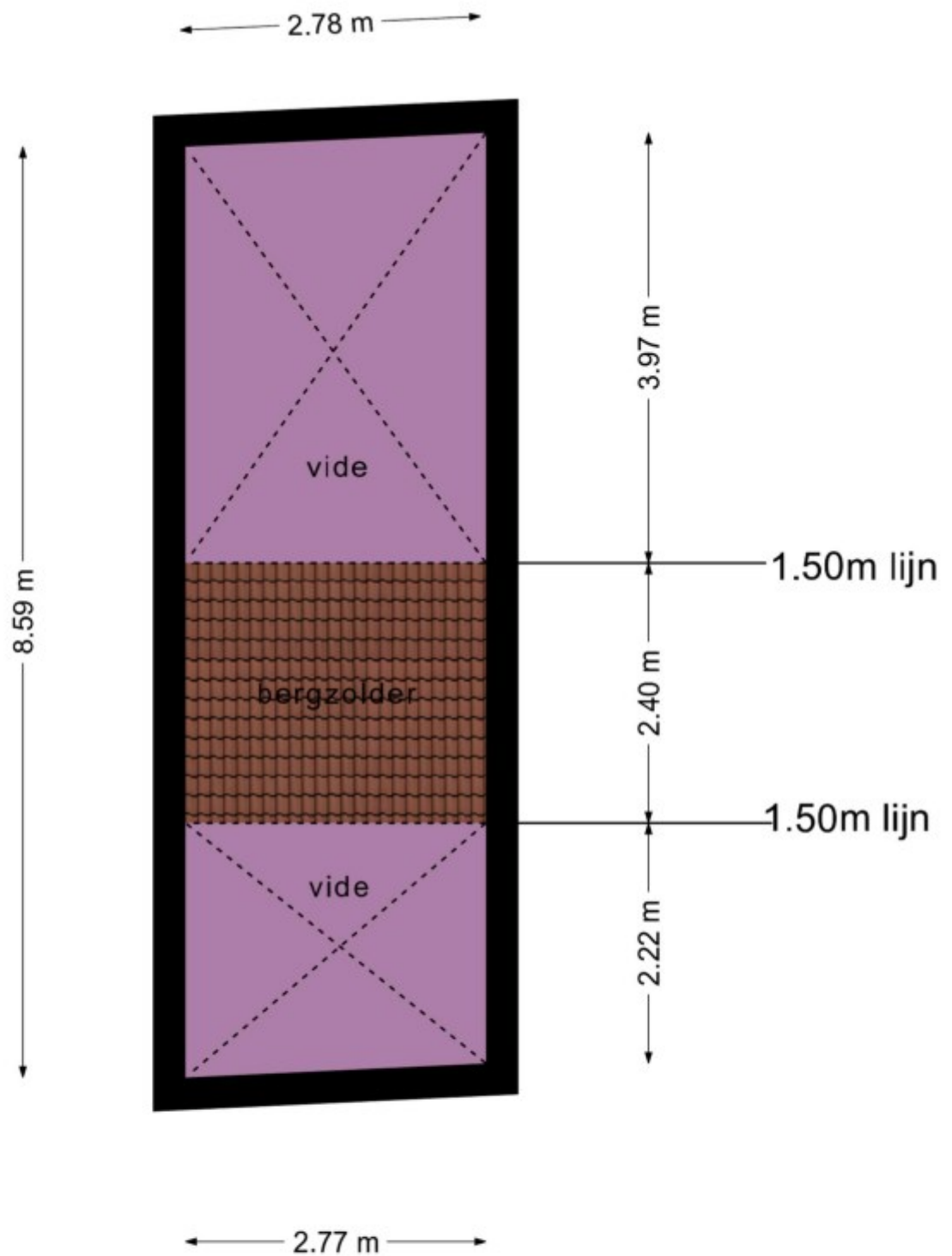
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



<p>12345 Peceelnummer</p> <p>23 Huisnummer</p> <p>--- Vestigende kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Gravenhage</p> <p>Sectie Z</p> <p>Perceel 2380</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, gelieferd op 18 oktober 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

## De kleine lettertjes

**De volgende verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening bij verkoop van MakelaarsHome, algemeen handelend onder de naam MakelaarsHome.**

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde geldende wet- en regelgeving.

### Onderzoeksplicht koper +

De verkoopinformatie is uitsluitend bestemd om een (kandidaat-)koper in de gelegenheid te stellen een bod uit te brengen en behelst uitdrukkelijk niet een uitputtende weergave van alle eigenschappen en mogelijk aanwezige gebreken van de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit een visuele opname van de woning. 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 die nodig zijn voor het gebruik dat hij van de woning wil gaan maken. Het verdient dan ook aanbeveling voor koper om zelf 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 rekening.

### Gebruiksoppervlakten

De opgegeven gebruiksoppervlakten zijn gebaseerd op de branchebrede Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen. De Meetinstructie is bedoeld om een uniforme 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, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven gebruiksoppervlakte indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Verkoper heeft zijn vraagprijs niet gebaseerd op de indicatieve gebruiksoppervlakte. De verkoper en MakelaarsHome aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de gebruiksoppervlakte vast te stellen.

### Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien 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.

### Biedingsproces

Het biedingsproces bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die koper het beste vooraf met een door hem zelf in te schakelen (aankoop)makelaar kan bespreken.

### Schriftelijkheidsvereiste

Indien koper een consument is, komt een koopovereenkomst ten aanzien van de woning pas tot stand als de schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Mondeling of per e-mail bereikte overeenstemming over de koopsom en de overige essentialia is in dat geval niet voldoende voor het tot stand komen van de overeenkomst. Zowel koper als verkoper zijn, totdat de schriftelijke koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend, gerechtigd om de onderhandelingen te beëindigen of op een ander voorstel in te gaan. Het is koper bekend dat de woning 'kosten koper' (k.k.) verkocht wordt. Dit betekent dat koper de kosten van de eigendomsoverdracht, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten betaalt. Het is voor koper mogelijk om een ontbindende voorwaarde ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsbehoud is doorgaans 6 weken en gaat, behoudens andersluidende afspraken, in op het moment van ontvangst door koper van de door verkoper en koper ondertekende koopovereenkomst.

### Drie dagen bedenktijd

De consumentkoper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door koper. De ontbindingsverklaring moet verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag. Indien een koper gebruik heeft gemaakt van de bedenktijd en hij binnen zes maanden hetzelfde huis van dezelfde verkoper koopt, dan heeft koper niet nog een keer recht op bedenktijd.

## **Koopovereenkomst**

Er wordt gebruik gemaakt van het meest recente model koopovereenkomst en de daarin opgenomen bepalingen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. De door koper te verstrekken waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie en/of bouwtechnische keuring), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in de verkoopinformatie aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopovereenkomst. Omdat in onroerende zaken die zijn gebouwd of verbouwd vóór 1995 asbesthoudende materialen kunnen zijn toegepast, zal bij deze onroerende zaken door ons altijd een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar geleden is gebouwd, zal er door ons ook altijd een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.

## **Wederverkoop of doorverkoop (ABC-transactie)**

Omdat transparantie en het belang van onze cliënten bovenaan staan in onze dienstverlening zullen wij geen medewerking verlenen aan zogenaamde ABC transacties (AB-BC verkoop). Het is koper dan ook niet toegestaan om een door hem gekochte woning op dezelfde dag door te verkopen via de notaris (of een 2e andere-) waar de overdracht dient plaats te vinden. MakelaarsHome zal zich onthouden van iedere medewerking. Concreet betekent dit dat in alle gevallen de onroerende zaak zelfstandig afgenomen dient te worden door de koper met wie de koopovereenkomst is aangegaan. Daarnaast zullen wij, in het kader van ons cliëntenonderzoek, ook niet meewerken aan een transactie waarbij de koper de wens heeft om een "nader te noemen meester" aan te wijzen als koper. Met deze clausule kan de koper een ander aandragen als de uiteindelijke koper. Hierdoor is het voor ons onmogelijk de koper van tevoren te beoordelen (cliëntenonderzoek Wwft) maar kunnen wij op grond van deze clausule deze koper niet tot nauwelijks weigeren.

Het staat koper voldoende voor ogen dat de gevolgen van handelen in strijd met bovenstaande geheel aan koper zal worden aangerekend. Op de dag van de geplande overdracht zullen wij, indien in strijd met bovenstaande is gehandeld, onverwijld in-gebreke stellen. De verdere gevolgen komen geheel voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart MakelaarsHome en de verkoper(s) van iedere aansprakelijkheid.

## **Erfdienstbaarheden**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden van rechtswege aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs, maar kunnen ook door verjaring zijn ontstaan. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via ons kantoor of de behandelend makelaar.

Bij koop van een appartementsrecht wordt koper automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren en zullen alle rechten, plichten en afspraken overgaan op de koper. De met verkoper overeengekomen koopprijs is inclusief het aandeel van de verkoper in het reservefonds van de Vereniging van Eigenaren. Over het aandeel in het reservefonds is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De documenten aangaande de VvE (o.a. akte van splitsing, reglement van splitsing, notulen, balans, exploitatierekening, onderhoudsplan) geven inzicht hierin.

## **Notaris**

Indien er geen notaris door verkoper is aangegeven, is bij kosten koper de keuze aan koper. Echter dient de gekozen notaris binnen een redelijke afstand (10 km) van het object kantoor te houden. En dienen de kosten van doorhaling hypotheekrecht (kosten voor verkoper) redelijk te zijn (lager dan € 300,- incl. btw per doorhaling)

## **Materialenclausule**

Het is partijen bekend dat het ten tijde van de bouw van de onroerende zaak in de praktijk normaal was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbesthoudende en loodhoudende materialen. Voor zover deze en/of vergelijkbare materialen (nog) in het omschreven onroerend goed aanwezig (zullen blijken te) zijn, wordt dit door de koper geaccepteerd.

## **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. 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 een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## **Privacyverklaring en aansprakelijkheid**

MakelaarsHome verwerkt bij het uitvoeren van haar werkzaamheden persoonsgegevens op de in haar Privacyverklaring genoemde wijze en voor de aldaar beschreven doeleinden. De verkoopinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard en hieraan kunnen ten opzichte van verkoper en/of MakelaarsHome geen rechten worden ontleend. Door het uitbrengen van een bod op de in de verkoopinformatie aangeboden woning aanvaardt (kandidaat-)koper uitdrukkelijk de in de verkoopinformatie opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid. In geval van aansprakelijkheid van MakelaarsHome is die te allen tijde beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheidverzekering in het desbetreffende geval dekking biedt



# Biedformulier

U wilt bieden?

Mail het volgende, of dit ingevulde formulier naar [contact@makelaarshome.nl](mailto:contact@makelaarshome.nl)

Straat en huisnr. van het object waar u op biedt.

.....

Bedrag van uw bieding in euro en kosten koper.

.....

Uw Naam (+ naam van evt partner), adres, woonplaats en telefoonnummer.

.....  
.....  
.....  
.....

Uw eventuele voorbehouden (bijvoorbeeld onder voorbehoud van financiering).

.....  
.....  
.....  
.....

Eventuele toelichting van uw kredietwaardigheid.

.....  
.....  
.....  
.....

Uw gewenste passeerdatum.

.....