

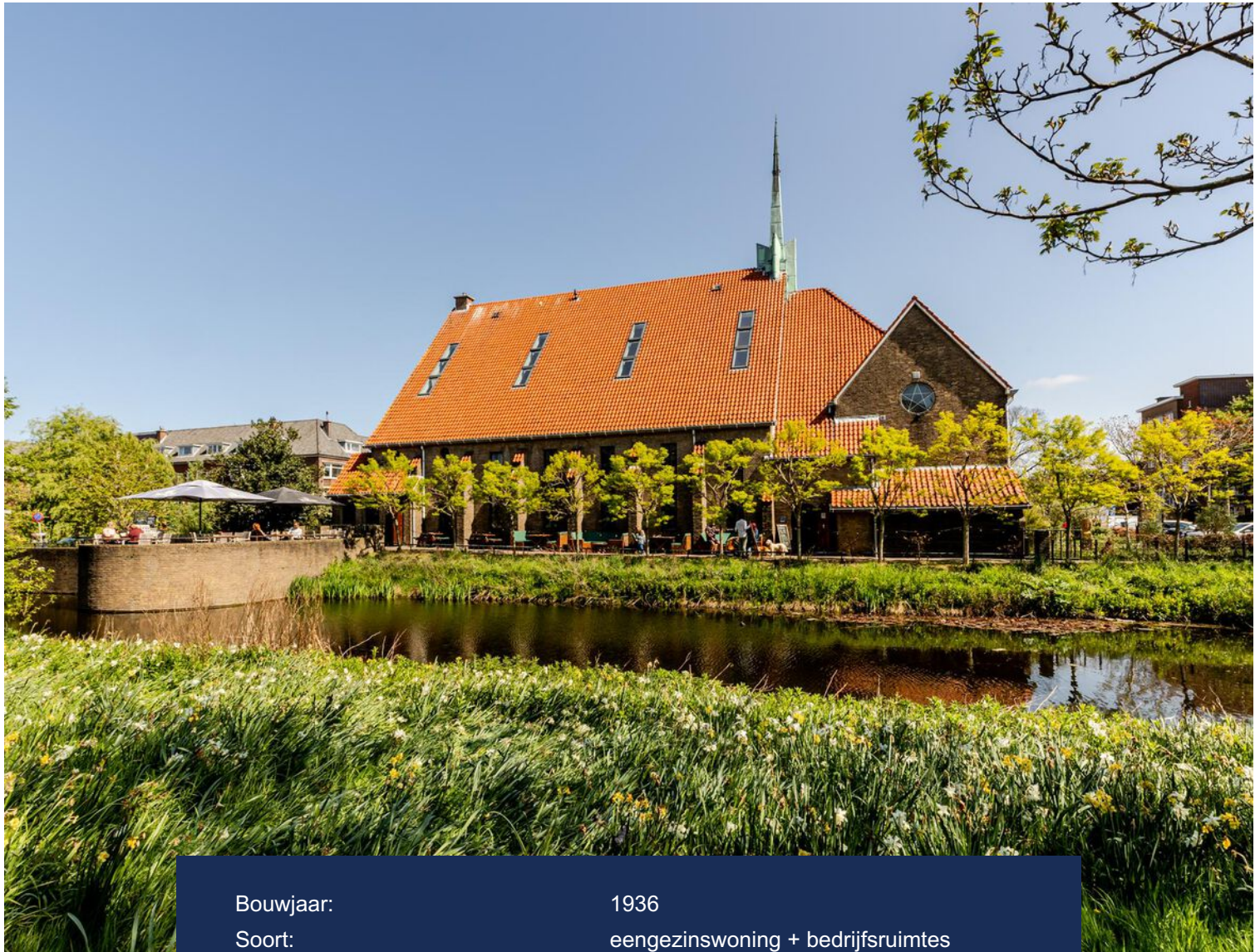
TE KOOP



Pomonaplein 49
2564 XS 'S-Gravenhage

Vraagprijs:
€ 4.950.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1936
Soort:	eengezinswoning + bedrijfsruimtes
Kamers woning:	5
Bedrijfsruimtes:	5
Inhoud:	6466 m ³
Woonoppervlakte:	961 m ²
Perceeloppervlakte:	950 m ²
Overige inpandige ruimte:	30 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	44 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, houtkachel
Energielabel:	A
Oplevering:	in overleg



Omschrijving

Uniek wonen én werken in een voormalige kerk - waar historie, ambacht en high-end comfort samenkomen!

Op deze waanzinnige locatie is een monumentale kerk getransformeerd tot een unieke combinatie van een luxueus woonhuis van 424 m² verdeeld over vier verdiepingen inclusief kelder, en nog eens 567 m² verdeeld over hoogwaardige bedrijfsruimtes en een sfeervolle B&B. Zonder dat het gebouw ook maar één moment heeft leeggestaan, begon direct na de laatste kerkdienst de minutieus geplande verbouwing. Vanaf dag één is gekozen voor een compromisloze aanpak met enkel de beste materialen en technieken. Alles is met zorg en visie gerealiseerd, met behoud van historische elementen zoals de originele stalen dakspanten, het nog werkende pijporgel en de glas-in-loodramen. Elk detail – van isolatie tot interieur – is met precisie en liefde gerealiseerd.

De voormalige kerk is gelegen op een klein eiland, aan drie kanten omgeven door water, in de zeer geliefde en charmante Vruchtenbuurt. Ondanks de rustige ligging zijn zowel het stadscentrum als het strand binnen 10 minuten bereikbaar per fiets of tram. Er is tevens voldoende parkeergelegenheid aanwezig, wat zeldzaam is in deze omgeving. Hier ervaart u dagelijks het gevoel van rust en ruimte, met alle stadse voorzieningen binnen handbereik.

Woonhuis:

De woonruimte is in de zomer van 2024 opgeleverd en is werkelijk tot in de kleinste details doordacht. Natuurlijke materialen spelen de hoofdrol: kokosnootbehang siert de muren van de woonkamer en badkamer, gecombineerd met exclusief behang van zeegras. De op maat gemaakte wastafels zijn vervaardigd uit eiken wagondelen met een massieve granieten blad, terwijl in de grote badkamer een indrukwekkende wastafel uit gefossiliseerd hout van miljoenen jaren oud het middelpunt vormt.

De vloer in de woonkamer bestaat uit 2 cm dikke, kogelgestraalde Franse kalkzandsteen – speciaal besteld en volledig uniek. Op de eerste en tweede verdieping is gekozen voor gerookt en bezaagd eiken parket in drie verschillende breedtes, professioneel geolied en verlijmd op een ondervloer die volledig geschikt is voor de aanwezige vloerverwarming.

Een ware blikvanger is de op maat gemaakte trap: een jaar lang is er gewerkt aan dit kunstwerk in oceaan-thema, met handgetekende motieven die zijn gelaserd, gewalst en gelast tot een sculpturale verbinding tussen de verdiepingen.

Indeling

Begane grond:

Riante sfeervolle woonkamer met een houtkachel en een luxe open keuken. Vanuit de woonkamer is het terras en de tuin te betreden waar genoten kan worden van een vijver. De keuken is ruim opgezet en is voorzien van alle gemakken zoals een Quooker CUBE kraan en Pitt Cooking. Verder is er op deze verdieping een riant kantoor, een mooi formaat opslag ruimte die tevens een directe doorgang naar de kerkzaal biedt, twee gangen en een toilet. Vanuit de hal bij de hoofdingang is er toegang tot de grote kelder met ruim drie meter plafondhoogte.

1e Verdieping:

Prachtige centrale hal met originele glas-in-lood ramen, op dit moment ingericht als muziekrimte. De hoofdslaapkamer beschikt over een inloopkast en een aangrenzende kamer (ideaal als kinderkamer of yogaruimte). Daarnaast zijn er een wasruimte, een tweede slaapkamer en een indrukwekkende badkamer in wellnessstijl – inclusief keramisch bad en Zweedse sauna (6-persoons, 9kW, met infrarood).

2e Verdieping:

Deze verdieping biedt twee royale slaapkamers, elk met eigen luxe badkamer. Dankzij hun slimme indeling zijn ze flexibel in te richten. De zichtbare stalen dakconstructie zorgt voor een karakteristiek en imposant geheel.

Comfort, technologie en duurzaamheid

Het volledige pand is voorzien van vloerverwarming; alleen in de badkamers zijn stijlvolle handdoekradiatoren geplaatst. De woning beschikt over vloerverwarming met zoneregeling; in elke ruimte een eigen thermostaat voor optimaal comfort.

Moderne technologie is overal aanwezig: alle ruimtes zijn voorzien van Cat.6 UTP-bekabeling en een geavanceerd mesh wifi-systeem garandeert perfecte dekking. Velux dakramen zijn op afstand bedienbaar en sluiten automatisch bij regen dankzij geïntegreerde sensoren – volledig instelbaar via app.

Ook aan duurzaamheid is gedacht: een douche-WTW (warmteterugwinning) bespaart tot 55% energie tijdens het douchen, en het gehele woonhuis beschikt over balansventilatie met twee aparte WTW-units voor de verschillende verdiepingen.

Daarnaast is de gehele technische infrastructuur volledig nieuw aangelegd: elektra, water- en gasleidingen, riolering en ventilatiesystemen zijn toekomstbestendig. De manier van bouwen overtreft de gangbare praktijk: alle binnen- en voorzetwanden zijn verstevigd met 18 mm OSB-platen onder het gips – niet alleen stabiel, maar ook praktisch in gebruik.

Overige activiteiten

De combinatie aan activiteiten dragen bij aan de levendige en bruisende sfeer op de locatie. Omdat de woning middels uitstekende isolatie volledig is gescheiden van de commerciële ruimtes, kan er optimaal worden genoten van rust en privacy. Op dit moment is in de locatie gehuisvest een gezellige lunchroom, een ambachtelijke koffiebranderij en chocoladeatelier, een bierbrouwerij, een yogastudio en een B&B.

Bedrijfsruimtes:

Het commerciële gedeelte van de kerk (huisnummer 49A) is 567 m² groot, welke door de verkopende partij volledig is verbouwd en omgetoverd tot LOFT (Land Of Free Thought) www.loftdenhaag.nl/. Het hart is de voormalige kerkzaal van ca. 13 meter hoog, verdeeld over een aantal ateliers voor verhuur. Centraal in de kerkzaal is een verhoging gebouwd waar een ware boom van ruim 7 meter hoog op staat met 6 tafels er omheen. Van hieruit heb je een mooi uitzicht op het (nog werkende) orgel en op de ateliers beneden.

De vloer van de kerkzaal is volledig voorzien van goede isolatie en vloerverwarming. De ramen in de kerkzaal zijn aan de binnenzijde voorzien van HR++ glas. De zonwering en het openen van de Velux dakramen vindt plaats met een afstandsbediening. De kerkzaal beschikt tevens over een luchtbehandelingskast met warmteterugwin systeem (90%), wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat. Door deze genomen isolatiemaatregelen is de ruimte ook in de winter goed warm te krijgen. Aan de buitenkant van het gebouw is aan weerszijde een ingebouwde schuur aanwezig, waarin o.a. het horecaterras en afvalcontainers worden opgeslagen.

Onder de verhoging in de kerkzaal vind je toegang tot de ateliers van Koffiebranderij & Chocolaterie Beans & Dreams www.beans-dreams.com (34 m², de enige vaste huurder) en Bierbrouwerij Loft www.loftdenhaag.nl/beer-nl (24m², op dit moment zonder ondernemer).

De grootste gebruiker van de kerkzaal, lunchroom Café Loft www.bistroloft.nl/ (ca. 390 m²) is in 2019 door de verkopende partij zelf geopend en is een waardevol begrip geworden voor buurtbewoners en omstreken. Het heeft in 2023 de prijs 'Beste Lunchroom' gewonnen, door zijn unieke filosofie en voornamelijk vegetarische keuken. Het beschikt over een professionele horeca keuken, ca. 100 couverts binnen en een mooi zonnig terras aan de zuidkant van het gebouw met nog eens plaats voor ca. 80 couverts.

De ronding langs het water maakt tevens deel uit van het horecaterras. Vanaf oktober 2023 wordt de ruimte uitgebaat door 'Bistro Loft'. Deze kortlopende overeenkomst loopt oktober 2025 af. Ook is het mogelijk om als belegging te kopen en de huidige contracten te continueren.

In de hal naast de toegangsdeur aan de terraskant vind u de toegangsdeur tot de goedlopende en comfortabele B&B www.loftdenhaag.nl/stay-nl/ (25 m²; beheerd door verkopende partij), helemaal nieuw gebouwd in Marokkaanse stijl.

Als u bij de toegangsdeur aan de noordkant in de hal de trap naar boven neemt, komt u uit bij yogaschool 'MyJourney' www.loftdenhaag.nl/yoga-nl/ & www.myjourneyonline.nl/ (85 m², huur opzegbaar). Deze huurder heeft hier in de afgelopen jaren een mooi bedrijf van gemaakt met grote klantenkring. In deze ruimte zijn de wanden, vloer en plafond helemaal aangepakt en voorzien van goede isolatie, nieuw leidingwerk en vloerverwarming. De vloer is voorzien van een eiken visgraat vloer.

Kolpa van der Hoek Qualis International Realty is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

In de akte zullen de volgende, extra artikelen worden opgenomen: een ouderdomsclausule en een toelichting op artikel over mogelijke aanwezigheid van asbest gezien het bouwjaar.

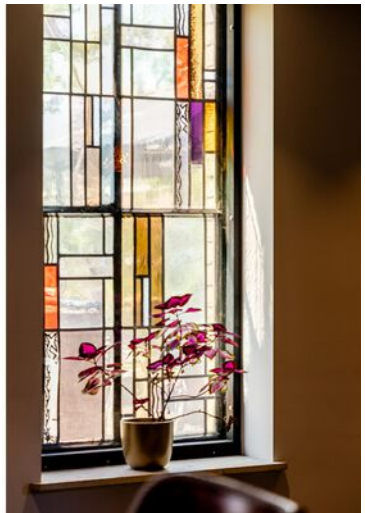
Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

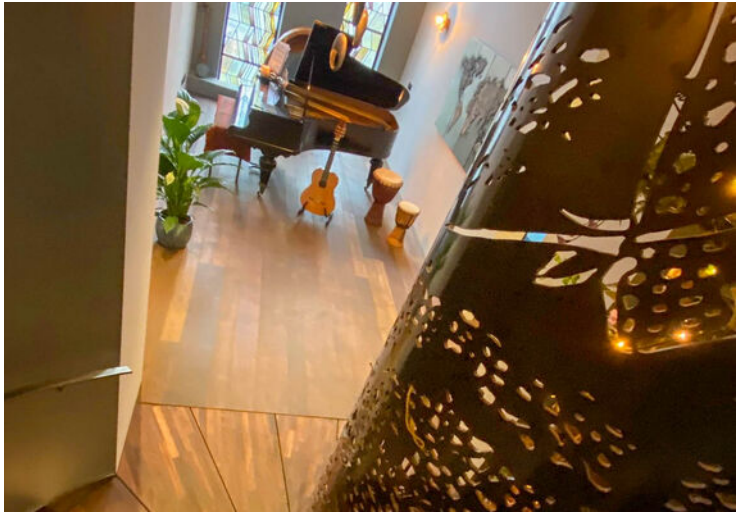
Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Qualis International Realty met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



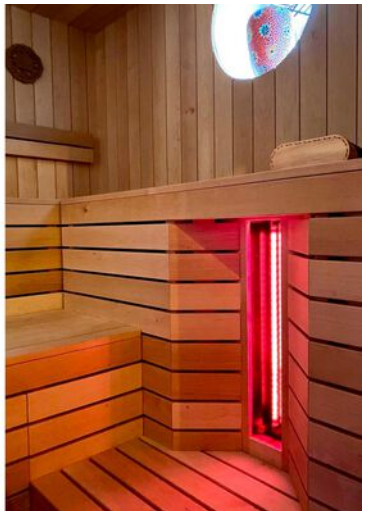




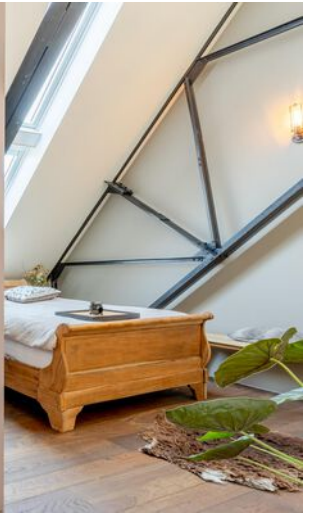


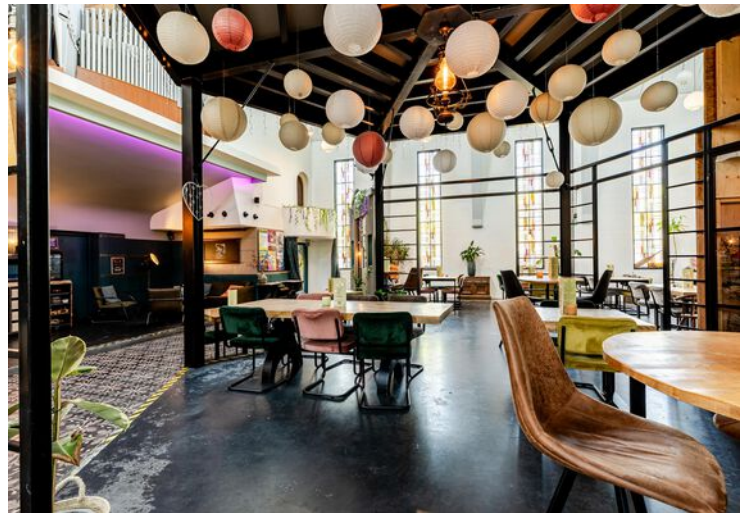


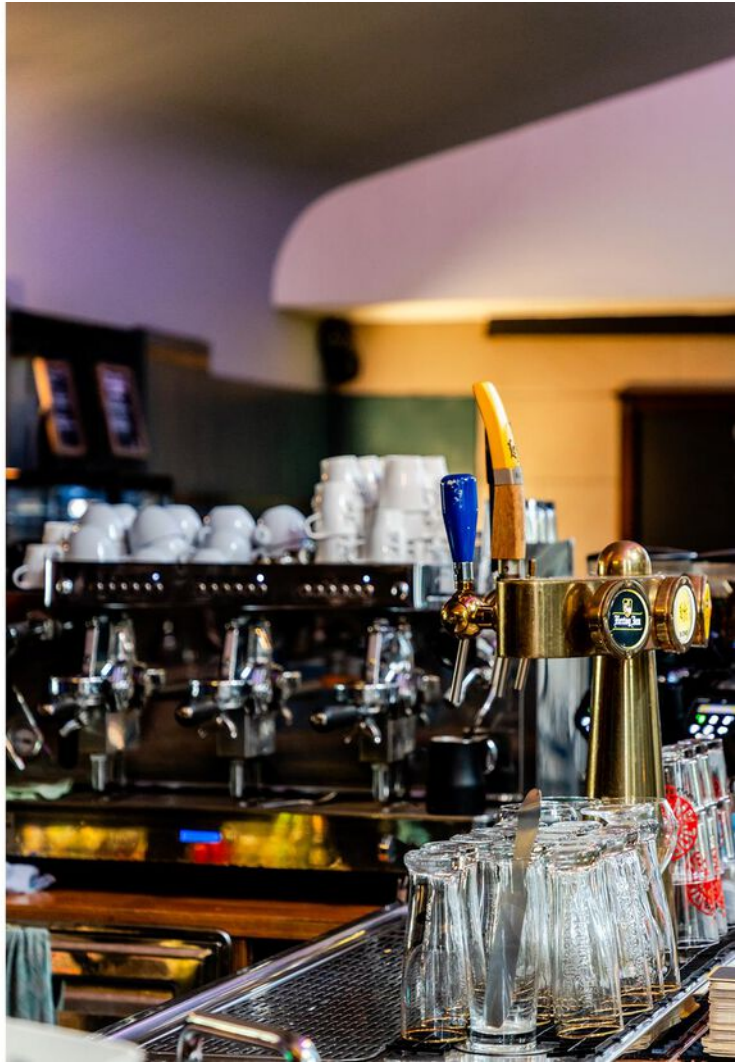


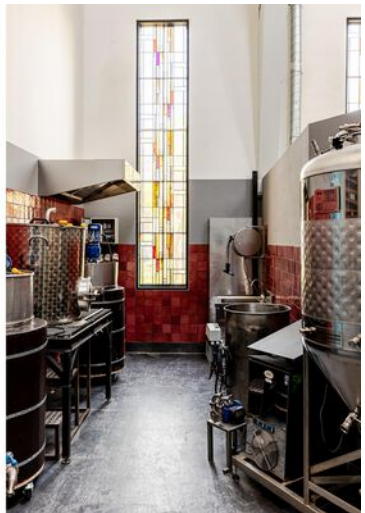


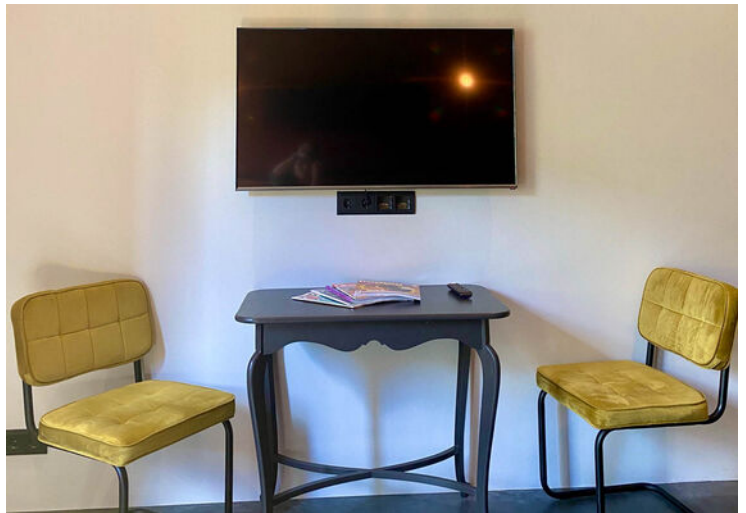
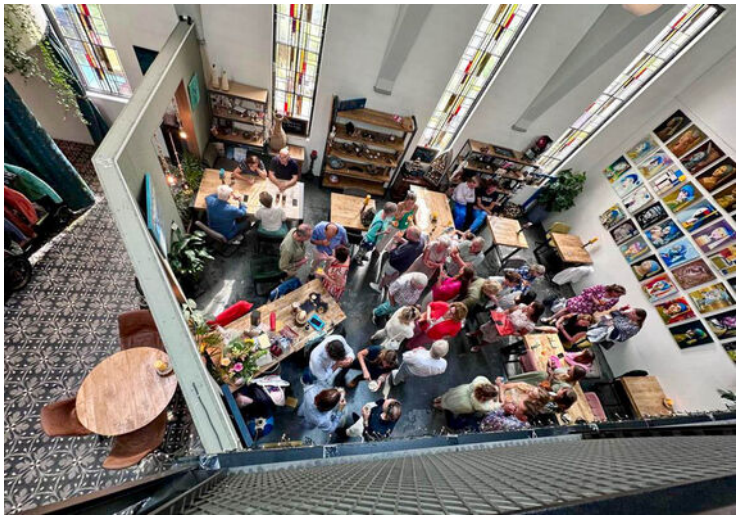


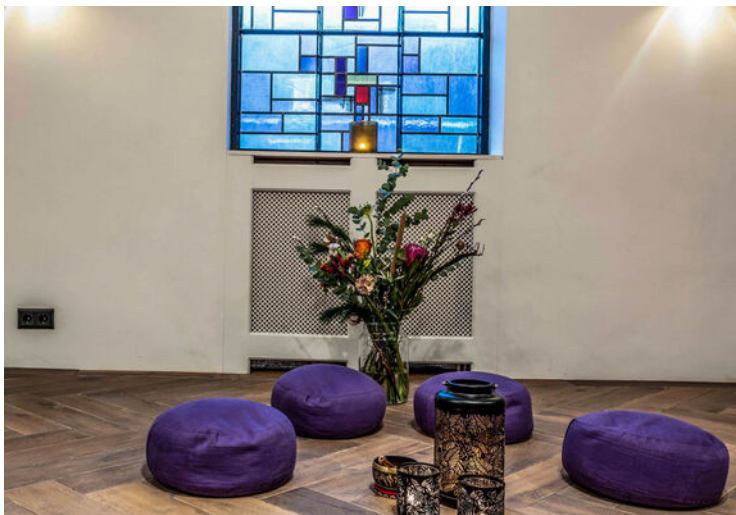






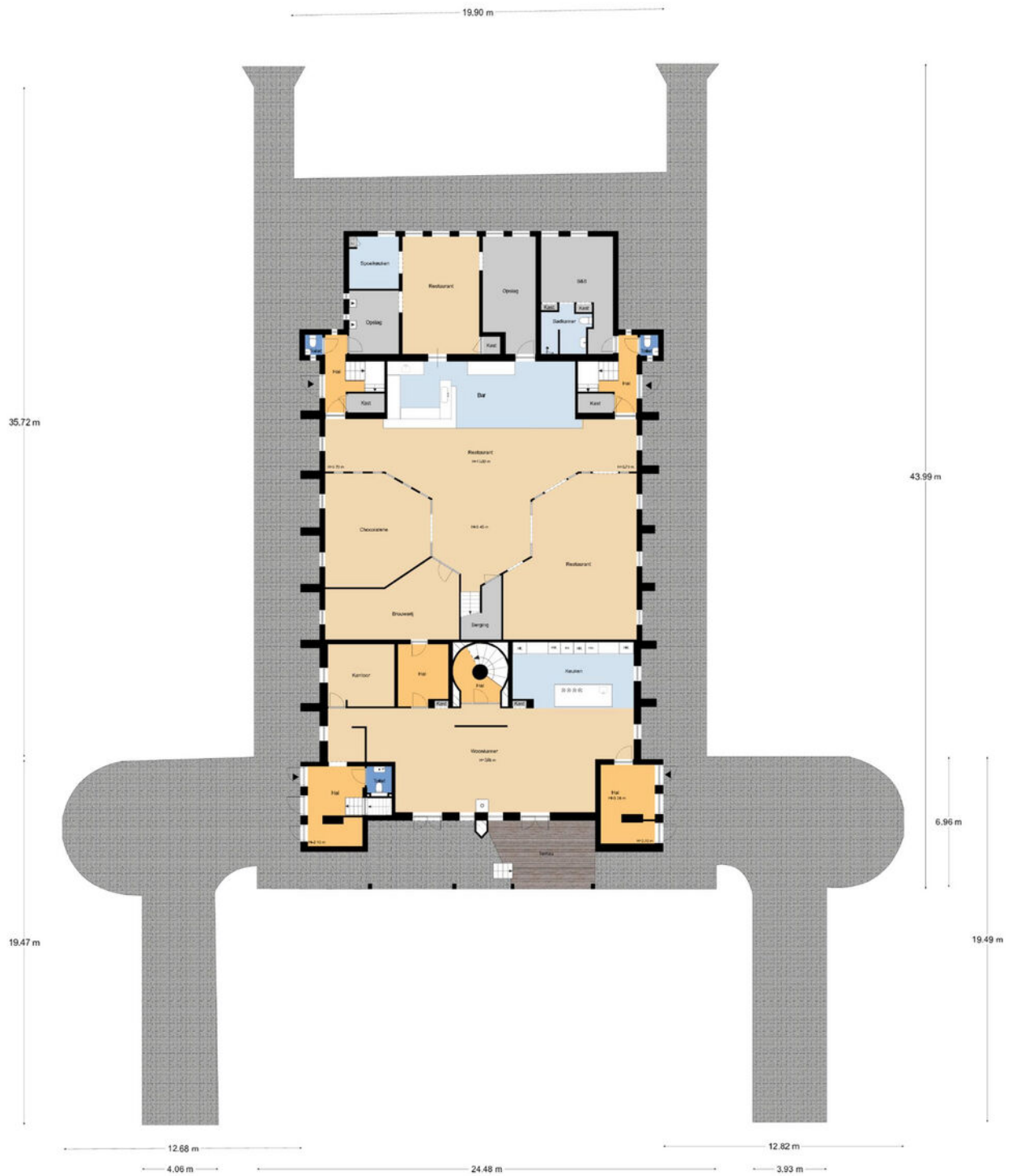




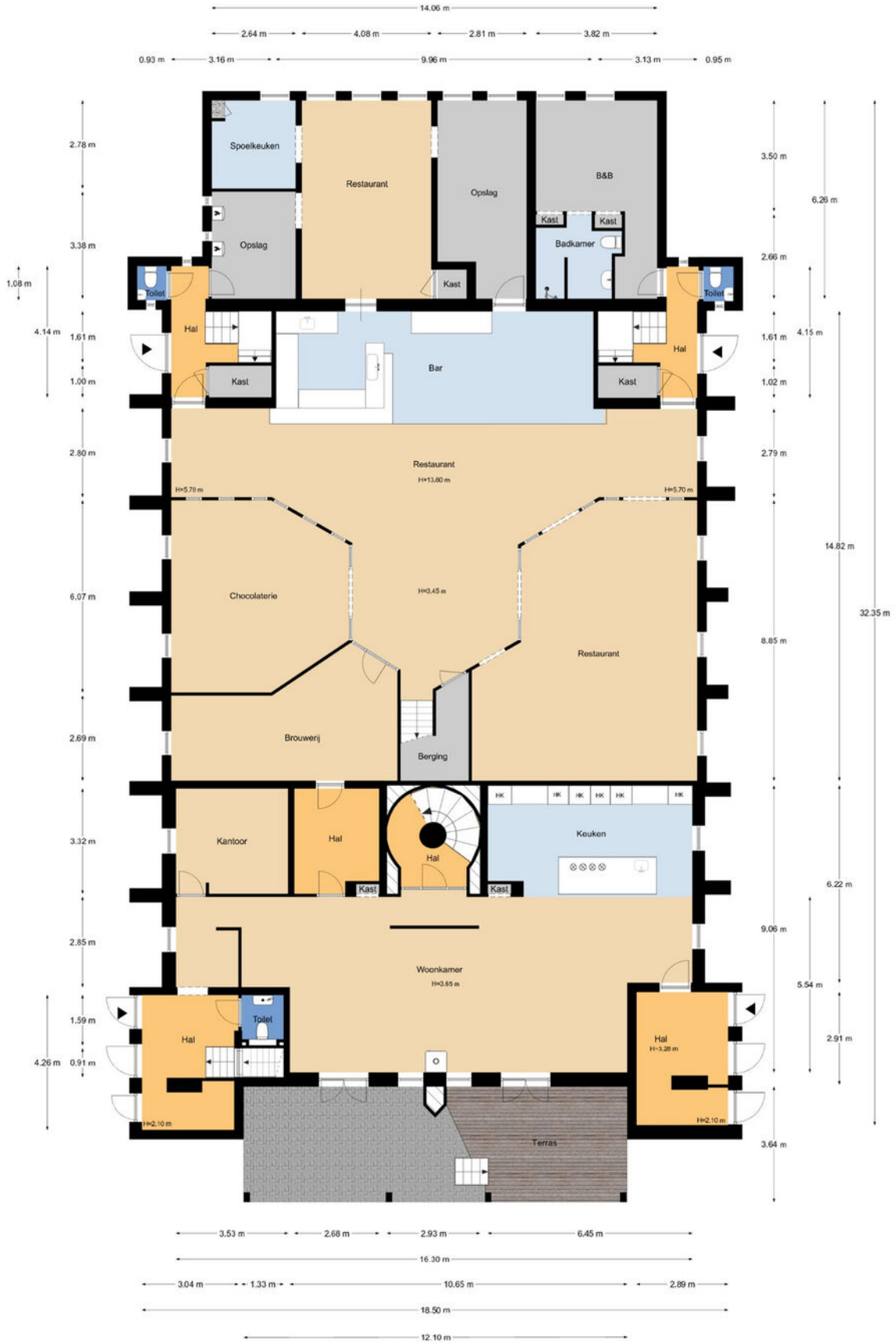




Plattegrond

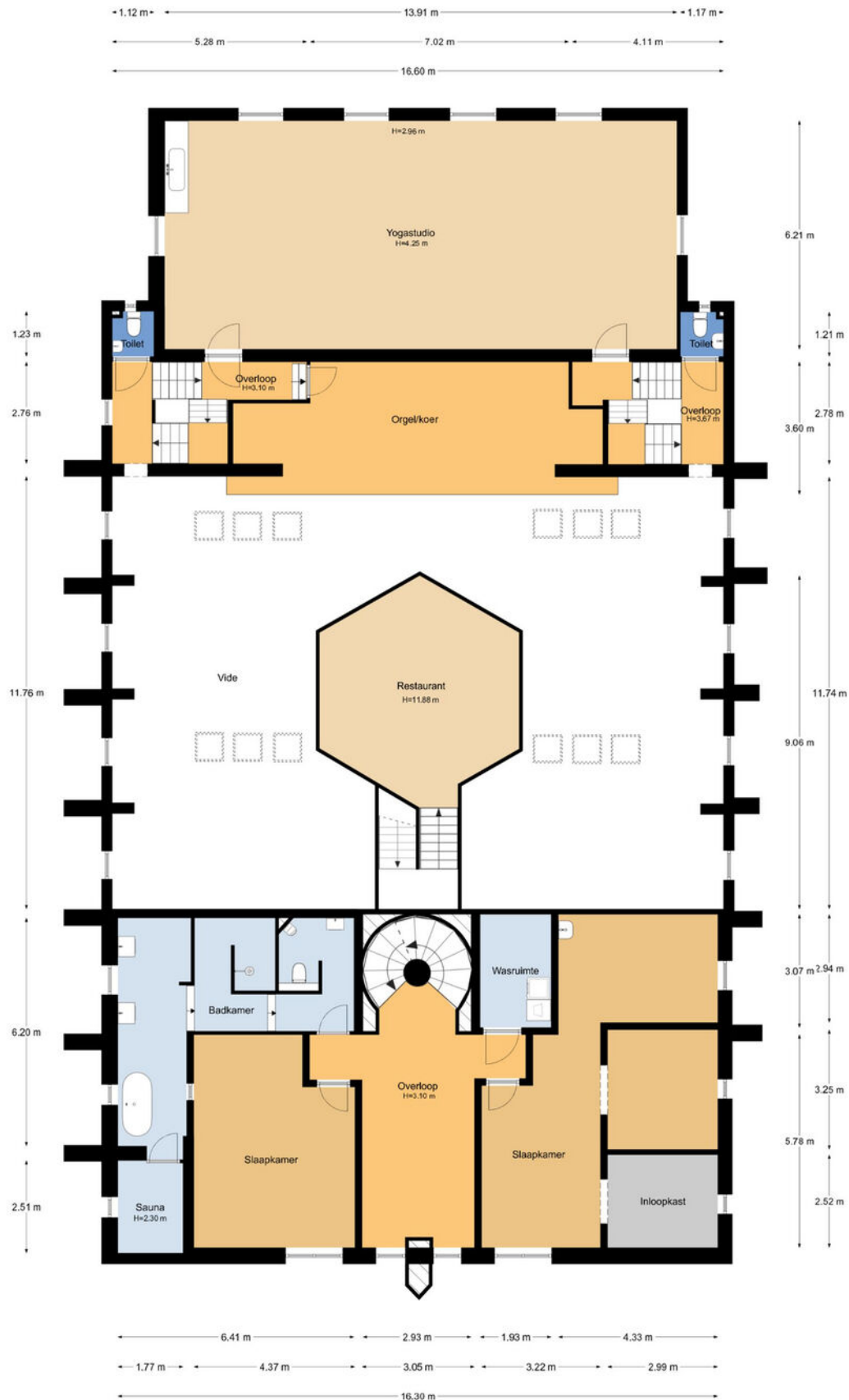


Plattegrond

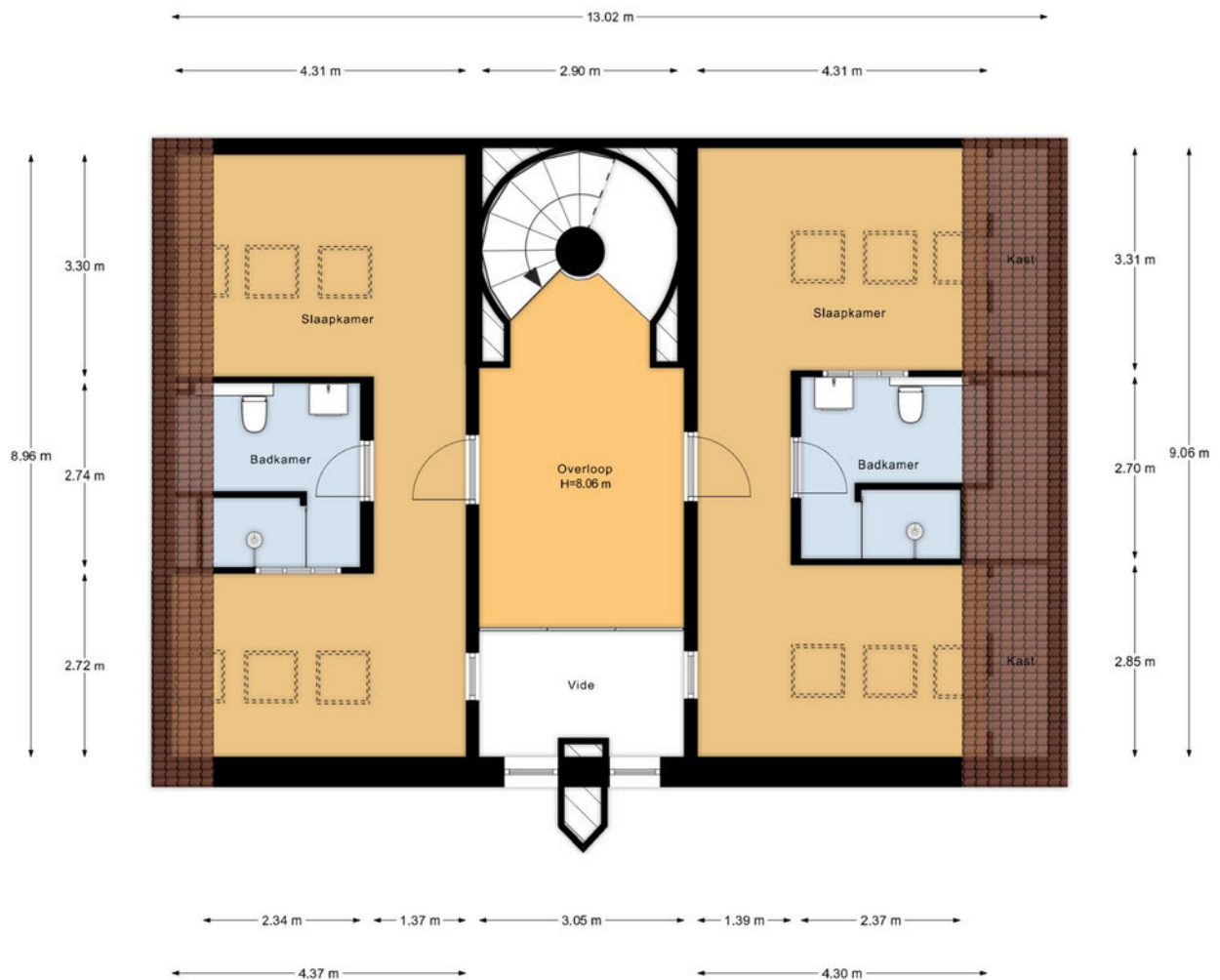


Begane grond

Plattegrond



Plattegrond

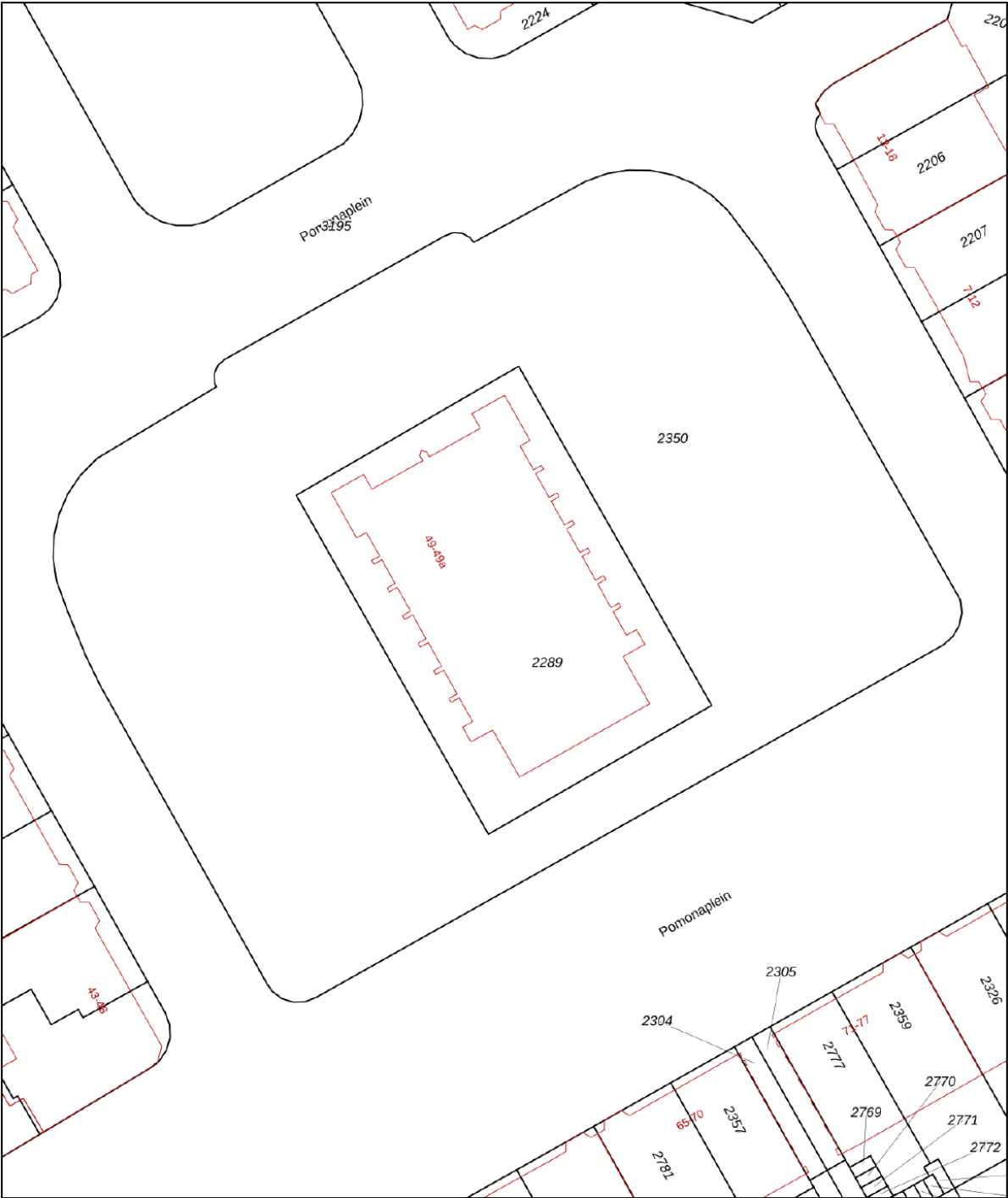


2e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage

Sectie AV

Perceel 2289

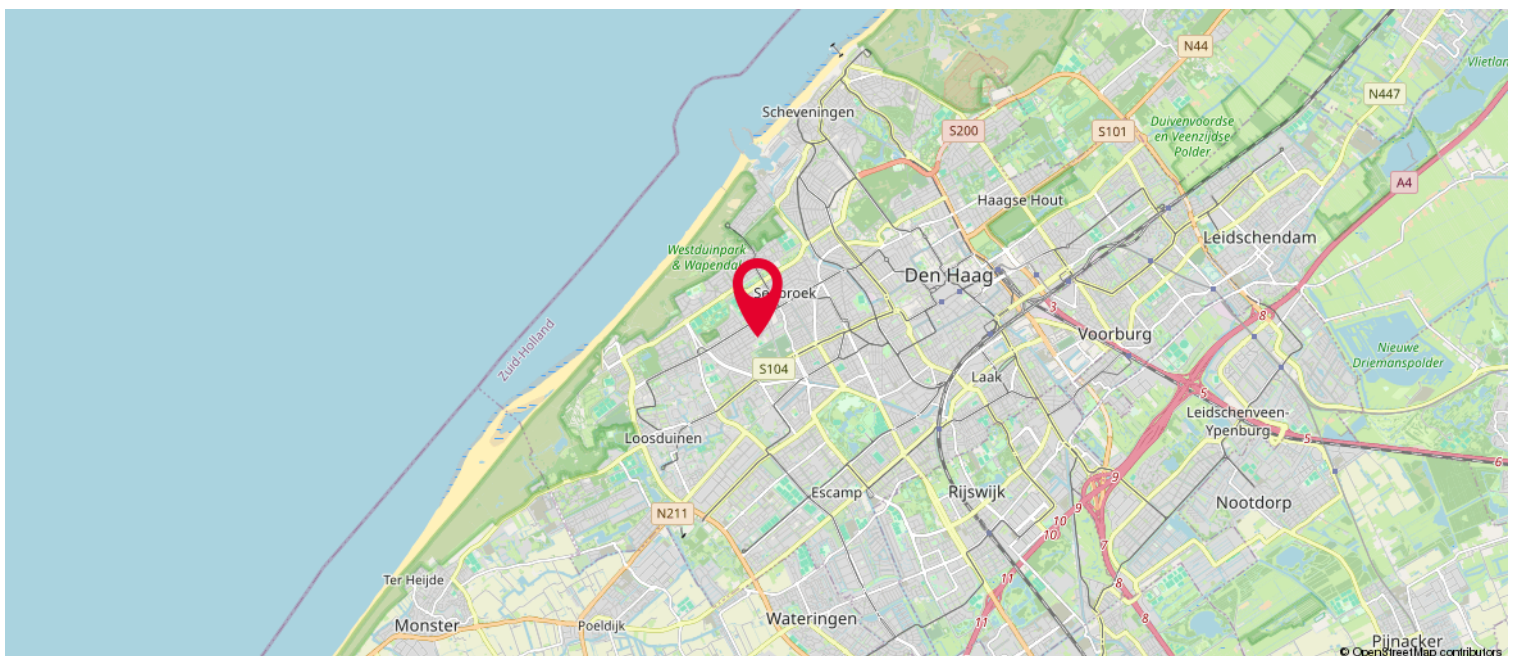
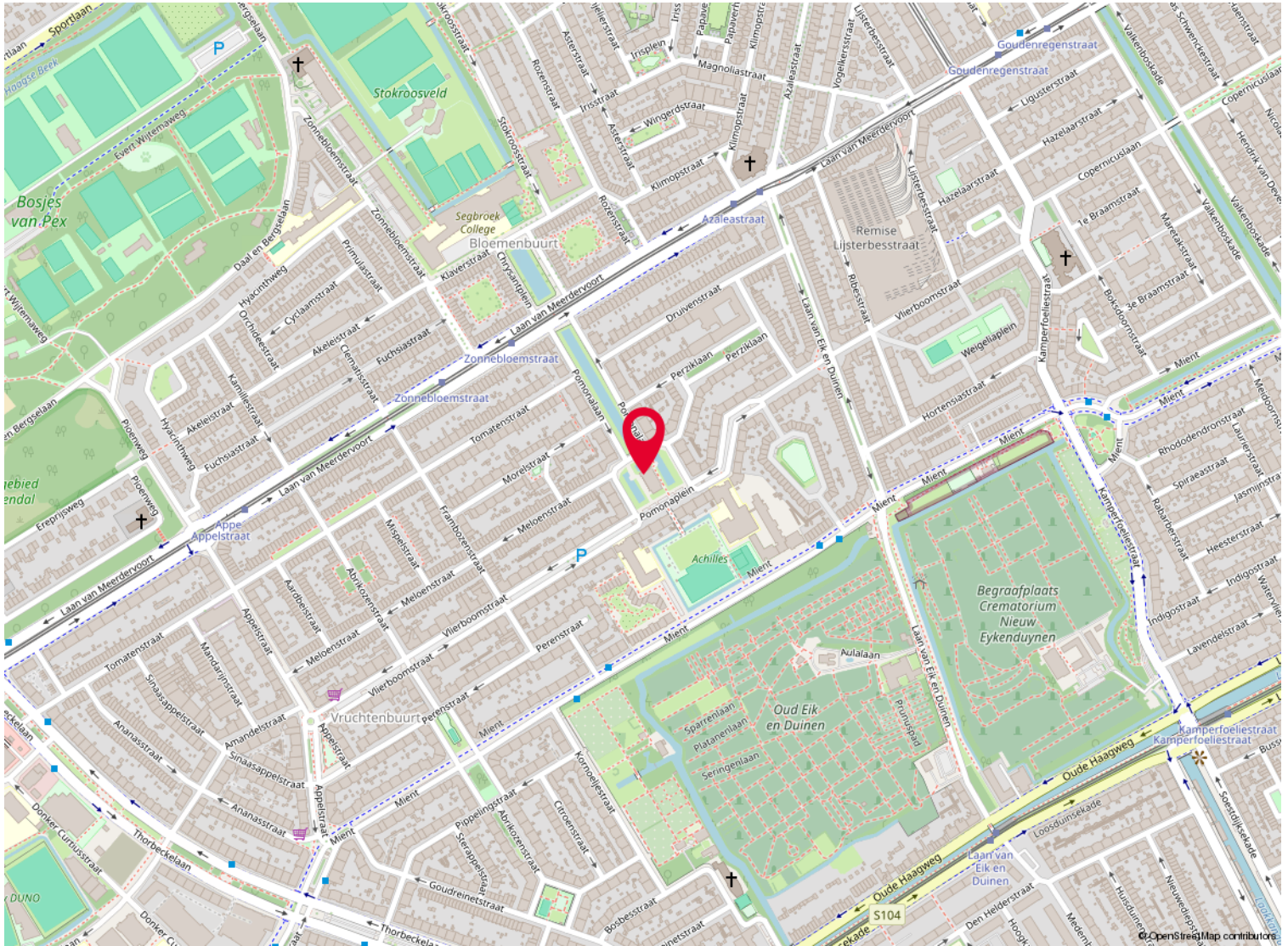
kadaster



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 databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- Automatische rolgordijnen dakramen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Complete horecakeuken en horeca bar	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Alle keukenaccessoires voor horeca incl servies etc	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Terras vlonder	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

[illegible]

Heeft u interesse?

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 - 422 6144
www.kolpavanderhoek.nl

