

# FREDERIKSTRAAT 19 C

2514 LA '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 |
| About this house      | 06 |
| Loactie/Situation     | 07 |
| Indeling              | 08 |
| Layout                | 09 |
| Kenmerken             | 10 |
| Features              | 11 |
| Plattegronden         | 28 |
| Aanvullende clausules | 30 |
| Aantekeningen         | 35 |

# OVER DEZE WONING

Droomt u van ruim en uniek wonen op een toplocatie? Dan is dit penthouse, verdeeld over twee woonlagen direct aan de gracht van de Mauritskade in Buurtschap 2005 uw kans. Met een royale woonoppervlakte van ca. 367 m<sup>2</sup>, een riant terras van ca. 54 m<sup>2</sup> én een spectaculair dakterras van maar liefst 131 m<sup>2</sup>, geniet u hier van ultiem comfort én een adembenemend uitzicht over de skyline van Den Haag. Dit penthouse (van oorsprong twee appartementen) beschikt over een royale woonkamer, leefkeuken, tweede keuken, drie slaapkamers en wel drie badkamers. Parkeren is geen probleem, u heeft twee eigen parkeerplaatsen.

De huidige indeling laat u genieten van een ruim penthouse over twee woonlagen met meerdere buitenruimtes. Maar dankzij de oorspronkelijke twee afzonderlijke appartementen is het ook eenvoudig weer te splitsen in twee zelfstandige woningen, ideaal voor dubbele bewoning of een kantoor aan huis. Beide delen beschikken over een eigen terras en entree.







## KENMERKEN

|                    |                     |                     |          |
|--------------------|---------------------|---------------------|----------|
| VRAAGPRIJS:        | € 2.750.000 k.k.    | AANTAL KAMERS:      | 6        |
| SOORT WONING:      | PENTHOUSE           | AANTAL SLAAPKAMERS: | 3        |
| BOUWJAAR:          | 1935                | AANTAL WOONLAGEN:   | 2        |
| WOONOPPERVLAKTE:   | 359 M <sup>2</sup>  | TUINLIGGING:        | ZUIDOOST |
| PERCEELOPPERVLAKE: | 0 M <sup>2</sup>    | WIJK:               | -        |
| INHOUD:            | 1170 M <sup>3</sup> | ENERGIELABEL:       | B        |



# ABOUT THIS HOUSE

Do you dream of spacious and unique living in a prime location? Then this penthouse, spread over two floors directly on the canal of the Mauritskade in Buurtschap 2005, is your opportunity. With a generous living area of approximately 367 m<sup>2</sup>, a spacious terrace of approximately 54 m<sup>2</sup> and a spectacular roof terrace of no less than 131 m<sup>2</sup>, you can enjoy ultimate comfort and breathtaking views of The Hague skyline. This penthouse (originally two apartments) has a spacious living room, kitchen, second kitchen, three bedrooms, and three bathrooms. Parking is no problem, as you have two private parking spaces.

The current layout allows you to enjoy a spacious penthouse over two floors with multiple outdoor areas. But thanks to the original two separate apartments, it can also easily be split into two independent homes, ideal for double occupancy or a home office. Both parts have their own terrace and entrance.







## LOCATIE/ SITUATION

De ligging van dit penthouse is werkelijk ideaal. U loopt de deur uit de gezellige Denneweg op met haar exclusieve boetieks, restaurants en terrassen. Ook het Lange Voorhout, de Koninklijke Schouwburg, diverse theaters, musea en het historische centrum van Den Haag bevinden zich letterlijk om de hoek. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend: zowel uitvalswegen als openbaar vervoer zijn snel en eenvoudig te bereiken, waardoor u in no-time onderweg bent, binnen en buiten de stad.

---

The location of this penthouse is truly ideal. You walk out the door onto the lively Denneweg with its exclusive boutiques, restaurants, and terraces. The Lange Voorhout, the Royal Theater, various theaters, museums, and the historic center of The Hague are also literally around the corner. In addition, accessibility is excellent: both highways and public transportation are quick and easy to reach, so you can be on your way in no time, both inside and outside the city.



# INDELING

Entree kleinschalig appartementengebouw met bellen- en brievenbussentableau, gezamenlijke hal met lift of trap naar de tweede etage:

Bij binnenkomst valt direct de ruimtelijkheid van dit penthouse op. De entree beschikt over een hal met marmeren vloer en inpandige trap naar de topetage, een garderobe, een gastentoilet met fontein en een praktische berging met CV-opstelplaats en wasmachine- en drogeraansluiting. Het in daglicht badende tussenvertrek biedt u toegang tot de riante L-vormige woon-/eetkamer met vele raampartijen en is voorzien van twee gashaarden en openslaande deuren naar het royale zonnige terras op het zuidoosten, een perfecte plek voor een ontbijt in de ochtendzon of een ontspannen borrel aan het eind van de dag. De aangrenzende woonkeuken is een heerlijke leefruimte, uitgerust met diverse inbouwapparatuur: een gaskookplaat, recirculatiekap, oven, magnetron en een gashaard voor extra sfeer tijdens het koken en dineren. Aan de achterzijde bevindt zich een zeer royale slaapkamer met walk-in-closet en een ensuite badkamer met ligbad, douche, toilet, bidet en dubbele wastafelmeubel. De tweede slaapkamer is eveneens voorzien van een eigen ensuite badkamer met ligbad, toilet en dubbele wastafel.

Via een glazen binnentrap bereikt u de topetage van het penthouse, een verdieping die voelt als een privéverblijf op zich. U komt binnen in een centrale hal met toilet en fontein, waarna zich een indrukwekkende royale slaapkamer ontvouwt, voorzien van een sfeervolle gashaard en meerdere inbouwkasten. Verder bevindt zich op deze etage de derde badkamer voorzien van een ligbad, douche, toilet en een dubbele wastafelmeubel.

Aan de achterzijde vindt u een multifunctionele kamer met een open keuken voorzien van gaskookplaat, oven, vaatwasser en koelkast. De absolute eyecatcher? Het werkelijk unieke, riante zonneterras van ca. 131 m<sup>2</sup>, te betreden via twee schuifpuien. Gelegen op het zuiden geniet u hier van volledige privacy én een spectaculair, vrij uitzicht over de Hooigracht, Mauritskade en de skyline van Den Haag. Een zeldzaam stukje open lucht, midden in de stad.

De huidige indeling en kwaliteit sluit wellicht niet volledig aan aan uw woonwensen. Wij hebben de vrijheid genomen om met behulp van een architect een aantal ideeën op papier te laten zetten.



# LAYOUT

Entrance to small-scale apartment building with doorbells and mailboxes, shared hall with elevator or stairs to the second floor:

Upon entering, the spaciousness of this penthouse is immediately apparent. The entrance hall has a marble floor and an internal staircase to the top floor, a cloakroom, a guest toilet with washbasin, and a practical storage room with central heating system and washing machine and dryer connections. The light-filled hallway provides access to the spacious L-shaped living/dining room with many windows and is equipped with two gas fireplaces and French doors to the spacious sunny terrace on the southeast, a perfect place for breakfast in the morning sun or a relaxing drink at the end of the day. The adjoining kitchen is a wonderful living space, equipped with various built-in appliances: a gas hob, recirculation hood, oven, microwave, and a gas fireplace for extra ambiance while cooking and dining. At the rear is a very spacious bedroom with a walk-in closet and an en-suite bathroom with a bathtub, shower, toilet, bidet, and double sink. The second bedroom also has its own en-suite bathroom with a bathtub, toilet, and double sink.

A glass staircase leads to the top floor of the penthouse, a floor that feels like a private residence in itself. You enter a central hall with a toilet and washbasin, followed by an impressive, spacious bedroom with an attractive gas fireplace and several built-in wardrobes. This floor also features a third bathroom with a bathtub, shower, toilet, and double sink.

At the rear, you will find a multifunctional room with an open kitchen equipped with a gas hob, oven, dishwasher, and refrigerator. The absolute eye-catcher? The truly unique, spacious sun terrace of approx. 131 m<sup>2</sup>, accessible via two sliding doors. Facing south, you can enjoy complete privacy and a spectacular, unobstructed view of the Hooigracht, Mauritskade, and the skyline of The Hague. A rare piece of open air, right in the middle of the city.

The current layout and quality may not fully meet your living requirements. We have taken the liberty of putting a number of ideas on paper with the help of an architect.



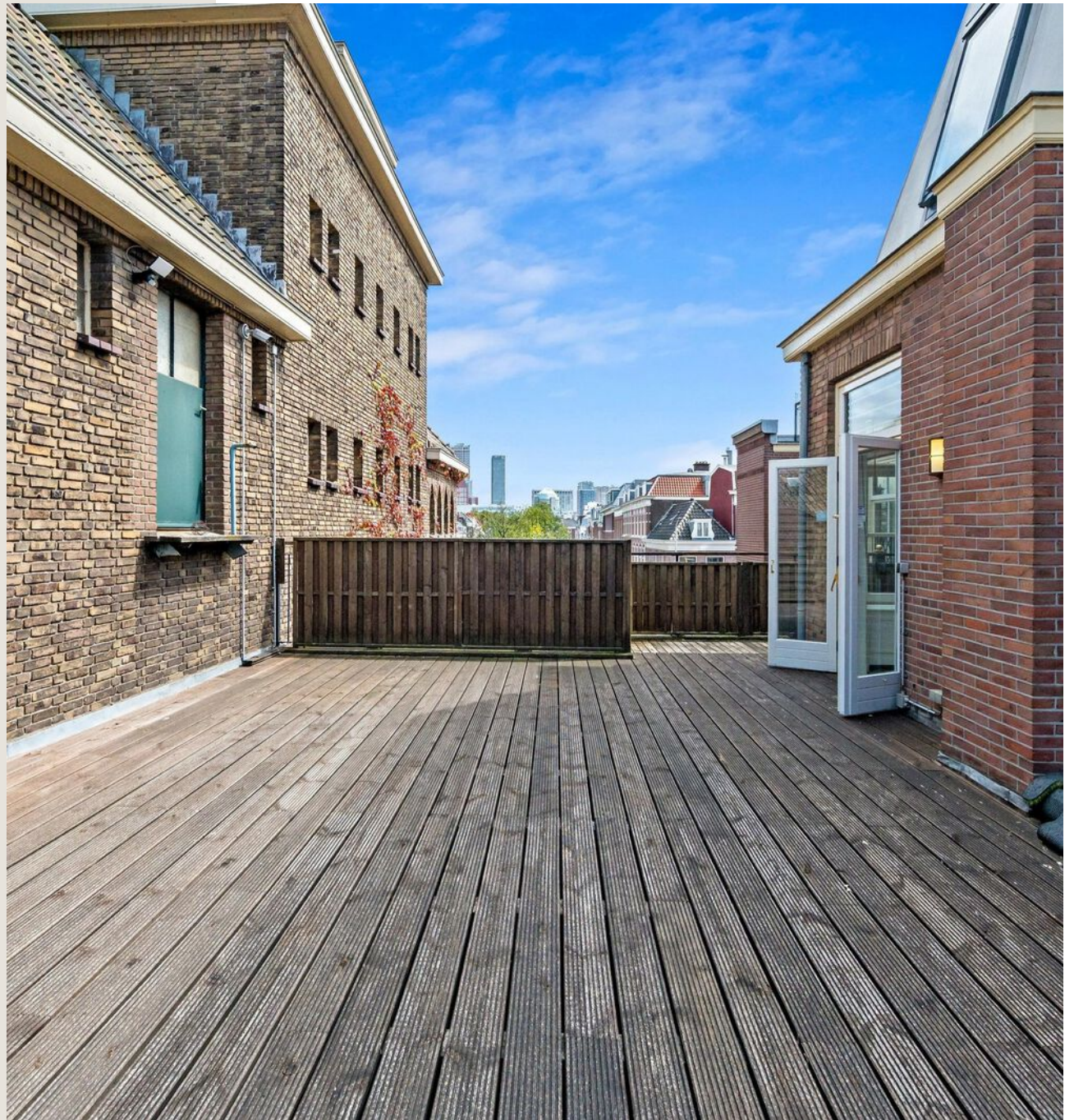
## KENMERKEN

- gebruiksoppervlakte ca. 359m<sup>2</sup> excl. terrassen ca. 183m<sup>2</sup>
  - inhoud ca. 1.170m<sup>3</sup>
  - eigen grond
  - bouwjaar 1935, gerenoveerd ca. 2002
  - CV-ketel (Nefit 2019 en Remeha Avanta 2021)
  - gedeeltelijk vloerverwarming
  - gashaarden
  - dubbel glas
  - airconditioning keuken 2e etage
  - alarminstallatie
  - energielabel C (nr. 19C) en B (nr. 19D)
  - actieve VvE, bijdrage thans € 1.328,50 per maand
  - twee parkeerplaatsen
  - beschermd stadsgezicht
  - gemeten conform NVM Meetinstructie
- Gebruiksoppervlakte woningen
- koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure



# FEATURES

- Usable area approx. 359m<sup>2</sup> excluding terraces approx. 183m<sup>2</sup>
- Volume approx. 1,170m<sup>3</sup>
- Freehold
- Built in 1935, renovated approx. 2002
- Central heating boiler (Nefit 2019 and Remeha Avanta 2021)
- Partial underfloor heating
- Gas fireplaces
- Double glazing
- Air conditioning in kitchen on 2nd floor
- Alarm system
- Energy label C (no. 19C) and B (no. 19D)
- Active owners' association, current contribution €1,328.50 per month
- Two parking spaces
- Protected cityscape
- Measured in accordance with NVM Measurement Instruction for Usable Floor Space in Homes
- Buyer accepts the property information and additional clauses in the brochure





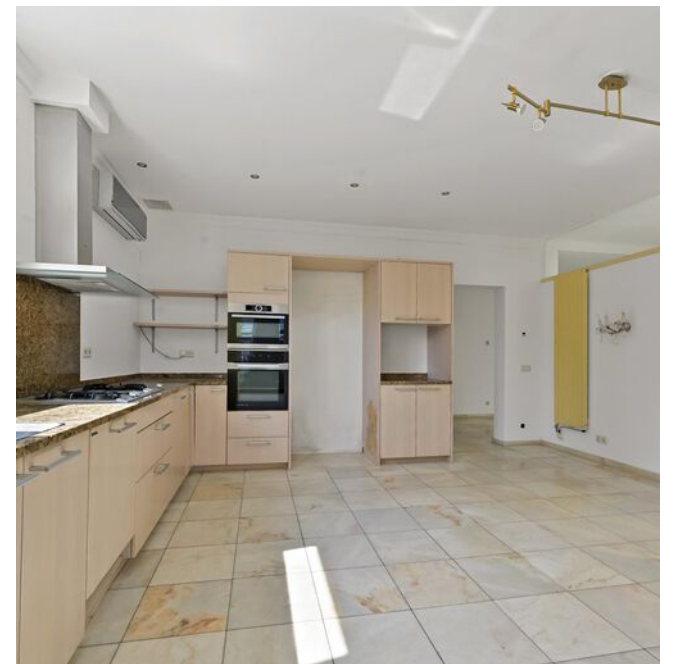
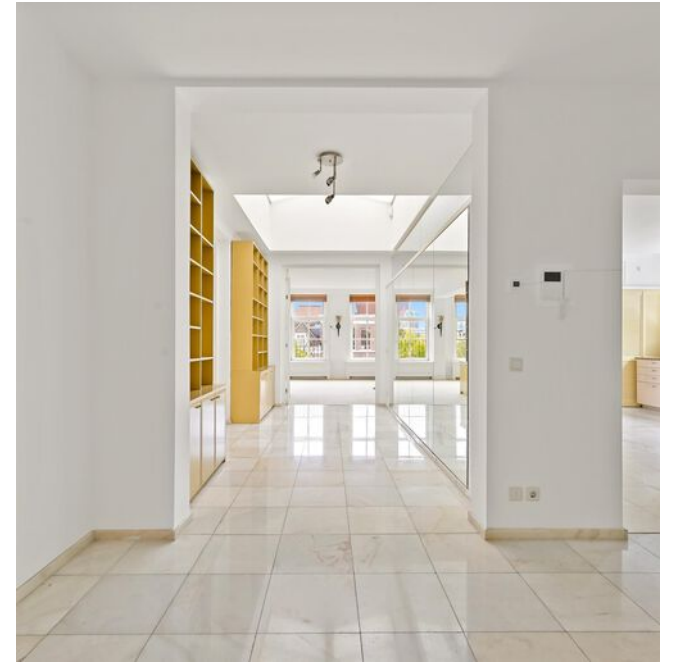








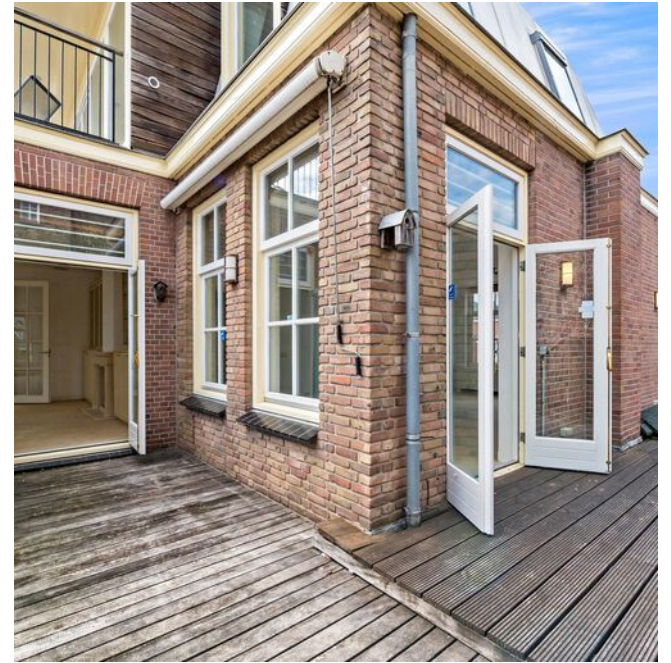








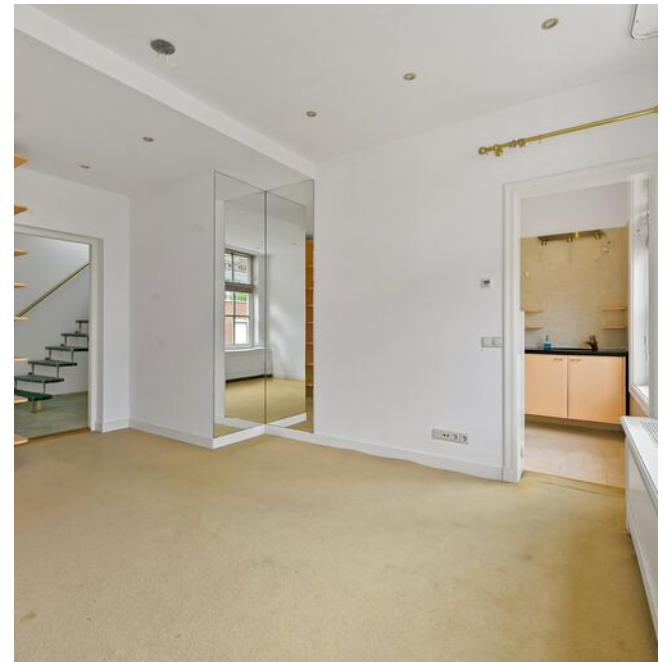




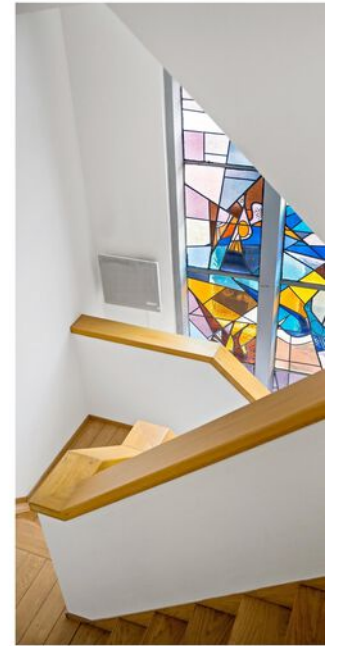








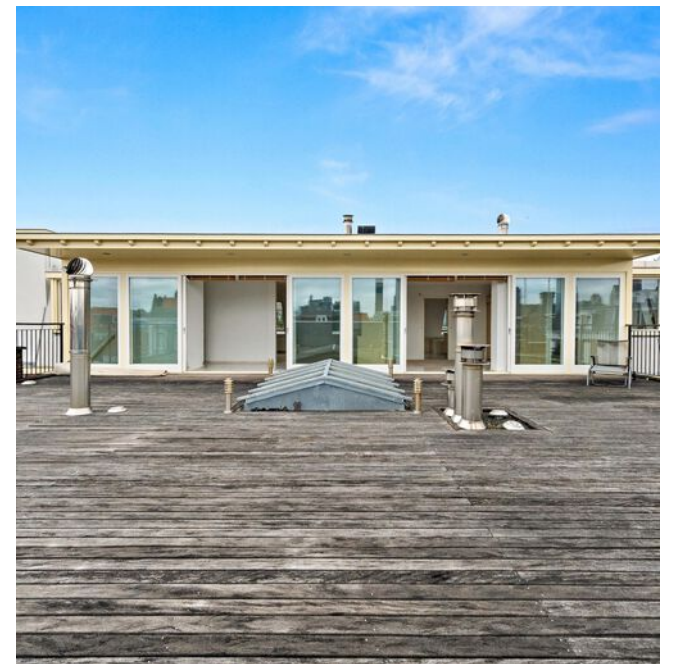




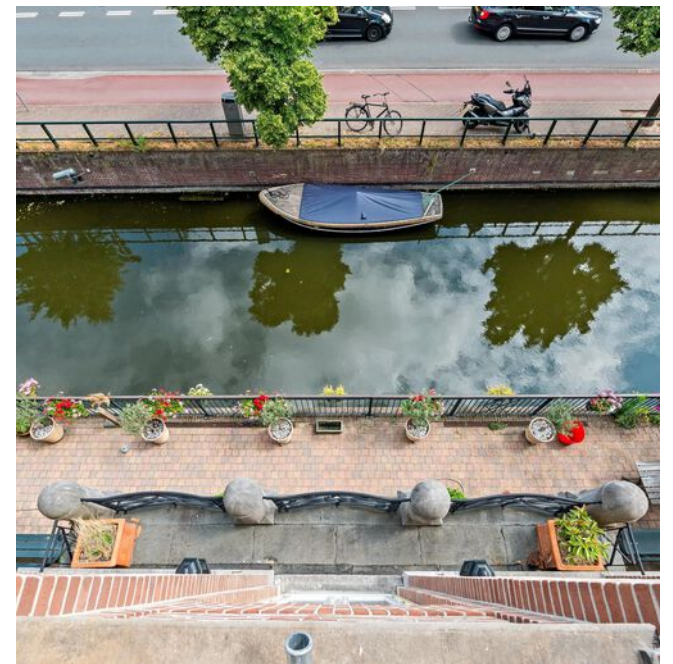




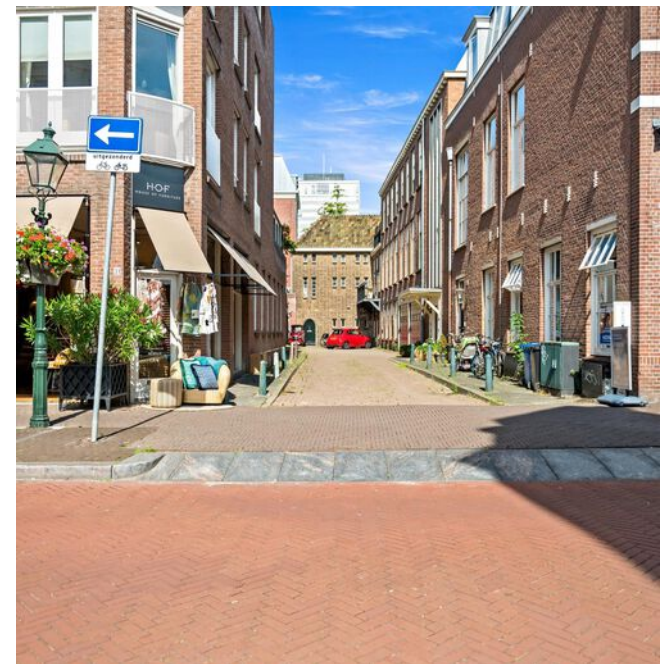
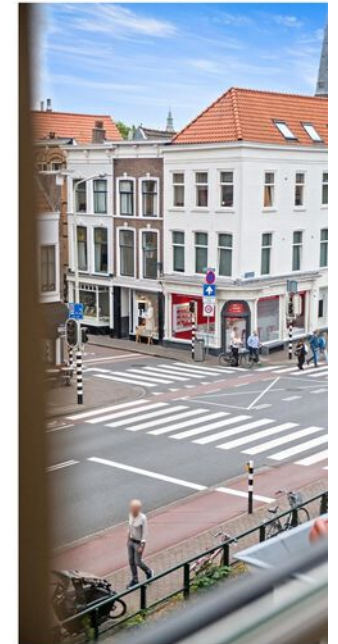




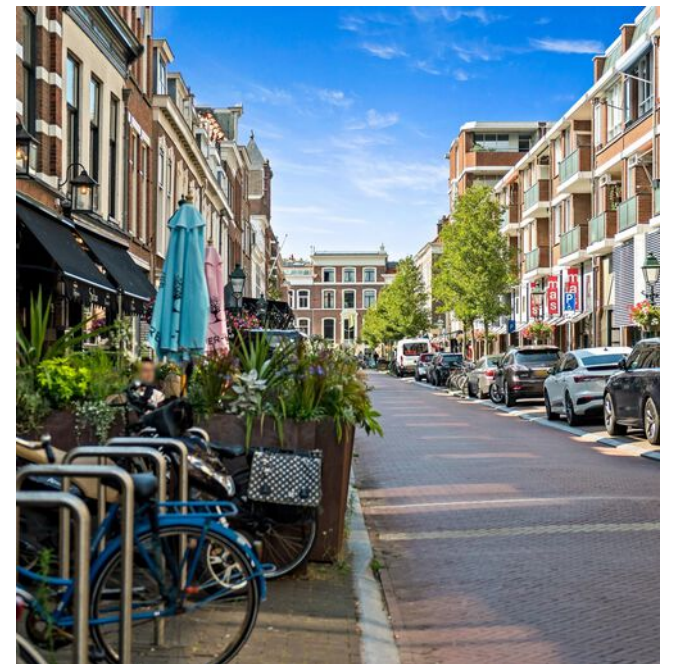




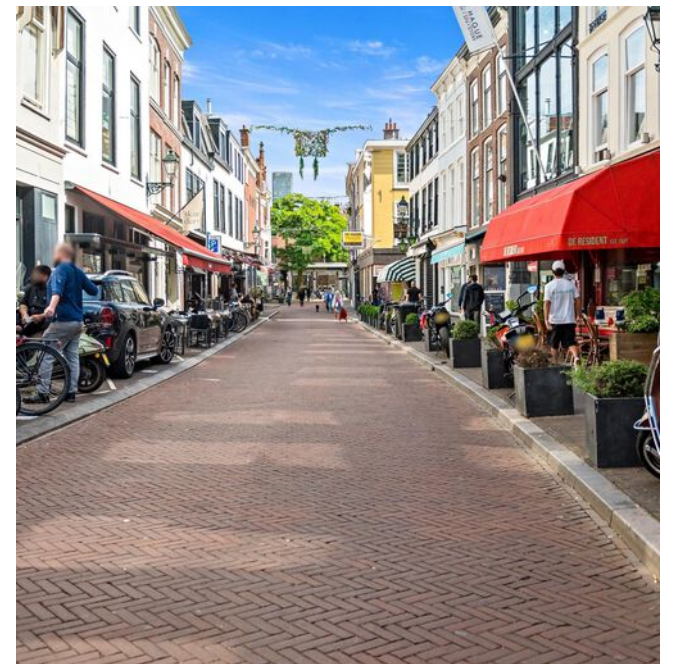














# PLATTEGRONDEN





# PLATTEGRONDEN

Frederikstraat 19 C, 's-Gravenhage

Woonlaag 1



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



# AANVULLENDE CLAUSULES

## 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 (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.

## 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.



# 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](mailto:INFO@FRISIAMAKELAARS.NL)

[FRISIAMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF](https://FRISIAMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF)



Frisia Makelaars

