



DUINWEG 97

2585 JV '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
Locatie/Situation	07
Indeling	08
Layout	09
Kenmerken	01
Features	12
Plattegronden	29
Aanvullende clausules	31
Extra informatie	32
Aantekeningen	36

OVER DEZE WONING

Uniek penthouse met internationale allure in het prestigieuze Van Stolkpark, wonen op topniveau.

In het stijlvolle en groene Van Stolkpark, in het exclusieve gebouw Bella Duna, bevindt zich dit unieke penthouse met een besloten terras. Een woning die privacy, rust en luxe ademt, een zeldzame parel op een van de mooiste locaties van Den Haag. Dit schitterende penthouse is tot in de puntjes afgewerkt met materialen van hoogwaardige kwaliteit en verkeert in uitstekende staat van onderhoud.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 2.750.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	5
SOORT WONING:	PENTHOUSE	AANTAL SLAAPKAMERS:	3
BOUWJAAR:	2010	AANTAL WOONLAGEN:	
WOONOPPERVLAKTE:	380 M ²	TUINLIGGING:	
PERCEELOPPERVLAKTE:	0 M ²	WIJK:	-
INHOUD:	1404 M ³	ENERGIELABEL:	A

ABOUT THIS HOUSE

Unique penthouse with international allure in the prestigious Van Stolkpark, living at the highest level.

This unique penthouse with a private terrace is located in the stylish and green Van Stolkpark, in the exclusive Bella Duna building. A home that exudes privacy, tranquility, and luxury, a rare gem in one of the most beautiful locations in The Hague. This magnificent penthouse has been finished to perfection with high-quality materials and is in excellent condition.





LOCATIE/ SITUATION

Het Van Stolkpark staat bekend om haar karaktervolle vrijstaande villa's uit begin 1900 en een select aantal zeer luxueuze appartementen. Dit penthouse in Bella Duna is er daar één van. De ligging is werkelijk uniek: aan de rand van een schilderachtige waterpartij, met diverse parken, het strand én de duinen op steenworp afstand. Hier woont u midden in het groen, maar toch dichtbij stadse voorzieningen.

Van Stolkpark is known for its characterful detached villas from the early 1900s and a select number of very luxurious apartments. This penthouse in Bella Duna is one of them. The location is truly unique: on the edge of a picturesque water feature, with several parks, the beach, and the dunes just a stone's throw away. Here you live surrounded by greenery, yet close to urban amenities.

INDELING

Via een elektrisch toegangshek en videofoonsysteem bereikt u de centrale entree. De charmante gemeenschappelijke tuin op duingrond, compleet met theekoepel, biedt een rustgevende omgeving die uitnodigt tot ontspanning. De imposante entreehal, het indrukwekkende trappenhuis en de comfortabele lift brengen u naar de vierde woonlaag, waar dit bijzondere penthouse zich bevindt, klaar om zijn nieuwe bewoners te verwelkomen.

De dubbele voordeur opent naar een majestueuze centrale hal die direct de toon zet: hoogwaardig kwartsiet op de vloer, warme houten lambriseringen en een groot daklicht dat de ruimte baadt in natuurlijk licht. De hal ademt allure en klasse. Praktisch én stijlvol zijn de ruime garderobekast en de uitgebreide meterkast die hier naadloos zijn geïntegreerd.

Via dubbele glazen deuren betreedt u de royale woonkamer. Ook hier ligt de prachtige kwartsiet vloer, die perfect harmonieert met de elegante gas open haard en natuurstenen schouw. Vele handgemaakte kasten, waaronder een sfeervolle vitrinekast en een fraai weggewerkte televisienis achter houten lambrisering. Direct bij binnenkomst trekt het zonovergoten dakterras op het zuidwesten de aandacht, toegankelijk via openslaande deuren, met twee bergingen voor het tuinmeubilair. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een Siematic-keuken, afgewerkt met een marmeren werkblad en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur: koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat, ovens, afzuiginstallatie, afwasmachine en een koffie/espressoapparaat. Deze keuken biedt ongekend veel bergruimte en is ook vanuit de centrale hal bereikbaar. Studeerkamer met ingebouwde boekenkasten, parketvloer en op maat gemaakte kasten met laden, perfect als werkruimte, bibliotheek of logeerkamer. Via dubbele deuren bereikt u de hoofdslaapkamer en deze biedt ultiem comfort, met een eigen gang vol ingebouwde kasten, een luxueuze ensuite badkamer voorzien van vrijstaand bad, dubbele wastafel, inloofdouche, handdoekradiator en toilet. De aangrenzende riante kleedkamer is voorzien kastruimte, lades en hanggedeelten. De tweede slaapkamer is via een geïsoleerde dubbele deur verbonden met de hoofdslaapkamer, maar ook zelfstandig bereikbaar vanuit de centrale hal. Deze kamer beschikt eveneens over een eigen kleedruimte én een luxe badkamer met jacuzzi, dubbele wastafel, douche en toilet.

LAYOUT

An electric gate and videophone system lead to the central entrance. The charming communal garden on dune soil, complete with a tea dome, offers a peaceful environment that invites relaxation. The imposing entrance hall, impressive staircase, and comfortable elevator take you to the fourth floor, where this exceptional penthouse is located, ready to welcome its new residents.

The double front door opens onto a majestic central hall that immediately sets the tone: high-quality quartzite flooring, warm wooden paneling, and a large skylight that bathes the space in natural light. The hall exudes allure and class. The spacious wardrobe and extensive meter cupboard are both practical and stylish, seamlessly integrated into the space.

Double glass doors lead into the spacious living room. Here too, the beautiful quartzite floor harmonizes perfectly with the elegant gas fireplace and natural stone mantelpiece. There are many handmade cabinets, including an attractive display cabinet and a beautifully concealed television niche behind wooden paneling. Immediately upon entering, the sun-drenched southwest-facing roof terrace catches the eye, accessible via French doors, with two storage rooms for garden furniture. Adjacent to the living room is a Siematic kitchen, finished with a marble worktop and equipped with high-quality built-in appliances: fridge/freezer, induction hob, ovens, extractor fan, dishwasher, and a coffee/espresso machine. This kitchen offers an unprecedented amount of storage space and is also accessible from the central hall. Study with built-in bookcases, parquet flooring, and custom-made cabinets with drawers, perfect as a workspace, library, or guest room. Double doors lead to the master bedroom, which offers ultimate comfort, with its own hallway full of built-in cupboards, a luxurious en-suite bathroom with a freestanding bath, double sink, walk-in shower, towel radiator, and toilet. The adjoining spacious dressing room has closet space, drawers, and hanging areas. The second bedroom is connected to the master bedroom via an insulated double door, but can also be accessed independently from the central hall. This room also has its own dressing area and a luxurious bathroom with a jacuzzi, double sink, shower, and toilet.

KENMERKEN

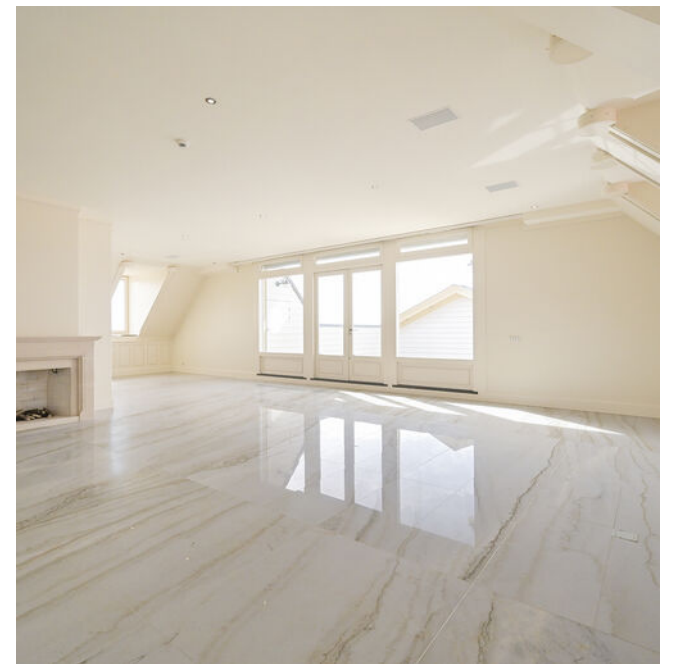
- gebruiksoppervlakte ca. 380m²
 - inhoud ca. 1.404m³
 - eigen grond
 - bouwjaar 2010
 - CV-ketel
 - vloerverwarming
 - gashaard
 - volledig geïsoleerd
 - airconditionin
 - alarminstallatie
 - energielabel A
 - actieve VvE, bijdrage thans € 1.103,- per maand (appartement) en € 33,- per maand (parkeerplaats)
 - 2 parkeerplaatsen in ondergelegen parkeergarage, koopsom € 50.000,- k.k. per parkeerplaats
 - gemeenschappelijke fietsenberging
 - huismeester aanwezig
 - gemeten conform NVM Meetinstructie
- Gebruiksoppervlakte woningen
- koper aanvaardt de objectinformatie en clausules





FEATURES

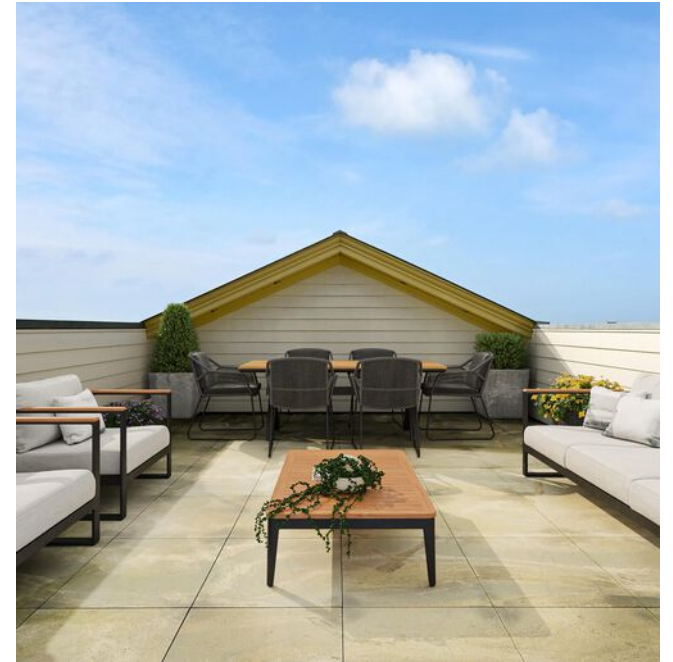
- usable area approx. 380m²
- volume approx. 1,404m³
- freehold land
- year of construction 2010
- Central heating boiler
- Underfloor heating
- Gas fireplace
- Fully insulated
- Air conditioning
- Alarm system
- Energy label A
- Active owners' association, current contribution €1,103 per month (apartment) and €33 per month (parking space)
- 2 parking spaces in underground parking garage, purchase price €50,000 per parking space
- communal bicycle storage
- caretaker present
- measured in accordance with NVM Measurement Instruction for Usable Floor Space in Homes
- buyer accepts the property information and additional clauses in the brochure



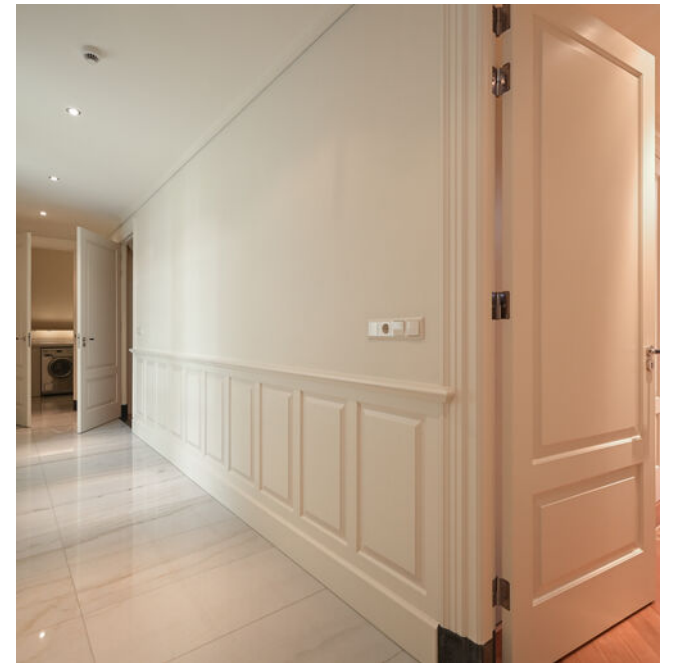




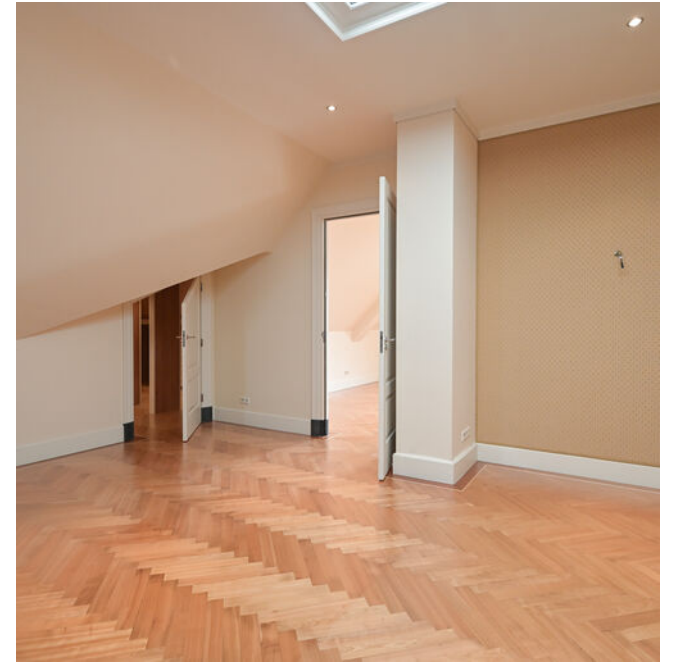


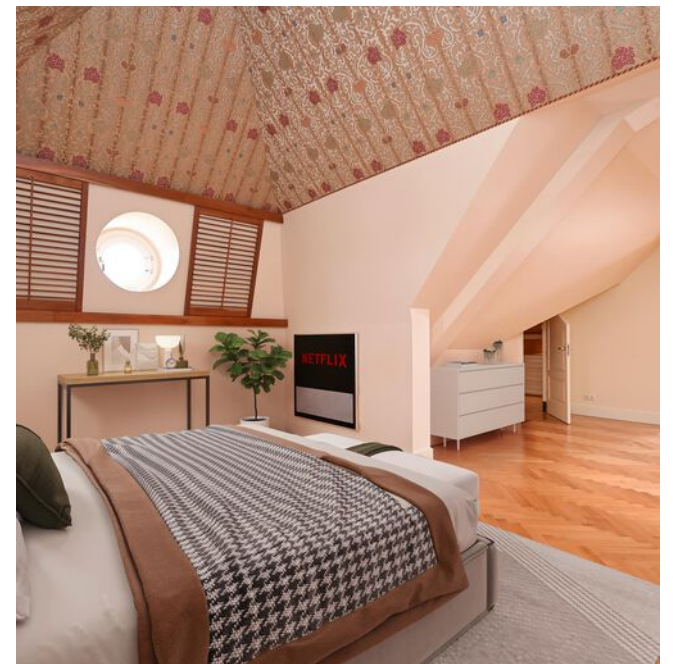












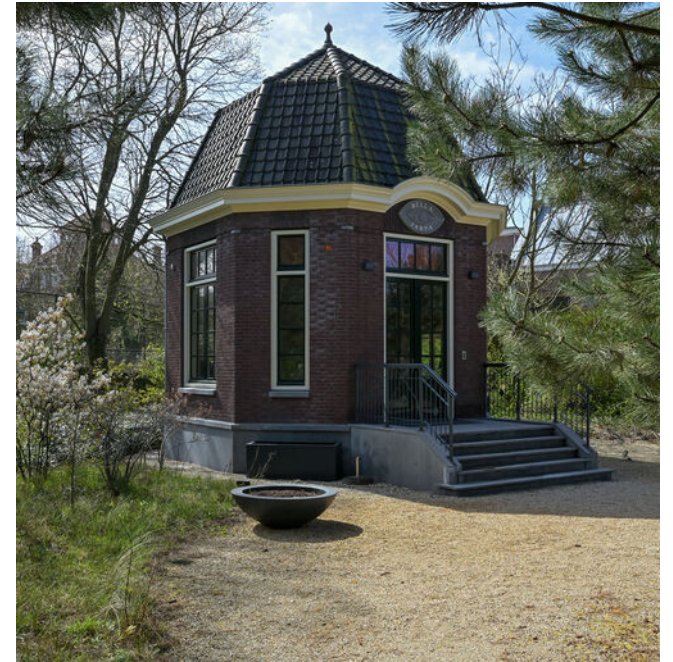


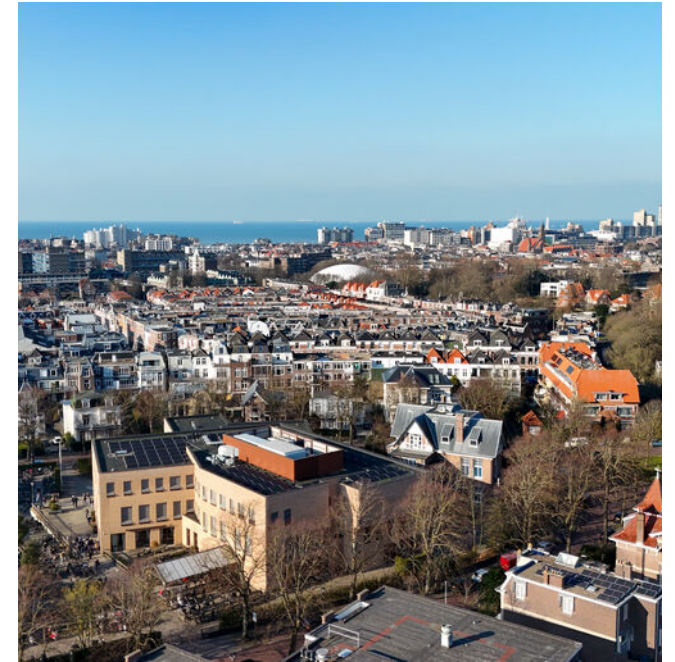











A photograph of a happy family of five standing on a grassy lawn in front of a white house with a dark roof and a dormer window. The family consists of two adults and three children of various ages.

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

Kies een deskundig en betrokken NVM-taxateur.

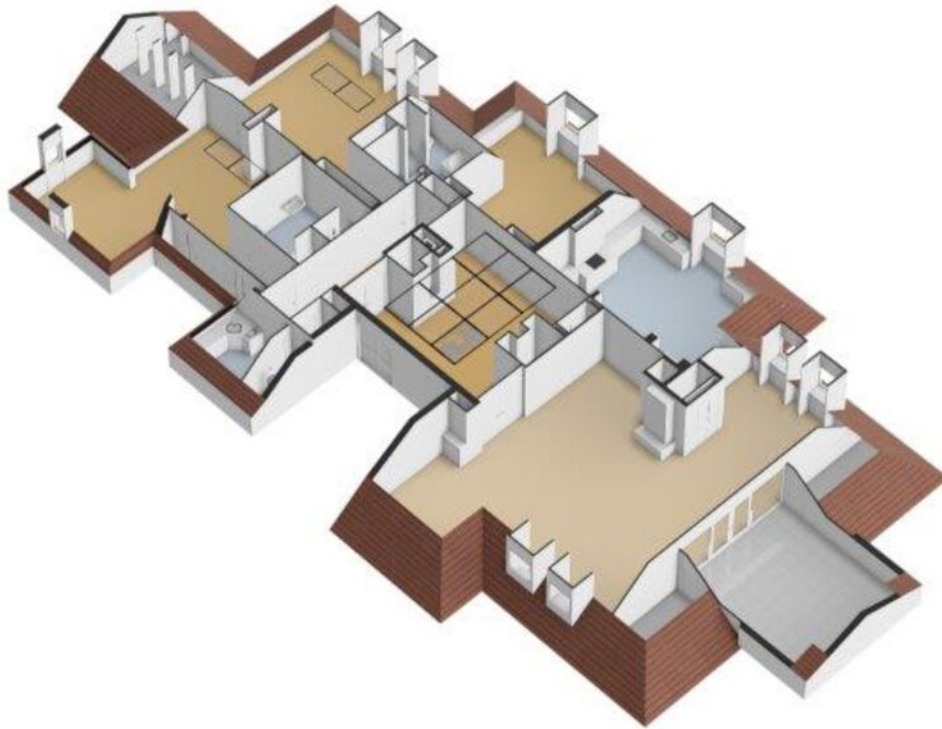
De beste plek voor jou

 NVM

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



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

FRISIAMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF



Frisia Makelaars

