





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

Over deze woning/About	04
Kenmerken	05
Omschrijving	06
Indeling	07
Description	08
Layout	08
Kenmerken	12
Features	13
Plattegrond	27
Extra informatie	28
Aanvullende clauses	20
Onze overige diensten	31
Aantekeningen	33

OVER DEZE WONING/ABOUT ..

In het statige, monumentale appartementencomplex 'Plesmanduin', het voormalig KLM-hoofdkantoor, wacht een uitzonderlijk luxe, licht en modern 3-kamer designappartement op de zevende verdieping op zijn allereerste bewoner. Dit appartement beschikt over een royale living met toegang tot het balkon, luxe open keuken, twee comfortabele slaapkamers en twee moderne badkamers. Alles is tot in de puntjes afgewerkt, met oog voor detail en comfort.

In the stately, monumental apartment complex 'Plesmanduin', the former KLM headquarters, an exceptionally luxurious, light, and modern 3-room designer apartment on the seventh floor awaits its very first occupant. This apartment features a spacious living room with access to the balcony, a luxurious open kitchen, two comfortable bedrooms, and two modern bathrooms. Everything has been finished to perfection, with an eye for detail and comfort.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.175.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	3
SOORT WONING:	BOVENWONING	AANTAL SLAAPKAMERS:	2
BOUWJAAR:	2023	TUINLIGGING:	Benoordenhout
WOONOPPERVLAKTE:	151 M ²	WIJK:	-
INHOUD:	533 M ³	ENERGIELABEL:	A+

OMSCHRIJVING

In één van de meest gewilde buurten van Den Haag, op de grens van Bezuidenhout en Benoordenhout. Deze locatie combineert het beste van twee werelden: stadsgemak en natuurlijke rust. Op loopafstand vindt u het Westbroekpark, Haagse Bos, Park Clingendael en diverse sportfaciliteiten, ideaal voor een ochtendwandeling of een ontspannen middag in het groen. Tegelijkertijd bent u binnen enkele minuten bij winkels, scholen, restaurants én het bruisende centrum van Den Haag. De woning ligt bovendien uitstekend bereikbaar: nabij uitvalswegen (A12/A44/N44) en op fietsafstand van station Den Haag Centraal. De wijk kenmerkt zich door brede lanen, veel openbaar groen en een aangename, rustige sfeer. Hier woont u in een veilige en verzorgde omgeving, met een mix van jonge gezinnen, expats en levensgenieters.





INDELING

Via de indrukwekkende monumentale hoofdentree van het iconische Plesmanduin, het voormalige KLM-hoofdkantoor, betreedt u een wereld van grandeur en moderne luxe. Trappenhuisen met historische allure en elegante hallen leiden u per lift of trap naar de zevende verdieping, waar dit 3-kamer appartement zich bevindt.

Achter de stijlvolle entree ontvouwt zich een perfect ingedeelde woning met een riante en lichte living, omringd door grote raampartijen die zorgen voor een zee van licht en een weids uitzicht. De luxe open keuken vormt een waar pronkstuk met een op maat gemaakte kastenwand, een royaal kookeiland met zitgedeelte en topklasse inbouwapparatuur: een inductiekookplaat met downdraft, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, combi-oven, stoomoven, wijnklimaatkast én een Quooker. Aansluitend vindt u een handige bijkeuken met extra opbergruimte en aansluitingen voor wasmachine en droger. Via de schuifpui bereikt u het ruime balkon, waar u dagelijks kunt genieten van een spectaculair uitzicht op de skyline van Den Haag én het omliggende groen. De hoofdslaapkamer beschikt over een elegante ensuite badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. De tweede slaapkamer is eveneens voorzien van een eigen moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet – ideaal voor logees, gezinsleden of als luxe werkkamer.

Met hoogwaardige afwerking, royale leefruimte, veel lichtinval en een unieke ligging in een monumentaal complex biedt dit appartement het allerbeste op het gebied van modern wonen met karakter.

DESCRIPTION

Located in one of the most sought-after neighborhoods in The Hague, on the border of Bezuidenhout and Benoordenhout. This location combines the best of both worlds: urban convenience and natural tranquility. Within walking distance, you will find Westbroekpark, Haagse Bos, Park Clingendael, and various sports facilities, ideal for a morning walk or a relaxing afternoon in the green. At the same time, you are just minutes away from shops, schools, restaurants, and the bustling center of The Hague. The property is also easily accessible: close to major roads (A12/A44/N44) and within cycling distance of The Hague Central Station. The neighborhood is characterized by wide avenues, lots of public green spaces, and a pleasant, peaceful atmosphere. Here you will live in a safe and well-maintained environment, with a mix of young families, expats, and bon vivants.





LAYOUT

Through the impressive monumental main entrance of the iconic Plesmanduin, the former KLM headquarters, you enter a world of grandeur and modern luxury. Staircases with historic allure and elegant halls lead you by elevator or stairs to the seventh floor, where this 3-room apartment is located.

Behind the stylish entrance unfolds a perfectly laid-out home with a spacious and bright living room, surrounded by large windows that provide a sea of light and a panoramic view. The luxurious open kitchen is a real showpiece with custom-made cupboards, a generous cooking island with seating area, and top-of-the-range built-in appliances: an induction hob with downdraft, dishwasher, fridge/freezer, combi-oven, steam oven, wine climate cabinet, and a Quooker. Adjacent to this is a handy utility room with extra storage space and connections for a washing machine and dryer. Sliding doors lead to the spacious balcony, where you can enjoy spectacular views of The Hague skyline and the surrounding greenery every day. The master bedroom has an elegant en-suite bathroom with a bathtub, walk-in shower, double sink, and toilet. The second bedroom also has its own modern bathroom with a walk-in shower, sink, and toilet—ideal for guests, family members, or as a luxurious study.

With high-quality finishes, generous living space, plenty of natural light, and a unique location in a historic complex, this apartment offers the very best in modern living with character.





KENMERKEN

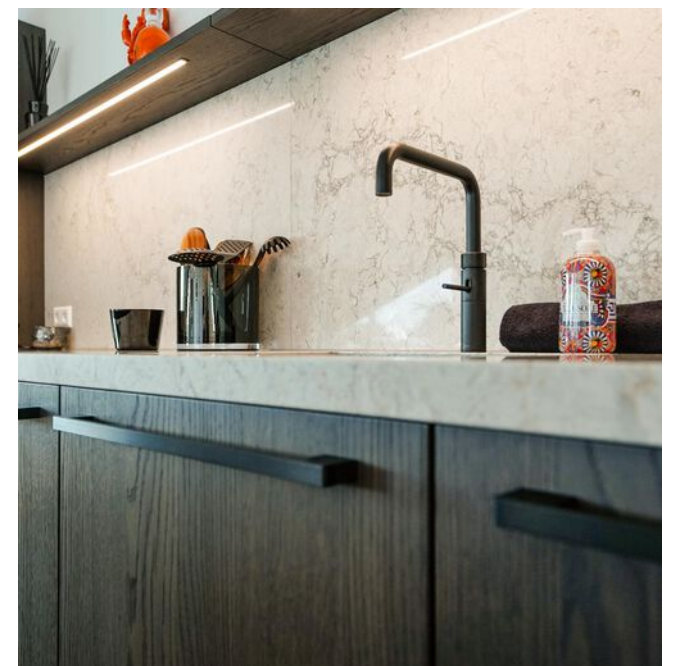
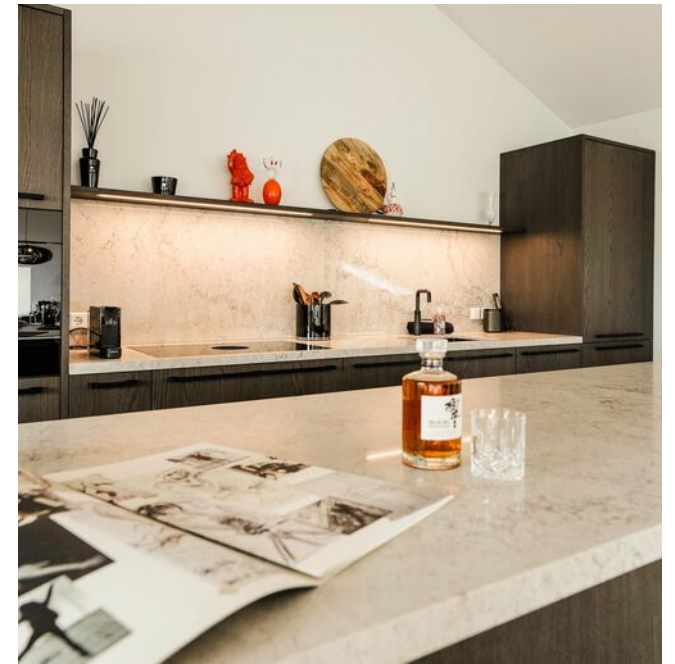
- gebruiksoppervlakte ca. 151 m²
- inhoud ca. 533 m³
- vloerverwarming en -koeling
- visgraat PVC-vloer
- op maat gemaakte kasten
- volledig geïsoleerd
- HR++ glas
- actieve VvE, bijdrage thans € 507,65 per maand
- energielabel A+
- gemeenschappelijke fietsenberging
- door de huidige eigenaar zijn een tweetal opties genomen voor het afnemen van twee garageplaatsen, deze opties kunnen worden overgenomen door de koper;
- eigen grond
- bouwjaar 2023
- monument
- rijksbeschermd stadsgezicht
- gemeten conform NVM Meetinstructie
- Gebruiksoppervlakte woningen
- koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure





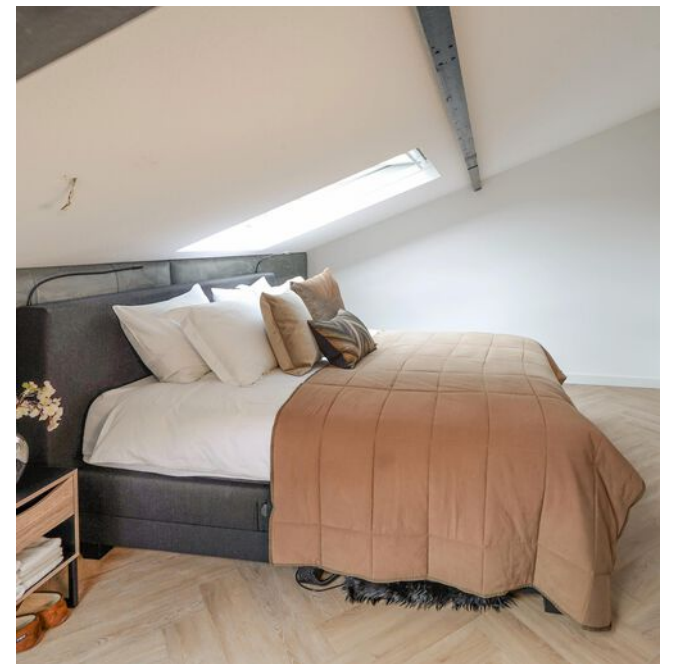
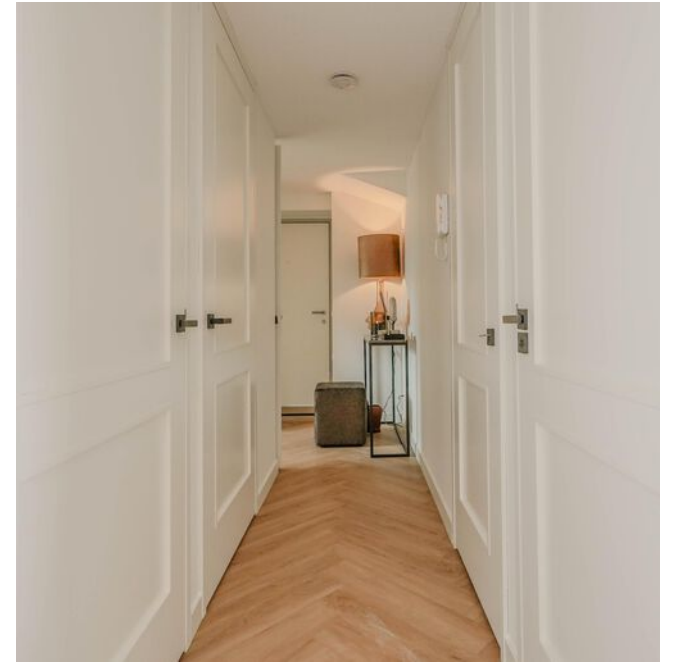
FEATURES

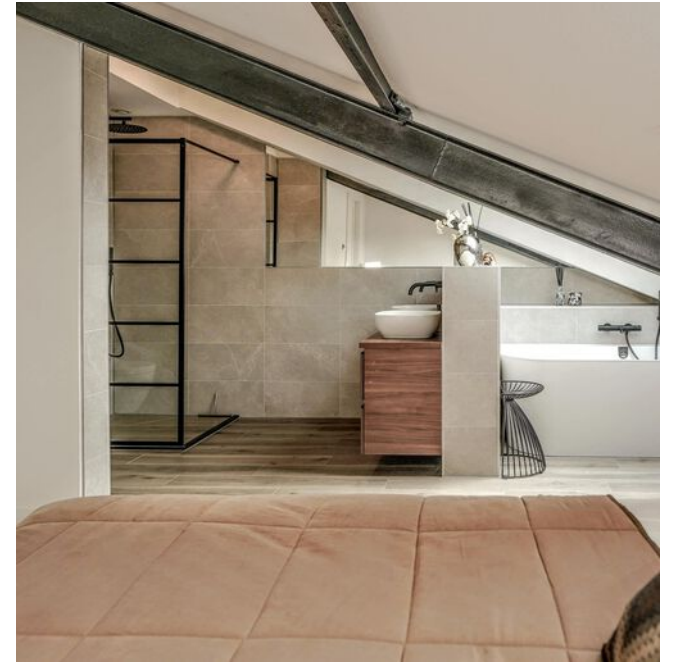
- Usable area approx. 151 m²
- Volume approx. 533 m³
- Underfloor heating and cooling
- Herringbone PVC flooring
- Custom-made cabinets
- Fully insulated
- HR++ glass
- active owners' association, current contribution €507.65 per month
- energy label A+
- communal bicycle storage
- the current owner has taken two options to purchase two garage spaces; these options can be taken over by the buyer;
- Freehold
- Year of construction 2023
- Listed building
- Nationally 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

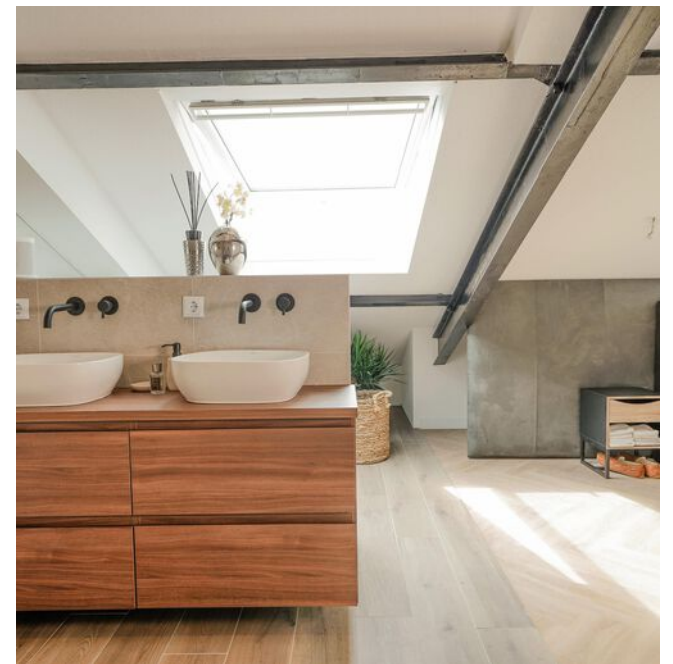
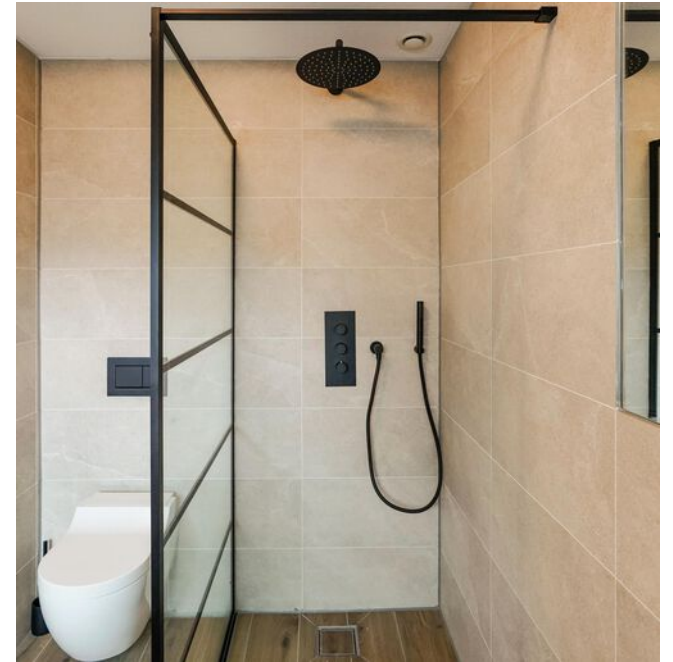


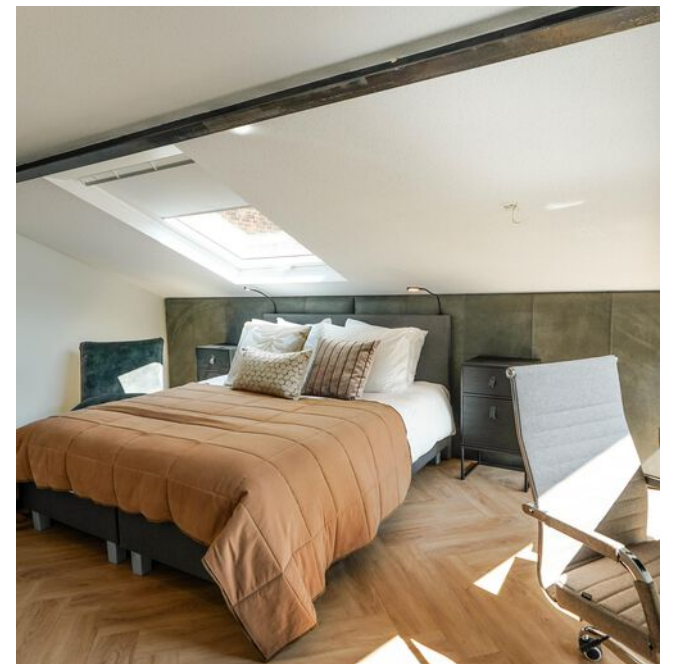
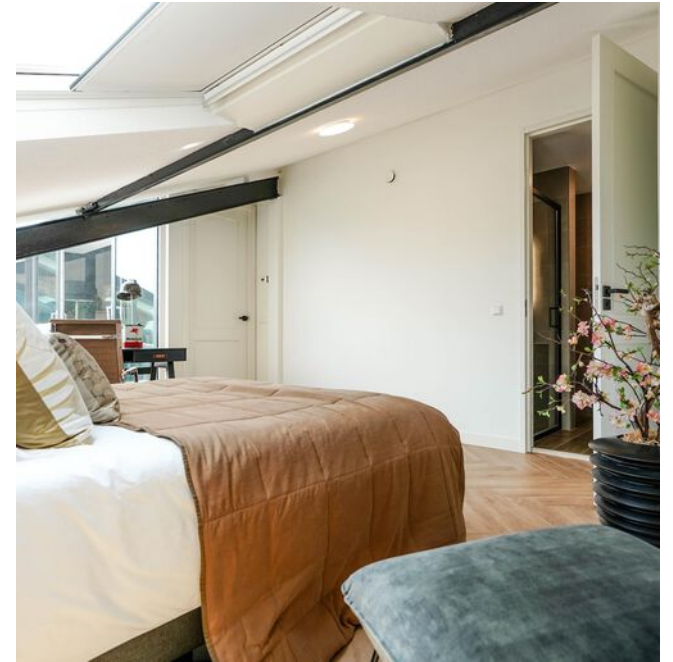




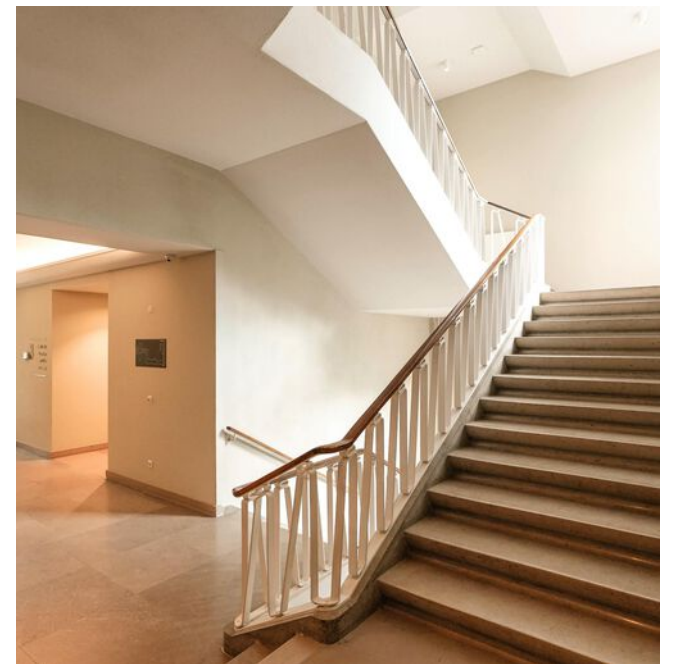


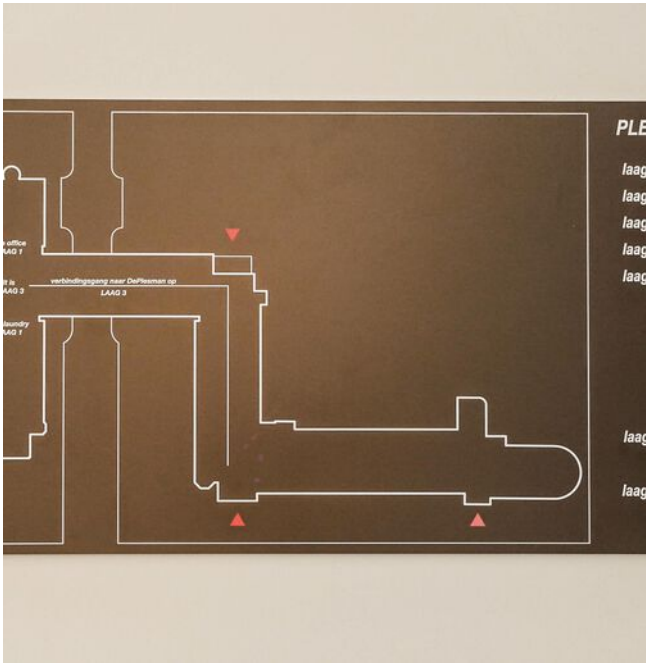


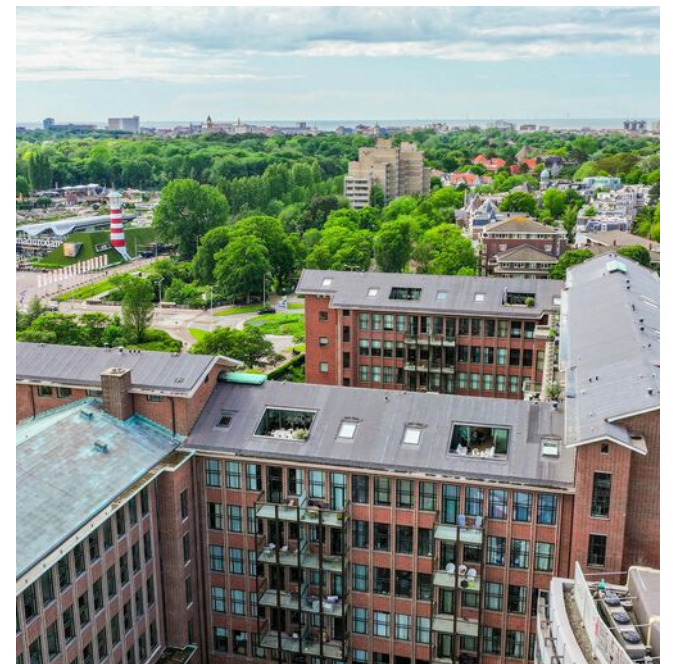


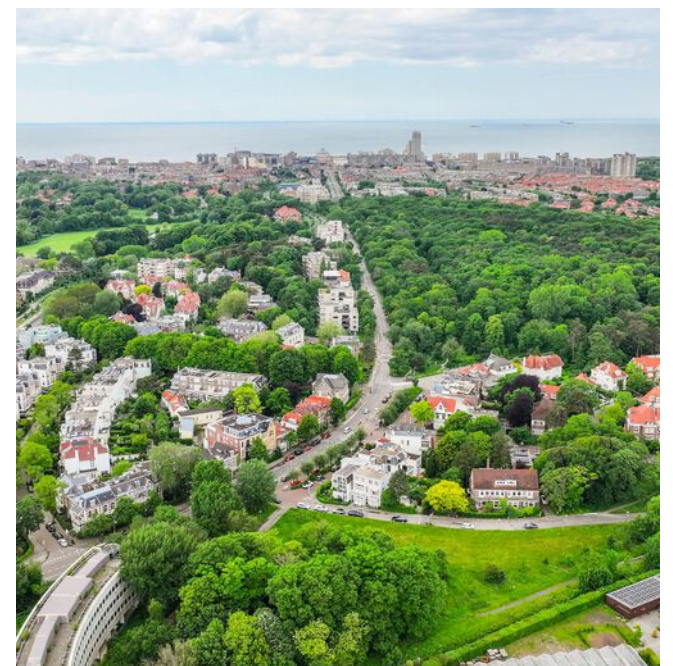


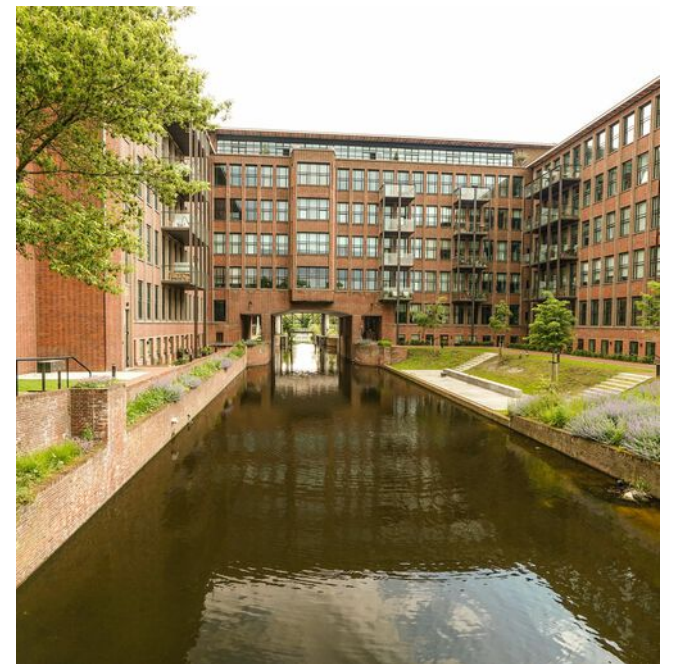












PLATTEGRONDEN



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.

AANVULLENDE CLAUSULES NVM KOOPAKTE

Koper is 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.

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.

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 meetuitkomsten 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.

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.

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 voelsprietten 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

