DYNAMIS EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF

# Koningin Emmakade 199

2518 JP '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/About | 04 |
| Kenmerken/Features | 05 |
| Meer kenmerken | 06 |
| More features | 07 |
| Indeling | 08 |
| Layout | 10 |
| Ligging/Situation | 14 |
| Plattegronden | 22 |
| Extra informatie | 32 |
| Aanvullende clausules | 34 |
| Onze dienstverlening | 35 |
| Aantekeningen | 37 |
| | 42 |

# Over deze woning/About ..

In de trendy wijk Duinoord gelegen prachtig karakteristiek hoekherenhuis met achtertuin, balkon en dakterras waardoor u elk moment van de dag van de zon kunt genieten. De begane grond is thans in gebruik als kantoor en het bovenhuis als woning. Deze bestemming geeft u diverse mogelijkheden voor invulling van uw woon-/werkwensen.

---

In the trendy neighborhood of Duinoord located beautiful characteristic corner mansion with backyard, balcony and roof terrace so you can enjoy the sun any time of day. The first floor is currently used as an office and the upper house as a home. This destination gives you various possibilities for filling your living / working needs.

# Kenmerken

| | | | |
|---|---|---|---|
| VRAAGPRIJS: | € 1.250.000 k.k. | AANTAL KAMERS: | 9 |
| SOORT WONING: | HERENHUIS | AANTAL SLAAPKAMERS: | 8 |
| BOUWJAAR: | 1898 | AANTAL WOONLAGEN: | 4 |
| WOONOPPERVLAKTE: | 408 M² | WIJK: | Duinoord |
| PERCEELOPPERVLAKTE: | 180 M² | ENERGIELABEL: | E |
| INHOUD: | 1292 M³ | | |

# Meer kenmerken

- gebruiksoppervlakte ca. 408m²
- inhoud ca. 1292m³
- perceeloppervlakte 180m²
- bouwjaar 1898
- eigen grond
- CV-ketel
- gedeeltelijk dubbel glas
- beschermd stadsgezicht
- gemeten conform NVM Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen;
- koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure.

# More features

- usable area approx. 408m²
- content approx. 1292m³
- plot size 180m²
- year of construction 1898
- own land
- central heating boiler
- partially double glazed
- protected townscape
- Measured in accordance with NVM Measuring Instruction Useable Area Homes;
- the buyer accepts the object information and the additional clauses in the brochure.

# Indeling

Entree begane grond:
statige ontvangsthal, meterkast, twee w.c.'s met fontein, hal, riante kantoorruimte en separaat 3 aparte vergader-/ werkruimtes, dichte keuken met deur naar achtertuin met achterom.

Vanuit hal trap naar kelder:
3 aparte vertrekken met stahoogte van ca. 1.86m.

Trap naar 1e etage:
royale overloop met indrukwekkend trappenhuis, w.c. met fontein. Vanuit overloop dubbele deuren naar woonkamer met open haard en openslaande deuren naar balkon. Torenkamer aan de voorzijde. De eetkamer is vanuit de woonkamer en de tweede hal bereikbaar. Aparte bijkeuken. Royale woonkeuken met diverse inbouwapparatuur en openslaande deuren naar het achterbalkon.

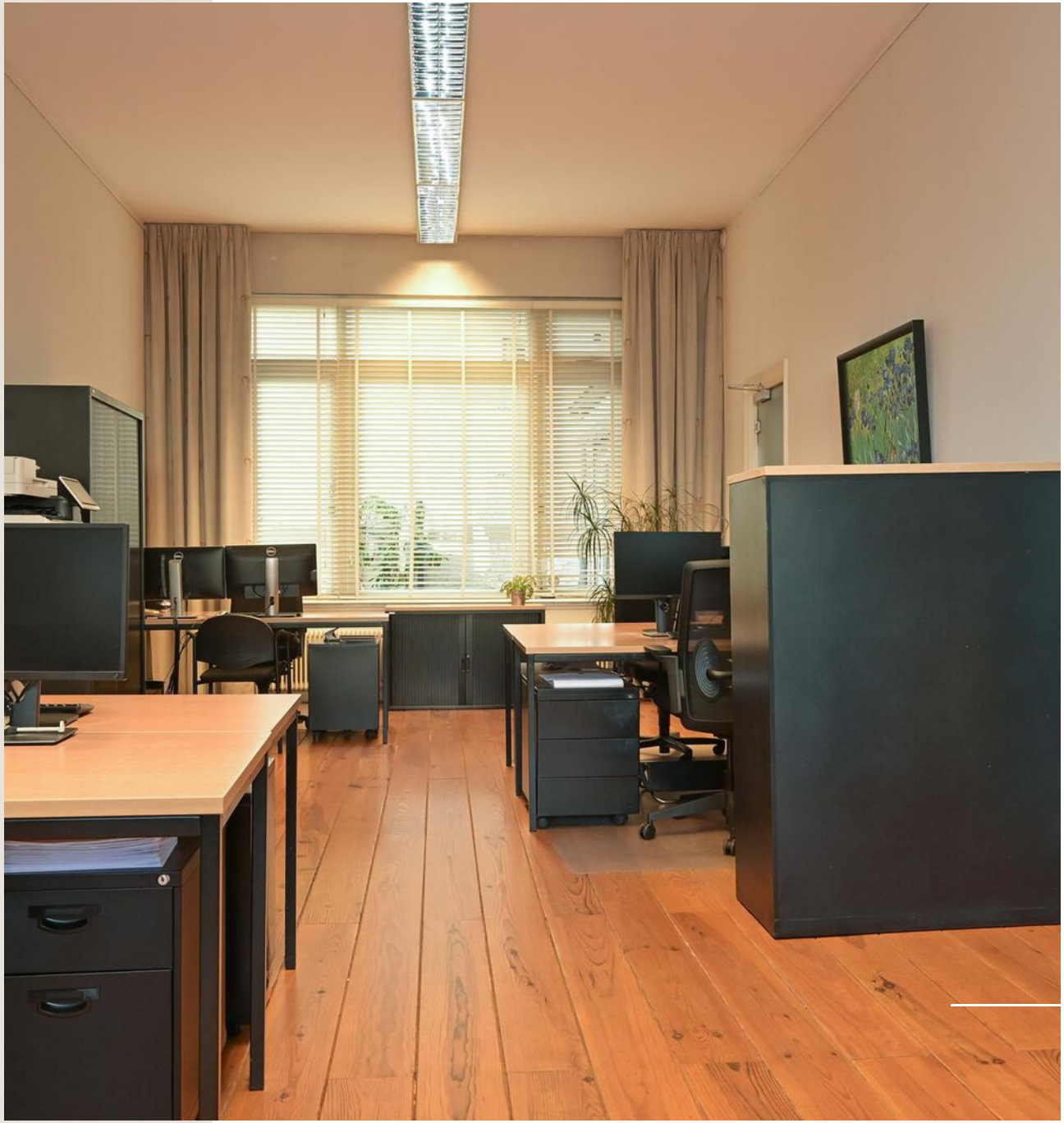
Trap naar 2e etage:
overloop, w.c. met fontein, berging met wasmachine- en drogeraansluiting, slaapkamer aan de voorzijde met ensuite badkamer voorzien van douche en vaste wastafel. 2e slaapkamer (thans in gebruik als werkkamer) met schuifpui naar het dakterras. 3e slaapkamer met walk-in-closet en ensuite badkamer voorzien van ligbad, douche, urinoir en dubbele vaste wastafel. Het dakterras met berging is te bereiken via de twee achtergelegen slaapkamers.

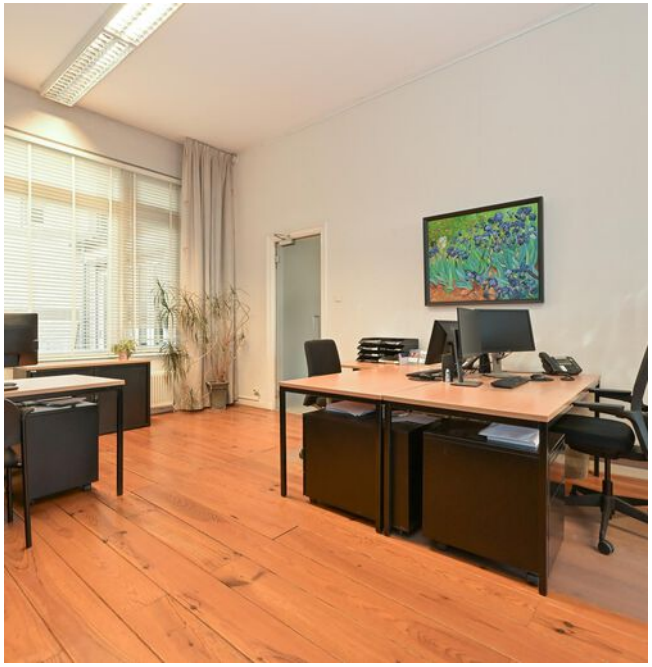
# Layout

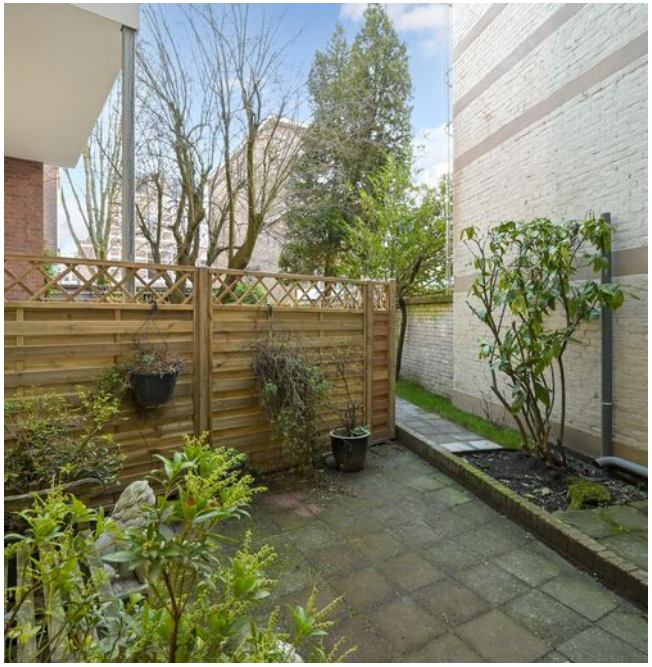
First floor entrance:
stately reception hall, meter cupboard, two w.c.'s with fountain, hall, spacious office space and separately 3 separate meeting/work rooms, closed kitchen with door to backyard with back entrance.
From the hall stairs to the basement:
3 separate rooms with headroom of approx. 1.86m.

Stairs to 1st floor:
Spacious landing with impressive staircase, w.c. with fountain. From landing double doors to living room with fireplace and French doors to balcony. Tower room at the front. The dining room is accessible from the living room and the second hall. Separate utility room. Spacious living kitchen with several appliances and French doors to rear balcony.

Stairs to 2nd floor:
Landing, toilet with fountain, storage room with washer and dryer connections, front bedroom with ensuite bathroom with shower and sink. 2nd bedroom (currently used as study) with sliding doors to the roof terrace. 3rd bedroom with walk-in closet and ensuite bathroom with bath, shower, urinal and double sink. The roof terrace with storage room is accessible via the two rear bedrooms.





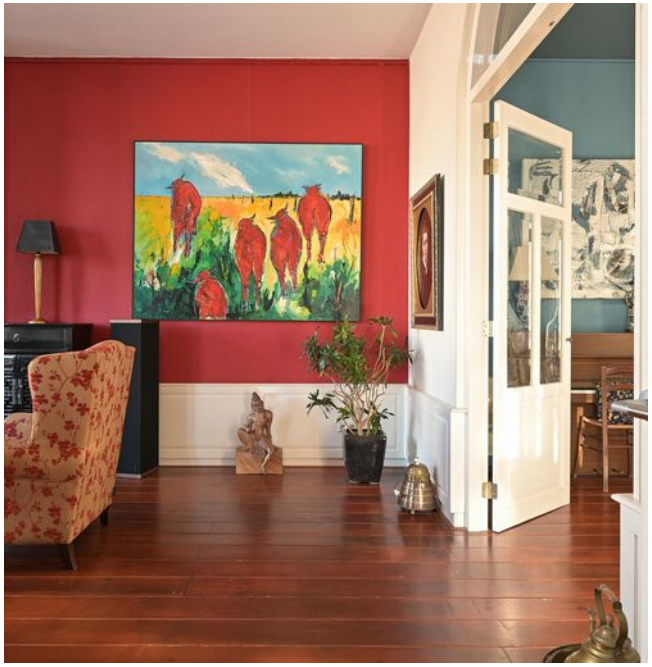


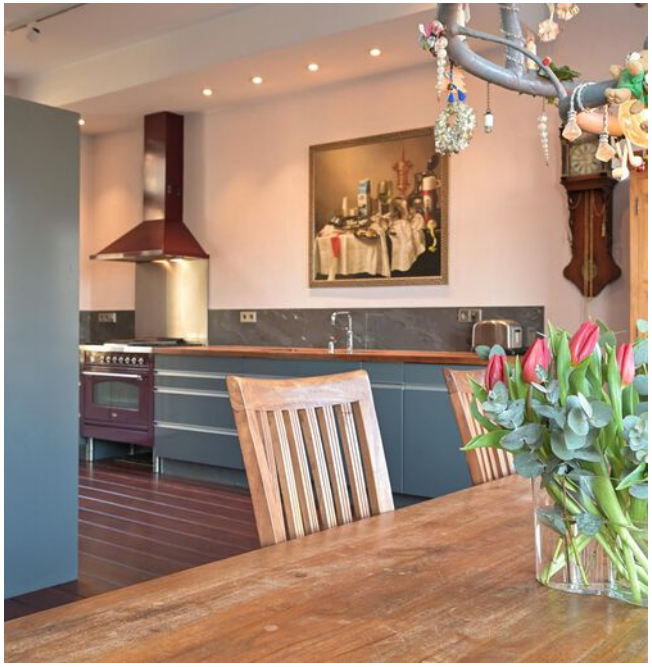
# LIGGING/ SITUATION

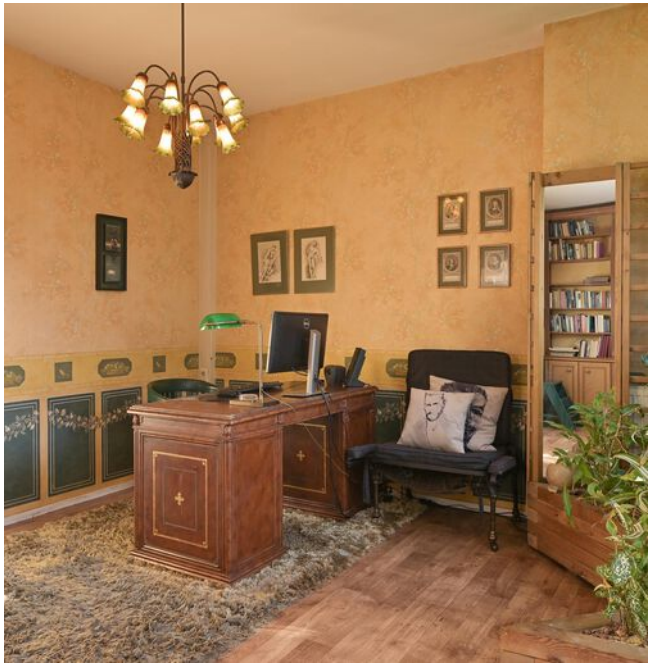
De Koningin Emmakade ligt in een sfeervolle wijk met statige herenhuizen en brede straten. Het is een levendige buurt, populair bij zowel jong professionals als gezinnen. Diversiteit aan winkels, supermarkten, ambachtelijke bakkers en delicatessenzaken en gezellige horecagelegenheden in de buurt. Goede verbindingen naar het centrum, station Den Haag Centraal en Scheveningen. Op slechts 5 à 10 minuten fietsafstand naar het centrum of het strand. Gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen.

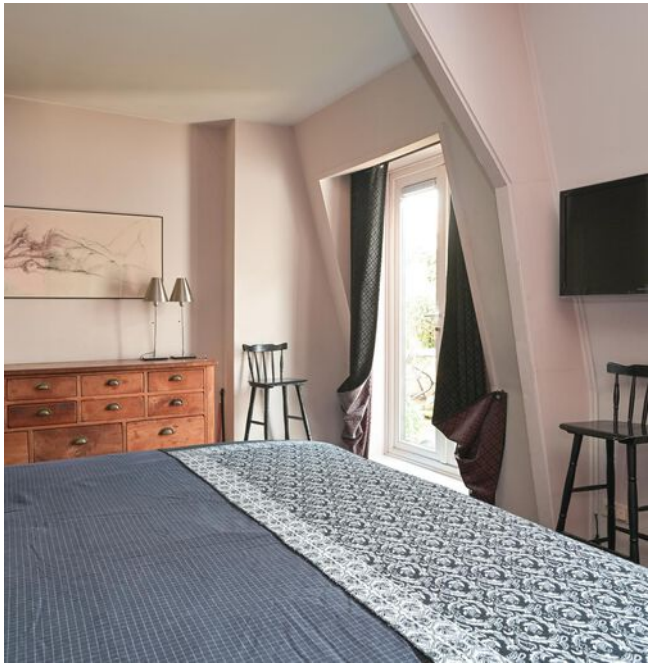
---

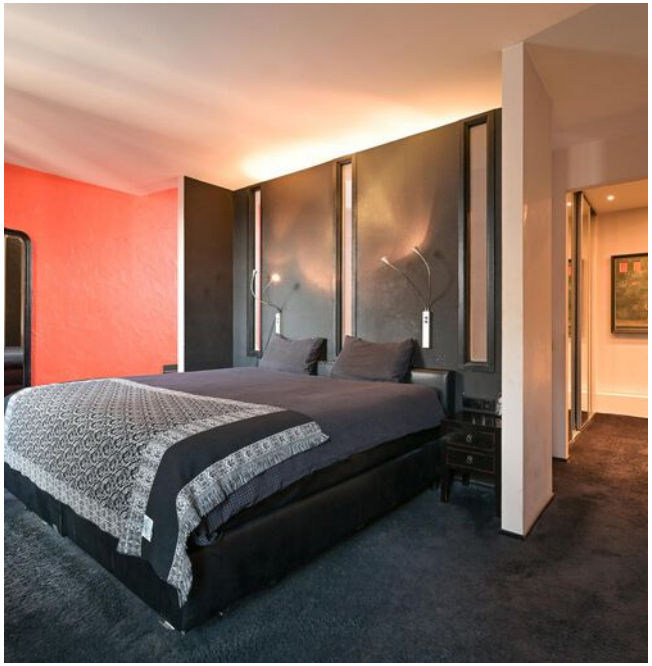
The Koningin Emmakade is located in an attractive neighborhood with stately mansions and wide streets. It is a lively neighborhood, popular with both young professionals and families. Diversity of stores, supermarkets, artisanal bakeries and delicatessens and cozy catering establishments nearby. Good connections to the city center, The Hague Central Station and Scheveningen. Just 5 to 10 minutes cycling distance to the city center or the beach. Conveniently located to the highways.







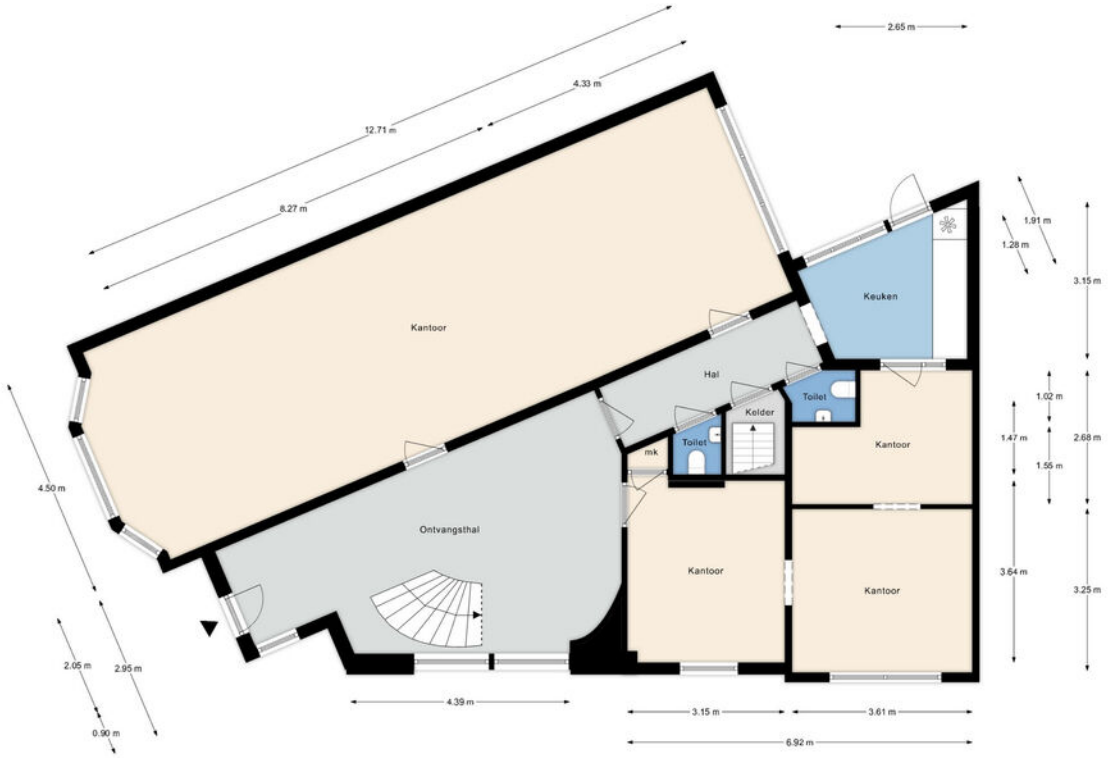




# Perceel

Koningin Emmakade 199, Den Haag | Begane grond H = 3.71 m

# Begane grond




Koningin Emmakade 199, Den Haag | Begane grond H = 3.71 m

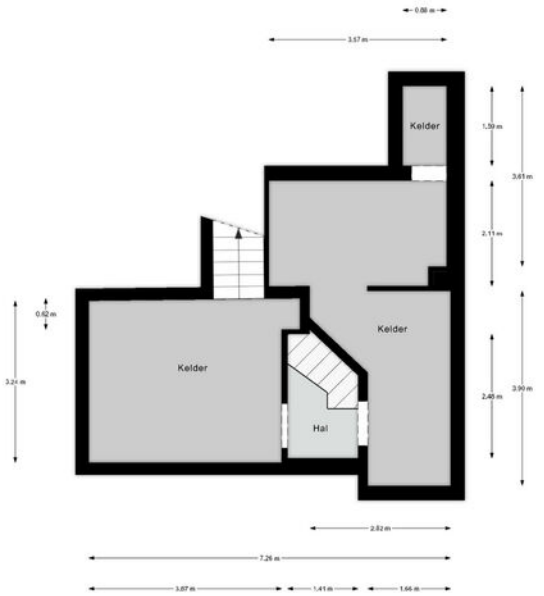
# 1e verdieping

Koningin Emmakade 199, Den Haag | 1e verdieping H = 3.27 - 3.53 m

# 2e verdieping

Koningin Emmakade 199, Den Haag | 2e verdieping H = 2.79 m

# Kelder




Koningin Emmakade 199, Den Haag | Kelder H = 1.86 m

# 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

Artikel (AVG)
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.

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.

Artikel (Ouderdomsclausule)
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 110 jaar oud is. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, verwarming en warmwaterinstallaties met toebehoren, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, en van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

Artikel (Asbest niet bekend)
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. 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 één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

# 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 voelsprieten 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.

# Aantekeningen

# PLAN EEN BEZICHTIGING

## UW EXCLUSIEF SPECIALIST

**FRISIA MAKELAARS**

JAVASTRAAT 1A

2585 AA 'S-GRAVENHAGE

070 - 342 01 01

INFO@FRISIAMAKELAARS.NL

FRISIAMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF