

OOSTDUINPLEIN 243

2596 JS 'S GRAVENHAGE





MICHIEL JAGER

Makelaar

m.jager@frisiamakelaars.nl

06-54900714

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.

MICHIEL JAGER



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	06
1ste verdieping	08
2de verdieping	10
Tuin	12
Plattegronden	14
Lijst van zaken	20
Extra informatie	22
Onze dienstverlening	24
Aantekeningen	26

OVER DEZE WONING

Op de 2e etage van het gebouw Lage Duin gelegen voormalig vijfkamerhoekappartement van ca. 153 m² grenzend aan het landgoed Oostduin-Arendsdorp, inclusief twee parkeerplaatsen in de garage.

Lage Duin is nieuw gebouwd in 2019/2020, gelijktijdig met de transformatie van Parkflat Hoog Oostduin.

On the second floor of the Lage Duin building, a former five-room corner apartment of approximately 153 m² adjacent to the Oostduin-Arendsdorp estate, including two parking spaces in the garage.

Lage Duin was newly built in 2019/2020, simultaneously with the transformation of Parkflat Hoog Oostduin.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.350.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	4
SOORT WONING:	PORTIEKFLAT	AANTAL SLAAPKAMERS:	1
BOUWJAAR:	2019	AANTAL WOONLAGEN:	1 (2e etage)
WOONOPPERVLAKTE:	153 M ²	TERRASLIGGING:	ZUIDWEST
INHOUD:	510 M ³	WIJK:	Benoordenhout
		ENERGIELABEL:	A

OMSCHRIJVING/ DESCRIPTION

Dit appartement ligt op een zeer plezierige hoogte aan de rechterszijde waardoor contact gehouden wordt met grond en sierlijke algemene tuin.

Vanuit de woonkamer kunt u genieten van een vergezicht richting de Carel van Bylandtlaan en zelfs de toren van het Vredespaleis is te zien.

This apartment is located at a very pleasant height on the right-hand side, maintaining contact with the ground and the elegant communal garden.

From the living room, you can enjoy a view towards Carel van Bylandtlaan and even see the tower of the Peace Palace.





INDELING

Grote moderne gemeenschappelijke entree met automatische deuren te bereiken vanuit de gemeenschappelijk tuin. Twee glazen liften brengen u naar de gewenste etage.

Entree woning. Hal/gang met inbouwgarderobenis met spiegel. Zeer lichte L- vormige woonkamer met samengevoegde voorzijkamer met glazenvensters van het plafond tot aan de grond. Moderne open keuken (Bulthaup) met inbouwapparatuur, twee spoelbakken en kokendwaterkraan.

Dit appartement heeft twee tegenover elkaar geplaatste schuifpuien aan de boszijde om heerlijk te kunnen genieten van de ochtendzon.

Van oorsprong waren er drie slaapkamers. Tijdens de bouw is de voorzijslaapkamer samengevoegd met de woonkamer om te gebruiken als study. Deze kamer heeft als extra een praktische inloopkast met legplanken. Door deze aanpassing is de slaapkamer eenvoudig te bereiken uit de woonkamer.

Bij de hoofdslaapkamer is de tweede zijslaapkamer samengevoegd om te gebruiken als kledingkamer met vaste kasten (blijven achter).

De badkamer is toegankelijk vanuit de gang en is voorzien van een royale inloofdouche, dubbele wastafel met ondermeubel en wandcloset.

Verder is een wasruimte met een wasmachine en droger, stortbak, maar ook een douche. Voor de gasten is een aparte wc. Techniekrimte met een eigen gasgestookte warmtebron, WTW en plaats voor een extra koelkast. De buitenruimte is aaneengesloten en is ca. 30 m2 groot en ligt op het zuidwesten. Dus altijd een plekje te vinden om in de zon te kunnen zitten.

In de onderbouw op niveau -1 bevinden zich twee parkeerplaatsen en op niveau -2 is een grote berging met extra elektra-aansluiting. Op aanvraag en met instructies van de v.v.e. is het mogelijk om een laadunit aan te laten leggen.

LAYOUT

Large modern communal entrance with automatic doors accessible from the communal garden.

Two glass elevators take you to the desired floor.

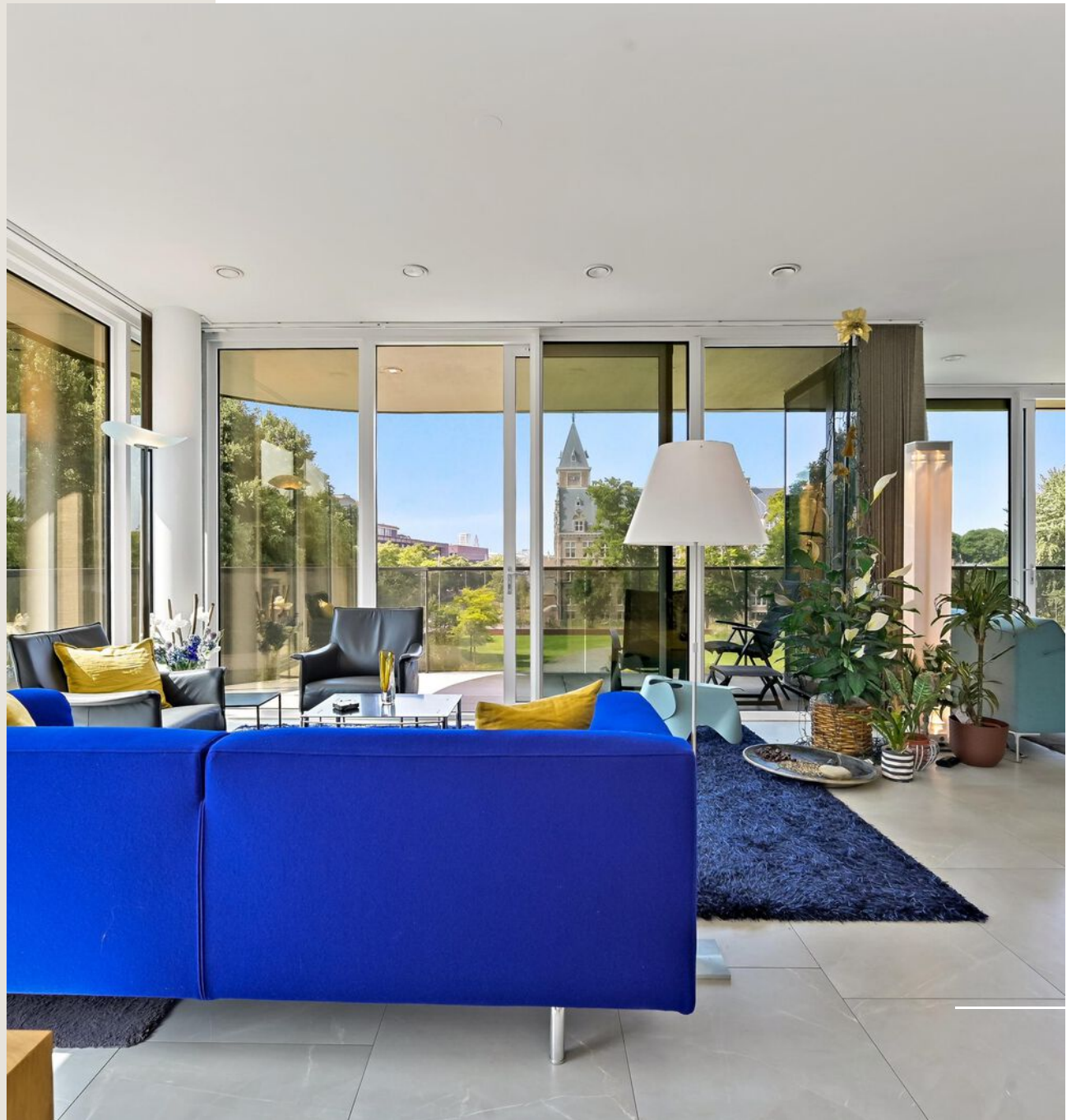
Entrance to the apartment. Hall/corridor with built-in wardrobe with mirror. Very bright L-shaped living room with adjoining front room with floor-to-ceiling glass windows. Modern open kitchen (Bulthaup) with built-in appliances, two sinks, and boiling water tap.

This apartment has two sliding doors facing each other on the forest side so you can enjoy the morning sun.

Originally, there were three bedrooms. During construction, the front bedroom was merged with the living room to be used as a study. This room has a practical walk-in closet with shelves. This modification makes the bedroom easily accessible from the living room.

The second side bedroom has been merged with the master bedroom to be used as a dressing room with built-in wardrobes (which will remain).

The bathroom is accessible from the hallway and has a spacious walk-in shower, double sink with vanity unit, and wall-mounted toilet.





There is also a laundry room with a washing machine and dryer, cistern, and a shower. There is a separate toilet for guests. Utility room with its own gas-fired heat source, heat recovery unit, and space for an extra refrigerator. The outdoor area is enclosed, measures approximately 30 m², and faces southwest. So there is always a place to sit in the sun.

In the basement on level -1 there are two parking spaces and on level -2 there is a large storage room with an extra electrical connection. On request and with instructions from the owners' association, it is possible to have a charging unit installed.

BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond
- Actieve verenging van eigenaren met een totale maandbijdrage van ca. € 470,21 per maand (inclusief 2x ppl en berging)
- Vloerverwarming gehele woning
- Elektrisch bedienbare lamellen.
- Opmaatgemaakte verlichting in de gang.
- Fitnessruimte/Logeerkamers/receptie met "James" service gelegen in /Hoog Oostduin
- Gemeenschappelijke fietsenberging(en)
- Gemeenschappelijke ruimte voor wijnopslag
- Rijks Beschermd stadsgezicht
- Oplevering in overleg, kan op korter termijn
- Gemeten conform NVM Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen
- Koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure





FEATURES

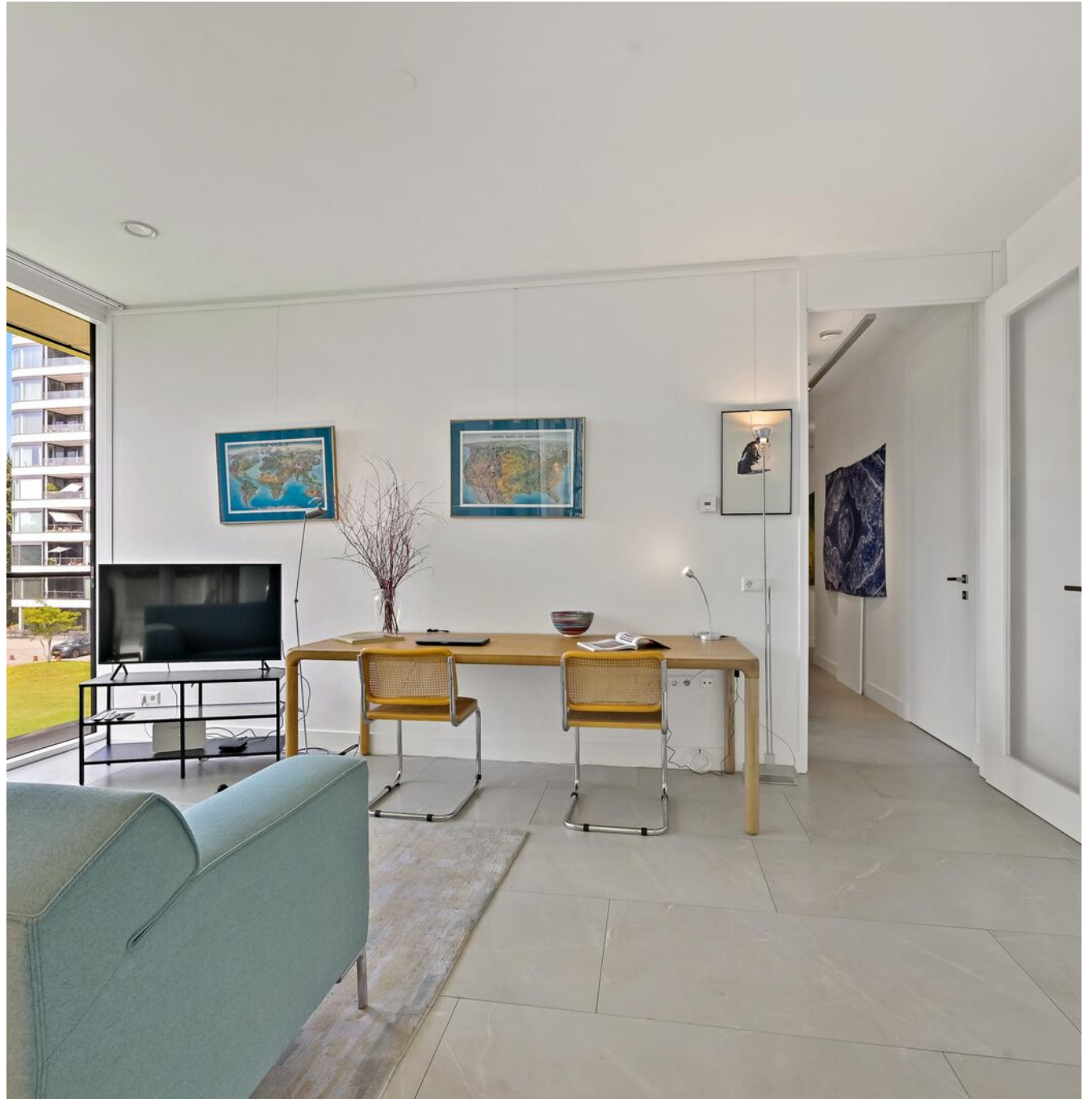
- Freehold
- Active owners' association with a total monthly contribution of approximately €470.21 per month (including 2x parking spaces and storage room)
- Underfloor heating throughout the entire home
- Electrically operated blinds.
- Custom-made lighting in the hallway.
- Fitness room/guest rooms/reception with "James" service located in Hoog Oostduin
- Communal bicycle storage room(s)
- Communal wine storage room
- Nationally protected cityscape
- Delivery in consultation, possible at shorter notice
- Measured in accordance with NVM Measurement Instruction Usable area of homes
- The buyer accepts the property information and the additional clauses in the brochure.

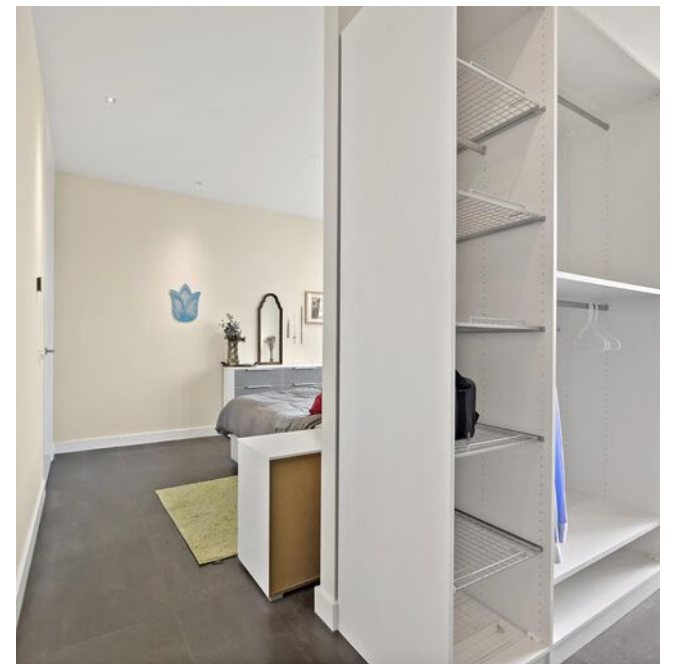






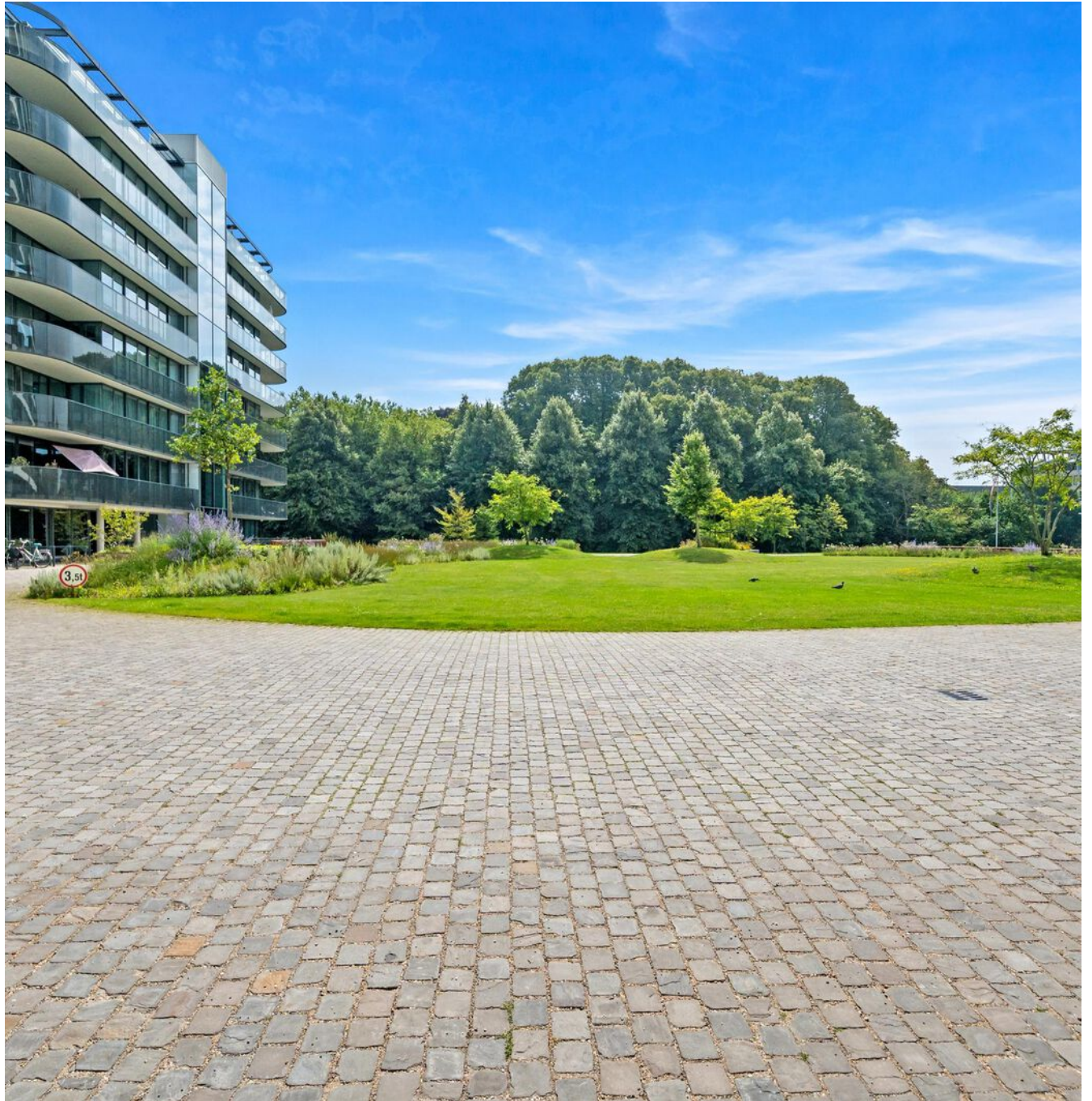










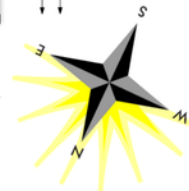


PLATTEGRONDEN

Oostduinplein 243, 's-Gravenhage
Woning



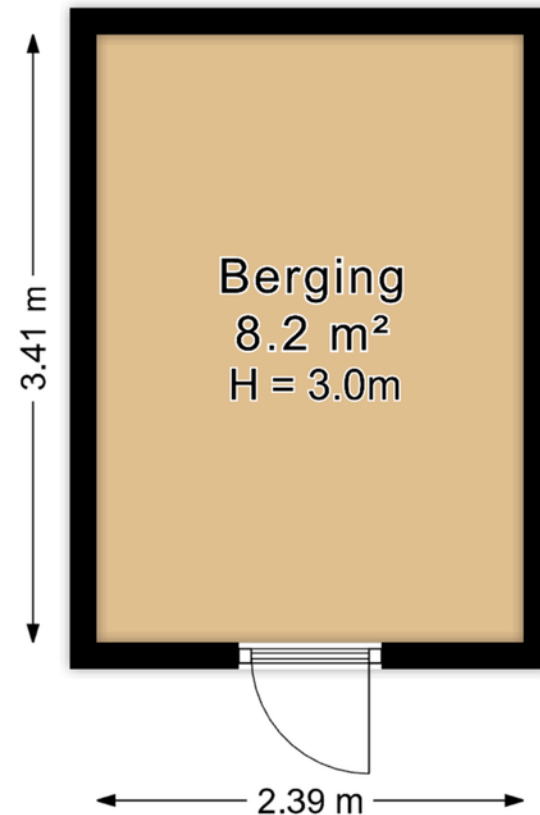
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com



PLATTEGRONDEN

Oostduinplein 243, 's-Gravenhage

Berging



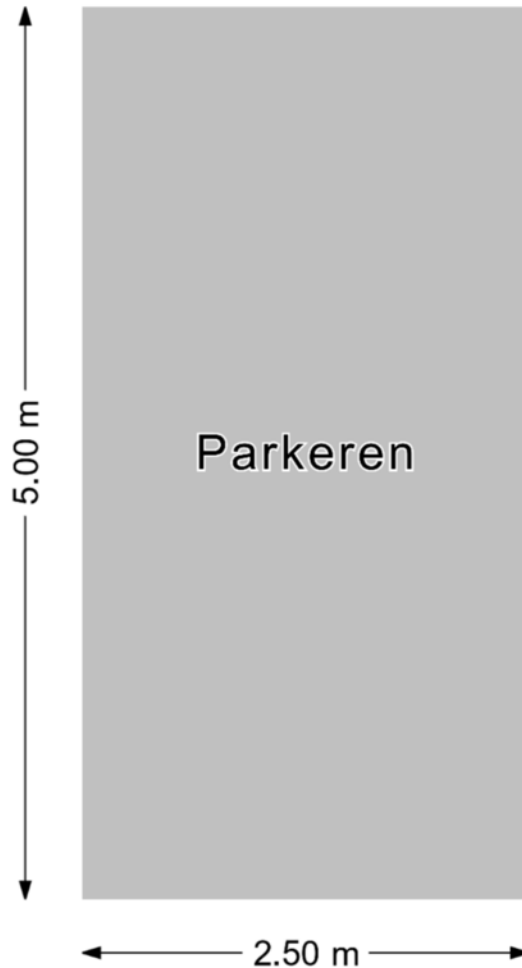
*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

© www.roundsense.com

Oostduinplein 243, 's-Gravenhage

Parkeren

PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.roundsense.com

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.

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

