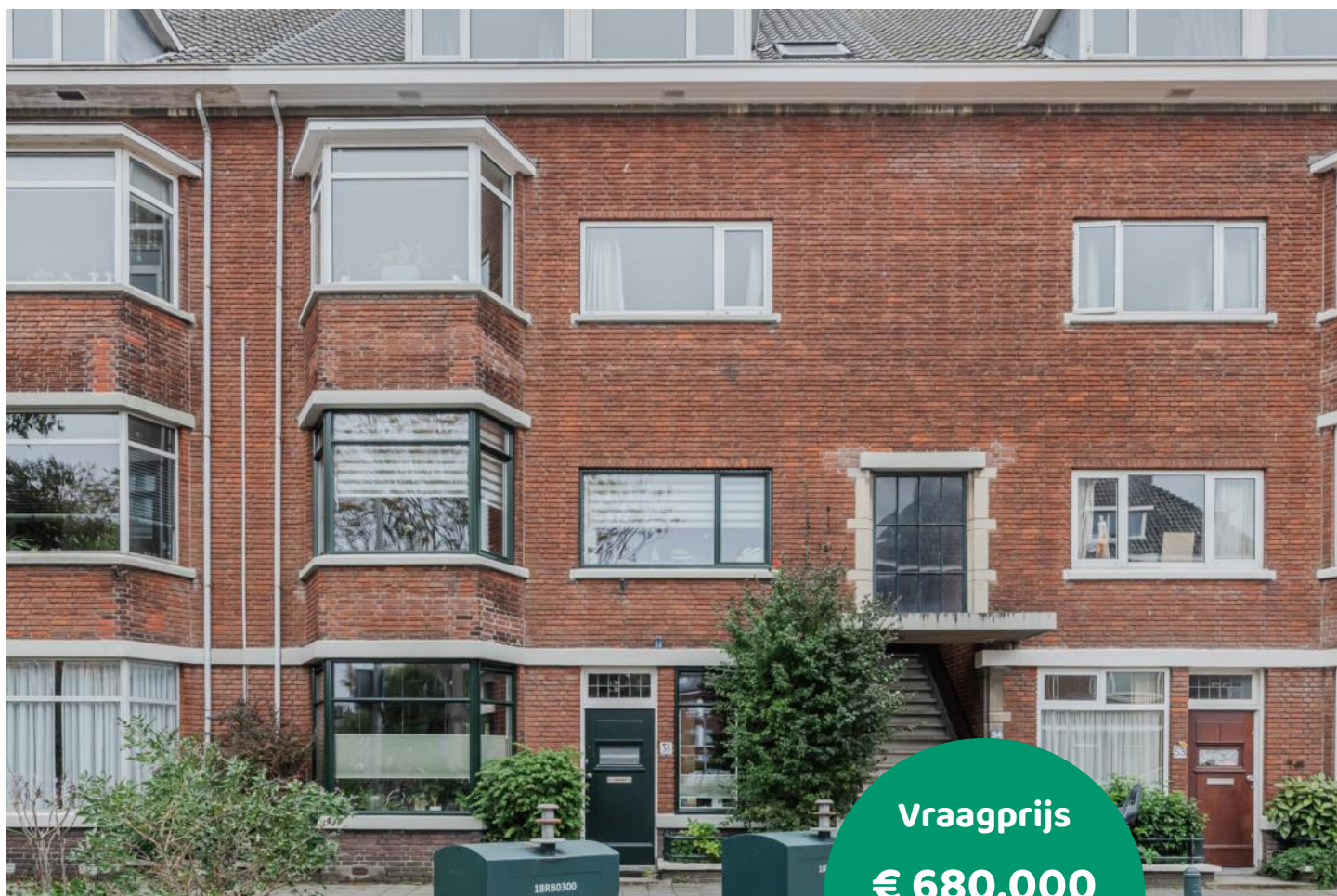


TE KOOP

Pomonaplein 56

's-Gravenhage



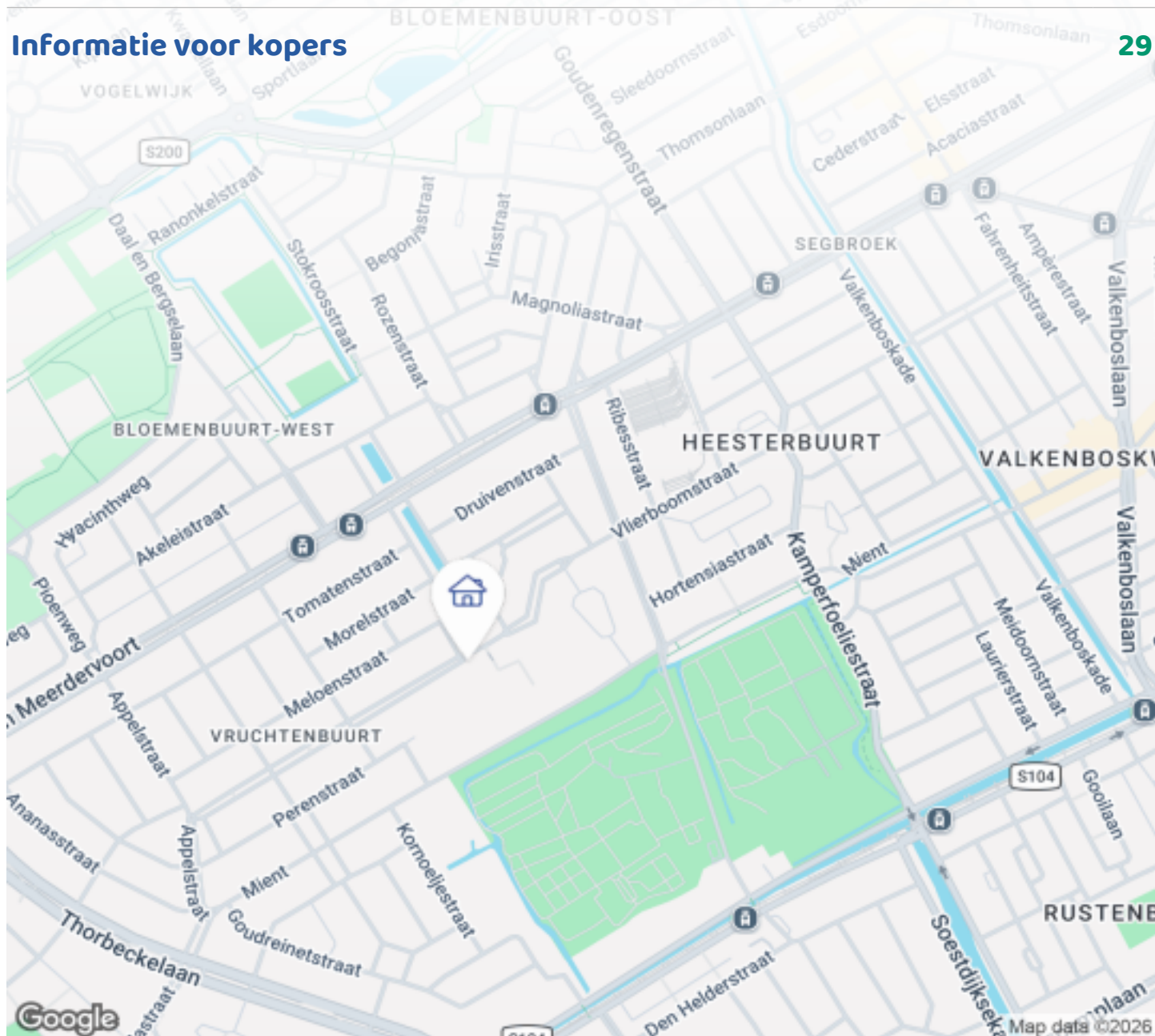
Vraagprijs

€ 680.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	18
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Pomonaplein 56, 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



* LET OP, DEZE WONING IS VERKOCHT ONDER
VOORBEHOUD, BEZICHTIGINGEN ZIJN MOMENTEEL
NIET MOGELIJK *

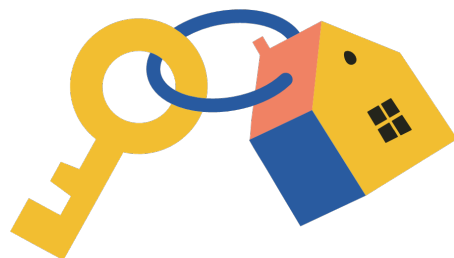
POMONAPLEIN 56 – DEN HAAG

(For English, see below)

Stijlvol en royaal wonen aan één van de mooiste
pleinen van de Vruchtenbuurt

Ben je op zoek naar een ruim, licht en karaktervol
bovenhuis op een toplocatie in Den Haag?
Dan is deze prachtige, volledig gemoderniseerde 8-
kamerwoning aan het geliefde Pomonaplein precies
wat je zoekt!

Met een woonoppervlakte van maar liefst 207m²,
verdeeld over drie royale woonlagen, biedt dit
sfeervolle bovenhuis meer dan genoeg ruimte voor
een groot gezin, werken aan huis of hobby's. De



Woningbrochure: Pomonaplein 56, 's-Gravenhage

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

woning combineert modern wooncomfort met originele details, zoals de karakteristieke en-suite schuifseparatie, hoge plafonds en grote raampartijen die voor een heerlijke lichtinval zorgen.

Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde geniet je van vrij uitzicht: aan de voorkant over het groene plein rond de voormalige Jeruzalemkerk en aan de achterkant over de sportvelden van de Haagse Korfbal Vereniging Achilles. Een unieke, rustige plek in de stad — en toch op loopafstand van winkels, horeca, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen.

Indeling:

Eerste verdieping:

Eigen entree, hal met trapopgang, vernieuwde meterkast (11 groepen, glasvezel) en bekabeling (UTP & coax in alle kamers).

Tweede verdieping:

Overloop met modern toilet en fontein.

Lichte woonkamer en-suite (ca. 13,70 m diep) met originele schuifdeuren, vaste kasten en fraaie eiken lamelparketvloer.

Aan de voorzijde een ruime kamer met uitzicht op het plein, aan de achterzijde een royale eetkamer met schuifpui naar het balkon (ca. 1,10 x 5,40 m).

De moderne open keuken (ca. 3,60 x 1,52 m) is van alle gemakken voorzien: Boretti-inductie kookunit, Amerikaanse koelkast, Quooker, vaatwasser en volop kastruimte.

De gehele verdieping is bovendien vloerisolatie voorzien voor optimaal comfort.

Slaapkamer met moderne inlopdouche en wastafelmeubel.

Derde verdieping:

Overloop met tweede toilet.

Vier ruime slaapkamers met dakkapellen.

Luxe, vergrote badkamer (2023) met jacuzzi, inlopdouche, wastafelmeubel en Velux-dakraam.

Aparte stookruimte met Remeha Calenta HR CW6-ketel (2018).

Vierde verdieping (zolder):

Grote, volledig bevloerde zolderkamer met Velux-dakvenster en geïsoleerd dak – ideaal als extra werk- of hobbyruimte.

Afgesloten berging waar een extra kamer van gemaakt kan worden.

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte ca. 224m²
- 8 kamers, waaronder 5 slaapkamers
- Dak vernieuwd en geïsoleerd (2020)
- Geheel voorzien van dubbel glas (grotendeels kunststof kozijnen)
- Stofzuigsysteem aanwezig
- Actieve VVE, maandelijkse bijdrage is € 100,--.
- Balkons gerenoveerd en geïmpregneerd (2023)
- Energielabel C
- Bouwjaar 1937
- Jaarlijkse erfpachtcanon + beheerskosten € 1230,90, obligatoire overeenkomst is aanwezig.

Oplevering: in overleg

***** POMONAPLEIN 56 – THE HAGUE *****

Stylish and spacious living on one of the most beautiful squares in the Vruchtenbuurt neighborhood

Are you looking for a spacious, bright, and characterful top-floor apartment in a prime location in The Hague? Then this beautiful, fully modernized 8-room apartment on the popular Pomonaplein is exactly what you're looking for!

With a living area of no less than 207m², spread over three generous floors, this charming top-floor apartment offers more than enough space for a large family, working from home, or pursuing hobbies. The apartment combines modern comfort with original details, such as the characteristic en-suite sliding doors, high ceilings, and large windows that provide wonderful natural light.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

You'll enjoy unobstructed views from both the front and rear: the front overlooks the green square surrounding the former Jerusalem Church, and the rear overlooks the sports fields of the Hague Korfbal Association Achilles. A unique, peaceful location in the city—yet within walking distance of shops, restaurants, schools, public transport, and major roads.

Layout:

First floor:

Private entrance, hall with staircase, renovated meter cupboard (11 circuits, fiber optic) and cabling (UTP & coaxial cable in all rooms).

Second floor:

Landing with modern toilet and sink.

Bright living room en-suite (approx. 13.70 m deep) with original sliding doors, built-in wardrobes, and beautiful oak laminated parquet flooring.

At the front is a spacious room overlooking the square, and at the rear is a generous dining room with sliding doors leading to the balcony (approx. 1.10 x 5.40 m).

The modern open-plan kitchen (approx. 3.60 x 1.52 m) is fully equipped: a Boretti induction cooktop, American-style refrigerator, Quooker, dishwasher, and ample cupboard space.

The entire floor is also floor insulated for optimal comfort. Bedroom with modern walk-in shower and vanity.

Third floor:

Landing with a second toilet.

Four spacious bedrooms with dormer windows.

Luxurious, enlarged bathroom (2023) with a jacuzzi, walk-in shower, vanity, and Velux skylight.

Separate boiler room with a Remeha Calenta HR CW6 boiler (2018).

Fourth floor (attic):

Large, fully floored attic room with a Velux skylight and insulated roof – ideal as an additional work or hobby space.

Secure storage room that could be converted into an extra room.

Good to know:

- Living area approx. 224m²
- 8 rooms, including 5 bedrooms
- Roof replaced and insulated (2020)
- Fully double-glazed (mostly uPVC frames)
- Vacuum system available
- Active homeowners' association (VVE), monthly contribution is €100.
- Balconies renovated and impregnated (2023)
- Energy label C
- Built in 1937
- Annual ground rent + management fees €1230.90, mandatory agreement available.

Delivery: in consultation



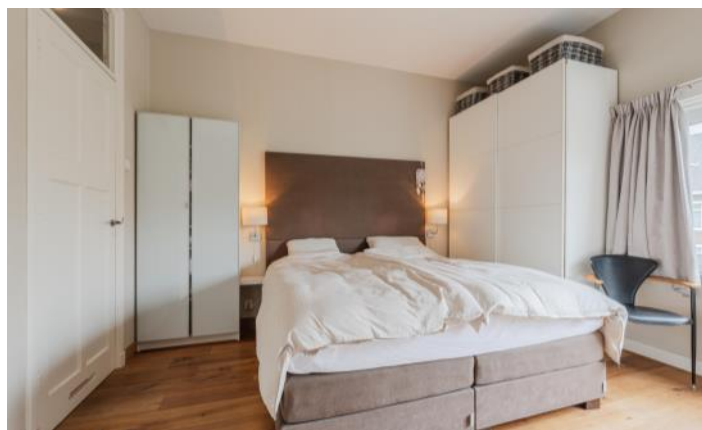
FOTO'S

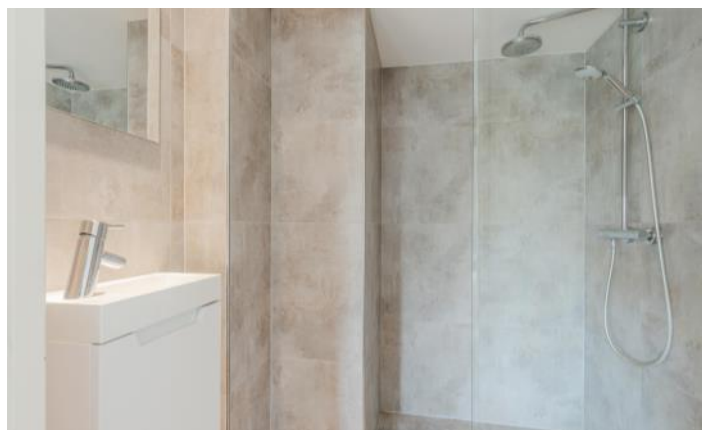


















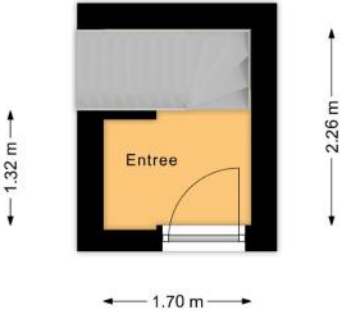


FOTO'S





PLATTEGROND



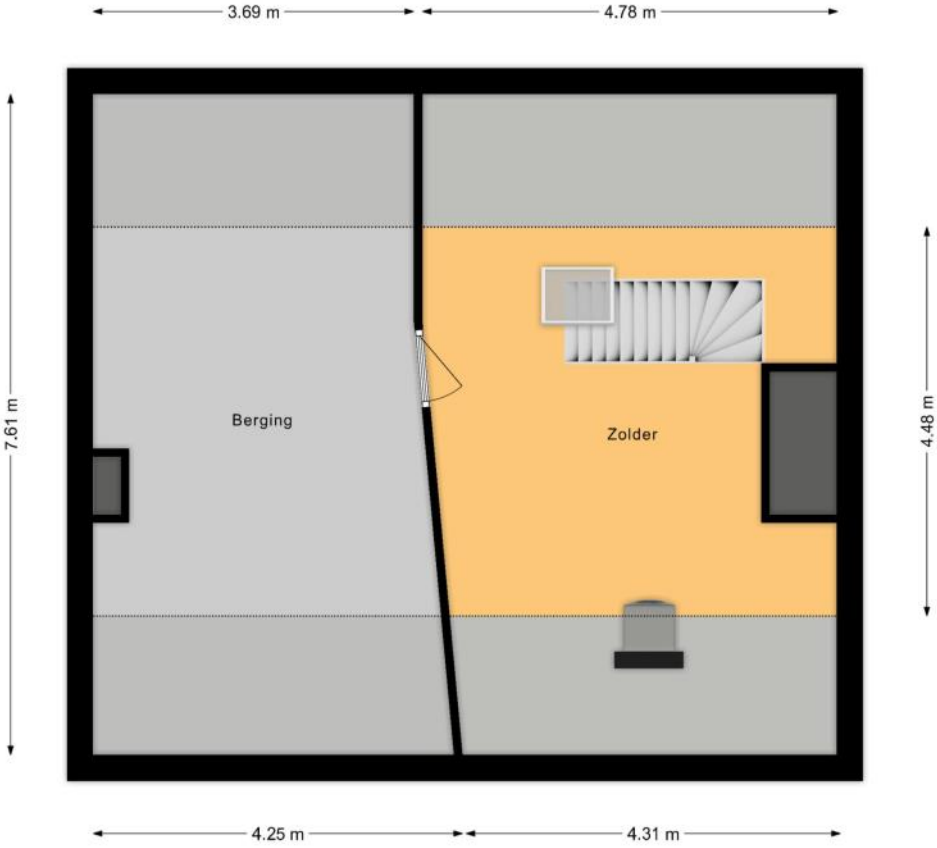
PLATTEGROND



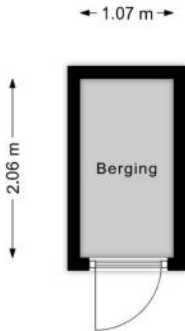
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Dubbel bovenhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1937
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	802 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	207 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m²
Externe bergruimte	2 m²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	8 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Jacuzzi, 2 wastafels, 2 wastafelmeubels, 2 inloopdouches
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	TV kabel, Jacuzzi, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Calenta HR CW 6
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Aangebouwd steen

Isolatie

Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, Parkeervergunningen

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 100 per maand

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage AV 2787 3

Eigendomssituatie

Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis			●
Koelkast			●
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Ingebouwd stofzuigsysteem

Digitaal netwerk met Accesspoints

Meubels



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.