



KONINGINNEGRACHT 143

2514 AM '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

Over deze woning	04
Kenmerken	05
About this house	06
De locatie/Situation	07
Indeling	08
Layout	09
Bijzonderheden	14
Details	15
Plattegronden	28
Aanvullende clauses	34
Extra informatie	35
Onze dienstverlening	37
Aantekeningen	39

OVER DEZE WONING

Aan de statige Koninginnegracht, met een schitterend uitzicht over de groene Hubertusduin, ligt dit ruime en goed onderhouden herenhuis van circa 293 m² woonoppervlak (exclusief een kelder van ca. 53 m²). Een karaktervolle woning waar ruimte, historie en comfort op elegante wijze samenkomen. Dit gemeentelijk monument ademt sfeer en authenticiteit, terwijl het tegelijkertijd het wooncomfort van vandaag biedt. De woning beschikt over maar liefst zes slaapkamers en drie badkamers, waardoor er volop ruimte is voor een groot gezin, gasten of een combinatie van wonen en werken aan huis. Aan de achterzijde bevindt zich een besloten, zonnige achtertuin waar u in alle rust kunt genieten van privacy en buitenruimte midden in de stad. De bovenste verdieping vormt een volwaardige extra woonlaag en is bij uitstek geschikt als au-pairverblijf, gastenverdieping of zelfstandige ruimte voor een thuiswonend (ouder) kind.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.450.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	8
SOORT WONING:	HERENHUIS	AANTAL SLAAPKAMERS:	6
BOUWJAAR:	1905	AANTAL WOONLAGEN:	5
WOONOPPERVLAKTE:	293 M ²	TUINLIGGING:	ZUIDWEST
PERCEELOPPERVLAKE:	174 M ²	WIJK:	-
INHOUD:	1287 M ³	ENERGIELABEL:	B

ABOUT THIS HOUSE

Located on the stately Koninginnegracht, with a stunning view of the green Hubertusduin, stands this spacious and well-maintained townhouse with approximately 293 m² of living space (excluding a basement of approx. 53 m²). A home full of character where space, history, and comfort come together elegantly. This municipal monument exudes atmosphere and authenticity, while at the same time offering modern living comfort. The home features no fewer than six bedrooms and three bathrooms, providing ample space for a large family, guests, or a combination of living and working from home. At the rear is a secluded, sunny backyard where you can enjoy privacy and outdoor space in peace right in the heart of the city. The top floor forms a fully-fledged additional living level and is ideally suited as an au pair's quarters, a guest floor, or a self-contained space for a child (or adult) living at home.





DE LOCATIE/SITUATION

De Koninginnegracht behoort tot één van de meest statige en geliefde lanen van Den Haag. De brede gracht, monumentale panden en het groene uitzicht zorgen voor een bijzonder elegante woonomgeving met een unieke combinatie van rust, historie en stedelijke levendigheid. Op korte afstand bevinden zich de charmante winkelstraten van Denneweg en Frederikstraat, waar u terecht kunt voor exclusieve boetieks, delicatessenzaken, gezellige cafés en uitstekende restaurants. Ook culturele voorzieningen zoals het beroemde Mauritshuis en het historische regeringscomplex Binnenhof liggen op loop- of korte fietsafstand. Voor ontspanning en natuur liggen het groene Haagse Bos en het prachtige Malieveld praktisch om de hoek, ideaal voor een wandeling, sport of een moment van rust in het groen. De bereikbaarheid is uitstekend. Station Den Haag Centraal bevindt zich op korte afstand, met snelle treinverbindingen naar onder andere Rotterdam, Amsterdam en Utrecht. Daarnaast zijn diverse internationale organisaties, ambassades en scholen in de directe omgeving gevestigd, wat deze locatie ook bijzonder aantrekkelijk maakt voor internationale bewoners.

The Koninginnegracht is one of The Hague's most stately and beloved avenues. The wide canal, historic buildings, and green surroundings create a particularly elegant residential environment that offers a unique blend of tranquility, history, and urban vibrancy. Just a short distance away are the charming shopping streets of Denneweg and Frederikstraat, where you'll find exclusive boutiques, delicatessens, cozy cafés, and excellent restaurants. Cultural attractions such as the famous Mauritshuis and the historic Binnenhof government complex are also within walking or short cycling distance. For relaxation and nature, the green Haagse Bos and the beautiful Malieveld are practically around the corner, ideal for a walk, sports, or a moment of peace in the greenery. Accessibility is excellent. The Hague Central Station is a short distance away, with fast train connections to Rotterdam, Amsterdam, and Utrecht, among other destinations. In addition, various international organizations, embassies, and schools are located in the immediate vicinity, making this location particularly attractive to international residents.

INDELING

Via de statige entree betreedt u de woning in een charmante tochtal, die overgaat in een ruime hal met gastentoilet. Vanuit hier opent zich de indrukwekkende royale living met een plafondhoogte van circa 3,35 meter. De woonkamer ademt karakter dankzij de originele ornamenten, de schuifseparatie en de grote raampartijen. Aan de achterzijde zorgen openslaande deuren voor een prachtige verbinding met de zonnige, fraai aangelegde achtertuin met terras en praktische achterom. De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis met wokbrander, oven, magnetron, vaatwasser en een dubbele Amerikaanse koelkast. Via schuifdeuren loopt u direct het terras en de tuin in, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Vanuit de keuken is tevens de kleine kelder bereikbaar, waar zich de CV-opstelplaats en warmtepomp bevinden. Aan de voorzijde ligt een ruime kelder op stahoogte, bereikbaar vanuit de hal, waar onder meer de hydrofoor, elektra- en gasmeter zijn geïnstalleerd.





LAYOUT

Through the stately entrance, you enter the home into a charming foyer, which opens into a spacious hall with a guest bathroom. From here, the impressive, spacious living room opens up, featuring a ceiling height of approximately 3.35 meters. The living room exudes character thanks to its original decorative elements, the sliding partition, and the large windows. At the rear, French doors provide a beautiful connection to the sunny, beautifully landscaped backyard with a terrace and a convenient back entrance. The kitchen is located at the rear of the home and is equipped with various built-in appliances, including a 5-burner gas stove with a wok burner, oven, microwave, dishwasher, and a double American-style refrigerator. Sliding doors lead directly to the terrace and garden, creating a seamless transition between indoors and outdoors. The kitchen also provides access to the small basement, where the central heating system and heat pump are located. At the front is a spacious, headroom-height basement, accessible from the entryway, where the water pressure booster, electricity meter, and gas meter are installed.



****Trap naar eerste verdieping:**

overloop en een toilet met fontein. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime kamer met erker en een prachtig uitzicht richting het Hubertusduin. Aan de achterzijde ligt een tweede kamer met een rustige ligging.

****Trap naar tweede verdieping:**

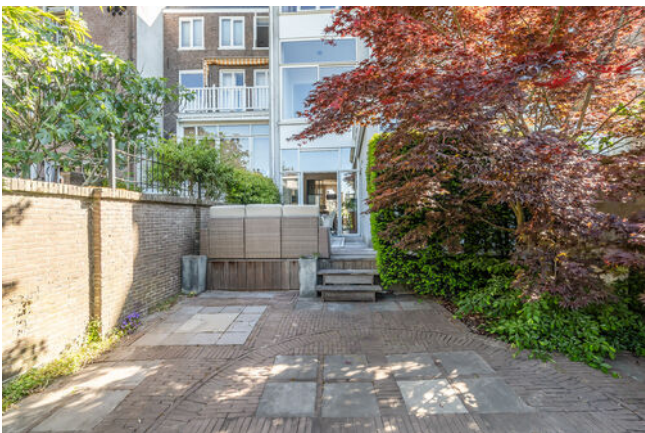
overloop en een toilet met fontein. De ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft een erker en praktische vaste kasten. Daarnaast is er een badkamer met ligbad en dubbele wastafel. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede slaapkamer met vaste kasten. Tevens is er een gastenbadkamer met douche en wastafel.

****Trap naar derde verdieping:**

De bovenste verdieping vormt een volwaardige extra woonlaag. Aan de voorzijde ligt een slaapkamer met openslaande deuren naar een klein terras. Centraal op de verdieping bevindt zich een ruime keuken met aansluiting voor wasmachine en droger. Aan de achterzijde ligt een slaapkamer met toegang tot een riant dakterras met een fantastisch uitzicht over de skyline van Den Haag. Verder beschikt deze verdieping over een badkamer met douche, wastafel en toilet. Dankzij deze indeling is deze verdieping uitermate geschikt als zelfstandige woonruimte voor een au-pair, gastenverblijf of thuiswonend (ouder) kind.









****Stairs to the first floor:**

landing and a half-bath with a sink. At the front is a spacious room with a bay window and a beautiful view toward the Hubertusduin. At the rear is a second room in a quiet location.

****Stairs to the second floor:**

landing and a half-bath with a sink. The spacious bedroom at the front features a bay window and practical built-in closets. There is also a bathroom with a bathtub and double sinks. At the rear is a second bedroom with built-in closets. There is also a guest bathroom with a shower and sink.

****Stairs to the third floor:**

The top floor forms a fully-fledged additional living level. At the front is a bedroom with French doors opening onto a small terrace. Centrally located on the floor is a spacious kitchen with connections for a washer and dryer. At the rear is a bedroom with access to a spacious rooftop terrace offering a fantastic view of The Hague's skyline. This floor also features a bathroom with a shower, sink, and toilet. Thanks to this layout, this floor is ideally suited as independent living space for an au pair, guest accommodation, or a child living at home.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 293 m²
- Inhoud ca. 1287 m³
- Perceeloppervlakte 174 m² en 1/3 aandeel van perceeloppervlakte 25m²
- Eigen grond
- Bouwjaar 1905
- Gemeentelijk monument
- Beschermd stadsgezicht
- Energielabel B
- CV-ketel, bouwjaar 2007, type Nefit
- Hybride warmtepomp
- 80 liter warmwater boiler
- 18 zonnepanelen
- Dubbel glas
- Airconditioning (begane grond en op eerste en tweede verdieping achterzijde)
- Gemeten conform NVM Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen;
- Koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure.





DETAILS

- Living area approx. 293 m²
- Volume approx. 1,287 m³
- Lot area 174 m² and a 1/3 share of a 25 m² lot
- Freehold
- Built in 1905
- Municipal monument
- Protected cityscape
- Energy label B
- Central heating boiler, built in 2007, Nefit model
- Hybrid heat pump
- 80-liter hot water boiler
- 18 solar panels
- Double glazing
- Air conditioning (ground floor and rear of first and second floors)
- Measured in accordance with the NVM Measurement Instructions for Usable Floor Area of Residential Properties;
- The buyer accepts the property information and the additional clauses in the brochure.





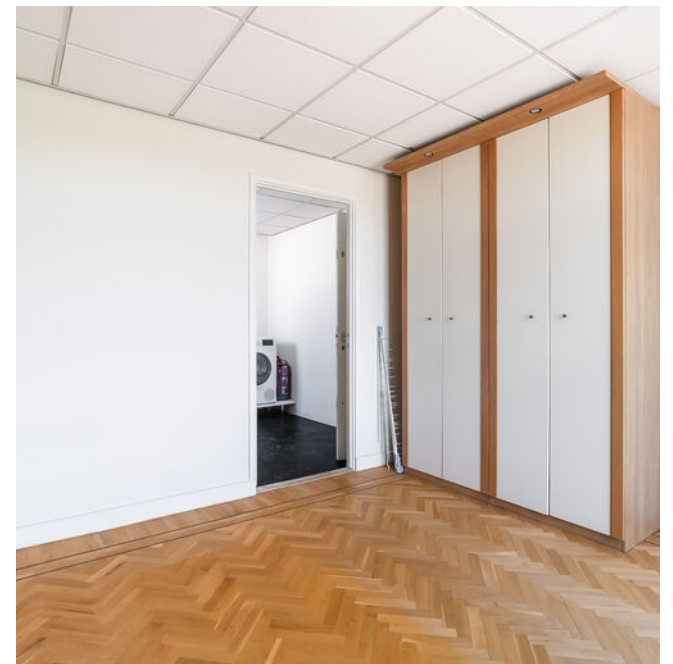












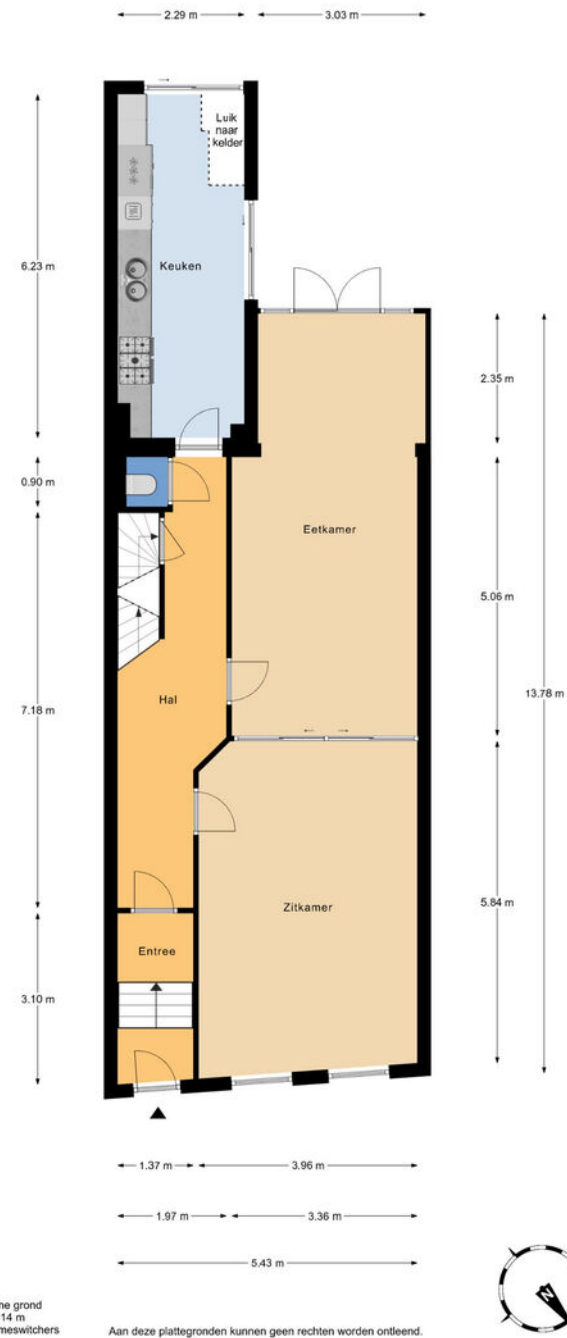




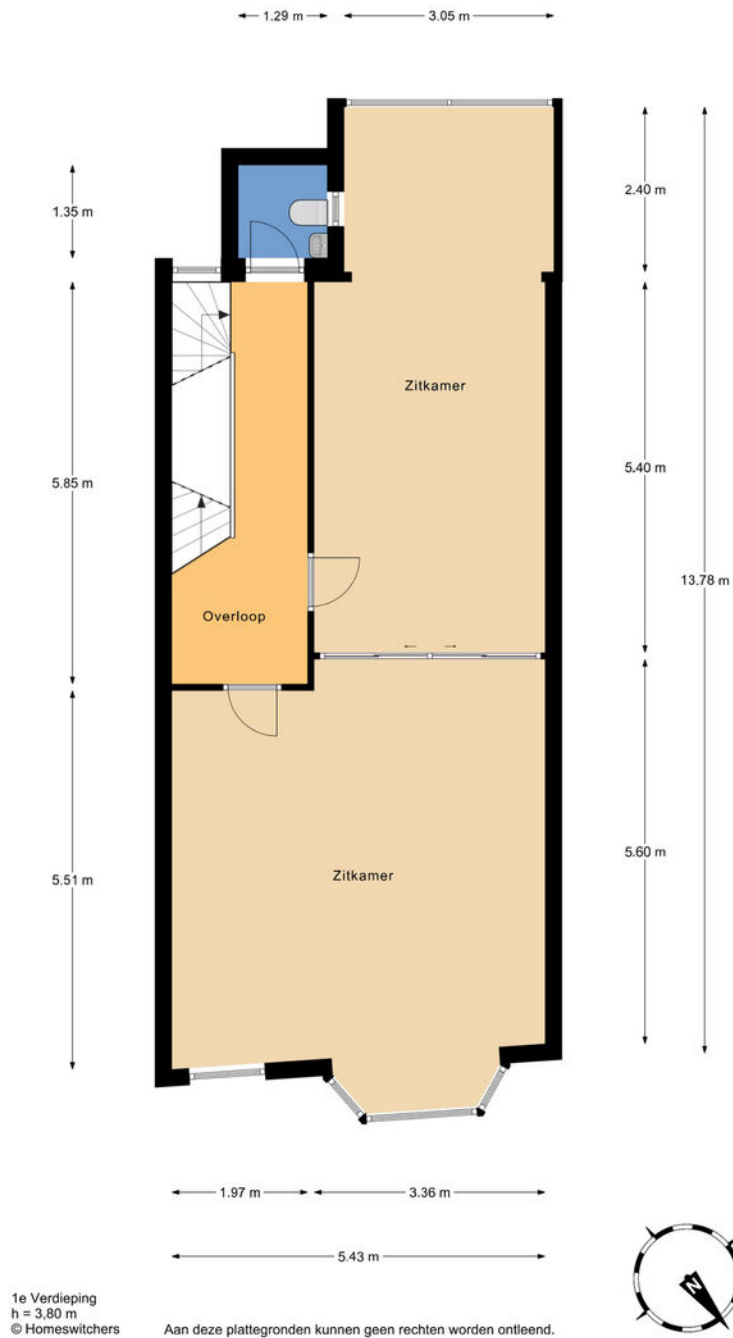




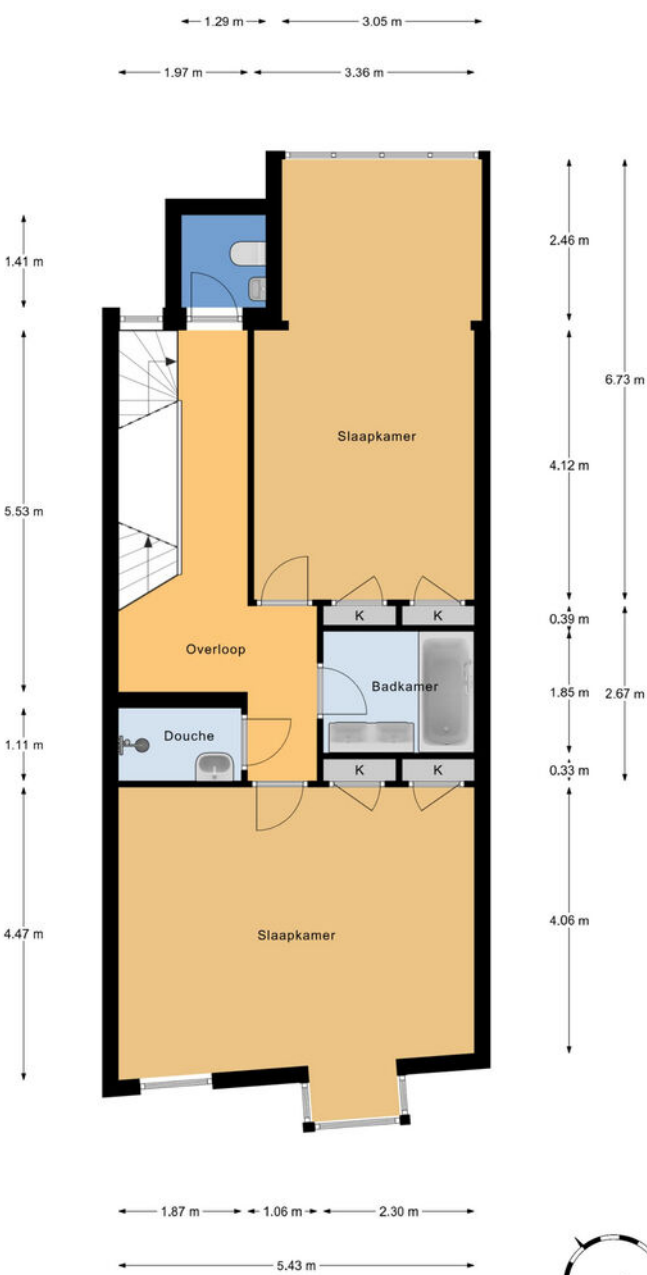
BEGANE GROND



1E VERDIEPING



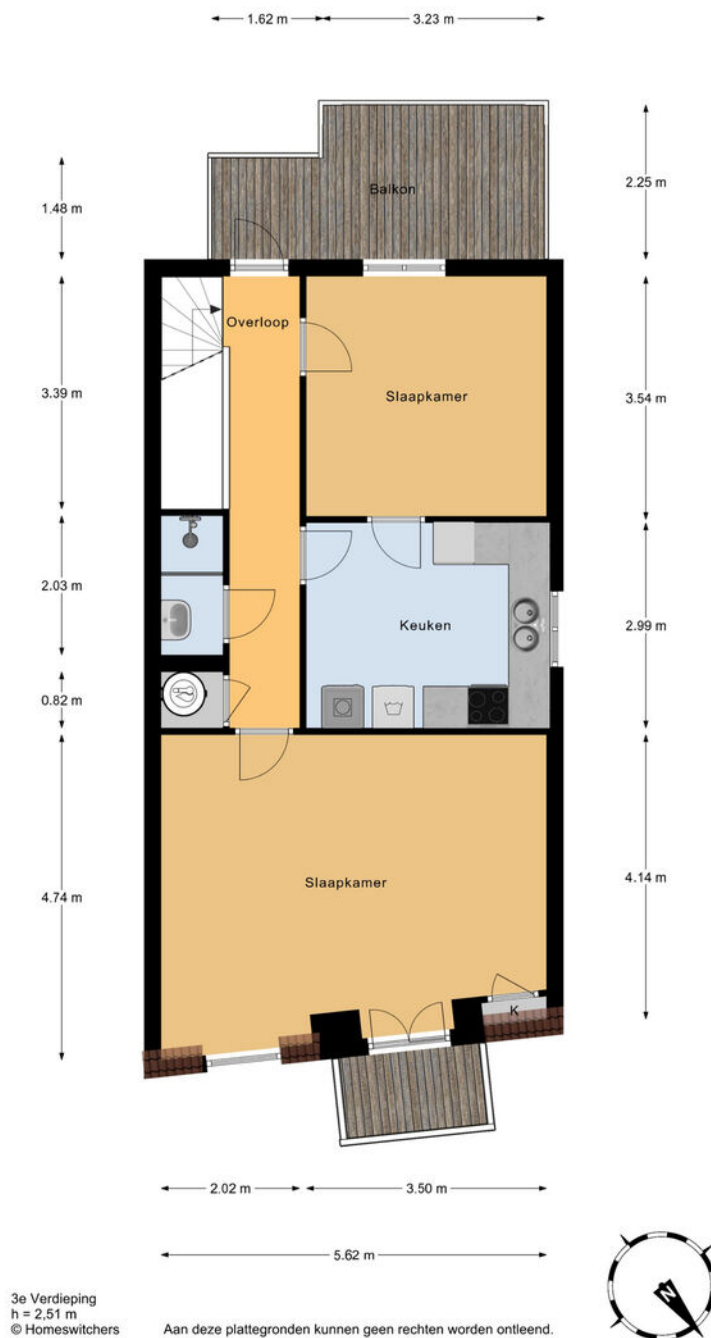
2E VERDIEPING



2e Verdieping
h = 3,19 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

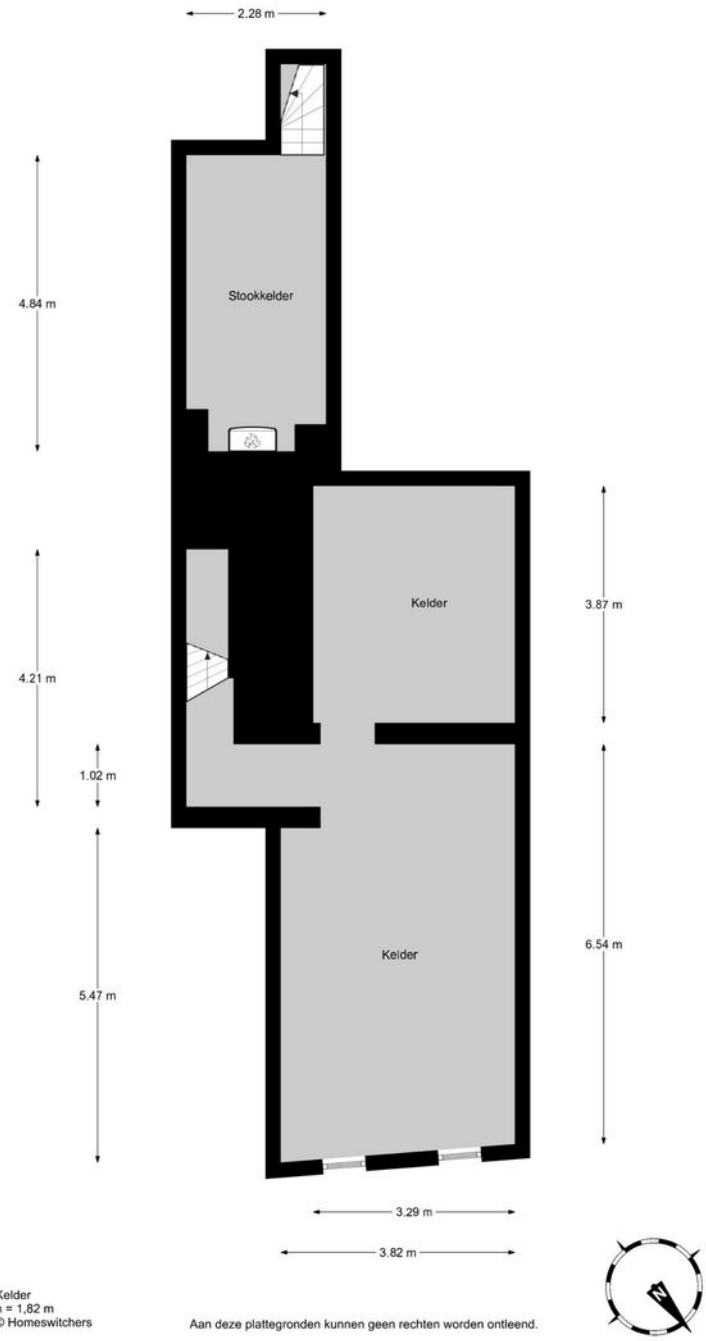
3E VERDIEPING



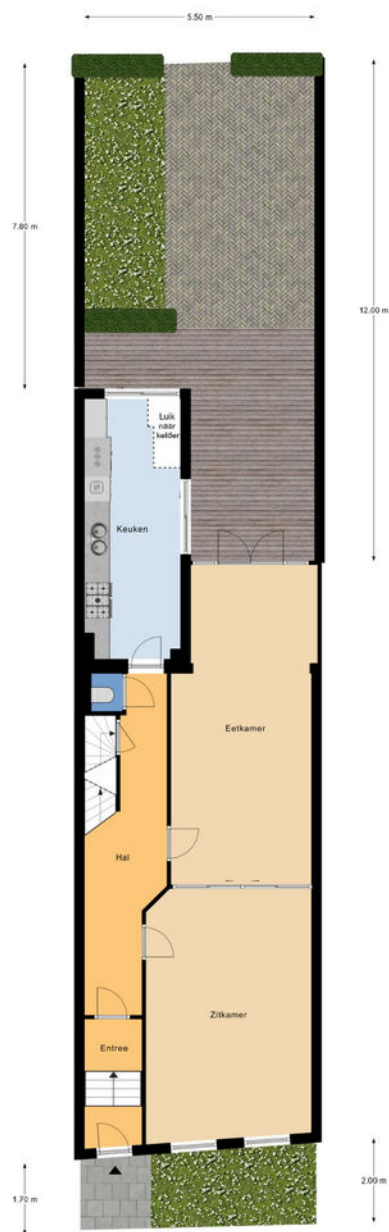
3e Verdieping
h = 2,51 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KELDER



PERCEEL



Perceel
© Homewatchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



AANVULLENDE CLAUSULES NVM KOOPOVEREENKOMST

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 120 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.

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 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

