

TE KOOP

Frankenstraat 98

's-Gravenhage



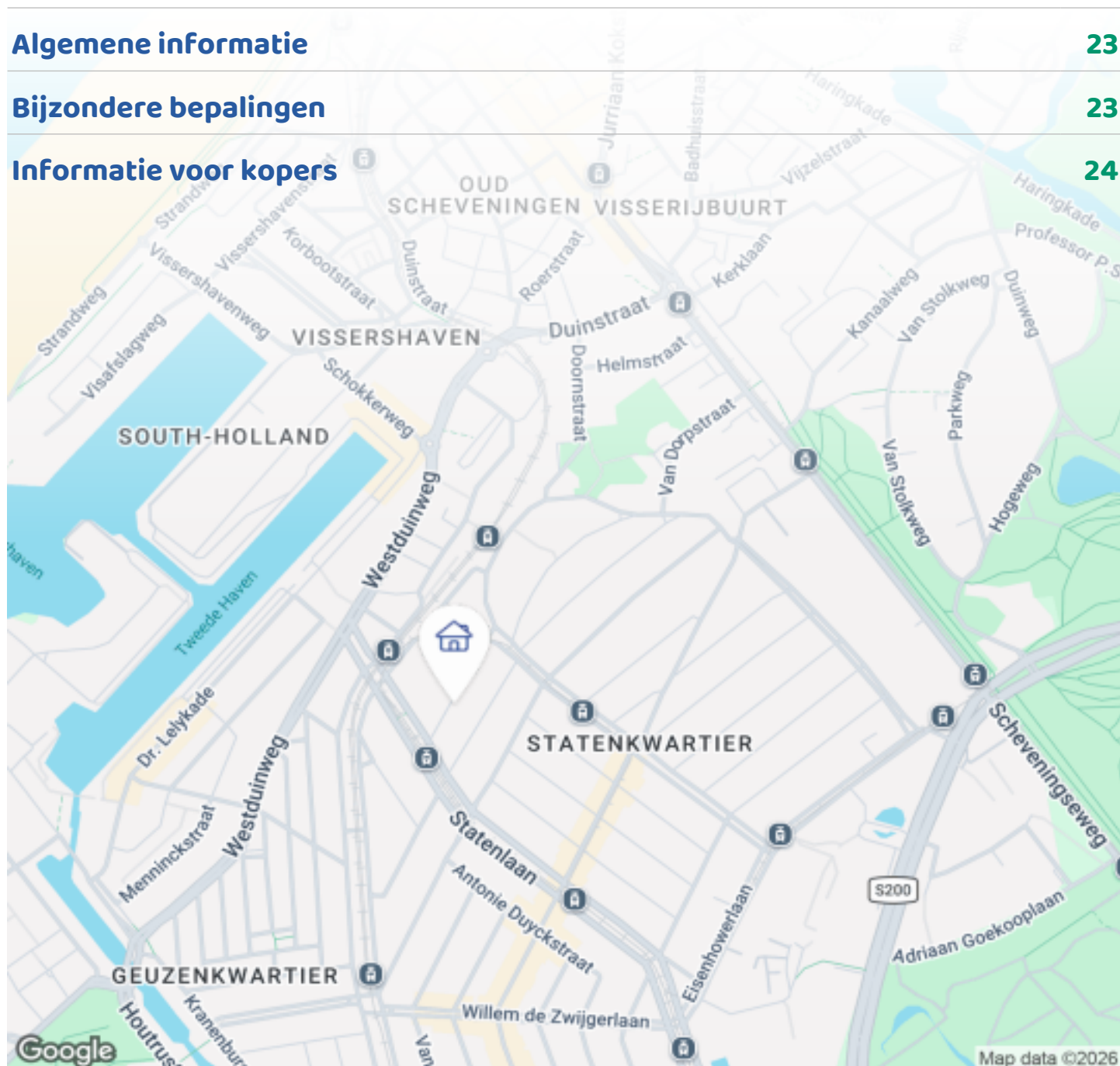
Vraagprijs

€ 1.350.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Frankenstraat 98, 's-Gravenhage

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Omschrijving

Licht, ruimte en karakter komen hier prachtig samen – een royaal 8-kamer herenhuis met zonnige voor- en achtertuin in het geliefde Statenkwartier, waar je comfortabel woont met alles binnen handbereik.

Deze karakteristieke woning verkeert in een goede en moderne staat, waarbij veel originele details zorgvuldig behouden zijn gebleven. De serre aan de achterzijde, grenzend aan de keuken, zorgt voor een uitzonderlijk lichte en ruimtelijke beleving van het leefgedeelte.

De woning is ideaal gelegen nabij de winkels en horecagelegenheden van de Frederik Hendriklaan, openbaar vervoer, het strand en de duinen en diverse uitvalswegen.

INDELING

Begane grond:



Woningbrochure: Frankenstraat 98, 's-Gravenhage

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Voortuin met toegang tot de vernieuwde voordeur (2024); entree in vestibule met originele tegels; gang met modern vrijhangend toilet, toegang tot de kelder en overige vertrekken.

Ruime en-suite woonkamer met vaste kasten, fraaie schouwen en werkende open haarden (waarvan één gashaard).

Achterkamer met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin op het zuidoosten (ochtend- en middagzon), voorzien van een vrijstaande houten berging.

Moderne keuken uitgerust met oven, combimagnetron, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en Quooker. Vanuit de keuken toegang tot zowel de tuin als de lichte, grotendeels glazen serre.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde met balkon aan de tuinzijde. Tweede slaapkamer/werkkamer aan de voorzijde en een extra voorzijkamer.

Badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel. Separaat vrijhangend toilet op de overloop.

2e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Slaapkamer aan de voorzijde, voorzijkamer en een ruime derde slaapkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar een Frans balkon.

Tweede badkamer voorzien van inloopdouche, vrijhangend toilet en dubbele wastafel.

Daarnaast een aparte ruimte voor wasmachine en droger, een technische ruimte met CV-installatie en zonneboiler en diverse vaste kasten voor extra

bergruimte.

Bijzonderheden:

Gelegen op eigen grond

Woonoppervlakte ca. 197 m²

In 2024 deels vernieuwde, oorspronkelijke stijl ramen met dubbele beglazing, waarbij karakter en comfort op mooie wijze samenkomen; de gehele woning is voorzien van dubbel glas

Nieuwe voordeur (2024)

Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025

CV-ketel Intergas (2023) en zonneboiler (2003)

Dak vernieuwd en geïsoleerd in 2007

Kruipruimte geïsoleerd met Tonzon isolatie

Elektriciteit, waterleidingen, gasleidingen en

(gedeeltelijk) riolering vernieuwd in 2003

Groepenkast met 8 groepen, aardlekschakelaars en 3-fasenstroom t.b.v. elektrisch koken

Ideale ligging nabij winkels, horeca, OV, strand en duinen

Oplevering mogelijk vanaf medio augustus 2026

Ingemeten conform NVM Meetinstructie

Aan deze advertentie kunnen geen rechten worden ontleend.

ENGLISH TEXT

Light, space and character come together beautifully in this generously proportioned 8-room townhouse with sunny front and rear gardens, located in the popular Statenkwartier district — a wonderful place to enjoy comfortable living with everything close at hand.

This charming property is in excellent, well-maintained condition, where modern comfort blends seamlessly with beautifully preserved original features. The bright glass extension adjoining the kitchen enhances the sense of space and fills the living area with natural light.

Ideally located near the vibrant shops and cafés of Frederik Hendriklaan, public transport, several international schools (including the German, French and European schools), as well as the beach and

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

dunes.

LAYOUT

Ground floor:

Front garden leading to the newly installed front door (2024); entrance into a vestibule with original tiling; hallway with a modern wall-mounted toilet, access to the cellar, and the main living areas.

Spacious en-suite living and dining room with built-in cabinetry, elegant fireplaces and a beautiful mantelpiece (one functioning as a gas fireplace).

The rear room opens through French doors onto the sunny southeast-facing garden, enjoying both morning and afternoon sun, and featuring a detached wooden storage shed.

The modern kitchen is fully equipped with an oven, combi microwave, induction hob, extractor hood, dishwasher, refrigerator, and Quooker. From here, there is access to both the garden and the bright glass extension.

First floor:

Landing with access to all rooms.

The spacious master bedroom is located at the rear and features a balcony overlooking the garden. At the front, there is a second bedroom, ideal as a guest room or home office, as well as an additional side room.

The bathroom is fitted with a bathtub, walk-in shower, and double washbasin. A separate wall-mounted toilet is located on the landing.

Second floor:

Landing with access to all rooms.

At the front, a bedroom and an additional side room. At the rear, a generous third bedroom with French doors opening onto a charming French balcony.

A second bathroom is equipped with a walk-in shower, wall-mounted toilet, and double washbasin.

This floor also offers a separate laundry area, a technical room housing the central heating system and solar boiler, and ample built-in storage space.

Features:

Freehold property

Living area approx. 197 m²

Partly renewed in 2024, period-style double-glazed windows combining original character with modern comfort; the entire property is fitted with double glazing

New front door (2024)

Exterior painting completed in 2025

Intergas central heating boiler (2023) and solar boiler (2003)

Roof renewed and insulated in 2007

Crawl space insulated (Tonzon system)

Electrical wiring, water pipes, gas pipes and (partially) drainage renewed in 2003

Electrical panel with 8 circuits, RCD protection and 3-phase power for electric cooking

Excellent location near shops, restaurants, public transport, beach and dunes

Delivery possible from mid-August 2026

Measured in accordance with NVM standards

No rights can be derived from this advertisement.

FOTO'S

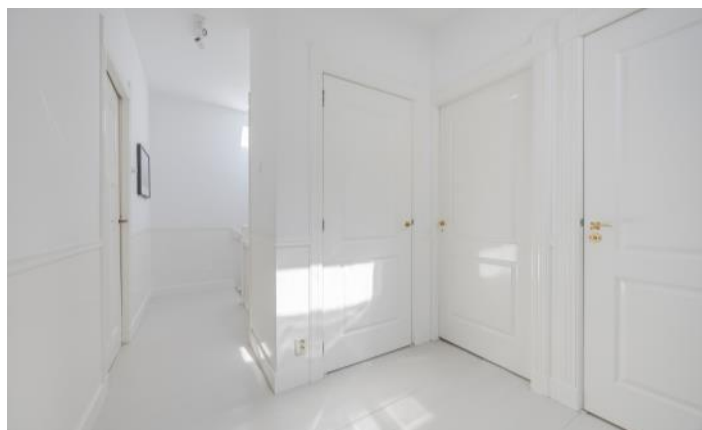


FOTO'S

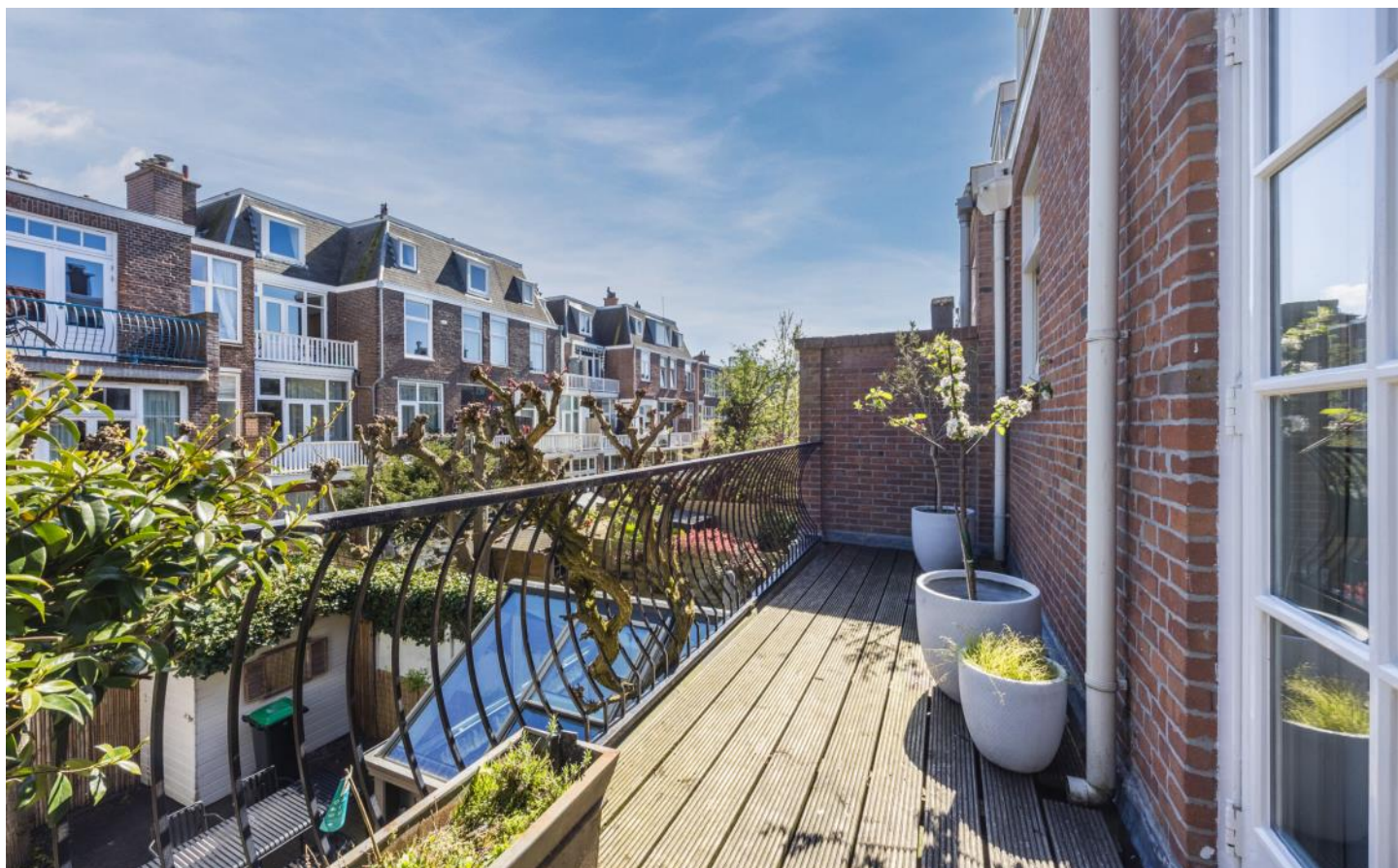








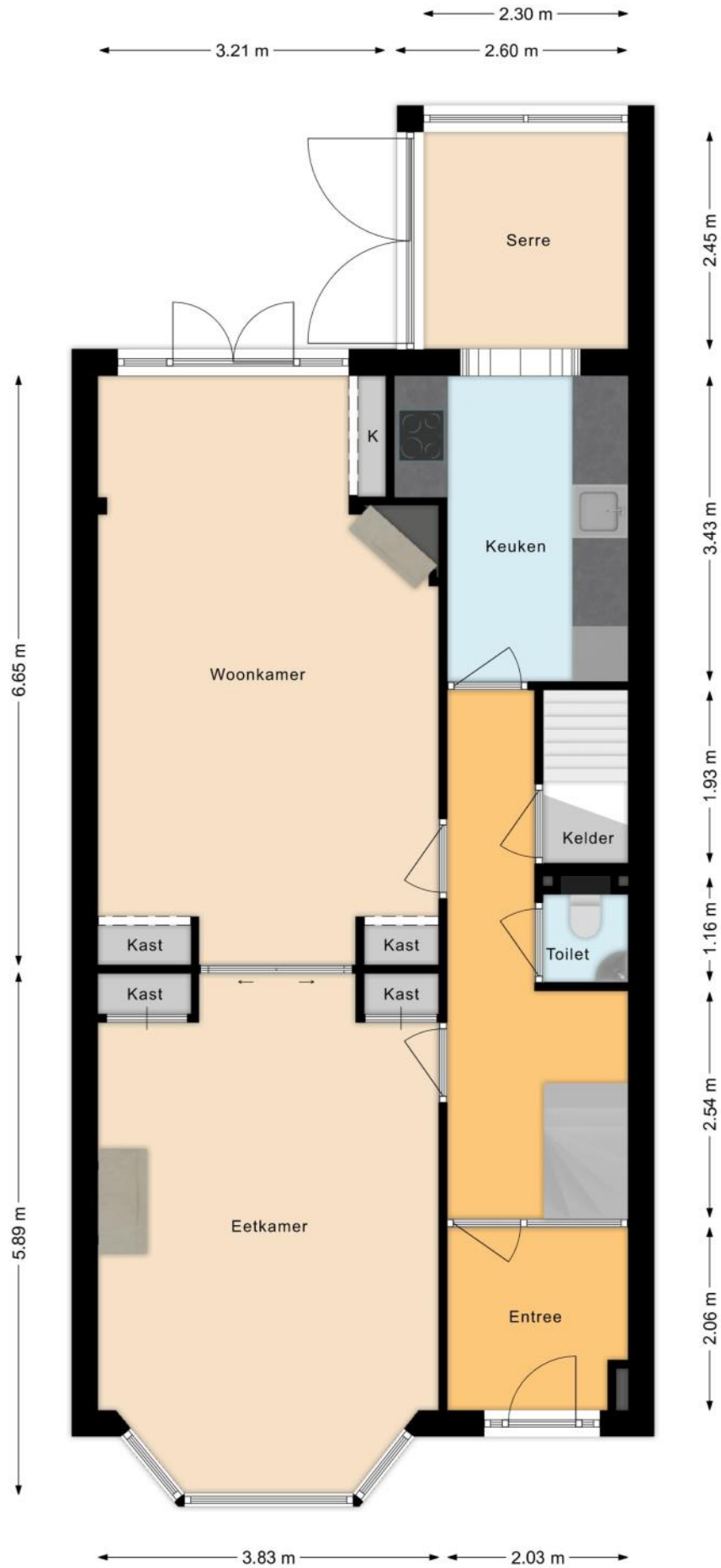
FOTO'S



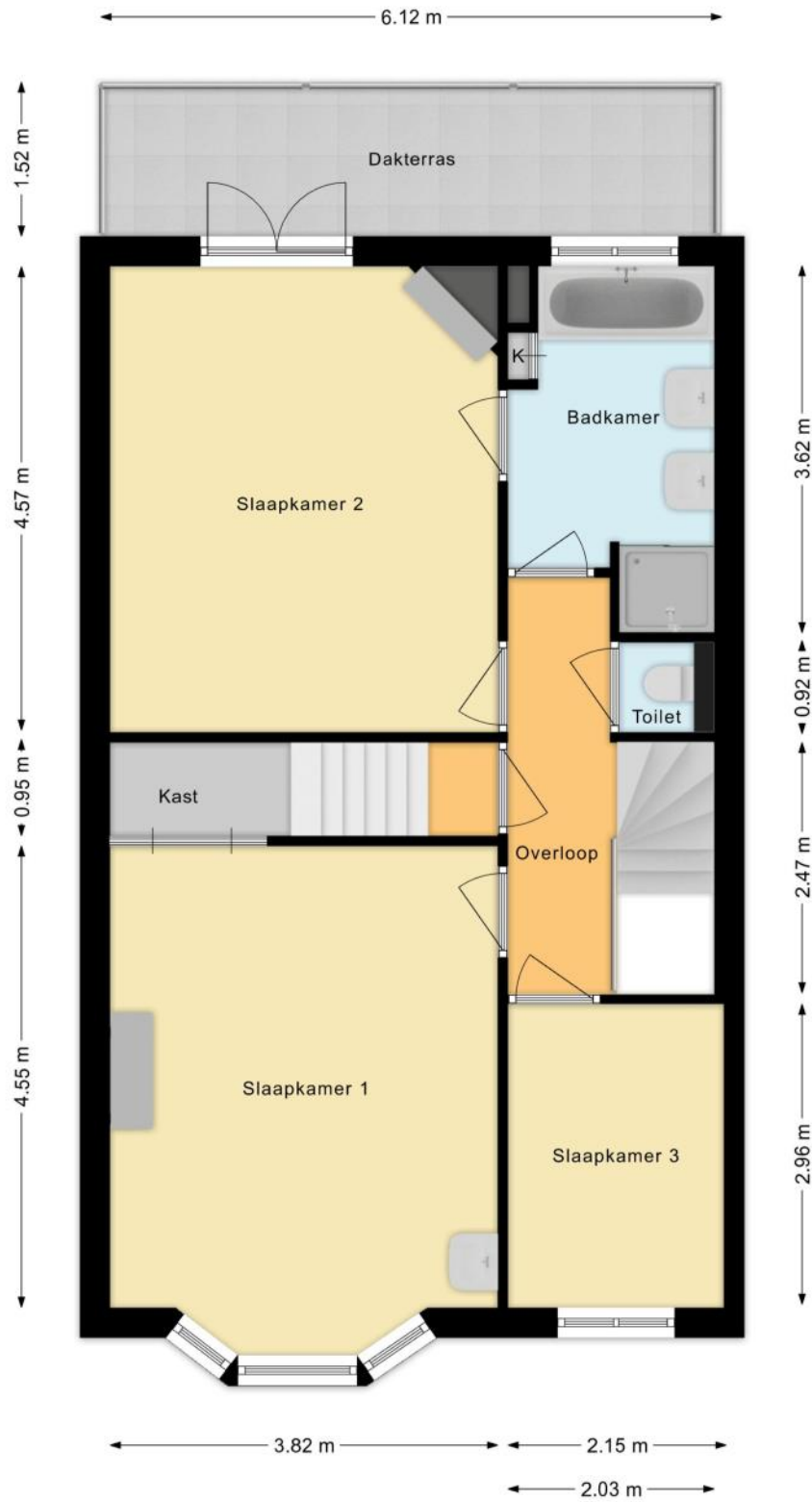
Woningbrochure: Frankenstraat 98, 's-Gravenhage

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

PLATTEGROND



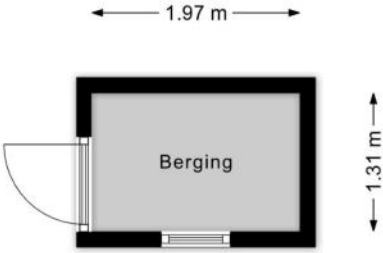
PLATTEGROND



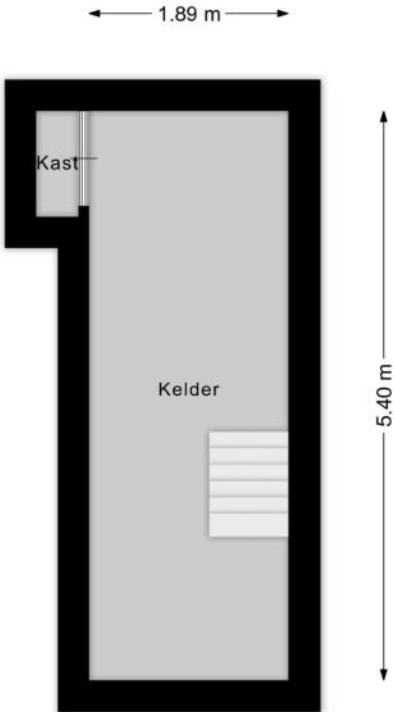
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1917
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	139 m²
Inhoud	803 m³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	198 m²
Overige inpandige ruimte	11 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m²
Externe bergruimte	3 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 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, 2 dubbele wastafels, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	TV kabel, Frans balkon, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Extreme Har
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	51 m ² (8,3m diep en 6,1m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig, frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Isolatie	Geen isolatie
----------	---------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage AK 5983

Oppervlakte	139 m ²
-------------	--------------------

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Beschermd stads of dorpsgezicht

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Antenne/Schotel	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast			●
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires			●
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		




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

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Gravenhage</p> <p>Sectie AK</p> <p>Perceel 5983</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

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.