



Burgemeester Patijnlaan 644, Den Haag

WONEN IN EEN GROENE OASE MUDDEN IN DE STAD.





Burgemeester Patijnlaan 644, Den Haag

Vraagprijs: € 315.000 k.k.

Dit instapklare 2-kamer parterre appartement heeft een heerlijk terras op het zuid/westen grenzend aan de mooie binnentuin van complex Couperus Duin. Een berging in het souterrain hoort bij het appartement. Een eigen, vaste parkeerplaats in de overdekte garage onder het gebouw is een echte asset en separaat te koop.

Het complex bevindt zich aan de statige Burgemeester Patijnlaan, in de geliefde Archipelbuurt. Hier woont u op een unieke locatie tussen stad, strand, groen en met internationale allure. Het appartement combineert comfort, rust en een centrale ligging met de karakteristieke sfeer van één van de meest gewilde wijken van Den Haag.

Het centrum, het strand van Scheveningen, gezellige horeca en diverse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid en de groene omgeving is dit een ideale plek in Den Haag om te wonen. De Frederikstraat en Bankastraat met haar gezellige winkels en restaurants en het Vredespaleis bevinden zich vlakbij. Openbaar vervoer en het NS station liggen op korte afstand. De A44, A4 en A12 zijn binnen enkele autominuten te bereiken.



Het appartement vindt u vlak bij de entree Couperus Duin 3 en bevindt zich in het rustigste gedeelte van het complex. In deze entree vindt u de brievenbussen, het centrale bellentableau en de lift.

U komt de woning binnen in de ruime hal met veel kastruimte met onder meer een plek voor uw was- en droogmachine. Wat direct opvalt is de recent vernieuwde licht vergrijste laminaatvloer die u aantreft in het gehele appartement. Via de hal gaat u naar de living en de slaapkamer.

“...Genieten met alle voorzieningen binnen handbereik...”

De L-vormige living is bijzonder sfeervol en heeft een fantastisch uitzicht over de groene binnentuin. Dat is echt een plaatje! Vanuit hier gaat u naar het fijne privé terras met uitstekende zonligging (zuid/west).

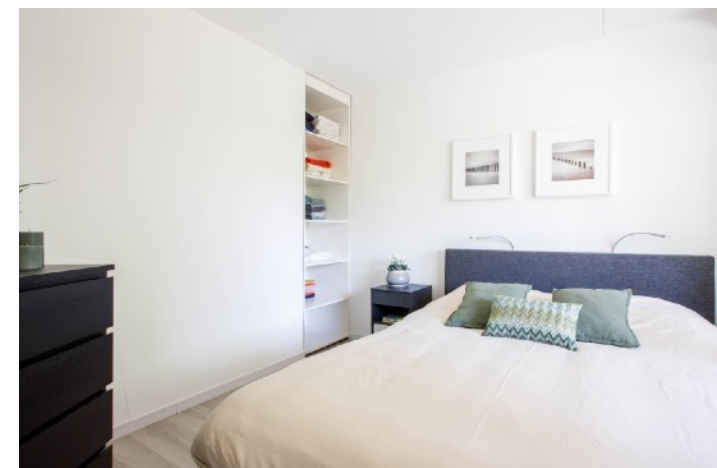
De open keuken heeft een L-vormig keukenblok met composiet blad, een Quooker, vaatwasser, koelkast, combi-oven, gaskookplaat en afzuigkap.

De slaapkamer (circa 11 m2) heeft vaste kastruimte.

De badkamer is voorzien van een inloepdouche, wastafel met spiegelkast en een toilet.

De bij het appartement horende berging is ruim 6 m2 groot en bevindt zich in het souterrain.

De eigen parkeerplaats in de parkeerkelder is separaat te koop voor € 35.000,-- k.k.



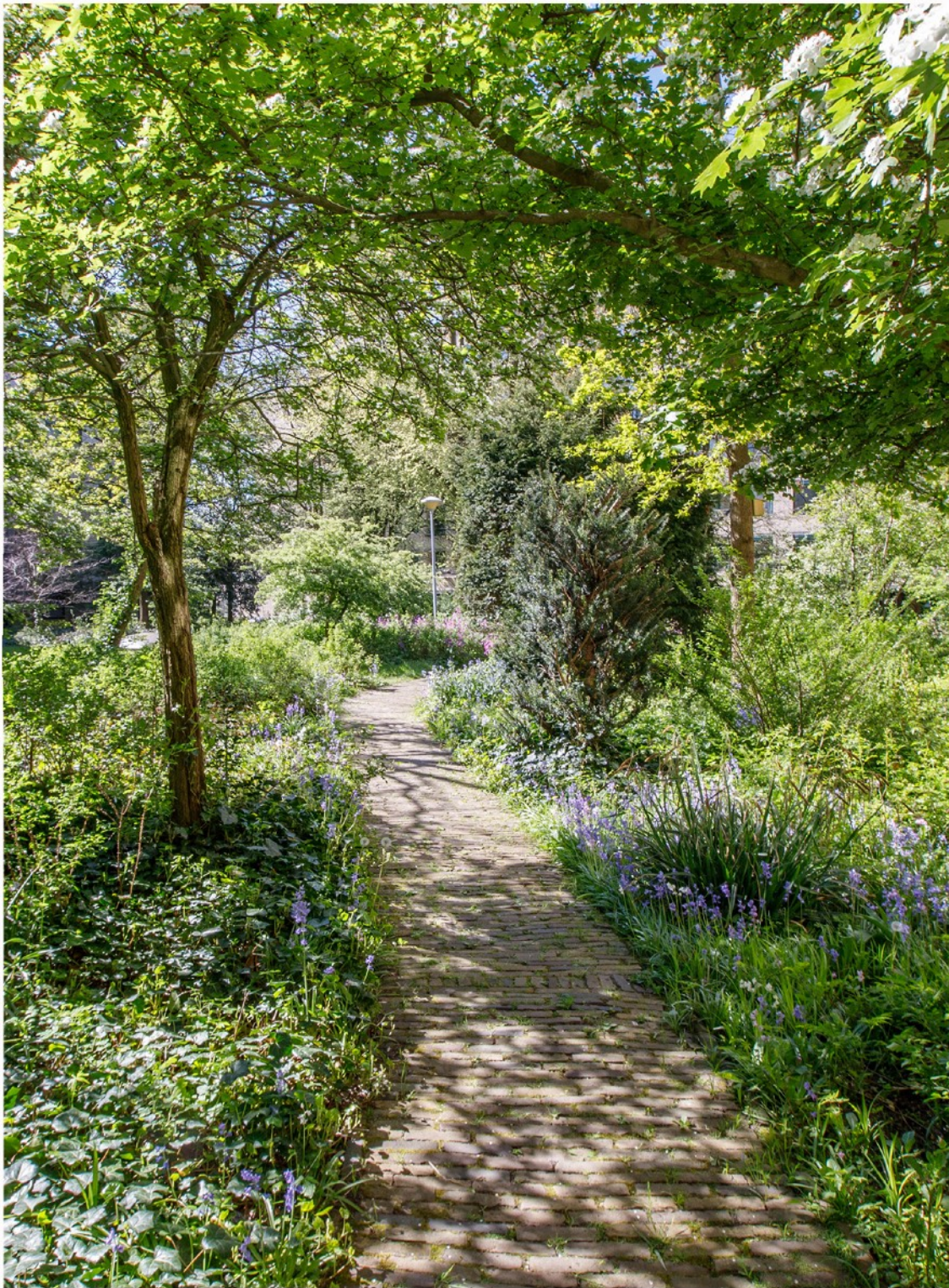


Wat kunt u verder nog verwachten?

- Actieve en gezonde VvE, bijdrage voor appartement en berging: € 273,36 per maand, bijdrage voor parkeerplaats: € 9,77 per maand
- Voorschot stookkosten en waterverbruik: € 67,63 per maand
- Huidige erfpachtcanon € 242,32,- per jaar; Aanbod heruitgifte in aanvraag. Naar verwachting: nieuwe canon circa € 609 per jaar (fiscaal aftrekbaar), afkoop circa € 29.000.
- Alle buitenkozijnen vervangen in 2019 met triple glas
- Spouwmuur geïsoleerd
- Elektrische installatie vernieuwd in 1999 (7 groepen)
- Gemeenschappelijke fietsenberging en wasserette
- Energielabel D
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing

Kortom: een goed appartement op een heerlijke plek.





Kernpunten:

- Inhoud: circa 158 m³
- Woonoppervlakte: circa 48 m²
- Aantal kamers: 2
- Onderhoud: uitstekend
- Bouwjaar: 1979



English translation

Living in a green oasis in the heart of the city.

This move-in ready one-bedroom ground-floor apartment features a delightful south-west facing terrace overlooking the beautifully landscaped inner courtyard garden of the Couperus Duin complex. A private storage unit in the basement belongs to the apartment. A private allocated parking space in the covered garage beneath the building is a valuable asset and is available for purchase separately.

The complex is situated on the stately Burgemeester Patijnlaan in the highly sought-after Archipel district. Here, you enjoy a unique location combining city living, beach proximity, greenery, and an international atmosphere. The apartment perfectly combines comfort, tranquillity, and a central location with the characteristic charm of one of The Hague's most desirable neighbourhoods.

The city centre, Scheveningen beach, charming cafés and restaurants, and various amenities are all within easy reach. Thanks to its excellent accessibility and green surroundings, this is an ideal place to live in The Hague. Frederikstraat and Bankastraat, known for their attractive boutiques and restaurants, as well as the Peace Palace, are located nearby. Public transport and the railway station are within short distance, while the A44, A4, and A12 motorways can be reached within minutes by car.

‘...Enjoy modern comfort with every amenity close at hand...’

The apartment is located close to the entrance of Couperus Duin 3 and enjoys one of the quietest positions within the complex. The entrance features the mailboxes, central intercom system, and elevator.

You enter the apartment through a spacious hallway with ample built-in storage space, including room for a washing machine and dryer. Immediately noticeable is the recently renewed light grey laminate flooring, which extends throughout the entire apartment. From the hallway, you access both the living room and the bedroom.

The L-shaped living room is particularly inviting and offers stunning views over the green inner courtyard garden – truly a picture-perfect setting. From here, you step onto the pleasant private terrace with an excellent south-west facing position.

The open-plan kitchen features an L-shaped layout with a composite countertop and is equipped with a Quooker boiling-water tap, dishwasher, refrigerator, combi oven, gas hob, and extractor hood.

The bedroom (approximately 11 m²) includes built-in wardrobes.

The bathroom is fitted with a walk-in shower, washbasin with mirrored cabinet, and toilet.

The private storage room belonging to the apartment measures over 6 m² and is located in the basement.

The private parking space in the underground parking garage is available separately for €35,000 plus costs buyer.

Additional features:

- Active and financially healthy homeowners' association (VvE)
 - Service charges apartment and storage: €273.36 per month
 - Service charges parking space: €9.77 per month
- Advance payment for heating and water consumption: €67.63 per month
- Current ground lease payment: €242.32 per year
 - Renewal application in progress
 - Expected new annual lease payment: approximately €609 per year (tax deductible)
 - Buyout option: approximately €29,000
- All exterior window frames replaced in 2019 with triple glazing
- Cavity wall insulation installed
- Electrical installation renewed in 1999 (7 circuits)
- Shared bicycle storage and laundry facilities
- Energy label D

In short: A well-appointed apartment in a truly wonderful location.

Core points:

- | | |
|-------------------------|-----------|
| - Volume: | 158 m3 |
| - Living area: | 48 m2 |
| - Number of rooms: | 2 |
| - Maintenance: | Excellent |
| - Year of construction: | 1979 |



Omgeving

Wonen aan Burgemeester Patijnlaan 644 in Den Haag is voor veel mensen aantrekkelijk omdat je daar een combinatie hebt van stad, strand, groen en internationale allure. De straat ligt op een bijzondere plek tussen het centrum van Den Haag en Scheveningen, in de populaire omgeving van de Archipelbuurt / Scheveningse Bosjes.

🌳 1. Dicht bij groen én strand

Een van de grootste pluspunten is de ligging: vlak bij de Scheveningse Bosjes, op ongeveer 10 minuten fietsen van het strand, dichtbij wandelroutes, sportmogelijkheden en parken. De omgeving staat bekend als rustig, groen en statig.

🏛️ 2. Klassieke Haagse sfeer met internationale uitstraling

De buurt rond de Burgemeester Patijnlaan behoort tot de meest karaktervolle delen van Den Haag. Je vindt er monumentale architectuur, brede lanen, ambassades en internationale organisaties, veel expats en internationale bewoners. De Archipelbuurt en het Willemspark worden gezien als zeer gewilde woonwijken voor gezinnen en professionals.

🛍️ 3. Centrale ligging

Een groot voordeel van deze locatie is dat alles dichtbij ligt:

centrum van Den Haag: ± 10 minuten fietsen
Scheveningen: ± 10-15 minuten
goede tram- en busverbindingen
uitvalswegen richting Rotterdam, Amsterdam en Utrecht

Daarnaast ligt de gezellige Bankastraat vlakbij, met: delicatessenzaken, lunchrooms, restaurants, supermarkten en speciaalzaken

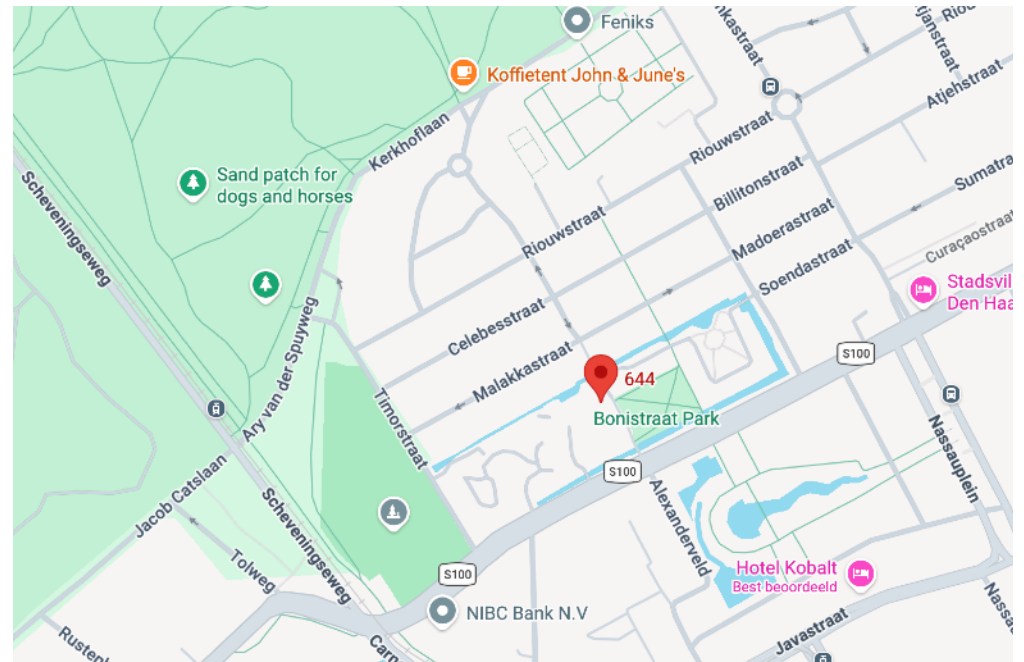
🌐 4. Internationale en veilige omgeving

Door de nabijheid van ambassades, internationale scholen, het Vredespaleis en internationale organisaties heeft de buurt een veilige, verzorgde en internationale sfeer.

✅ Kort samengevat:

Het is fijn wonen aan Burgemeester Patijnlaan 644 omdat je:

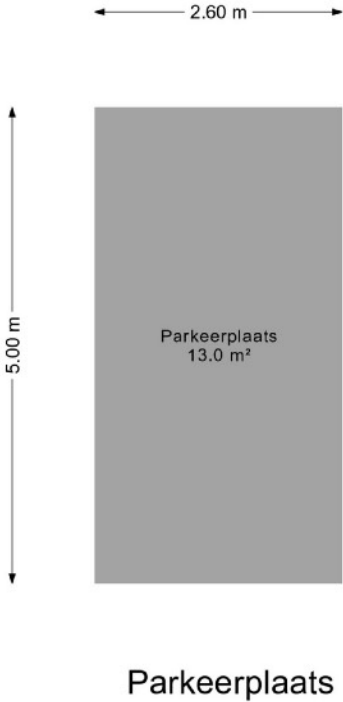
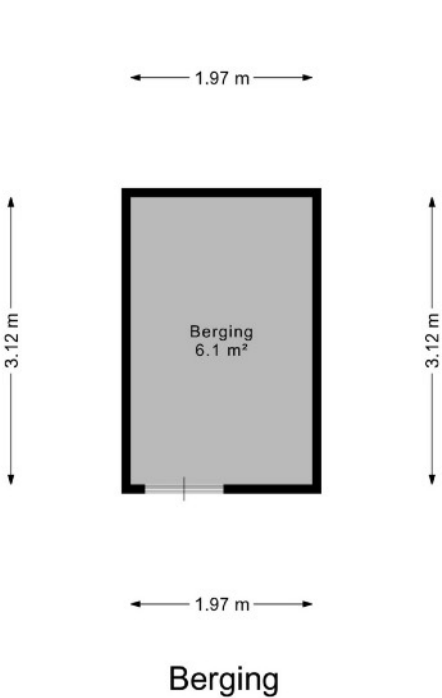
- tussen stad, strand en natuur woont,
- in een rustige en statige omgeving zit,
- veel voorzieningen dichtbij hebt,
- en profiteert van een internationale, veilige sfeer met karaktervolle Haagse architectuur.



Plattegrond appartement



Plattegrond berging en parkeerplaats



Lijst van zaken behorende bij:
koopakte appartementsrecht

Betreft: Burgemeester Patijnlaan 644, 2585CC Den Haag

Kadastraal bekend: Gemeente 's-Gravenhage sectie P, nummer 10122, Al 26

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden(is *) overgenomen	niet van toe- passing
Tuin:				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	x	☐	☐	☐
- buitenverlichting	☐	☐	☐	x
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	x
- tuinhuis / buitenberging	☐	☐	☐	x
- stellingkasten en werkbank in berging	x	☐	☐	☐
- (broei)kas	☐	☐	☐	x
- voet droogmolen	☐	☐	☐	x
- overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
Woning:				
- vlaggenmast	☐	☐	☐	x
- brievenbus	x	☐	☐	☐
- (voordeur)belsysteem	x	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	x
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	x	☐	☐	☐
- rookmelders	x	☐	☐	☐
- rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	x
- zonwering binnen (luxaflex slaapkamer)	x	☐	☐	☐
- vliegenhorren	☐	☐	☐	x
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	x
- gordijnrails	x	☐	☐	☐
- gordijnen / vitrages / lamellen	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
- parketvloer / kurkvloer / laminaat	x	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	x
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verwarming/warm water etc:				
- CV/warmtepomp	x	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten:	☐	☐	☐	☐
- Quooker in keuken	x	☐	☐	☐
- allesbrander / kachel(s)	☐	☐	☐	x
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:	☐	☐	☐	x
- mechanische WTW ventilatie/luchtbehandeling	x	☐	☐	☐
- airconditioning	☐	☐	☐	x

*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: Burgemeester Patijnlaan 644, Den Haag

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden(is *) overgenomen	niet van toe- passing
- isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc	☐	☐	☐	x
- radiatorafwerking	☐	☐	☐	x
Keuken:				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☐	☐	☐	☐
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	x	☐	☐	☐
- koel/vrieskast, combi-oven, vaatwasser	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- keukenaccessoires, te weten	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting:				
- inbouw, te weten:	☐	☐	☐	☐
- Verlichting onder bovenkast keuken	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- opbouw, te weten:	☐	☐	☐	☐
- dimmer/hue afstandbediening/hanglamp boven tafel	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- dimmers (zie hierboven)	☐	☐	☐	☐
Diversen:				
- bureau	☐	☐	☐	x
- spiegelwanden	☐	☐	☐	x
- kledingkasten (vaste kasten in hal en slaapkamer)	x	☐	☐	☐
- losse kast in slaapkamer	☐	x	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- wastafels met accessoires (buiten de badkamer)	☐	☐	☐	x
- (huis)telefoon toestellen/telefooncentrale	x	☐	☐	☐
Toilet, te weten:				
- toiletrolhouder, toiletbril, etc.	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer, te weten:				
- wastafels met accessoires	x	☐	☐	☐
- planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	x
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	x
- waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	x
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Betreft: Burgemeester Patijnlaan 644, Den Haag

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 2



Tot slot:

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Algemene verkoopcondities:

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Haaglanden bevindt. Indien genoemde notaris voor royalementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 200,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website www.spirit-vastgoed.nl.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.



UW MAKELAAR VOOR EXCEPTIONEEL WONEN

Parnashofweg 41 ■ 2265 CP Leidschendam ■ Telefoon: 070 – 3206660 ■ info@spirit-vastgoed.nl ■ www.spirit-vastgoed.nl

