

DELTAPLEIN 321

2554 GT'S-GRAVENHAGE



## RO AMELING DE LEEUW

Vastgoedadviseur

---

[amelingdeleeuw@frisiamakelaars.nl](mailto:amelingdeleeuw@frisiamakelaars.nl)

070 342 0101

---

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.

---

Ro Ameling de Leeuw



# INHOUDSOPGAVE

---

De woning	04
Bijzonderheden	08
Begane grond	10
Plattegronden	29
Lijst van zaken	31
Aanvullende clausules	36
Extra informatie	37
Onze dienstverlening	39
Aantekeningen	41

---

## OVER DEZE WONING

De locatie is bijzonder centraal te noemen, met openbaar vervoer zoals RandstadRail en diverse busverbindingen op korte afstand en een uitstekende bereikbaarheid via de uitvalswegen A4, A12 en A13 middels de Zuidelijke Randweg. Daarnaast bevinden de International School The Hague, de internationale zone en het centrum van Den Haag zich allen binnen handbereik.

Ziet u zichzelf hier al wonen? Vanuit het appartement wandelt u straks direct richting de boulevard, de duinen en het strand. Een unieke woonomgeving waar het dagelijks voelt alsof u permanent op vakantie bent.





## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.350.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	3
SOORT WONING:	PORTIEKFLAT	AANTAL SLAAPKAMERS:	2
BOUWJAAR:	2024	AANTAL WOONLAGEN:	1
WOONOPPERVLAKTE:	148 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	
PERCEELOPPERVLAKTE:	0 M <sup>2</sup>	WIJK:	Kijkduin
INHOUD:	385 M <sup>3</sup>	ENERGIELABEL:	A++

The location can truly be described as exceptionally central, with public transport facilities such as RandstadRail and several bus connections within close proximity, as well as excellent accessibility to the A4, A12 and A13 motorways via the Southern Ring Road. In addition, the International School The Hague, the international zone and The Hague city centre are all within easy reach.

Can you already picture yourself living here? From the apartment, you can walk directly towards the boulevard, the dunes and the beach. A unique residential environment where every day feels like being on holiday.





## EXTRA INFORMATIE

De duurzaamheid van het appartement komt onder meer tot uiting in de aanwezigheid van een warmtepomp ten behoeve van vloerverwarming, vloerkoeling en warm water, een warmte-terugwin-installatie, hoogwaardige isolatievoorzieningen en het volledig ontbreken van een gasaansluiting.

Daarnaast betreft dit een volledig nieuw en luxe appartement dat door de huidige eigenaar nooit is bewoond. Er is letterlijk nog nooit in gewoond en zelfs aan de muren is nog niets opgehangen. U koopt hier dus feitelijk een nieuwbouwwoning, maar zonder de lange wachttijden die doorgaans bij nieuwbouw komen kijken.

De gehele woning is bovendien uitzonderlijk hoogwaardig afgewerkt, waarbij zichtbaar nergens op is bezuinigd. Er is gekozen voor luxe materialen, hoogwaardige voorzieningen en een stijlvol afwerkingsniveau dat volledig aansluit bij het exclusieve karakter van het appartement. Bij de indeling van dit fraaie hoek appartement is bewust gekozen voor een ruimtelijke opzet waarbij diverse leefruimten mooi in elkaar overlopen. Dit zorgt voor veel lichtinval, transparantie en fraaie zichtlijnen vanuit meerdere hoeken van de woning.

---

The sustainability of the apartment is reflected in, among other things, the presence of a heat pump providing underfloor heating, cooling and hot water, a heat recovery system, high-quality insulation and the complete absence of a gas connection. Furthermore, this concerns a fully new and luxurious apartment which has never been occupied by the current owner. Literally no one has ever lived here and nothing has even been hung on the walls. In other words, you are purchasing what effectively feels like a brand-new apartment, without the long waiting times generally associated with new-build projects.

The entire apartment has been finished to an exceptionally high standard, with no expense spared. Only high-quality materials, luxury finishes and premium installations have been used, perfectly matching the exclusive character of the apartment. The layout of this beautiful corner apartment has been carefully designed to allow the various living spaces to flow seamlessly into one another, creating an abundance of natural light, openness and impressive sightlines throughout the property.

# BIJZONDERHEDEN

- Eigen grond
  - Bouwjaar 2020
  - Energie neutraal
  - Active VvE, bijdrage thans € 360,24 per maand (appartement) en € 21,- per maand (parkeerplaats)
  - Gebruiksoppervlakte ca. 148 m<sup>2</sup>
  - Nooit bewoond
  - Vaste eigen parkeerplaats in bewonersgedeelte van de ondergelegen parkeergarage
  - WKO installatie, bijdrage ca. € 85,- pm
  - Vloerverwarming en koeling
  - Gemeenschappelijke fietsenstalling in onderbouw met 4 eigen plekken
  - Volledig afgewerkt
  - Meubilair eventueel over te nemen
  - Winkels en horeca in de directe omgeving
  - Strand
  - Gemeten conform NVM Meetinstructie
- Gebruiksoppervlakte woningen  
Koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure





#### Details:

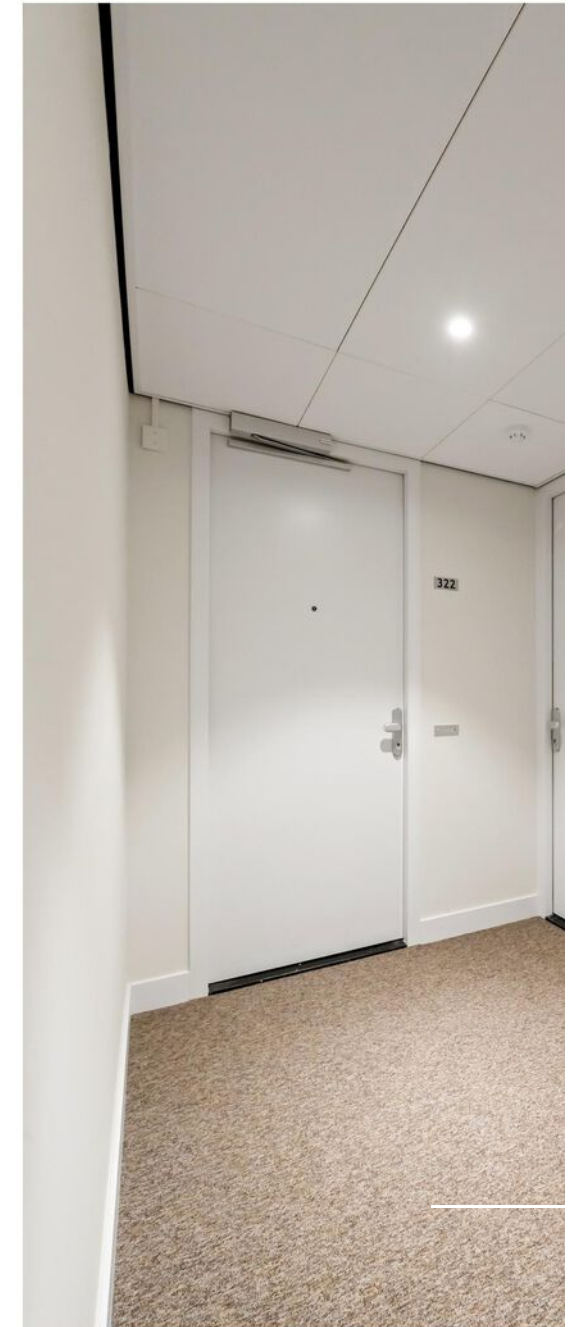
- Freehold property
- Built in 2020
- Energy neutral
- Active Homeowners Association (VvE), current contribution € 360,24 per month (apartment) and € 21,- per month (parking space)
- Living area approximately 148 m<sup>2</sup>
- Never occupied
- Private own parking space in the residents-only section of the underground parking garage
- WKO installation, contribution approximately € 85,- per month
- Underfloor heating and cooling throughout
- Communal bicycle storage in the basement with 4 private spaces
- Fully finished apartment
- Furniture can optionally be taken over
- Shops and restaurants in the immediate vicinity
- Beach within walking distance
- Measured in accordance with the NVM Measuring Instruction for Residential Properties
- Buyer accepts the property information and additional clauses as stated in the sales brochure



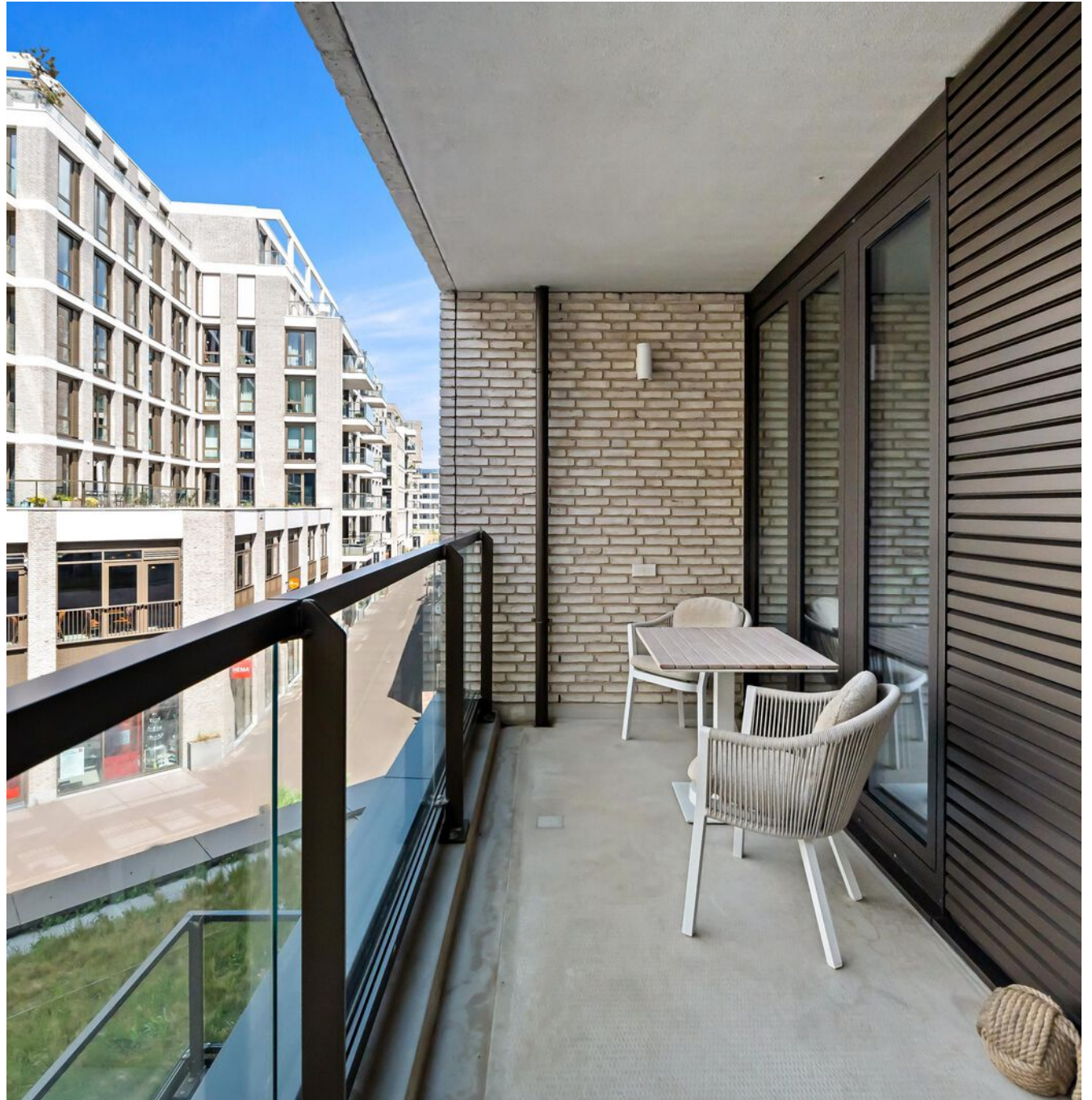
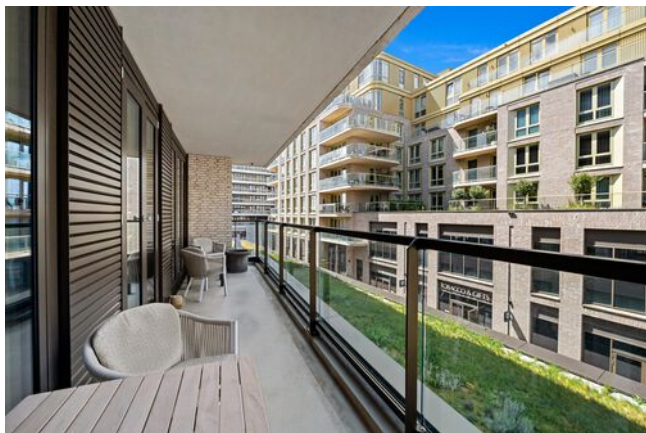
# BEGANE GROND

Afgesloten hoofdentree met videofooninstallatie, trap of lift naar de tweede verdieping, entree appartement, gasten-wc met fonteintje, toegang tot de royale living met grote raampartijen aan twee zijden dankzij de hoekligging en toegang tot het terras. De luxe open keuken is volledig afgewerkt met hoogwaardige materialen en voorzien van een groot kookeiland, hoogwaardige inbouwapparatuur en een grote wijnkast.

Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken/pantry met een separate koffiehoek. Oorspronkelijk beschikte het appartement over twee slaapkamers waarvan 1 momenteel is ingericht als kantoor. Eventueel eenvoudig terug te brengen naar een tweede slaapkamer, beide met toegang tot het tweede terras. De hoofdslaapkamer beschikt over een en suite badkamer voorzien van onder meer een ligbad, douche, wastafel en handdoekradiator. De tweede badkamer, bereikbaar vanuit de hal, is uitgerust met een douche, wastafel, toilet en handdoekradiator. Tevens is er een separate installatieruimte aanwezig met opstelplaats voor onder andere wasmachine en droger.





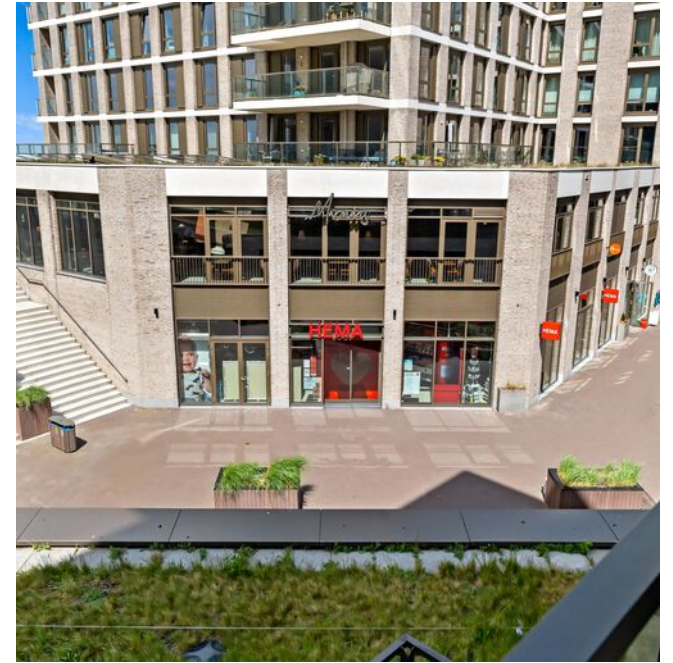


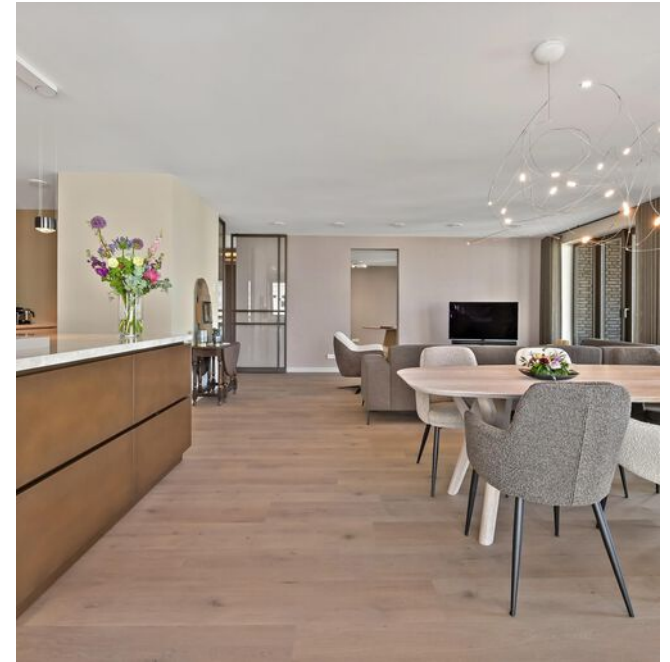


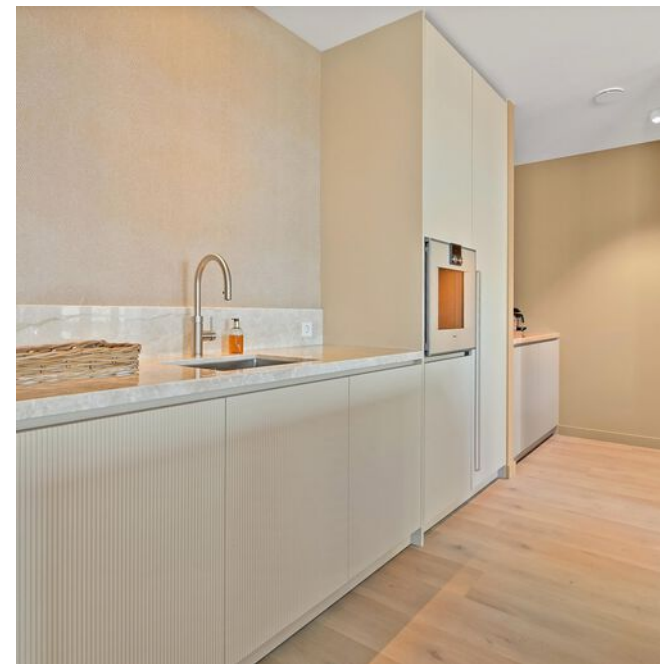
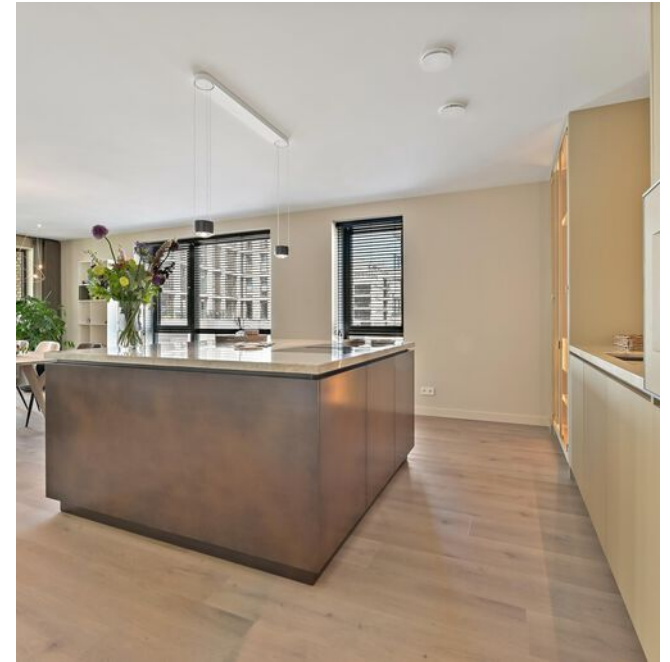
## LAYOUT

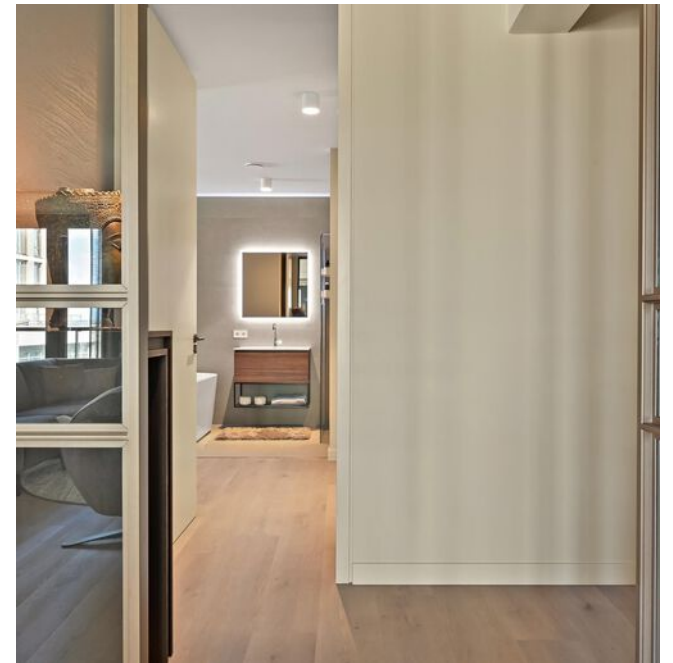
Secured main entrance with videophone system, staircase or elevator to the second floor, entrance to the apartment, guest toilet with washbasin, access to the spacious living room with large windows on two sides thanks to its corner position and access to the terrace. The luxurious open-plan kitchen is fully finished with high-end materials and equipped with a large cooking island, premium built-in appliances and a wine cabinet.

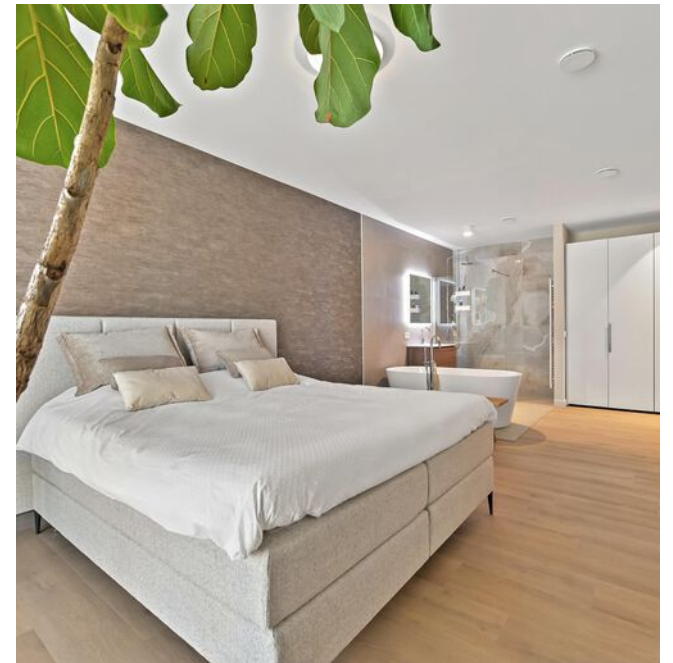
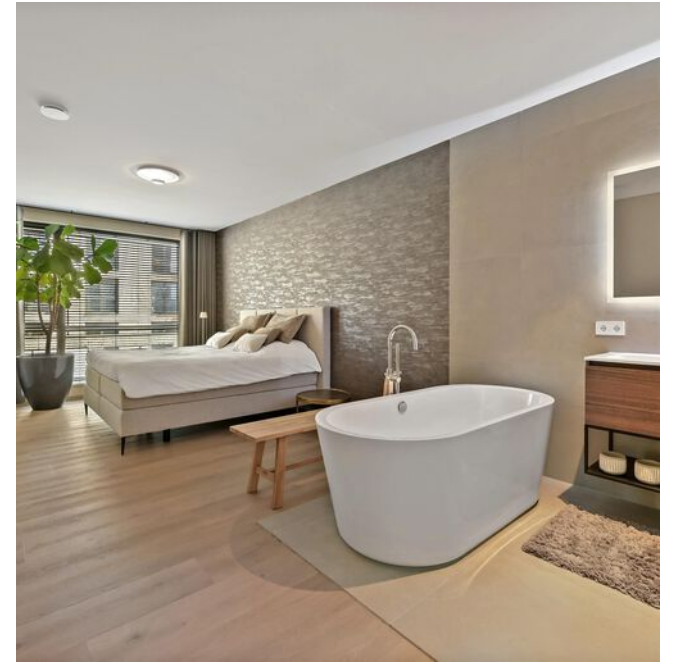
Adjacent to the kitchen is the practical utility room/pantry featuring a separate coffee corner. Originally, the apartment featured two bedrooms, of which one is currently used as a home office. This room can easily be converted back into a second bedroom. Both rooms provide access to the second terrace. The master bedroom features an en-suite bathroom equipped with, among other things, a bathtub, walk-in shower, washbasin and towel radiator. The second bathroom, accessible from the hallway, is fitted with a shower, washbasin, toilet and towel radiator. There is also a separate technical/laundry room with connections for a washing machine and dryer.

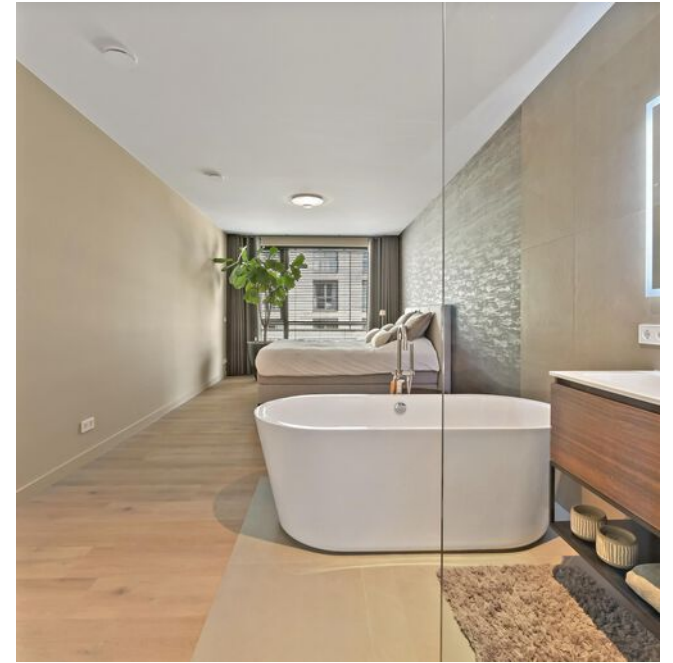


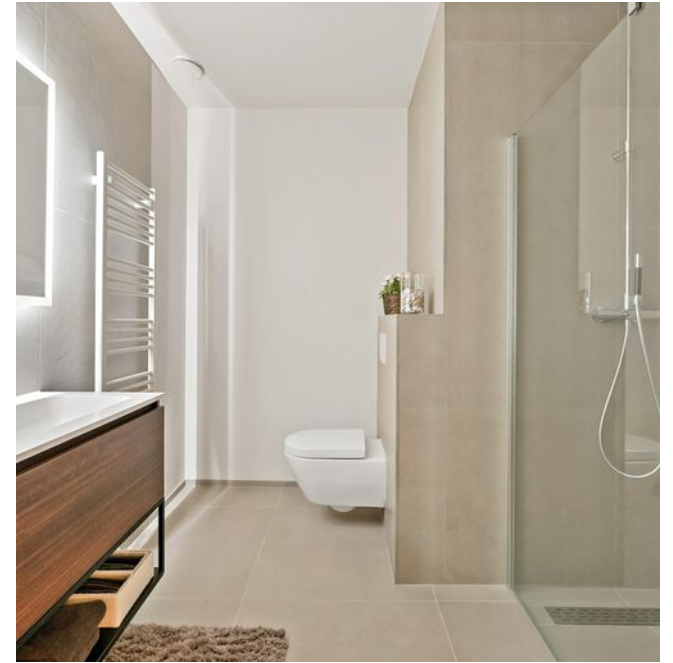


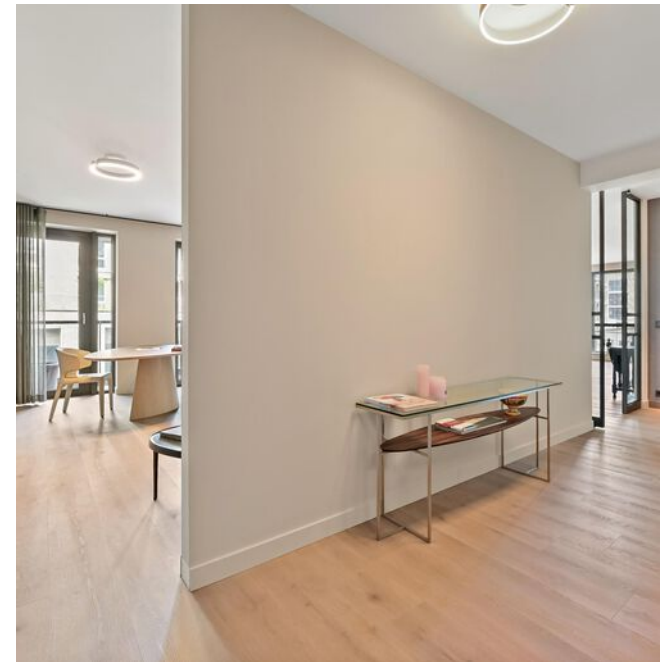


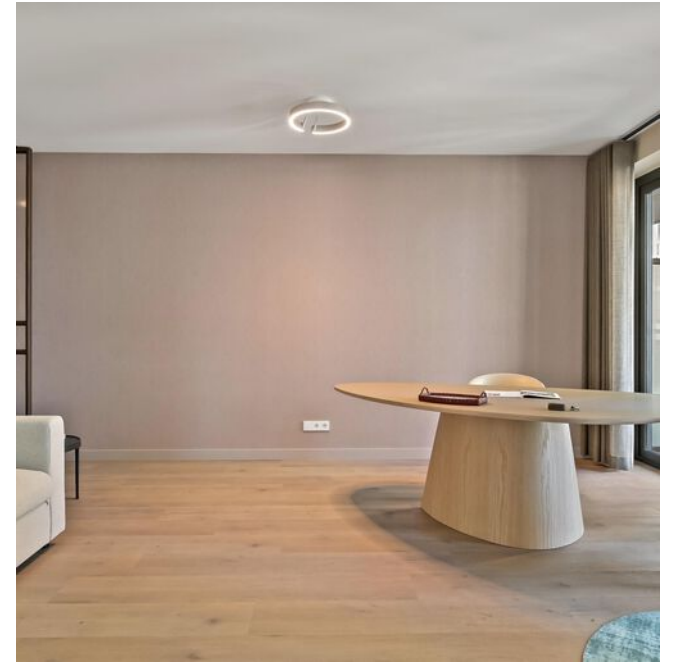


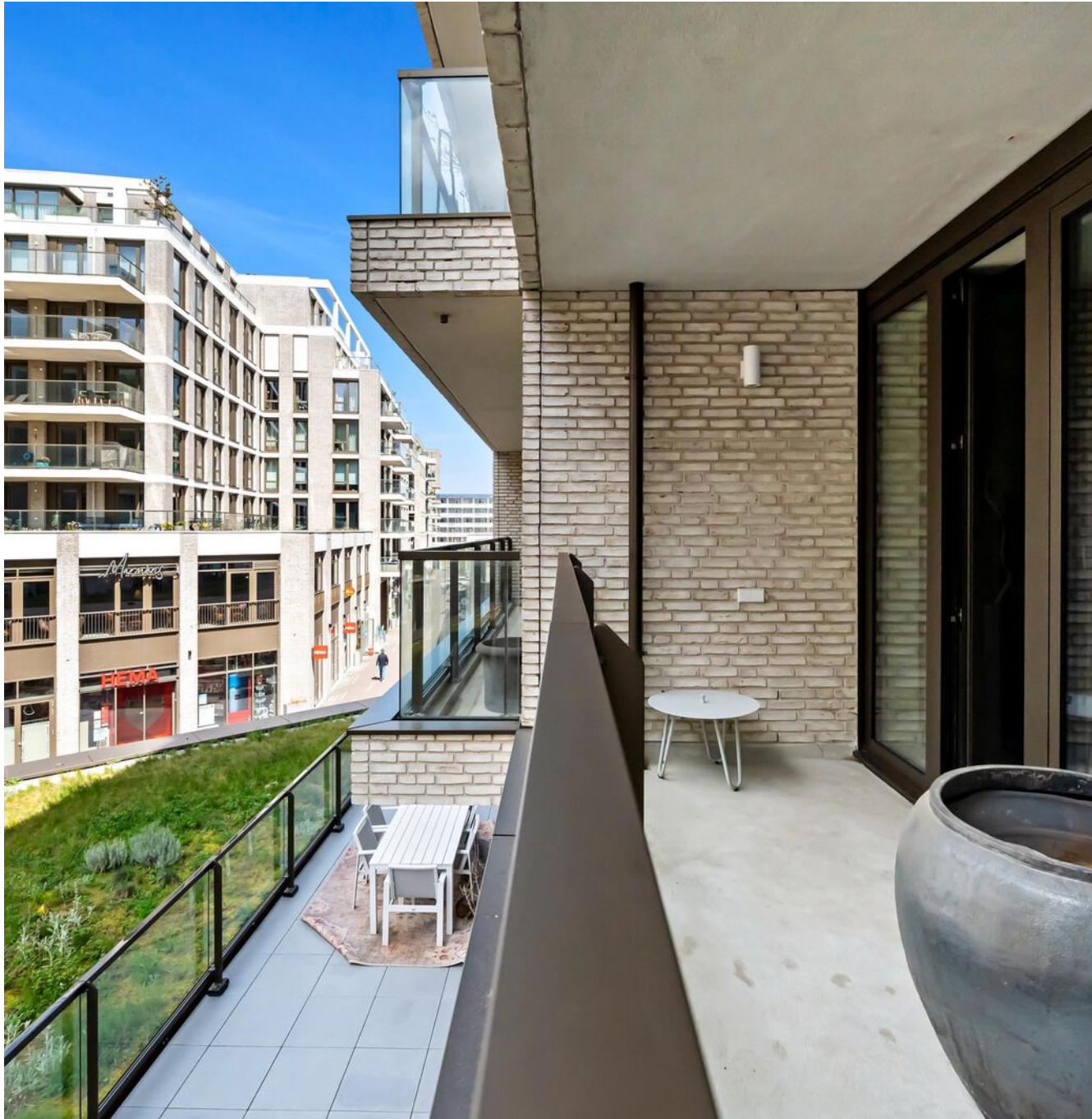


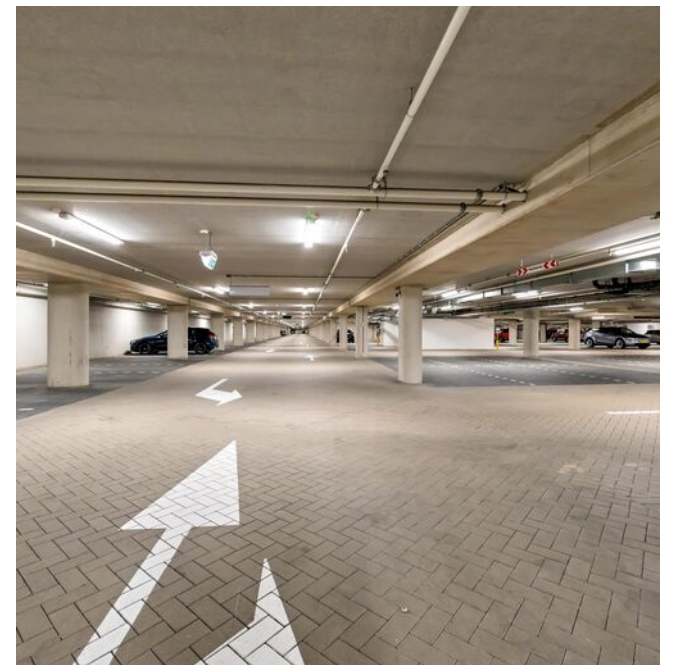
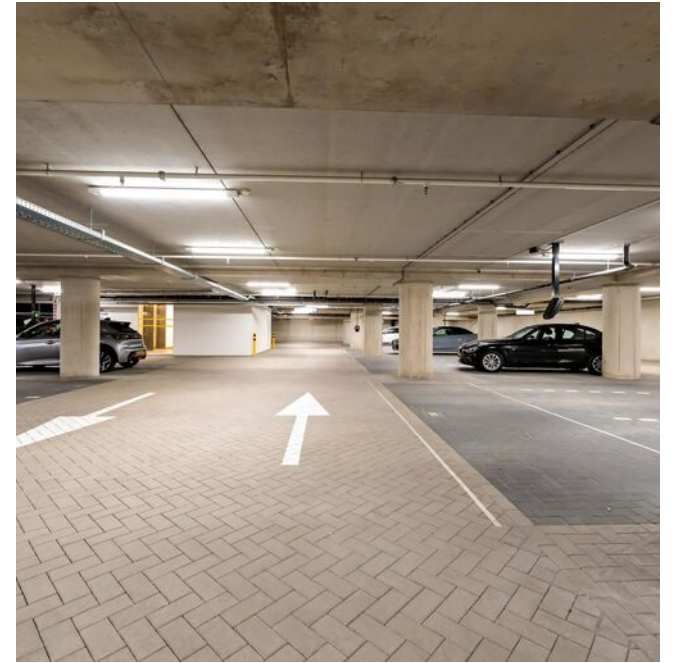


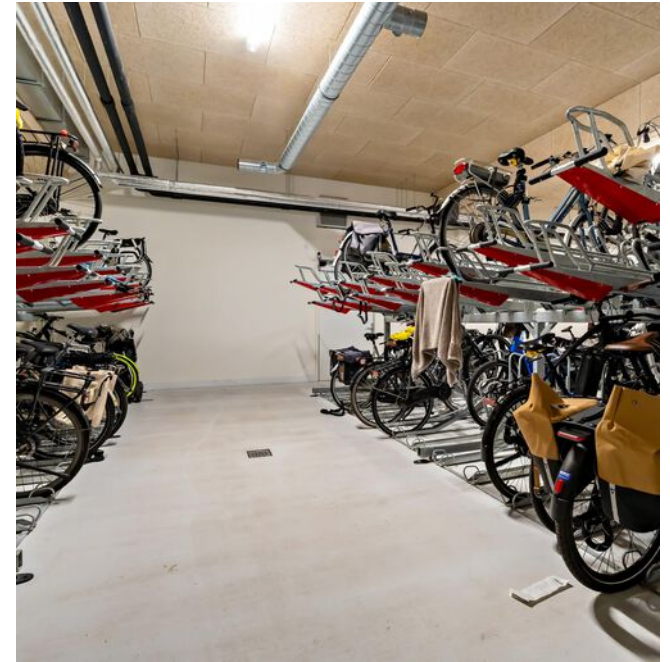


















# PLATTEGRONDEN

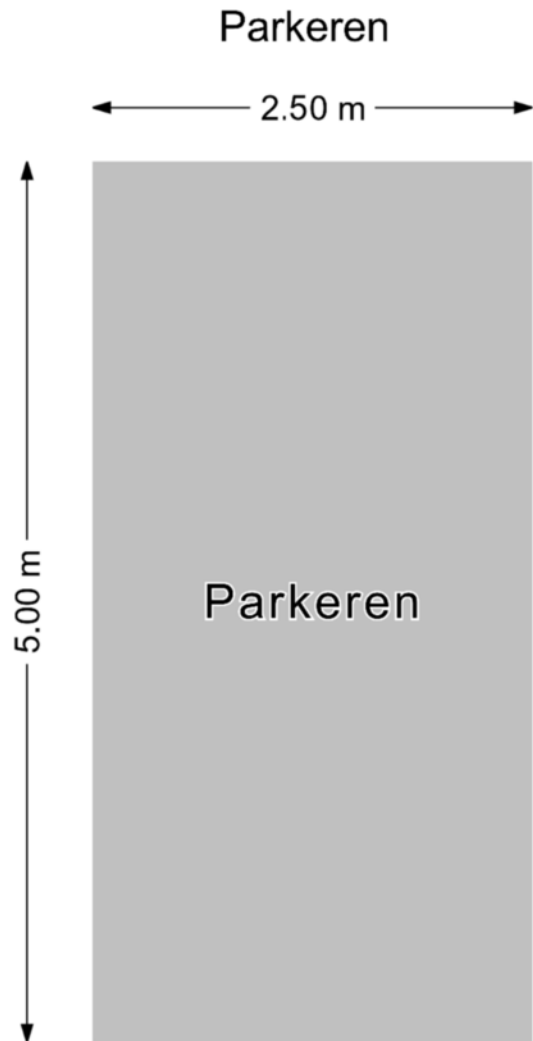
## Deltaplein 321, 's-Gravenhage Woning



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

© www.roundsense.com

# Deltaplein 321, 's-Gravenhage



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

© [www.roundsense.com](http://www.roundsense.com)

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Woning - Interieur</b>					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails			X	
Allesbrander				X	- gordijnen				X
Houtkachel				X	- overgordijnen				X
(Gas)kachels				X	- vitrages			X	
Designradiator(en)	X				- rolgordijnen				X
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën			X	
- inbouwspots/dimmers				X	- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X		-				X
- losse (hang)lampen			X		-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
					- vloerbedekking				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer				X
-			X		- houten vloer(delen)				X
-				X	- laminaat	X			
					- plavuizen	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
					- koelkast	X			
Overig, te weten					- vriezer	X			
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie				X
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	-				X
-				X	-				X
<b>Woning - Keuken</b>					<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X	-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder			X	
- toilet	X				- toiletborstel(houder)			X	
- toiletrolhouder				X	-				X
- toiletborstel(houder)				X	-				X
- fontein	X								
-				X	<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
-				X	Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus				X
- ligbad	X				Kluis				X
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie				X	Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler				X
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten				X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat				X	-				X
Zonnepanelen				X					
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	<b>Tuin - Inrichting</b>				
				X	Tuinaanleg/bestrating				X
				X	Bepanting				X
				X					X

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

TER  
OVERNAME

NVT

BLIJFT  
ACHTER

GAAT  
MEE

TER  
OVERNAME

NVT

### Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

X

### Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

(Broei)kas

X

X

X

### Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

-

X

-

X

### Overig - Contracten

CV: Moet worden overgenomen

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

# AANVULLENDE CLAUSULES

## 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 (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 (Eigenaar niet zelf gebruikt)

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruik gemaakt.

# 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.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT 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.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT 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](mailto:INFO@FRISIAMAKELAARS.NL)

[FRISIAMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF](https://FRISIAMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF)



Frisia Makelaars

DYNAMIS

