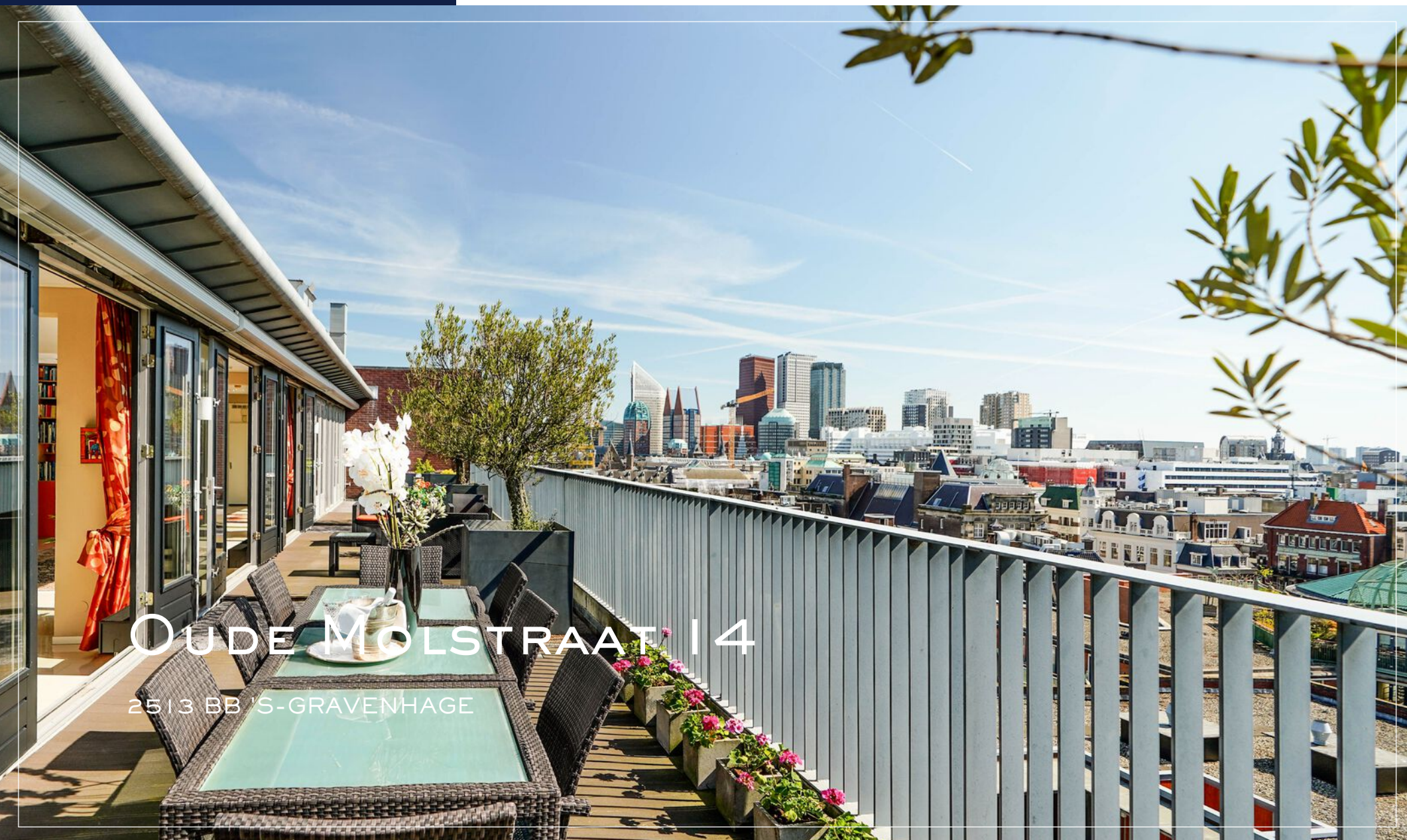




DYNAMIS
EXCLUSIEF

[DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF](https://dynamis.nl/exclusief)



OUDE MOLSTRAAT 14

2513 BB 'S-GRAVENHAGE



MICHIEL JAGER

Makelaar

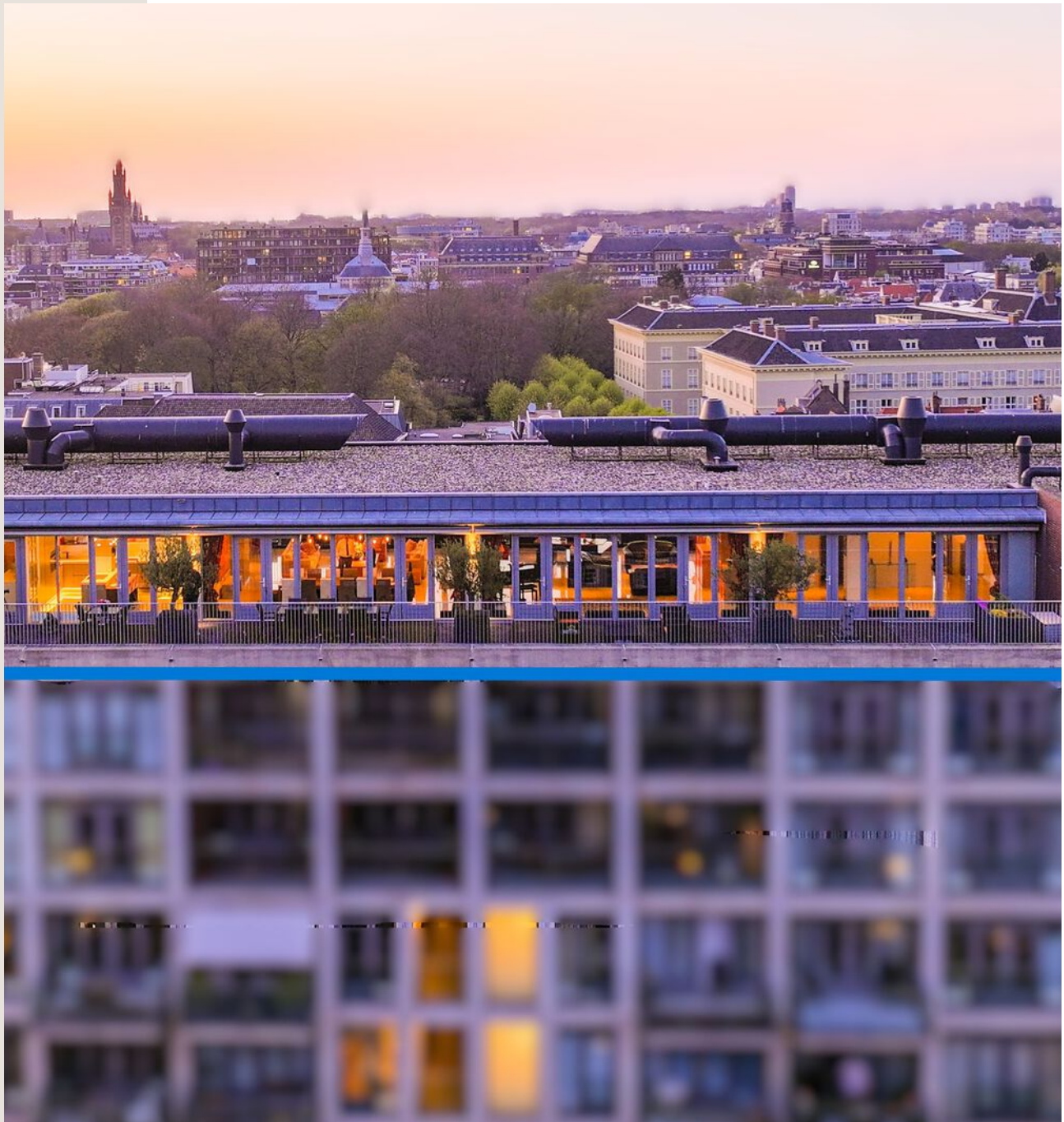
m.jager@frisiamakelaars.nl

06-54900714

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.

MICHIEL JAGER



INHOUDSOPGAVE

De woning	4
Informatie woning	6
Kenmerken	12
Plattegronden	29
Aanvullende clausules	31
Extra informatie	33
Onze dienstverlening	35
Aantekeningen	37

OVER DEZE WONING

Een zeldzaam aanbod: dit indrukwekkende en uitzonderlijk ruime penthouse behoort zonder twijfel tot de meest bijzondere residenties van Den Haag. Gelegen op een absolute toplocatie in het historische Hofkwartier, op steenworp afstand van de Paleistuinen, het Binnenhof en de prestigieuze Hoogstraat, biedt deze woning een ongeëvenaarde combinatie van comfort en privacy.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 2.750.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	5
SOORT WONING:	PENTHOUSE	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	2003	AANTAL WOONLAGEN:	
WOONOPPERVLAKTE:	382 M ²	TUINLIGGING:	ZUID
PERCEELOPPERVLAKTE:	0 M ²	WIJK:	-
INHOUD:	1380 M ³	ENERGIELABEL:	A

MEER INFORMATIE

Met een woonoppervlakte van circa 382 m² en maar liefst ca. 202 m² aan terrassen ervaart u hier wonen op het hoogste niveau. Het penthouse is bij oplevering van het gebouw "De Drie Hoekjes" (2003) samengevoegd uit twee appartementen, wat heeft geresulteerd in een unieke en royaal opgezette leefomgeving. Desgewenst is het mogelijk de woning weer te splitsen in twee afzonderlijke units.





Indeling

Via de afgesloten hoofdentree en lift bereikt u de achtste verdieping, waar u beschikt over een privé entree. De royale ontvangsthall van circa 33 m² straalt direct elegantie uit en is voorzien van een garderobe en twee separate gastentoiletten.

De uitzonderlijk riante woonruimte – bestaande uit twee samengevoegde salons van in totaal circa 165 m² – vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een adembenemend panoramisch uitzicht over de stad, met een prachtige lichtinval gedurende de dag.

De vernieuwde, luxe keuken is deels open en van alle gemakken voorzien. Aansluitend vindt u een ruime bijkeuken en een praktische personeelsingang.

Het penthouse beschikt over vier ruime slaapkamers, elk met een eigen badkamer, waardoor privacy en comfort optimaal gewaarborgd zijn. Twee badkamers zijn volledig uitgerust met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet; de overige badkamers beschikken over een douche en wastafel.

Buitenruimte

De buitenruimtes zijn ronduit spectaculair. Het ruime zonnige hoofdterras (ca. 105 m²) is op het zuiden gelegen en biedt een fenomenaal uitzicht over de Haagse binnenstad, inclusief iconische landmarks zoals de Grote Kerk en de Berlage-toren. Het tweede terras biedt uitzicht richting het Binnenhof en maakt het geheel compleet.

Twee privéparkeerplaatsen in afgesloten garage

Twee samengevoegde bergingen

Dienstingang

Optimale privacy en vrij uitzicht





Layout

Through the secure main entrance and elevator, you reach the eighth floor, where you have a private entrance. The spacious reception hall of approximately 33 m² immediately exudes elegance and features a coat closet and two separate guest restrooms.

The exceptionally spacious living area—consisting of two combined living rooms totaling approximately 165 m²—forms the heart of the home. Thanks to the large windows, you can enjoy a breathtaking panoramic view of the city here, with beautiful natural light throughout the day.

The renovated, luxury kitchen is partially open and fully equipped. Adjacent to it, you will find a spacious pantry and a practical staff entrance.

The penthouse features four spacious bedrooms, each with its own bathroom, ensuring optimal privacy and comfort. Two bathrooms are fully equipped with a bathtub, shower, double sink, and toilet; the remaining bathrooms feature a shower and sink.

Outdoor Space

The outdoor areas are nothing short of spectacular. The spacious, sunny main terrace (approx. 105 m²) faces south and offers a phenomenal view of The Hague's city center, including iconic landmarks such as the Grote Kerk and the Berlage Tower. The second terrace offers a view toward the Binnenhof and completes the picture.

Two private parking spaces in a secure garage

Two combined storage rooms

Service entrance

Optimal privacy and unobstructed views







KENMERKEN

Eigen grond

Actieve verenging van eigenaren met een bijdrage van thans ca. € 881,- per maand.

Tijdelijke v.v.e. verhoging van € 280,- per maand

V.v.E. bijdrage per parkeerplaats ca. € 41.07 per maand.

Stadsverwarming met vloerverwarming en radiatoren

Tweede ingang aan de Nobelstraat

Rijks Beschermd stadsgezicht

Bouwjaar 2003

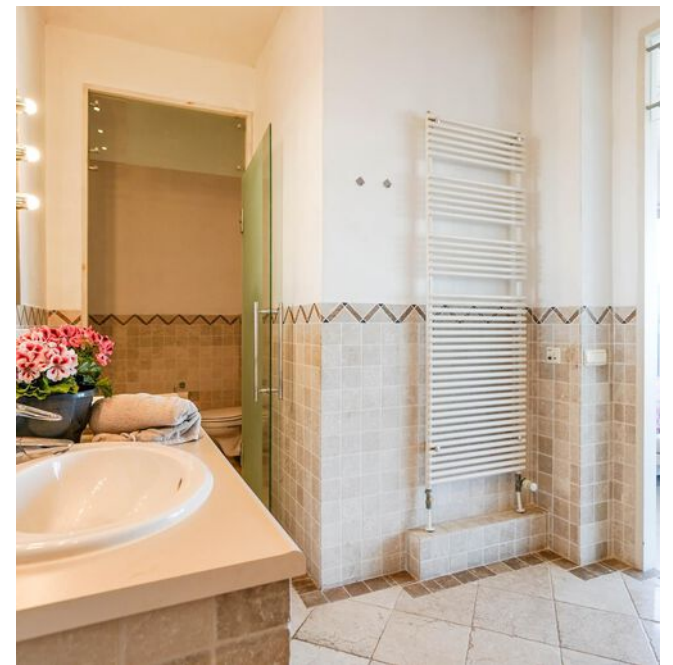
Oplevering in overleg

Gemeten conform NVM Meetinstructie

Gebruiksoppervlakte woningen

Koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure

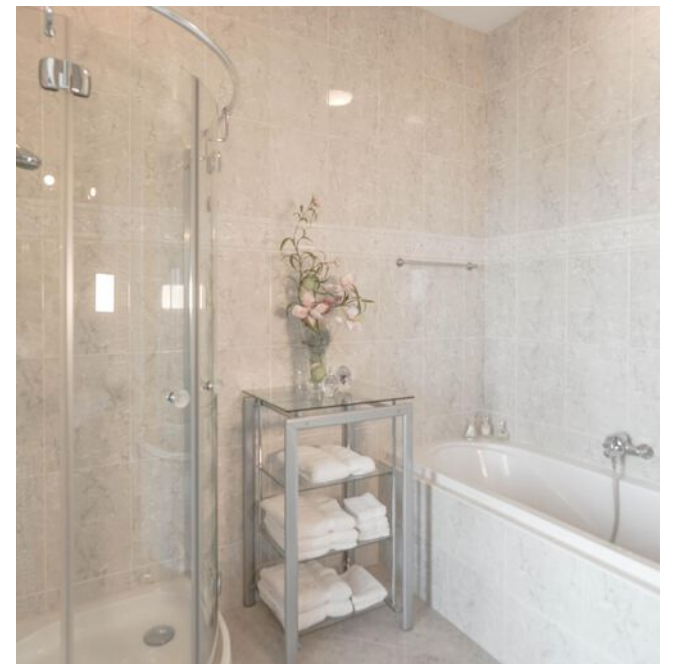


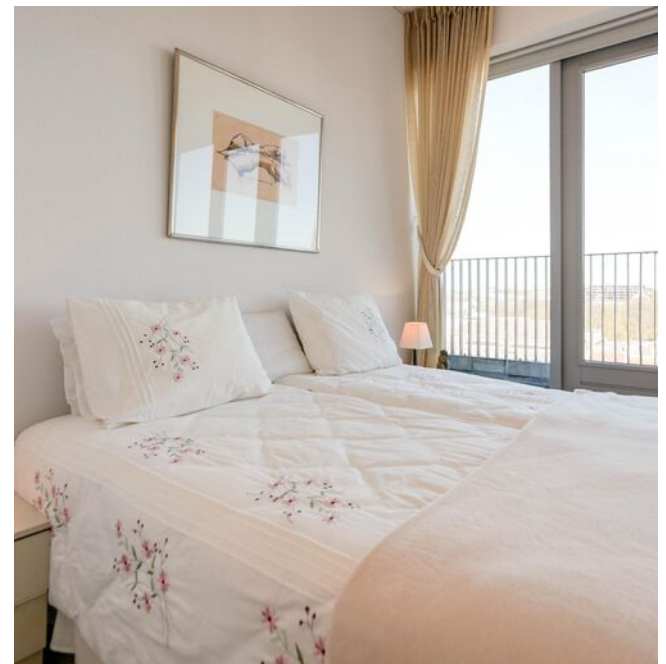
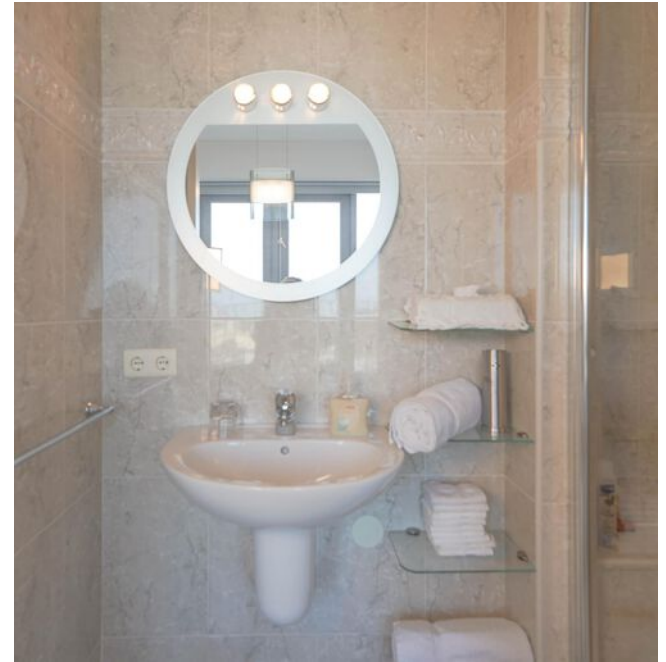


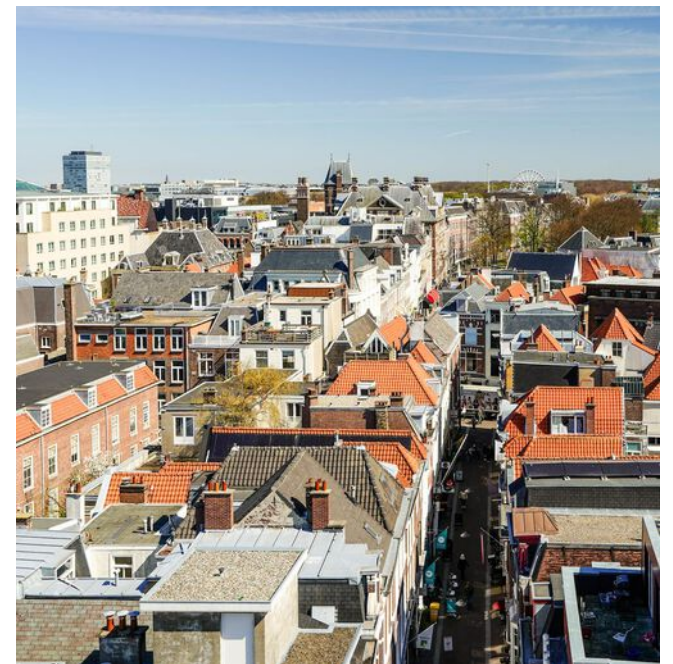
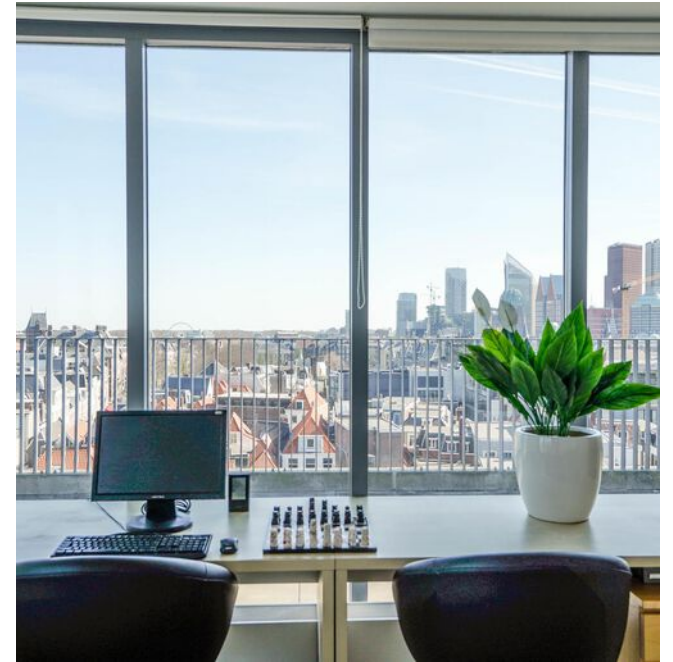


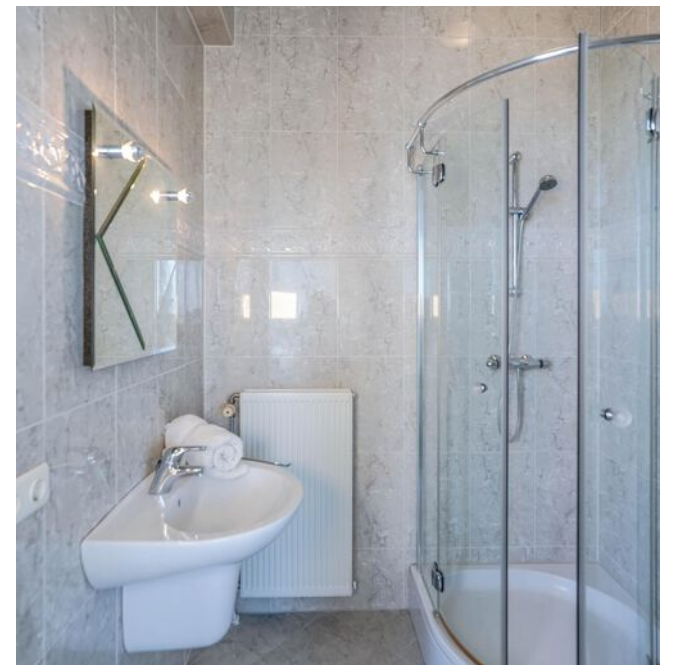
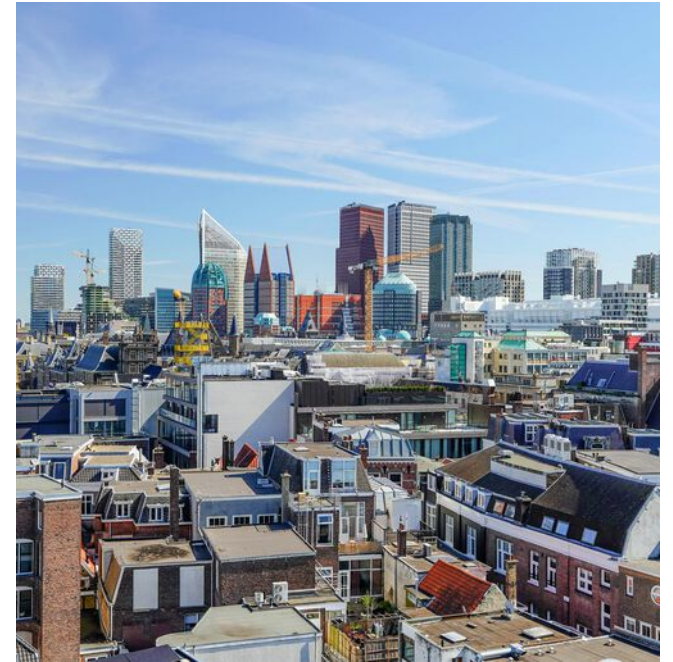
FEATURES

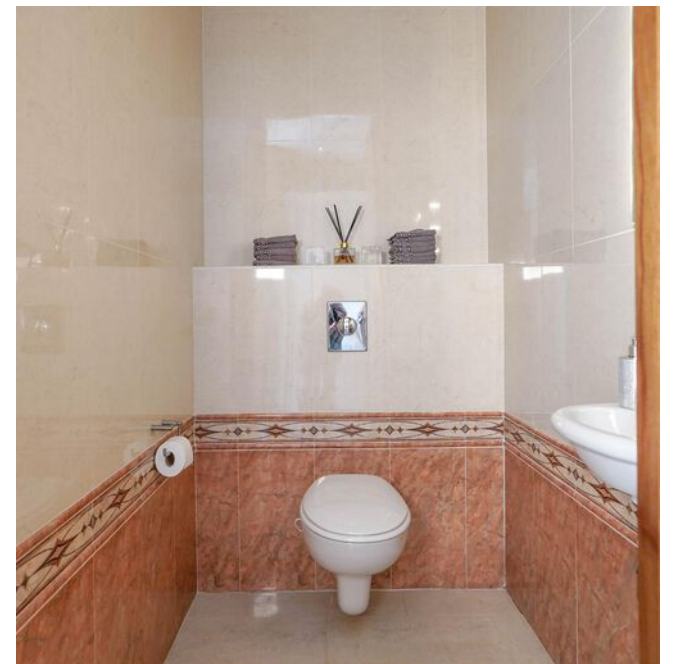
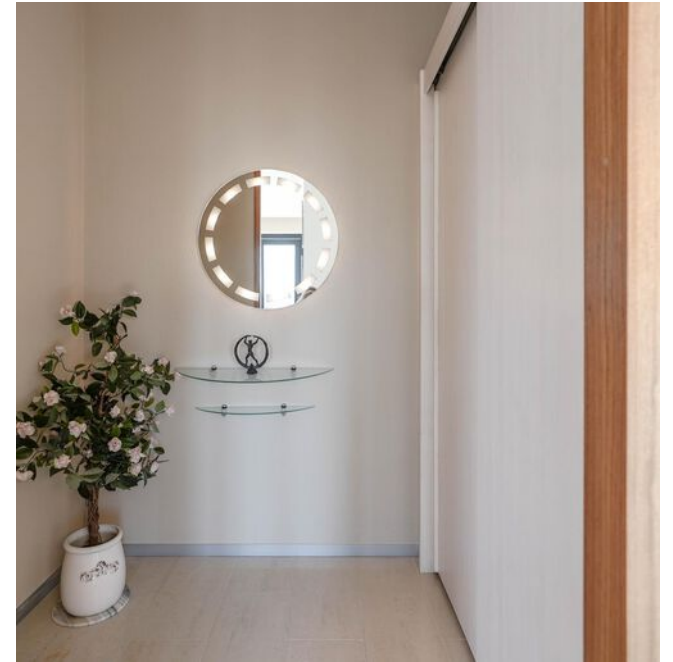
- Freehold
- Active homeowners' association with a current monthly fee of approx. €881.
- Temporary homeowners' association fee increase of €280 per month
- Homeowners' association fee per parking space approx. €41.07 per month.
- District heating with underfloor heating and radiators
- Second entrance on Nobelstraat
- Nationally protected cityscape
- Year built: 2003
- Delivery date to be agreed upon
- Measured in accordance with NVM Measurement Instructions for Usable Floor Area of Residential Properties
- The buyer accepts the property information and the additional clauses in the brochure

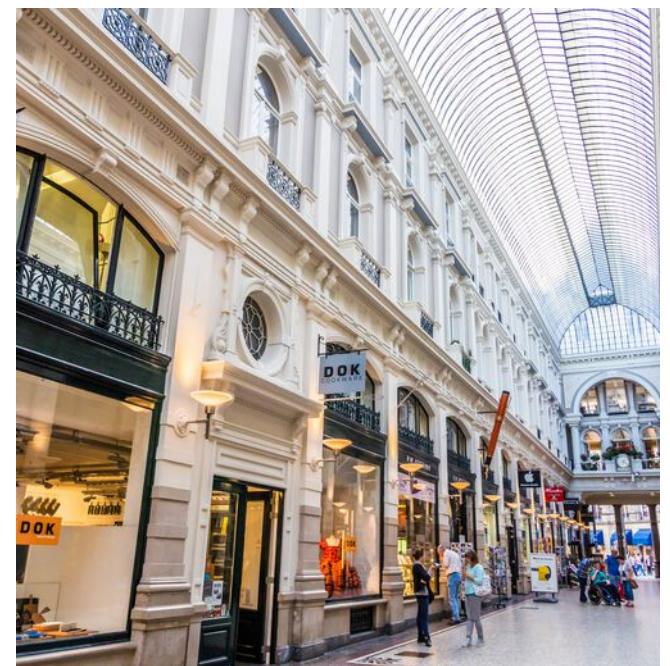
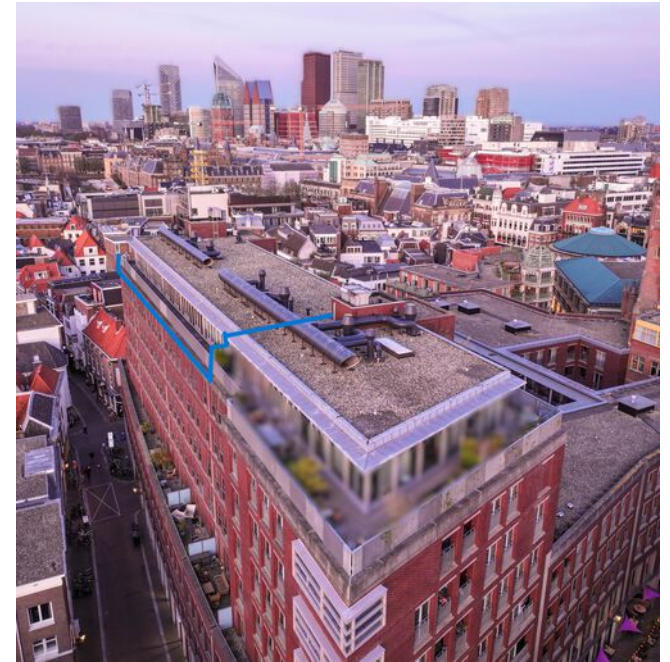






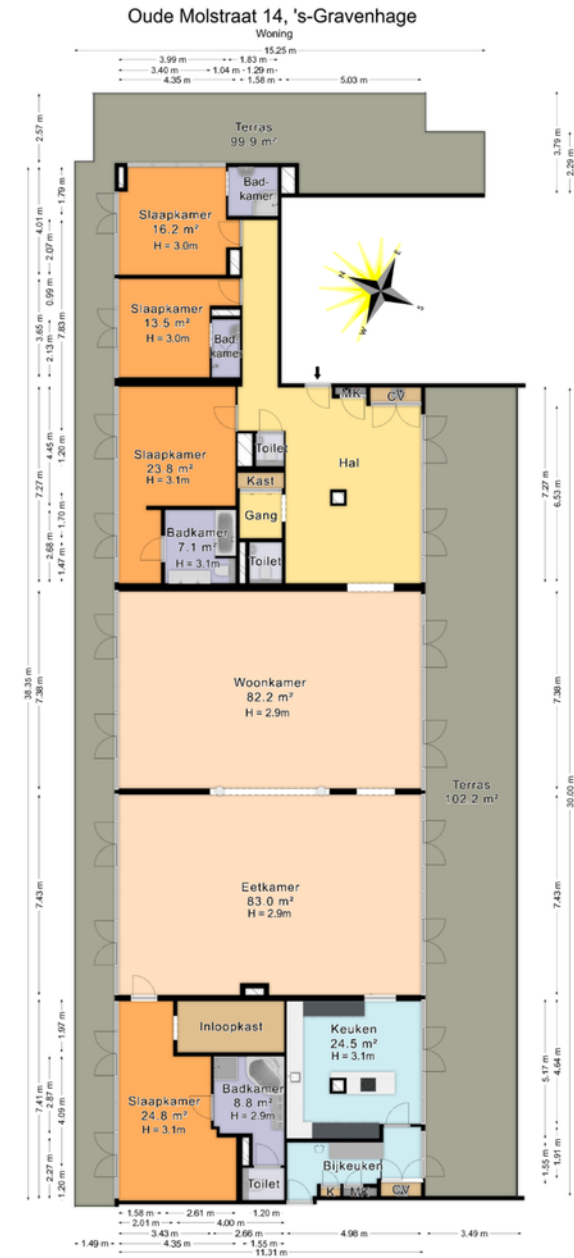








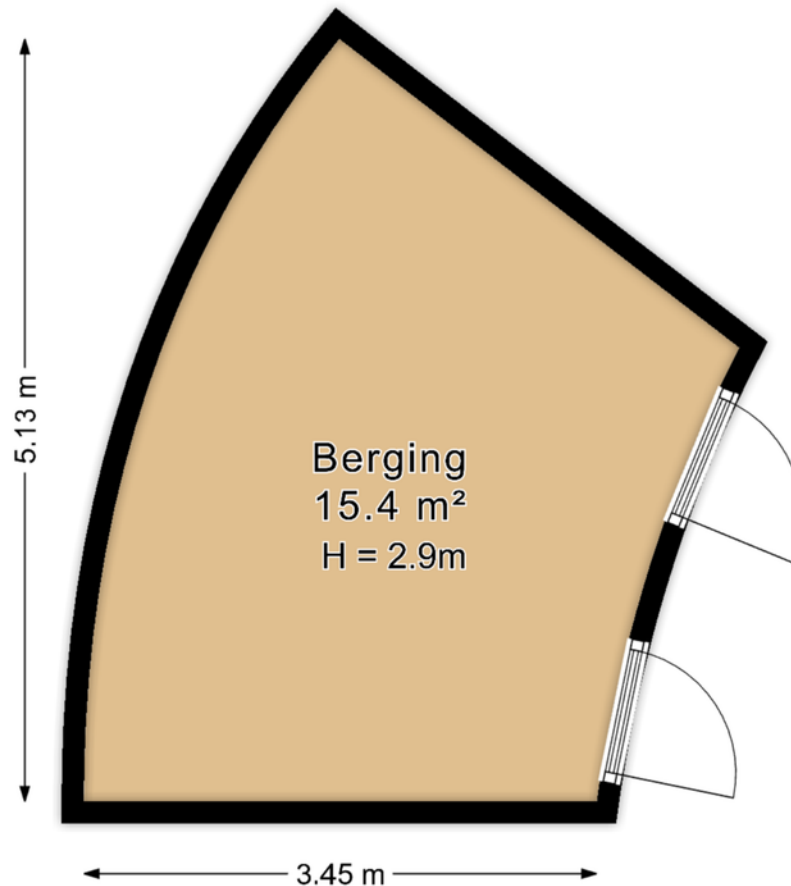
PLATTEGRONDEN



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

Oude Molstraat 14, 's-Gravenhage

Berging



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

© www.roundsense.com

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 (Kennisname verkoopinformatie)

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennisgenomen van de vrijblijvende objectinformatie en aanvaardt uitdrukkelijk de inhoud hiervan.

Artikel (Inmeten)

NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte (GBO) gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de GBO. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meet-uitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW is onverminderd van kracht.

AANVULLENDE CLAUSULES

Artikel (Ouderdomsclausule)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 22 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 (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.

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 voelspriet 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

