



De Vries Robbé  
makelaars in onroerend goed



Te koop

Nieuwe Uitleg 18 te  
's-Gravenhage

Geachte geïnteresseerde,

Namens de verkopers bedanken wij u voor de getoonde interesse in dit prachtige pand. Middels deze brochure willen wij u zo compleet mogelijk informeren.

Wellicht is dit het huis dat u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Wij zijn zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening kenbaar te maken, zodat wij de verkopers kunnen informeren.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wil uitbrengen, neemt u dan contact met ons op.

Met vriendelijke groet,  
Jan A. Kokje  
NVM register makelaar

  
De Vries Robbé  
makelaars in onroerend goed







Een droom die werkelijkheid kan worden: Wonen aan één van de mooiste grachten van Den Haag!

In het hart van de stad, verscholen achter het statige Lange Voorhout, ligt dit monumentale grachtenpand met voor- én achterhuis. Een uitzonderlijk object dat klassieke grandeur naadloos combineert met eigentijds comfort.

Ruimte, karakter en comfort

Dit rijksmonument strekt zich uit over vier woonlagen en biedt een indrukwekkende hoeveelheid leefruimte. Met maar liefst vier à vijf slaapkamers is het pand ideaal voor een groot gezin, gasten of een combinatie van wonen en werken. De sfeervolle wijnkelder, originele schouwen met (gas)haarden en hoge plafonds ademen historie, terwijl de inpandige garage een zeldzame luxe vormt in het centrum van Den Haag. De speelse verbinding tussen het voor- en achterhuis geeft het geheel een bijzondere dynamiek, terwijl de authentieke details zorgen voor een unieke woonbeleving.



## De locatie:

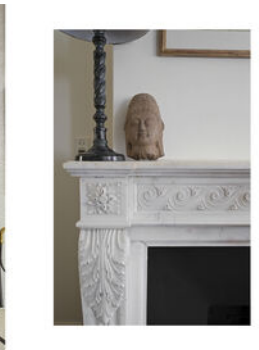
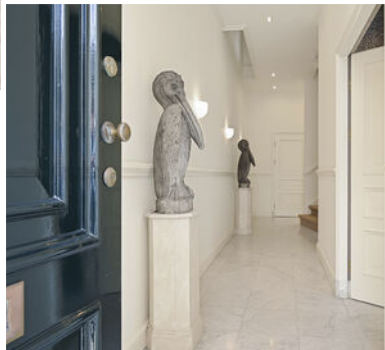
De Nieuwe Uitleg staat bekend als een van de mooiste en meest gewilde grachten van Den Haag. Rust en groen gaan hier hand in hand met de levendigheid van de stad: het Binnenhof, de winkelstraten en diverse ambassades liggen op loopafstand. Het Centraal Station bevindt zich op slechts vijf minuten fietsen en ook de uitvalswegen richting het strand, Rotterdam, Utrecht en Amsterdam zijn uitstekend bereikbaar.





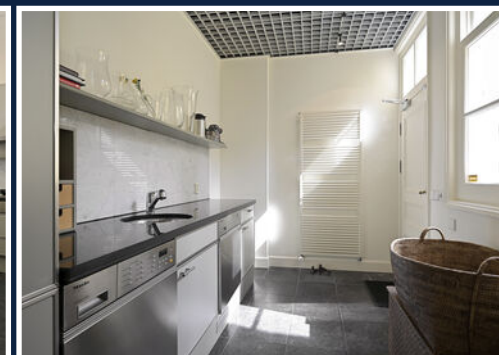


U komt binnen in de ruime hal met een mooie marmeren vloer. Hier bevinden zich de wc, een garderobekast, de meterkast en de trapopgang naar de eerste etage. Vanuit de hal heeft u toegang tot de diverse andere vertrekken zoals de woonkeuken, woonkamer en de wijnkelder. Via dubbele deuren komt u in de eetkamer. Deze is licht door de grote hoge ramen die uitzicht bieden op de gracht. De prachtige marmeren schouw met gashaard is een echte eyecatcher!





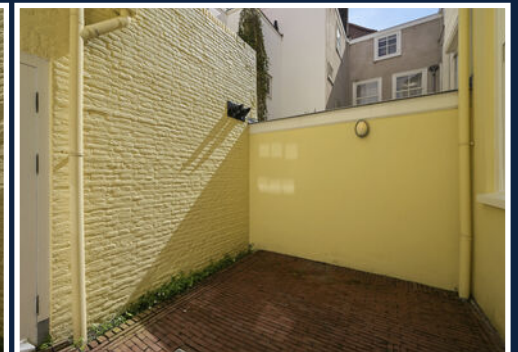
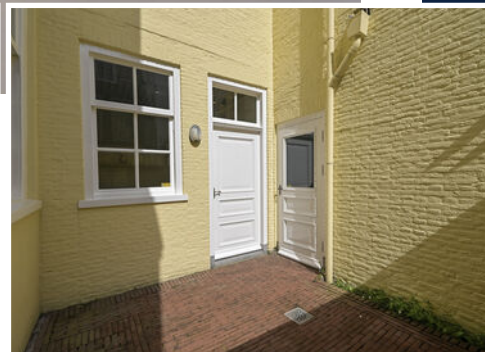
Vanuit de eetkamer kunt u de  
fijne woonkeuken bereiken. Deze  
ruime keuken heeft zeer veel  
opbergruimte en beschikt  
uiteeraard over diverse  
inbouwapparatuur. Er is ook  
ruimte voor een eettafel om  
gezellig in de keuken in informele  
sfeer te kunnen eten. Opvallend  
zijn hier ook weer de hoge ramen  
die weer zorgen voor veel licht en  
ruimtelijk gevoel mede door de  
hoogte van het plafond. De  
keuken loopt in een z-vorm nog  
door naar de bijkeuken. In dit  
achterste gedeelte vindt u nog  
meer apparatuur en een deur  
naar de binnenplaats. Op de vloer  
ligt een mooie natuurstenen  
vloer in de neutrale kleur grijs/  
zwart.





Vanuit deze binnenplaats is de grote garage, een unicum in hartje Den Haag, bereikbaar. Hierdoor heeft u geen parkeerprobleem en kunt u moeiteloos uw auto en uw fietsen e.d. kwijt. In de garage zijn daklichten aangebracht. Dit zorgt voor natuurlijk daglicht. De grote garage deur is elektrisch en op afstand te bedienen. In de garage bevindt zich ook de opstelplaats voor de centrale verwarmingsketel. Vanuit deze garage komt u in een hal waar zich de trap bevindt naar de eerste etage van het achterhuis.


Een unicum in hartje Den Haag, een grote garage!





De bijzondere bordestrap brengt u vanuit de hal naar de eerste verdieping en de tweede verdieping.

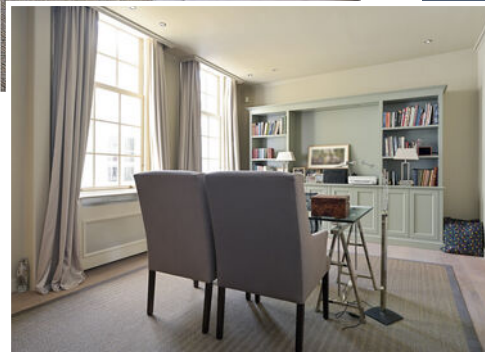




De schitterende bordestrap  
van bovenaf gezien.



In het voorhuis bevinden zich op deze etage twee woonkamers. In de kamer aan de voorzijde is weer een prachtige marmeren schouw met gashaard. De kamer ligt over de volle breedte van het huis en biedt mooi uitzicht over de gracht. Deze zitkamer staat in verbinding met de huidige studeerkamer maar deze kan uiteraard voor veel andere doeleinden gebruikt worden zoals een speelkamer of slaapkamer. Op deze etage ligt een mooie brede houten planken vloer en ook hier benadrukken de hoge plafonds en grote ramen de grandeur van het huis.



De badkamer die zich tussen het voor- en achterhuis bevindt is uitgevoerd in grijs marmer, heeft een hangend toilet, een wastafelmeubel en een douche.





Via de bordestrap in het voorhuis bereikt u de tweede verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de zeer ruime slaapkamer met uitzicht over de gracht via drie prachtige openslaande ramen met smeedijzeren traliewerk aan de buitenzijde. De slaapkamer is voorzien van airconditioning. Via een aparte deur is de ruime kledkamer met vaste kasten te bereiken. Ook hier weer veel natuurlijk lichtinval. Deze kamer zou weer tot slaapkamer kunnen worden omgebouwd.





De badkamer is uitgevoerd in marmer en beschikt over een wastafelmeubel, hangend toilet een bidet en een ligbad met douche gedeelte met regendouche.





## Het achterhuis

In het achterhuis, ook bereikbaar via de Jan Evertstraat en binnendoor vanuit de garage vindt u de trap vanaf de begane grond in het achterhuis. Op de eerste etage bevindt zich een fijne woonkamer met een marmeren schouw en gashaard alsmede de achtergelegen keuken met diverse inbouwapparatuur. Vanuit deze keuken bereikt u via openslaande deuren een buiten met uitzicht op de binnenplaats.





De tweede verdieping in het achterhuis is te bereiken via de trap vanuit de eerste verdieping in het achterhuis. Hier bevinden zich twee slaapkamers, een kast en een badkamer met wastafel, ligbad en een hangend toilet.

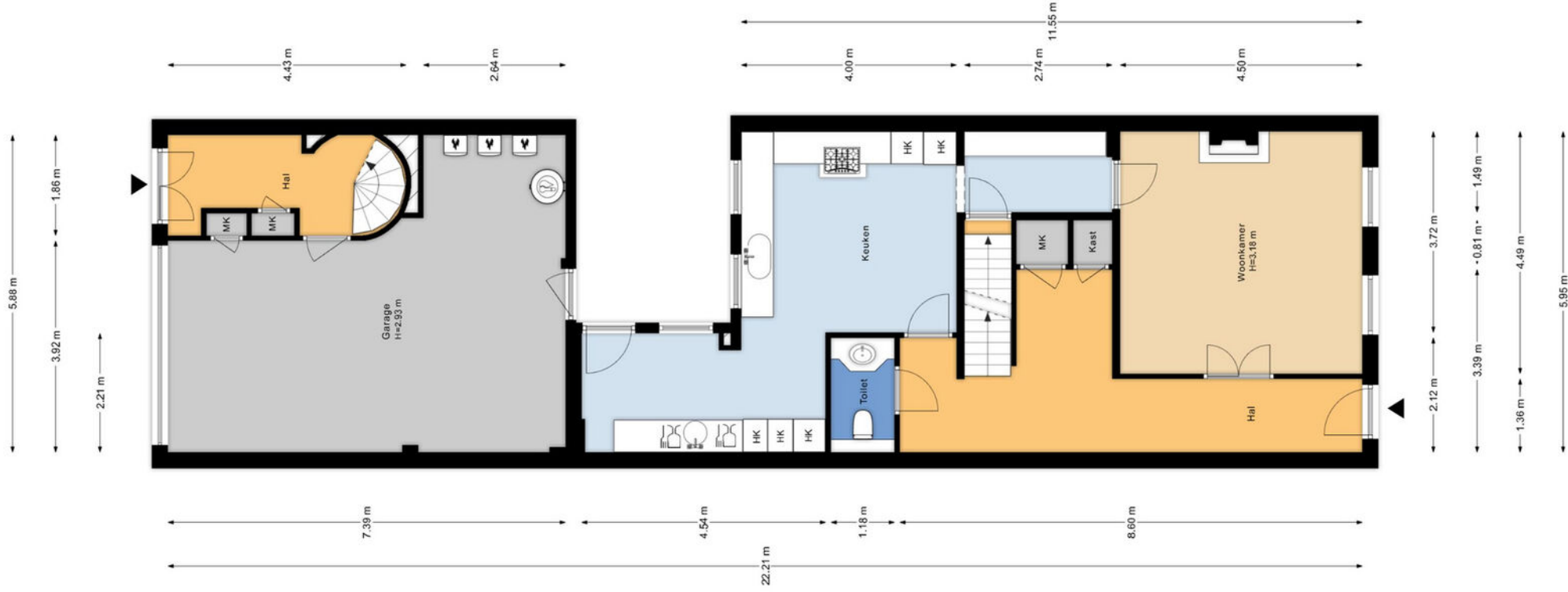


## Bijzonderheden:

- Woonoppervlak ca. 311 m<sup>2</sup>
- Monumentaal grachtenpand
- CV ketel 2025- Voor- én achterhuis
- Prachtig uitzicht over de gracht vanuit de zitkamer en slaapkamer
- 5 slaapkamers
- Grote inpandige garage
- Authentieke (wijn)kelder
- Gelegen aan een van de mooiste grachten van Den Haag
- Gezien het bouwjaar zal de asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopakte



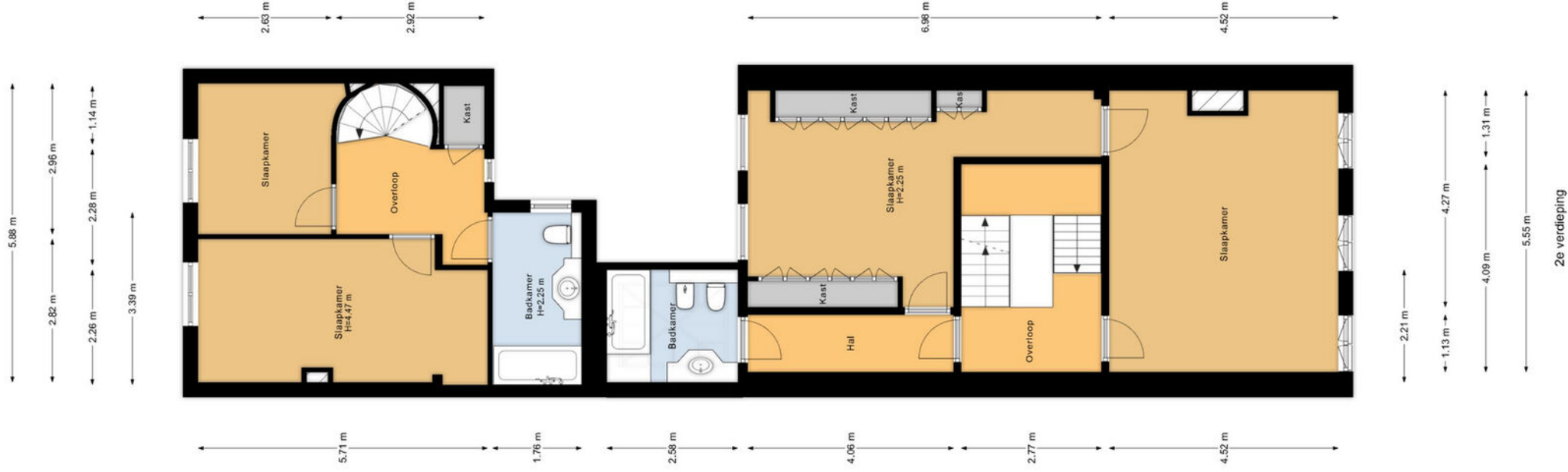




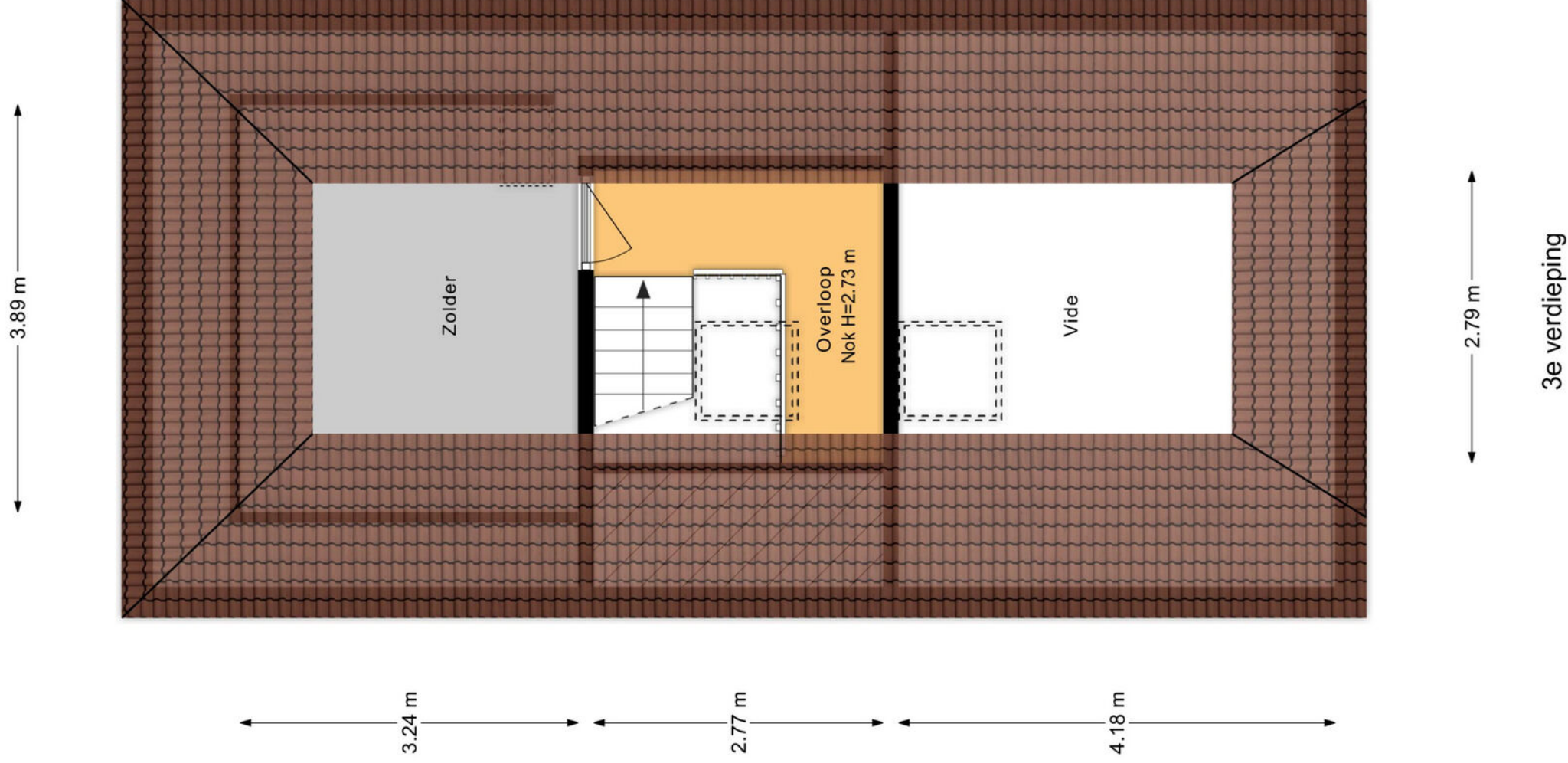
Begane grond



1e verdieping



2e verdieping





Situatie

## Kenmerken Nieuwe Uitleg 18

---

### Objectgegevens

Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	8
Aantal Slaapkamers	5
Bouwjaar	1830
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

### Maten object

Inhoud	ca. 1454 m <sup>3</sup>
Perceelgrootte	ca. 148 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	ca. 311 m <sup>2</sup>

### Details

Ligging object	Aan water, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	2025

### Tuingegevens

Tuin	Patio atrium
Tuindiepte	3 m
Tuinbreedte	3.5 m
Ligging	Noordoost



## Informatie aspirant koper

---

### Verantwoording

De gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De onderliggende juridische problematiek is echter complex en leent zich er niet toe om hier volledig te worden uiteengezet. Voor dWe zullen z.s.m. de poster ophangen en het gastenboek in de brievenbus doen. e juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid en aan de verstrekte informatie kan dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze verkoopbrochure nog vragen

### Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN 2580

De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlak van de woon-ruimte wordt opgemeten en is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen bij 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.

### Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op verzoek kunnen wij u per mail extra beschikbare informatie toezenden zoals:

- eigendomsbewijs van het huis;
- lijst roerende zaken (indien van toepassing);
- inlichtingenformulier van de verkoper;
- onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.
- mogelijk een bouwtechnisch rapport, indien het woonhuis bouwkundig is gekeurd.

Voor een appartement beschikken wij over aanvullende informatie zoals:

- akte van splitsing en reglement van splitsing;
- financiële stukken en notulen van de Vereniging van Eigenaars;
- indien aanwezig het huishoudelijk reglement.

De inspectie van het huis/ appartement is door de makelaar gedaan op basis van visuele aspecten. Heeft u reden tot twijfel, dan kunt u ervoor kiezen een eigen aankoopmakelaar mee te nemen en/ of het huis of appartement bouwkundig te laten keuren. Mocht u uw nieuwe huis straks willen verbouwen, uitbouwen of bijv. een dakkapel plaatsen? Vergeet dan niet op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) te kijken of u een omgevingsvergunning nodig heeft.

### Biedingen

Biedingen kunnen mondeling, telefonisch, schriftelijk of per mail worden gedaan. In een bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- de koopsom;
- per welke datum u de woning wilt aanvaarden;
- of u roerende goederen wilt overnemen;
- onder welke ontbindende voorwaarde(n) u het bod uitbrengt.

Let op; u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U moet dit bij uw bod melden. Desgewenst kan er worden gevraagd een recente hypotheekofferte bij het bod te overleggen. Ook over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

### Voorwaarden bij aankoop van deze woning

De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door De Vries Robbé Makelaardij volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar zal in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast zal er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Zo spoedig mogelijk nadat overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper zal de ondertekening van de koopakte plaatsvinden. Na het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd, de koop ongedaan te maken.

## Huisvestingsvergunning

In sommige gemeenten is door de lokale overheid besloten om de eigen inwoners gedurende een bepaalde periode voorrang te verlenen op de plaatselijke woningmarkt, specifiek de woningen in het lagere prijssegment. Nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan kan de vergunning worden verleend of kan de eis voor een huisvestingsvergunning komen te vervallen. Informeer bij ons naar de geldende voorschriften in uw woonplaats.

## Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Bankgarantie of waarborgsom

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst op korte termijn een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

## Notariskeuze

Koper mag bepalen bij welk notariskantoor de juridische levering zal plaatsvinden. Indien het een notariskantoor betreft buiten onze regio / de woonplaats van verkoper, zullen eventuele bijkomende kosten die verkoper moet maken voor bijvoorbeeld een notariële volmacht, voor rekening van koper komen.

## Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken, ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze medewerkers tekst en uitleg te vragen over het huis of appartement en de te volgen (aankoop)procedure.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVMaankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op [Funda.nl](https://www.funda.nl)

## Is deze woning niet helemaal de woning waar u naar op zoek bent?

Als u een huis zoekt, wilt u niet alleen een goed huis in een prettige omgeving, maar natuurlijk ook de zekerheid dat u waar krijgt voor uw geld en dat u geen risico's loopt. Niet met het huis en ook niet financieel. Kortom dat aan alles is gedacht om voor u een zo goed mogelijke transactie te realiseren. Daarom biedt De Vries Robbé Makelaardij u aankoopbegeleiding van het moment van zoeken tot het moment waarop u de sleutel in handen krijgt. U kunt hiervoor bij ons een zoekopdracht plaatsen. Het persoonlijk contact in dit proces staat bij ons voorop.

## Werkwijze:

- In kaart brengen van uw wensen.
- Zoeken naar geschikte woningen in ons eigen bestand, maar ook in het woningbestand van ons uitgebreide relatienetwerk.
- Begeleiding en advisering tijdens de bezichtigingen.
- Advisering over de staat van onderhoud, omgevingsfactoren, bestemmingsplannen en juridische zaken.
- Bepalen van de huidige, realistische marktwaarde.
- Voeren van onderhandelingen over de prijs en bijkomende zaken zoals bijv. roerende zaken en datum van oplevering.
- Controleren van het koopcontract.
- Juridische overdracht en oplevering.
- Aftersales.

U kunt met ons, als uw aankoopmakelaar, veel geld en tijd besparen doordat wij gedegen kennis van de markt hebben en sterk zijn in het onderhandelen voor onze cliënten.



De Vries Robbé  
makelaars in onroerend goed

De Vries Robbé  
Javastraat 47  
2585 AE DEN HAAG  
Tel. 070 – 365 88 44  
[www.vriesrobbe.nl](http://www.vriesrobbe.nl)  
[info@vriesrobbe.nl](mailto:info@vriesrobbe.nl)



Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.