



## Prinsestraat 90c en 90a, 2513 CG 's-Gravenhage

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

## Omschrijving

Dit verrassende object midden in het centrum van Den Haag bestaat uit 2 gesplitste en zelfstandige eenheden. Enerzijds een veelzijdige commerciële ruimte van circa 76m<sup>2</sup> en anderzijds een heerlijk stadsappartement van circa 89m<sup>2</sup> met een hoge mate van comfort.

Verscholen achter een ouderwetse winkelgevel op loopafstand van de Paleistuinen en midden in het Hofkwartier met al zijn activiteit en gezelligheid. De ruime bestemming draagt mede bij aan de veelzijdigheid. Met dit pand kun je bijvoorbeeld een ideale combinatie van wonen en werken maken, maar ook kiezen voor een werkplek met bovengelegen te verhuren woning of juist andersom. Recent is het object geheel gemoderniseerd en is er weer een solide basis neergezet.

Indeling (voor de maatvoering wordt verwezen naar de plattegronden):

Prinsestraat 90a:

- Gezamenlijke entree met vaste kast waarin de meters aanwezig zijn;
- Entree commerciële ruimte;
- Open ruimte met daarin een compleet uitgeruste keuken en vaste kast met opstelplaats C.v.-ketel;
- Via een kleine trap is het achtergelegen gedeelte bereikbaar;
- Hier bevindt zich een badkamer met toilet en douche;
- Tevens een riante open ruimte met raampartij welke voor de nodige lichtinval zorgt;
- Een loopdeur geeft hier nog toegang tot een beknopde buitenruimte.

Prinsestraat 90c:

- De gezamenlijke entree geeft oegang tot een gang met fraaie trappartij naar de woning;
- Via openslaande stalen deuren bereik je de lichte en open leefruimte;
- Voldoende ruimte voor een zit- en eethoek en uitgerust met vaste kasten;
- Volledig uitgeruste en moderne keuken met kookeiland;
- Kleine studeer-/logeerkamer grenzend aan de keuken;
- Praktische en goed bemeten bijkeuken met opstelplaats voor wasmachne en droger;
- Open stalen trap naar de speelse 2e verdieping;
- Sfeervolle vide annex slaapvertrek met dakramen;
- Ruim bemeten badkamer met afgesloten toilet, vrijstaand ligbad, douche en wastafelmeubel.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1899;
- Gelegen op eigen grond;
- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 89m<sup>2</sup>, het hele object heeft een oppervlakte van circa 200m<sup>2</sup>;
- Actieve (hoofd-)VvE, collectieve opstalverzekering, onderhoud gezamenlijk maar via incidentele bijdragen hetgeen ook als zodanig is vastgelegd door de V.V.E.;
- Energielabel nr. 90c: C geldig tot 13 december 2032 en nr. 90a: A++ geldig tot 14 december 2032;
- Voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, diverse inbouwverlichting en stalen elementen;
- Geheel voorzien van laminaat vloer, m.u.v. de natte ruimten;
- Gelegen in gebied dat is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht;
- Verwarming en warm water middels 2 C.v.-ketels, boven tevens voorzien van airconditioning;
- Aangepaste elektrische installatie met grote capaciteit per eenheid;

- In de koopakte zullen een asbest-, niet bewonings-, ouderdoms- en materialenclausule worden opgenomen;
- Verkoop geschied onder voorbehoud van gunning;
- Projectnotaris, Drost en Juten Notarissen;
- Oplevering in overleg.

Kortom, een echte kans voor iemand die op zoek is naar iets bijzonders midden in de stad.

Interesse in dit huis? U kunt een eigen NVM-aankoopmakelaar inschakelen. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en kunt u tijd, geld en zorgen besparen.

Adressen van collega NVM- aankoopmakelaars vindt u op Funda. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod.

Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

#### ENGLISH

This surprising object in the center of The Hague consists of 2 split and independent units. On the one hand a versatile commercial space of approximately 76m<sup>2</sup> and on the other hand a wonderful city apartment of approximately 89m<sup>2</sup> with a high degree of comfort.

Hidden behind an old-fashioned shopfront within walking distance of the Palace Gardens and in the middle of the Hofkwartier with all its activity and conviviality. The spacious destination also contributes to the versatility. With this building, you can, for example, create an ideal combination of living and working, but you can also opt for a workplace with a rental house above or the other way around. The object has recently been completely modernized and a solid foundation has been laid.

Layout (for dimensions, please refer to the floor plans):

#### Prinsestraat 90a:

- Communal entrance with fixed cupboard in which the meters are present;
- Entrance commercial space;
- Open space containing a fully equipped kitchen and fixed cupboard with central heating boiler;
- The rear part is accessible via a small staircase;
- Here is a bathroom with toilet and shower;
- Also a spacious open space with windows that provide the necessary light;
- A wicket door gives access here to a concise outdoor space.

#### Prinsestraat 90c:

- The joint entrance gives access to a hallway with beautiful stairs to the house;
- You reach the light and open living space through French doors;
- Sufficient space for a sitting and dining area and equipped with fixed cupboards;
- Fully equipped and modern kitchen with cooking island;
- Small study/guest room adjacent to the kitchen;
- Practical and well-sized utility room with space for washing machine and dryer;
- Open steel staircase to the playful 2nd floor;
- Atmospheric loft annex bedroom with skylights;
- Spacious bathroom with closed toilet, freestanding bath, shower and washbasin.

Particularities:

- Year of construction: 1899;
- Located on private land;
- Living area: approximately 89m<sup>2</sup>, the entire object has an area of approximately 200m<sup>2</sup>;
- Active (main) VvE, collective home insurance, joint maintenance but through incidental contributions, which is also recorded as such by the V.V.E.;
- Energy label no. 90c: C valid until December 13, 2032 and no. 90a: A++ valid until December 14, 2032;
- Equipped with plastic frames with double glazing, various built-in lighting and steel elements;
- Fully equipped with laminate flooring, with the exception of the wet areas;
- Located in an area designated as a Protected Cityscape;
- Heating and hot water through 2 central heating boilers, upstairs also with air conditioning;
- Customized electrical installation with large capacity per unit;
- An as-is, asbestos, non-habitation, age and materials clause will be included in the purchase deed;
- Sale is subject to award;
- Project Notary, Drost and Juten Notaries;
- Delivery in consultation.

In short, a real opportunity for someone looking for something special in the middle of the city.

Interested in this house? You can use your own NVM purchase broker. Your NVM purchase broker stands up for your interests and can save you time, money and worries. You will find addresses of fellow NVM purchase brokers on Funda. This information is entirely non-binding, intended exclusively for the addressee and is not intended as an offer. The selling broker and its client cannot accept any liability with regard to the correctness of the information provided, nor can any rights be derived from the information provided.

## Kenmerken

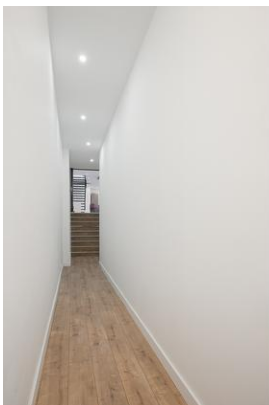
Vraagprijs	: € 750.000,-
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 675 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 89 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Bovenwoning en parterre
Bouwjaar	: 1899
Ligging	: In centrum
Tuin	: Patio
Garage	: Geen garage
Energie label	: C respectievelijk A++
Verwarming	: C.V.-Ketel, twee maal
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	Airconditioning in 90c
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom

## Locatie

Prinsestraat 90 c  
2513 CG 'S-GRAVENHAGE



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



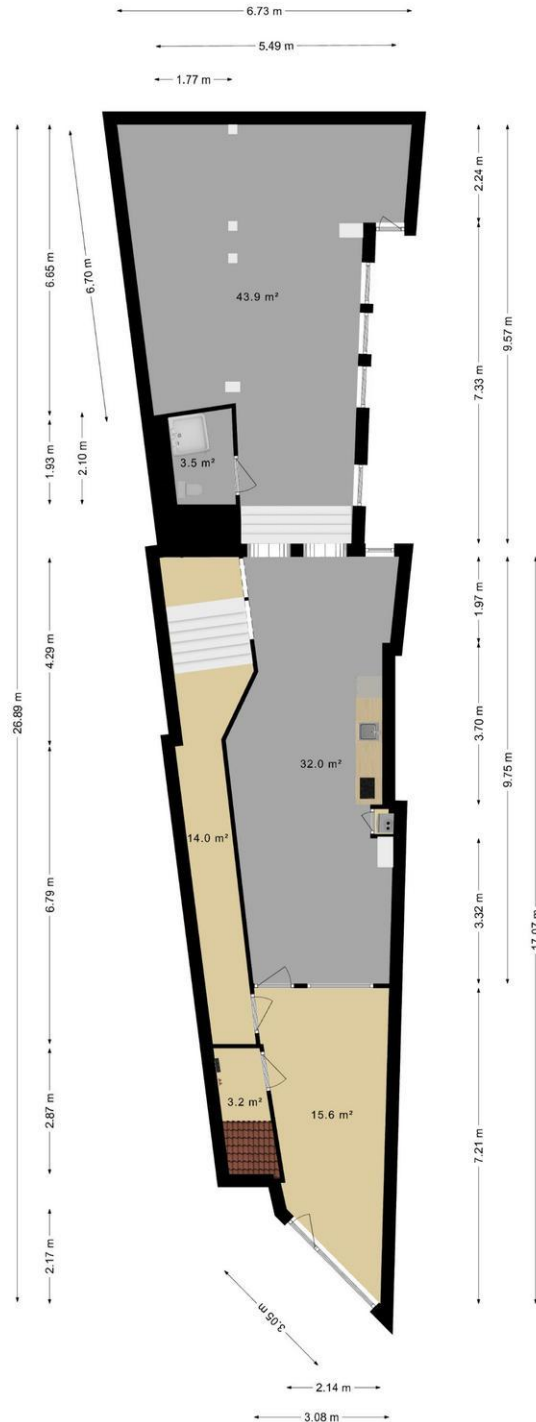
## Foto's



## Foto's

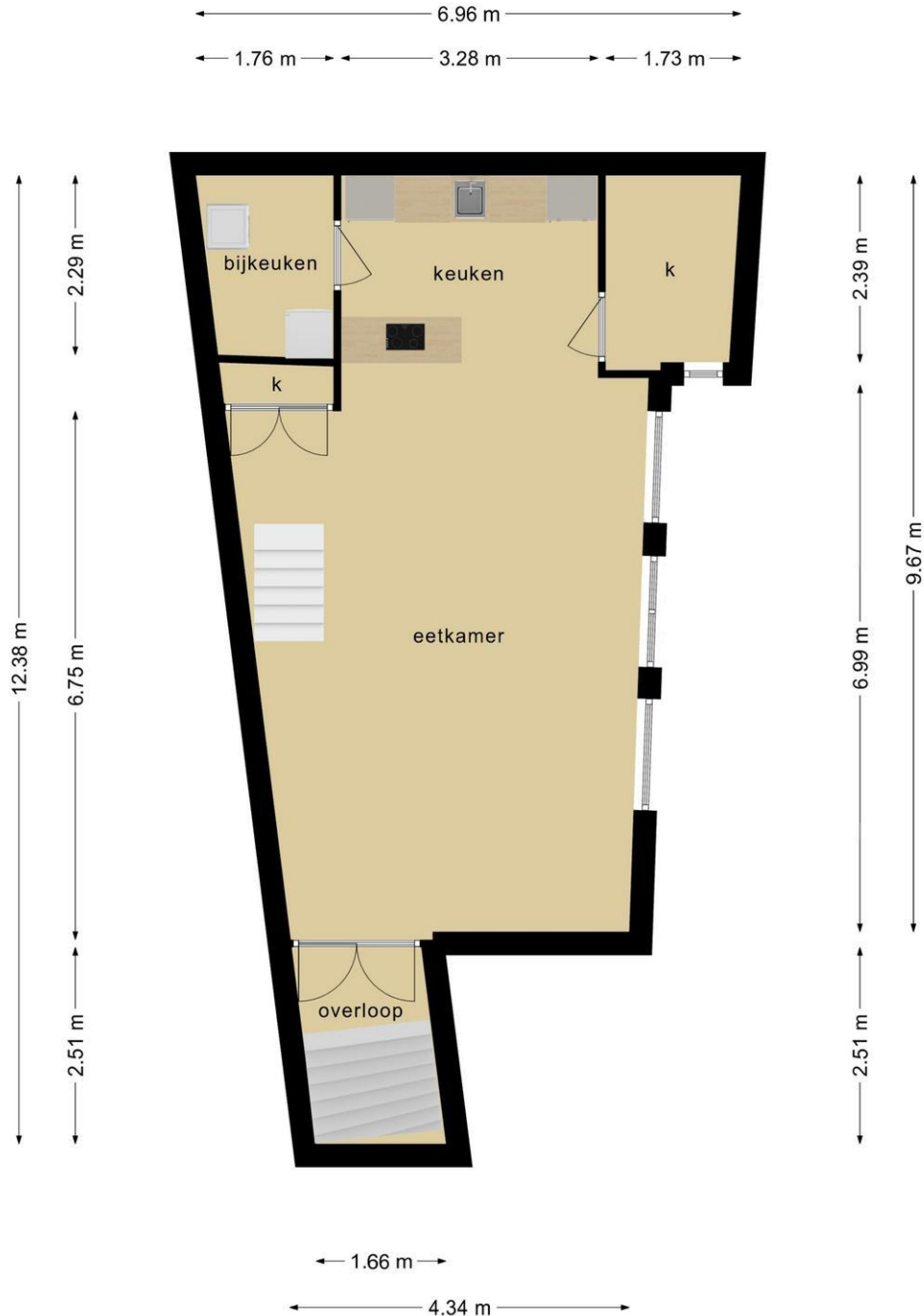


## Plattegrond



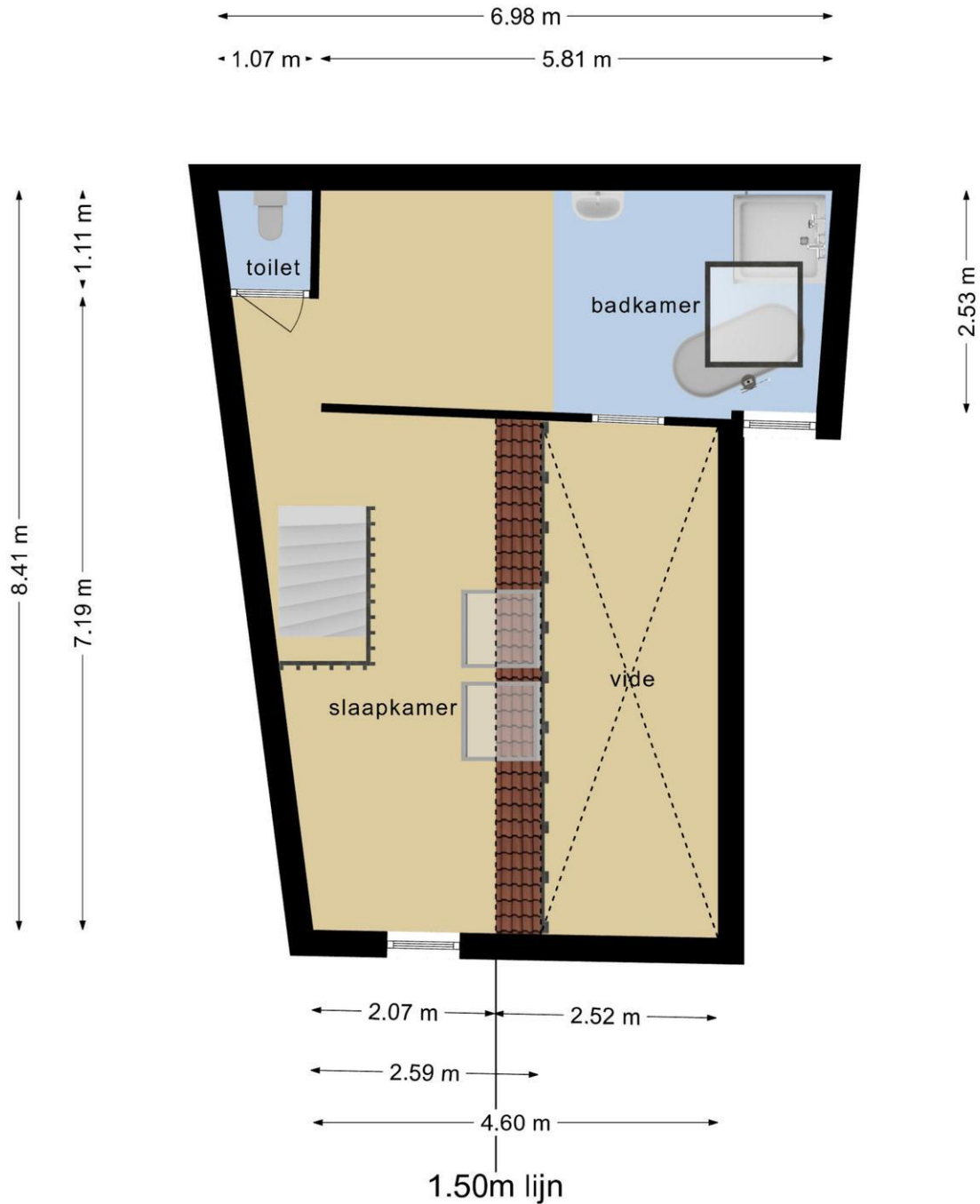
Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca. 112 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

## Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Bijzonderheden

Verwachte oplevering: in overleg.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Per 1 januari 2018 kunnen Verenigingen van Eigenaren zelfstandig schulden aangaan. Bij overdracht van een appartement is in zo'n geval de koper aansprakelijk voor het deel van de verkoper in de schuld van de VvE. De notaris zal dit moeten navragen bij de VvE, voordat de leveringsakte gepasseerd kan worden. Verkoper heeft aan koper ter hand gesteld de op het moment van tot stand komen van deze overeenkomst voorhanden zijnde VvE stukken. Koper verklaart deze stukken te hebben ontvangen en van de inhoud kennis te hebben genomen. Verkoper staat niet in voor andere VvE besluiten dan aan hem kenbaar waren ten tijde van de totstandkoming van deze overeenkomst en aanvaard terzake geen enkele aansprakelijkheid.

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Dit houdt in dat bij het notarieel transport, kosten aan de koper worden doorberekend ter grootte van deels circa 3,5% van de koopsom en deels 10,9% (afhankelijk van de wijze van financiering en of koper het object als hoofdverblijf gaat bewonen anders geldt een ander tarief overdrachtsbelasting). Onder deze kosten vallen o.a. de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notariskosten.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze, conform artikel 5.1 van de model overeenkomst van de NVM, een bankgarantie c.q. waarborgsom stellen/storten ter grootte van 10% van de koopsom uiterlijk 5 weken na wilsovereenstemming. Wilsovereenstemming geschiedt op het moment van mondelinge overeenstemming over alle voorwaarden.

De notariskeuze (voor wat betreft de akte van levering) is een wezenlijk onderdeel van deze overeenkomst en derhalve aan verkoper voorbehouden. Drost en Juten Notarissen.

Aan de koopovereenkomst zal geen lijst van zaken worden toegevoegd. Het verkochte zal worden ontdaan van losse aangebrachte, meubelen en accessoires. Er zal verder niets aan het verkochte worden toegevoegd of uit worden weggenomen. Eventueel kunnen er meubelen worden overgenomen. Hierover zullen partijen in gesprek gaan nadat overeenstemming is bereikt.

## **In de koop- en leveringsakte worden de volgende bepalingen opgenomen:**

Partijen komen overeen, dat het bij verkoper in rekening te brengen honorarium van voormelde notaris betreffende aanvullende kosten, zoals bijvoorbeeld kosten betreffende het uitstellen van een leveringsdatum of royement inzake de hypotheek van verkoper of andere kosten niet meer zal bedragen dan € 200,- (ofwel € 250,- indien een gedeeltelijk royement verleend wordt) exclusief BTW en kadastrale verschotten en betreffende het opstellen van een volmacht ten behoeve van verkoper niet meer dan € 75,- excl. BTW. De eventuele meerkosten zijn voor rekening van koper. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan verkoper, zal bij de levering van het verkochte door koper aan verkoper worden voldaan en mitsdien worden opgenomen in de nota's van afrekening die voormelde notaris terzake van de levering zal opmaken.

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper, onverminderd hetgeen in artikel 14.3 is bepaald, zonder voorafgaande ingebrekestelling, een rente van 6% over de koopsom op jaarbasis verschuldigd, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van verkoper ligt.

1. De door verkoper en/of verkopende makelaar direct en/of indirect verstrekte informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de verstrekte informatie onjuist is en/of fouten bevat en/of onvolledig is.
2. Koper verplicht zich zelfstandig de verstrekte informatie te (laten) controleren en zich zelfstandig een beeld te vormen van de feiten en omstandigheden die bij de aankoopbeslissing van belang zijn. Koper verplicht zich, voor zover koper daartoe onvoldoende deskundig is, zich door eigen deskundigen ter zake te laten adviseren.
3. De vermelding van het gebruiksoppervlakte is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De juistheid wordt door verkoper of verkopend makelaar echter niet gegarandeerd. Het bepaalde in lid 2 is hierop onverminderd van toepassing. De in promotie vermelde oppervlakte van het object is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. Koper verplicht zich zelfstandig de oppervlakte vast te (laten) stellen. De opgegeven maatvoering is vastgesteld door ZIEN24!.
4. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden terzake geen enkele aansprakelijkheid ten opzichte van koper en/of derden.

Verkoper en koper geven hierbij de passerende notaris toestemming om een ontwerp van de akte van levering te doen toekomen aan de makelaar van verkoper en voor zover nodig de makelaar van koper. In geval van een financiering geeft koper bij deze voorts toestemming aan die notaris om een kopie van de eventuele hypotheekakte en/of zijn nota van afrekening te doen toekomen aan de tussenpersoon met betrekking tot die financiering. Verkoper geeft hierbij tevens toestemming aan de notaris om zijn nota van afrekening te doen toekomen aan de verkopend makelaar.

Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper voor verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Eventuele aanwezige bodemverontreiniging wordt geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Koper vrijwaart verkoper voor aanspraken van derden ten aanzien van de toestand van de bodem.

- 1) Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte is gebouwd rond 1899. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe onroerende zaken. Verkoper staat niet in voor de algehele bouwkundige staat inclusief (evt. loden) leidingen en installaties. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Verkoper draagt zorg voor het juist beheeren van het verkochte in de periode van het sluiten van de koopovereenkomst tot de feitelijke transportdatum. Desgewenst heeft koper het recht om op de datum van notarieel transport het verkochte te inspecteren. Bij juridische levering gaat het risico van aanwezigheid van gebreken over op koper.
- 2) Iedere aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot zichtbare en/of onzichtbare gebreken is uitgesloten.
- 3) Verkoper heeft koper erop gewezen dat koper desgewenst in de gelegenheid wordt gesteld voor het aangaan van deze overeenkomst een bouwtechnische keuring inclusief asbestinventarisatie en een bodemonderzoek te laten uitvoeren.
- 4) Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

#### Uitleg van bovenstaand artikel:

De bovenstaande bepaling betekent dat verkoper niet is aan te spreken op gebreken. Het is daarom belangrijk dat de

koper zelf onderzoek verricht. Dit onderzoek kunt u onder meer laten verrichten door middel van een deskundige. Het is normaal dat een onroerende zaak van een bepaalde leeftijd door het gebruik en tijdsverloop slijtage (= gebreken) vertoont. Een bouwkundige keuring kunt u aanvragen bij een bouwkundig bureau naar uw keuze. Het is verstandig in de onderhandelingen betreffende de aankoop van de onroerende zaak een voorbehoud dienaangaande op te nemen.

Partijen verklaren er mee bekend te zijn, dat mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Iedere aansprakelijkheid van verkoper ter zake is uitgesloten.

Het verkochte is voorzien van een energieprestatiecertificaat waarvan een kopie aan koper is/wordt overhandigd.

Koper geeft de notaris opdracht tot het opnemen van de letterlijke tekst van alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen in de (concept)akte van levering. Koper accepteert uitdrukkelijk alle in de akte van levering opgenomen bepalingen.