



Frisia Makelaars

DYNAMIS

Winkel- woonhuis | Paleispromenade

Zichtlocatie

Rijksmonument

Reeds gesplitst



TE KOOP

Noordeinde 158 + 158A
2514 GR 's-Gravenhage

Contactpersoon: Bobbi van Niel



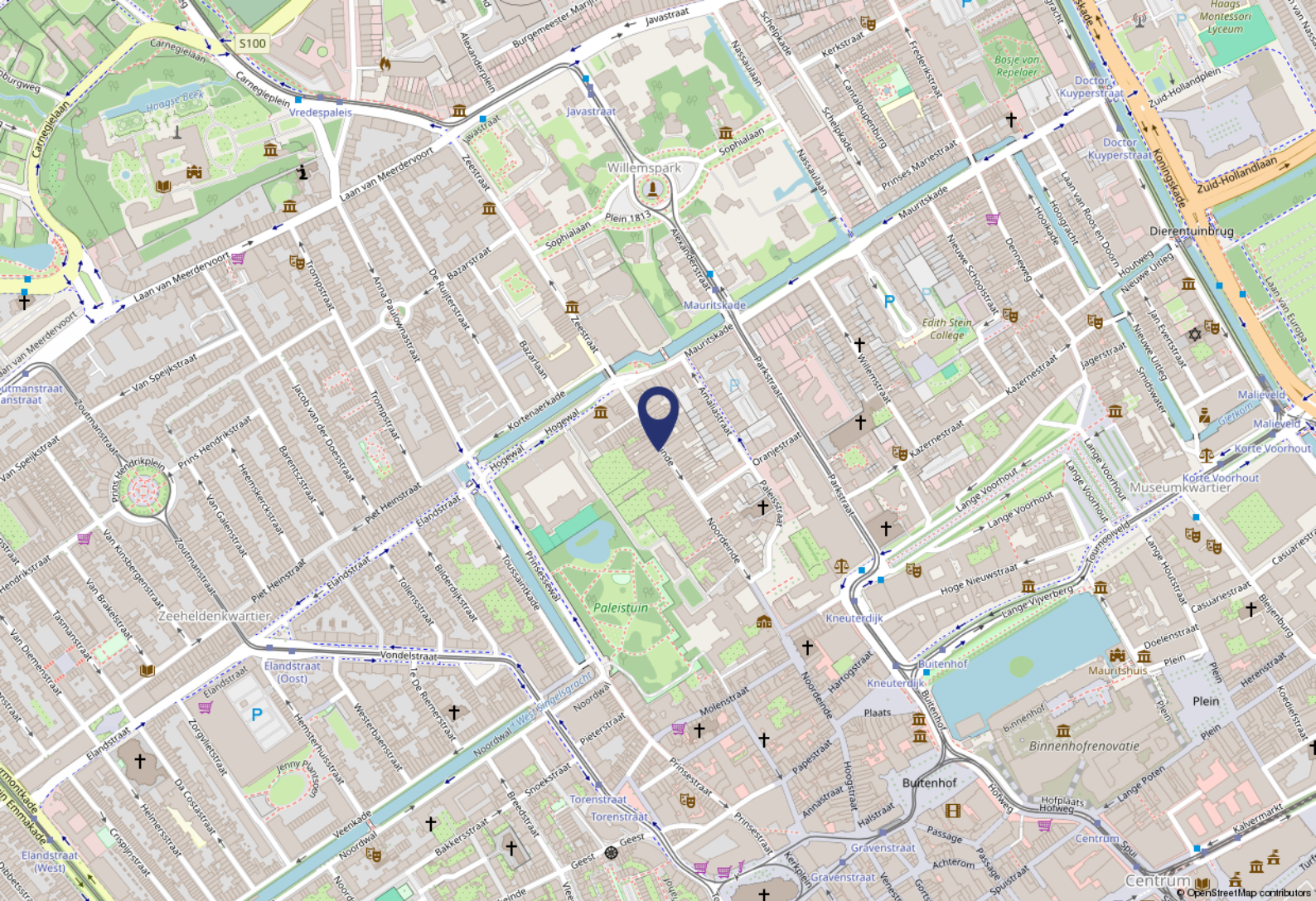
funda in business





Omgevingsfactoren

Gelegen aan het statige Noordeinde, te midden van de bruisende binnenstad van Den Haag, bieden wij aan: Noordeinde 158/158A. Dit bijzondere rijksmonument, vermoedelijk daterend uit de 17e eeuw, straalt karakter en historie uit. Het Noordeinde staat bekend als één van de meest chique winkelstraten van Den Haag, met een mix van hoogwaardige boetieks, galeries, horeca en de nabijheid van het Koninklijk Paleis.



Locatie

Bereikbaarheid

De centrale ligging zorgt voor uitstekende bereikbaarheid. Openbaar vervoer, waaronder trams 1 en 16 en bussen 22 en 24 stoppen in de directe nabijheid, waardoor verbindingen met andere delen van de stad eenvoudig zijn.

Met de auto is het pand bereikbaar via diverse hoofdwegen richting het centrum van Den Haag. Parkeren kan in de directe omgeving, onder andere in de nabijgelegen parkeergarage Parking Noordeinde.

Parkeren

Het pand beschikt niet over eigen parkeermogelijkheden. In de directe omgeving is betaald parkeren aan de openbare weg mogelijk. Tevens is het mogelijk om te parkeren in nabijgelegen garages, waaronder Parking Noordeinde.

Objectgegevens

Objectomschrijving

De exacte ouderdom is niet bekend, maar gezien de ligging en bouwstijl is een datering in de 17e eeuw aannemelijk. De op vlucht gebouwde bakstenen voorgevel heeft een kroonlijst uit circa 1750 met rijke Lodewijk XIV-consoles.

Het winkel-woonhuis is aangemerkt als rijksmonument en kent derhalve geen energielabel.

Het pand kenmerkt zich door zijn indrukwekkende gevel en unieke indeling. De winkelruimte van circa 364 m² bevindt zich grotendeels op de begane grond en biedt een uitnodigende en ruime uitstraling. Aan de achterzijde van het pand bevindt zich een opbouw, die in 2011 is gerenoveerd en uitzicht biedt op de Koninklijke Stallen. Gedurende enkele decennia werd de winkelruimte gevuld door het gerenommeerde Antiquariaat L.B. Kretzschmar, een begrip onder boekliefhebbers en verzamelaars. Sinds januari van dit jaar is de ruimte vrijgekomen, wat kansen biedt voor een nieuwe invulling.

Zowel de winkelruimte als het bovenhuis hebben aandacht nodig en zijn in matige staat van onderhoud.

Via het voorportaal, is er een separate entree naar het bovenhuis. De winkelruimte en het bovenhuis zijn reeds gesplitst, ook de nutsvoorzieningen zijn gescheiden. Achter de entree van het bovenhuis bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping, via de overloop zijn zowel het aparte toilet, als de ruime woonkamer (en suite), keuken en slaapkamer te bereiken.

Via de overloop is tevens de tweede verdieping bereikbaar, waar zich de badkamer, twee slaapkamers aan de voorzijde en één slaapkamer aan de achterzijde bevinden. Middels een ruime vliering is er voldoende ruimte voor opslag.

Alle kozijnen van het bovenhuis zijn van hout en voorzien van enkel glas, de kozijnen in de woonkamer kennen een uniek glas in lood element.

Op dit moment is er GEEN sprake van een vereniging van eigenaren.

Metrage Noordeinde 158 (winkel)

De totale oppervlakte bedraagt circa 364 m² v.v.o. (conform NEN 2580), als volgt verdeeld:

- Kelder: circa 12 m² v.v.o.;
- Begane grond: circa 231 m² v.v.o.;
- Eerste verdieping: circa 121 m² v.v.o..

Metrage Noordeinde 158 A (woning)

De totale oppervlakte bedraagt circa 159 m² v.v.o. (conform NEN 2580), als volgt verdeeld:

- Eerste verdieping: circa 86 m² v.v.o.;
- Tweede verdieping: circa 73 m² v.v.o..

Opleveringsniveau

Het object wordt leeg en bezemschoon opgeleverd, op basis van 'As is, where is'.

Bestemmingsplan

'St. Jacobskerk e.o.' vastgesteld d.d. 17-10-2013.

Het object valt onder bestemmingscategorie 'Gemengd-1'.

Voor het volledige bestemmingsplan kunt u terecht op: omgevingswet.overheid.nl

Energielabel

Het object beschikt niet over een energielabel, aangezien het een monument betreft.

Koopgegevens

Verkoopprijs

€ 1.550.000,- k.k.

Aanvaarding

In overleg.

Kadastrale gegevens winkels

Gemeente: 's-Gravenhage

Sectie: D

Nummer: 1777

Appartementsindex: A1

Kadastrale gegevens woonhuis:

Gemeente: 's-Gravenhage

Sectie: D

Nummer: 1777

Appartementsindex: A2

BTW

Bij de overdracht en levering is geen BTW verschuldigd.

Zekerheidsstelling

Bij ondertekening van de koopovereenkomst zal koper ter meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom voldoen op kwaliteitsrekening van de notaris binnen 10 werkdagen, nadat de wilsovereenstemming door beide partijen is getekend.

Koopakte

Standaard NVM koopakte BOG.

Verhuur

De winkelruimte van circa 364 m² v.v.o. is tevens beschikbaar voor verhuur.

De huurprijs bedraagt € 75.000,- per jaar. Over de huurprijs is geen BTW verschuldigd.

Opleveringsniveau in overleg, in basis wordt uitgegaan van casco verhuur. De waarborgsom bedraagt drie maanden bruto betalingsverplichting incl. BTW. Er is een bijdrage aan de winkeliersvereniging (BIZ). De bijdrage bedraagt € 550,- per jaar.

Overige huurcondities zijn op aanvraag beschikbaar.

Bovenstaande objectinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Vermelding van vloer- en overige oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen in werkelijkheid afwijken. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Koopvoorwaarden

Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

- Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennisgenomen van de vrijblijvende objectinformatie en aanvaardt uitdrukkelijk de inhoud hiervan.
- Koper wordt in de gelegenheid gesteld de onroerende zaak voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de onroerende zaak te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.
- Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 200 jaar oud is. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe panden. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, verwarming en warmwaterinstallaties met toebehoren, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.
- In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze 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 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.

- Het Verkochte zal worden verkocht en geleverd op basis van het 'as is where is'-principe.

- Koper is ermee bekend dat er op dit moment geen actieve Vereniging van Eigenaars (VvE) is met betrekking tot het verkochte object. Koper aanvaardt dat de afwezigheid van een actieve VvE en de daarmee gepaard gaande verplichtingen en risico's geheel voor zijn/haar rekening en risico komen. Verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele gevolgen van het ontbreken van een actieve VvE.

- Indien de waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens de overdracht binnen 6 maanden na een voorgaande overdracht kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting was verschuldigd vergelijk artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

- Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen zal aan koper een rentevergoeding ad. 8,5% van de koopsom op jaarbasis in rekening worden gebracht, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering, te voldoen gelijktijdig met de koopsom bij de eigendomsoverdracht. De vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van verkoper ligt.

- Energielabel is niet van toepassing, gezien het een rijksmonument betreft.

- Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Indien koper kiest voor een notariskantoor welke is gevestigd met een omtrek verder dan 25 kilometer van het verkochte dan kunnen de volgende kosten door verkopende makelaar en diens opdrachtgever in rekening worden gebracht bij koper.

1) Eventuele aanvullende notariële kosten, bijvoorbeeld het opstellen van een volmacht, die aan verkoper in rekening worden gebracht.

2) Kosten van vervoer en uurloon. Deze kosten dienen te worden betaald en verrekend bij de in de koopakte vermelde notaris, op de dag van de eigendomsoverdracht.

- Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte (woning) niet zelf heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve 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 overeen gekomen, 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.

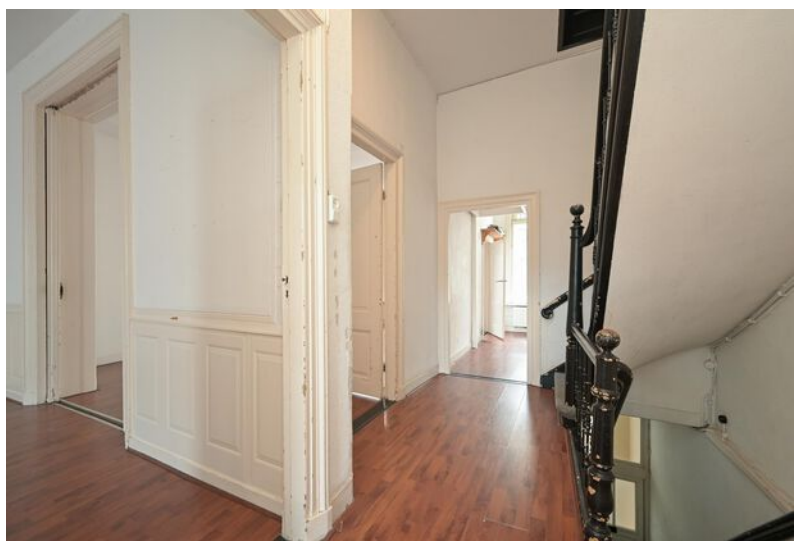
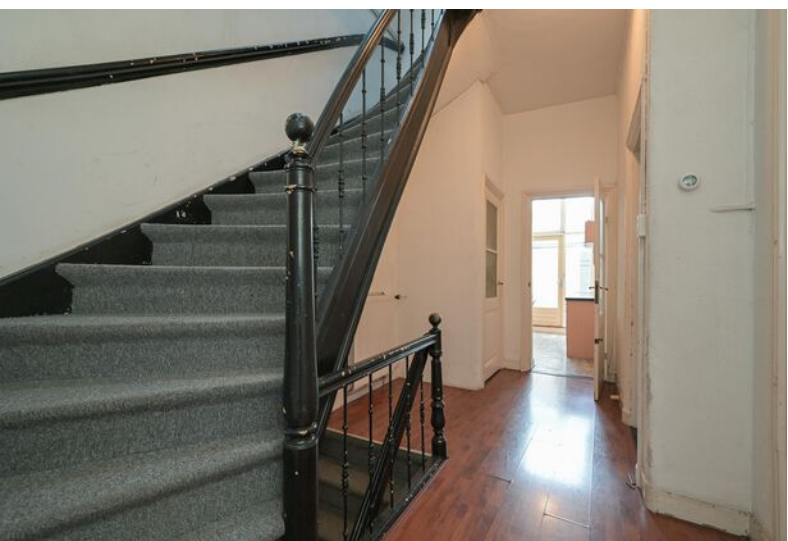
Van toepassing zijnde gegevens met betrekking tot de onroerende zaak zijn eveneens op verzoek bij ons op kantoor ter inzage. Dit zijn bijvoorbeeld: stukken van de vereniging van eigenaren, huishoudelijke reglementen, eigendomsbewijs, splitsingsakte, splitsingstekening, reglementen, erfpachtvoorwaarden.













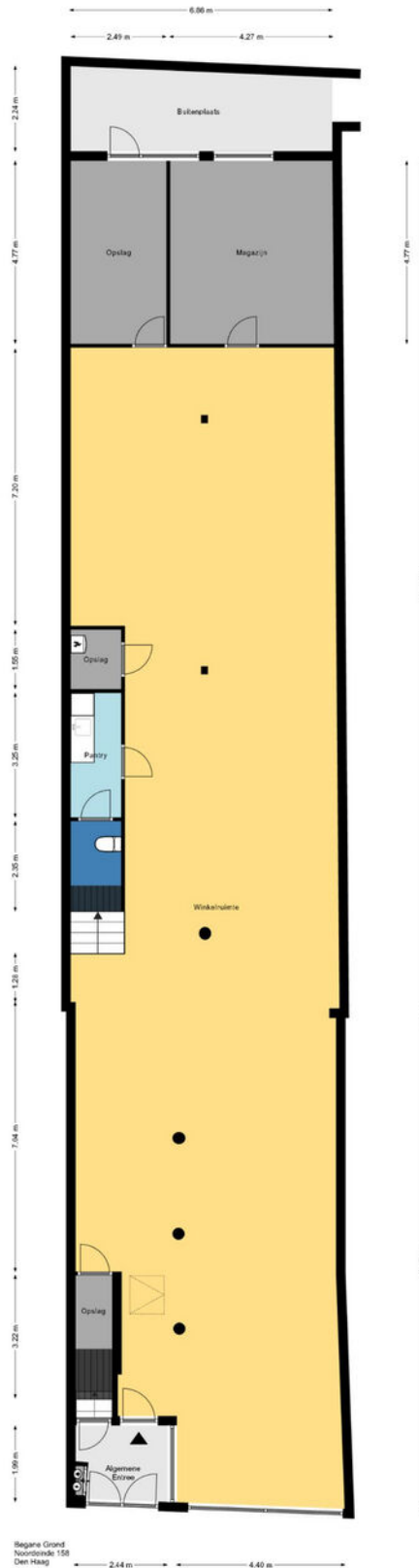






Plattegrond - Begane Grond

Noordeinde 158



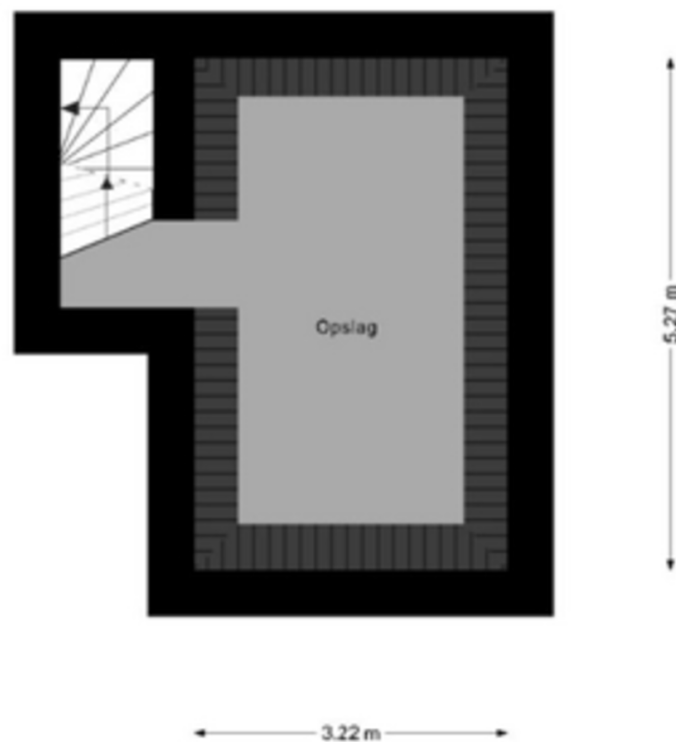
Plattegrond - 1e Verdieping

Noordeinde 158



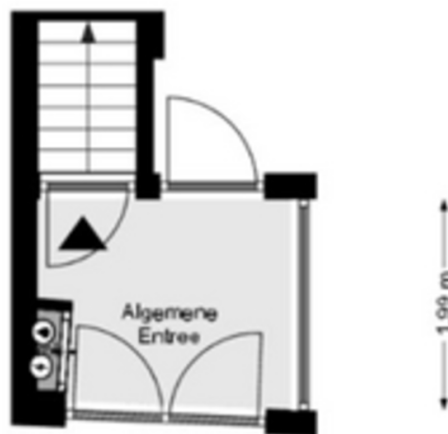
Plattegrond - Kelder

Noordeinde 158



Plattegrond - Begane Grond

Noordeinde 158A



Begane Grond
Noordeinde 158A
Den Haag

2.44 m

1.99 m

Plattegrond - 1e Verdieping

Noordeinde 158A



Plattegrond - 2e Verdieping

Noordeinde 158A



Kadastrale kaart



Adres:
Noordeinde 158

Gemeente:
's-Gravenhage

Postcode / Plaats:
2514 GR 's-Gravenhage

Sectie / Perceel:
D / 1118

Het Bedrijfs Onroerend Goed team

Onbezorgd de vastgoedmarkt op? Kies voor Frisia Makelaars!

Veertig enthousiaste vakmensen, die boordevol kennis en ervaring zitten, staan voor u klaar. Dat betekent altijd de juiste adviseur aan uw zijde, op het juiste tijdstip. U heeft een beslissing genomen om een belegging, kantoor-, winkel- of bedrijfspand te (ver)kopen of (ver)huren. De lijnen tussen collega-adviseurs zijn kort, waardoor er snel geschakeld kan worden. Niet geheel onbelangrijk in een bruisende vastgoedmarkt. Wij willen u ontzorgen met onze vakkennis en daadkracht.

Haagse wortels met een robuust Fries tintje

Sinds de jaren 20 dragen wij de naam Frisia Makelaars met trots. De oprichter begeleidde Friese cliënten, die zich in Den Haag wilden vestigen. Sindsdien zijn wij zowel actief in de woningmakelaardij als in de zakelijke markt. Dat verklaart onze brede blik en enorme kennis van de regio Haaglanden. Daarnaast maken wij deel uit van het samenwerkingsverband Dynamis. Wij hebben de krachten gebundeld van twaalf regionale makelaarskantoren, met dertig vestigingen in heel Nederland. Dat is nog méér expertise en kennis waar we uit kunnen putten, om u nog beter van dienst te kunnen zijn.

Marktkennis

Missie

Allround dienstverlener

Professionaliteit

Visie

Service

Persoonlijke benadering



Frisia Makelaars





Javastraat 1a | 2585 AA Den Haag
bog@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl | 070 - 342 01 01



Frisia Makelaars

