

# KOPPELSTOKSTRAAT 7

2583 CB 'S-GRAVENHAGE







## EDWIN ROSENBRAND

Makelaar

---

[rosenbrand@frisimakelaars.nl](mailto:rosenbrand@frisimakelaars.nl)

06-29060134

---

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.

---

Edwin Rosenbrand



# INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Kenmerken	5
Extra informatie	08
Begane grond	10
1de verdieping	13
2de verdieping	14
Plattegronden	26
Lijst van zaken	30
Aanvullende clausules	35
Extra informatie	36
Aantekeningen	40



# OVER DEZE WONING

Heeft u altijd willen wonen in Scheveningen nabij het strand en de Haven? Dat kan in deze royale 7 meter brede eengezinswoning met 4 slaapkamers en een privé terras van ca. 39m<sup>2</sup> waar u elk moment van de dag kunt genieten van de zon. Daarnaast grenst uw eigen berging aan het privé terras op het dekniveau en beschikt u ook over een eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage.

---

Have you always wanted to live in Scheveningen near the beach and the Harbour? It is possible in this spacious 7 meter wide single-family house with 4 bedrooms and a private terrace of approx. 39m<sup>2</sup> where you can enjoy the sun every moment of the day. In addition, your own storage room is adjacent to the private terrace on the deck level and you also have your own parking space in the underground parking garage.







## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 950.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	5
SOORT WONING:	EENGEZINSWONING	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	2014	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	185 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	NOORDWEST
PERCELOPPERVLAKTE:	0 M <sup>2</sup>	WIJK:	-
INHOUD:	610 M <sup>3</sup>	ENERGIELABEL:	A+



# KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 185m<sup>2</sup> excl. terras ca. 39m<sup>2</sup>
  - Inhoud ca. 610m<sup>3</sup>
  - Actieve VvE, bijdrage thans € 168,10 per maand (appartement en parkeerplaats)
  - CV-ketel, type Intergas, bouwjaar 2014
  - Warmteterugwininstallatie, type Zehnder Stork Air, bouwjaar 2014
  - Vloerverwarming
  - Volledig geïsoleerd
  - Energie label A+
  - Erfpachtscanon eeuwigdurend afgekocht
  - Bouwjaar 2014
  - Gemeten conform NVM Meetinstructie
- Gebruiksoppervlakte woningen
- Koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure







## FEATURES

- Living area approx 185m<sup>2</sup> excluding terrace approx 39m<sup>2</sup>.
- Capacity approx 610m<sup>3</sup>
- Active VvE, contribution currently € 168,10 per month (apartment and parking)
- Central heating boiler, type Intergas, built in 2014
- Heat recovery system, type Zehnder Stork Air, built in 2014
- Floor heating
- Fully insulated
- Energy label A+
- Leasehold fee bought off in perpetuity
- Construction year 2014
- Measured according to NVM Measuring Instruction Useable Area Homes
- Buyer accepts the property information and additional clauses in the brochure

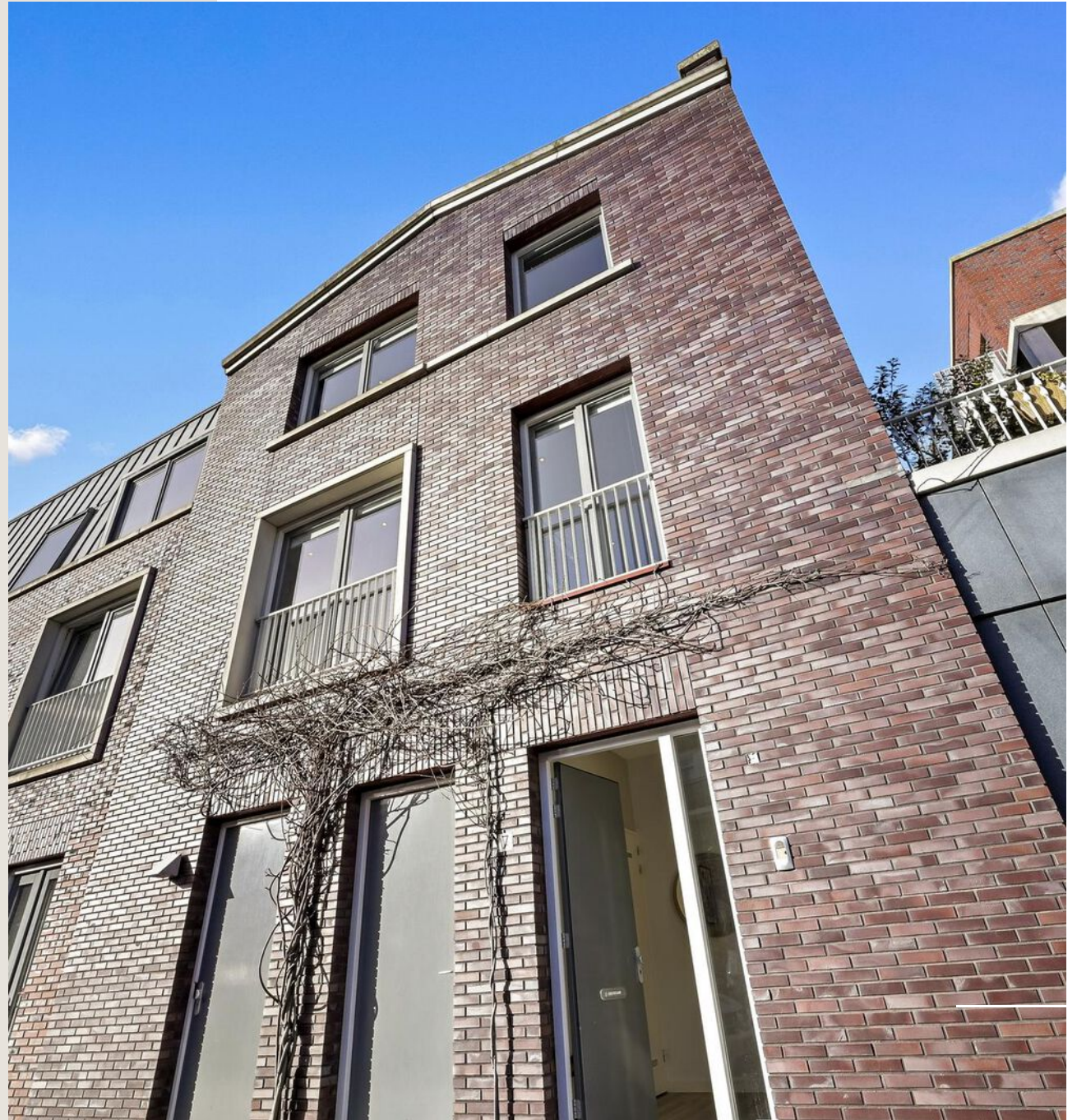


# EXTRA INFORMATIE

Deze woning is zeer centraal gelegen. Een diversiteit aan horecagelegenheden in de binnenhaven op loopafstand en om de hoek kunt u terecht voor uw dagelijkse boodschappen. Richting de kust het strand en de duinen op 5 minuten loopafstand en richting centrum van Den Haag het populaire Statenkwartier met de beroemde winkelstraat De Fred.

---

This property is very centrally located. A variety of catering establishments in the inner harbor within walking distance and around the corner you can go for your daily shopping. Towards the coast the beach and dunes at 5 minutes walking distance and towards the center of The Hague the popular Statenkwartier with the famous shopping street De Fred.







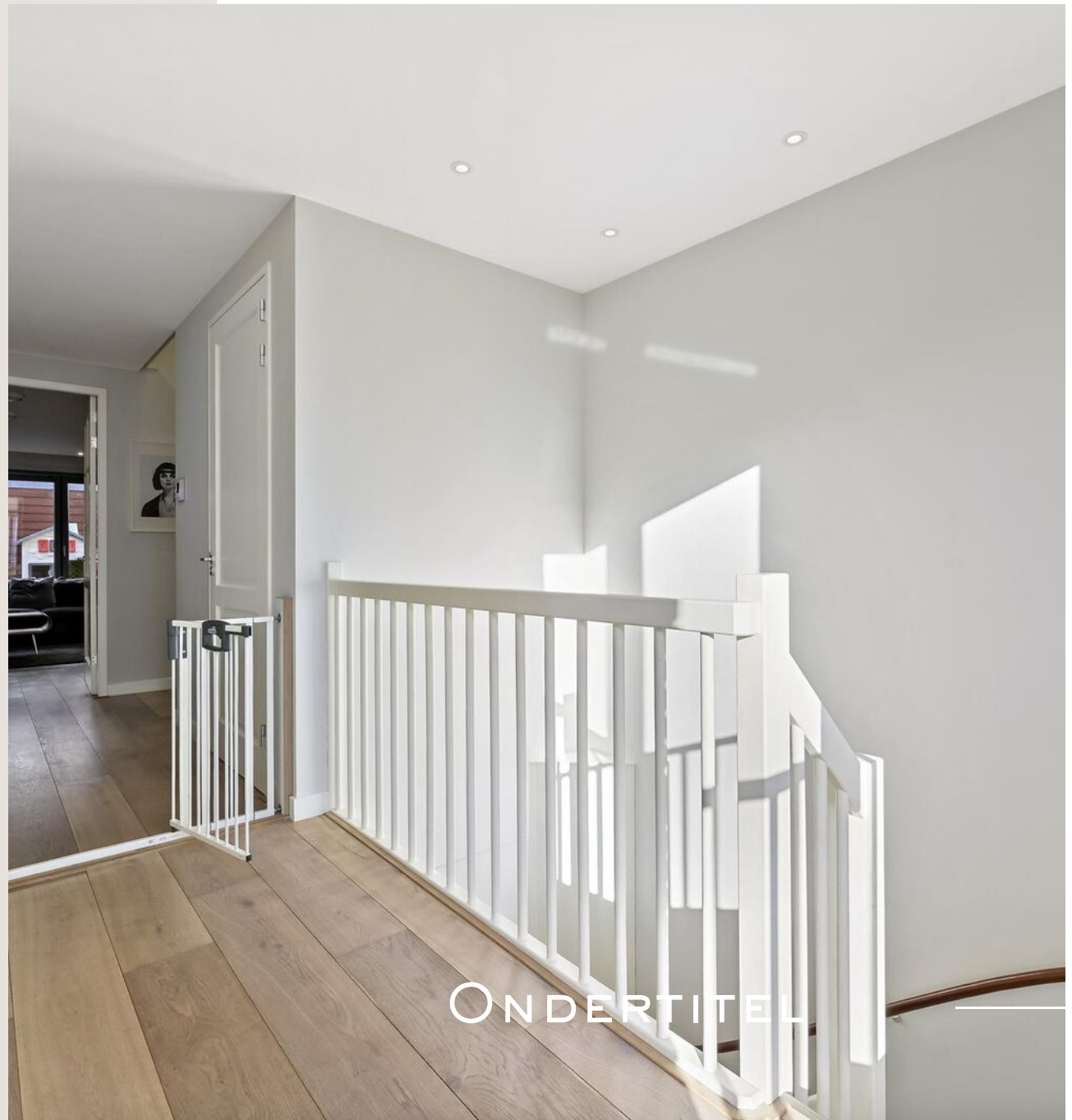
# BEGANE GROND

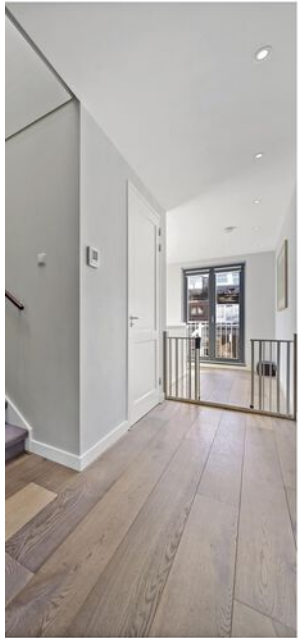
Entree woning begane grond: hal met garderobe en meterkast. De aansluitende opslagruimte kunt u tevens via een buitendeur bereiken.

-----

## Layout:

Entrance house first floor: hall with wardrobe and meter cupboard. The adjacent storage room can also be reached via an outside door.













## EERSTE VERDIEPING

Trap naar 1e etage:

overloop, w.c. met fontein, royale woonkamer over de volle breedte met fraaie eikenhouten lamelparketvloer. Vanuit de woonkamer haalt u buiten naar binnen door een harmonicadeur en heeft u toegang tot het zonnige terras. Luxe L-vormige keukenopstelling met eetbar. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten 5-pits gaskookplaat, recirculatiekap, combi-oven, stoomoven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Bovendien beschikt de keuken over een Frans balkon.

---

Stairs to 1st floor:

landing, w.c. with fountain, spacious living room full width with beautiful oak parquet floor. From the living room you bring the outside in through a harmonica door and have access to the sunny terrace. Luxurious L-shaped kitchen arrangement with breakfast bar. The open kitchen is equipped with various appliances namely 5-burner gas hob, recirculation hood, combination oven, steam oven, fridge-freezer and dishwasher. In addition, the kitchen has a French balcony.



## TWEEDE VERDIEPING

Trap naar 2e etage:

overloop met lichtkoepel en vaste kast, berging met wasmachine- en drogeraansluiting, 2 slaapkamers aan de voorzijde, moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en w.c.. en 2 slaapkamers aan de achterzijde die tevens beschikken over een Frans balkon.

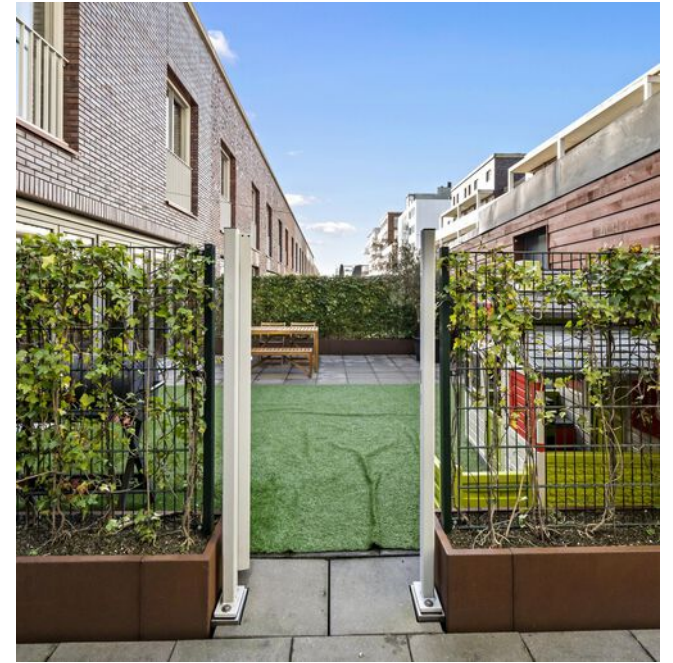
---

Stairs to 2nd floor:

landing with skylight and closet, storage room with washer and dryer connections, 2 bedrooms at the front, modern bathroom with bathtub, walk-in shower, double sink and w.c.. and 2 bedrooms at the rear which also have a French balcony.







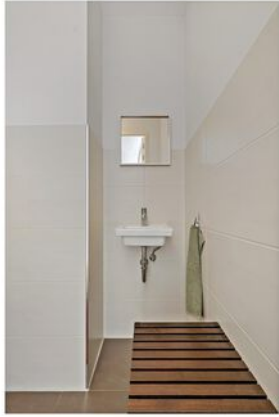




















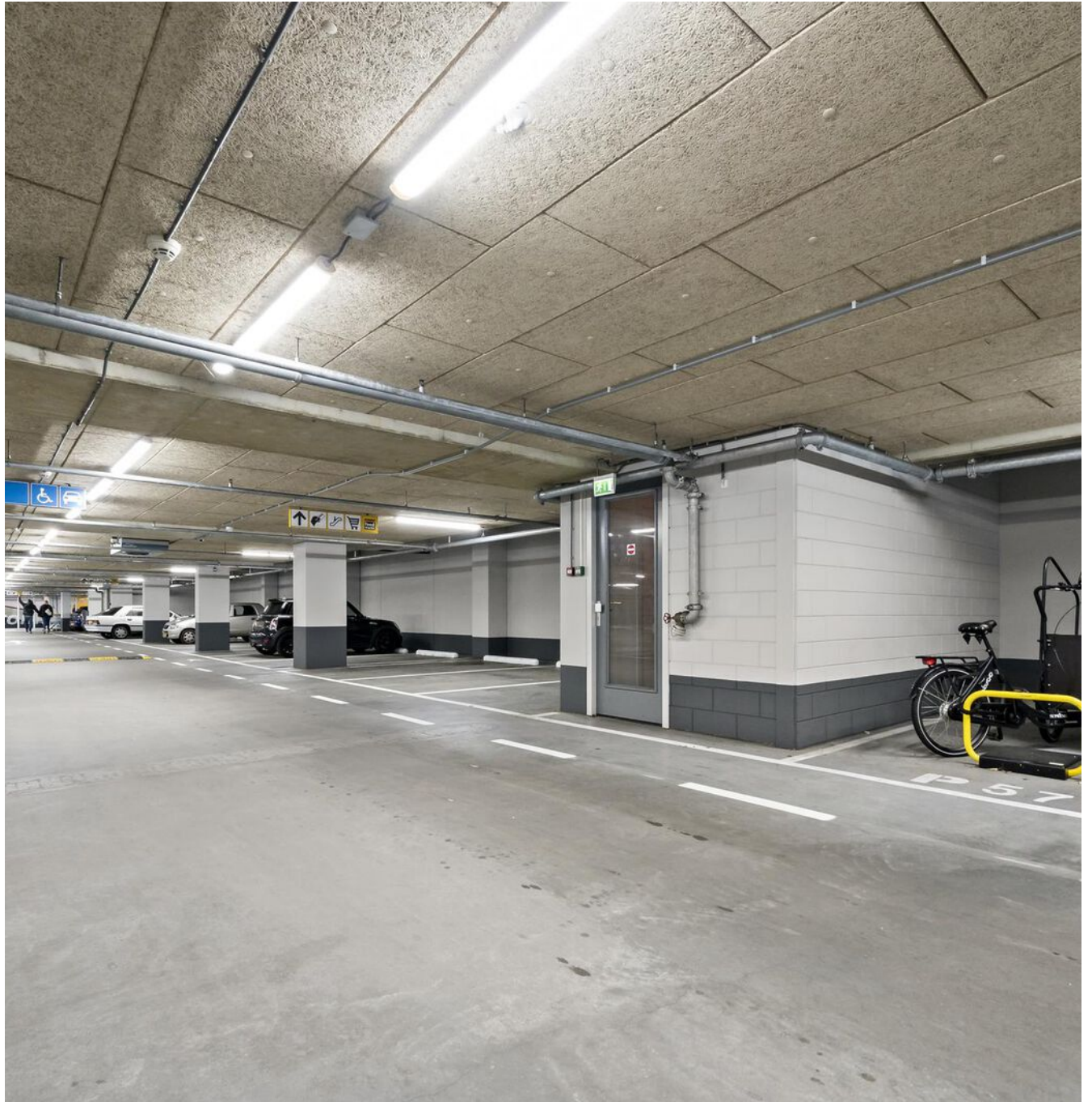








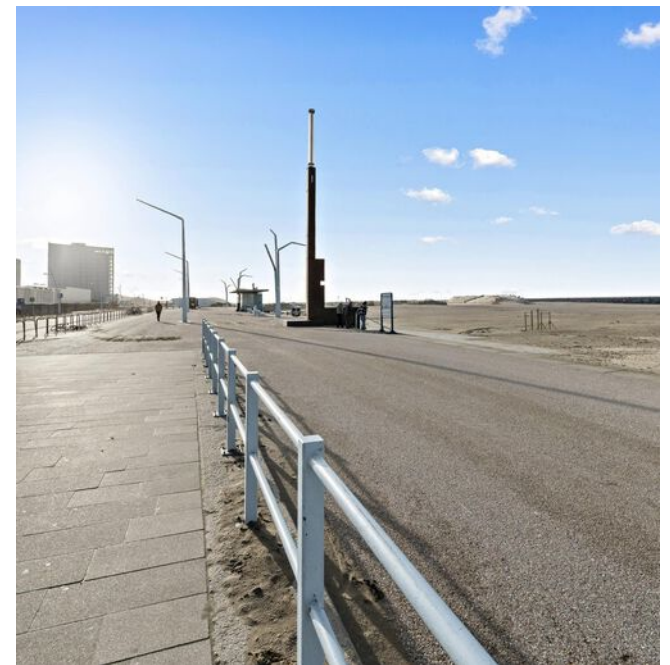






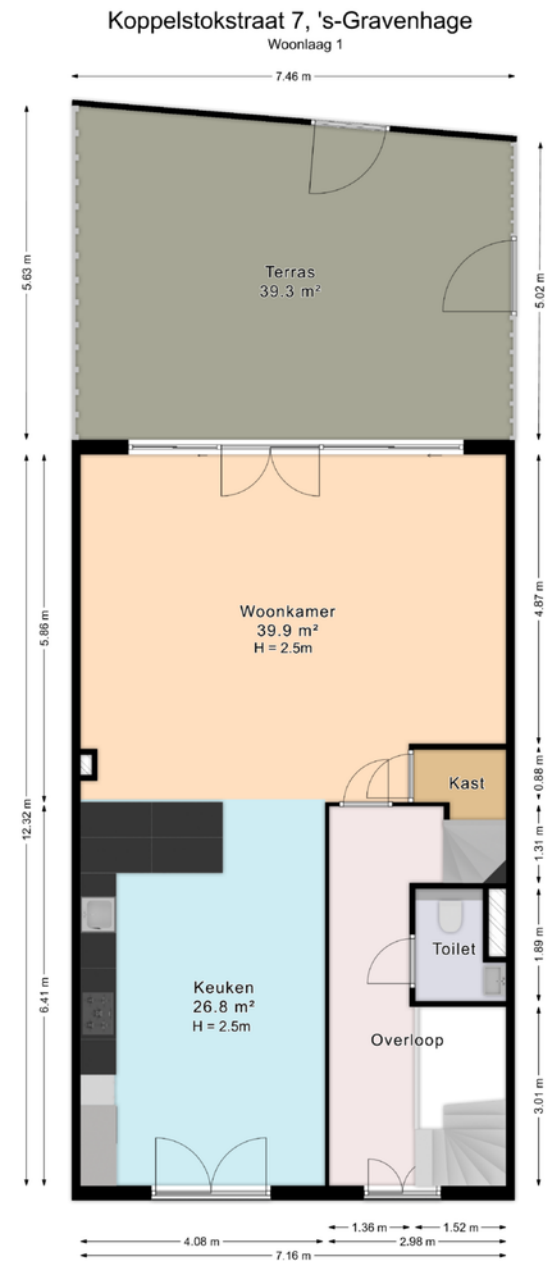








# PLATTEGRONDEN

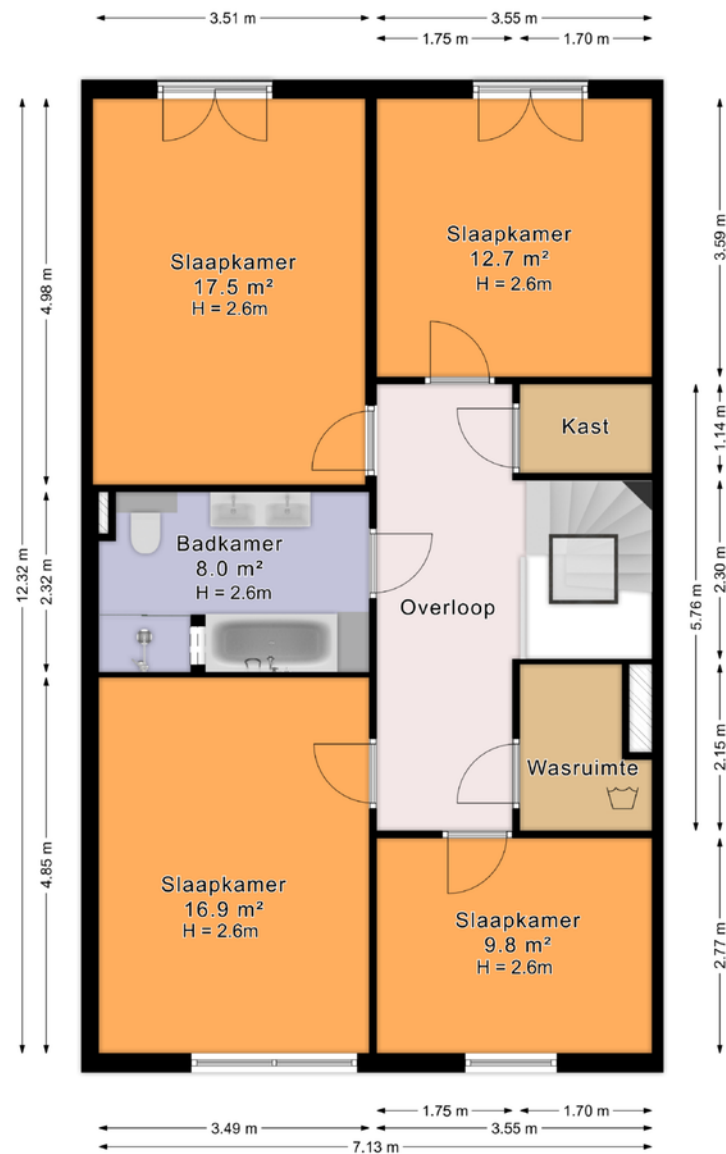


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.roundsense.com



# PLATTEGRONDEN

## Koppelstokstraat 7, 's-Gravenhage Woonlaag 2



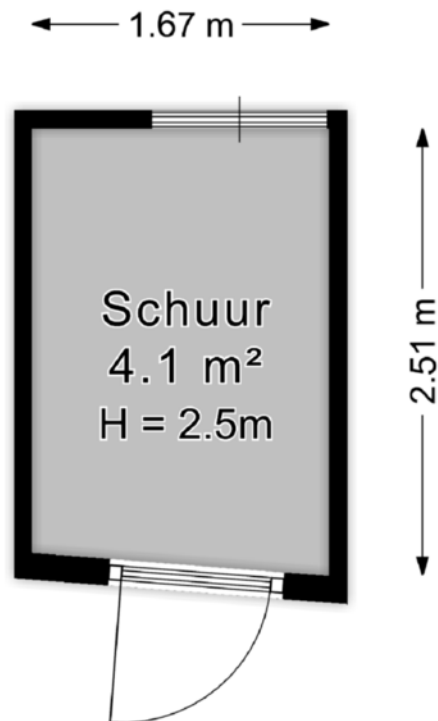
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.roundsense.com



# PLATTEGRONDEN

## Koppelstokstraat 7, 's-Gravenhage

Schuur



*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)

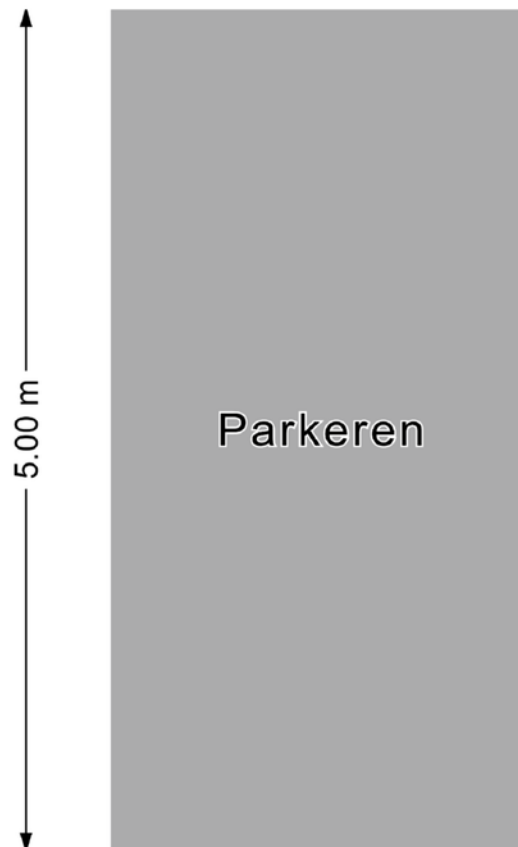


# PLATTEGRONDEN

## Koppelstokstraat 7, 's-Gravenhage

Parkeren

← 2.50 m →



*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				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking	X			
- Kast hoofdslaapkamer			X		- parketvloer	X			
- Kast 2e slaapkamer			X		- houten vloer(delen)	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: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee



# AANVULLENDE CLAUSULES

## 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 (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.

# 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

