



Frisia Makelaars

DYNAMIS

Kantoor- woonobject | ca. 397 m<sup>2</sup> v.v.o.



**TE KOOP**

Wassenaarseweg 31 - 31 C  
2596 CE 's-Gravenhage

Contactpersoon: Michael Brands

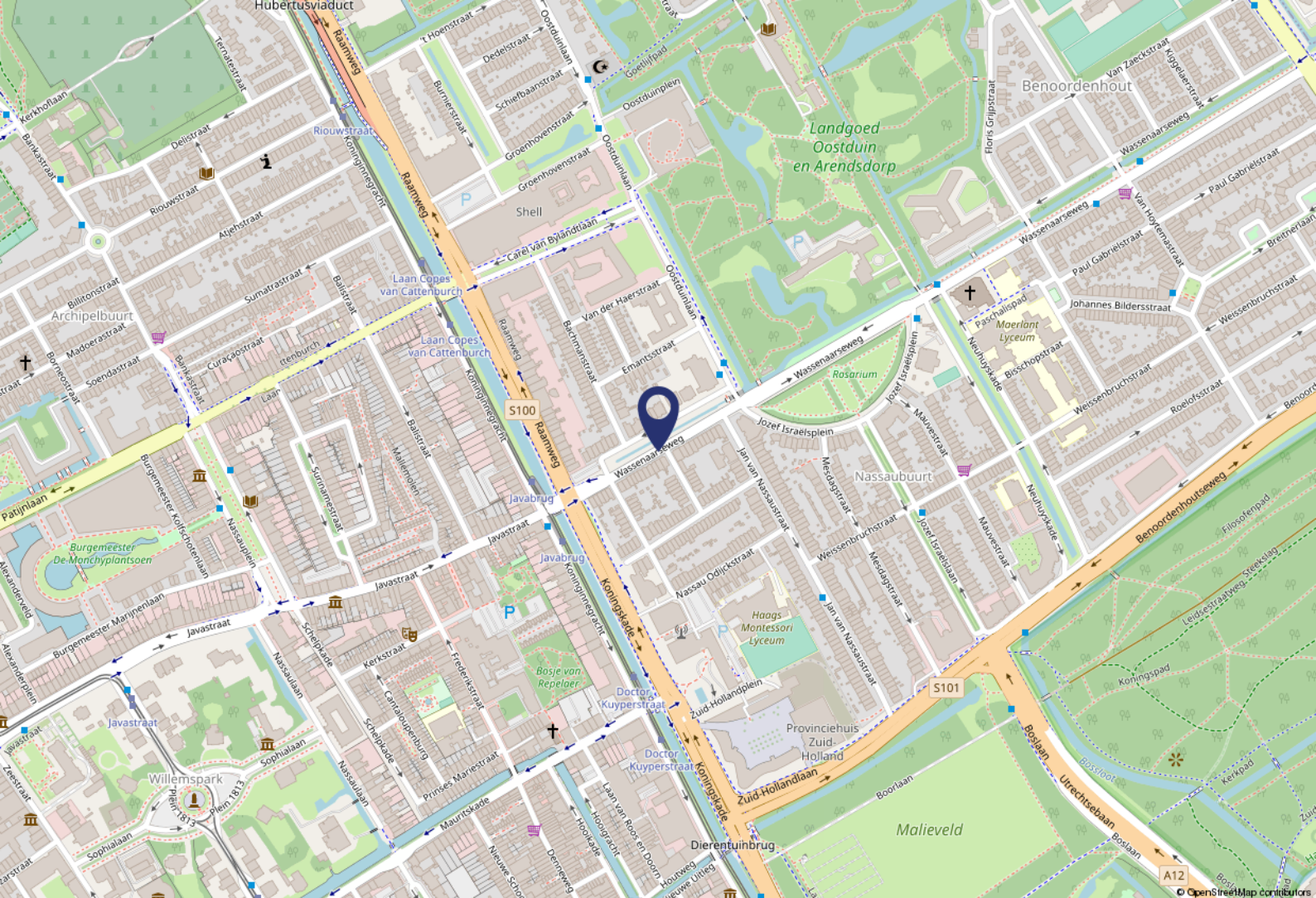




## Omgevingsfactoren

Het pand is gelegen op een hoek in de statige wijk Benoordenhout in het Haagse stadsdeel Haagse Hout, met op loopafstand het winkelgebied Van Hoytemastraat en de Weissenbruchstraat.

In de directe omgeving vindt u een levendige combinatie van wonen en werken en biedt de locatie een ruime diversiteit aan vele diverse winkels, restaurants en lunchgelegenheden.



# Locatie

## Bereikbaarheid

De locatie is zeer goed bereikbaar per auto.

In de directe omgeving bevindt zich de Utrechtsebaan, welke direct aansluiting geeft op de Rijkswegen A4 (Den Haag-Amsterdam), A12 (Den Haag-Utrecht) en A13 (Den Haag-Rotterdam) en de N44 welke overgaat in de Rijksweg A44 (Den Haag-Amsterdam).

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is eveneens goed te noemen. Op loopafstand zijn de tramhaltes voor lijn 9 of buslijn 20, 29, 385 en 685 makkelijk bereikbaar. Deze hebben een korte en directe verbinding met Den Haag CS en Den Haag HS.

## Parkeren

Op het afsluitbare achterterrein is plek voor 2 auto's en een fietsenstalling.

In de directe omgeving is er voldoende gelegenheid tot (betaald) parkeren.

# Objectgegevens

## Objectomschrijving

Bijzondere kans!

Dit klassieke kantoor- woonpand gelegen aan de rand van de gewilde Nassaubuur op de hoek van de Wassenaarseweg en de Nassau Ouwkerkstraat is eind 19e eeuw gebouwd als woonhuis, maar sinds lange tijd grotendeels als kantoor in gebruik.

Het ruime hoekpand van bijna 400 m<sup>2</sup>, met veel originele details, fraaie beeldbepalende erkers en meerdere terrassen en balkons beschikt tevens over een ruim achterterrein van ca 80 m<sup>2</sup>. Dit wordt nu gebruikt als tuin en stallingsruimte voor 2 auto's en meerdere fietsen. Ook zijn er 2 aparte bergingen op het achterterrein, wat afsluitbaar is middels een rolpoort.

Het makelaarskantoor wat gebruik maakt van begane grond tot en met de 2e verdieping zal per september verhuizen naar een nieuwe locatie in de buurt. De 3e verdieping met apart huisnummer 31-C is als appartement ingericht en thans verhuurd. (Wordt in overleg leeg opgeleverd.)

Door de gemengde bestemming is het pand geschikt voor voorzetting van het huidige gebruik, maar ook renovatie naar een groot familiehuis of meerdere appartementen is een mogelijkheid.

N.B. De foto's geven het huidig kantoorgebruik weer. De impressiebeelden en tekeningen zijn slechts een voorzet van hoe het er na verbouwing als woning uit zou kunnen zien.

## Metrage

De totale oppervlakte bedraagt circa 307 m<sup>2</sup> v.v.o. en circa 90 m<sup>2</sup> g.b.o. en is als volgt verdeeld:

- begane grond: ca. 102,8 m<sup>2</sup> v.v.o.;
- 1e verdieping: ca. 104,5 m<sup>2</sup> v.v.o.;
- 2e verdieping: ca. 86,2 m<sup>2</sup> v.v.o.;
- 3e verdieping: ca. 90 m<sup>2</sup> g.b.o.;
- kelder: ca. 13,7 m<sup>2</sup> v.v.o..

## Opleveringsniveau

Het object wordt in huidige staat "as is - where is" opgeleverd, leeg en ontruimd, datum in overleg.

# Objectgegevens

## Bestemmingsplan

'Benoordenhout' vastgesteld d.d. 20 december 2012.

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. dienstverlening;
- c. wonen.

## Energielabel

Het kantoorpand op huisnummer 31 beschikt over energielabel G.

Het bovengelegen appartement op huisnummer 31 C beschikt over energielabel F.

Beide energielabels zijn geldig tot 21 november 2030.

# Koopgegevens

## Vraagprijs

€ 1.475.000,- k.k.

## Aanvaarding

In overleg.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: 's-Gravenhage

Sectie: P

Nummer: 7128

## BTW

Bij de overdracht en levering is geen BTW verschuldigd.

## Koopakte

Standaard NVM koopakte BOG.

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 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.

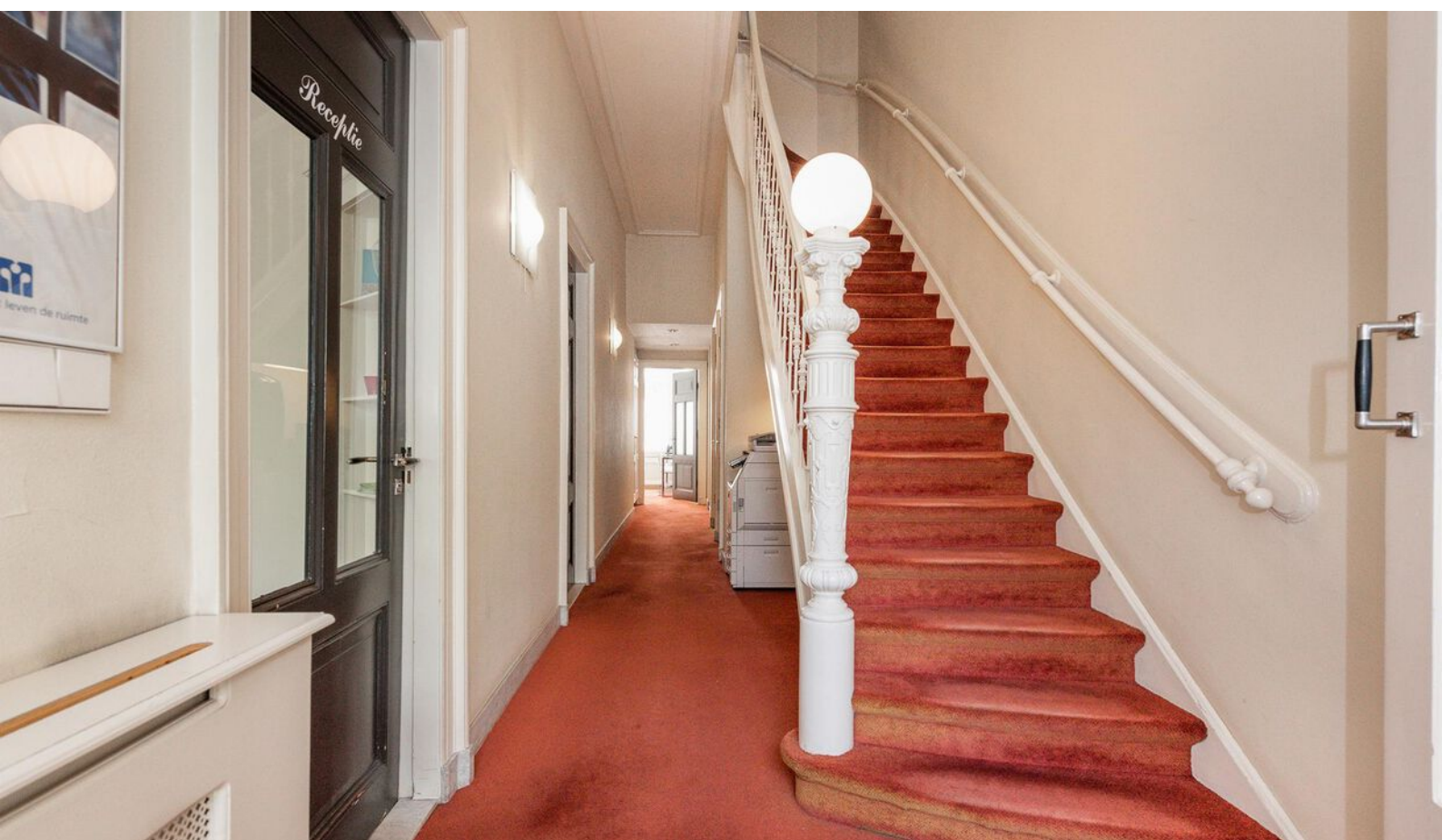
- Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe panden. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, verwarming en warmwaterinstallaties met toebehoren, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

- Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak of bij installaties asbesthoudende materialen zijn verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, destijds gebruikelijk was. Ook is aan verkoper niet bekend dat naderhand door andere (vorige) eigenaren of bewoners asbesthoudende materialen zijn gebruikt bij eventuele renovaties en/of verbouwingen.

Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen, dit geldt ook voor asbesthoudende vloerbedekking, dienen op grond van de (milieu)wetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

- 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.

- Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte 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.











Deze impressiebeelden zijn slechts een voorzet van hoe het er na verbouwing als woning uit zou kunnen zien.

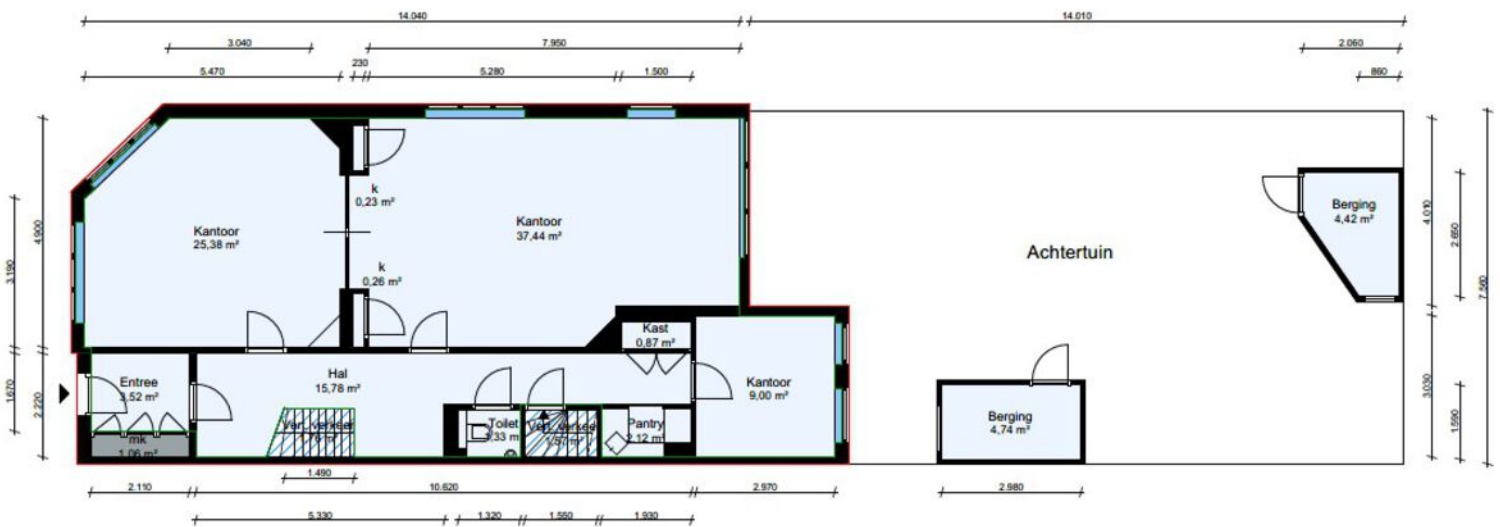






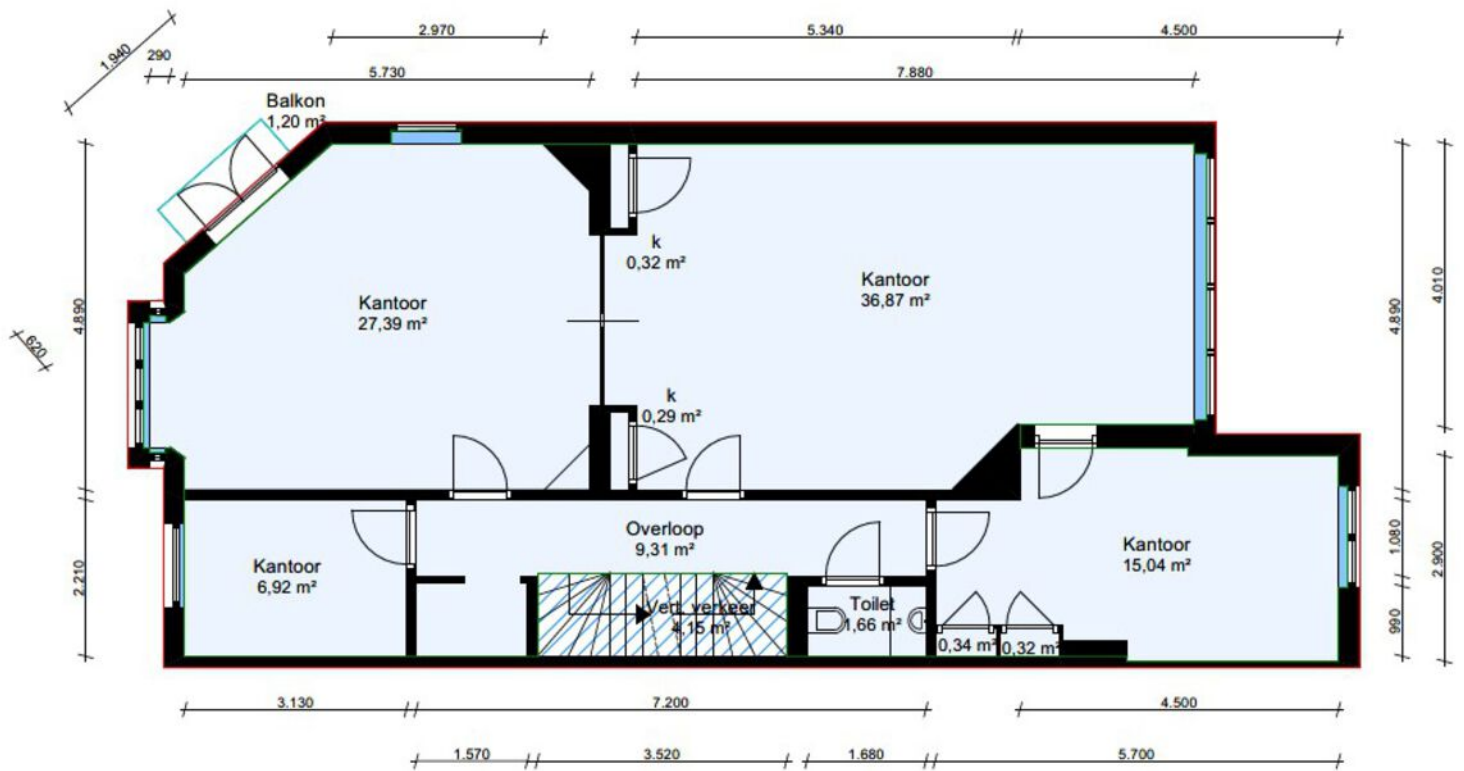
# Plattegronden

Begane grond / terrein



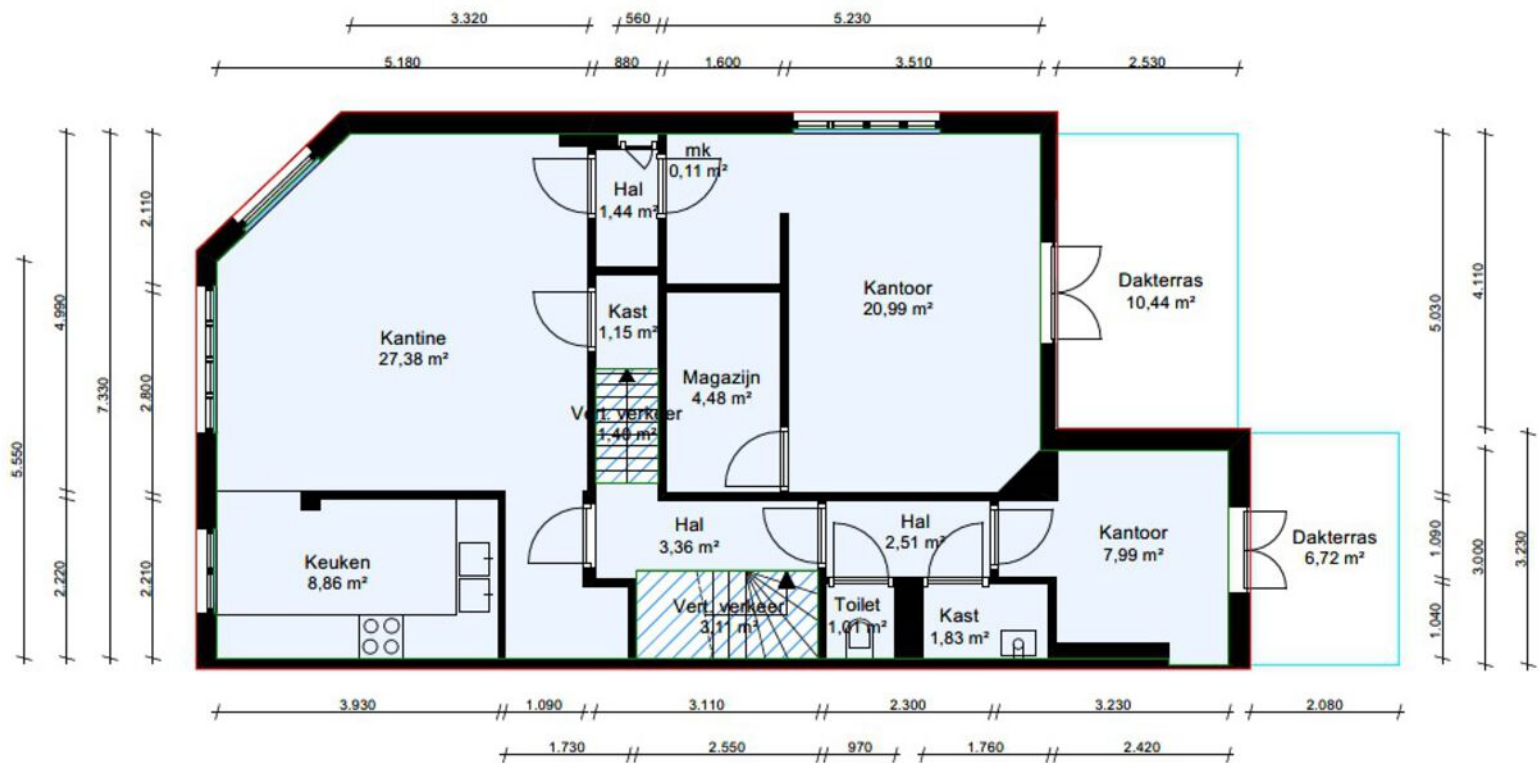
# Plattegronden

## 1e verdieping



# Plattegronden

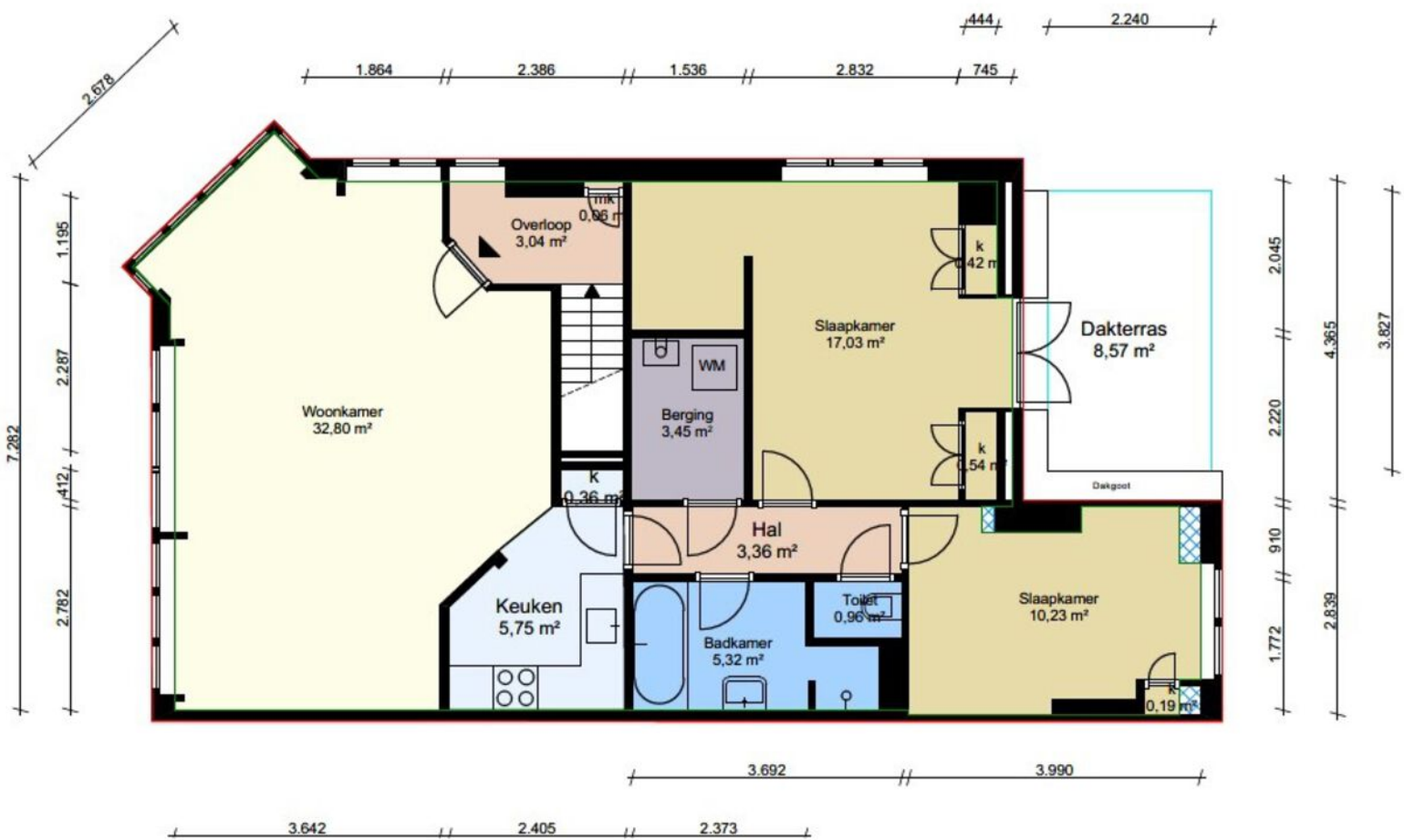
## 2e verdieping





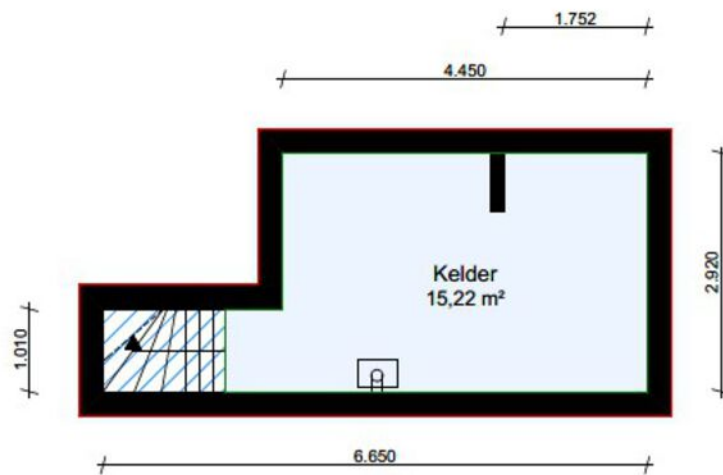
# Plattegronden

## 3e verdieping



# Plattegronden

## Kelder



# Kadastrale kaart



Adres:  
Wassenarseweg 31 - 31 C

Gemeente:  
's-Gravenhage

Postcode / Plaats:  
2596 CE 's-Gravenhage

Sectie / Perceel:  
P / 7128

# 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





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



**Frisia Makelaars**

