

TE KOOP



Kolpa v/d Hoek

Pomonaplein 49 a
2564 XS 'S-Gravenhage

Koopsom:
€ 5.500.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Soort:	Maatschappelijk Vastgoed
Type:	Bedrijfsruimtes, B&B en woning
Bestemming:	Gemengd - 3
Kadastraal:	Gemeente 's-Gravenhage, sectie AV, perceelnummer 2289
Oppervlakte bedrijfsruimte:	567 m ²
Woonoppervlakte:	424 m ²
Perceeloppervlakte:	950 m ²
Bouwjaar:	1936
Huursom bedrijfsruimtes:	€ 100.000,- excl. BTW/p.j.
Aanvaarding:	In overleg



Omschrijving

Uniek werken én wonen in een voormalige kerk - waar historie, ambacht en high-end comfort samenkomen!

Op deze waanzinnige locatie is een monumentale kerk getransformeerd tot een unieke combinatie van hoogwaardige bedrijfsruimtes (567 m²), een sfeervolle B&B en een luxueus woonhuis van 424 m².

Bedrijfsruimtes:

Het commerciële gedeelte van de kerk (huisnummer 49A) is 567 m² groot, welke door de verkopende partij volledig is verbouwd en omgetoverd tot LOFT (Land Of Free Thought) www.loftdenhaag.nl/. Het hart is de voormalige kerkzaal van ca. 13 meter hoog, verdeeld over een aantal ateliers voor verhuur. Centraal in de kerkzaal is een verhoging gebouwd waar een ware boom van ruim 7 meter hoog op staat met 6 tafels er omheen. Van hieruit heb je een mooi uitzicht op het (nog werkende) orgel en op de ateliers beneden.

De vloer van de kerkzaal is volledig voorzien van goede isolatie en vloerverwarming. De ramen in de kerkzaal zijn aan de binnenzijde voorzien van HR++ glas. De zonwering en het openen van de Velux dakramen vindt plaats met een afstandsbediening. De kerkzaal beschikt tevens over een luchtbehandelingskast met warmteterugwin systeem (90%), wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat. Door deze genomen isolatiemaatregelen is de ruimte ook in de winter goed warm te krijgen. Aan de buitenkant van het gebouw is aan weerszijde een ingebouwde schuur aanwezig, waarin o.a. het horecaterras en afvalcontainers worden opgeslagen.

Onder de verhoging in de kerkzaal vind je toegang tot de ateliers van Koffiebranderij & Chocolaterie Beans & Dreams www.beans-dreams.com (34 m², de enige vaste huurder) en Bierbrouwerij Loft www.loftdenhaag.nl/beer-nl (24m², op dit moment zonder ondernemer).

De grootste gebruiker van de kerkzaal, lunchroom Café Loft www.bistroloft.nl/ (ca. 390 m²) is in 2019 door de verkopende partij zelf geopend en is een waardevol begrip geworden voor buurtbewoners en omstreken. Het heeft in 2023 de prijs 'Beste Lunchroom' gewonnen, door zijn unieke filosofie en voornamelijk vegetarische keuken. Het beschikt over een professionele horeca keuken, ca. 100 couverts binnen en een mooi zonnig terras aan de zuidkant van het gebouw met nog eens plaats voor ca. 80 couvert. De ronding langs het water maakt tevens deel uit van het horecaterras. Vanaf oktober 2023 wordt de ruimte uitgebaat door 'Bistro Loft'. Deze kortlopende overeenkomst loopt oktober 2025 af. De uitbaters hebben aangegeven graag in gesprek te gaan over de mogelijkheid tot voortzetting van de huur.

In de hal naast de toegangsdeur aan de terraskant vind u de toegangsdeur tot de goedlopende en comfortabele B&B www.loftdenhaag.nl/stay-nl/ (25 m²; beheerd door verkopende partij), helemaal nieuw gebouwd in Marokkaanse stijl.

Als u bij de toegangsdeur aan de noordkant in de hal de trap naar boven neemt, komt u uit bij yogaschool 'MyJourney'

www.loftdenhaag.nl/yoga-nl/ & www.myjourneyonline.nl/ (85 m², huur opzegbaar). Deze huurder heeft hier in de afgelopen jaren een mooi bedrijf van gemaakt met grote klantenkring. In deze ruimte zijn de wanden, vloer en plafond helemaal aangepakt en voorzien van goede isolatie, nieuw leidingwerk en vloerverwarming. De vloer is voorzien van een eiken visgraat vloer.

Woonhuis:

Het woonhuis is verdeeld over vier verdiepingen inclusief kelder. Zonder dat het gebouw ook maar één moment heeft leeggestaan, begon direct na de laatste kerkdienst de minutieus geplande verbouwing. Vanaf dag één is gekozen voor een compromisloze aanpak met enkel de beste materialen en technieken. Alles is met zorg en visie gerealiseerd, met behoud van historische elementen zoals de originele stalen dakspanten, het nog werkende pijporgel en de glas-in-loodramen. Elk detail – van isolatie tot interieur – is met precisie en liefde gerealiseerd.

Meer informatie over het woonhuis is te vinden op de website van Kolpa van der Hoek Makelaars en kunt u ook terugvinden op Funda Wonen. Een eigen verkoopbrochure is hiervoor beschikbaar.



Bereikbaarheid:

De voormalige kerk is gelegen op een klein eiland, aan drie kanten omgeven door water, in de zeer geliefde en charmante Vruchtenbuurt. Ondanks de rustige ligging zijn zowel het stadscentrum als het strand binnen 10 minuten bereikbaar per fiets of tram. Bus- en tramhalte bevinden zich op enkele minuten loopafstand. Voor automobilisten is de locatie eenvoudig te bereiken via de A4 en A12. Er is tevens voldoende parkeergelegenheid aanwezig, wat zeldzaam is in deze omgeving.

Oppervlakte:

Het totale oppervlakte van de commerciële ruimtes bedraagt ca. 567 m² en is als volgt verdeeld;

- begane grond ca. 366 m²;
- 1e verdieping ca. 200 m².

Het oppervlakte van de woning bedraagt ca. 424 m² en is als volgt verdeeld:

- gebruiksoppervlakte wonen ca. 394 m²;
- overige inpandige ruimte ca. 30 m²;
- gebouw gebonden buitenruimte ca. 44 m².

Bestemming:

Het bestemmingsplan voor Vruchten-en Heesterbuurt is in 2020 onherroepelijk vastgesteld. Het object heeft de enkelbestemming "Gemengd - 3", wat inhoudt dat bedrijven tot en met categorieën A en B van de lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Wijze van oplevering:

"As is, where is" en in verhuurde staat middels kortlopende contracten. Ook is het mogelijk om als belegging te kopen en de huidige contracten te continueren.

Huurder:

Jaarhuur ca. € 100.000,- excl. btw/p.j. voor de bedrijfsruimtes.

Voorbehoud:

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan opdrachtgever c.q. eigenaar. Tot deze goedkeuring verleend is, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.

Woning: A

Commerciële ruimtes: G

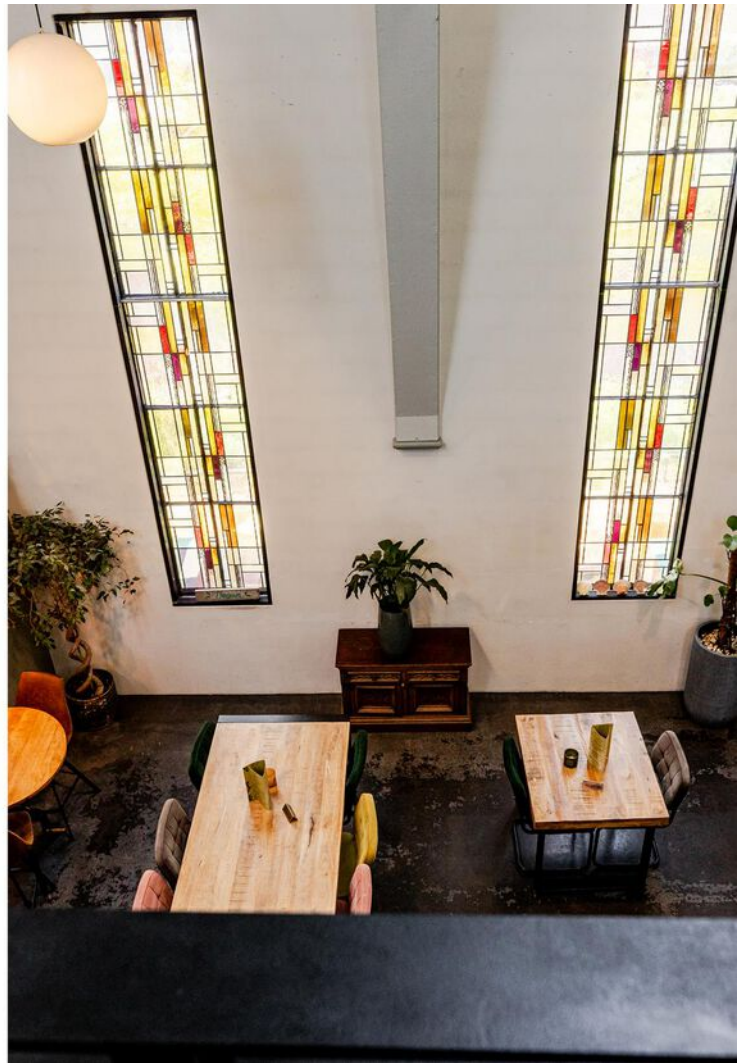
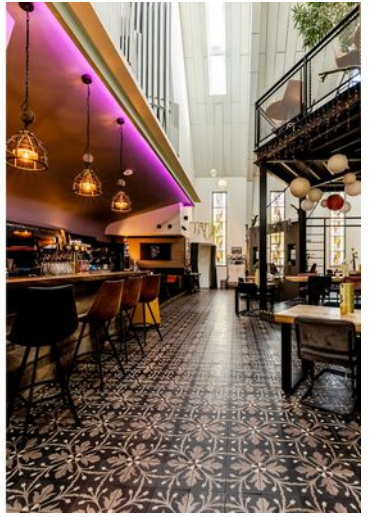
Het commerciële deel van de kerk heeft energielabel G vanwege de rekenmethode, die door de hoge kerkzaal een groot verliesoppervlak berekent. In werkelijkheid zijn er diverse energiebesparende maatregelen getroffen: de kerkzaal heeft HR++ glas, goed geïsoleerde vloeren (140 mm Rockwool, Rc 3,75) met vloerverwarming via een hoogrendementsketel, en een luchtverversingssysteem met 90% warmteterugwinning (1410 m³/h). De yogazaal en B&B-ruimte zijn volledig geïsoleerd. Dankzij de vloerverwarming zijn alle ruimtes makkelijk warm te houden. De gemiddelde stookkosten liggen rond €500 per maand bij 21 graden.

Algemeen:

Al het bovenstaande betreft informatie omtrent de verkoop van de kerk, gelegen aan Pomonaplein 49 en 49a te 's-Gravenhage. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en zo secuur mogelijk opgenomen, doch mogen de oppervlakten niet worden aangemerkt als verhuurbare oppervlakte zoals gedefinieerd conform NEN 2580 meetrapportage. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Kolpa Van der Hoek Bedrijfsmakelaars B.V. is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM- makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen tijdens het gehele kooptraject.

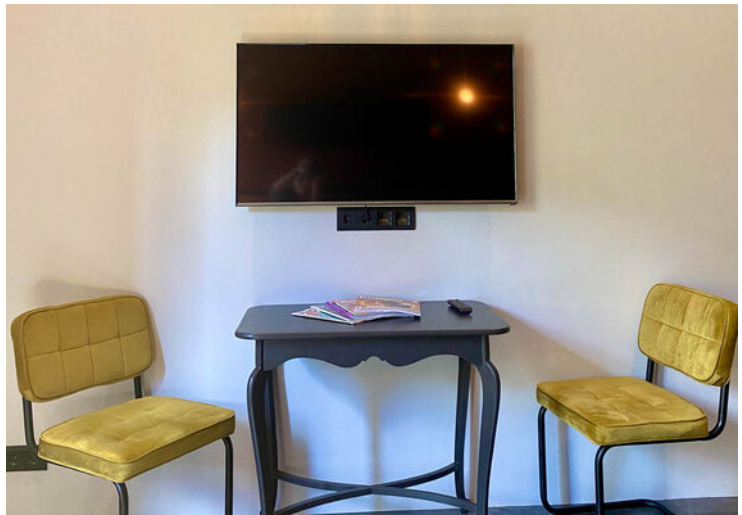
Nadere informatie:

Kolpa van der Hoek Bedrijfsmakelaars B.V.
Straatweg 94
3051 BL Rotterdam
010-4226144
www.kolpavanderhoek.nl
bedrijfsmakelaars@kolpavanderhoek.nl



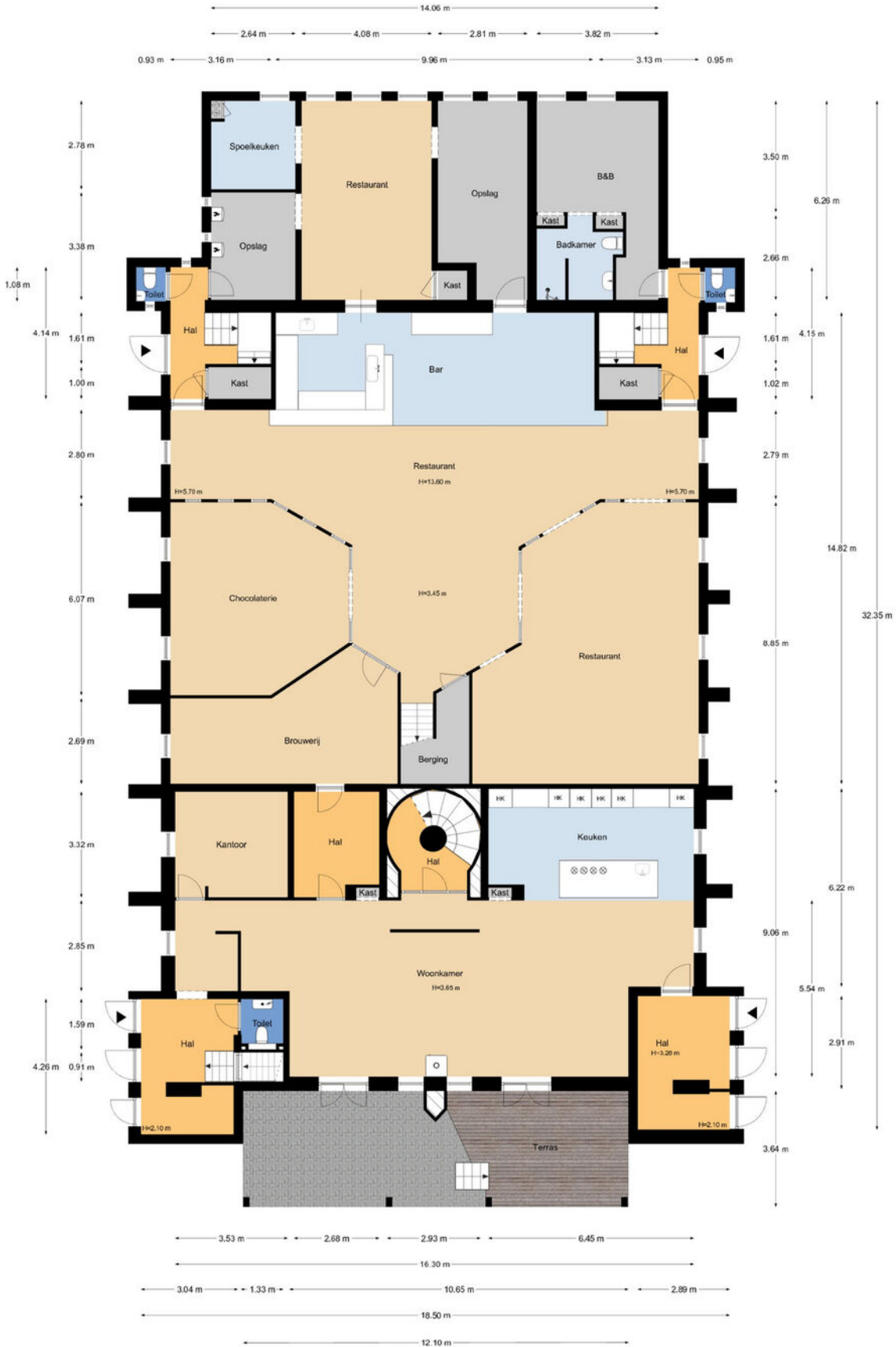






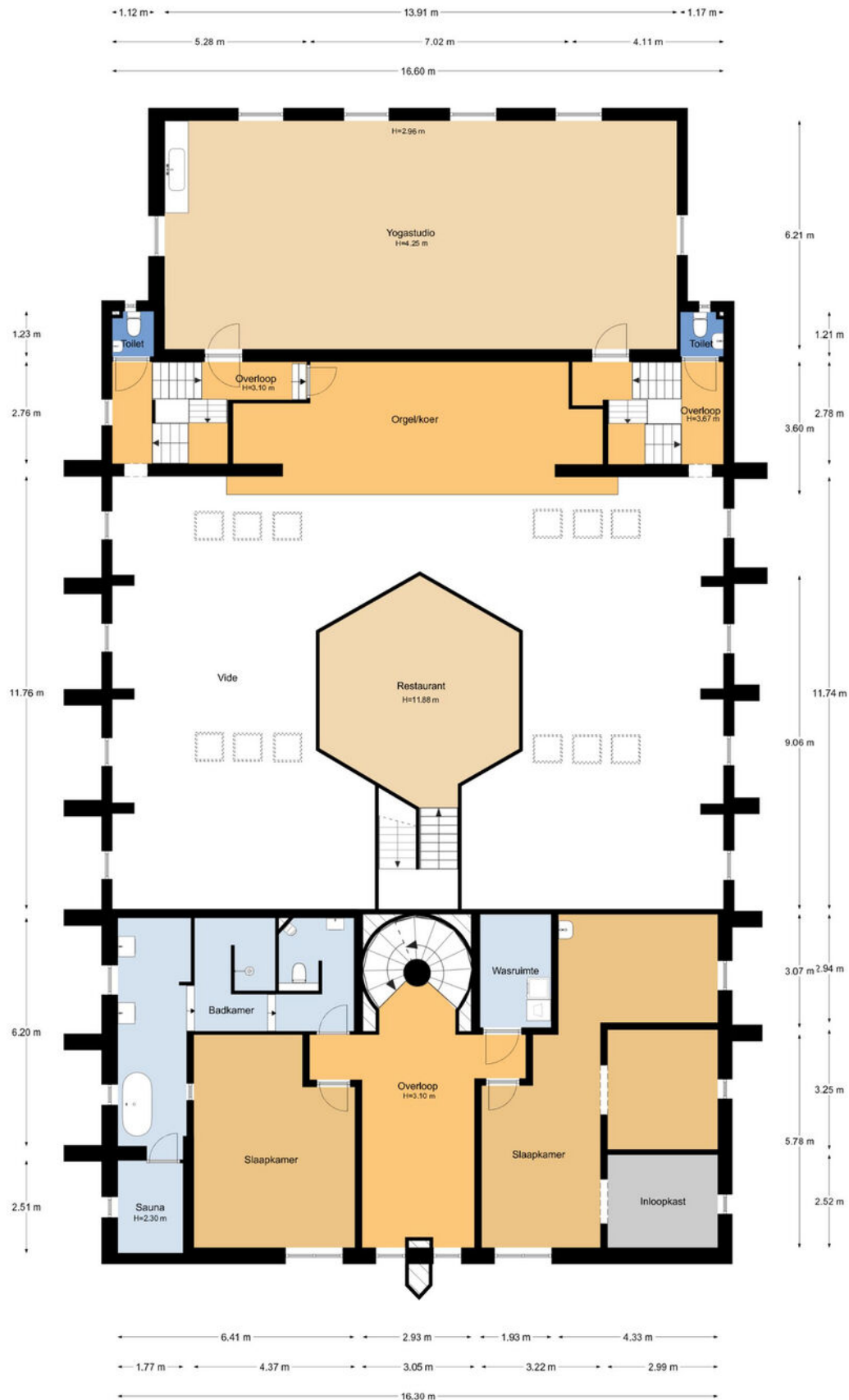


Plattegrond

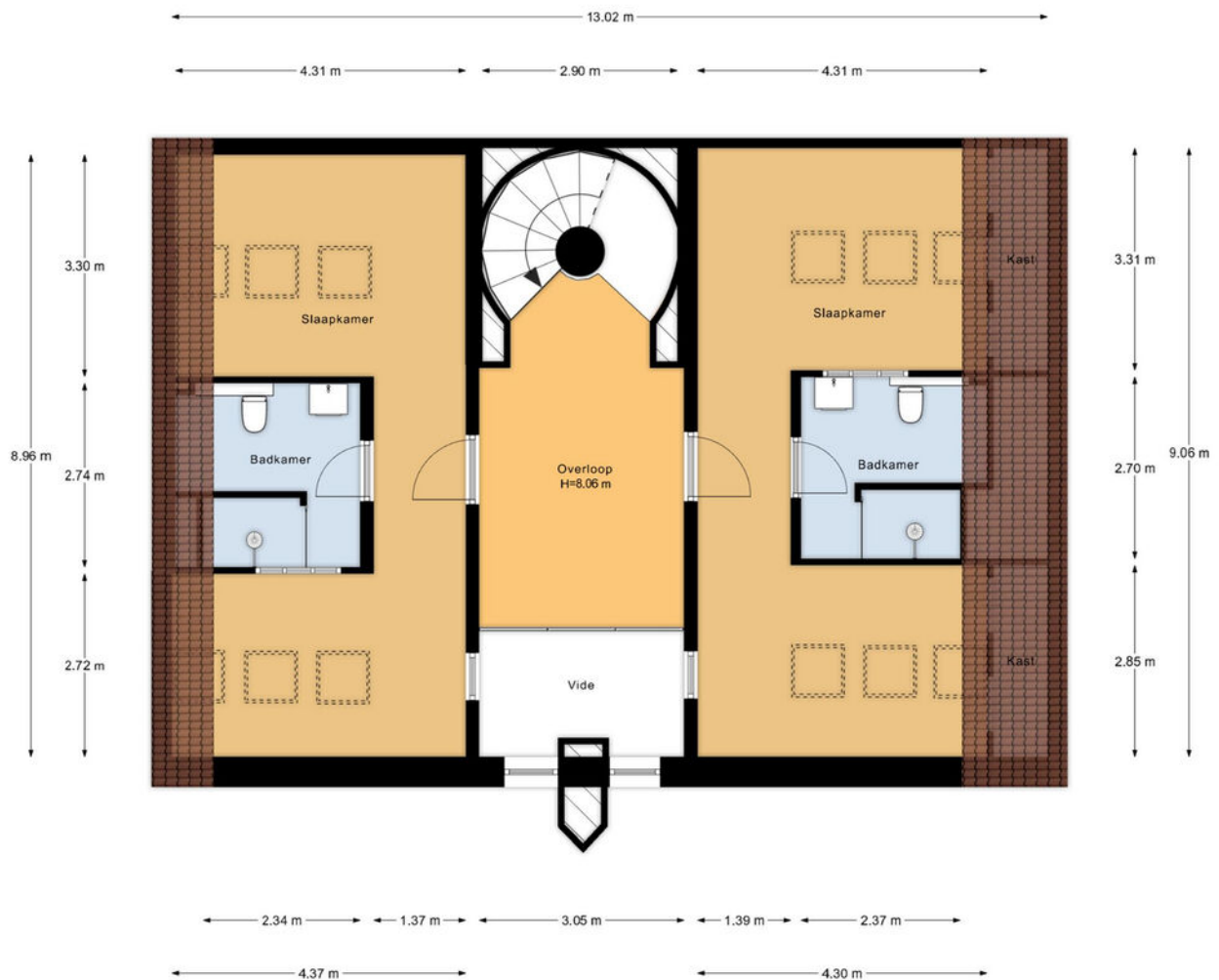


Begane grond

Plattegrond



Plattegrond

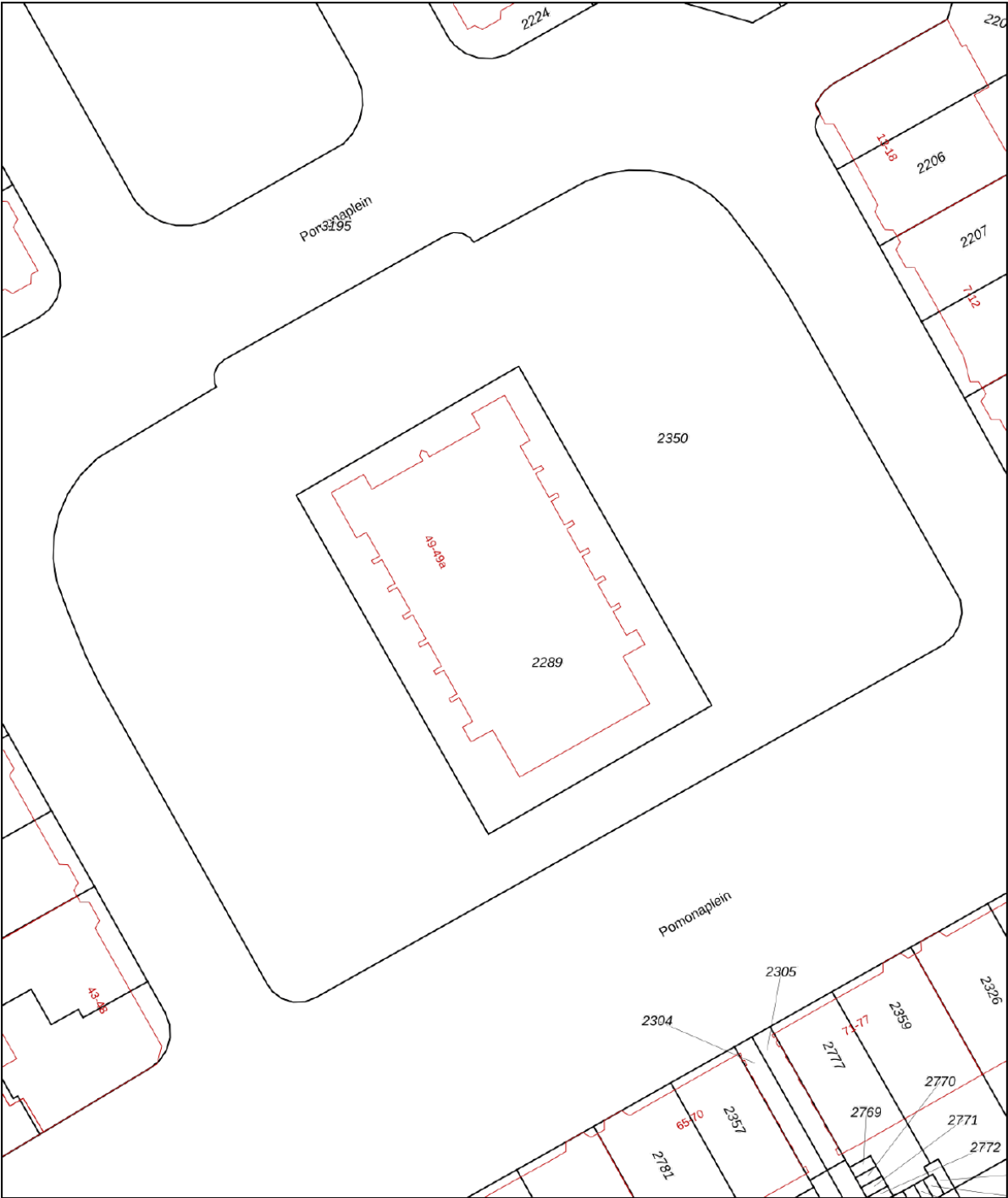


2e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage

Sectie AV

Perceel 2289

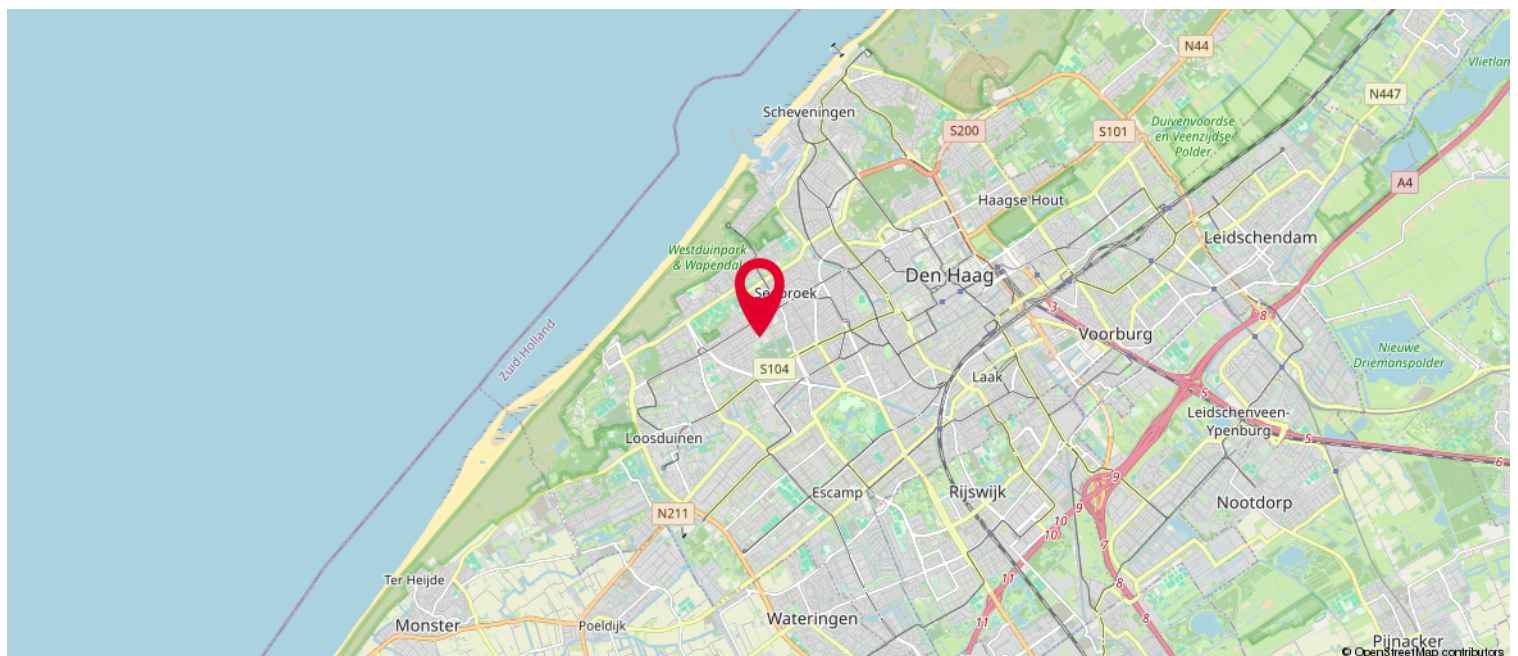
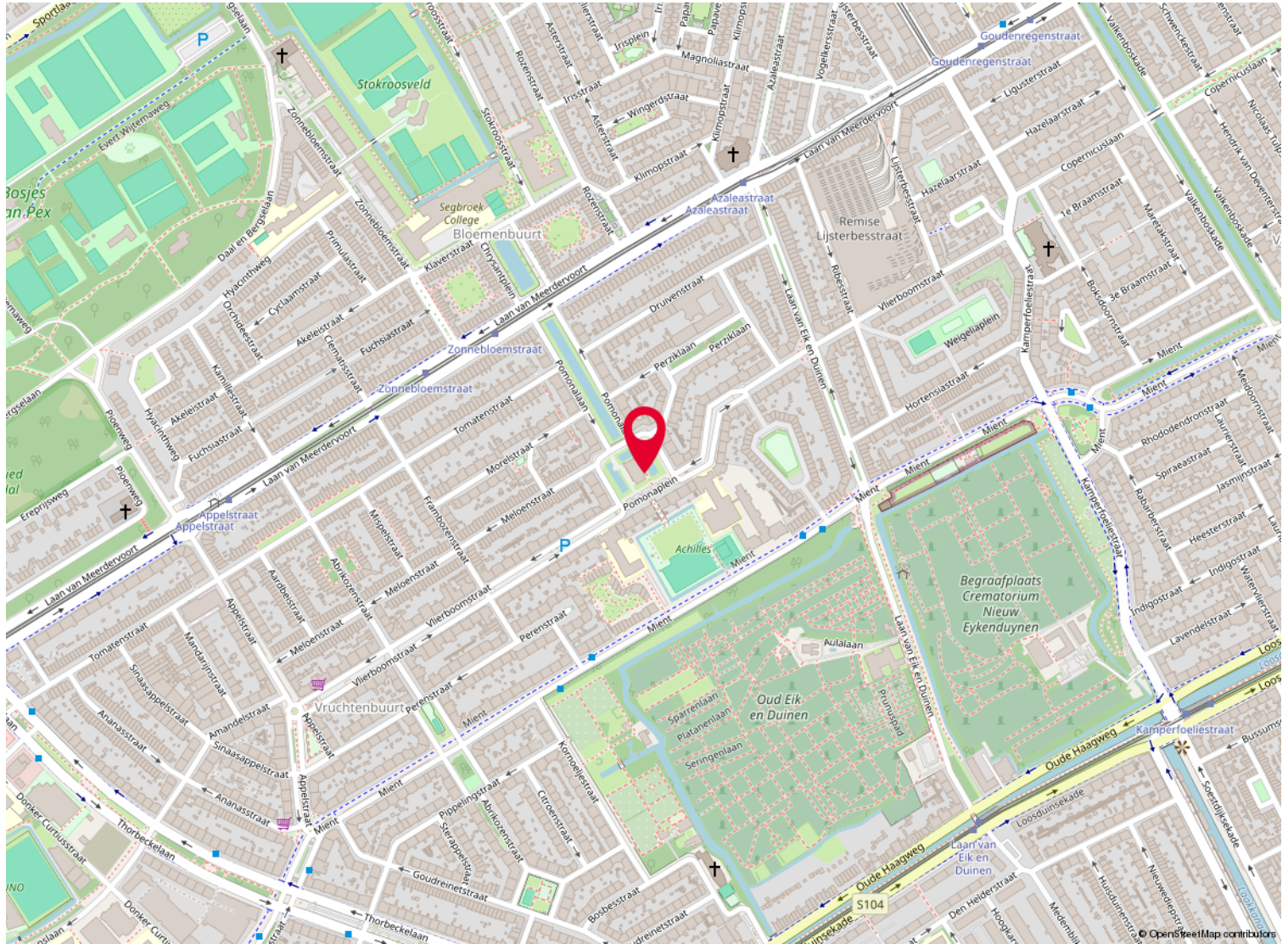
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart

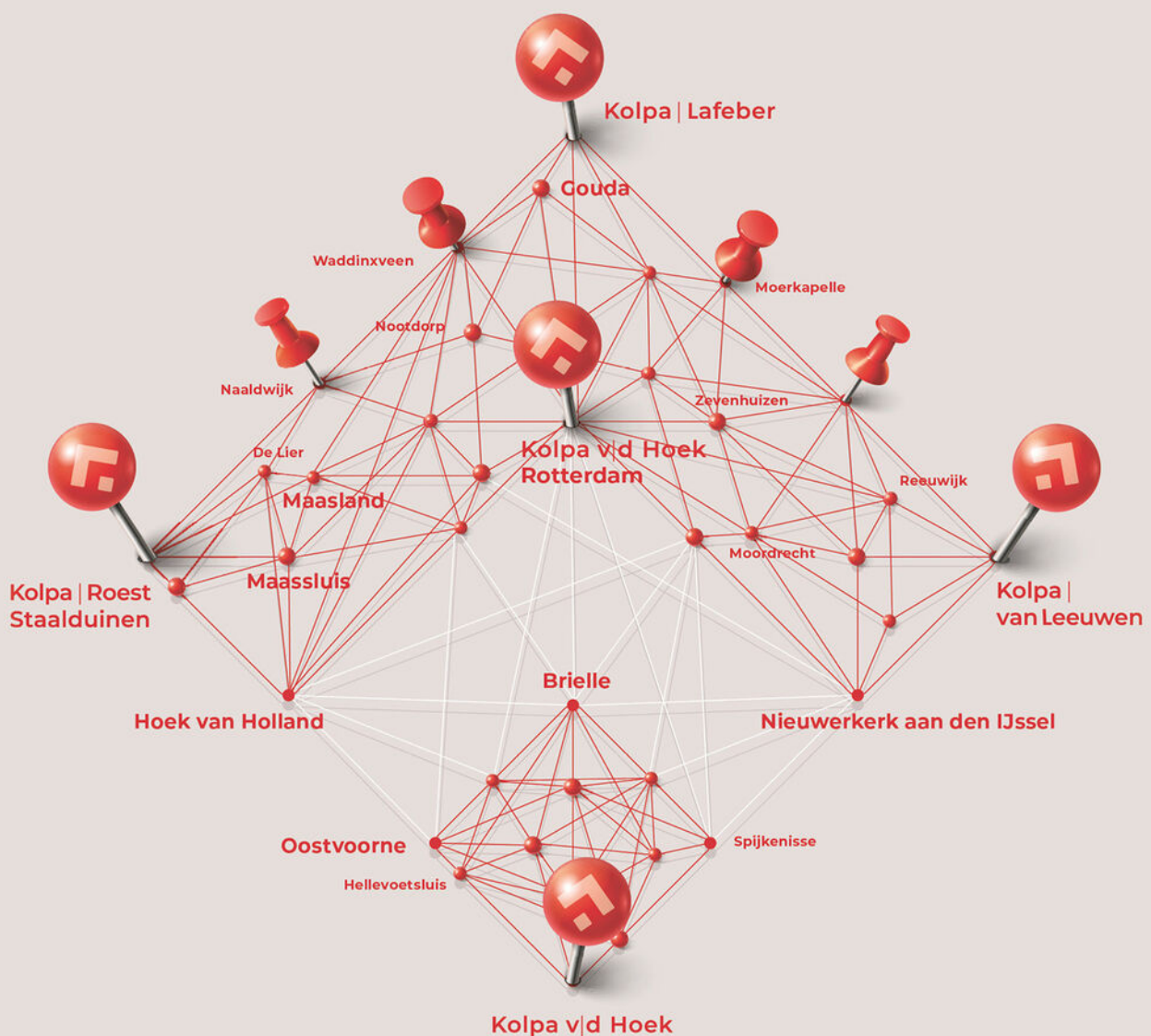


Over ons

Kolpa van der Hoek Makelaars en Taxateurs is in 2020 ontstaan door de samenvoeging van Kolpa Makelaars (sinds 1915) uit Rotterdam en Van der Hoek Makelaars (sinds 1960) uit Voorne-Putten. In zowel 2022 als in 2023 is het werkgebied uitgebreid met de overname van de bekende kantoren Roest Staalduinen Makelaardij & Vijverberg Westland Makelaars, Van Leeuwen Makelaardij en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

De inzet voor onze klanten blijft niet onopgemerkt. Zo waren we in 2018, 2019 en 2021 én 2022 de trotse winnaar van een FD Gazellen Award, werden we in vier categorieën genomineerd in de Woningmakelaar van het jaar-verkiezing én hebben we in oktober 2022 een internationale Global Business Award gewonnen, waarbij we zijn uitgeroepen tot 'Meest betrouwbare makelaar van Nederland'.

Wij beschikken over alle denkbare certificeringen en lidmaatschappen. Zo zijn wij aangesloten bij de NVM en zijn wij een 'RICS Regulated Firm'.





Kolpa v|d Hoek

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



Kolpa v|d Hoek

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

[illegible]

Heeft u interesse?



Kolpa v|d Hoek

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 – 422 6144
rotterdam@kolpavanderhoek.nl
www.kolpavanderhoek.nl



RICS



MAKELAARS ♦ TAXATEURS