

**TE KOOP**  
**€ 525.000 K.K.**



**ABRIKOZENPLEIN 56 (PRAKTIJKRUIMTE)**  
**'S-GRAVENHAGE**

**BEDRIJFSRUIMTE**



**Brix Makelaars**  
TEL. 070-3222269  
[www.brixmakelaars.nl](http://www.brixmakelaars.nl)  
[info@brixmakelaars.nl](mailto:info@brixmakelaars.nl)



<b>Totale oppervlakte</b>	<b>: 161 m<sup>2</sup></b>
<b>Begane grond</b>	<b>: 144 m<sup>2</sup></b>
<b>Kelder</b>	<b>: 17 m<sup>2</sup></b>
<b>Bouwjaar</b>	<b>: 1937</b>
<b>Btw belast</b>	<b>: nee</b>
<b>Onderhoud binnen</b>	<b>: Goed</b>
<b>Onderhoud buiten</b>	<b>: Goed</b>
<b>Verdiepingen</b>	<b>: B.G. &amp; kelder</b>
<b>Energielabel</b>	<b>: E</b>

# OMSCHRIJVING EN KOOPVOORWAARDEN

## Algemeen:

Kant en klare praktijkruimte (circa 144 m<sup>2</sup> VVO begane grond en 17 m<sup>2</sup> VVO kelderruimte) gelegen op de hoek van de Okkernootstraat en het Abrikozenplein te Den Haag. Deze ruimte is uitermate geschikt voor een tandartsenpraktijk, maar ook alternatieve bestemmingen, waaronder gebruik in de (para-)medische sfeer behoren tot de mogelijkheden. De ruimte wordt 'as-is' geleverd, de aanwezige tandartsstoelen kunnen, indien gewenst eveneens achterblijven. Eventueel zou het object ook nog kunnen worden omgebouwd naar een parterrewoning, omdat er tevens een woonbestemming op de locatie rust (hiervoor dient nog wel een omgevingsvergunning te worden aangevraagd). Het object bestaat uit een ruime wachtkamer met receptiebalie, vier behandelkamers, een kantoor en een ruime pantry/sterilisatiekamer. Drie kamers hebben toegang tot een fraai aangelegde, beschut gelegen achtertuin.

## Locatie & bereikbaarheid:

Het object bevindt zich op de hoek van de Okkernootstraat en het ruim opgezette Abrikozenplein. In de straat bevinden zich met name woningen en op circa 800 meter afstand bevindt zich het uitgebreide winkelcentrum De Savornin Lohmanlaan met diverse winkels en supermarkt. Voor de deur en in de omliggende straten kan aan de openbare weg kan overdag gratis geparkeerd worden (betaald parkeren tussen 18.00 uur en 24.00 uur). De locatie is goed te bereiken, zowel met eigen- als met het openbaar vervoer, op 100 meter afstand van het object bevindt zich tramhalte Okkernootstraat (Bus 23) en op circa 250 m afstand bevindt zich aan de Loosduinsekade een halte van tram 2.

## Bestemming:

Conform het vigerende bestemmingsplan heeft het object als bestemming: Wonen met functieaanduiding 'maatschappelijk' en mag het worden gebruikt ten behoeve van welzijnsvoorzieningen, waaronder wordt verstaan: voorzieningen op het gebied van maatschappelijk welzijn, kunst en sociaal cultureel werk.

Koper dient zich voor diens rekening en risico van de vergewissen dat het door koper beoogde gebruik past binnen het vigerende bestemmingplan.

## Oppervlakte:

Begane grond: ca. 144 m<sup>2</sup> VVO

Kelder: ca. 17 m<sup>2</sup> VVO

Totaal: ca. 161 m<sup>2</sup> VVO

Meetstaat NEN 2510 aanwezig.

## Oplevering:

De ruimte wordt 'as-is' opgeleverd, vrij van huur en gebruik.

Het gebouw is o.a. voorzien van:

- moderne toiletten;
- douche;
- diverse kasten en pantry's in de behandelruimten;
- Systeemplafonds met inbouwspots;
- c.v.-installatie met radiatoren en Remeha Avanta HR ketel (2022);
- ventilatiesysteem in alle ruimtes;
- vloeren voorzien van stoffering en laminaat in de behandelruimten;
- uitgebreide elektrische installatie;
- röntgenruimte;
- sterilisatiekamer / keuken;

## Datum oplevering:

De ruimte is per direct beschikbaar.

## Vraagprijs:

€ 525.000,- kosten koper

## BTW:

De verkoop zal worden vrijgesteld van BTW.

## Kadaster:

gemeente Loosduinen, sectie I, nummer 6758 A-1.

## Eigendomssituatie:

Eigen grond.

## Energie label:

Het object beschikt over een energielabel E.

# OMSCHRIJVING EN KOOPVOORWAARDEN

## VVE:

De bedrijfsruimte maakt deel uit van een actieve VVE, die onlangs veel buitenonderhoud heeft uitgevoerd. De maandelijkse bijdrage aan de VVE is € 287. Er is aanwezig: jaarrekeningen, begroting, MJOP, notulen (deze zullen bij serieuze interesse worden overlegd).

In de koopovereenkomst zullen de navolgende clausules worden opgenomen:

## Materialen:

Het is koper bekend dat ten tijde van de bouw van de hiervoor omschreven onroerende zaak het normale gebruik was dat materialen werden gebruikt, welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbesthoudende en/of loodhoudende materialen. Voor zover deze en/of vergelijkbare materialen nog aanwezig zijn, wordt dit door koper geaccepteerd.

## Ouderdom:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de hiervoor omschreven onroerende zaak meer dan 80 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe onroerende zaken. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven gebruik.

## Niet gebruikt door verkoper:

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte niet 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.

## Bouwtechnische keuring:

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.

## Vloeroppervlakte:

NVM Makelaars maken bij het opmeten van het verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het VVO. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is het opgegeven VVO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Koper mag het gekochte, voor het tekenen van de koopovereenkomst, zelf op (laten) meten om het VVO vast te (laten) stellen, koper heeft hiervan wel/geen gebruik gemaakt.

## Waarborgsom of bankgarantie:

Ter grootte van 10% van de koopsom, te voldoen bij de notaris, uiterlijk twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

## Overdrachtsbelasting:

Het voordeel overdrachtsbelasting (levering binnen 6 maanden na verkrijging) zal aan verkoper toekomen.





Abrikozenplein 56, 'S-Gravenhage





Abrikozenplein 56, 'S-Gravenhage

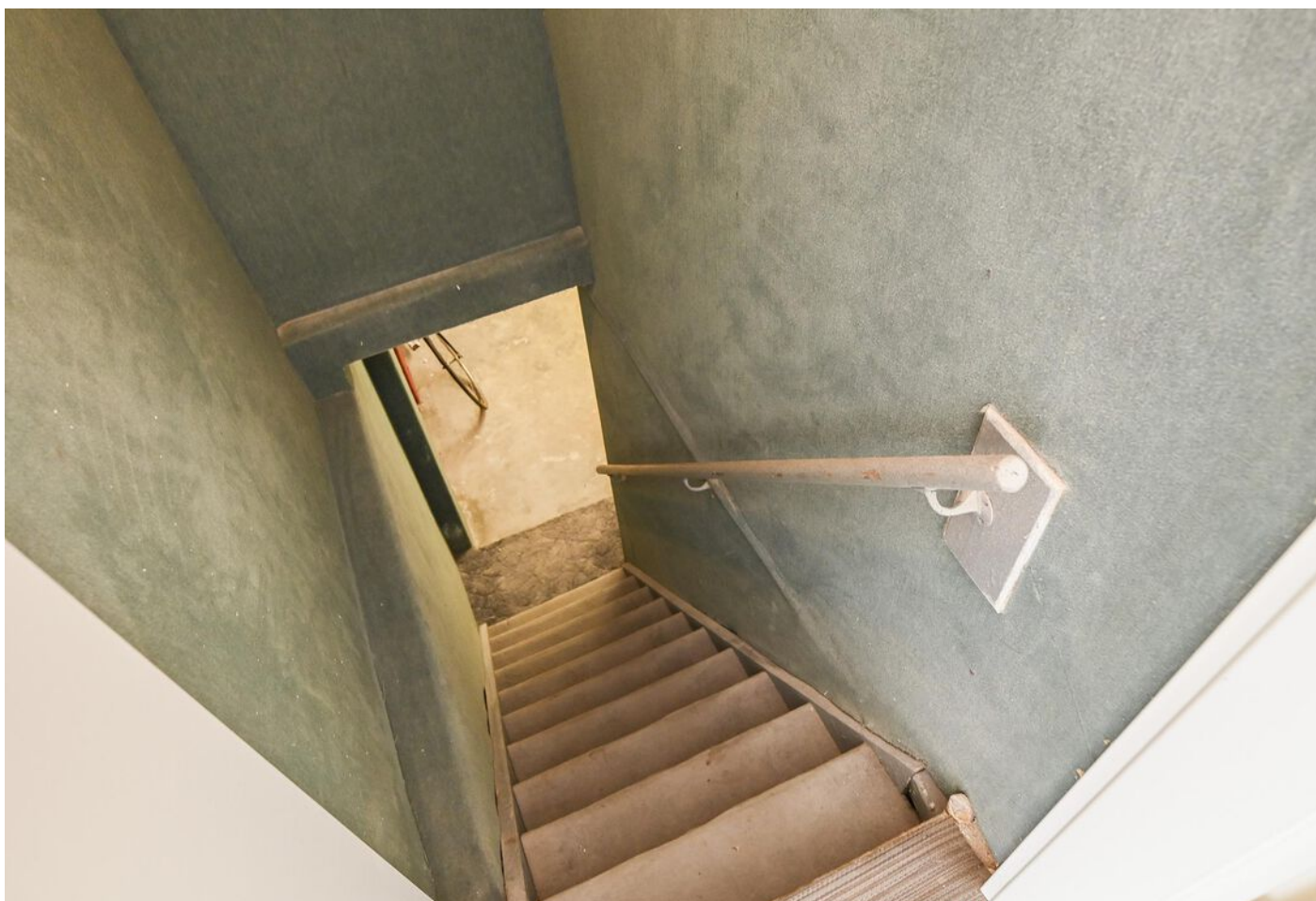






Abrikozenplein 56, 'S-Gravenhage





Abrikozenplein 56, 'S-Gravenhage





Abrikozenplein 56, 'S-Gravenhage



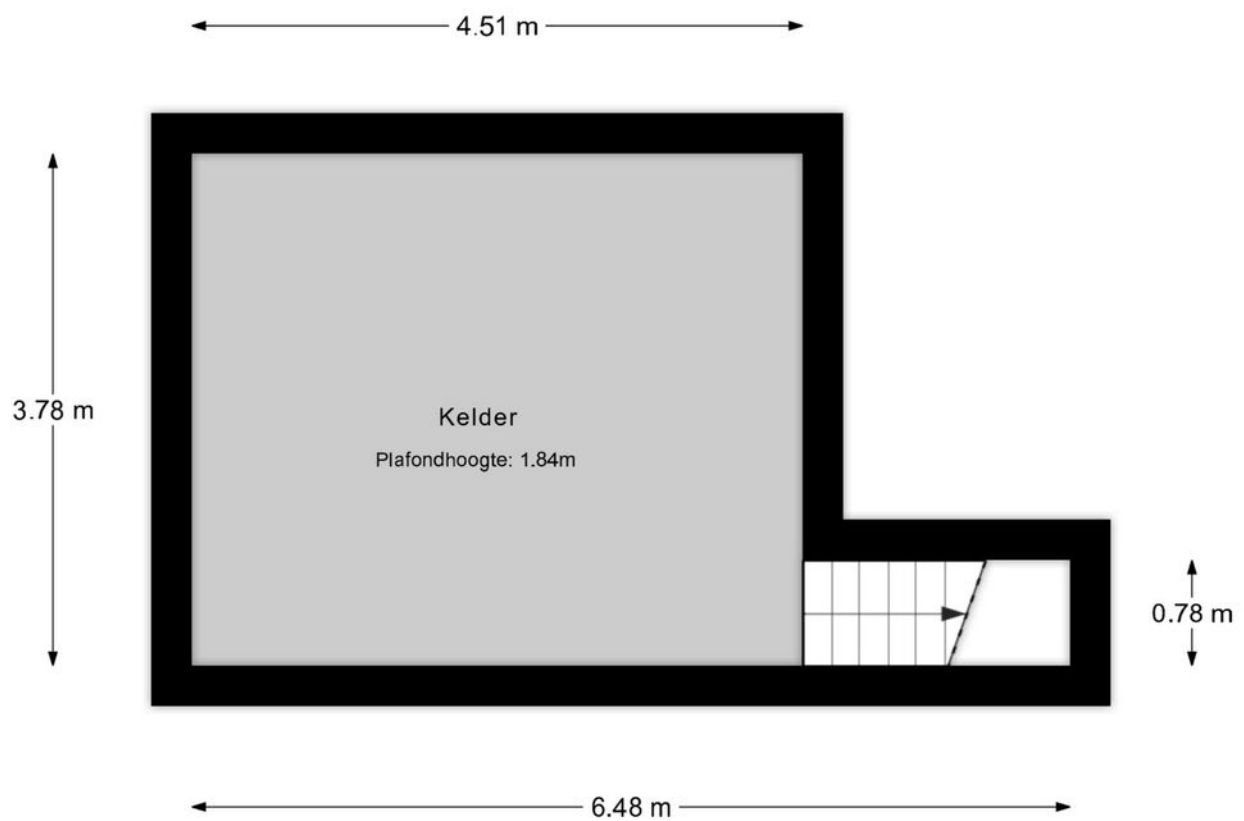
# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

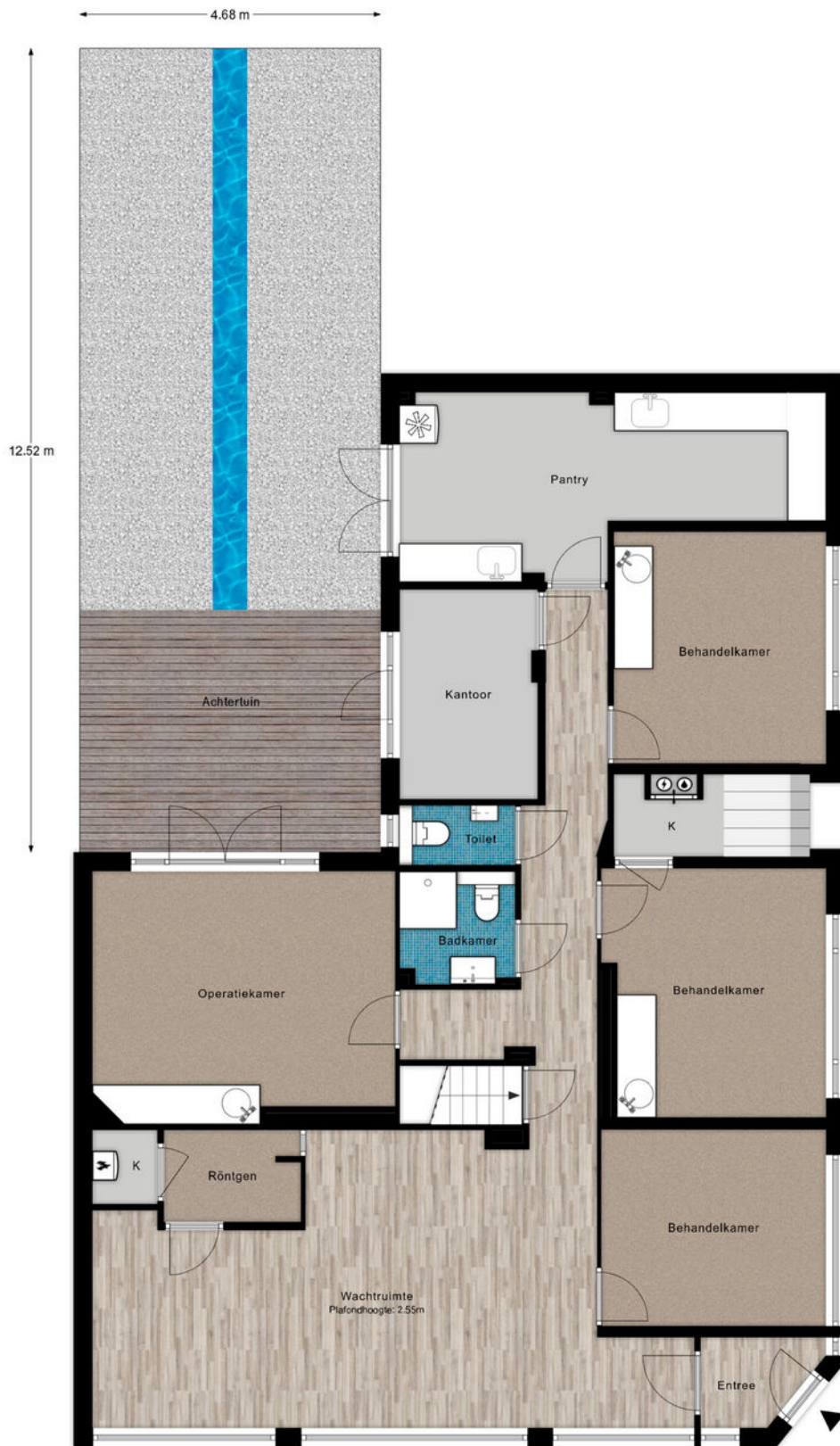


# PLATTEGROND



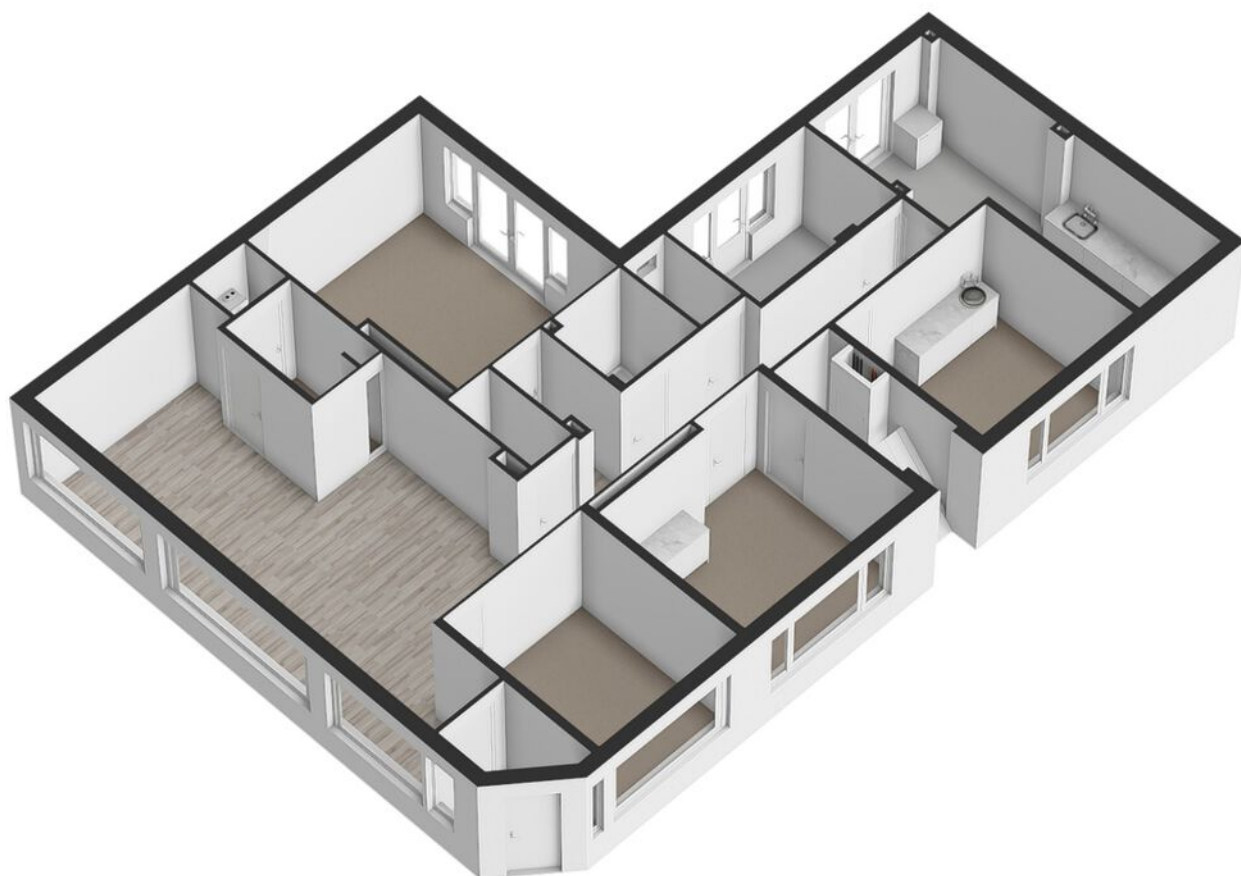
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

# PLATTEGROND

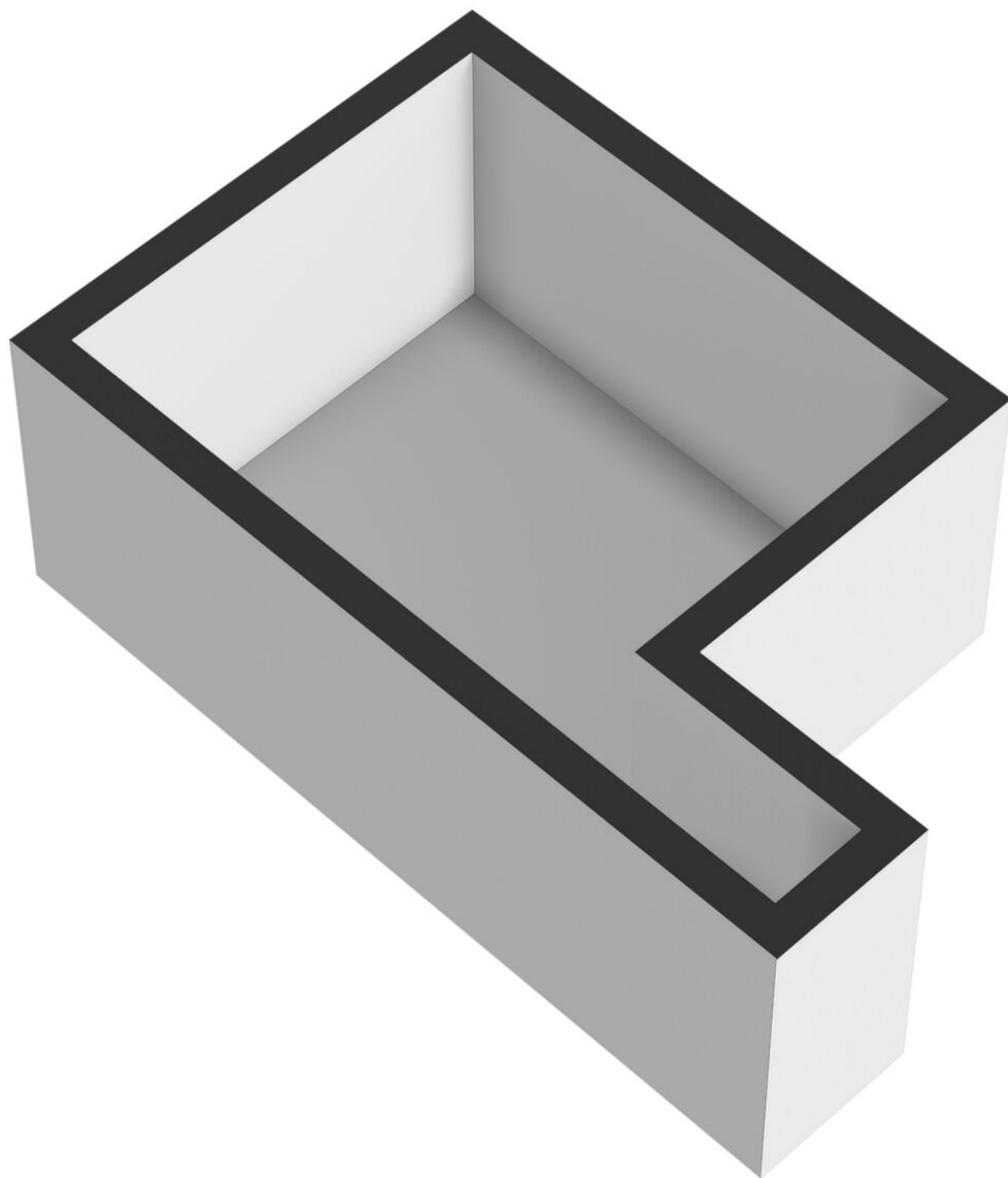


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld maar het zijn slechts impressies die een beeld van de woning geven. Er kunnen geen rechten aan de plattegronden ontleend worden.

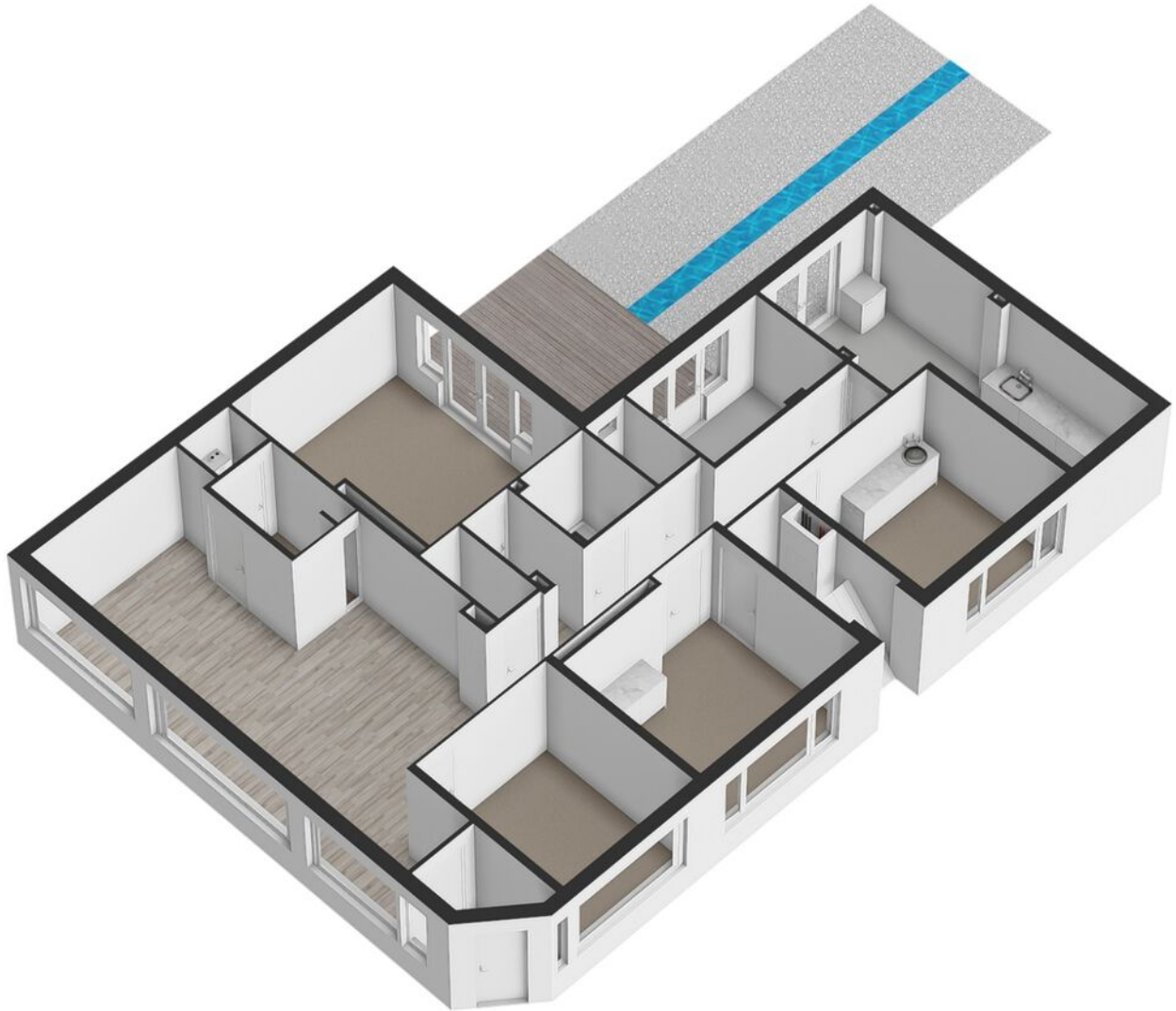
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

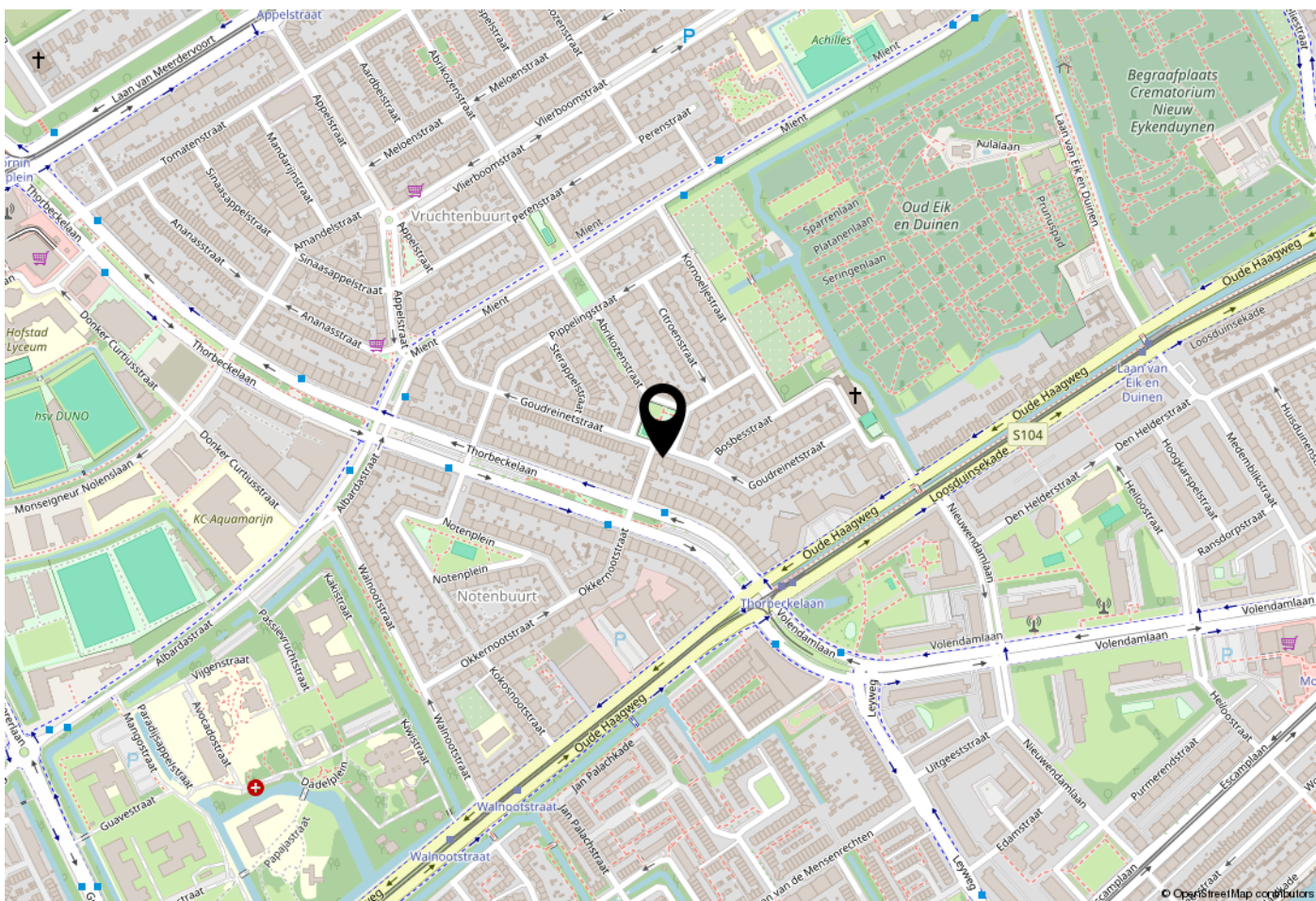
Kadastrale kaart

Uw referentie: Abrikozen 56



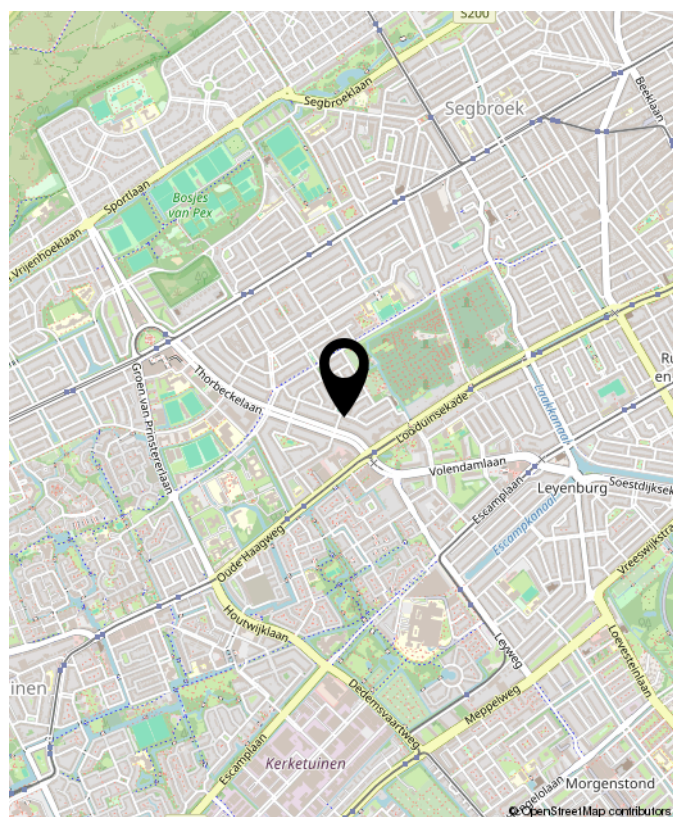
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Loosduinen</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 4898</p> <p>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.</p>	
--	--	---

## LOCATIE OP DE KAART



## IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE PRAKTIJK?

Het object bevindt zich op de hoek van de Okkernootstraat en het ruim opgezette Abrikozenplein. In de straat bevinden zich met name woningen en op circa 800 meter afstand bevindt zich het uitgebreide winkelcentrum De Savornin Lohmanlaan met diverse winkels en supermarkt. Voor de deur en in de omliggende straten kan aan de openbare weg kan overdag gratis geparkeerd worden (betaald parkeren tussen 18.00 uur en 24.00 uur). De locatie is goed te bereiken, zowel met eigen- als met het openbaar vervoer, bus en tramhaltes bevinden zich op een paar minuten loopafstand.





## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Afdeling bedrijfs onroerend goed

Contactpersoon: Remco de Boer RM RT

**Brix Makelaars**  
van Aremborgelaan 74  
2274 BW  
Voorburg

TEL. 070-322269  
[www.brixmakelaars.nl](http://www.brixmakelaars.nl)  
[info@brixmakelaars.nl](mailto:info@brixmakelaars.nl)

