

GRAVIN MACHTELDLAAN 4

2553 EV 'S-GRAVENHAGE





EDWIN ROSENBRAND

Makelaar

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/About	04
Kenmerken/Features	05
Meer kenmerken	06
More features	07
Indeling	08
Layout	09
Royale indeling	10
Ligging/Situation	13
Plattegronden	36
Lijst van zaken	39
Extra informatie	44
Aanvullende clauses	46
Onze dienstverlening	47

OVER DEZE WONING/ABOUT...

In de villawijk "Vroondaal" gelegen luxe vrijstaande villa op een perceel van 990m². U heeft de beschikking over een royale woonkamer, moderne lichte woonkeuken, 5 slaapkamers en 2 badkamers. De woonkeuken is het stralende middelpunt van de villa en door de royale raampartijen kunt u de gehele dag genieten van het natuurlijk licht. Parkeren kunt u in overvloed op eigen terrein en tevens is er een ruime houten berging in de tuin aanwezig.

In the villa district "Vroondaal" located luxury detached villa on a plot of 990m². You have access to a spacious living room, modern bright kitchen, 5 bedrooms and 2 bathrooms. The kitchen is the radiant center of the villa and through the generous windows you can enjoy the natural light throughout the day. Parking is plentiful on site and there is also a large wooden shed in the garden.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.695.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	7
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	2020	AANTAL WOONLAGEN:	2
WOONOPPERVLAKTE:	213 M ²	TUINLIGGING:	NOORDWEST
PERCEELOPPERVLAKTE:	990 M ²	WIJK:	-
INHOUD:	860 M ³	ENERGIELABEL:	A+++

MEER KENMERKEN

- Gebruiksoppervlakte ca. 213m²
 - Inhoud ca. 860m³
 - Perceeloppervlakte 990m²
 - Bouwjaar 2020
 - Volledig geïsoleerd
 - Warmtepompsysteem met vloerverwarming en -koeling
 - HR++-glas
 - 24 zonnepanelen
 - Energielabel A+++
 - Op eigen terrein parkeergelegenheid
 - Eigen grond
 - Gemeten conform NVM Meetinstructie
- Gebruiksoppervlakte woningen
- Koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure





MORE FEATURES

- Usable area approx. 213m²
- Capacity approx 860m³
- Land area 990m²
- Year built 2020
- Fully insulated
- Heat pump system with underfloor heating and cooling
- HR++ glass
- 24 solar panels
- Energy label A+++
- Parking space on own ground
- Own ground
- Measured in accordance with NVM Measuring Instruction Useable Area Homes
- Buyer accepts the property information and additional clauses in the brochure



Indeling:

Via de entree op het riante perceel bereikt u de ruime voortuin met eigen parkeergelegenheid voor meerdere auto's – ideaal voor gezinnen of gasten. De woning is toegankelijk via een zij-entree die uitkomt in een verzorgde hal met praktische garderobekasten en een modern toilet met fontein. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een lichte slaap- of studeerkamer, perfect als thuiswerkplek, logeerkamer of gelijkvloers slapen. Alles straalt comfort, ruimte en functionaliteit uit – een warm welkom voor wie op zoek is naar gemak en luxe in één.

De luxe woonkeuken voorzien van alle gemakken vormt een perfecte verbinding tussen binnen en buiten: open de dubbele openslaande deuren en verleng uw leefruimte naar de stijlvolle veranda en de royale achtertuin. Hier geniet u elke dag van rust, ruimte en elegantie – of u nu ontspannen ontbijt met uitzicht op het groen of gasten ontvangt tijdens een zwoele zomeravond.

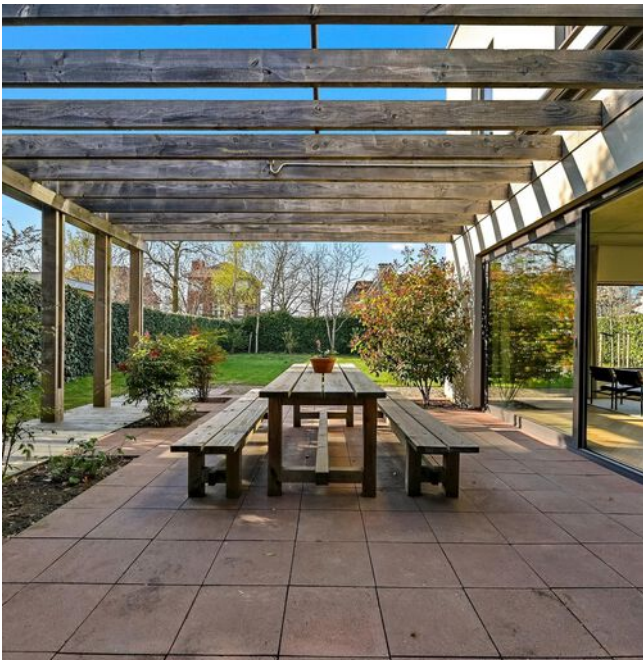
Grenzend aan de woonkeuken bevindt zich de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger – praktisch en handig binnen handbereik. Aan de achterzijde van de villa vindt u de lichte en sfeervolle woonkamer. Dankzij de schuifpui naar de achtertuin geniet u ook hier van een naadloze overgang tussen binnen en buiten, perfect voor lange zomeravonden of ontspannen momenten met uitzicht op het groen.





Layout:

Through the entrance on the spacious plot you reach the spacious front garden with private parking for several cars - ideal for families or guests. The house is accessed via a side entrance that opens into a well-kept hallway with practical closets and a modern toilet with fountain. At the front of the house is a bright bedroom or study, perfect as a home office, guest room or ground floor sleeping. Everything exudes comfort, space and functionality - a warm welcome for those looking for convenience and luxury all in one.



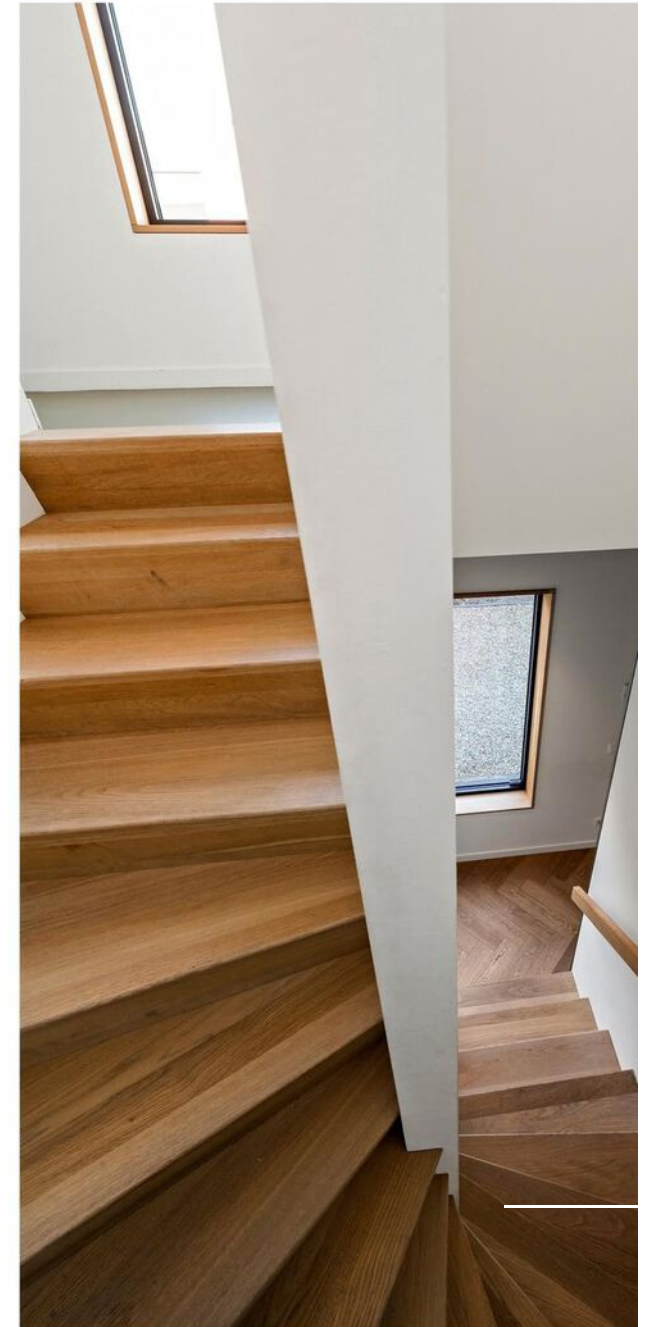
The luxurious kitchen-diner equipped with all conveniences forms a perfect connection between inside and outside: open the double doors and extend your living space to the stylish veranda and the generous backyard. Here you will enjoy peace, space and elegance every day - whether you are having a leisurely breakfast overlooking the greenery or receiving guests during a balmy summer evening.

Adjacent to the kitchen is the utility room with connections for washer and dryer - practical and convenient at your fingertips. At the rear of the villa you will find the bright and cozy living room. Thanks to the sliding doors to the backyard, here too you will enjoy a seamless transition between inside and outside, perfect for long summer evenings or relaxing moments overlooking the greenery.

ROYALE VERDIEPING

Via de design trap bereikt u de eerste verdieping, waar de overloop toegang geeft tot alle slaapvertrekken en de gastenbadkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer met ingebouwde kastenwand en een moderne ensuite badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche, vaste wastafel en toilet. De overige drie slaapkamers liggen aan de achterzijde van de villa en bieden volop ruimte voor een gezin, logees of werkplek. De separate gastenbadkamer beschikt eveneens over een inloopdouche, vaste wastafel en toilet, waarmee comfort voor iedereen gegarandeerd is.

Through the designer staircase you reach the second floor, where the landing gives access to all sleeping areas and the guest bathroom. At the front is the spacious master bedroom with built-in wardrobe and a modern ensuite bathroom, equipped with a bathtub, walk-in shower, sink and toilet. The remaining three bedrooms are located at the rear of the villa and offer plenty of space for a family, lodgers or workspace. The separate guest bathroom also features a walk-in shower, fixed sink and toilet, ensuring comfort for all.









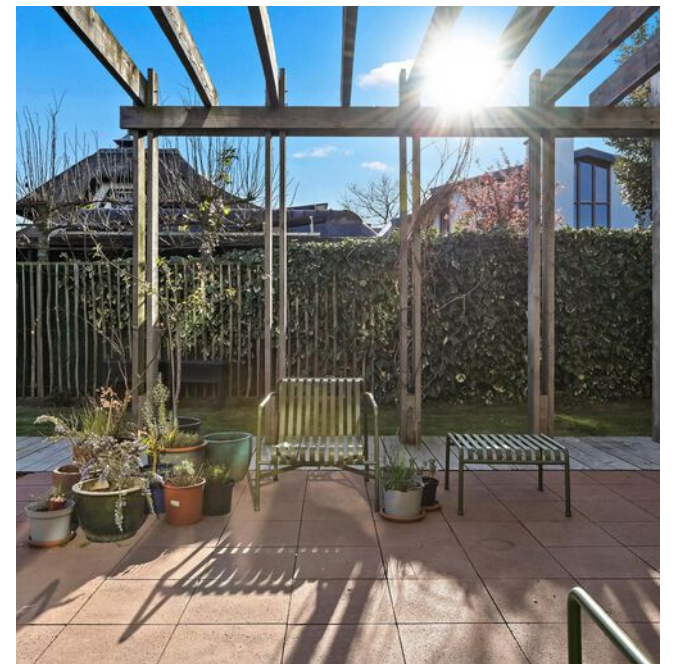
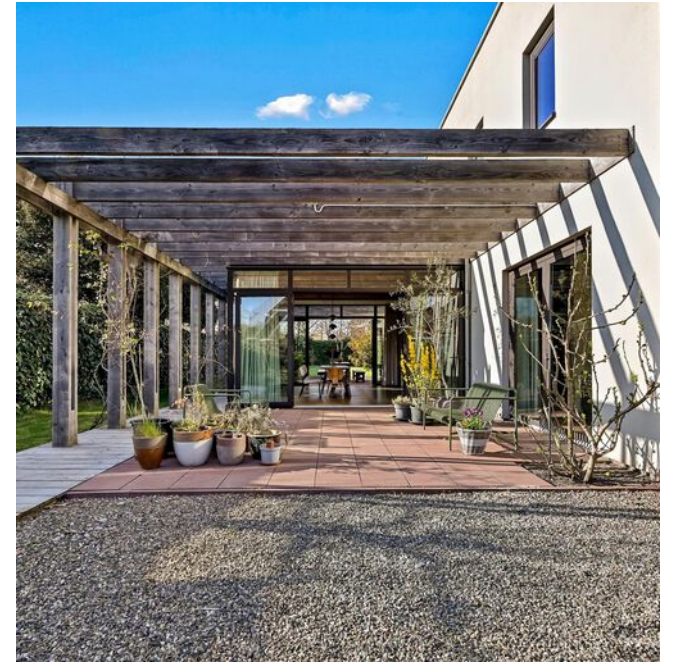
LIGGING

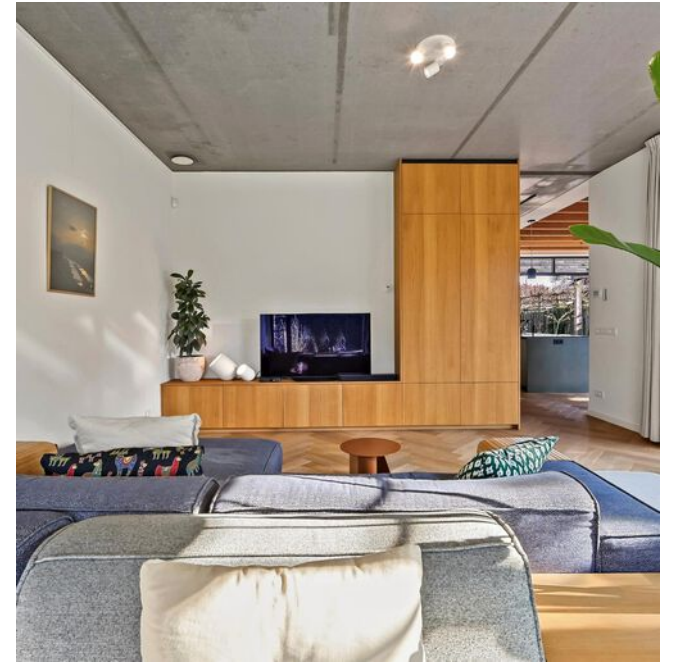
Vroondaal, gelegen in het westelijke deel van Den Haag, biedt u de perfecte balans tussen luxe wonen en het genieten van de natuurlijke schoonheid van de omgeving. De woonwijk zelf kenmerkt zich door weidse groene ruimtes en rustige straten met vrijstaande villa's, ontworpen met aandacht voor detail. In de directe nabijheid liggen de bosrijke omgeving van Madestein, landgoed Ockenburgh, duinen en stranden. Het bruisende stadscentrum van Den Haag ligt op korte afstand en is goed te bereiken met het openbaar vervoer. Via de uitvalswegen, die binnen 5 minuten te bereiken zijn, is er een snelle verbinding naar alle grote steden in de Randstad. Nabij de woning liggen basisscholen en middelbare scholen, waaronder ook The International School of The Hague (ISH). Verder zijn er in de omgeving diverse sportclubs en is er volop mogelijkheid voor paardrijden, golf, watersport, wandelen en fietsen. Boodschappen kunt u doen in de naast gelegen wijk waar recent de nieuwe supermarkt tegenover de basisschool Kindcentrum Vroondaal haar deuren heeft geopend.

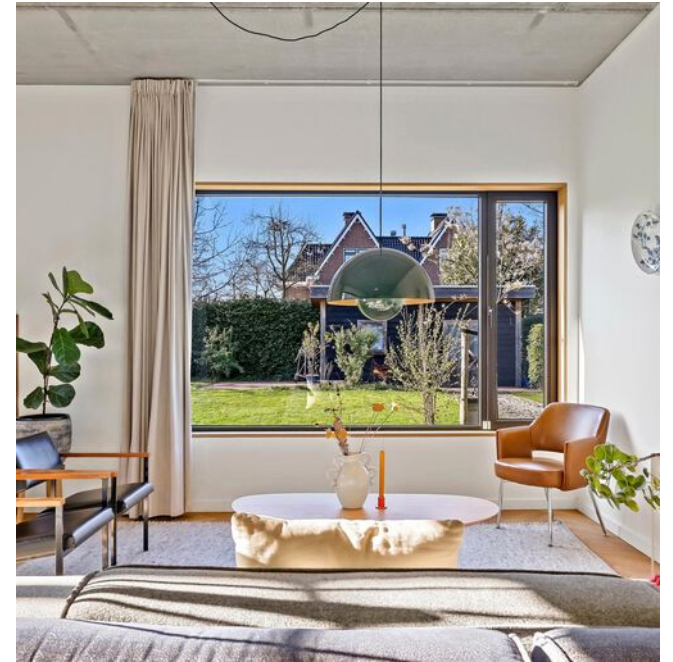
SITUATION

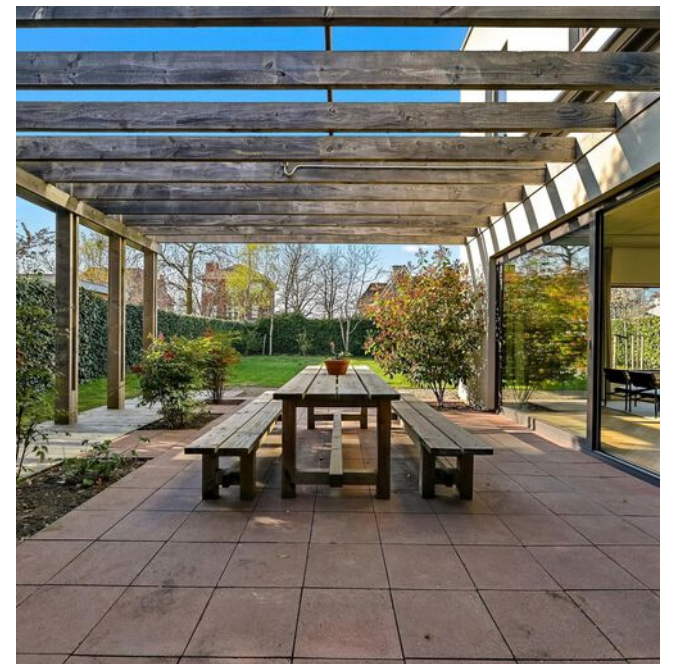
Vroondaal, located in the western part of The Hague, offers you the perfect balance between luxury living and enjoying the natural beauty of the surroundings. The residential area itself is characterized by wide green spaces and quiet streets with detached villas, designed with attention to detail. In close proximity are the wooded surroundings of Madestein, Ockenburgh estate, dunes and beaches. The bustling city center of The Hague is a short distance away and is easily accessible by public transport. Through the highways, which can be reached within 5 minutes, there is a quick connection to all major cities in the Randstad. Near the house are primary and secondary schools, including The International School of The Hague (ISH). There are also several sports clubs in the area and plenty of opportunities for horseback riding, golf, water sports, hiking and cycling. Groceries can be done in the adjacent neighborhood where the new supermarket opposite the elementary school Kindcentrum Vroondaal recently opened its doors.



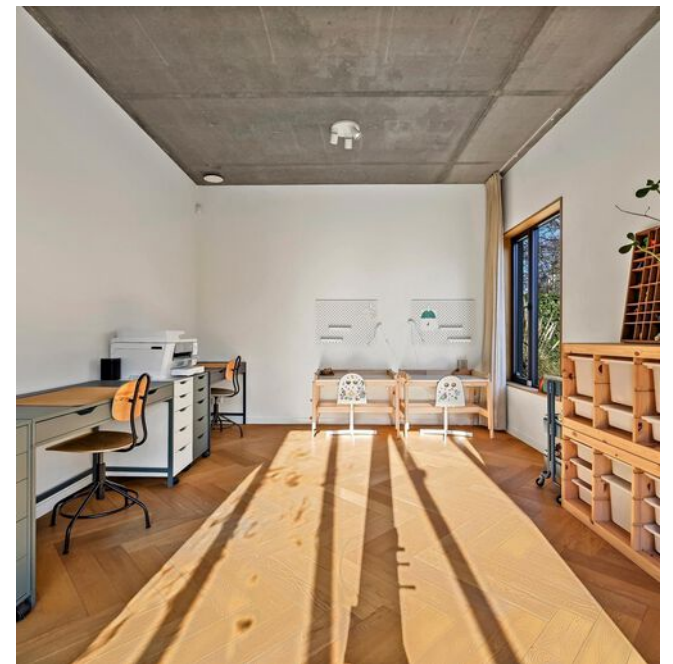
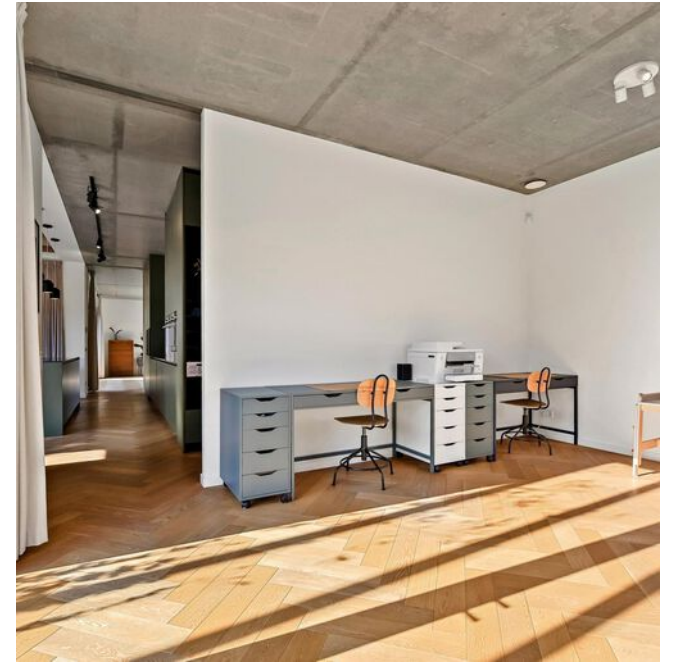


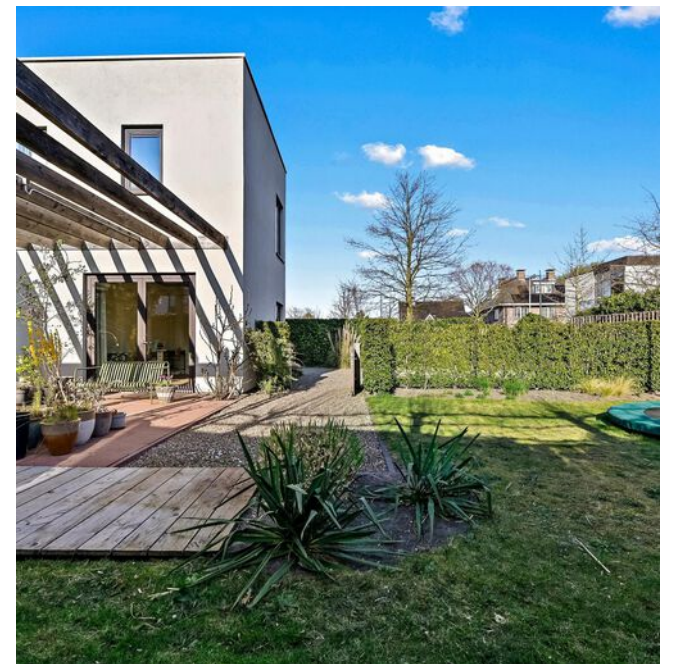


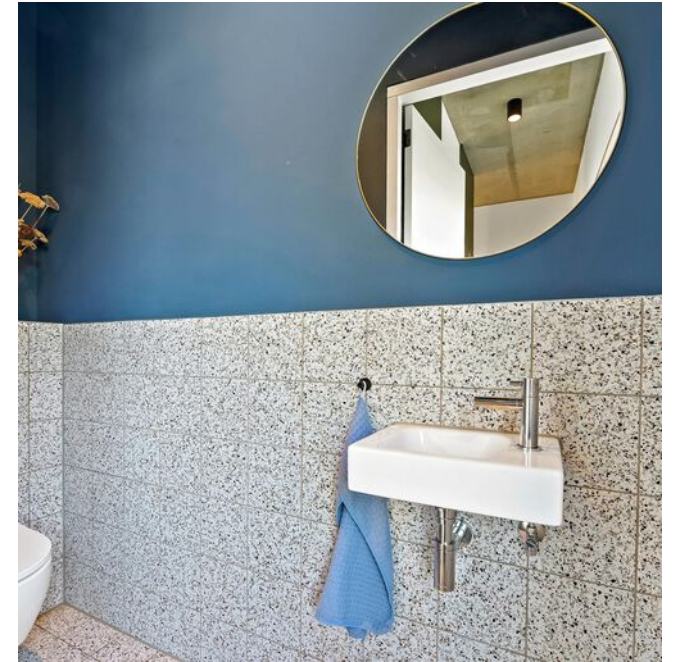


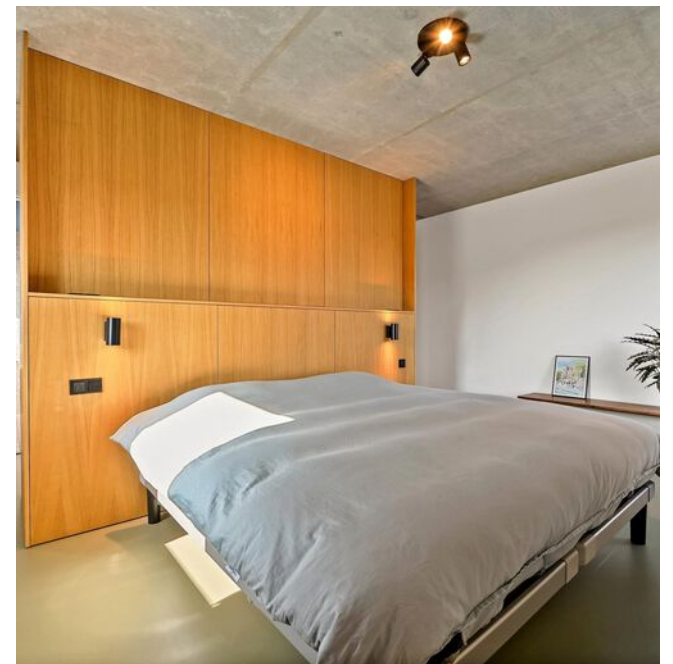


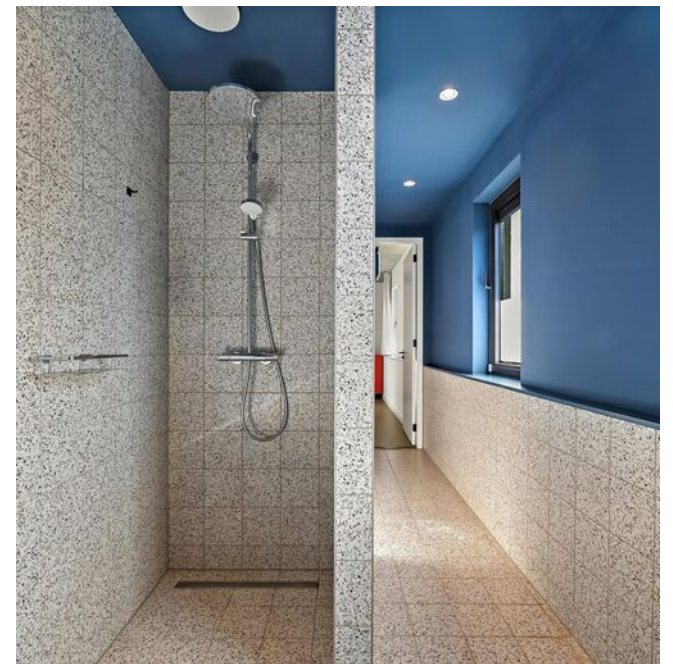
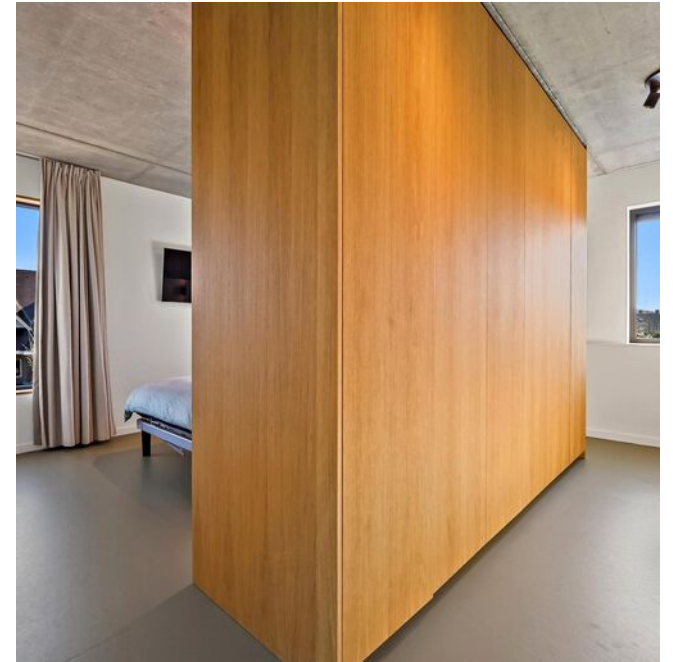


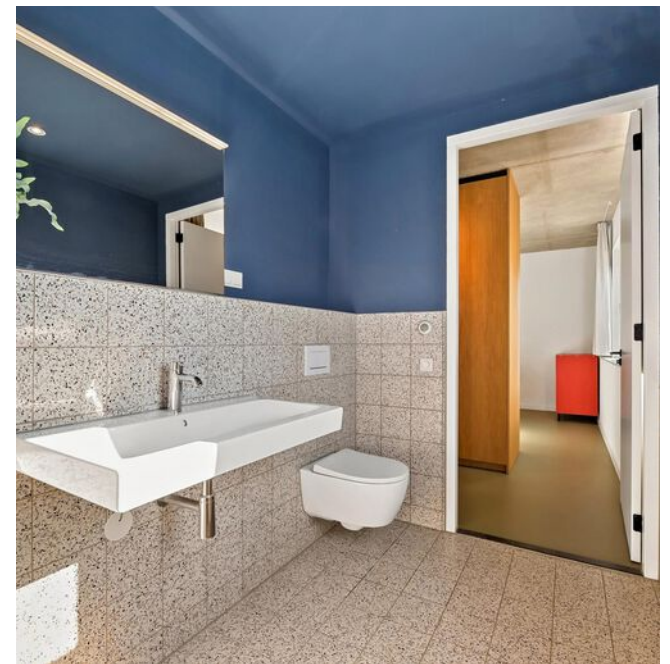
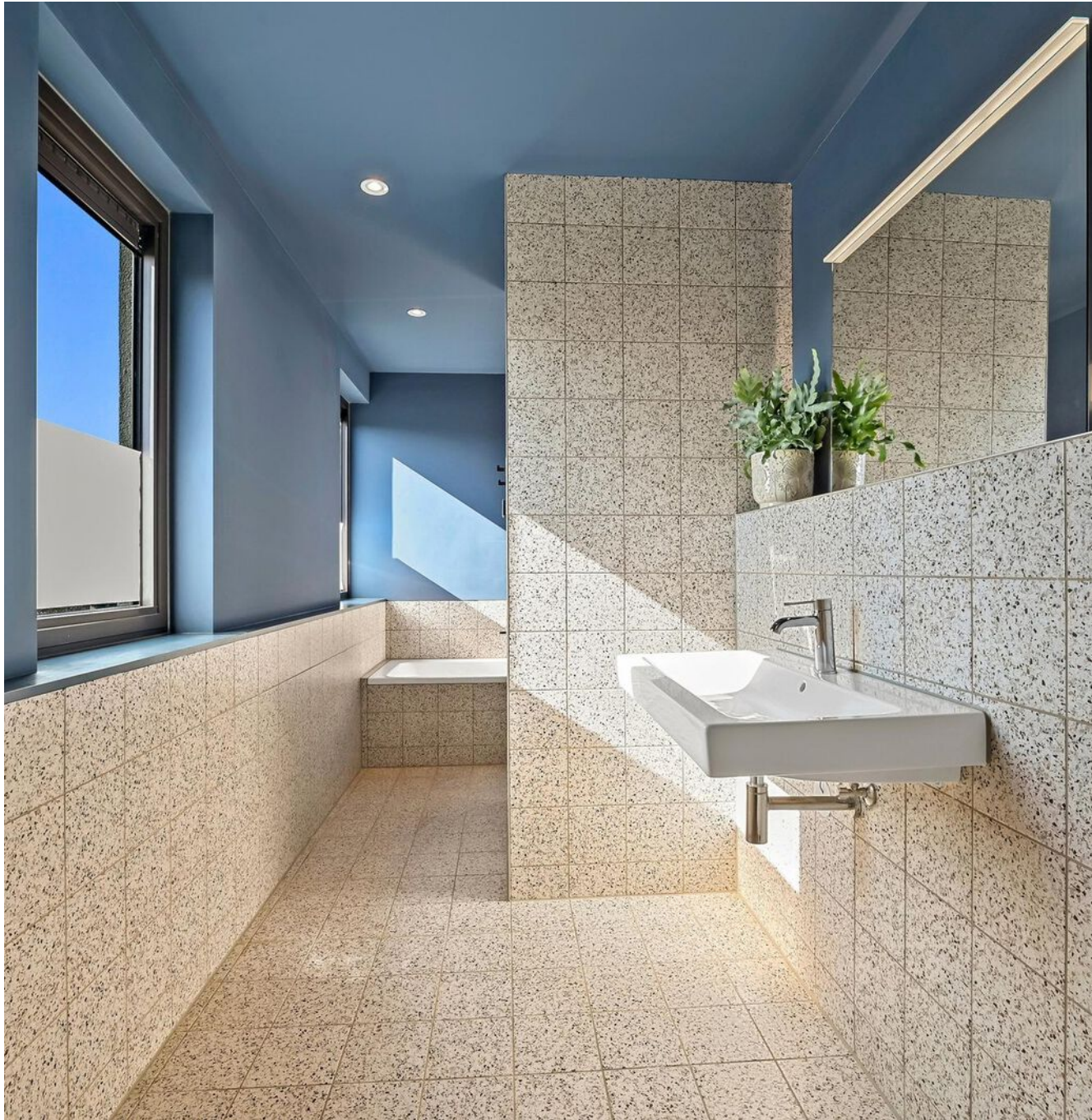


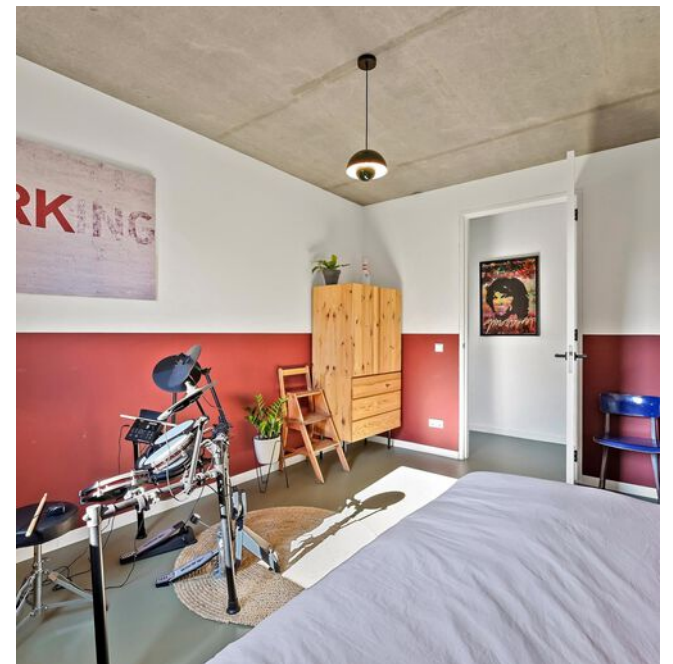


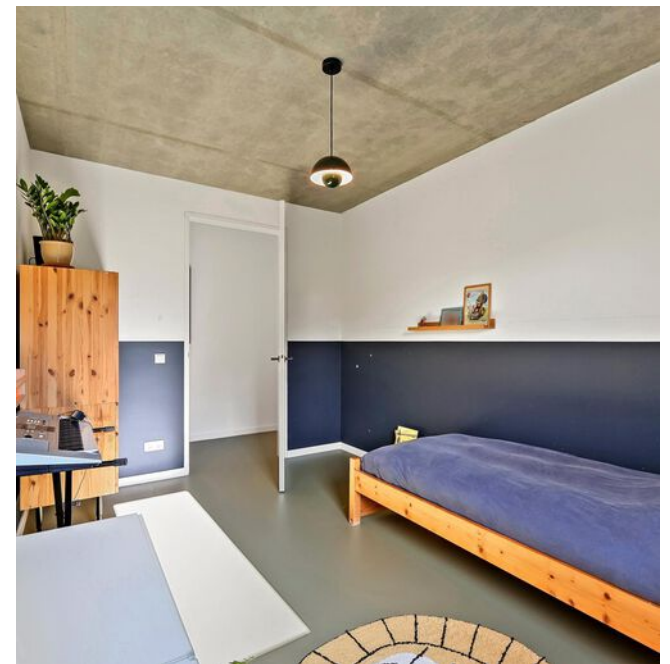
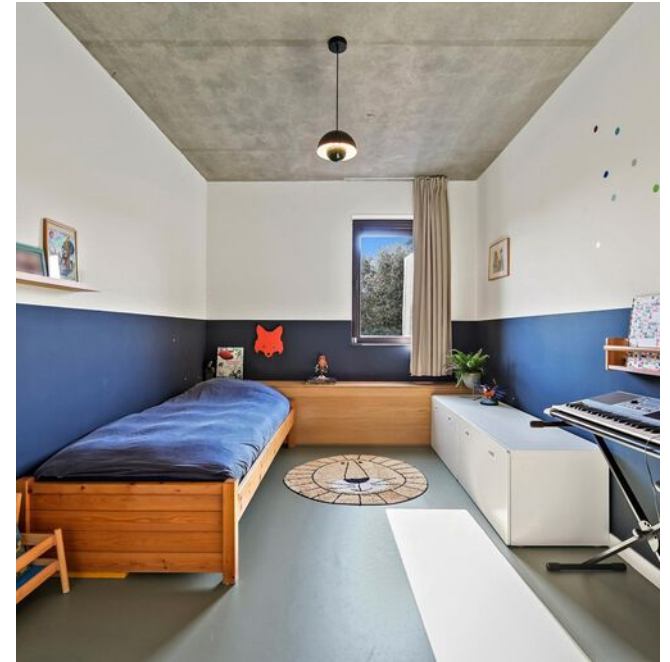


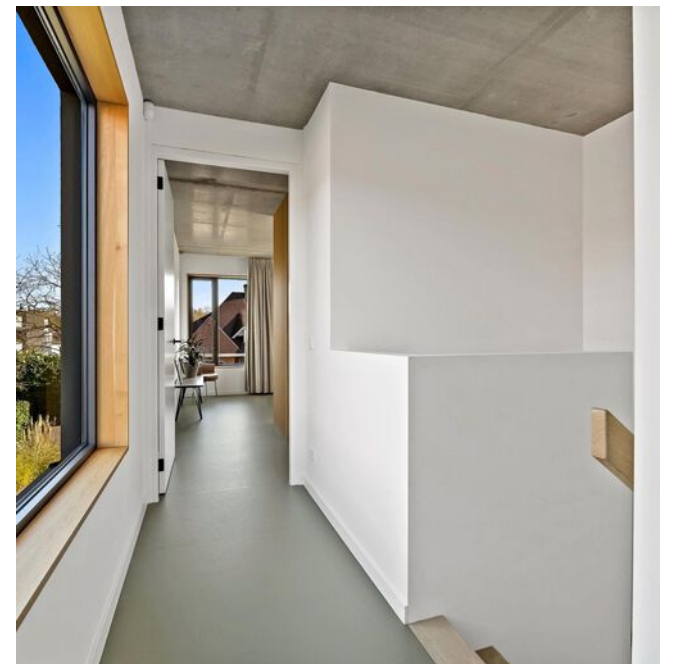
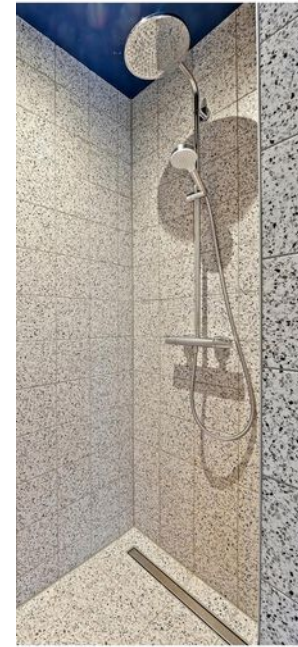




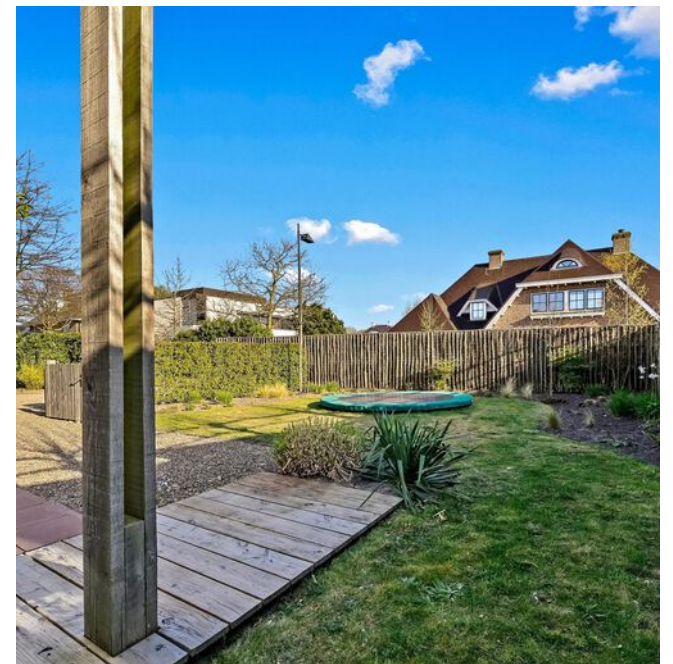
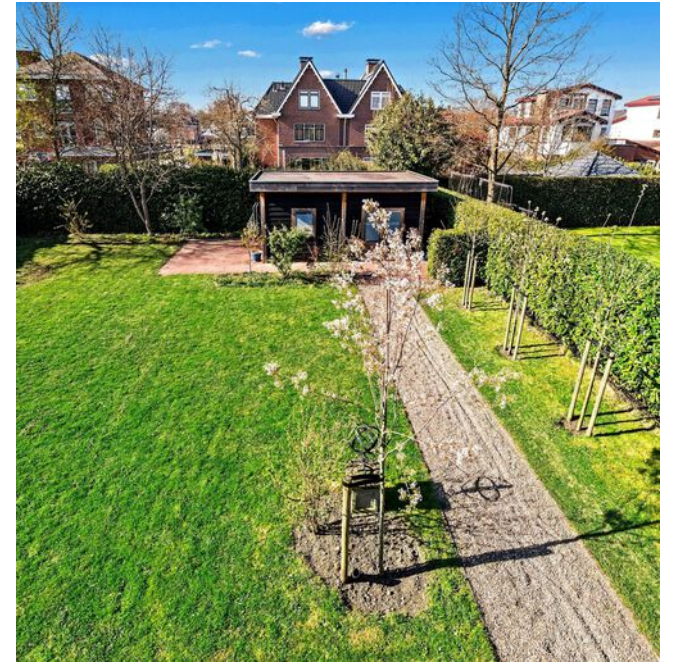


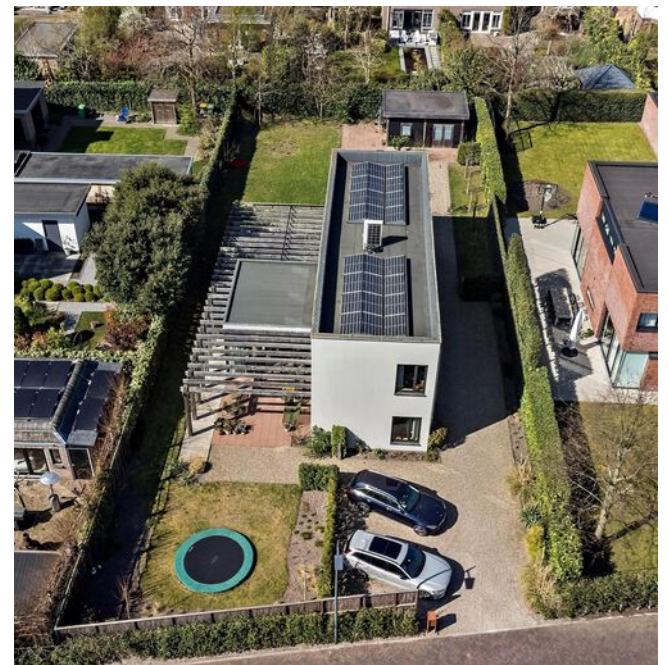


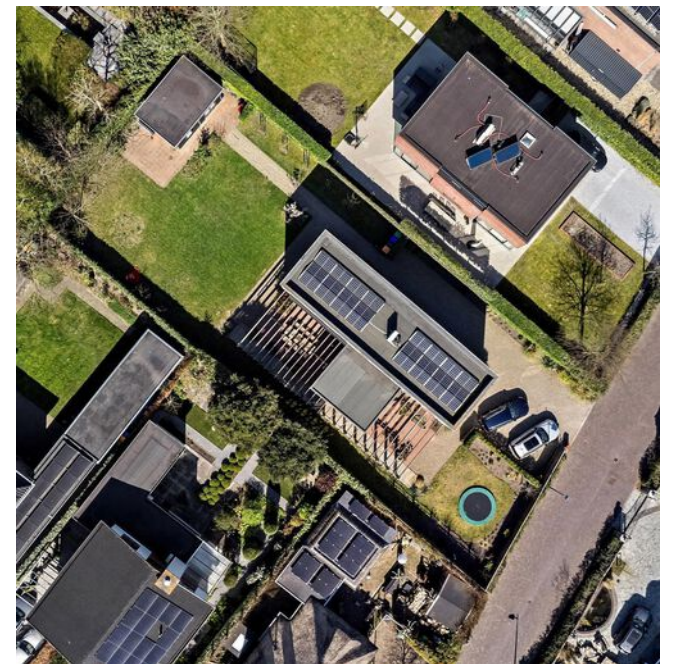


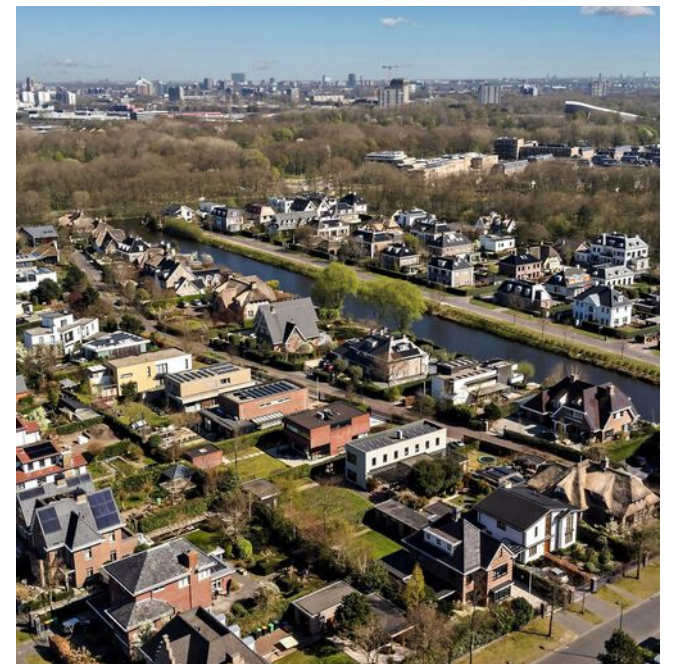
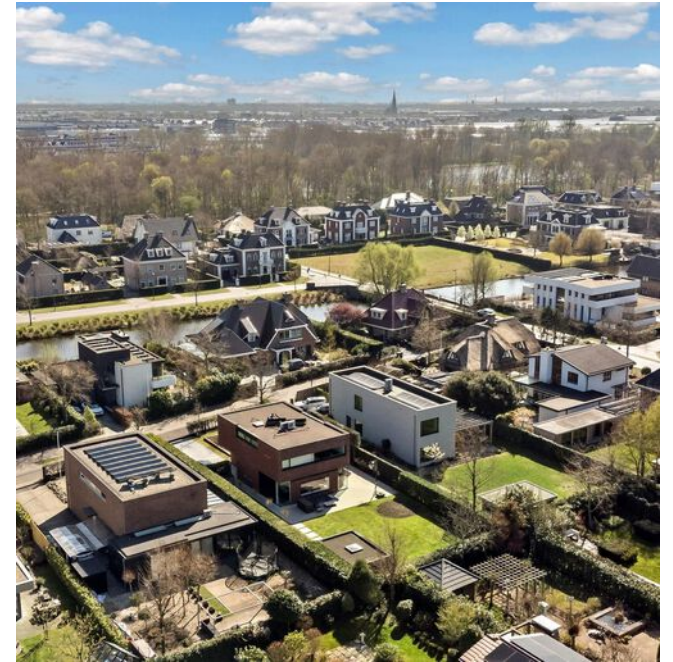


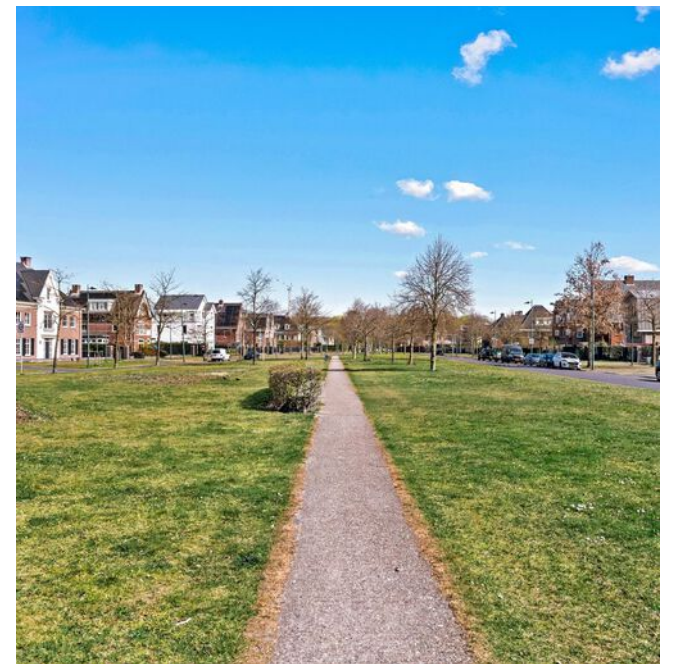
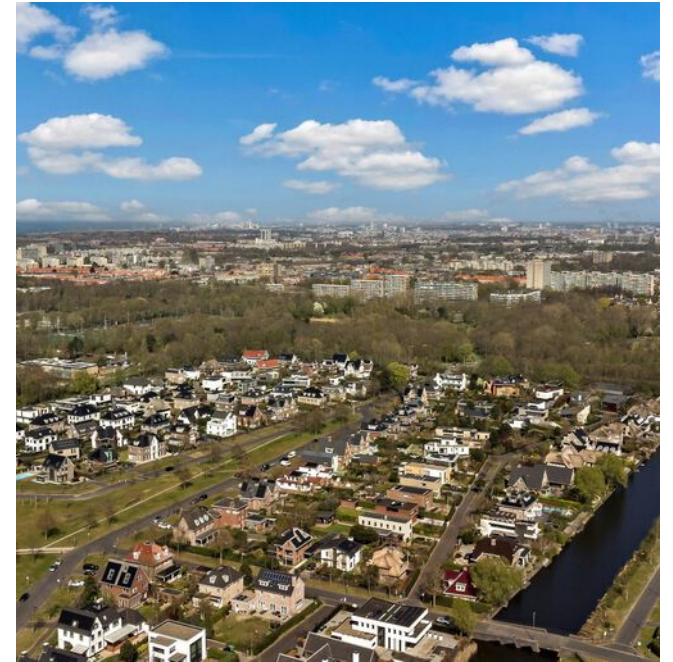


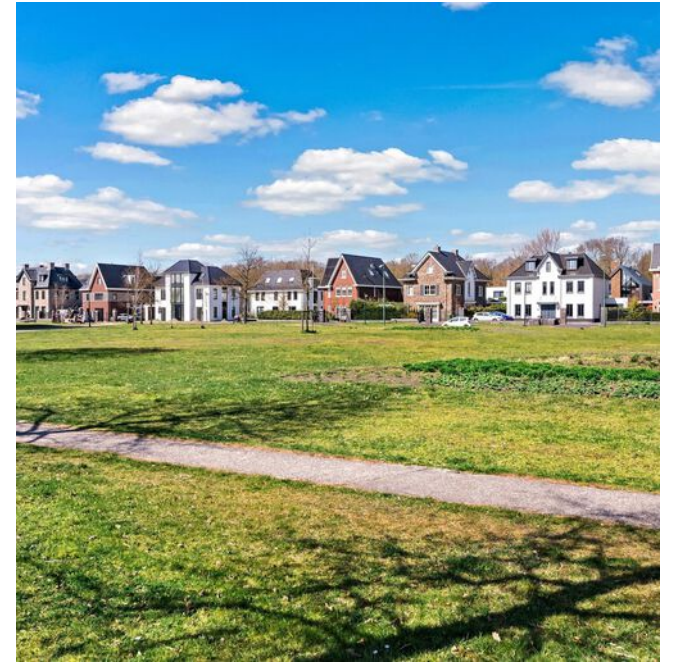








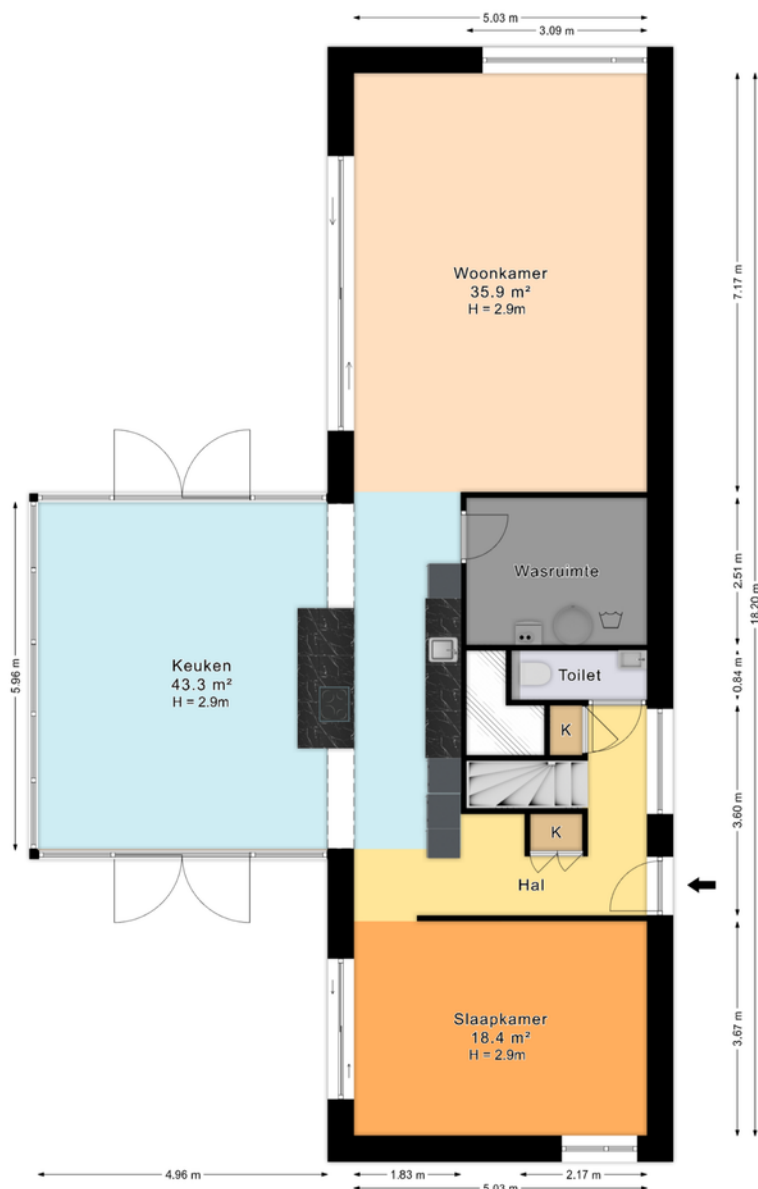




PLATTEGRONDEN

Gravin Machteldlaan 4, 's-Gravenhage

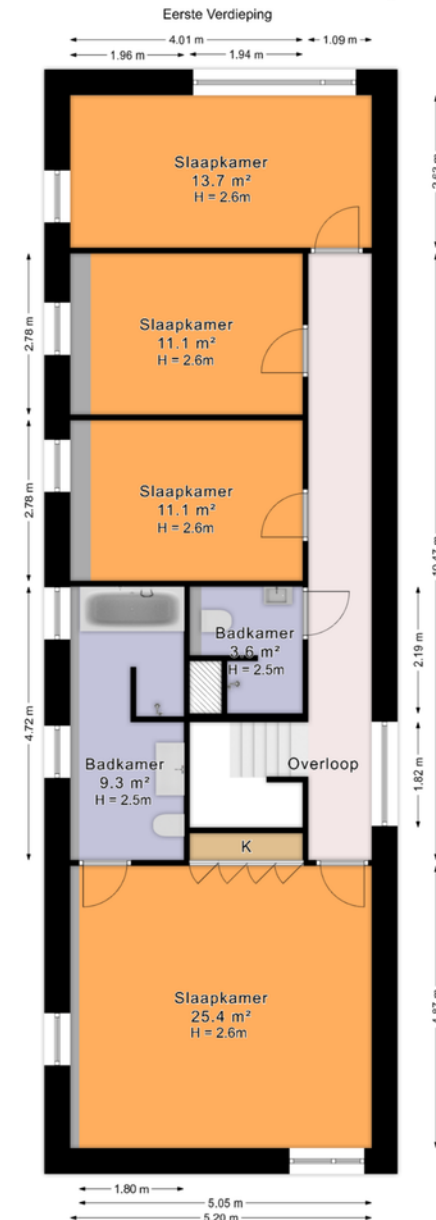
Begane Grond



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

I E VERDIEPING

Gravin Machteldlaan 4, 's-Gravenhage



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

PLATTEGRONDEN



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					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				
					- vloerbedekking				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer	X			
-				X	- houten vloer(delen)				X
-				X	- laminaat				X
					- plavuizen				X

LIJST VAN ZAKEN

	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 ophangstelsysteem	X				- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	-				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				- warmhoudlade	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap				X	-				X
- magnetron				X	-				X

LIJST VAN ZAKEN

	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			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel				X
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toilethouder				X
- toilet	X				- toiletborstel(houder)				X
- toilethouder				X	-				X
- toiletborstel(houder)				X	-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis				X
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	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	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X					X
				X					

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X				CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
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					

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.

■ ONDERZOEKSPlicht 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.

■ ONDERZOEKSPlicht 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.

AANVULLENDE CLAUSULES

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.

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 voelspriet 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

FRISIAMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF



Frisia Makelaars

