



HERTOG ALBRECHT LAAN 37

2553 GS '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	04
Kenmerken	05
About this house	06
Locatie/Situation	07
Indeling	08
Layout	09
Tuin/Garden	10
Kenmerken	13
Features	14
Plattegronden	25
Lijst van zaken	27
Aanvullende clauses	32
Extra informatie	33

OVER DEZE WONING

Luxe Leven in Vroondaal: Exclusieve Villa met Ongekeerde Allure

Stelt u zich een moderne villa voor, omgeven door luxe en comfort, in de prachtige wijk Vroondaal in Den Haag. Deze door Vlassak Verhulst gebouwde, exclusieve villa biedt een zee aan ruimte, toparchitectuur waarvan u niet alleen binnen, maar zeker ook buiten geniet, verrassende zichtlijnen en design van topklasse.

De duurzame villa staat op een ruim perceel van 1.404 m² eigen grond en heeft alles wat u zich maar kunt wensen.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 2.495.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	3
BOUWJAAR:	2011	AANTAL WOONLAGEN:	2
WOONOPPERVLAKTE:	236 M ²	TUINLIGGING:	
PERCELOPPERVLAKTE:	1404 M ²	WIJK:	-
INHOUD:	1299 M ³	ENERGIELABEL:	A

ABOUT THIS HOUSE

Luxury Living in Vroondaal: Exclusive Villa with Unprecedented Allure

Imagine a modern villa, surrounded by luxury and comfort, in the beautiful neighborhood of Vroondaal in The Hague. This exclusive villa built by Vlassak Verhulst offers a sea of space, top-notch architecture that you will enjoy not only inside, but certainly also outside, surprising sightlines and top-class design.

The sustainable villa stands on a spacious plot of 1,404 m² of private land and has everything you could wish for.





LOCATIE/SITUATION

Vroondaal is een exclusieve en groene wijk in Den Haag, waar rust en ruimte samengaan met het gemak van stedelijke voorzieningen. De buurt biedt een uitstekende verbinding met zowel de auto als het openbaar vervoer. Binnen enkele minuten bent u op de snelwegen richting Amsterdam, Rotterdam en Utrecht. Het openbaar vervoer is goed geregeld met nabijgelegen bushaltes en het NS-station in de buurt. Voor uw dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen kunt u terecht in het nabijgelegen winkelcentrum, en voor ontspanning bent u zo op het strand van Scheveningen of Kijkduin. Daarnaast zijn er diverse scholen, sportfaciliteiten en parken in de omgeving, waardoor deze locatie ideaal is voor gezinnen.

Vroondaal is an exclusive and green neighborhood in The Hague, where tranquility and space combine with the convenience of urban amenities. The neighborhood offers excellent access by both car and public transportation. Within minutes you are on the highways towards Amsterdam, Rotterdam and Utrecht. Public transportation is well arranged with nearby bus stops and the NS station nearby. For your daily shopping and other amenities you can go to the nearby shopping center, and for relaxation you can be on the beach of Scheveningen or Kijkduin in no time. There are also several schools, sports facilities and parks nearby, making this location ideal for families.

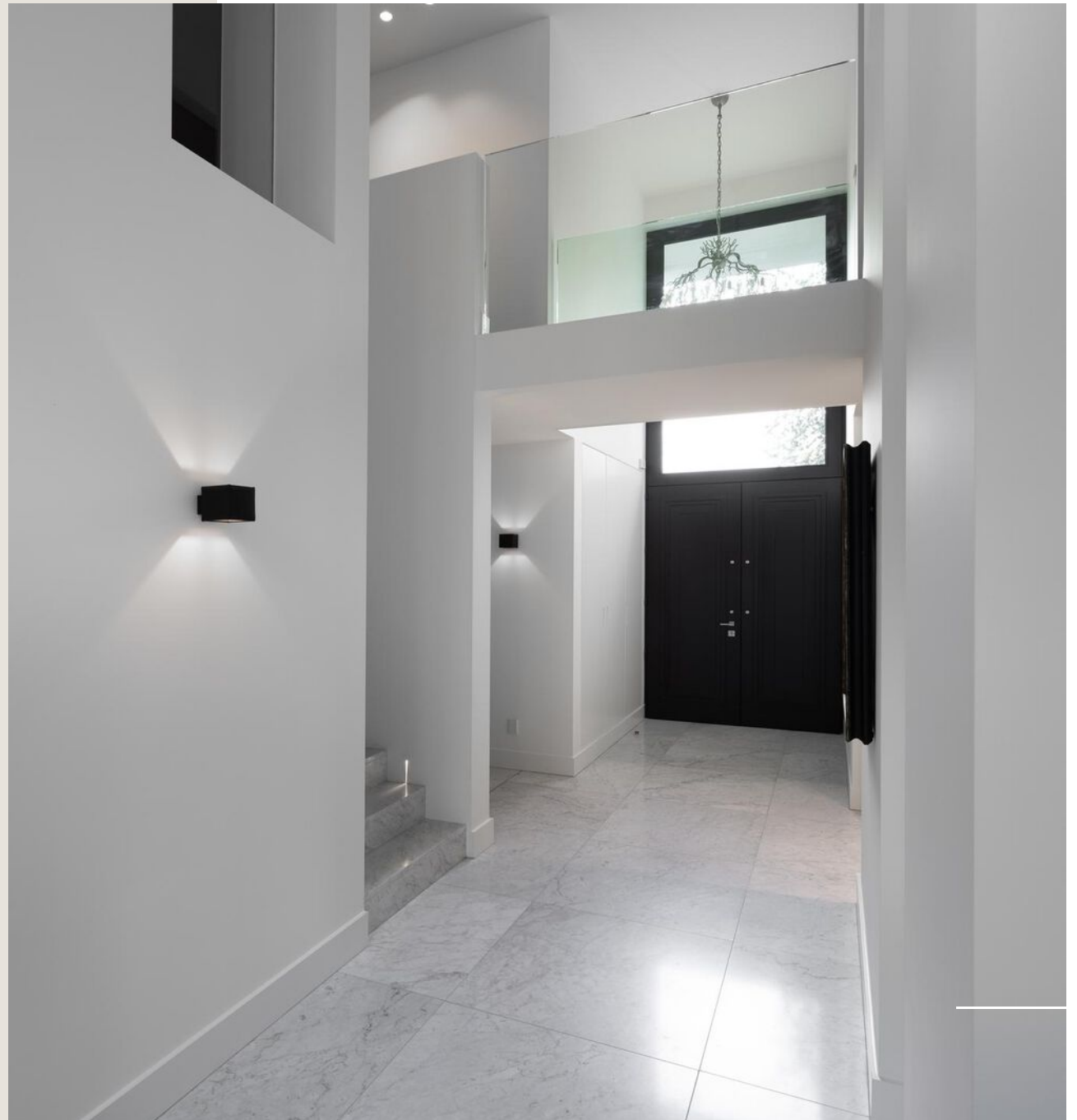
INDELING

Begane grond:

- Ruime en representatieve entree met garderobe en toilet
- Zeer ruime living met open haard en grote raampartijen
- Exclusieve woonkeuken met alle moderne apparatuur
- Dining met aangrenzend overdekt, verwarmd terras
- Praktische bijkeuken met was voorzieningen
- Master bedroom met badkamer ensuite en walk-in closet
- Inpandige garage

Bovenverdieping

- Overloop
- Kantoor/praktijkruimte voorzien van raampartijen en uitzicht op de living
- Riante gasten-/slaapkamer met eigen badkamer





LAYOUT

First floor

- Spacious and representative entrance with checkroom and toilet
- Spacious living room with fireplace and large windows
- Exclusive kitchen with all modern appliances
- Dining room with adjacent covered, heated terrace
- Practical utility room with laundry facilities
- Master bedroom with ensuite bathroom and walk-in closet
- Indoor garage

Upper floor

- Landing
- Office / practice room with windows overlooking the living room
- Spacious guest/bedroom with private bathroom

TUIN/GARDEN

Tuin:

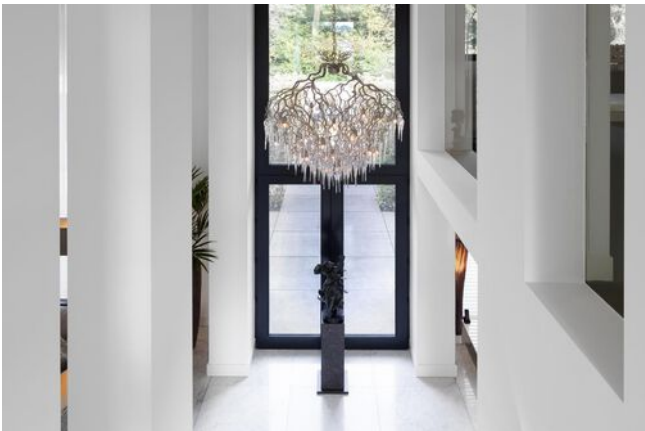
- Onder architectuur aangelegd
- Volop privacy en gunstig op de zon gesitueerd
- Groot overdekt terras en verschillende zithoeken
- Zwembad en jacuzzi
- Buitensauna
- Prachtige kas met zonwering welke fungeert als 'buitendining'
- Gehele tuin voorzien van sfeervolle verlichting
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's

Garden:

- Under architecture
- Plenty of privacy and conveniently located on the sun
- Large covered terrace and several seating areas
- Swimming pool and jacuzzi
- Outdoor sauna
- Beautiful greenhouse with blinds which serves as 'outdoor dining'
- Entire garden with atmospheric lighting
- Parking for several cars







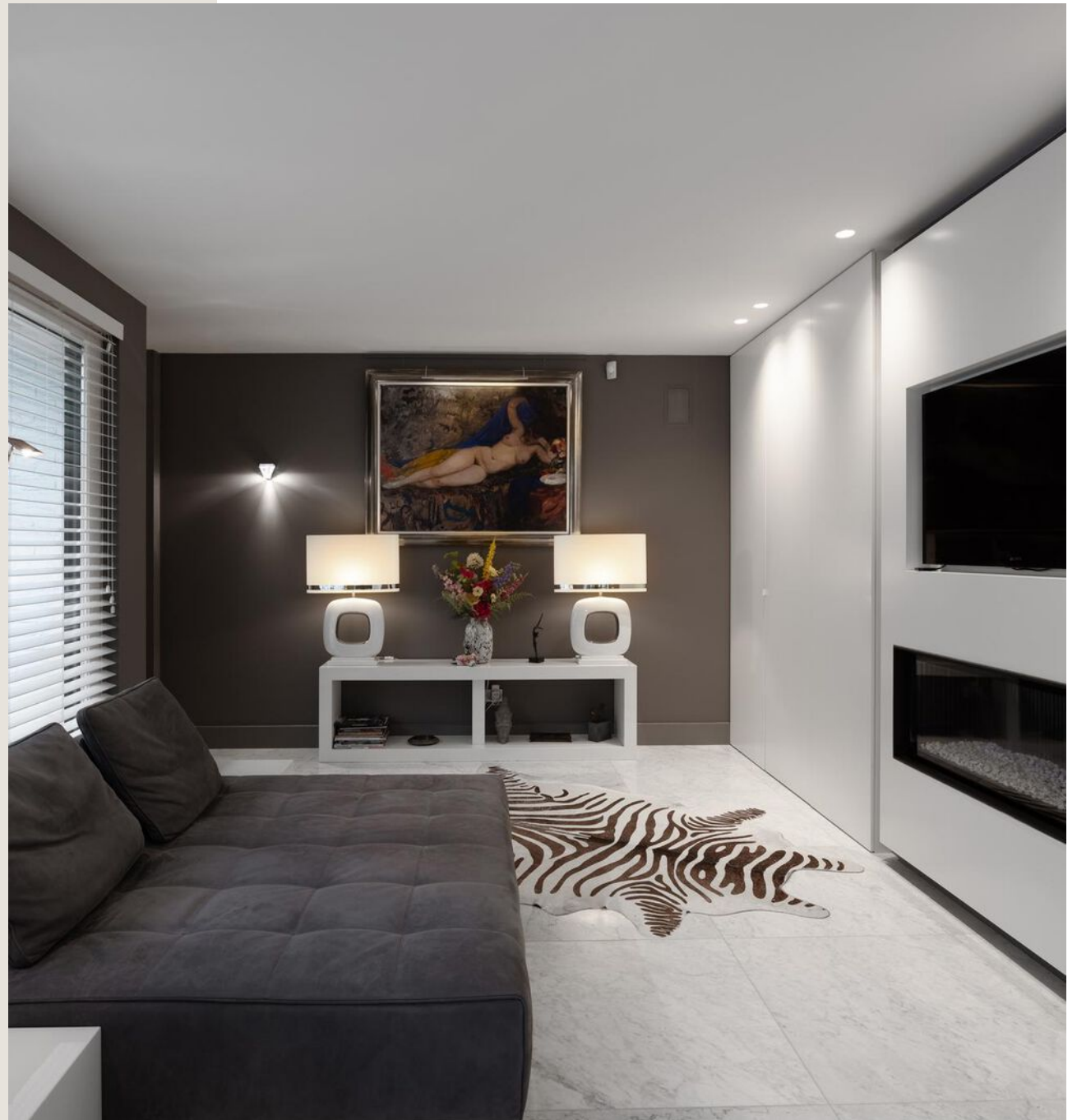


KENMERKEN

- Gebruiksoppervlakte ca. 236 m²;
- Overige inpandige ruimte 36 m²;
- Gebouwgebonden buitenruimte 120 m²;
- Perceel van 1.404 m² eigen grond;
- Energielabel A;
- Zeer duurzame bouw met zonnepanelen;
- Onder architectuur aangelegde tuin met diverse terrassen en zithoeken;
- Volop privacy, sfeervolle verlichting en gunstige zonligging;
- Groot overdekt terras, zwembad, jacuzzi en buitensauna;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Inpandige garage;
- Dichtbij het strand van Scheveningen en Kijkduin;
- Nabij belangrijke uitvalswegen, het NS-station en Rotterdam The Hague Airport
- Gemeten conform NVM Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen op basis van de aangeleverde plattegronden en niet op de huidige status
- Koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure

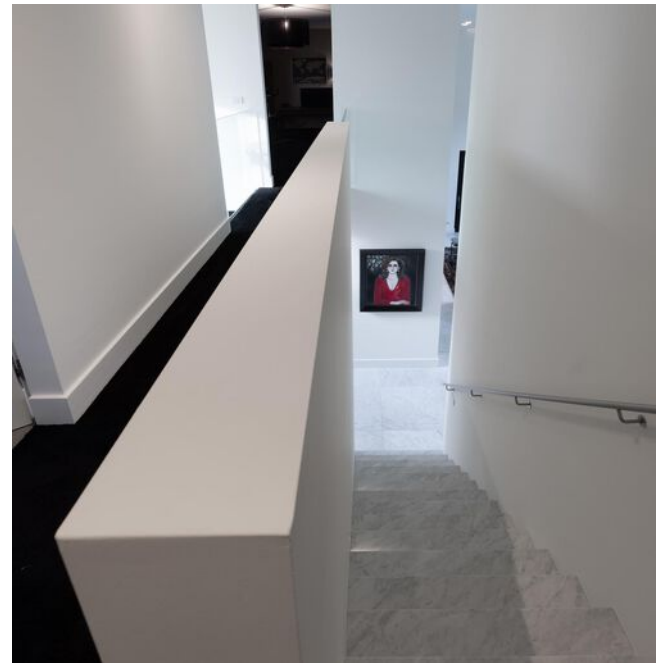
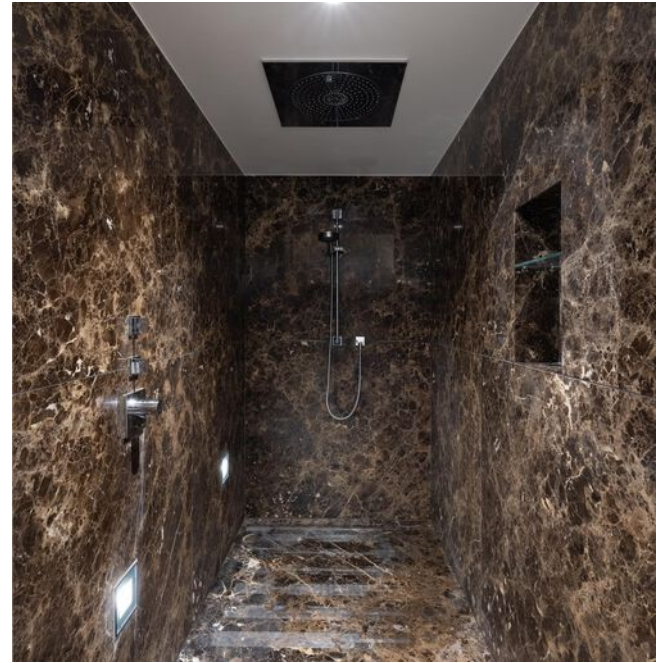
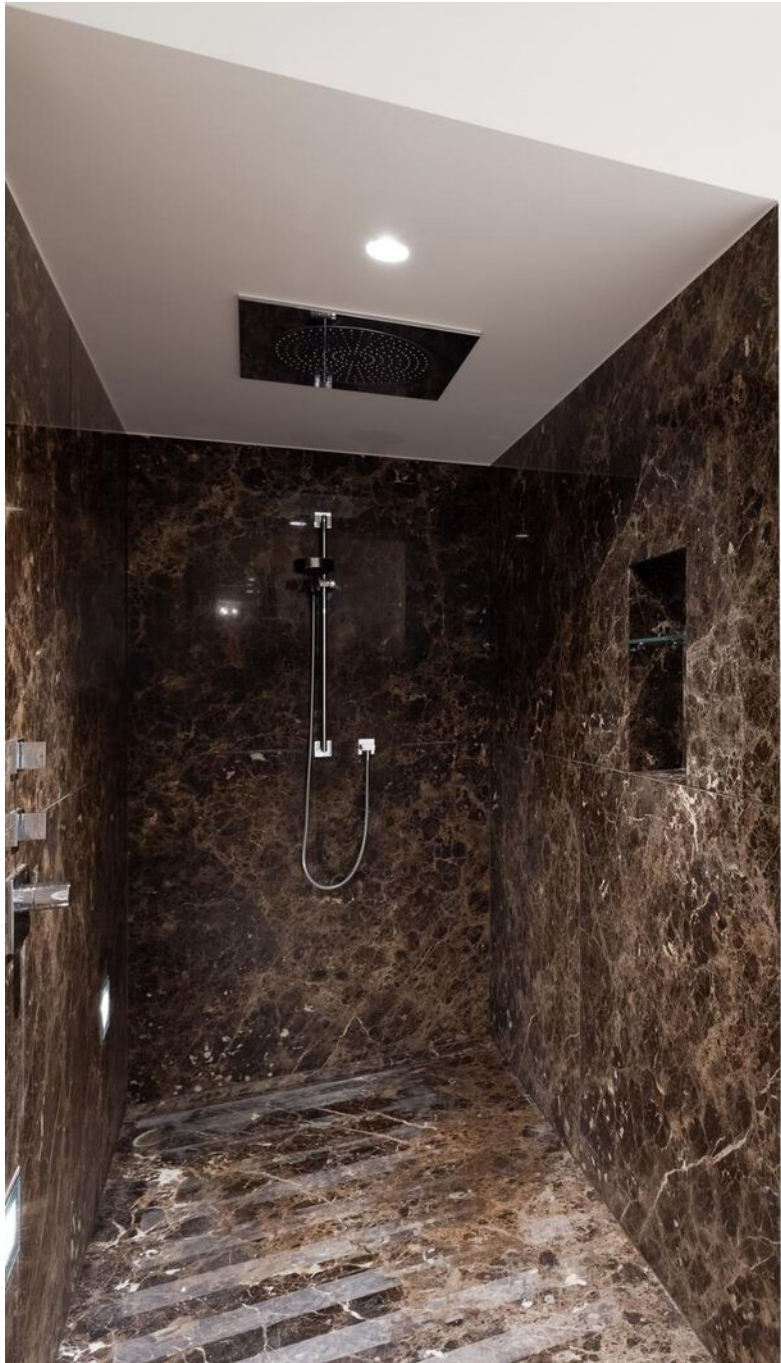
FEATURES

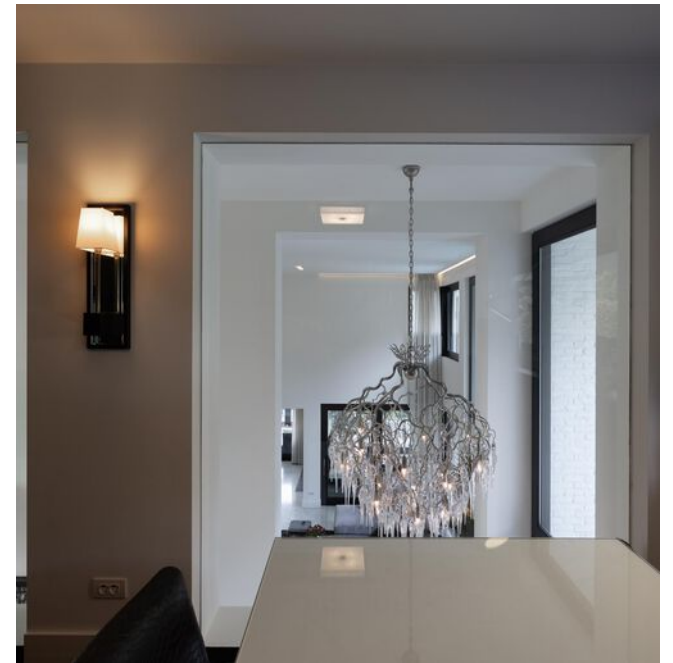
- Usable area approx. 236 m²;
- Other indoor space 36 m²;
- Outdoor space 120 m²;
- Land of 1.604 m² own ground;
- Energy label A;
- Very durable construction with solar panels;
- Architecturally landscaped garden with several terraces and sitting areas;
- Plenty of privacy, atmospheric lighting and favorable sun position;
- Large covered terrace, swimming pool, jacuzzi and outdoor sauna;
- Ample parking on site;
- Indoor garage;
- Close to the beach of Scheveningen and Kijkduin;
- Near major highways, the NS railway station and Rotterdam The Hague Airport
- Measured in accordance with NVM Measuring Instruction Useable Area Homes based on the floor plans provided and not on the current status
- Buyer accepts the object information and the additional clauses in the brochure



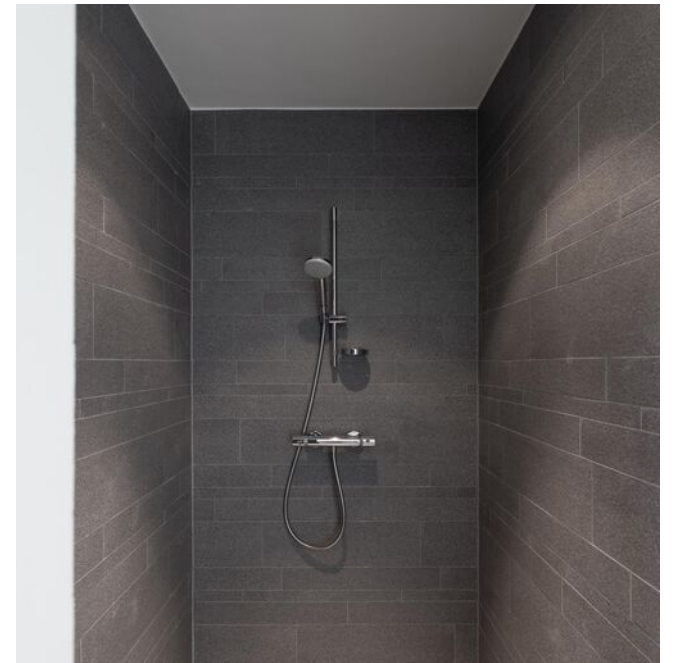






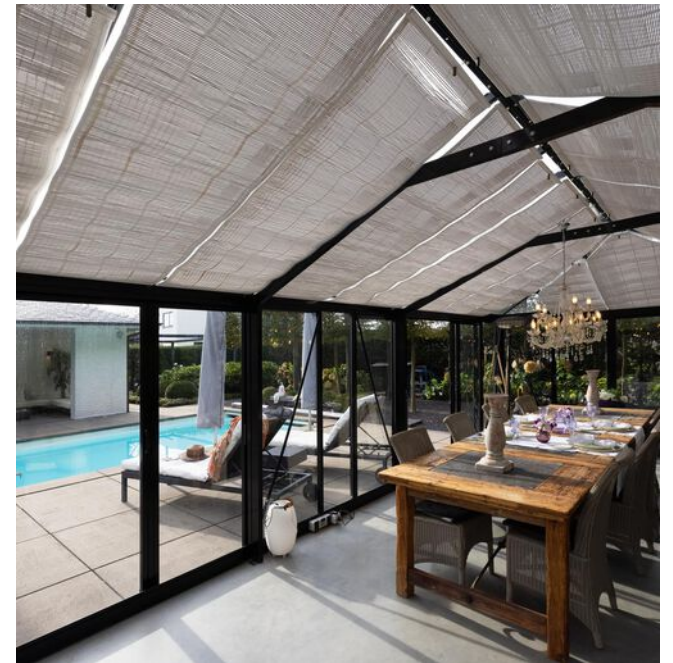














PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					-				X
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X								
Allesbrander				X	Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
Houtkachel				X	- gordijnrails	X			
(Gas)kachels				X	- gordijnen	X			
Designradiator(en)	X				- overgordijnen	X			
Radiatorafwerking				X	- vitrages	X			
Verlichting, te weten					- rolgordijnen	X			
- inbouwspots/dimmers	X				- lamellen	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				- jaloezieën	X			
- losse (hang)lampen		X			- (losse) horren/rolhorren	X			
- Behalve twee kroonluchters in de hal en de eetkamerlamp met twee wandlampen, alles van Brand & Van Egmond	X				-				X
-				X	-				X
					Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking	X			
-	X				- parketvloer	X			
					- houten vloer(delen)				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- laminaat				X	- afzuigkap	X			
- plavuizen				X	- magnetron				X
- Marmeren Carrera vloer	X				- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
Overig, te weten					- koelkast	X			
- spiegelwanden	X				- vriezer				X
- schilderij ophangstelsel		X			- koel-vriescombinatie	X			
-				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	- Bordenwarmer	X			
					-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- ligbad	X			
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				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					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)				X
- toiletrolhouder	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			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Kluis	X								X
(Voordeur)bel	X								X
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			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Twee tuin beelden: Buddha 1,5 m Chinese warrior 2 m				X	- vlaggenmast(houder)				X
					- Beregeningsinstallatie	X			
					- Zwembad	X			
Tuin - Verlichting/installaties					Overig - Contracten				
Buitenverlichting	X				CV: Nee				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X				Boiler: Nee				
				X	Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
Orangerie gemeubileerd	X								
Jacuzzi met ombouw	X								
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								

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.

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.

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

FRISIAMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF



Frisia Makelaars

DYNAMIS

