



GRAAF GEROLFPAD 5

2553 GV '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
Begane grond	10
1ste verdieping	14
Kelder / overkapping	15
Plattegronden	36
Lijst van zaken	41
Aanvullende clausules	46
Extra informatie	47
Onze dienstverlening	49
Aantekeningen	51

OVER DEZE WONING

In de prestigieuze villawijk Vroondaal staat deze onder architectuur gebouwde, luxe en duurzame vrijstaande villa. De woning beschikt over royale parkeergelegenheid op eigen terrein en is tot in de puntjes afgewerkt. Binnen wordt u verwelkomd in een lichte en sfeervolle woonkamer met een indrukwekkende plafondhoogte van circa 5,60 meter. De moderne woonkeuken vormt het hart van het huis tesamen met de recent aangebouwde eetkamer. Met een aparte werkkamer en drie ruime slaapkamers, twee luxe badkamers en een praktische kelder biedt deze villa alle ruimte voor comfortabel wonen, werken en ontspannen. Ook buiten is het volop genieten. De tuin biedt op elk moment van de dag een heerlijke plek in de zon of juist in de schaduw. De tuin met het ruime zonneterras, gedeeltelijk overdekt, is bereikbaar vanuit de woonkamer met openslaande deuren.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.500.000	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	2008	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	237 M ²	TUINLIGGING:	
PERCEELOPPERVLAKTE:	601 M ²	WIJK:	VROONDAAL
INHOUD:	980 M ³	ENERGIELABEL:	A

Located in the prestigious Vroondaal villa neighborhood is this architect-designed, luxurious, and sustainable detached villa. The property features ample on-site parking and has been finished to the highest standards. Inside, you are welcomed into a bright and inviting living room with an impressive ceiling height of approximately 5.60 meters. The modern kitchen forms the heart of the home, together with the recently added dining room. With a separate home office, three spacious bedrooms, two luxurious bathrooms, and a practical basement, this villa offers plenty of space for comfortable living, working, and relaxing. There's also plenty to enjoy outdoors. The garden offers a delightful spot in the sun or shade at any time of day. The garden, featuring a spacious sun terrace that is partially covered, is accessible from the living room through French doors.





KENMERKEN

- Gebruiksoppervlakte ca. 237 m²
- Inhoud ca. 980 m³
- Perceeloppervlakte 601m²
- Bouwjaar 2008
- Erfpachtscanon eeuwigdurend afgekocht
- Warmtepomp, type Stiebel Eltron
- CV-ketel, type Remeha Avanta
- Vloerverwarming begane grond en verdieping
- PVC en tegels
- Airconditioning
- 24 zonnepanelen
- Buitenzonwering
- Energielabel A
- Gemeten conform NVM Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen
- Koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure

FEATURES

- Usable floor area: approx. 237 m²
- Volume: approx. 980 m³
- Lot area: 601 m²
- Year built: 2008
- Ground lease fee purchased in full for perpetuity
- Heat pump, Stiebel Eltron model
- Central heating boiler, Remeha Avanta model
- Underfloor heating on the ground floor and first floor
- PVC flooring and tiles
- Air conditioning
- 24 solar panels
- Outdoor sunshades
- Energy efficiency rating: A
- Measured in accordance with the NVM Measurement Instructions for Usable Floor Area of Residential Properties
- The buyer accepts the property information and the additional clauses in the brochure





Vroondaal is een gewilde woonwijk in Den Haag en staat bekend om zijn groene, ruim opgezette karakter en de bijzondere architectuur. Op korte afstand bevinden zich het strand van Kijkduin, het recreatiegebied en de bossen van Madestein, evenals The International School, kindercentrum Vroondaal en diverse sport- en recreatievoorzieningen. Dankzij de uitstekende ligging bereikt u binnen enkele minuten de uitvalswegen richting de grote steden in de Randstad, terwijl ook het bruisende centrum van Den Haag eenvoudig bereikbaar is.

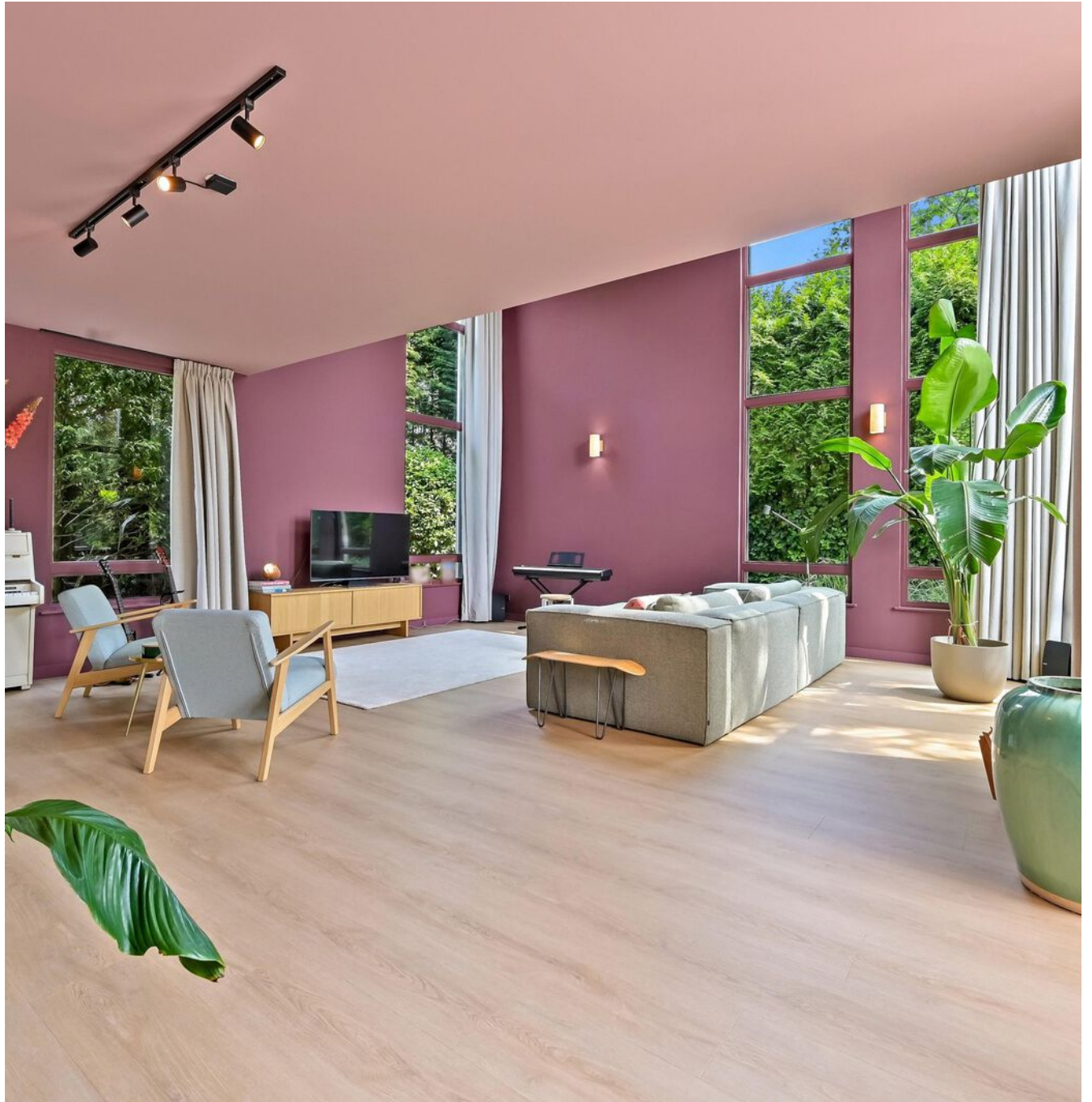


Vroondaal is a sought-after residential neighborhood in The Hague, known for its green, spacious character and distinctive architecture. Just a short distance away are Kijkduin Beach, the Madestein recreational area and forests, as well as The International School, the Vroondaal Child Care Center, and various sports and recreational facilities. Thanks to its excellent location, you can reach the highways leading to the major cities in the Randstad within minutes, while the bustling center of The Hague is also easily accessible.

BEGANE GROND

Via de ruime voortuin, met parkeergelegenheid op eigen terrein, bereikt u de entree van deze villa. De ruime ontvangsthal met lichtstraal geeft direct een gevoel van luxe en ruimte. Hier bevinden zich een modern toilet met fonteintje en de trap naar de verdieping en de kelder. De spectaculaire living onderscheidt zich door een plafondhoogte van circa 5,60 meter, waardoor een unieke licht- en ruimtebeleving ontstaat. Dankzij de openslaande deuren vloeien binnen en buiten moeiteloos in elkaar over en heeft u direct toegang tot het zonnige terras en de royale tuin rondom. De woonkeuken is een droom voor iedere kookliefhebber. Het royale kookeiland met zitgedeelte vormt een gezellige ontmoetingsplek en is voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap. Daarnaast beschikt de keuken over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven/ magnetron, een separate oven, een koel-/ vriescombinatie, vaatwasser, ingebouwd koffiezetapparaat en een Quooker. Aangrenzend bevindt zich de recent uitgebouwde (2024) eetkamer welke via de schuifpui in de keuken en eetkamer toegang biedt aan de tuin. Aan de achterzijde is thans het kantoor welke ook geschikt is als slaapkamer en de ruime inpandige berging voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger.









GROUND FLOOR

You reach the entrance to this villa through the spacious front yard, which features on-site parking. The spacious entry hall, with its skylight, immediately conveys a sense of luxury and spaciousness. Here you'll find a modern restroom with a sink and the staircase leading to the upper floor and the basement. The spectacular living room stands out with a ceiling height of approximately 5.60 meters, creating a unique sense of light and space. Thanks to the French doors, the indoor and outdoor spaces blend seamlessly, giving you direct access to the sunny terrace and the spacious surrounding garden. The kitchen is a dream for any cooking enthusiast. The spacious kitchen island with seating area serves as a cozy gathering spot and is equipped with an induction cooktop and range hood. In addition, the kitchen features high-quality built-in appliances, including a combination oven/microwave, a separate oven, a fridge-freezer, a dishwasher, a built-in coffee maker, and a Quooker. Adjacent to the kitchen is the recently expanded (2024) dining room, which provides access to the garden through the sliding glass doors in the kitchen and dining room. At the rear of the home is the office, which can also serve as a bedroom, and the spacious indoor storage room equipped with connections for a washer and dryer.

EERSTE VERDIEPING / FIRST FLOOR

De ruime overloop is voorzien van een stijlvolle kastenwand en geeft toegang tot alle vertrekken. Op deze verdieping bevinden zich een separaat toilet met fonteintje en een praktische berging met de opstelplaats van de CV-installatie, warmtepomp en ventilatiesysteem. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een riante inloopkast en een schuifpui naar het balkon, waar u in alle rust van de buitenlucht kunt genieten. De badkamer is modern en compleet uitgevoerd met een ligbad, een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee comfortabele slaapkamers, beide voorzien van vaste kasten. De tweede badkamer beschikt over een inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.

The spacious landing features a stylish built-in closet and provides access to all rooms. On this floor, there is a separate toilet with a sink and a practical storage room housing the central heating system, heat pump, and ventilation system. The spacious master bedroom at the front features a large walk-in closet and sliding glass doors leading to the balcony, where you can enjoy the fresh air in peace and quiet. The bathroom is modern and fully equipped with a bathtub, a spacious walk-in shower, and a vanity unit. At the rear are two more comfortable bedrooms, both featuring built-in closets. The second bathroom has a walk-in shower and a double vanity unit. All bedrooms are equipped with air conditioning.

KELDER / BASEMENT

Vanuit de hal leidt een vaste trap naar de royale kelder met een stahoogte van circa 2.40 meter.

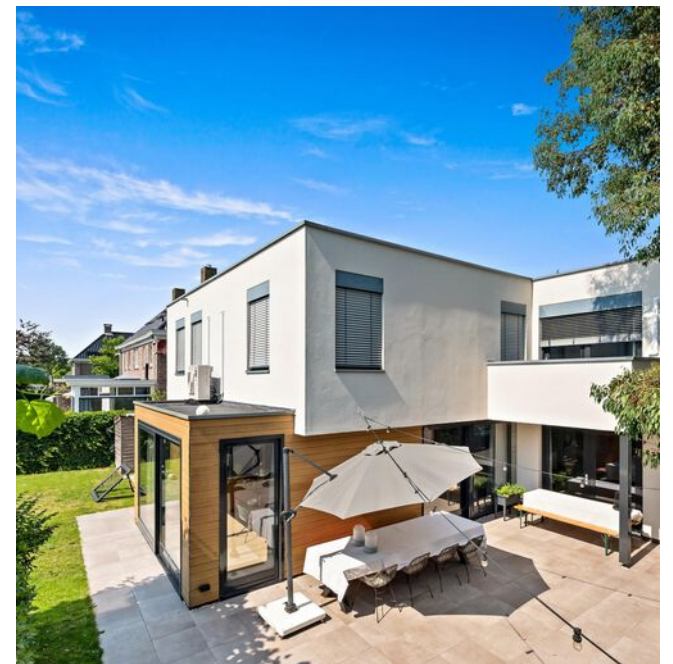
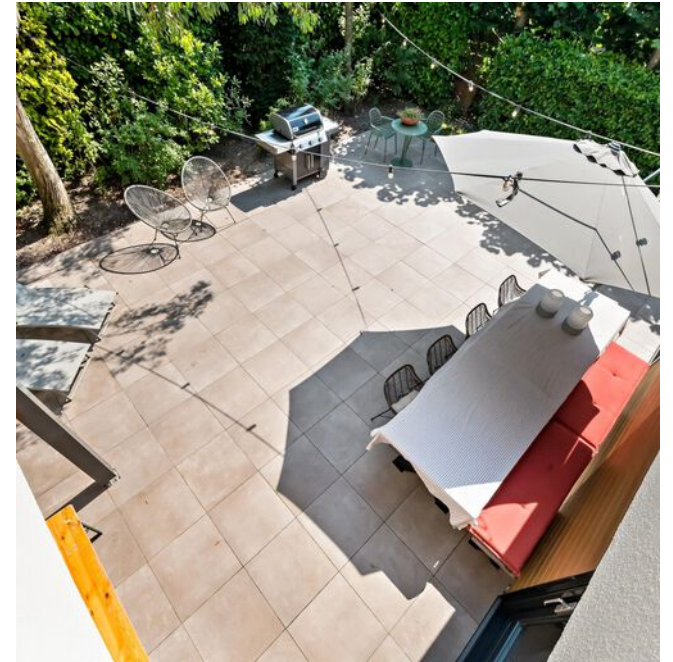
From the entryway, a fixed staircase leads to the spacious basement with a ceiling height of approximately 2.40 meters.

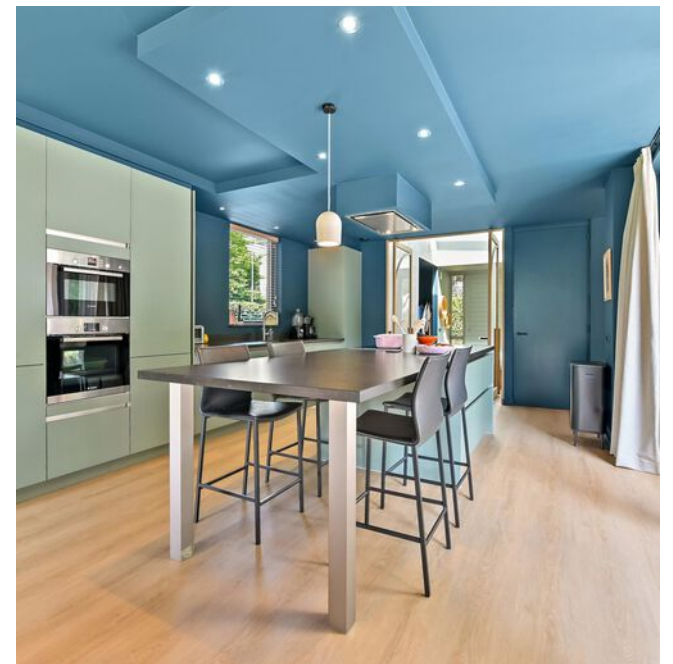
OVERKAPPING/ COVERED AREA

Voor de stalling van de fietsen en opslag van het tuingeredschap is er een overkapping aan de zijkant van de woning met af te sluiten berging.

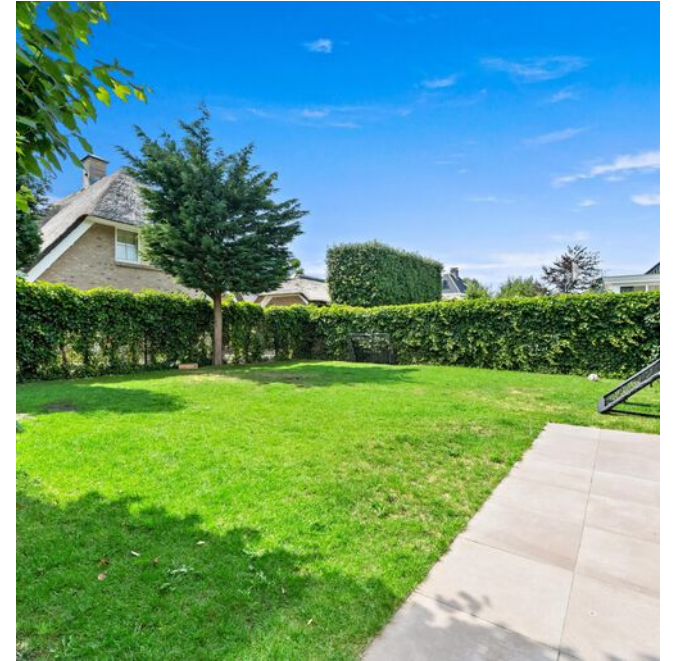
For storing bicycles and garden tools, there is a covered area on the side of the house with a lockable storage shed.

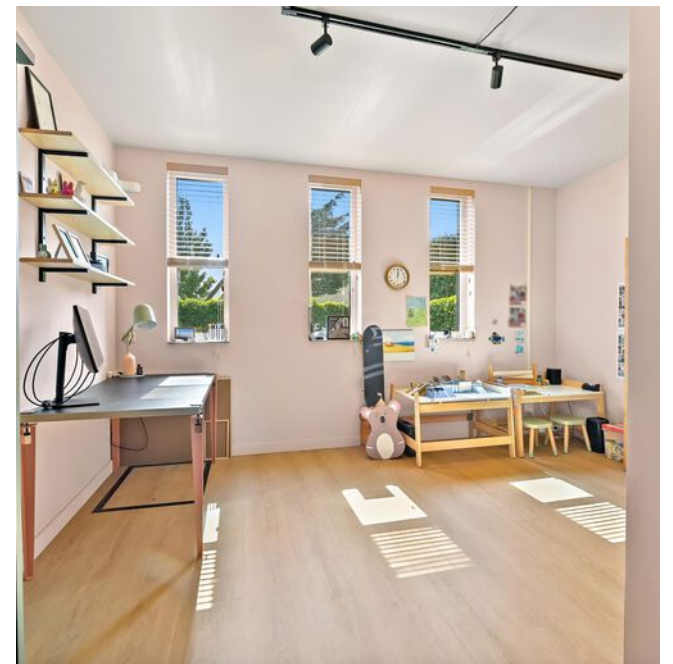
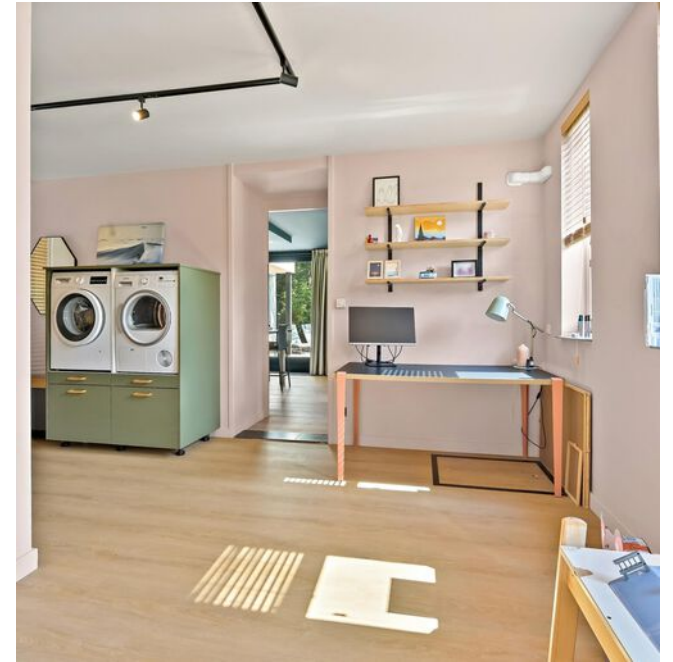






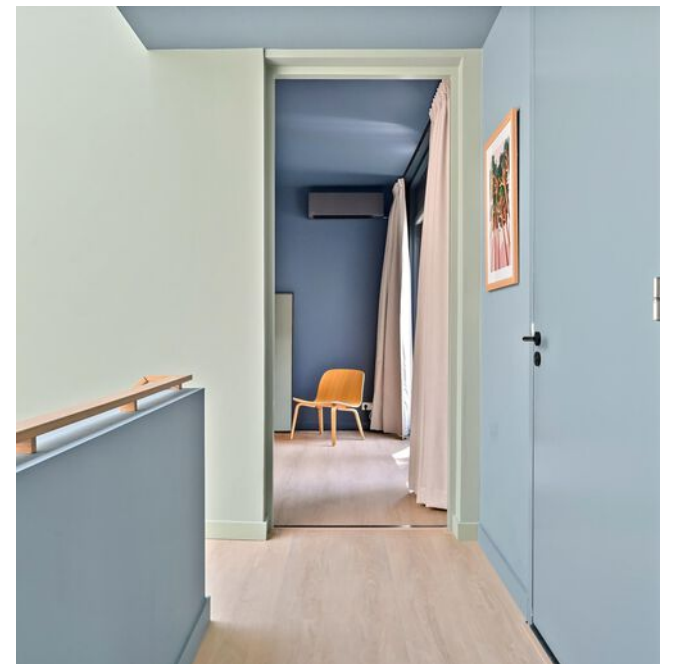
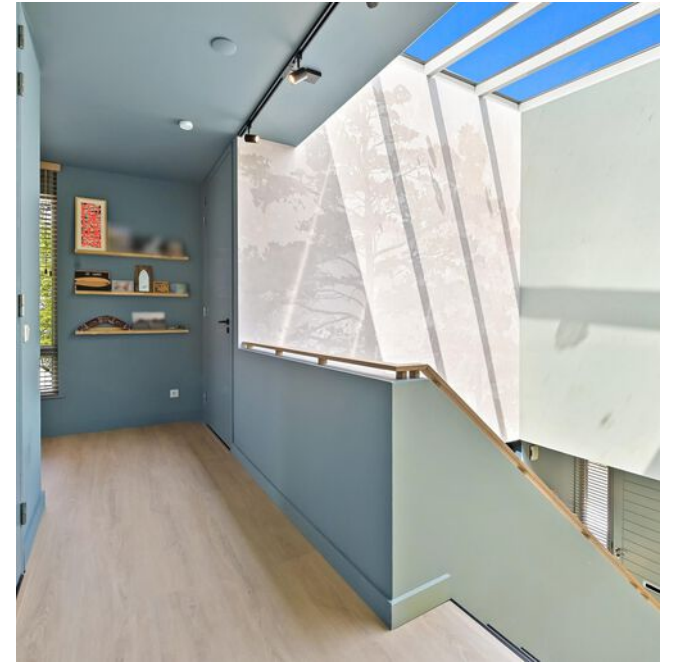






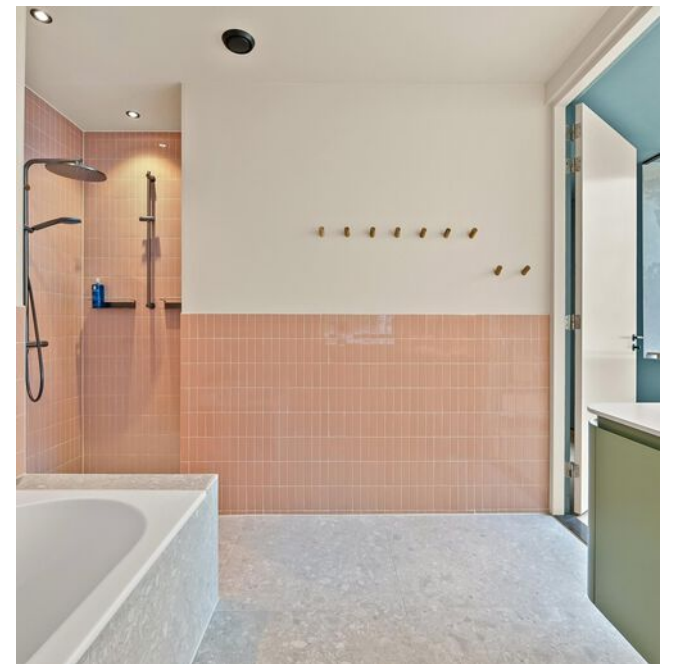


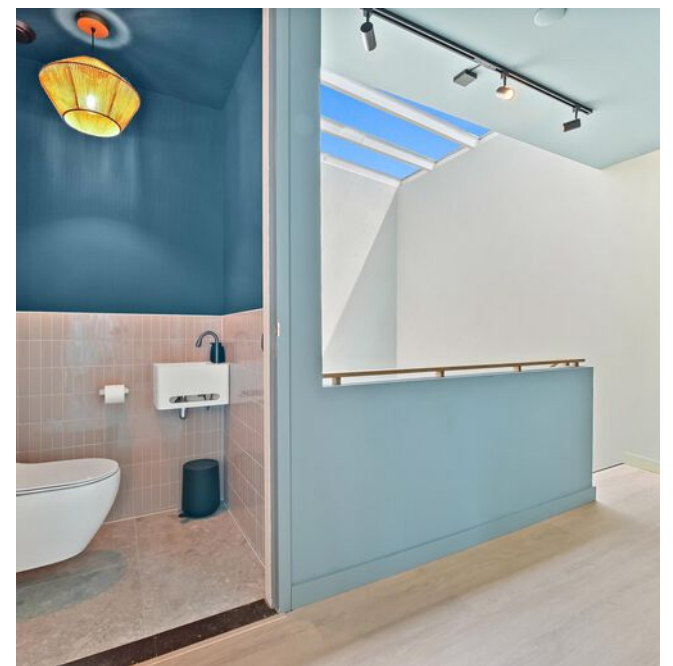
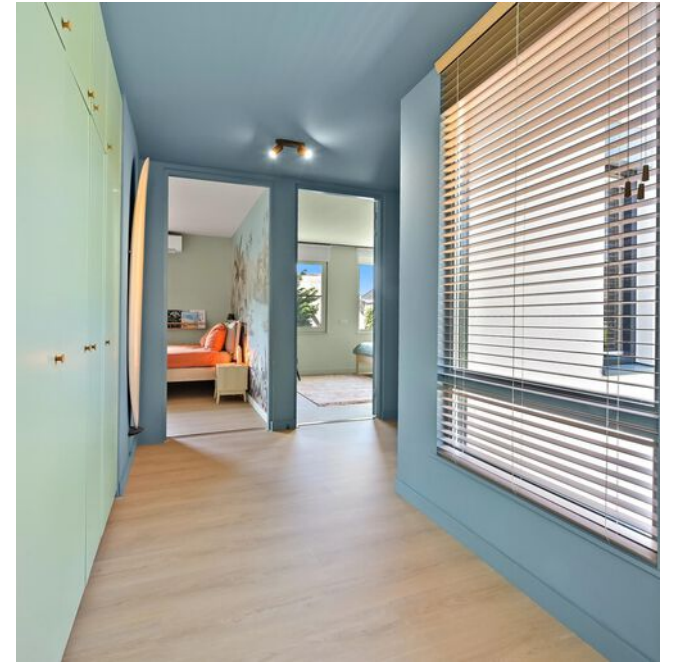


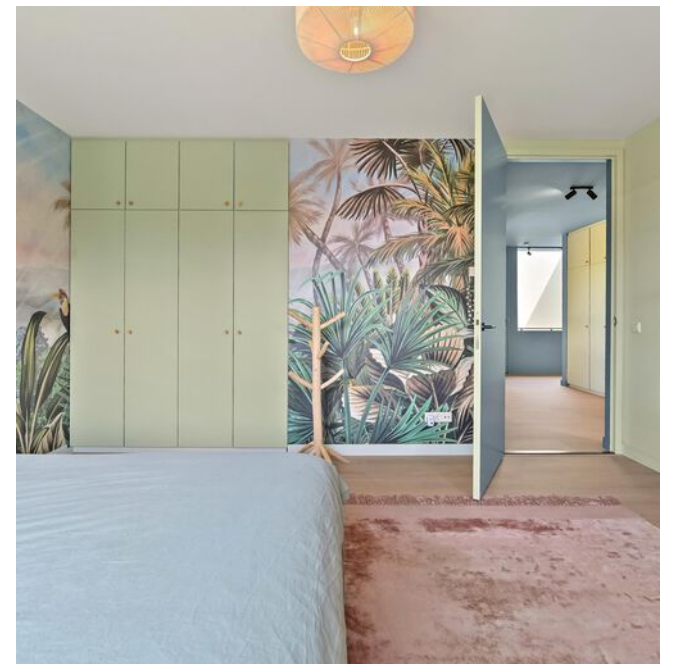


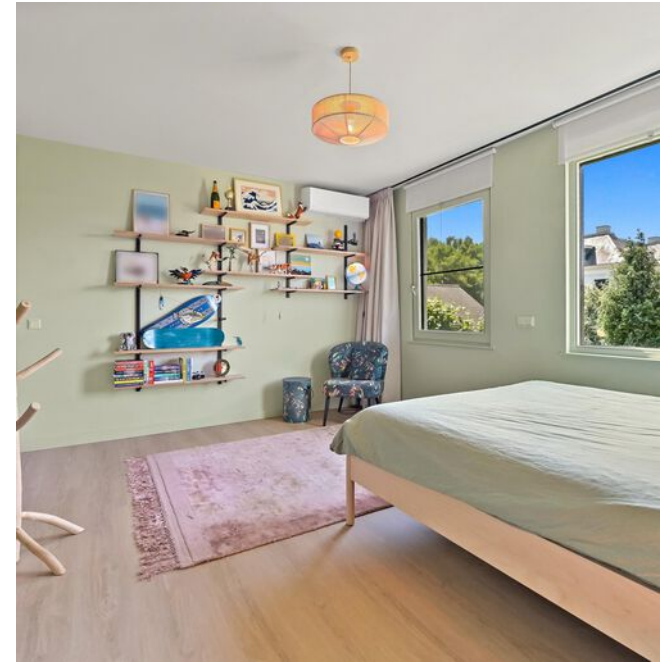


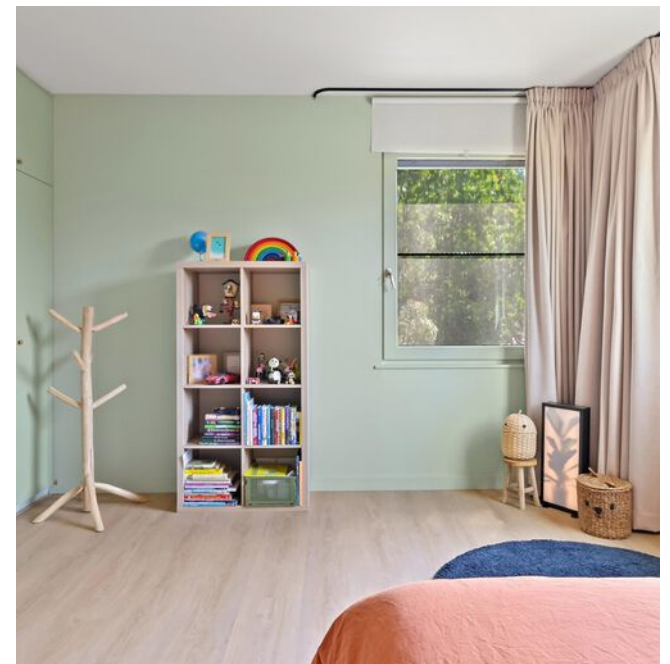




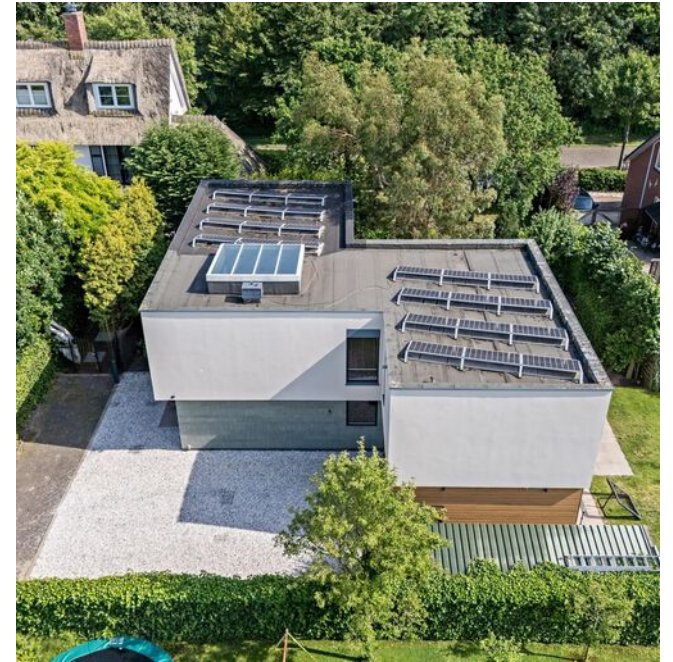


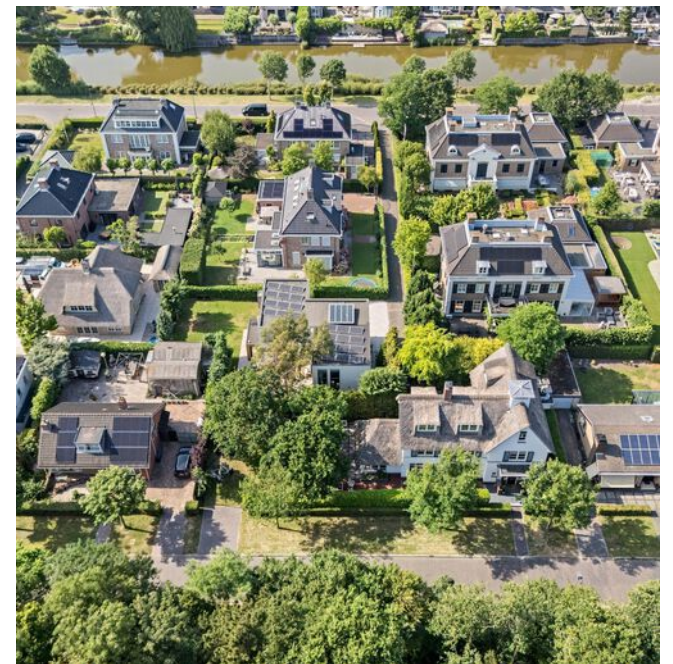
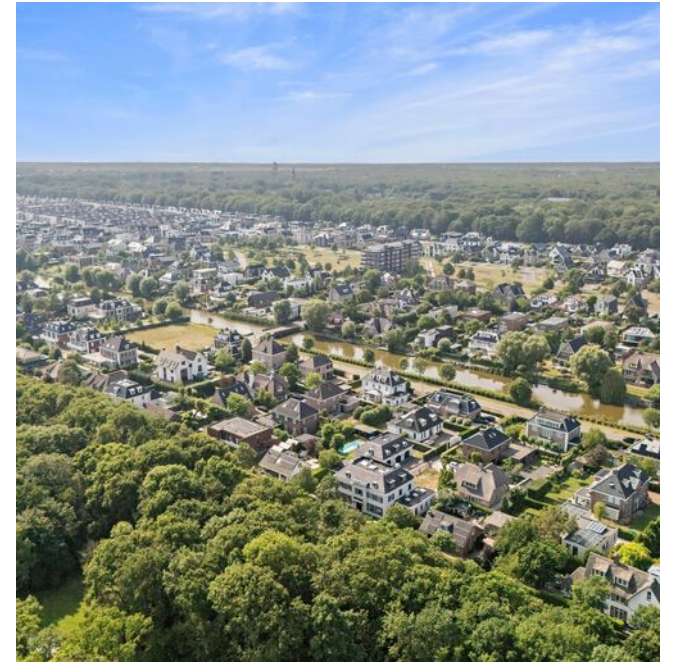


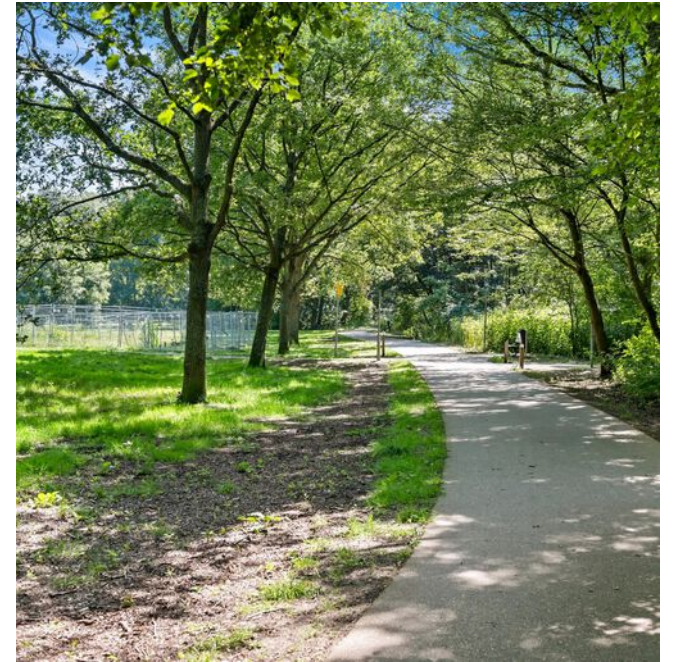






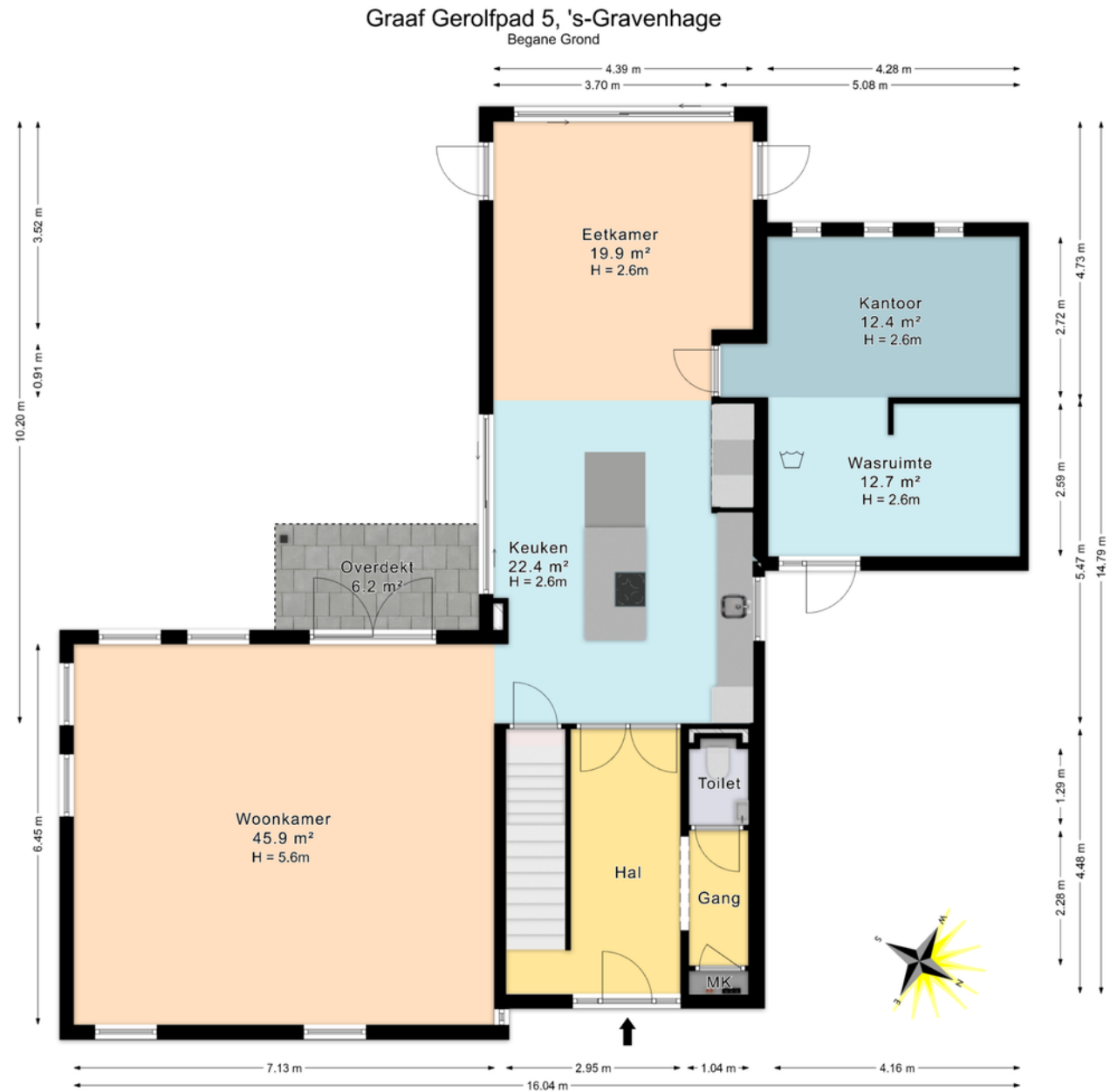








PLATTEGRONDEN



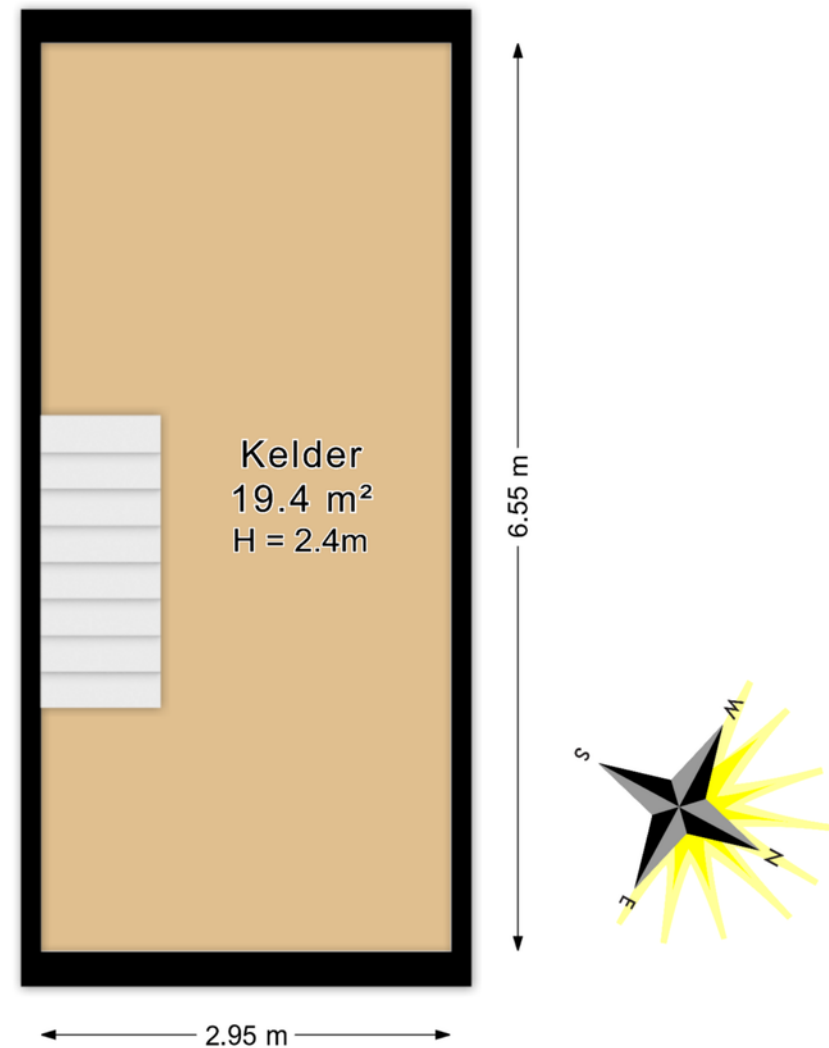
Graaf Gerolfpad 5, 's-Gravenhage Eerste Verdieping



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

Graaf Gerolfpad 5, 's-Gravenhage

Kelder



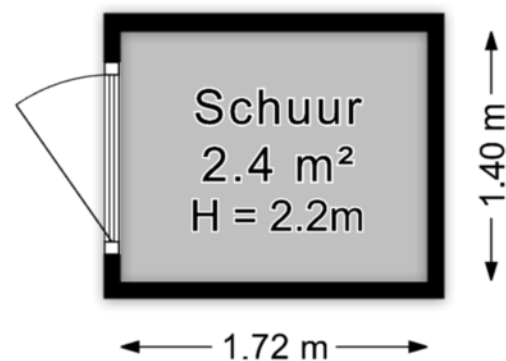
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.roundsense.com

Graaf Gerolfpad 5, 's-Gravenhage

Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.roundsense.com

PLATTEGRONDEN



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

	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				

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- PVC	X				- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
					- koelkast	X			
Overig, te weten					- vriezer	X			
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie	X			
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat	X			
-				X	-				X
-				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
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron	X				-				X

	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 - Extérieur/installaties/veiligheid/					
-				X	energiebesparing					
					Schotel/antenne					X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X				
- ligbad	X				Kluis					X
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X				

	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					

AANVULLENDE CLAUSULES

Artikel (AVG)

Verkoper en koper verklaren hierbij in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze (ver)koop en levering betrokken makelaar(s) en notaris om te communiceren met de bij deze (ver)koop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper en koper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie.

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

