



DYNAMIS
EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF



HAAGWIJK 44

2251 AH VOORSCHOTEN



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
Indeling	10
Kenmerken	17
Plattegronden	27
Lijst van zaken	30
Aanvullende clausules	35
Extra informatie	36
Onze dienstverlening	38
Aantekeningen	40

OVER DEZE WONING

Stap binnen in een wereld van weelde en exclusiviteit, waar luxe en landelijke schoonheid samenkomen in perfecte harmonie. Welkom in het adembenemende penthouse van "Het Grote Huis", gelegen op het Landgoed Duivenvoorde, aan de oevers van de schilderachtige Vliet.

Step into a world of opulence and exclusivity, where luxury and rural beauty come together in perfect harmony. Welcome to the breathtaking penthouse of "Het Grote Huis," located on the Duivenvoorde Estate, on the banks of the picturesque Vliet River.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.975.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	5
SOORT WONING:	PENTHOUSE	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	2022	AANTAL WOONLAGEN:	1
WOONOPPERVLAKTE:	208 M ²	TUINLIGGING:	RONDOM
PERCELOPPERVLAKTE:	0 M ²	WIJK:	VOORSCHOTEN
INHOUD:	648 M ³	ENERGIELABEL:	A++

MEER INFORMATIE

Dit is meer dan zomaar een huis; dit is een oase van comfort en verfijning. Gelegen op de vierde etage, omgeven door majestueuze raampartijen die het interieur overspoelen met een overvloed aan natuurlijk licht. Stap naar buiten en word betoverd door het riante terras van maar liefst 150m² verdeeld in oostelijk, zuidelijke en westelijke richting, waar elk moment van de dag de zon u verwelkomt met haar warme omhelzing. Binnen biedt dit luxueuze penthouse een perfecte combinatie van ruimte en functionaliteit. De woonkamer met aangrenzende studieruimte, drie slaapkamers, de open keuken en twee moderne badkamers waar gebruik van hoogwaardige materialen de boventoon voert.

En laten we het extra gemak niet vergeten - uw eigen ruime berging en twee parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage. En als klap op de vuurpijl een eigen aanlegplaats voor uw boot. Hier wordt aan alles gedacht, zodat u zich volledig kunt concentreren op het ervaren van het ultieme comfort van het leven.





EXTRA INFORMATIE

This is more than just a house; this is an oasis of comfort and sophistication. Located on the fourth floor, surrounded by majestic windows that flood the interior with an abundance of natural light. Step outside and be enchanted by the spacious terrace of no less than 150m² divided east, south and west, where every moment of the day the sun welcomes you with its warm embrace.

Inside, this luxurious penthouse offers a perfect combination of space and functionality. The living room with adjoining study area, three bedrooms, the open kitchen and two modern bathrooms where use of high-quality materials prevail.

And let's not forget the added convenience - your own spacious storage room and two parking spaces in the underground parking garage. And to top it off, a private mooring for your boat. Everything is thought of here, so you can fully concentrate on experiencing the ultimate comforts of life.

Op landgoed Duivenvoorde, direct aan de grote vijver, woont u op een bijzondere plek met grote historische, culturele en natuurlijke waarde. De luxueuze appartementen, de groene omgeving en nabijheid van steden maken het tot een bijzondere woonlocatie. Voorschoten beschikt over een breed aanbod van voorzieningen voor al haar 25.000 inwoners. Op enkele minuten fietsafstand ligt het centrum van het dorp. Hier vindt u alles voor de dagelijkse boodschappen, en een groot aantal sfeervolle winkeltjes en leuke terrasjes. Daarnaast liggen het strand, twee vliegvelden en grote steden als Den Haag en Amsterdam binnen handbereik. Vlak naast uw deur vormen De Horsten, De Vlietlanden en de dierrijke Vogelplas Starrevaart uw 'achtertuin' met volop recreatiemogelijkheden.

Dit is uw kans om te genieten van het beste van beide werelden - de rust van het landelijke leven gecombineerd met de weelde van hedendaags comfort. Dus waar wacht u nog op? Stap binnen en laat u betoveren door de magie van "Het Grote Huis".





On Duivenvoorde Estate, right on the large pond, you will live in a special place with great historical, cultural and natural value. The luxurious apartments, green surroundings and proximity to cities make it a special residential location. Voorschoten has a wide range of amenities for all its 25,000 inhabitants. The center of the village is just a few minutes by bike. Here you will find everything for daily shopping, and a large number of attractive stores and nice terraces. In addition, the beach, two airports and major cities such as The Hague and Amsterdam are within easy reach. Right next door, De Horsten, De Vlietlanden and the animal-rich Vogelplas Starrevaart are your “backyard” with plenty of recreational opportunities.



This is your chance to enjoy the best of both worlds - the tranquility of rural life combined with the opulence of contemporary comfort. So what are you waiting for? Step inside and be enchanted by the magic of “Het Grote Huis”.

INDELING

Achter de statige toegangspoort en aan het einde van de boomrijke laan treft u het kleinschalige appartementencomplex. Dit complex heeft een indrukwekkende entree met een bellentableau en een videofoon-installatie, en een lift/trap die leidt naar de 4e etage. Bij binnenkomst in het penthouse wordt u verwelkomd door een ruime hal met een garderobekast waarin ook de meterkast is geïntegreerd, en een apart toilet met losstaande fontein.

Via dubbele deuren vanuit de hal betreedt u de riante woonkamer, die naadloos overgaat in een stijlvolle studieruimte. De moderne, luxe keuken (Lodder) is op maat gemaakt en beschikt over een kook-/spoeleiland met een kwartsieten keukenblad. De keuken is uitgerust met hoogwaardige Gaggenau inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met downdraft afzuiging, een koffiezetmachine, een oven, een stoomoven, een vaatwasser, een quooker en een dubbele wijnklimaatkast.









Het riante terras biedt een prachtig uitzicht en is toegankelijk vanuit elk vertrek in het penthouse via schuifpuien of deuren. Verticale zonwering aan alle zijden is aanwezig.

De masterbedroom beschikt over een ruime garderobe en een ensuite badkamer voorzien van stoomdouche met sunshower, dubbel wastafelmeubel en toilet. De twee andere slaapkamers delen een tweede luxe badkamer met inloopdouche en dubbel wastafelmeubel.

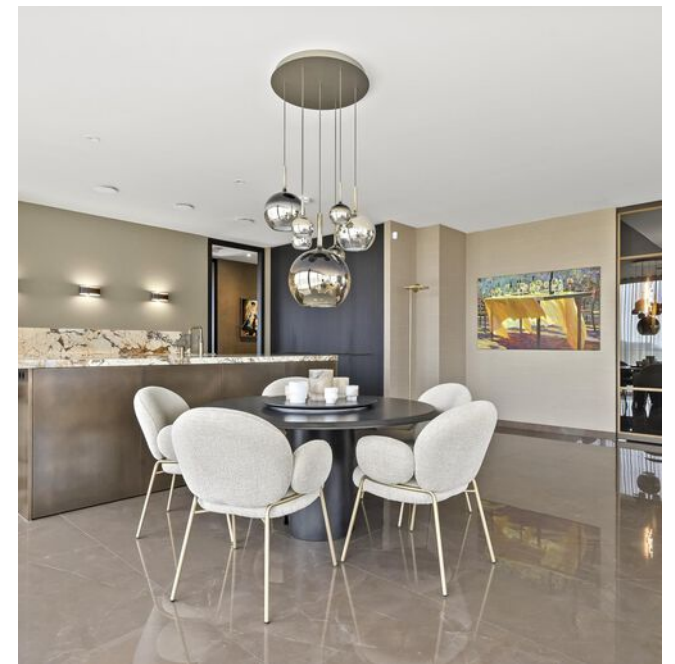
Ten slotte biedt de inpandige berging niet alleen praktische opslagoplossingen, maar bevinden zich hier tevens de boiler, de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

LAYOUT

Behind the stately entrance gate and at the end of the tree-lined avenue you will find the small-scale apartment complex. This complex has an impressive entrance with a doorbell panel and a videophone system, and an elevator/staircase leading to the 4th floor. Upon entering the penthouse you are welcomed by a spacious hall with a closet in which the meter cupboard is also integrated, and a separate toilet with separate fountain.

Through double doors from the hall you enter the spacious living room, which flows seamlessly into a stylish study area. The modern, luxury kitchen (Lodder) is custom built and features a cooking/sink island with a quartzite kitchen worktop. The kitchen is equipped with high-end Gaggenau appliances, including an induction cooktop with downdraft exhaust, a coffee maker, an oven, a steam oven, a dishwasher, a quooker and a double wine cooler.





The spacious terrace offers stunning views and is accessible from every room in the penthouse via sliding doors or doors. Vertical blinds on all sides are available.

The master bedroom has a spacious wardrobe and an ensuite bathroom equipped with steam shower with sunshower, double sink cabinet and toilet. The other two bedrooms share a second luxurious bathroom with walk-in shower and double sink cabinet.

Finally, the indoor storage room not only offers practical storage solutions, but is also home to the water heater, washer and dryer connections.



KENMERKEN

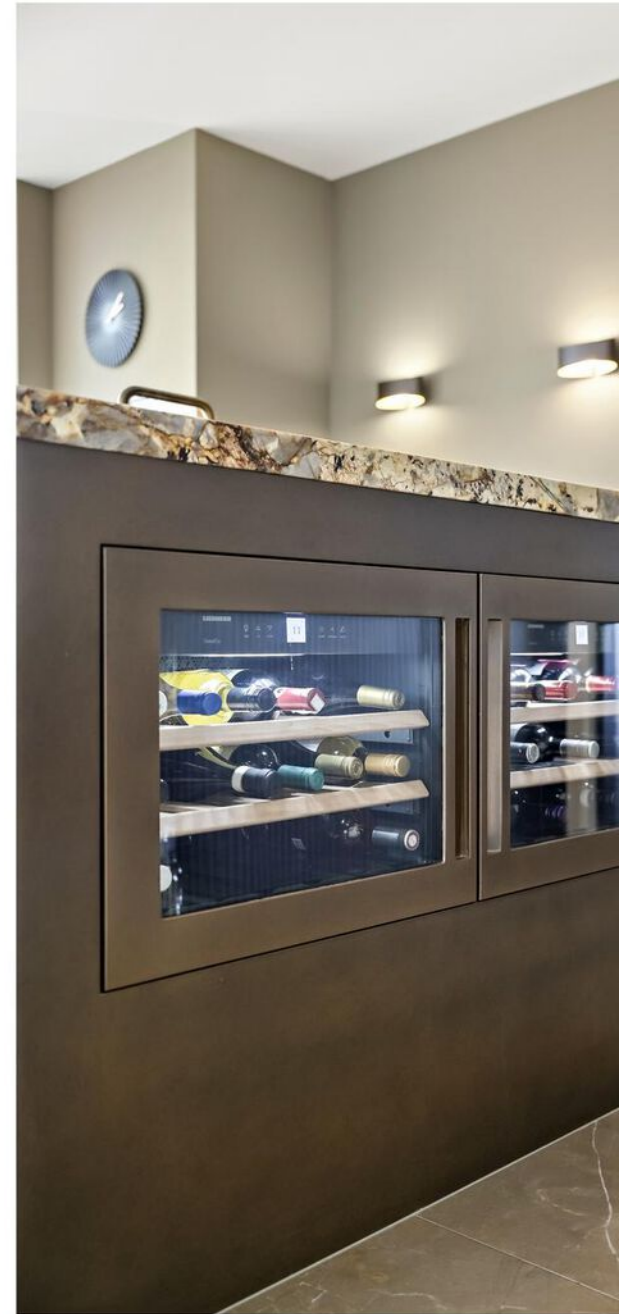
- gebruiksoppervlakte wonen ca. 208m², exclusief terras ca. 150m²
 - inhoud ca. 648m³
 - actieve VvE, bijdrage thans € 491,- per maand
 - vloerverwarming en -koeling gehele appartement
 - WKO systeem, eigendom
 - WTW installatie
 - EcoForest boiler met extra capaciteit 300 liter
 - 3 zonnepanelen voor eigen gebruik
 - zonnepanelen ten behoeve van de algemene ruimten
 - volledig geïsoleerd
 - energielabel A++
 - 2 parkeerplaatsen met 2 laadpalen voor elektrische auto in ondergelegen parkeergarage
 - ruime berging in ondergelegen parkeergarage
 - aanlegplaats aan de Vliet
 - bouwjaar 2022
 - erfpachtscanon eeuwigdurend afgekocht
 - gemeten conform NVM Meetinstructie
- Gebruiksoppervlakte woningen
- koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure



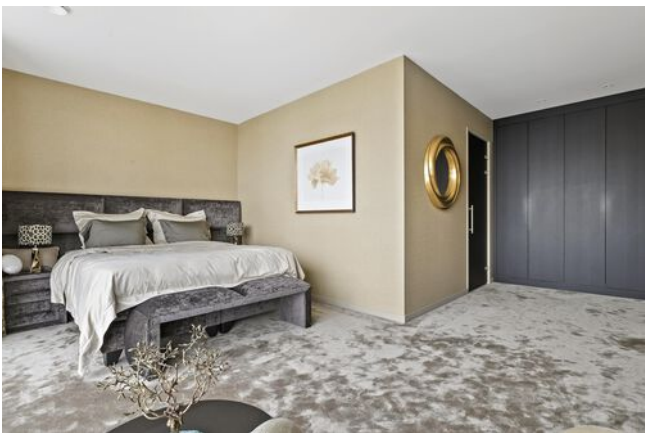
FEATURES

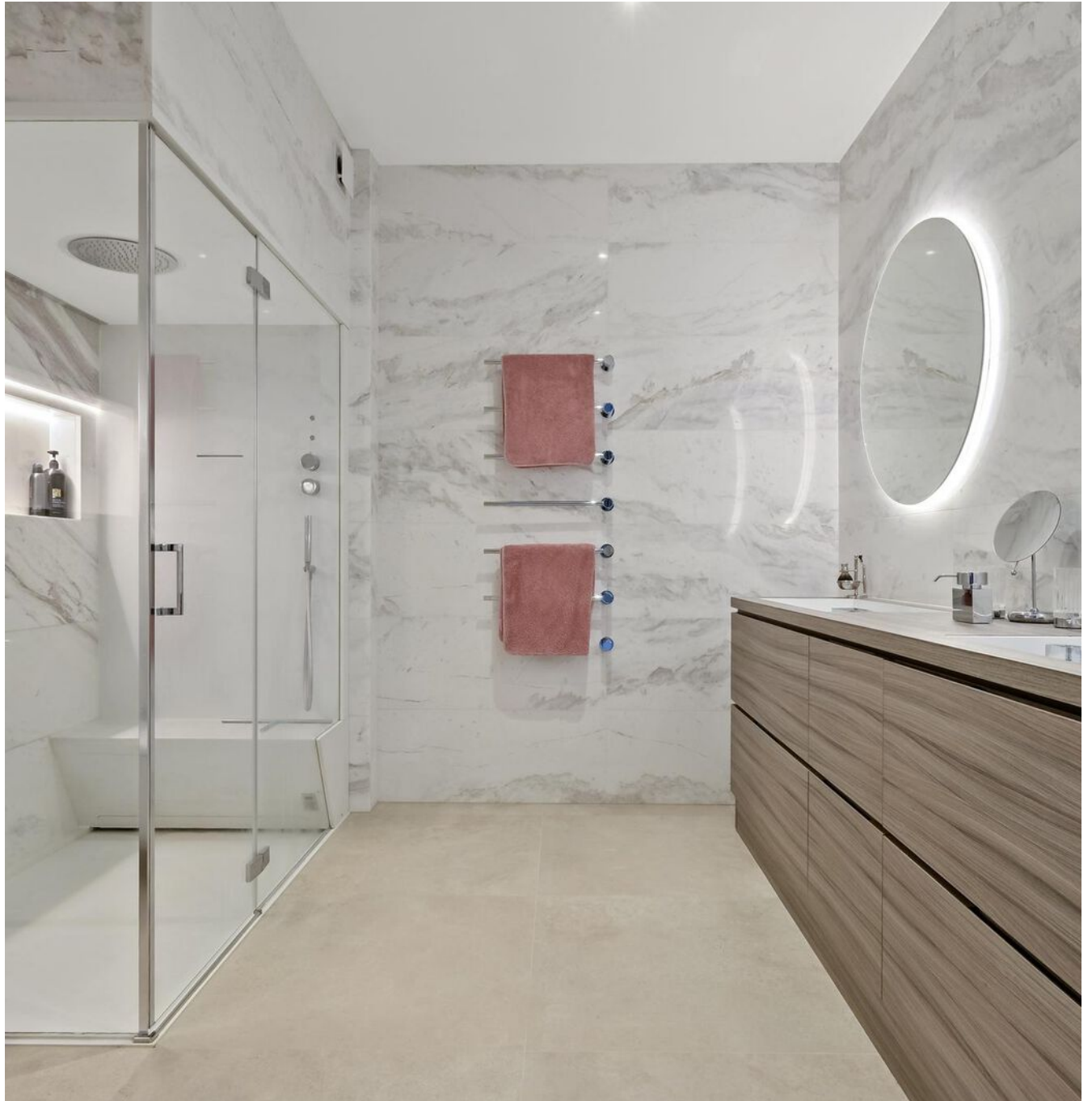
- living area approx. 208m², excluding terrace approx. 150m²
- content approx 648m³
- active community association, contribution currently € 491,- per month
- underfloor heating and cooling throughout the apartment
- Heat pump system, property
- WTW installation
- EcoForest boiler with extra capacity 300 liters
- 3 solar panels for own use
- solar panels for the common areas
- fully insulated
- energy label A++
- 2 parking spaces with 2 charging stations for electric cars in the underground parking garage
- Large storage room in underground parking garage
- Berth at the Vliet
- year of construction 2022
- Ground rent bought off in perpetuity
- Measured in accordance with NVM Measuring Instruction Useable Area Homes
- buyer accepts the property information and additional clauses in the brochure

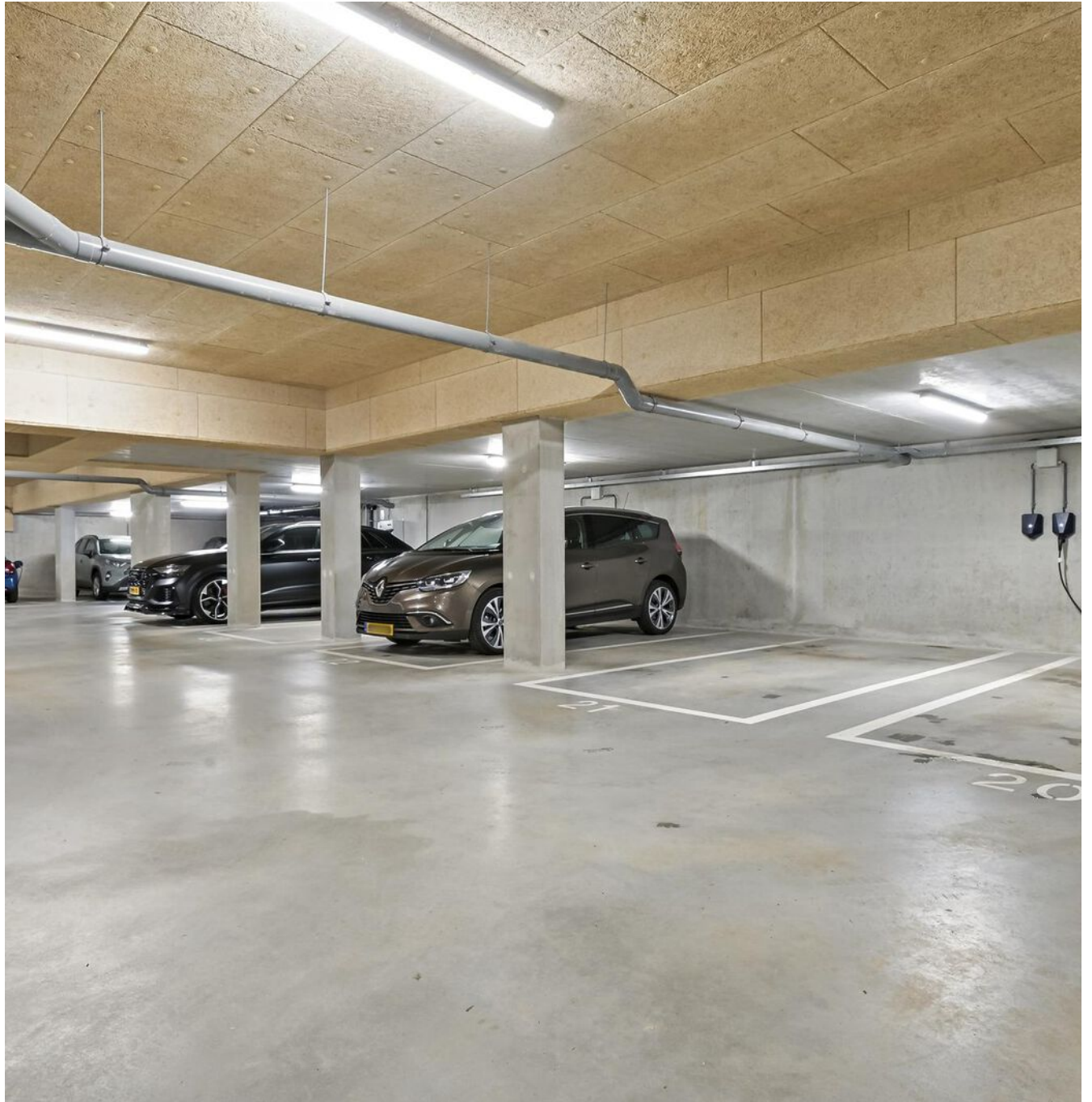


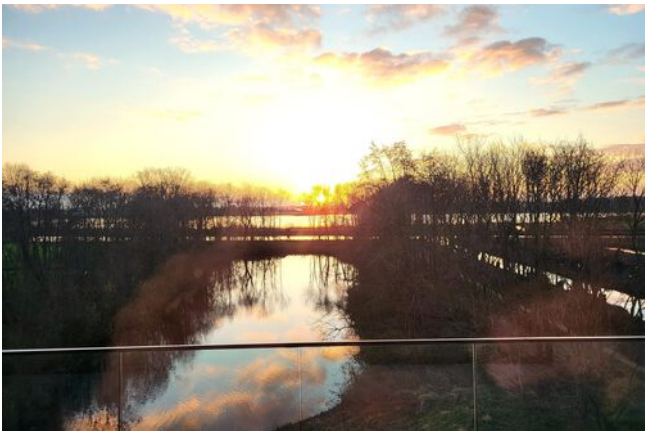


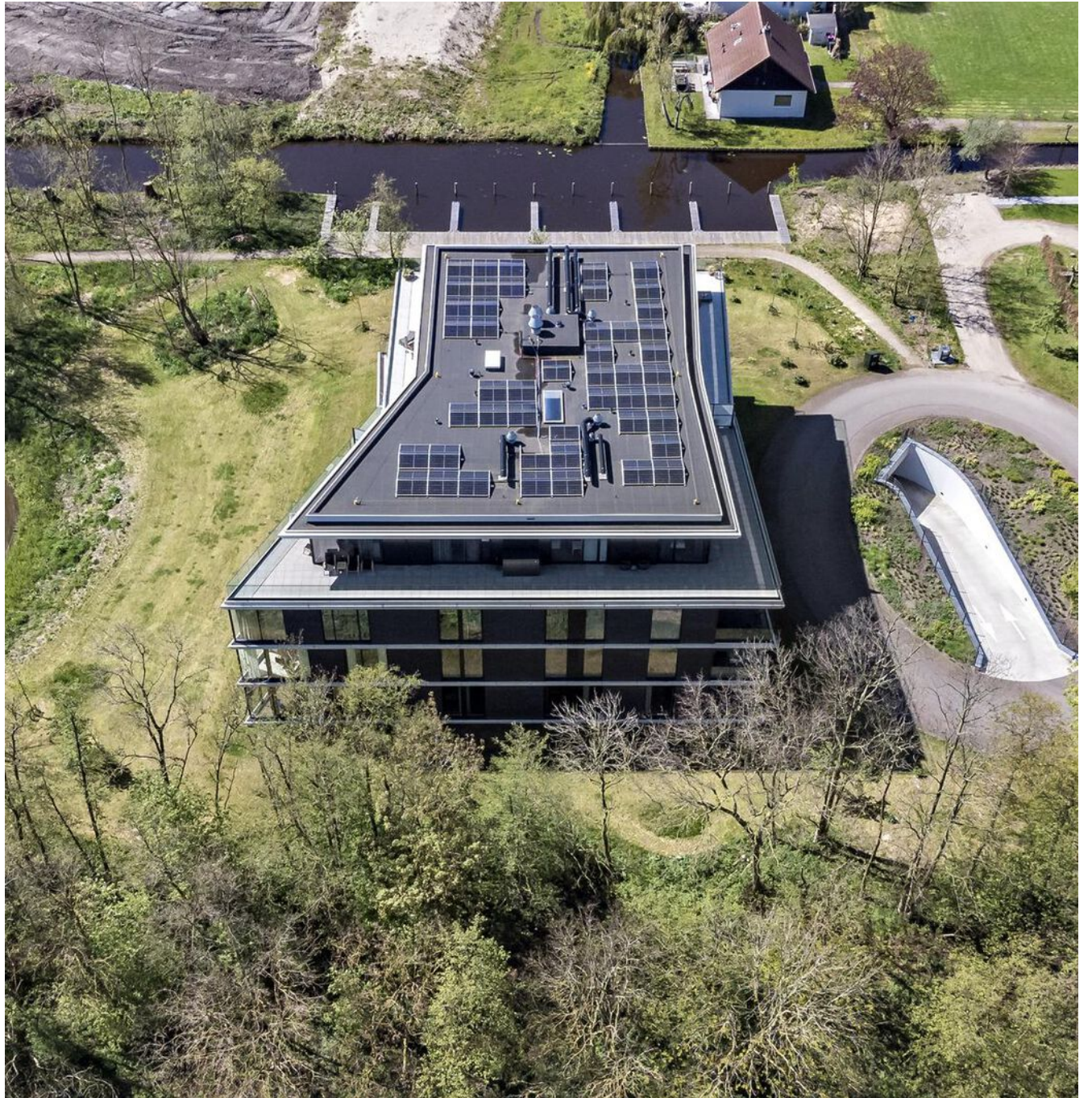














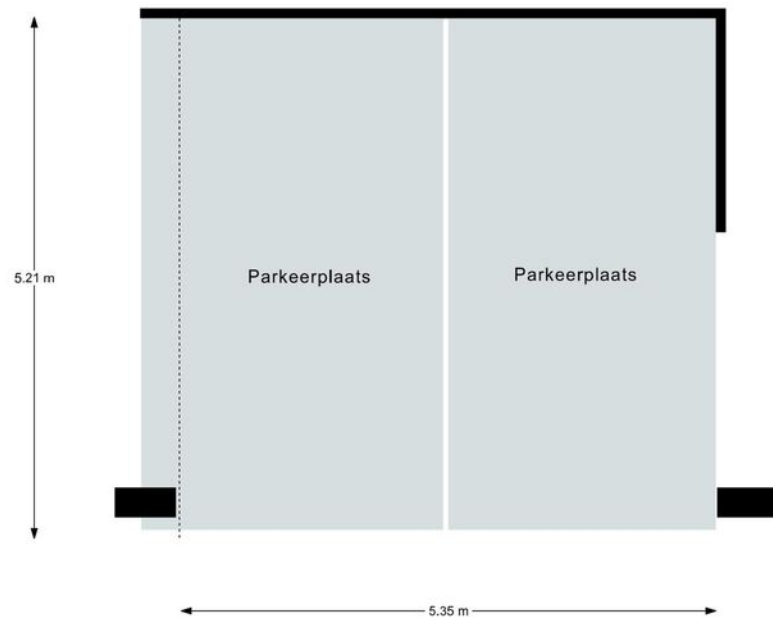
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

	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
- Wandlampen hal en woonkamer in overleg over te nemen, wandlampjes keuken blijven achter.				X	- zonwering blijft achter				X
-				X	-				X
					Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking	X			
- inbouwkasten blijven achter. wandmeubel				X	- parketvloer				X
studieruimte blijft achter. tv meubel blijft achter					- houten vloer(delen)				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- laminaat				X	- kookplaat	X			
- plavuizen				X	- (gas)fornuis				X
- vloeren woonkamer en sportruimte blijven ook achter				X	- afzuigkap	X			
-				X	- magnetron				X
					- oven	X			
Overig, te weten					- combi-oven/combimagnetron				X
- spiegelwanden	X				- koelkast				X
- schilderij ophangstelsel				X	- vriezer				X
- De op maat gemaakte Sovet spiegel in de hal kan worden overgenomen.				X	- koel-vriescombinatie	X			
-				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat	X			
					- wijnklimaatkastjes blijven achter				X
					-				X
Woning - Keuken									
Keukenblok (met bovenkasten)	X				Keukenaccessoires, te weten				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
					-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X					
-				X	Badkamer met de volgende toebehoren				
-				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				

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Schotel/antenne				X					X
Brievenbus	X								X
Kluis				X	2 oplaadpunten, 1 is er geactiveerd via de VvE				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	- Verwarming (en cooling) vindt plaats dmv warmtepomp				X
Screens	X								
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten				X	-				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X					
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Waterslot wasautomaat		X							X
Zonnepanelen	X				-				X
Oplaadpunt elektrische auto	X				-				X
				X					

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Inrichting					Tuin - Overig				
Tuinaanleg/bestrating	X				Overige tuin, te weten				
Beplanting				X	- (sier)hek				X
zwarte hoge plantenbak blijft achter. Eventueel hoge bartafel met krukken van Borek ter overname.				X	- vlaggenmast(houder)				X
					-				X
					-				X
Tuin - Verlichting/installaties					Overig - Contracten				
Buitenverlichting	X				CV: Nee				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X	Boiler: Nee				
				X	Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing					Er zijn geen huur/leasecontracten.	X			
Tuinhuis/buitenberging				X					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X								
(Broei)kas				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

DYNAMIS

