



WILLEM VAN NIEUWENHUIZENLAAN 26

2493 CC '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
Locatie	06
Indeling	08
Kenmerken	10
Plattegronden	18
Extra informatie	22
Onze dienstverlening	24
Aantekeningen	26

OVER DEZE WONING

Geweldige twee-onder-een kapwoning op grote kavel met garage in de populaire wijk "De Lanen" in Leidschenveen. Deze heerlijke lichte ruim opgezette woning heeft een praktische indeling met ruime woonkamer, eetkamer met open keuken en vrij uitzicht richting de kinderboerderij, 4 slaapkamers, badkamer en een terras op de eerste etage. Het feit dat de woning omgeven is door tuin aan drie zijdes betekent dat je op elk moment van de dag van de zon kunt genieten en kan parkeren op eigen terrein.

Great semi-detached house on large lot with garage in the popular district "De Lanen" in Leidschenveen. This lovely bright spacious home has a practical layout with spacious living room, dining room with open kitchen and unobstructed views towards the petting zoo, 4 bedrooms, bathroom and a terrace on the second floor. The fact that the house is surrounded by garden on three sides means that you can enjoy the sun at any time of day and can park on private property.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 925.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	HERENHUIS	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	2006	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	160 M ²	TUINLIGGING:	WEST
PERCELOPPERVLAKTE:	399 M ²	ENERGIELABEL:	A
INHOUD:	576 M ³		

LOCATIE

Met de kinderboerderij met speelvoorzieningen aan de overkant is het een geweldige plek voor gezinnen. Op loopafstand diverse basis- en middelbare scholen en tevens de Britse school. Het winkelcentrum Leidschenveen voor uw dagelijkse boodschappen aan het einde van de straat waar zich ook het openbaar vervoer bevindt, zoals de Randstadrail naar Den Haag en Zoetermeer, Lijn E naar Rotterdam en treinstation Ypenburg. Diverse uitvalswegen A4, A12 en A13 binnen enkele minuten te bereiken. Het natuurgebied Driemanspolder ligt direct aan de woonwijk vast.





LOCATION

With the petting zoo with play facilities across the street, it is a great place for families. Within walking distance several primary and secondary schools and also the British school. The shopping center Leidschenveen for your daily shopping at the end of the street where there is also public transport, such as the Randstadrail to The Hague and Zoetermeer, Line E to Rotterdam and train station Ypenburg. Various highways A4, A12 and A13 within minutes to reach. The nature reserve Driemanspolder is directly attached to the residential area.

INDELING

De begane grond biedt een comfortabele woonkamer met een gezellige gashaard en openslaande deuren naar de diepe fraai aangelegde achtertuin met vijver. De uitgebouwde eetkamer met open keuken, voorzien van moderne inbouwapparatuur, is een perfecte plek voor gezellige maaltijden en borrels met vrienden en familie.

De vrijstaande garage is bereikbaar via de oprit aan de zijkant van de woning.

Op de eerste verdieping vinden we de hoofslaapkamer en twee slaapkamers (thans één in gebruik als inloopkast), waarvan de twee kamers aan de voorzijde toegang hebben tot het terras. De badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel. Daarnaast is er nog een aparte toiletruimte op deze verdieping.

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte, met een royale slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde, een wasruimte en voldoende bergruimte. Dit lijkt een ideale plek voor oudere kinderen, gastenverblijf of een thuiskantoor.





The first floor offers a comfortable living room with a cozy gas fireplace and French doors to the deep beautifully landscaped backyard with pond. The expanded dining room with open kitchen, equipped with modern appliances, is a perfect place for cozy meals and drinks with friends and family.

The detached garage is accessible via the driveway on the side of the house.

On the second floor we find the master bedroom and two bedrooms (currently one in use as a walk-in closet), of which the two rooms at the front have access to the terrace. The bathroom has a bathtub, walk-in shower and double sink cabinet. There is also a separate toilet room on this floor.

The second floor offers even more space, with a generous bedroom with dormer window at the rear, a laundry room and plenty of storage space. This looks like an ideal place for older children, guest quarters or a home office.



KENMERKEN

- gebruiksoppervlakte ca. 160m²
- inhoud ca. 576m³
- perceeloppervlakte 399m²
- CV-ketel
- gashaard
- zonnepanelen ten behoeve van zonneboiler
- alarminstallatie
- eigen grond
- energielabel A
- bouwjaar 2006
- volledig geïsoleerd
- gemeten conform NVM Meetinstructie

Gebruiksoppervlakte woningen

- koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure



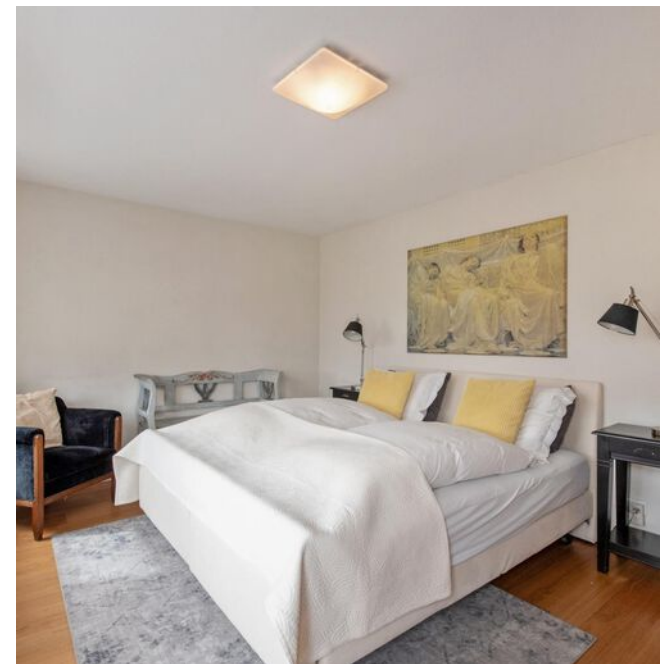






FEATURES

- usable area approx. 160m²
- content approx 576m³
- plot size 399m²
- central heating boiler
- gas fireplace
- solar panels for solar water heater
- alarm system
- own ground
- energy label A
- Year of construction 2006
- Fully insulated
- Measured in accordance with NVM Measuring Instruction Useable Area Homes
- buyer accepts the property information and additional clauses in the brochure





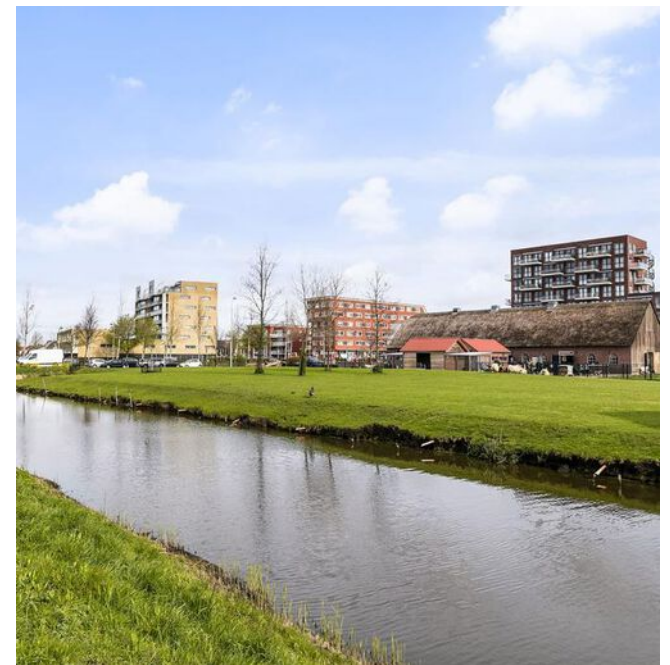




















PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



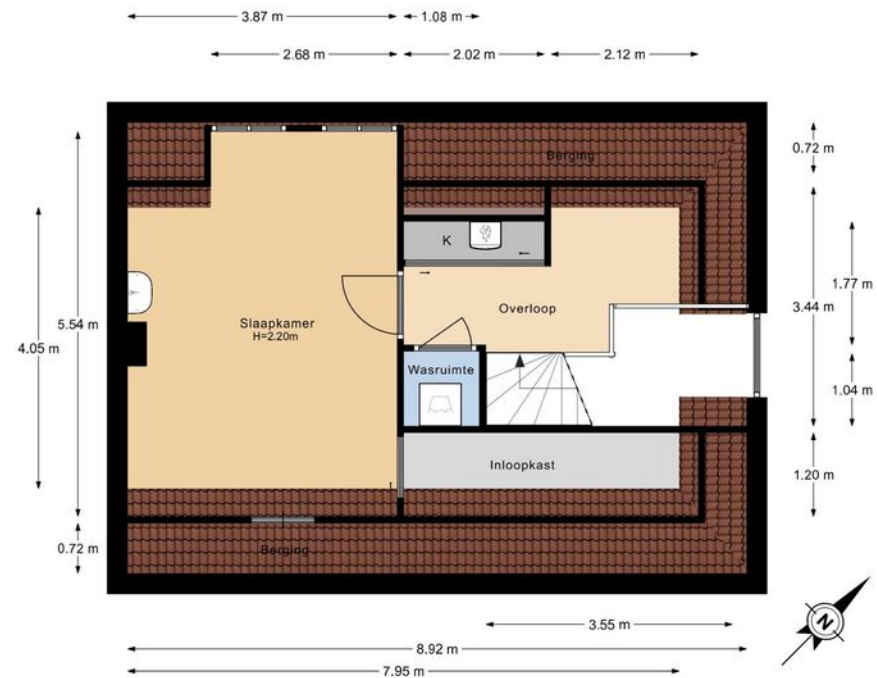
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



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

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.

NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte (GBO) gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de GBO. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW is onverminderd van kracht.

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

