

EENDENBRINK 13

2492 PE / 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
2de verdieping	15
Plattegronden	31
Lijst van zaken	35
Aanvullende clausules	40
Extra informatie	41
Onze dienstverlening	43
Aantekeningen	45

OVER DEZE WONING

Fraaie villa met glazen vide aan de tuinzijde en in pandige garage gelegen in de kindvriendelijke wijk "De Vissen" aan het water. De woning is in de breedte gebouwd op een ruime kavel van 314m² en heeft daardoor een riante achtertuin van ca. 140m² op het zuidwesten. De karakteristieke gevelsteen en de grote ruimtes met veel glas zijn de typerende kenmerken van dit fraaie project dat in 2001 is onderscheiden met de Berlagevlag architectuurprijs.

Beautiful villa with glass loft on the garden side and indoor garage located in the child-friendly neighborhood "De Vissen" on the waterfront. The house is built in width on a spacious plot of 314m² and therefore has a spacious backyard of approx. 140m² facing southwest. The characteristic facade stone and the large rooms with lots of glass are the typical features of this beautiful project that was awarded the Berlage flag architecture prize in 2001.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 950.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	7
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	6
BOUWJAAR:	2000	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	212 M ²	TUINLIGGING:	ZUIDWEST
PERCEELOPPERVLAKTE:	314 M ²	WIJK:	LEIDSCHENVEEN
INHOUD:	810 M ³	ENERGIELABEL:	A

KENMERKEN

- Gebruiksoppervlakte ca. 212m²
 - Inhoud ca. 810m³
 - Perceeloppervlakte 314m²
 - Eigen grond
 - Bouwjaar 2000
 - Energielabel A
 - Dubbel glas
 - Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025
 - CV-ketel, Remeha Calenta 40L CW6, bouwjaar 2014
 - Vloerverwarming begane grond excl. hal en garage
 - Electrisch bedienbare bovenramen in de vide
 - 12 zonnepanelen (2021)
 - Parkeren op eigen terrein
 - Gemeten conform NVM Meetinstructie
- Gebruiksoppervlakte woningen
- Koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure





DETAILS

- Usable area approx. 212m²
- Capacity approx 810m³
- Plot area 314m²
- Own ground
- Built in 2000
- Energy label A
- Double glazing
- Exterior painting done in 2025
- Boiler, Remeha Calenta 40L CW6, built in 2014
- Underfloor heating first floor excl. hallway and garage
- Electric upstairs windows in the loft
- 12 solar panels (2021)
- Parking on own ground
- Measured according to NVM Measuring Instruction Useable Area Homes
- Buyer accepts the property information and additional clauses in the brochure

Deze royale woning heeft een speelse indeling en beschikt over een ruime tuingerichte woonkamer, open keuken, vide, zes slaapkamers en twee badkamers. Parkeren is geen probleem, u heeft de beschikking over een garage en parkeergelegenheid op eigen terrein.

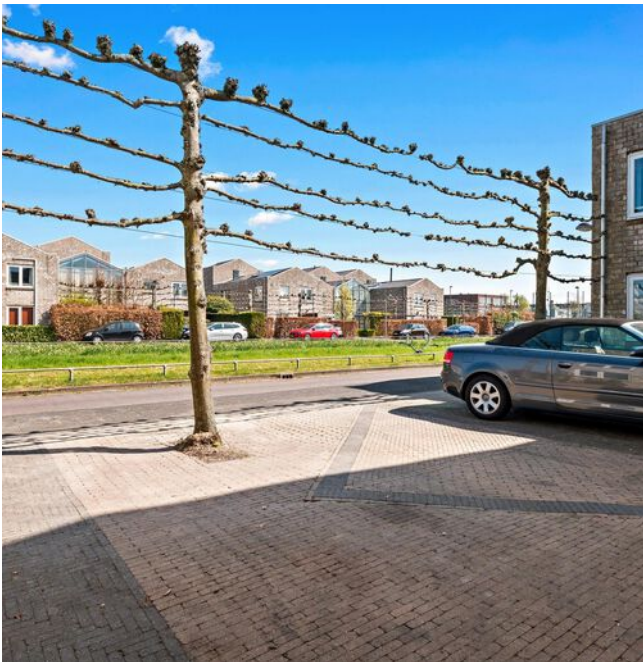
De locatie is perfect te noemen, nabij een plantsoen met kinderspeelvoorzieningen, basis- en middelbare scholen o.a. The British School, kinderopvang, winkelcentrum "Leidschenveen", openbaar vervoer zoals "Randstadrail", tram en bus en diverse uitvalswegen A4, A12 en A13. Het prachtige natuurgebied Nieuwe Driemanspolder ligt direct aan de woonwijk vast.





This spacious home has a playful layout and features a spacious garden-oriented living room, open kitchen, loft, six bedrooms and two bathrooms. Parking is no problem, you have access to a garage and on-site parking.

The location is perfect, near a park with children's play facilities, primary and secondary schools including The British School, childcare, shopping center "Leidschenveen", public transport such as "Randstadrail", streetcar and bus and various highways A4, A12 and A13. The beautiful nature reserve "Nieuwe Driemanspolder" is located directly adjacent to the residential area.



BEGANE GROND

Ruime voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein. Entree woning: hal, meterkast, w.c. met fontein, slaap-/studeerkamer aan de voorzijde. De tuingerichte woon-/eetkamer met vrijstaande draaibare Leenders haardkachel wordt verdeeld in een woon- en eetgedeelte door de diagonaal in de ruimte geplaatste keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron, stoomoven en (losse) koel-/vriescombinatie. Het eetgedeelte heeft een plafondhoogte van meer dan 6 meter en het vele glas geeft een prachtige lichtinval en zicht op de verzorgde achtertuin van ca. 12x12 meter. De achtertuin is te bereiken middels openslaande deuren vanuit zowel het eet- als het woongedeelte.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de garage.



Classification:

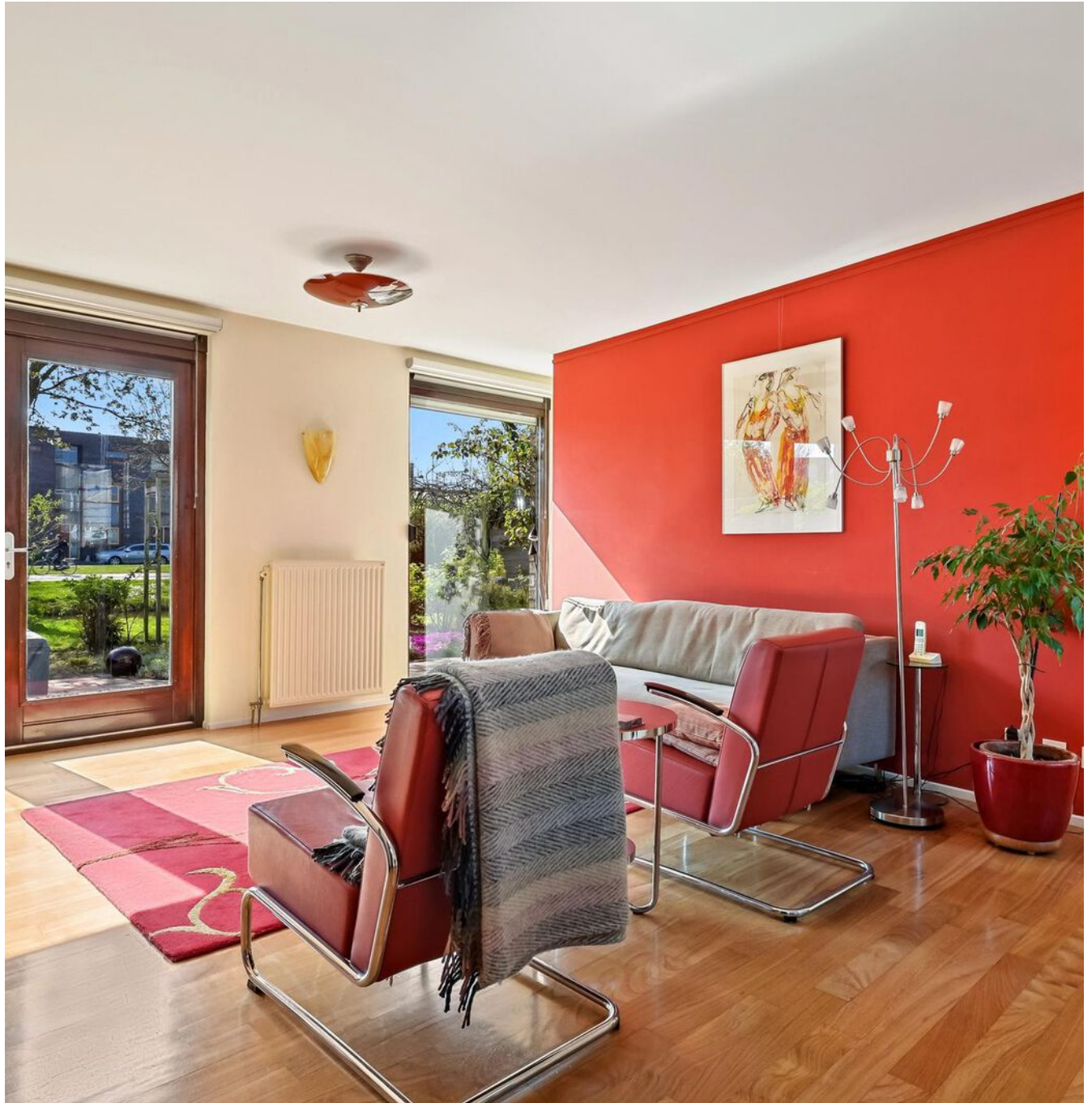
Spacious front garden with on-site parking.

Entrance house: hall, meter cupboard, w.c. with fountain, bedroom/study at the front.

The garden-oriented living / dining room with freestanding rotating Leenders stove is divided into a living and dining area by the diagonally placed kitchen with various appliances namely gas hob, extractor, dishwasher, microwave / oven, steam oven and (loose) refrigerator / freezer. The dining area has a ceiling height of over 6 meters and the many glass gives a beautiful light and view of the well-kept backyard of approx. 12x12 meters. The backyard can be accessed through French doors from both the dining and living areas.

From the hall you have access to the garage.







EERSTE VERDIEPING

Trap naar eerste etage met ondergelegen trapkast met CV-opstelplaats:

riante overloop met vide, een plek die voor allerlei doeleinden te gebruiken is, vierkante badkamer voorzien van ligbad, douche, dubbele vaste wastafel en w.c., hoofdslaapkamer aan de tuinzijde, tweede slaapkamer, vaste kast op de overloop, hal, wasruimte met wasmachine- en drogeraansluiting, tweede badkamer met douche, vaste wastafel en w.c., twee slaapkamers aan de voorzijde,

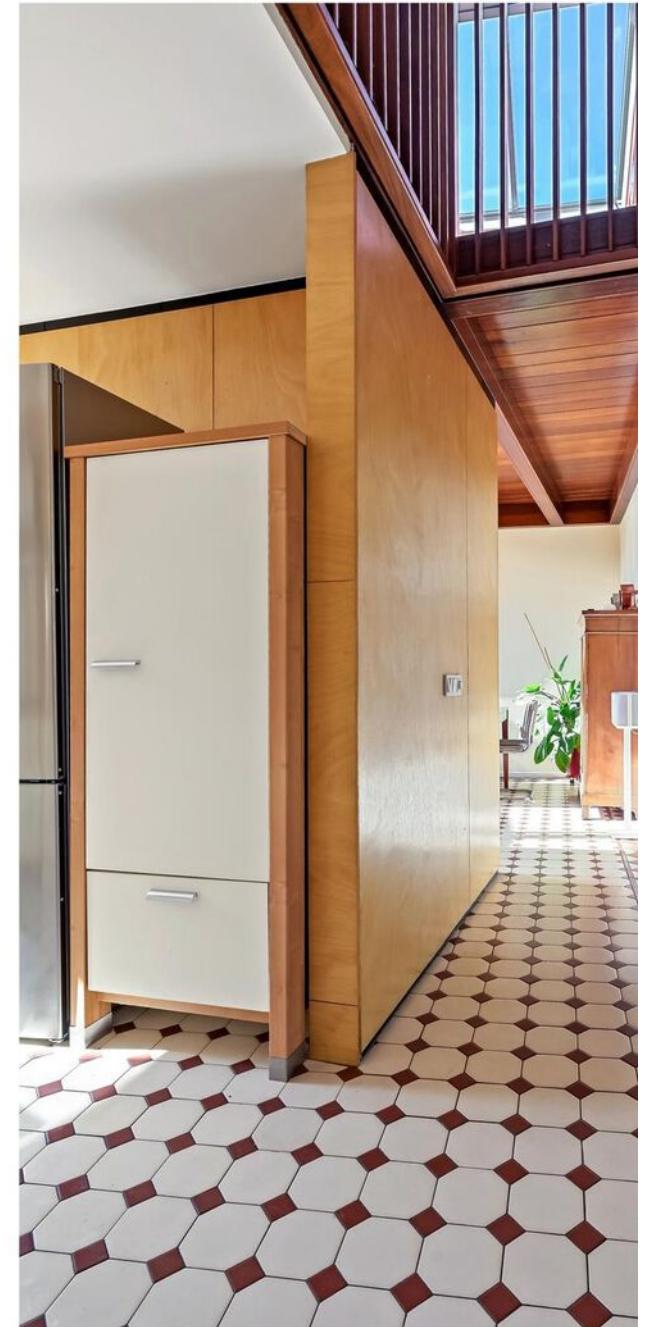
Stairs to second floor with under stairs cupboard with central heating system:

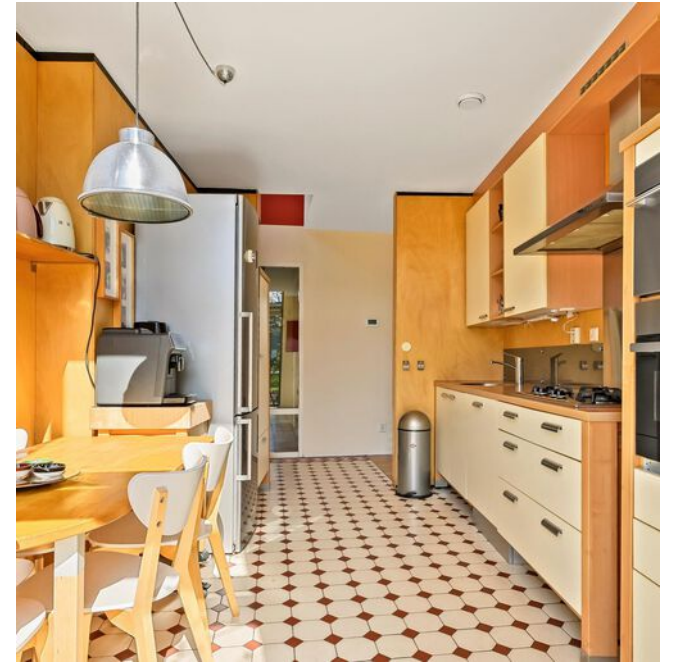
spacious landing with loft, a place that can be used for many purposes, square bathroom with bath, shower, double sink and toilet, master bedroom on the garden side, second bedroom, closet on the landing, hallway, laundry room with washer and dryer connections, second bathroom with shower, sink and toilet, two bedrooms at the front,

TWEEDE VERDIEPING

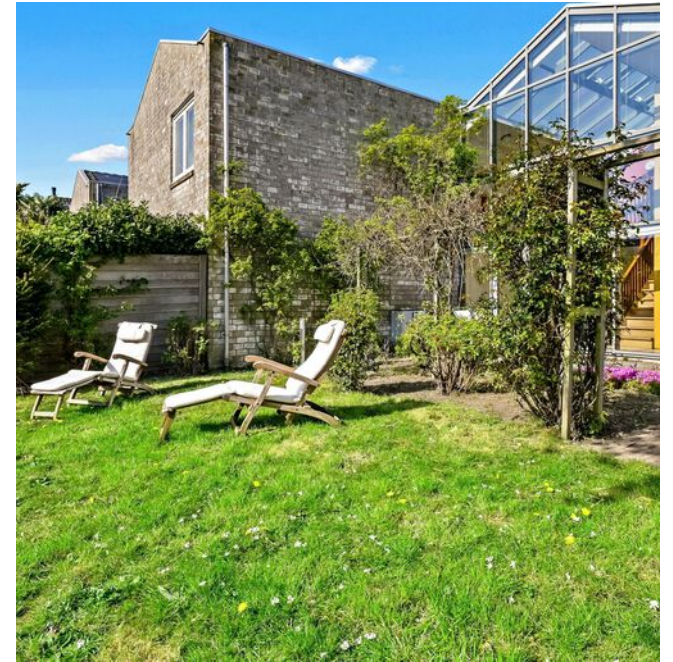
Trap naar tweede etage:
overloop en royale slaapkamer over de volledige
verdieping, thans in gebruik als zolderberging.

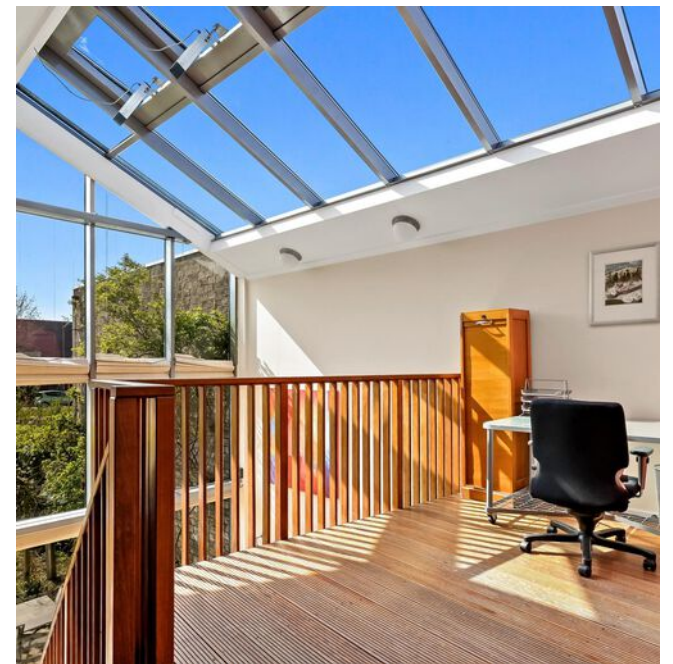
Stairs to second floor:
landing and generous bedroom over the entire floor,
currently used as attic storage.



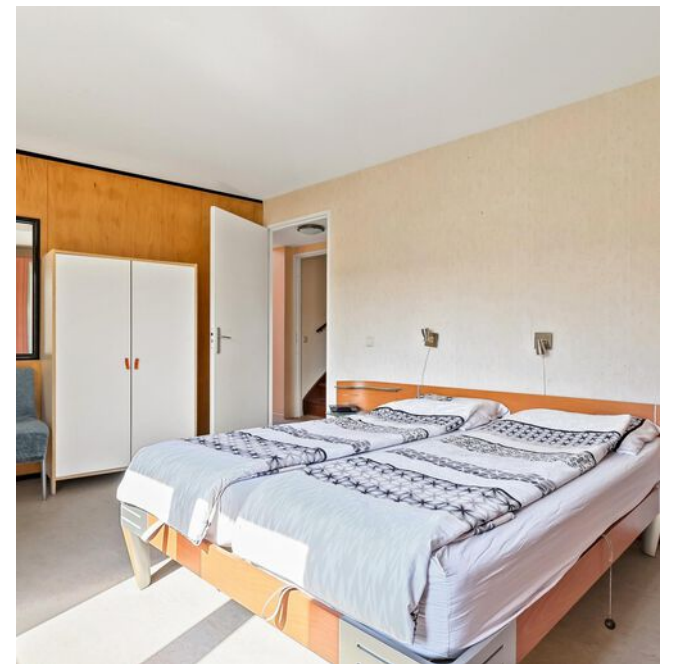


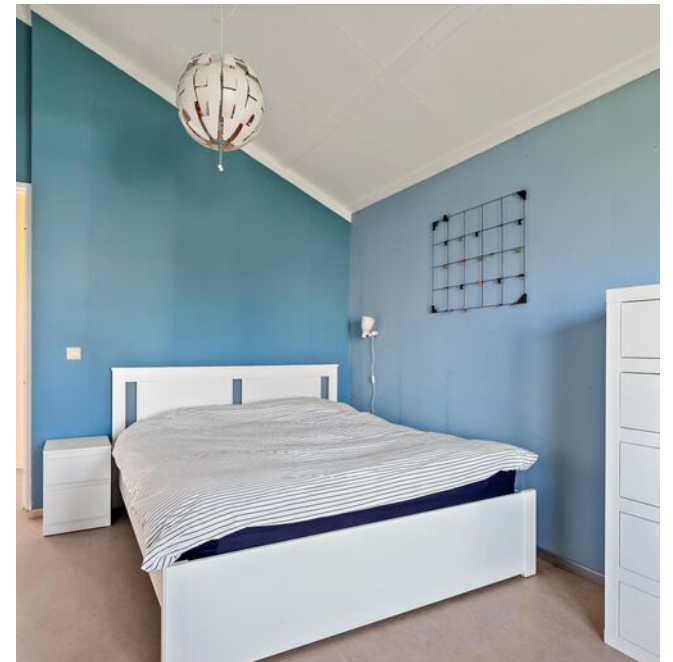








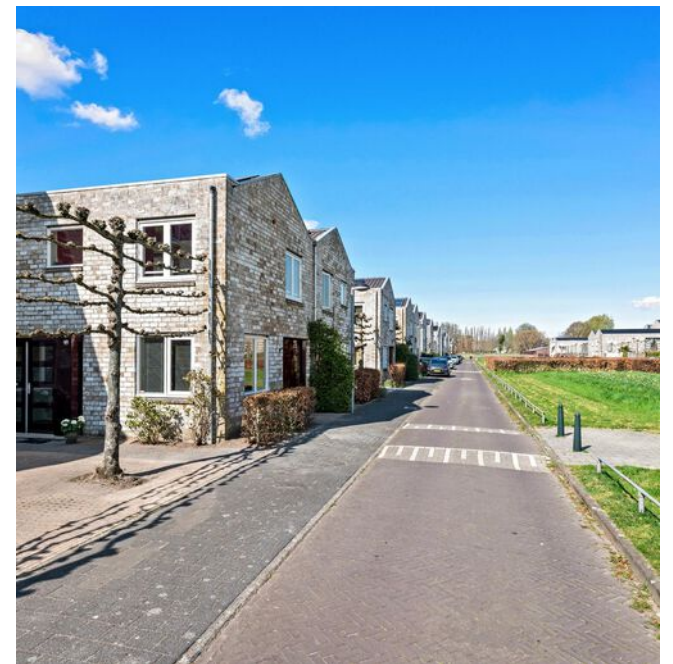


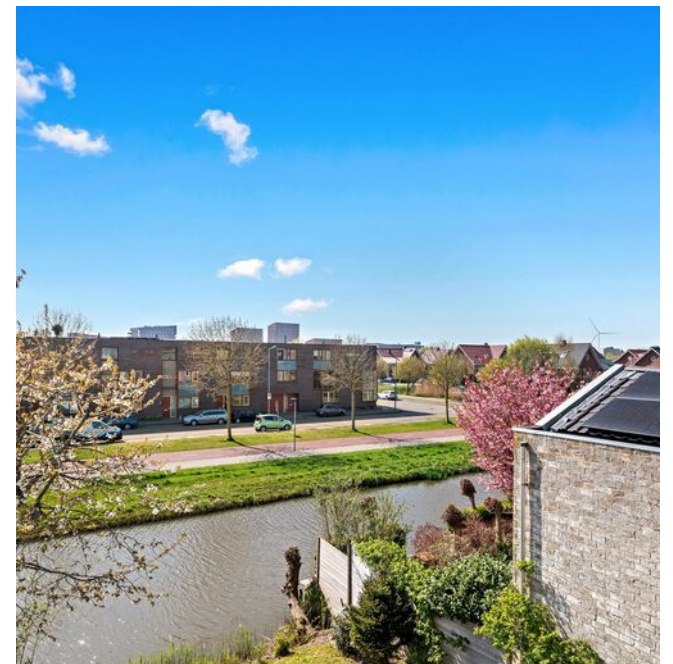
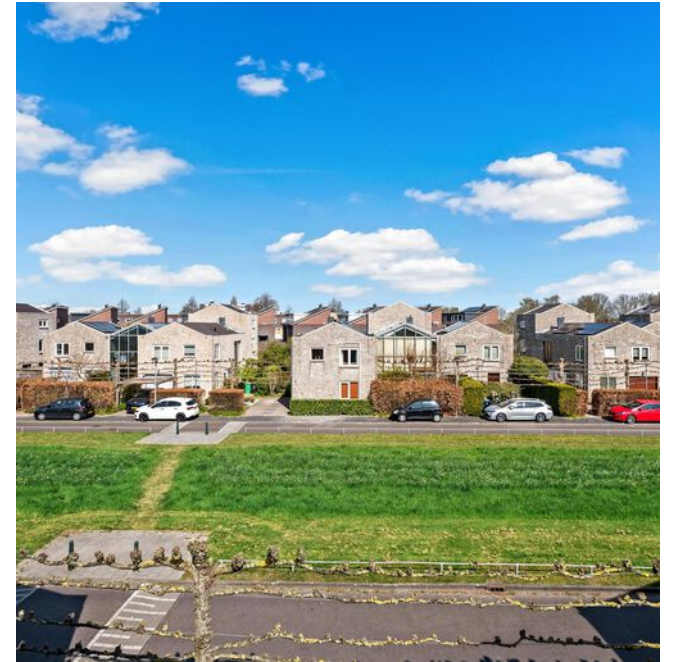


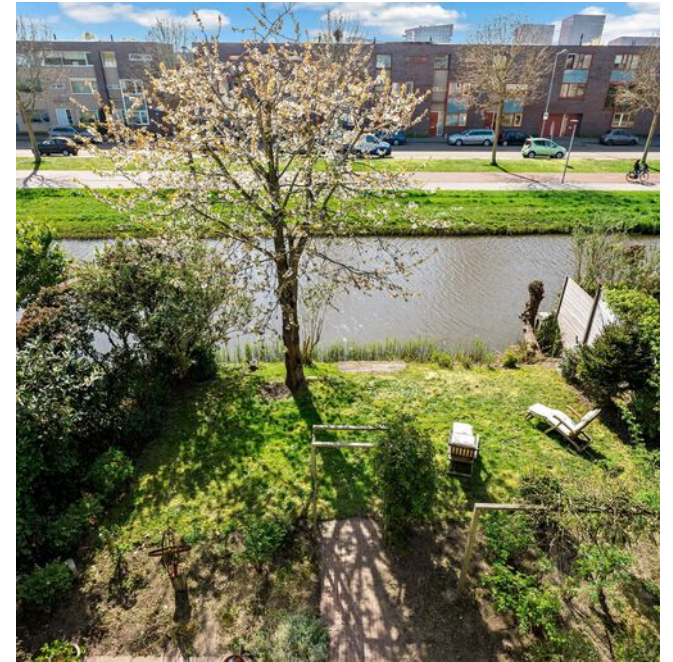


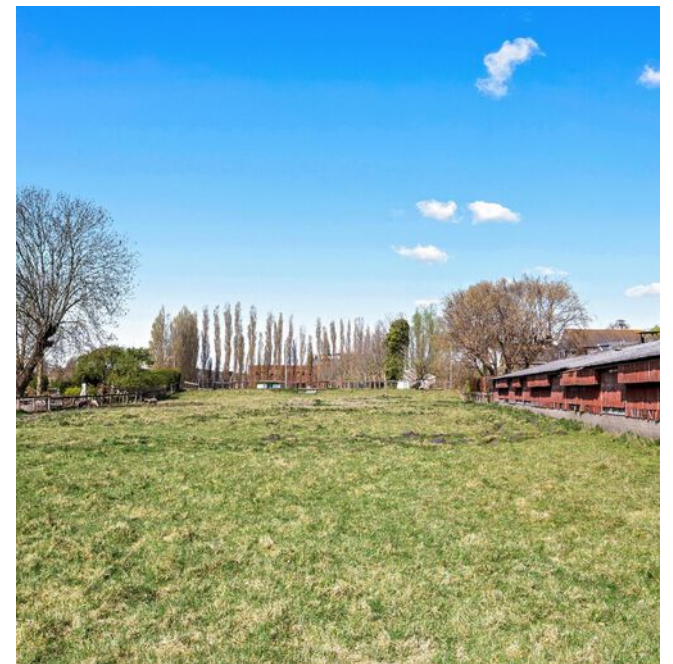


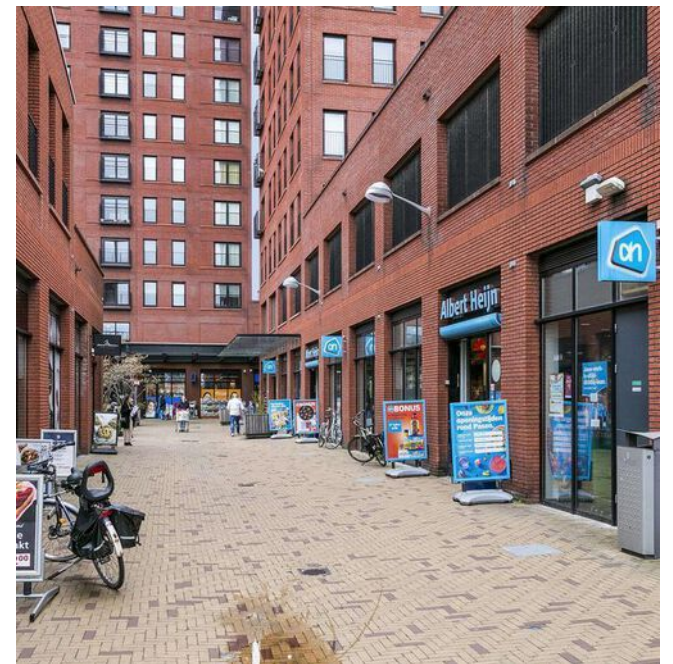
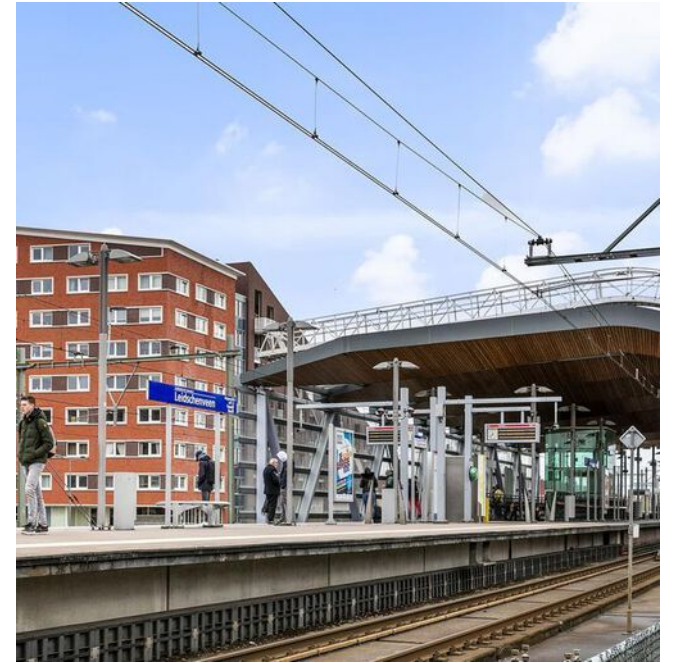












PLATTEGRONDEN

Eendenbrink 13, '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

Eendenbrink 13, 's-Gravenhage

Eerste Verdieping

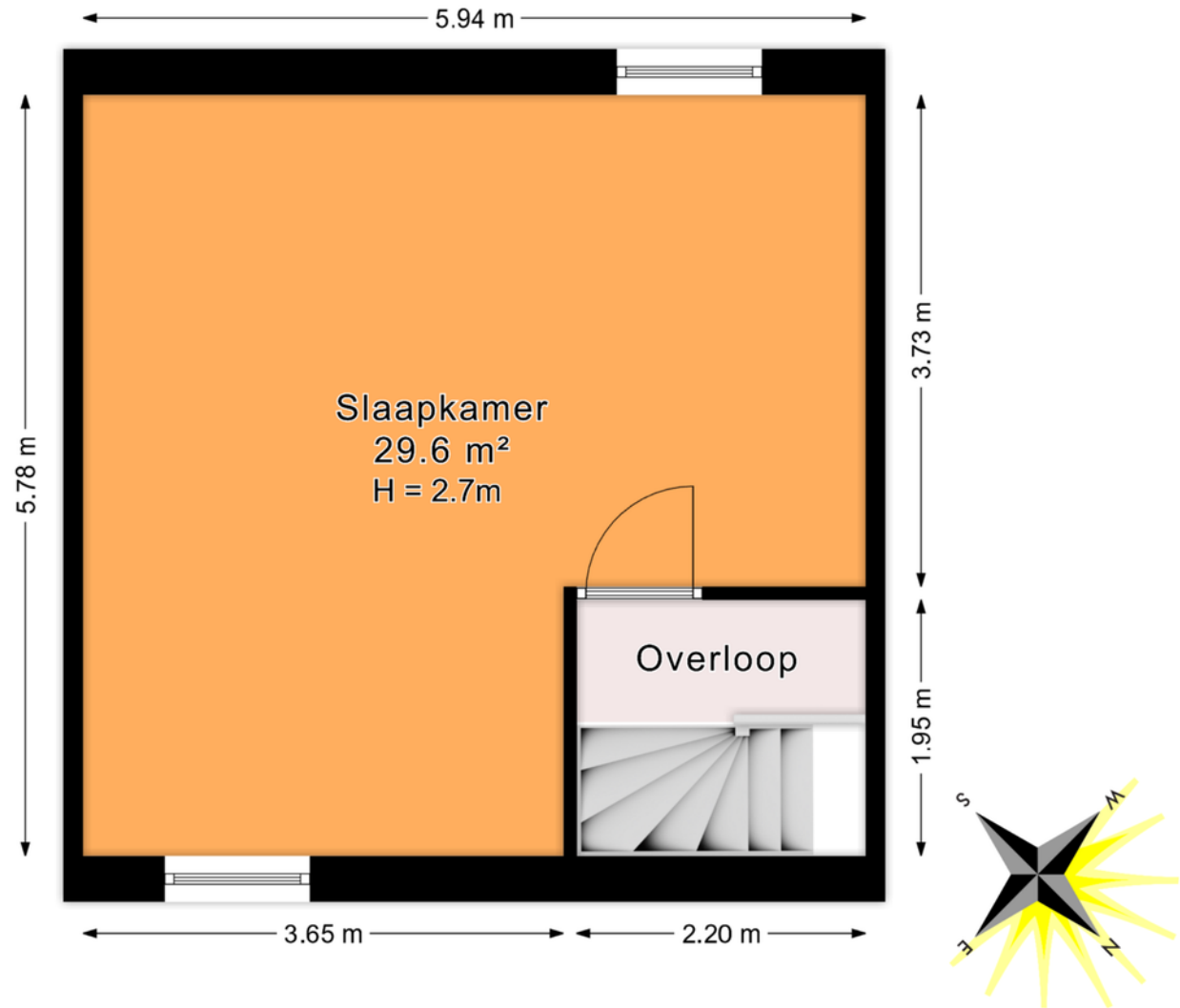


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com

PLATTEGRONDEN

Eendenbrink 13, 's-Gravenhage

Tweede Verdieping



*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 ophangstelsel	X				- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat		X		
-				X	- Stoomoven	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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/schermb)	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
					Brievenbus				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Kluis				X
- ligbad	X				(Voordeur)bel	X			
- jacuzzi/whirlpool				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					

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.

Artikel (Ouderdomsclausule)

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

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 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

