



DYNAMIS  
EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF



# HOEK VAN HOLLANDLAAN 9

2554 EA 'S-GRAVENHAGE



## EDWIN ROSENBRAND

Makelaar

---

[rosenbrand@frisimakelaars.nl](mailto: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	13
2de verdieping	14
Plattegronden	16
Lijst van zaken	20
Extra informatie	25
Onze dienstverlening	27
Aantekeningen	29

# OVER DEZE WONING

Direct achter de duinen gelegen ruime eengezinswoning met achtertuin en achterom. Deze eengezinswoning beschikt over 5 slaapkamers, 2 badkamers en een dakterras. Parkeren is geen probleem, u heeft de beschikking over een inpandige garage en er is parkeergelegenheid op eigen terrein.

-----

Located directly behind the dunes, spacious family home with backyard and back entrance. This family home has 5 bedrooms, 2 bathrooms and a roof terrace. Parking is no problem, you have access to an indoor garage and on-site parking.





## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 915.000,- K.K.	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	EENGEZINSWONING	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	1995	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	176 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	ZUIDWEST
PERCELOPPERVLAKTE:	218 M <sup>2</sup>	WIJK:	-
INHOUD:	623 M <sup>3</sup>	ENERGIELABEL:	A

## MEER INFORMATIE

Grenzend aan de duinen en tegenover het Hemelse gewelf is Kijkduin in 1996 uitgebreid met een kleinschalig nieuwbouwproject. Kenmerkend zijn de woonbeleving van ruimte, licht en vrijheid. Gelegen op loop- en fietsafstand van Kijkduin, het winkelcentrum Savornin Lohmanplein en de Bosjes van Pex daar vindt u verschillende winkels, sport- en recreatievoorzieningen. Een groot aanbod aan scholen waaronder de The International School of The Hague zijn in de nabije omgeving gelegen.

-----  
Bordering the dunes and opposite the Hemelse Vault, Kijkduin expanded in 1996 with a small new development. Characterized by the living experience of space, light and freedom. Located within walking and cycling distance of Kijkduin, the shopping center Savornin Lohmanplein and the Bosjes van Pex there you will find various stores, sports and recreational facilities. A wide range of schools including The International School of The Hague are located in the vicinity.





## KENMERKEN

- gebruiksoppervlakte ca. 176 m<sup>2</sup>
- inhoud ca. 623 m<sup>3</sup>
- perceeloppervlakte 218 m<sup>2</sup>
- bouwjaar 1995
- erfpachtscanon eeuwigdurend afgekocht
- CV-ketel Nefit Trendline, bouwjaar 2013
- energielabel A
- dubbel glas
- volledig geïsoleerd
- nieuw dak 2019
- electra 8 groepen, aardlekschakelaar en 3 fasen
- schilderwerk buiten 2022
- gemeten conform NVM Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen
- koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure

Features:

- usable area approx. 176 m<sup>2</sup>
- content approx 623 m<sup>3</sup>
- plot size 218 m<sup>2</sup>
- built in 1995
- ground rent purchased perpetually
- central heating boiler Nefit Trendline, built in 2013
- energy label A
- double glass
- fully insulated
- new roof 2019
- electricity 8 groups, earth leakage switch and 3 phases
- Paintwork outside 2022
- Measured in accordance with NVM Measuring Instruction Useable Area Homes
- buyer accepts the object information and additional clauses in the brochure







De garage is voorzien van verwarming, electra en een aparte wastafel. Deze garage is bereikbaar aan de voorzijde middels een sectionale garagedeur met loopdeur en tevens inpandig via de hal.

---

The garage is equipped with heating, electricity and a separate sink. This garage is accessible at the front through a sectional garage door with wicket door and also indoor through the hall.



# BEGANE GROND

## Indeling:

Voortuin met parkeergelegenheid en klike-opslag, entree woning: meterkast, hal, w.c. met fontein, woon-/eetkamer met schuifpui naar zonnige achtertuin met aangelegd terras, trapje naar lager gelegen 2e terras en achterom. Half open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten gaskookplaat, afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

-----

## Layout:

Front garden with parking and click-storage, entrance house: meter cupboard, hall, w.c. with fountain, living/dining room with sliding door to sunny backyard with landscaped terrace, stairs to lower 2nd terrace and back entrance. Semi open kitchen with several appliances namely gas hob, extractor, oven, fridge freezer and dishwasher.









## EERSTE VERDIEPING

Trap naar 1e etage:

overloop, hoofslaapkamer aan de voorzijde met ensuite badkamer voorzien van ligbad, vaste wastafel en w.c., slaapkamer aan de voorzijde, 2 slaapkamers aan de achterzijde, 2e badkamer voorzien van douche, vaste wastafel en w.c..

-----  
Stairs to 1st floor:

Landing, master bedroom at the front with ensuite bathroom equipped with bathtub, sink and toilet, bedroom at the front, 2 bedrooms at the back, 2nd bathroom equipped with shower, sink and toilet.

# TWEEDE VERDIEPING

Trap naar 2e etage:

Zolderverdieping thans in gebruik als thuisbioscoop met toegang tot het dakterras. Royale berging met CV-opstelplaats en wasmachine- en drogeraansluiting.

---

Stairs to 2nd floor:

Attic floor currently used as a home theater with access to the roof terrace. Spacious storage room with central heating system and washing machine and dryer connections.





# PLATTEGRONDEN

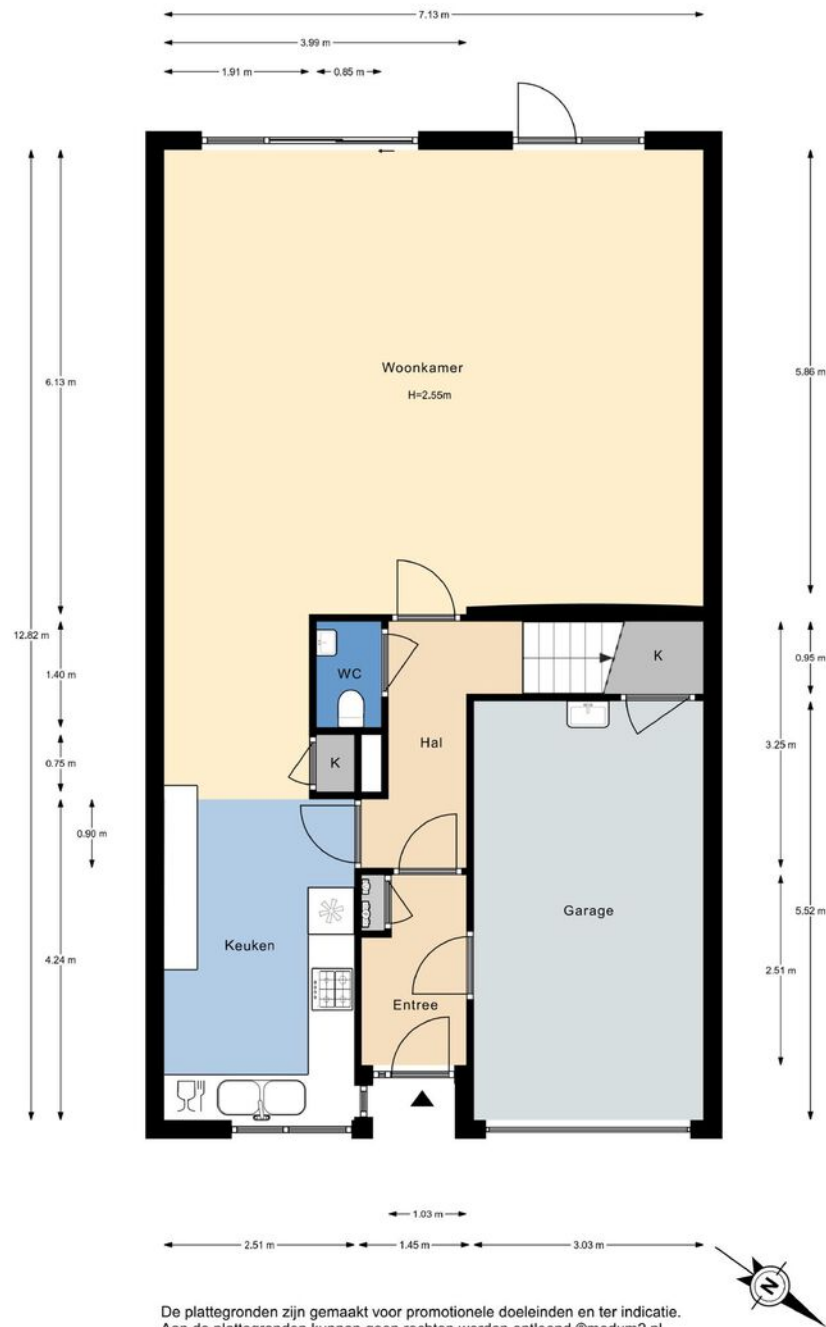


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modun2.nl



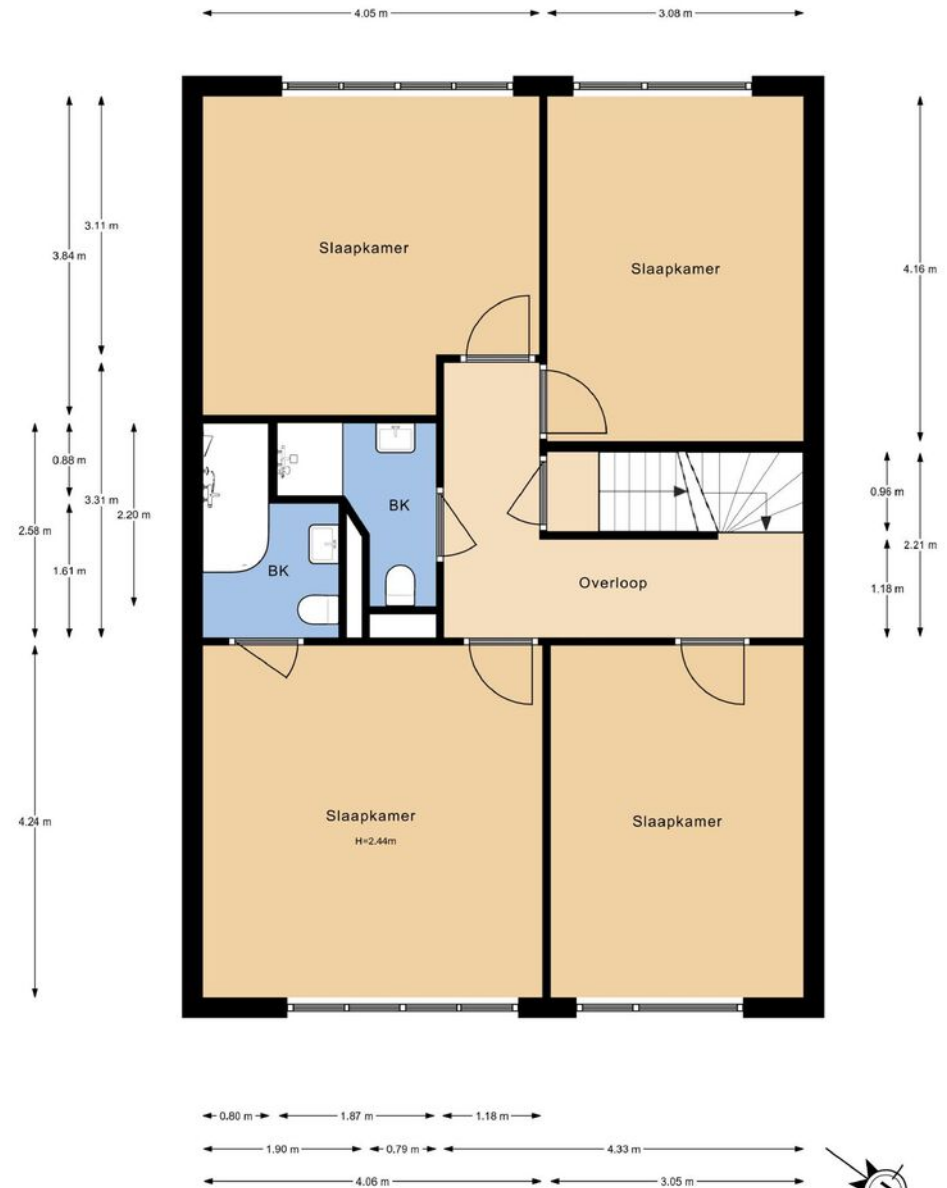


# PLATTEGRONDEN



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

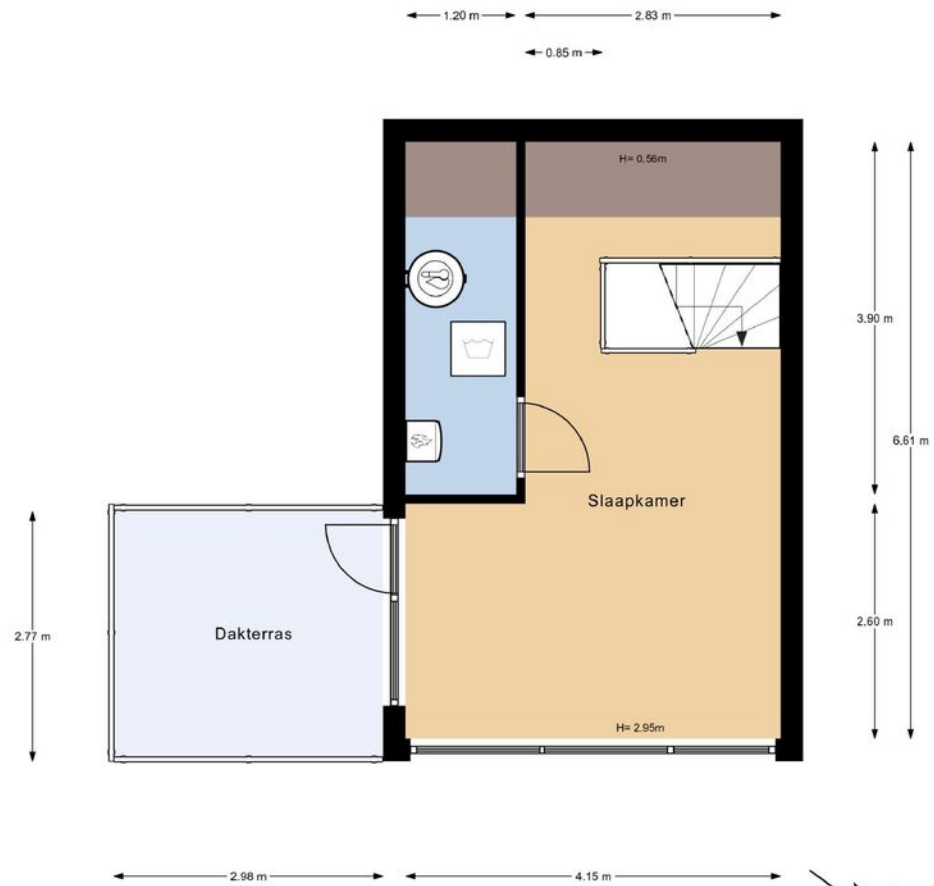
# PLATTEGRONDEN



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



# PLATTEGRONDEN



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

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Woning - Interieur</b>									
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
Allesbrander				X	- gordijnrails	X			
Houtkachel				X	- gordijnen	X			
(Gas)kachels				X	- overgordijnen	X			
Designradiator(en)				X	- vitrages	X			
Radiatorafwerking				X	- rolgordijnen	X			
Verlichting, te weten					- lamellen				X
- inbouwspots/dimmers				X	- jaloezieën	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren				X
- losse (hang)lampen				X	-				X
-				X	-				X
-				X					
					Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking				X
- Living Room 2 x Bookcases (white)	X				- parketvloer				X
- 2 x Draw chests in Bedroom, 2 x Wardrobes in Bedrooms, 2 x Desks in Bedrooms	X				- houten vloer(delen)	X			
					- laminaat	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- plavuizen	X				- magnetron				X
-				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	-				X
-					-				X
<b>Woning - Keuken</b>					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				- Chest of Drawers & Table-top	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
- afzuigkap	X				-				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>					- 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	<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/</b>				
-				X	<b>energiebesparing</b>				
					Schotel/antenne	X			
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus				X
- ligbad	X				Kluis				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
(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	<b>Tuin - Inrichting</b>				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X					X





# 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](mailto:INFO@FRISIAMAKELAARS.NL)

[FRISIAMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF](https://FRISIAMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF)



Frisia Makelaars

DYNAMIS

