

# HAAGWIJK 28

2251 AH VOORSCHOTEN





## 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
Kenmerken	05
Indeling	10
Plattegronden	16
Lijst van zaken	19
Aanvullende clausules	24
Extra informatie	25
Onze dienstverlening	27
Aantekeningen	29

---

# OVER DEZE WONING

In het appartementencomplex "Het Grote Huis" gelegen op het Landgoed Duivenvoorde is dit royale driekamer appartement met een zonnig terras met uitzicht over de Vliet gelegen. Dit appartement beschikt over een royale woonkamer, open keuken, twee slaapkamers en twee badkamers. U heeft een eigen berging en parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage.

---

In the apartment complex "Het Grote Huis" located on the 'Landgoed Duivenvoorde' is this spacious three-room apartment with a sunny terrace overlooking the Vliet River. This apartment features a spacious living room, open kitchen, two bedrooms and two bathrooms. You have your own storage room and parking space in the underground parking garage.





## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 945.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	3
SOORT WONING:	BOVENWONING	AANTAL SLAAPKAMERS:	2
BOUWJAAR:	2022	AANTAL WOONLAGEN:	
WOONOPPERVLAKTE:	123 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	
PERCELOPPERVLAKTE:	0 M <sup>2</sup>	WIJK:	-
INHOUD:	420 M <sup>3</sup>	ENERGIELABEL:	A++

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".

-----

This is your chance to enjoy the best of both worlds - the tranquility of country living combined with the opulence of contemporary comforts. So what are you waiting for? Step inside and be enchanted by the magic of "Het Grote Huis".



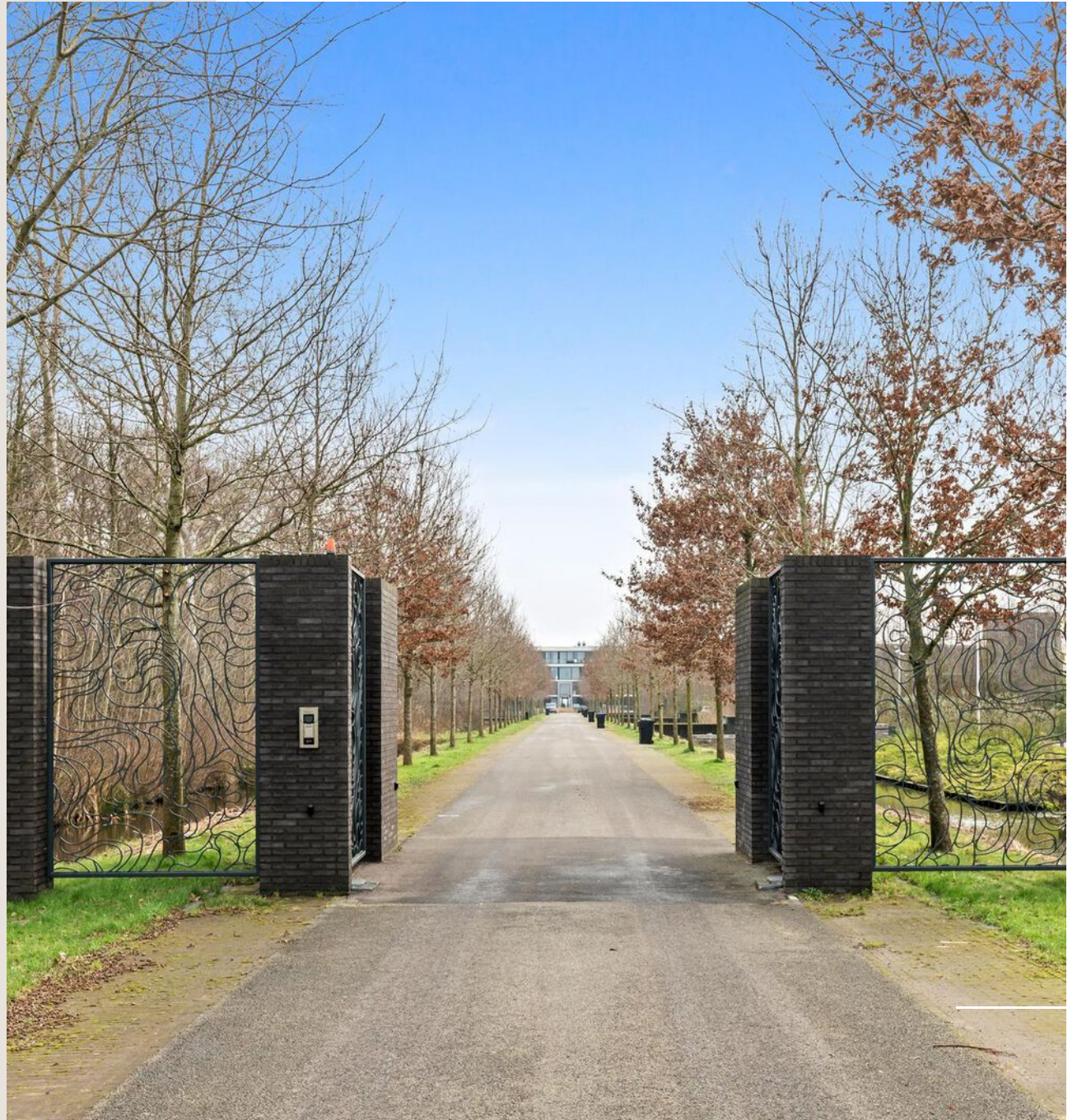


## KENMERKEN

- gebruiksoppervlakte ca. 123m<sup>2</sup>
- inhoud ca. 420m<sup>3</sup>
- actieve VvE, bijdrage thans € 319,10 per maand
- vloerverwarming en -koeling gehele appartement
- WKO systeem, eigendom
- WTW installatie
- zonnepanelen ten behoeve van de algemene ruimten
- volledig geïsoleerd
- energielabel A++
- parkeerplaats met een laadpaal voor elektrische auto in ondergelegen parkeergarage
- ruime berging in ondergelegen parkeergarage
- bouwjaar 2022
- erfpachtscanon eeuwigdurend afgekocht
- gemeten conform NVM Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen
- koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure

# FEATURES

- Usable area approx. 123m<sup>2</sup>
- Content approx 420m<sup>3</sup>
- Active VvE, contribution currently € 319,10 per month
- Underfloor heating and cooling throughout the apartment
- WKO system, property
- Water heating system
- Solar panels for the common areas
- Fully insulated
- Energy label A++
- Parking with charging station for electric car in underground parking garage
- Large storage room in underground parking garage
- Year of construction 2022
- Ground rent purchased in perpetuity
- Measured in accordance with NVM Measuring Instruction Useable Area Homes
- buyer accepts the property information and additional clauses in the brochure







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. Kasteel Duivenvoorde en het park liggen op loopafstand. 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, leuke terrasjes en veel restaurants. 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.

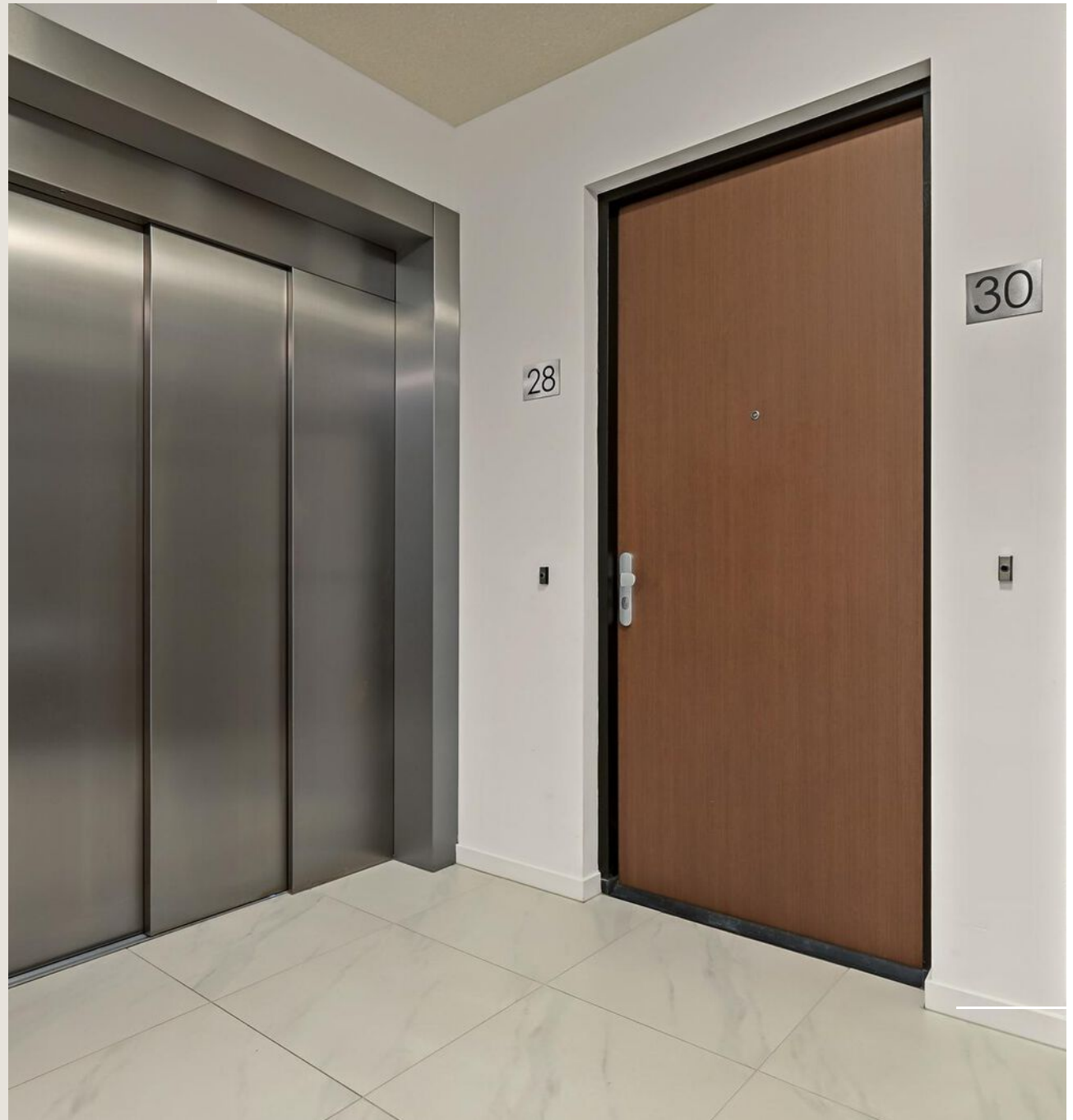
-----

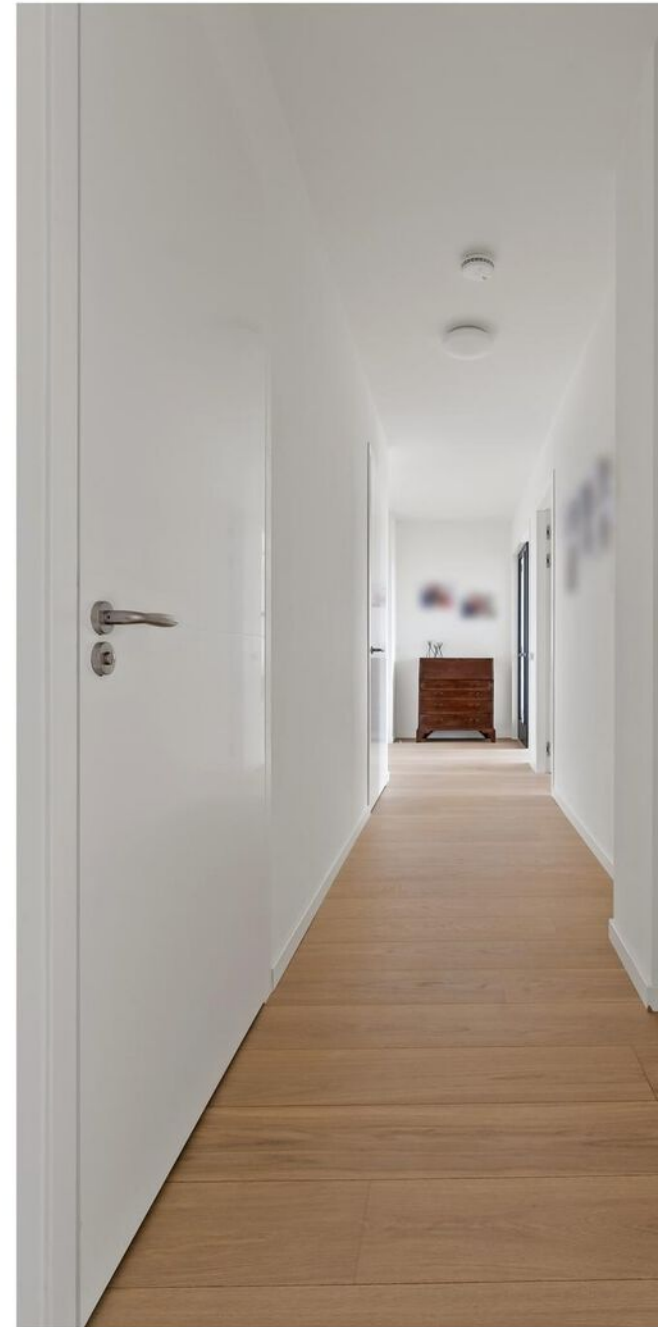
On 'Landgoed Duivenvoorde', right on the large pond, you will live in a special place with great historical, cultural and natural value. The luxurious apartments, green surroundings and proximity to cities make it a special residential location. Castle Duivenvoorde and the park are within walking distance. Voorschoten has a wide range of amenities for all its 25,000 inhabitants. Just a few minutes by bike is the center of the village. Here you will find everything for daily shopping, and a large number of attractive stores, nice terraces and many restaurants. 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.

# INDELING

Achter de statige toegangspoort en aan het einde van de boomrijke laan treft u het kleinschalige omheinde appartementencomplex. Dit complex heeft een indrukwekkende entree met een bellentableau en een videofoon-installatie, en een lift/trap die leidt naar de 1e etage. Bij binnenkomst in het appartement wordt u verwelkomd door een ruime hal met meterkast en een apart toilet met fontein. Via dubbele deuren vanuit de hal betreedt u de royale woonkamer. De moderne open keuken (Siematic) met kook- en spoeliland is uitgerust met diverse (Siemens) inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat (Bora) met downdraft afzuiging, combi-oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en quooker. Het terras biedt een prachtig uitzicht en u kunt deze vanuit de woonkamer en slaapkamer bereiken via schuifpui of deur.

De masterbedroom beschikt over een ensuite badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet. Tweede slaapkamer met toegang tot het terras. De gastenbadkamer beschikt over een inloopdouche en wastafelmeubel. Ten slotte biedt de inpanidige berging niet alleen praktische opslagoplossingen, maar bevinden zich hier tevens de boiler en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.







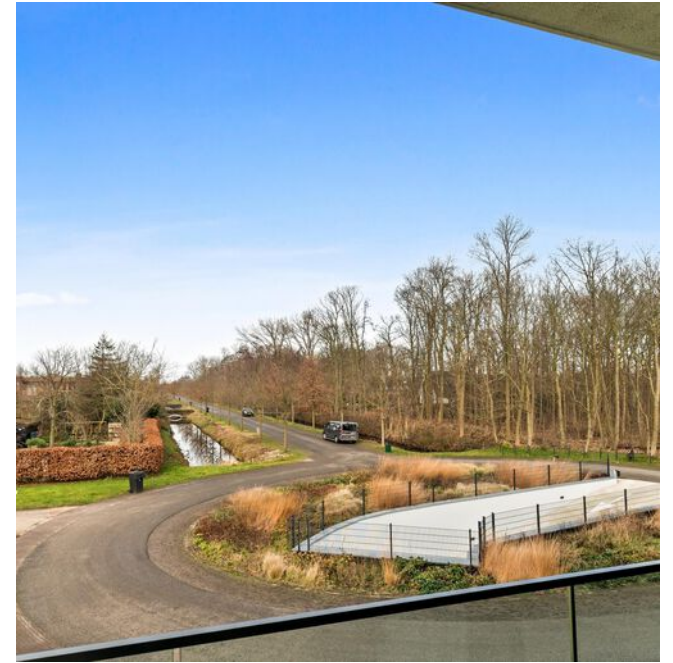


# LAYOUT

Behind the stately entrance gate and at the end of the tree-lined avenue you will find the small-scale gated apartment complex. This complex has an impressive entrance with a doorbell panel and a videophone system, and an elevator/staircase leading to the 1st floor. Upon entering the apartment you are welcomed by a spacious hallway with meter cupboard and a separate toilet with fountain. Through double doors from the hall you enter the spacious living room. The modern open kitchen (Siematic) with cooking and sink island is equipped with various (Siemens) appliances, including an induction hob (Bora) with downdraft extraction, combination oven, dishwasher, fridge-freezer and quooker. The terrace offers stunning views and you can access it from the living room and bedroom via sliding doors or door.

The master bedroom has an ensuite bathroom with bathtub, walk-in shower, double sink cabinet and toilet. Second bedroom with access to the terrace. The guest bathroom features a walk-in shower and sink cabinet. Finally, the indoor storage room not only offers practical storage solutions, but also houses the water heater and connections for the washer and dryer.





# PLATTEGRONDEN

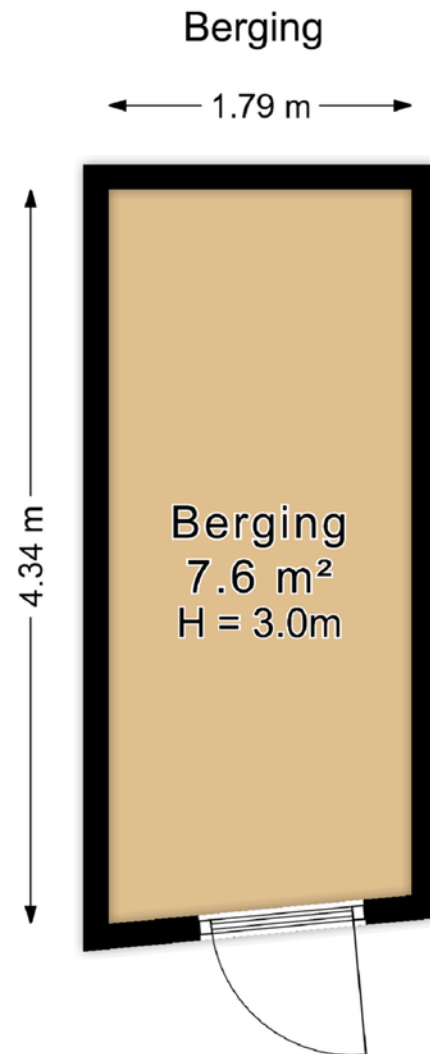
## Haagwijk 28, Voorschoten Woning





# Haagwijk 28, Voorschoten

## PLATTEGRONDEN



*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.*

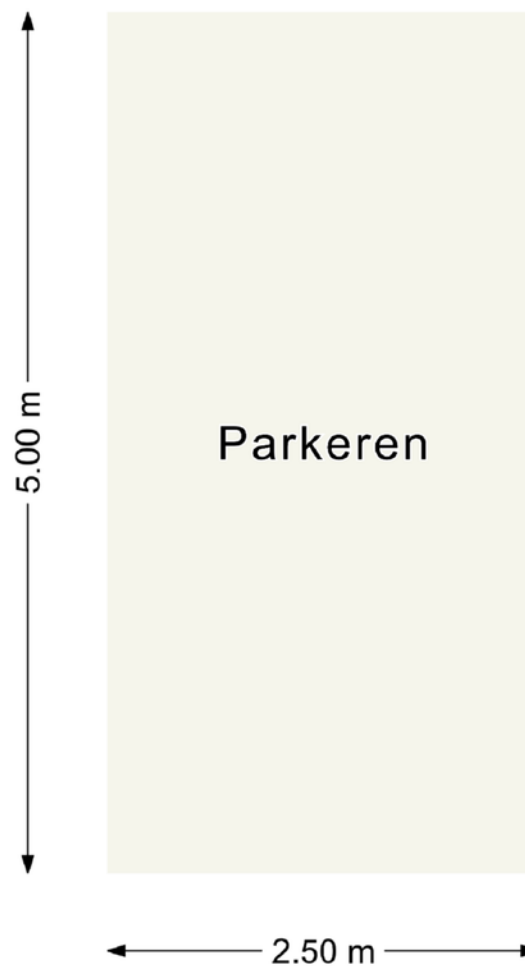
*Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

© [www.roundsense.com](http://www.roundsense.com)

# PLATTEGRONDEN

## Haagwijk 28, Voorschoten

Parkeren



*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

© [www.roundsense.com](http://www.roundsense.com)

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Woning - Interieur</b>					<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
(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	<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
					- vloerbedekking		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer	X			
- Kasten in alle kamers		X			- houten vloer(delen)				X
- Planken en opbergsysteem in alle kamers		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	-				X
-				X	-				X
<b>Woning - Keuken</b>					<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
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/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/ energiebesparing</b>				
-				X	Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis				X
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	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	- heatpump	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	Bepanting				X
				X					X
				X					

# LIJST VAN ZAKEN

BLIJFT GAAT TER NVT  
 ACHTER MEE OVERNAME

BLIJFT GAAT TER NVT  
 ACHTER MEE OVERNAME

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

X

## 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

## Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

# 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.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT 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.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT 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](mailto:INFO@FRISIAMAKELAARS.NL)

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



Frisia Makelaars

DYNAMIS

