





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

Over deze woning	04
Kenmerken	05
About this house	06
Location/Situation	07
Indeling/Layout	08
Extra kenmerken	12
More details	13
Plattegronden	30
Lijst van zaken	36
Aanvullende clauses	42
Extra informatie	43
Onze dienstverlening	45
Aantekeningen	47

OVER DEZE WONING

Welkom in deze royale, lichte en uitstekend onderhouden vrijstaande villa, prachtig gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Ypenburg. Deze instapklare woning biedt alles wat een modern gezin zich kan wensen: een royale living met veel daglicht, een open woonkeuken, maar liefst vijf slaapkamers, een nette badkamer én een praktische vliering voor extra bergruimte. Geniet van het vrije uitzicht over het water aan de achterzijde – een unieke en rustgevende plek om elke dag mee te beginnen. De woning beschikt over een voor-, achter- én zijtuin, waardoor u op elk moment van de dag kunt genieten van de zon. Uw auto's parkeert u eenvoudig op de oprit of in de vrijstaande garage.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.075.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	2007	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	195 M ²	TUINLIGGING:	ZUIDWEST
PERCEELOPPERVLAKE:	381 M ²	WIJK:	-
INHOUD:	690 M ³	ENERGIELABEL:	A

ABOUT THIS HOUSE

Welcome to this spacious, bright and well maintained detached villa, beautifully situated in the popular and child-friendly neighborhood of Ypenburg. This ready to move in house offers everything a modern family could wish for: a spacious living room with lots of daylight, an open plan kitchen, no less than five bedrooms, a neat bathroom and a practical attic for extra storage space. Enjoy the unobstructed view over the water at the rear - a unique and relaxing place to start each day. The house has a front, back and side garden, so you can enjoy the sun at any time of day. You can easily park your car in the driveway or in the detached garage.





LOCATIE/SITUATION

De ruim opgezette wijk met veel groen, brede lanen en waterpartijen is ideaal voor gezinnen, dankzij de aanwezigheid van meerdere basisscholen, speeltuinen en kinderopvangcentra in de directe omgeving. Ook zijn er volop sportfaciliteiten, zoals een sporthal, voetbal-/hockeyvelden en tennisbanen, allemaal op loop- of fietsafstand. Voor uw dagelijkse boodschappen hoeft u niet ver te gaan: winkelcentrum Ypenburg biedt een compleet aanbod van supermarkten, verswinkels en horecagelegenheden. Het natuurgebied Delftse Hout mag zeker niet onbenoemd blijven waarbij u aan het einde van de straat daar direct van kunt genieten. Met de A4, A12 en A13 om de hoek bent u zo onderweg naar Den Haag Centrum, Rotterdam of Delft. Liever met het openbaar vervoer? In de buurt zijn er buslijnen naar Delft en Den Haag.

The spacious neighborhood with lots of greenery, wide avenues and water features is ideal for families, thanks to the presence of several elementary schools, playgrounds and child care centers in the immediate vicinity. There are also plenty of sports facilities, such as a sports hall, soccer/hockey fields and tennis courts, all within walking or biking distance. For your daily shopping you do not have to go far: shopping center Ypenburg offers a complete range of supermarkets, fresh food stores and restaurants. The Delftse Hout nature reserve should certainly not go unmentioned where you can enjoy it directly at the end of the street. With the A4, A12 and A13 around the corner, you are on your way to The Hague center, Rotterdam or Delft. Prefer to take public transportation? Nearby there are bus lines to Delft and The Hague.

INDELING/LAYOUT

Via de verzorgde voortuin betreedt u de woning. In de hal bevinden zich een garderobekast, een modern toilet met fontein en toegang tot de royale, lichte woonkamer. De grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een fijne, open sfeer. De moderne open woonkeuken is uitgerust met ATAG-inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, magnetron, oven en een praktische Quooker. Aan het gezellige barretje geniet u van uw ontbijt met uitzicht op de tuin. Vanuit zowel de keuken als de woonkamer heeft u middels openslaande deuren toegang tot de voor-, zij- en achtertuin. Aan de zijkant van het huis bevindt zich de oprit naar de vrijstaande garage met handige vliering – ideaal voor extra opslag.

Eerste verdieping:

Een stijlvolle houten trap leidt naar de eerste etage. Hier vindt u een ruime overloop, een tweede toilet met fontein, een royale slaapkamer met aan drie zijden lichtinval, twee goed bemeeten slaapkamers aan de zijkant en een moderne badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Op de zolderverdieping bevinden zich een grote zolderruimte (thans in gebruik als living, mogelijkheid creëren extra slaapkamer en/of badkamer) met wasmachine- en drogeraansluiting, een vierde slaapkamer en volop bergruimte achter de knieschotten.

Een vlizotrap biedt toegang tot de praktische vliering met een stahoogte van circa 1.60 meter.

Through the well-kept front garden you enter the house. In the hall you will find a closet, a modern toilet with fountain and access to the spacious, bright living room. The large windows and French doors to the garden provide a nice, open atmosphere. The modern open kitchen is equipped with ATAG appliances: an induction hob, extractor hood, refrigerator, dishwasher, microwave, oven and a practical Quooker. At the cozy bar you can enjoy your breakfast overlooking the garden. From both the kitchen and the living room you have access to the front, side and back garden through French doors. To the side of the house is the driveway to the detached garage with handy attic – ideal for extra storage.

First Floor:

A stylish wooden staircase leads to the second floor. Here you will find a spacious landing, a second toilet with fountain, a generous bedroom with light on three sides, two well-sized bedrooms to the side and a modern bathroom with walk-in shower and washbasin.

Second floor:

On the top floor there is a large attic space (currently used as living room, possibility of creating additional bedroom and / or bathroom) with washer and dryer connections, a fourth bedroom and plenty of storage space behind the knee walls.

A loft ladder provides access to the practical attic with a headroom of about 1.60 meters.









MEER KENMERKEN

- Gebruiksoppervlakte ca. 195m²
- Inhoud ca. 690m³
- Perceeloppervlakte 381m²
- Eigen grond
- Bouwjaar 2007
- Volledig geïsoleerd
- HR+++ glas
- Stadsverwarming
- 12 zonnepanelen
- Energielabel A
- Gemeten conform NVM Meetinstructie
Gebruiksoppervlakte woningen
- Koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende
clausules uit de brochure

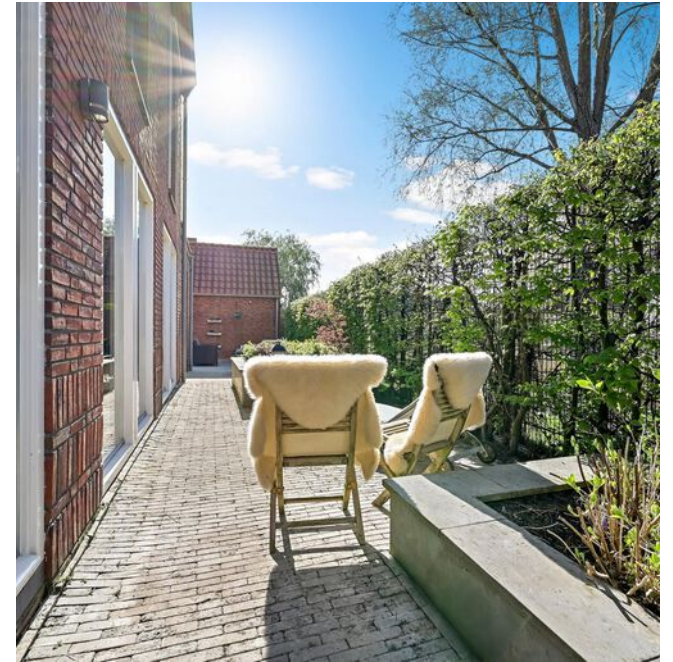
MORE DETAILS

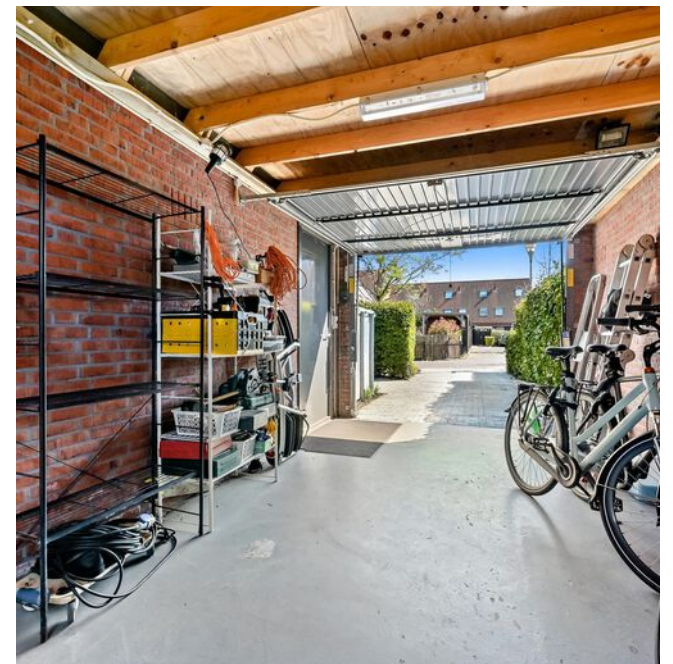
- Usable area approx 195m²
- Contents approx 690m³
- Land area 381m²
- Own land
- Built in 2007
- Fully insulated
- HR++ glass
- City heating
- 12 solar panels
- Energy label A
- Measured according to NVM Measuring Instruction
Useable Area Homes
- Buyer accepts the property information and additional
clauses in the brochure



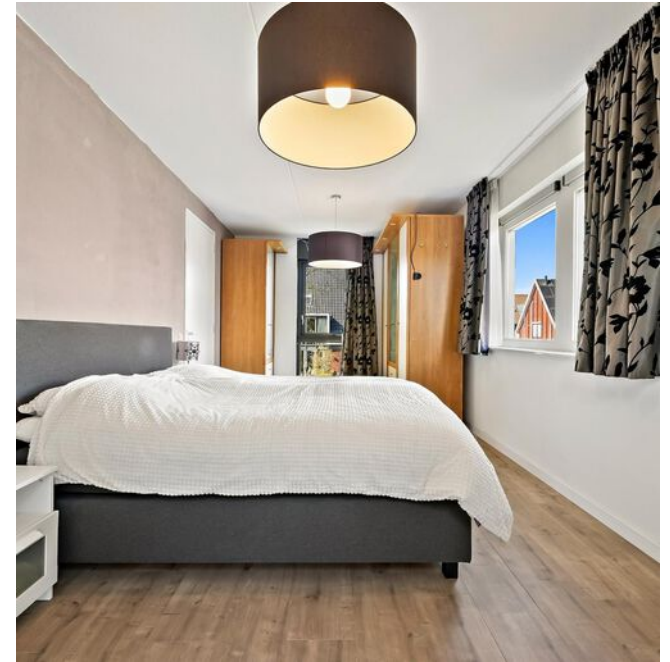


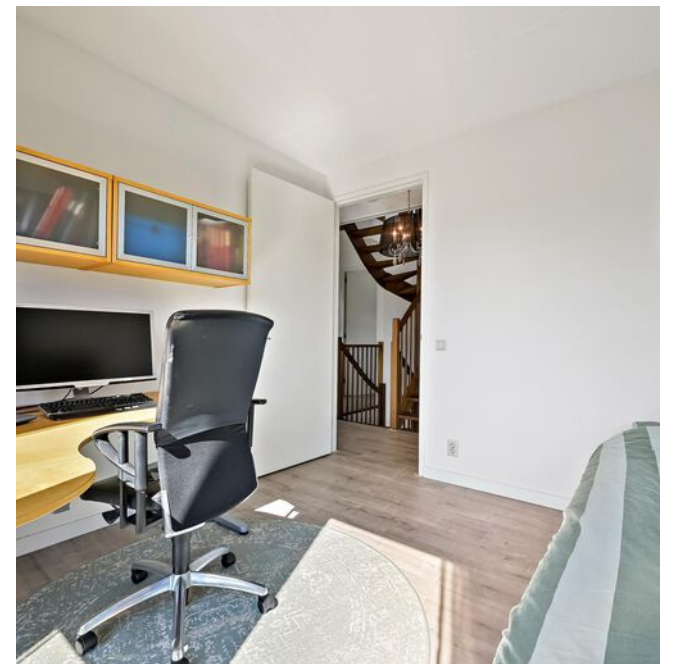








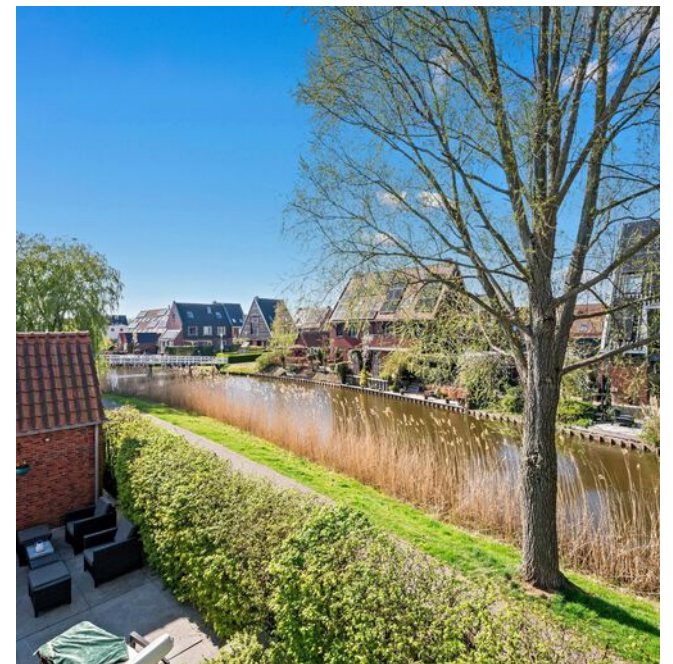








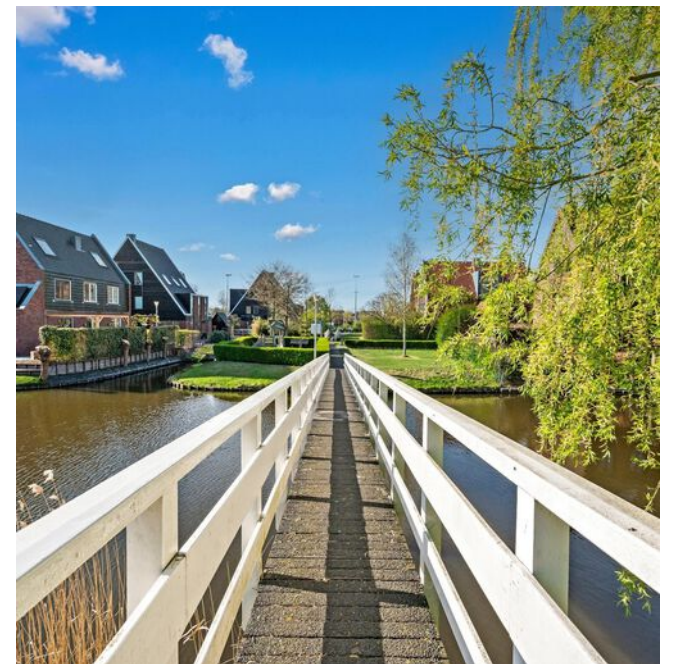


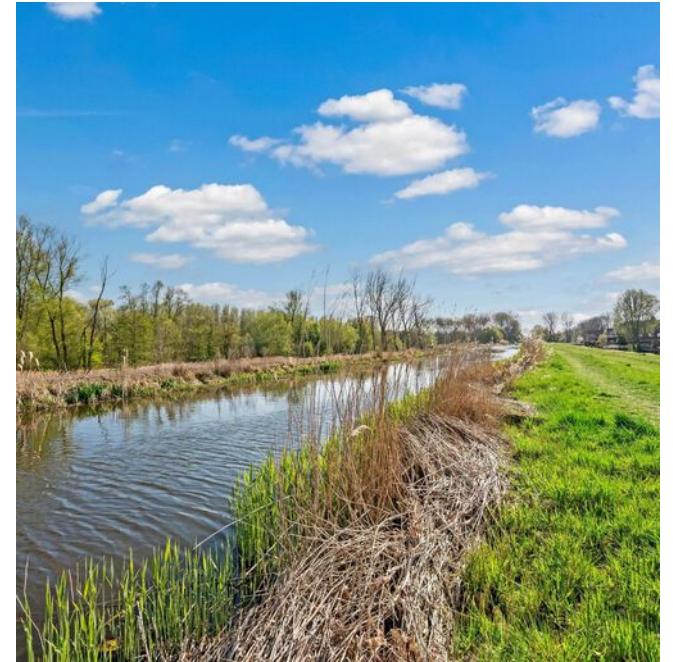




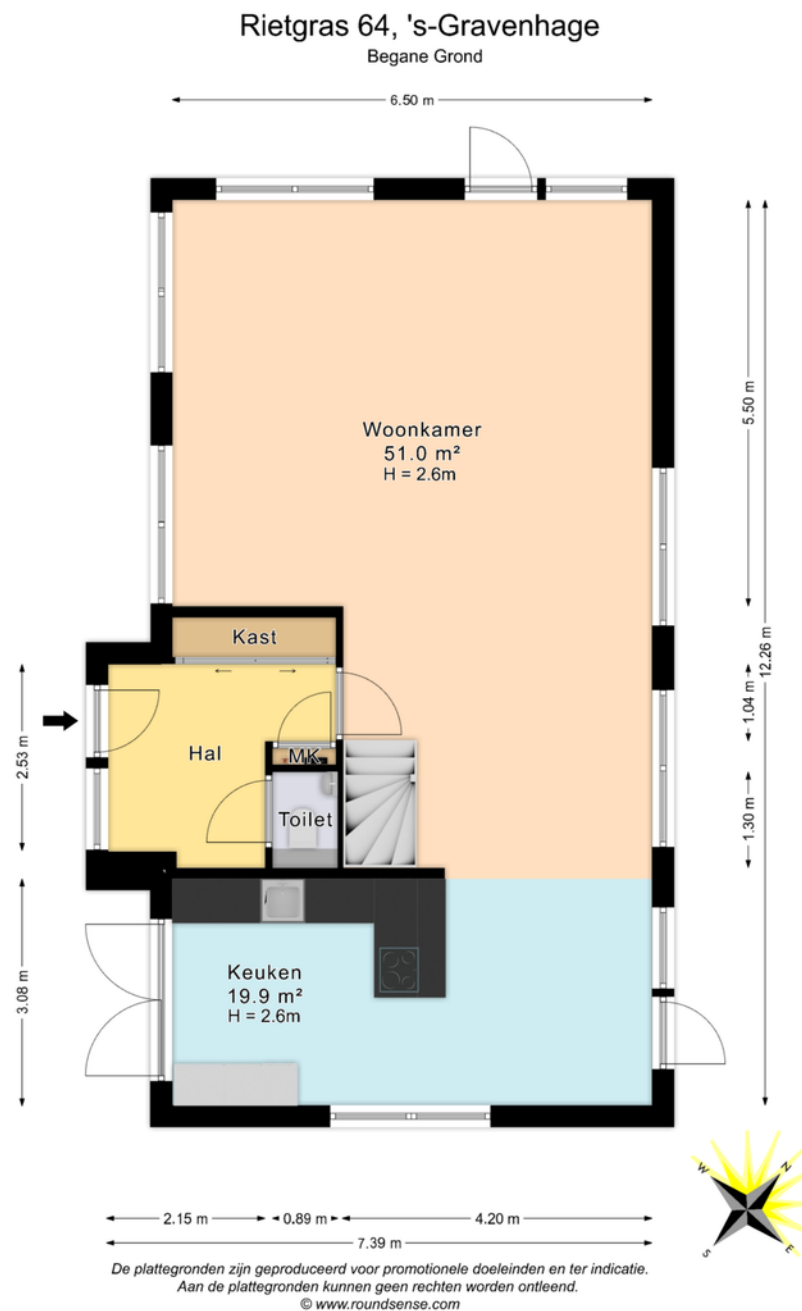






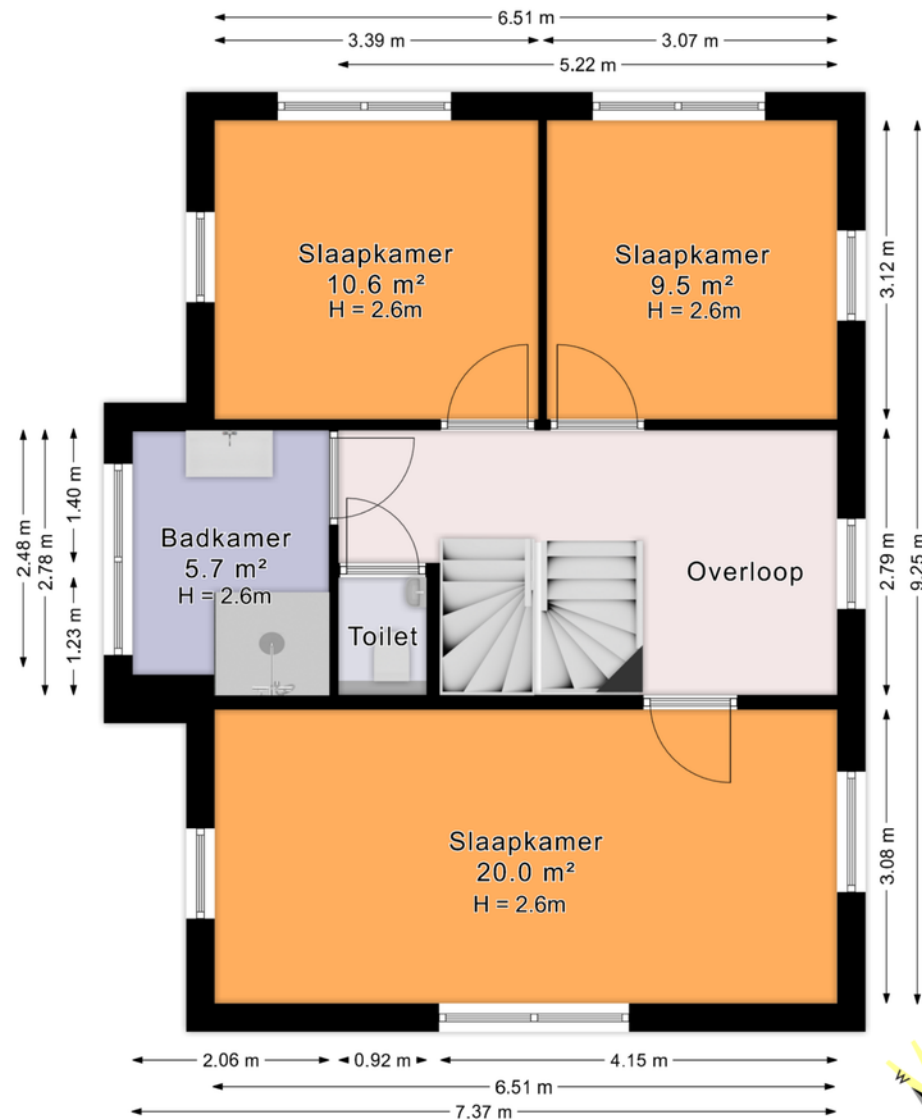


PLATTEGRONDEN



Rietgras 64, 's-Gravenhage

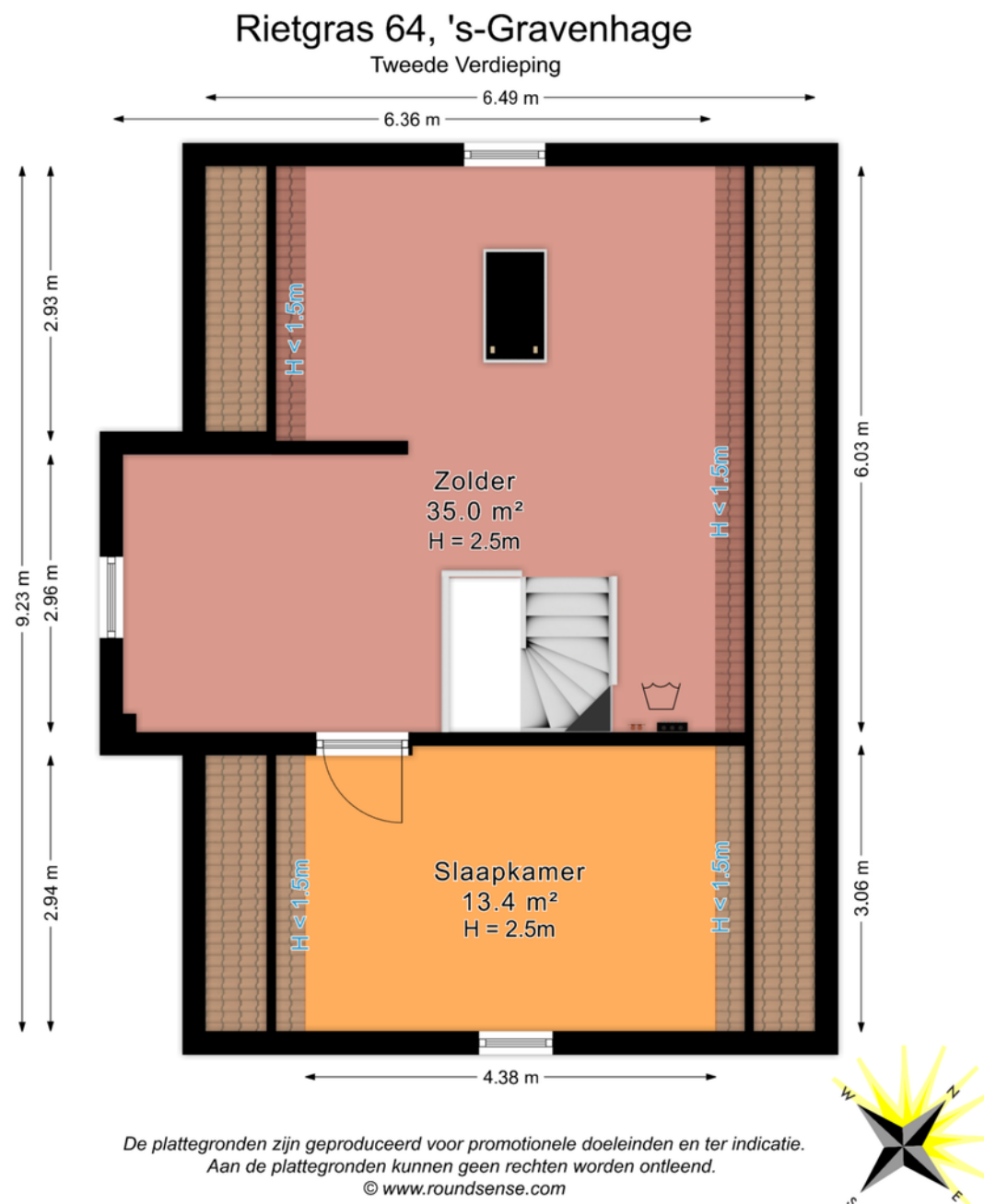
Eerste Verdieping



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



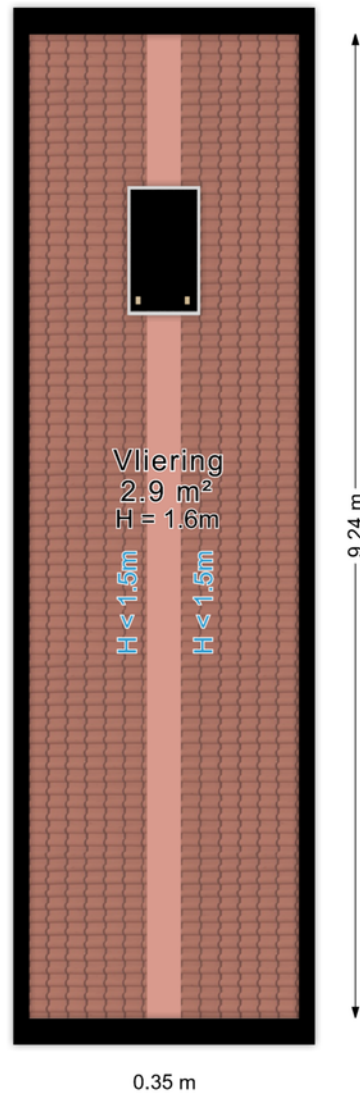
PLATTEGRONDEN



Rietgras 64, 's-Gravenhage

Vliering

PLATTEGRONDEN



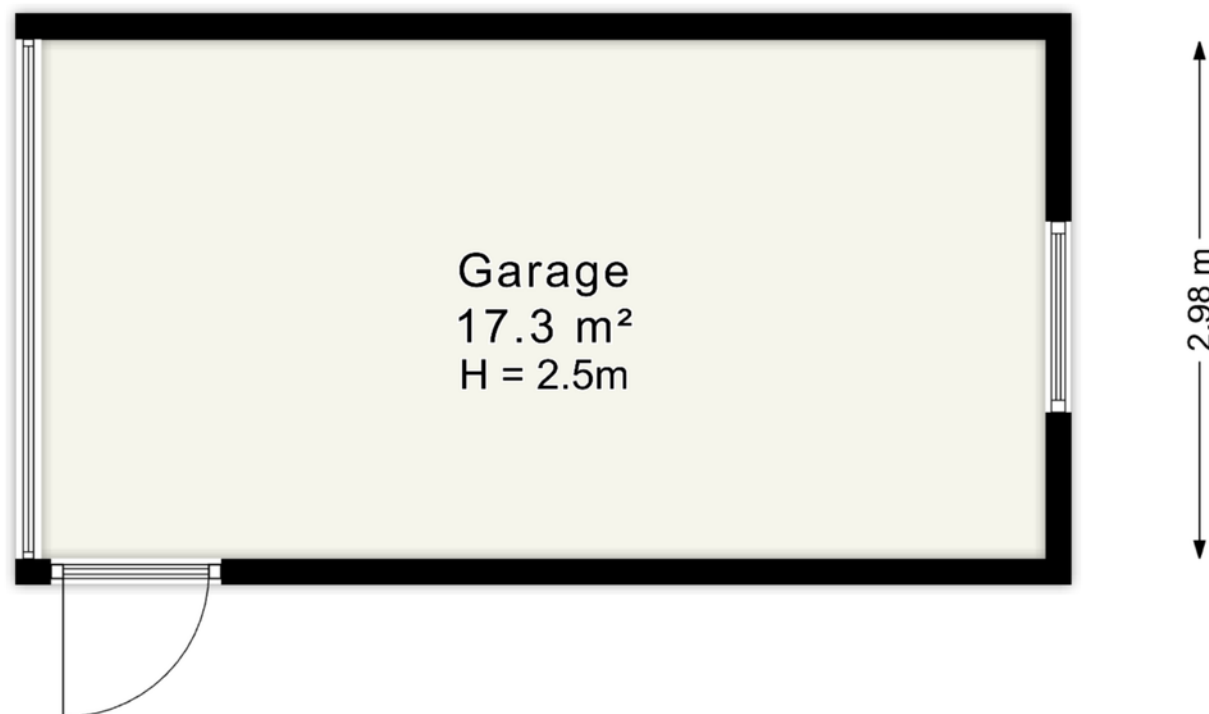
*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com*

PLATTEGRONDEN

Rietgras 64, 's-Gravenhage

Garage

← 5.80 m →



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

© www.roundsense.com

PLATTEGRONDEN



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT	
Woning - Interieur					- Buro slaapkamer voor plus buro tweede verdieping, logeerbed slaapkamer achter, slaapbank tweede verdieping	X				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X						
Allesbrander				X						
Houtkachel				X						
(Gas)kachels				X	Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					
Designradiator(en)	X				- gordijnrails	X				
Radiatorafwerking				X	- gordijnen	X				
Verlichting, te weten					- overgordijnen	X				
- inbouwspots/dimmers				X	- vitrages	X				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				- rolgordijnen	X				
- losse (hang)lampen	X				- lamellen	X				
- Eetkamer hanglamp		X			- jaloezieën	X				
-				X	- (losse) horren/rolhorren	X				
					-					X
					-					X
(Losse)kasten, legplanken, te weten										
- TV plank woonkamer, Teak kast hal eerste verdieping, hangkastjes slaapkamer 2 en 3	X				Vloerdecoratie, te weten					
					- vloerbedekking					X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- parketvloer	X				- kookplaat	X			
- houten vloer(delen)				X	- (gas)fornuis				X
- laminaat	X				- afzuigkap	X			
- plavuizen				X	- magnetron	X			
- kleed tweede verdieping	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
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				- twee barkrukken	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	-				X
-				X					
-				X	Badkamer met de volgende toebehoren				
-				X	- ligbad				X
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				X	- douche (cabine/schermb)	X			
					- stoomdouche (cabine)				X
Woning - Sanitair/sauna					- wastafel	X			
Sauna met toebehoren				X	- wastafelmeubel	X			
				X	- planchet				X
				X	- toiletkast	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toilet				X
- toilet	X				- toilethouder				X
- toilethouder	X				- toiletborstel(houder)				X
- toiletborstel(houder)	X				- Rolkastje badkamer	X			
- fontein	X				-				X
- Toilet tweede verdieping plus toebehoren als in ander toilet	X								

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing					Oplaadpunt elektrische auto				X
Schotel/antenne				X					X
Brievenbus				X					X
Kluis	X								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	- Warmte wisselaar stadsverwarming (Eneco)	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								

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Wicker tuinset plus ligstoel (met kussens) Metalen tweepersoonsbankje	X			
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

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT	
Warmte wisselaar stadsverwarming	X									
Kluis studeerkamer	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 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

