



DYNAMIS  
EXCLUSIEF

[DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF](https://dynamis.nl/exclusief)



DUINVOETLAAN 22

2243 GL WASSENAAR





## EDWIN ROSENBRAND

Makelaar

---

[rosenbrand@frisimakelaar.nl](mailto:rosenbrand@frisimakelaar.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	05
Kenmerken	06
Indeling begane grond	07
Indeling 1e etage	13
Indeling 2e etage	17
Bijzonderheden	19
Plattegronden	21
Extra informatie	26
Onze dienstverlening	28
Aantekeningen	30

---







## OVER DEZE WONING

Dit bijzonder lichte familiehuus beschikt over woon-/eetkamer, 5 slaapkamers en 2 badkamers en ligt op een ruim perceel van ca. 890m<sup>2</sup> met rondom tuin waardoor u meerdere terrassen heeft en elk moment van de dag van de zon kunt genieten. Er is voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Wilt u werken vanuit huis of heeft u behoefte aan een aparte ruimte voor inwonende au-pair? Er is een aparte entree aan de achterzijde van de woning aanwezig.

-----  
This very bright family house has a living/dining room, 5 bedrooms and 2 bathrooms and is situated on a spacious plot of approx. 890m<sup>2</sup> with a surrounding garden, so you have several terraces and can enjoy the sun every moment of the day. There is ample parking for several cars on site. Do you want to work from home or do you need a separate room for a live-in au pair? There is a separate entrance at the rear of the house.







## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.500.000,- k.k.	AANTAL KAMERS:	8
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	6
BOUWJAAR:	1920	AANTAL WOONLAGEN:	5
WOONOPPERVLAKTE:	245 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	
PERCELOPPERVLAKTE:	890 M <sup>2</sup>	WIJK:	-
INHOUD:	1037 M <sup>3</sup>	ENERGIELABEL:	F



# INDELING BEGANE GROND

Entree woning: hal, w.c. met fontein, meterkast, vanuit hal openslaande deuren naar royale woon-/eetkamer met serre, vaste kasten, gashaard en openslaande deuren naar zonnige tuin. Leefkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten keramische kookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Aan zijkant gelegen kamer die thans in gebruik is als studeerkamer, deze kunt u tevens bereiken via de 2e entree aan de achterzijde waar zich ook een hal en w.c. met fontein bevinden.

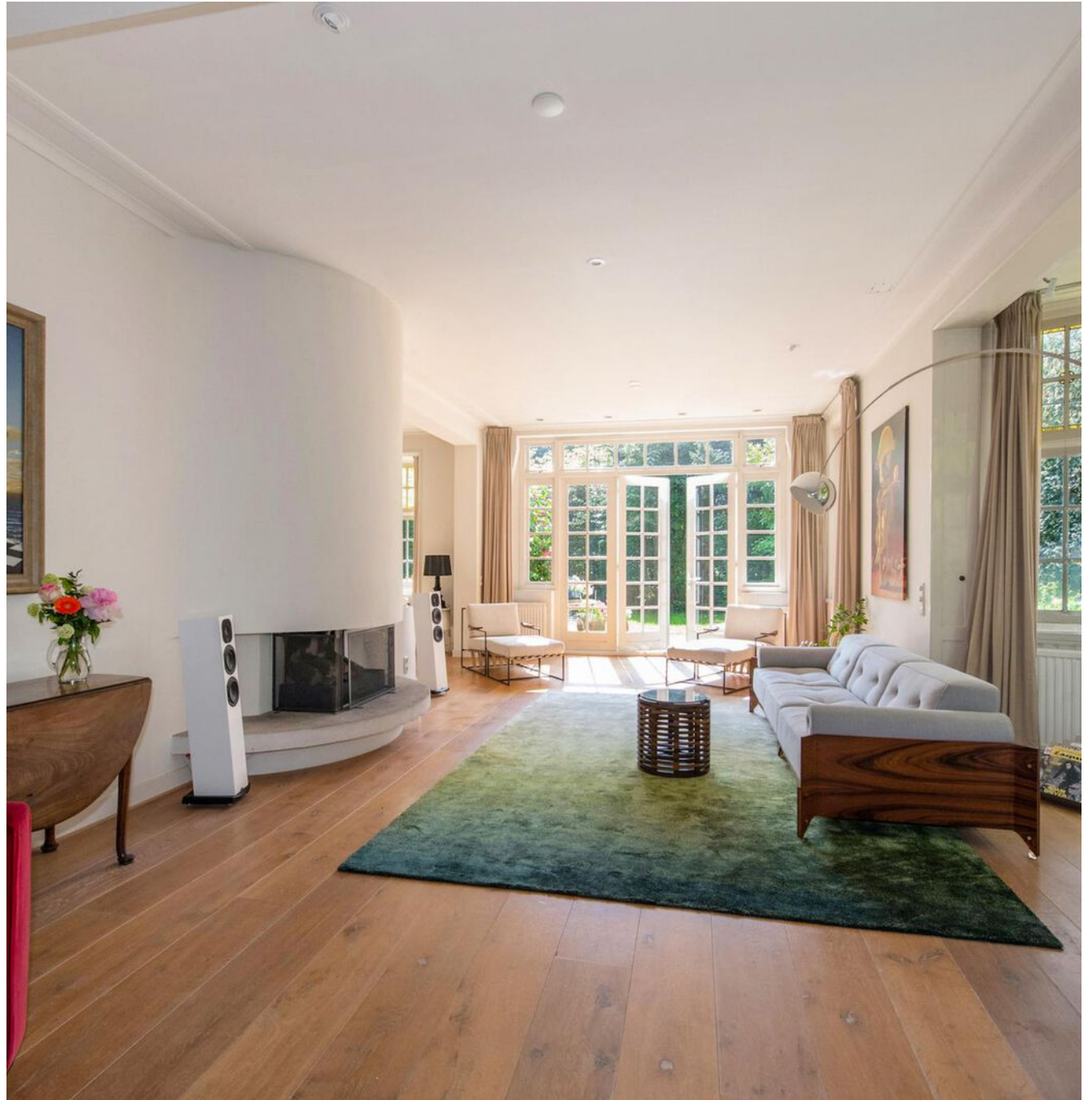
-----  
Entrance house: hall, w.c. with fountain, meter cupboard, French doors from the hall to the spacious living/dining room with conservatory, fitted cupboards, gas fireplace and French doors to sunny garden. Kitchen with various built-in appliances, namely ceramic hob, extractor hood, oven, microwave, refrigerator and dishwasher. Room located at the side that is currently used as a study, which can also be reached via the 2nd entrance at the rear where there is also a hall and toilet. with fountain.



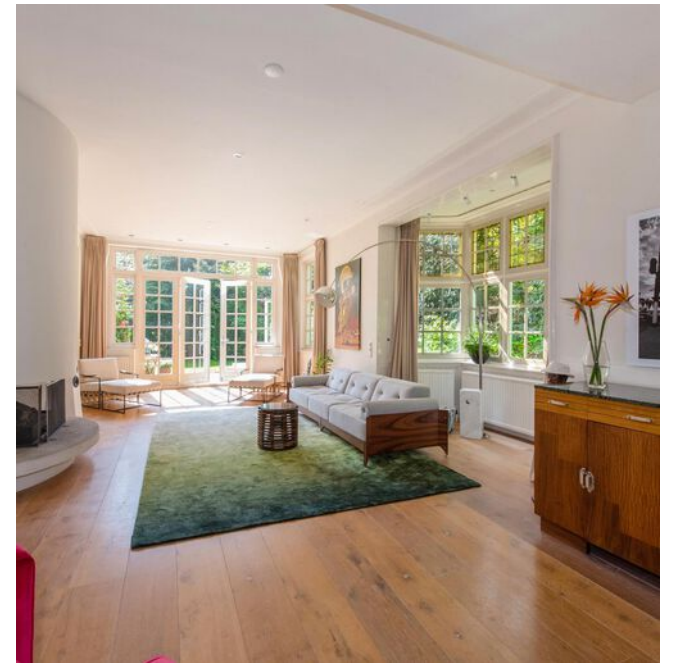








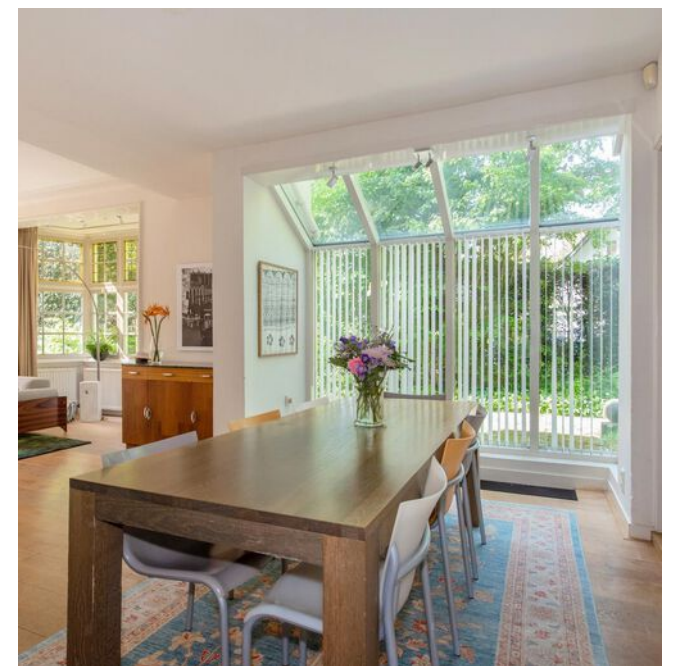
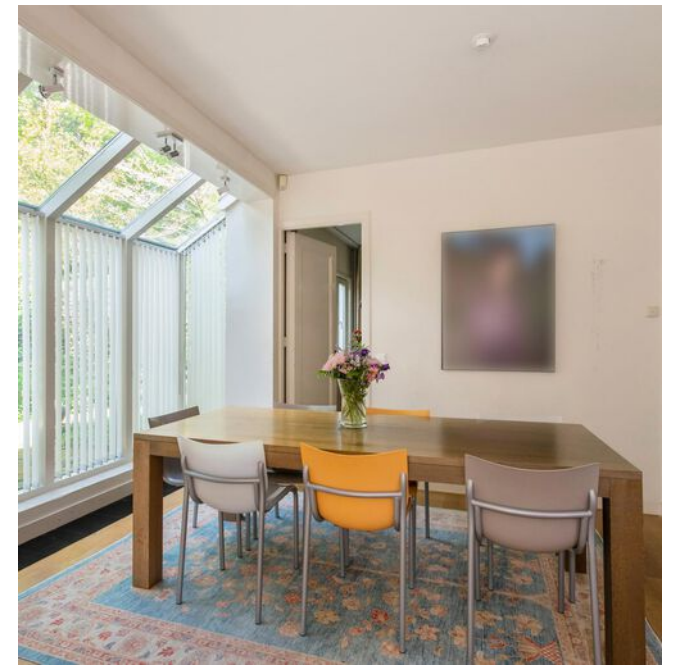
















## INDELING 1 E ETAGE

Bordestrap naar 1e etage:

overloop met vaste kast, hoofdslaapkamer aan de voorzijde met inloopkast en ensuite royale badkamer met ligbad, douche, dubbele vaste wastafel, w.c. en bidet. 2e slaapkamer aan de achterzijde, 2e badkamer met douche, vaste wastafel en w.c., 3e slaapkamer en 4e slaapkamer met vaste wastafel (tevens te bereiken te bereiken via de hal aan de achterzijde) en vlizotrap naar de vliering.

---

Landing stairs to 1st floor:

landing with closet, master bedroom at the front with walk-in closet and ensuite spacious bathroom with bath, shower, double washbasin, w.c. and bidet. 2nd bedroom at the rear, 2nd bathroom with shower, washbasin and toilet, 3rd bedroom and 4th bedroom with washbasin (also accessible via the hall at the rear) and loft ladder to the loft.















# INDELING 2E ETAGE

Trap naar 2e etage:

overloop met CV-opstelplaats en wasmachine- en drogeraansluiting, 5e slaapkamer met vaste wastafel en extra ruimte met voldoende bergruimte.

Vanuit de hal een trap naar de kelder met een stahoogte van ca. 1.8m.

---

Stairs to 2nd floor:

landing with central heating system and washing machine and dryer connections, 5th bedroom with washbasin and extra space with sufficient storage space.

From the hall a staircase to the basement with a headroom of approx. 1.8m.











# BIJZONDERHEDEN

Gebruiksoppervlakte ca. 245 m<sup>2</sup>

Inhoud ca. 1038 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte 890m<sup>2</sup>

Eigen grond

Bouwjaar 1920

Dakisolatie

Gedeeltelijk dubbel glas

CV-ketel

Gashaard

Alarminstallatie

Airconditioning in hoofdslaapkamer

-----  
----- Usable area

Content approx. 1038 m<sup>3</sup>

Plot area 890m<sup>2</sup>

Own ground

Year 1920

Roof insulation

Partially double glass

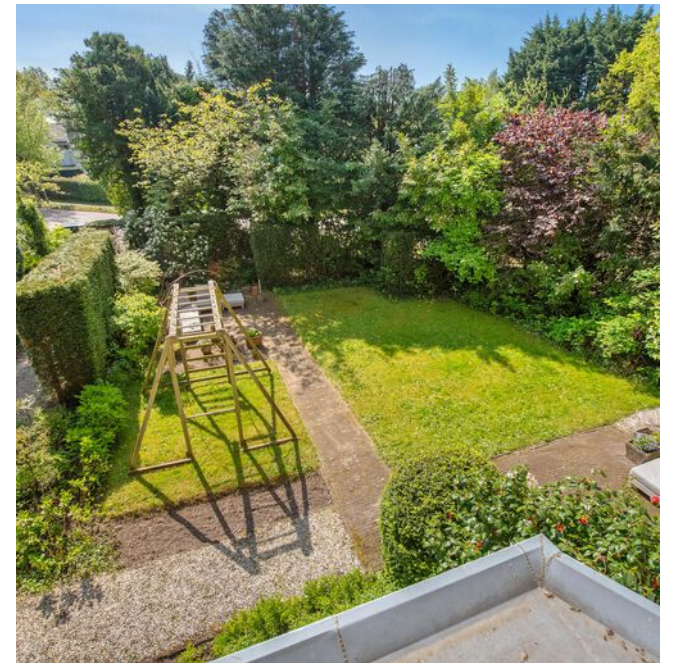
Boiler

Gas fireplace

Alarm system

Air conditioning in master bedroom







# PLATTEGRONDEN





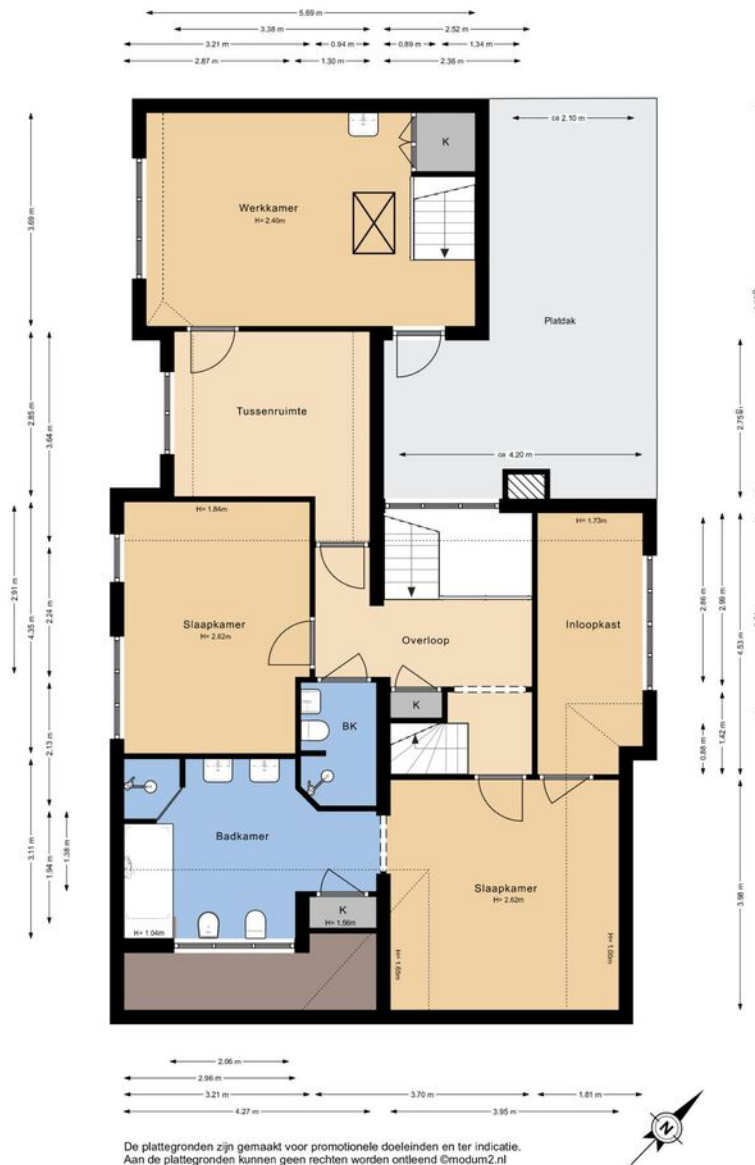
# PLATTEGRONDEN



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

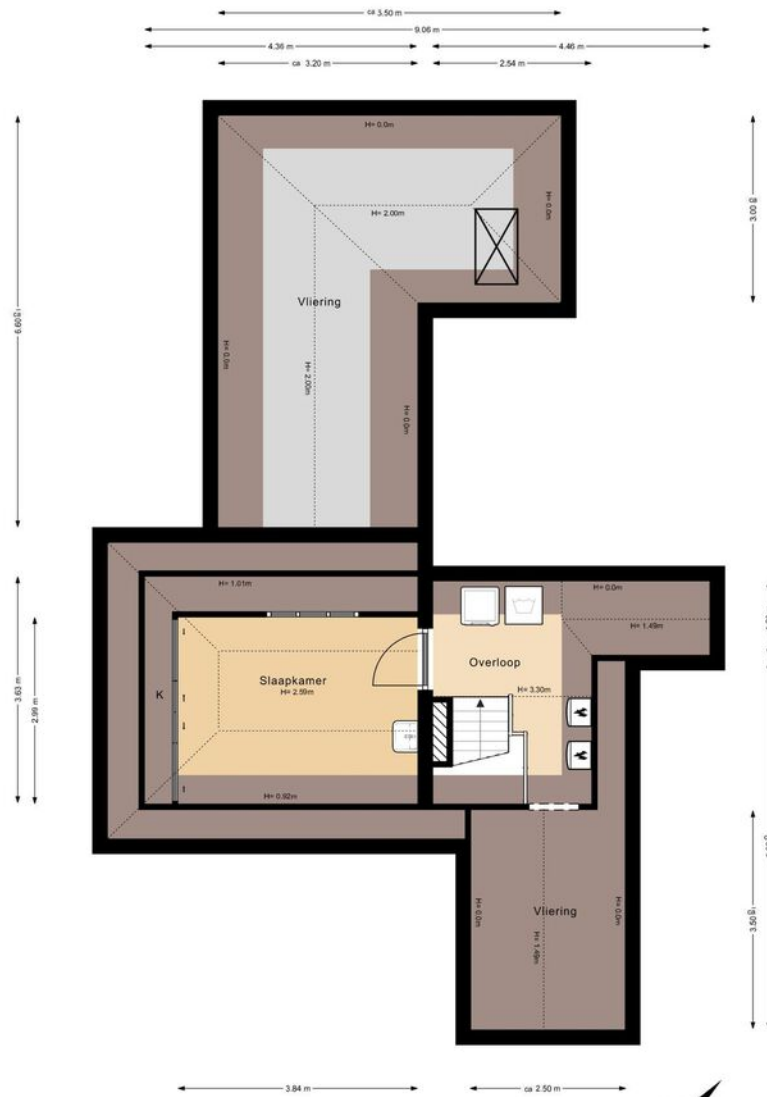


# PLATTEGRONDEN





# PLATTEGRONDEN

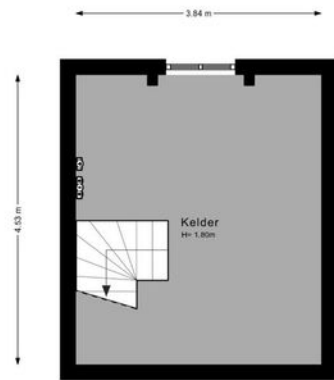


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl





# PLATTEGRONDEN



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





# 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.





# AANVULLENDE CLAUSULES

## \* 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 (NVM-meetinstructie)

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.

## \* Artikel (Ouderdomsclausule)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 100 jaar oud is. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, verwarming en warmwaterinstallaties met toebehoren, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, en van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.)

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebouw.

## \* Artikel (Asbest niet bekend)

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.



# 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://www.frisiamakelaars.nl/exclusief)



Frisia Makelaars

DYNAMIS

