



DUINVALLEI 31

2553 AB 'S-GRAVENHAGE



RUTGER VAN DER HARST

Kandidaat-Register Makelaar Taxateur

vanderharst@frisiamakelaars.nl

06 - 29060347

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.

RUTGER VAN DER HARST



INHOUDSOPGAVE

De woning 04

Kenmerken 14

Plattegronden 23

Lijst van zaken 27

Aanvullende clausules 32

Extra informatie 33

Onze dienstverlening 35

Aantekeningen 37

OVER DEZE WONING

Wilt u wonen in één van de mooiste twee-onder-één kap villa's van Den Haag gelegen in het recent ontwikkelde "Finest of Ockenburgh"? Dat kan in deze fantastische woning met 3 slaapkamers en geweldige woonkeuken! Dit buitengewone pand biedt een luxueuze en verfijnde leefruimte die voldoet aan de hoogste normen van elegantie en comfort.

Would you like to live in one of the most beautiful semi-detached villas of The Hague located in the recently developed "Finest of Ockenburgh"? You can in this fantastic home with 3 bedrooms and great living kitchen! This extraordinary property offers luxurious and refined living space that meets the highest standards of elegance and comfort.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.075.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	5
SOORT WONING:	EENGEZINSWONING	AANTAL SLAAPKAMERS:	3
BOUWJAAR:	2021	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	153 M ²	TUINLIGGING:	ZUID
PERCELOPPERVLAKTE:	241 M ²	ENERGIELABEL:	A
INHOUD:	670 M ³		

MEER INFORMATIE

Gelegen aan de begeerde Duinvallei in Den Haag, bevindt u zich in een van de meest gewilde buurten van de stad. Op loopafstand vindt u het strand van Kijkduin, de Internationale School, Golfpark Ockenburgh en een gezellige bowlingbaan. Bovendien biedt de locatie uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer en gemakkelijke toegang tot de snelweg.

Located on the coveted Duinvallei in The Hague, you are in one of the city's most desirable neighborhoods. Within walking distance you will find Kijkduin beach, the International School, Golfpark Ockenburgh and a cozy bowling alley. In addition, the location offers excellent public transportation connections and easy access to the highway.





EXTRA INFORMATIE

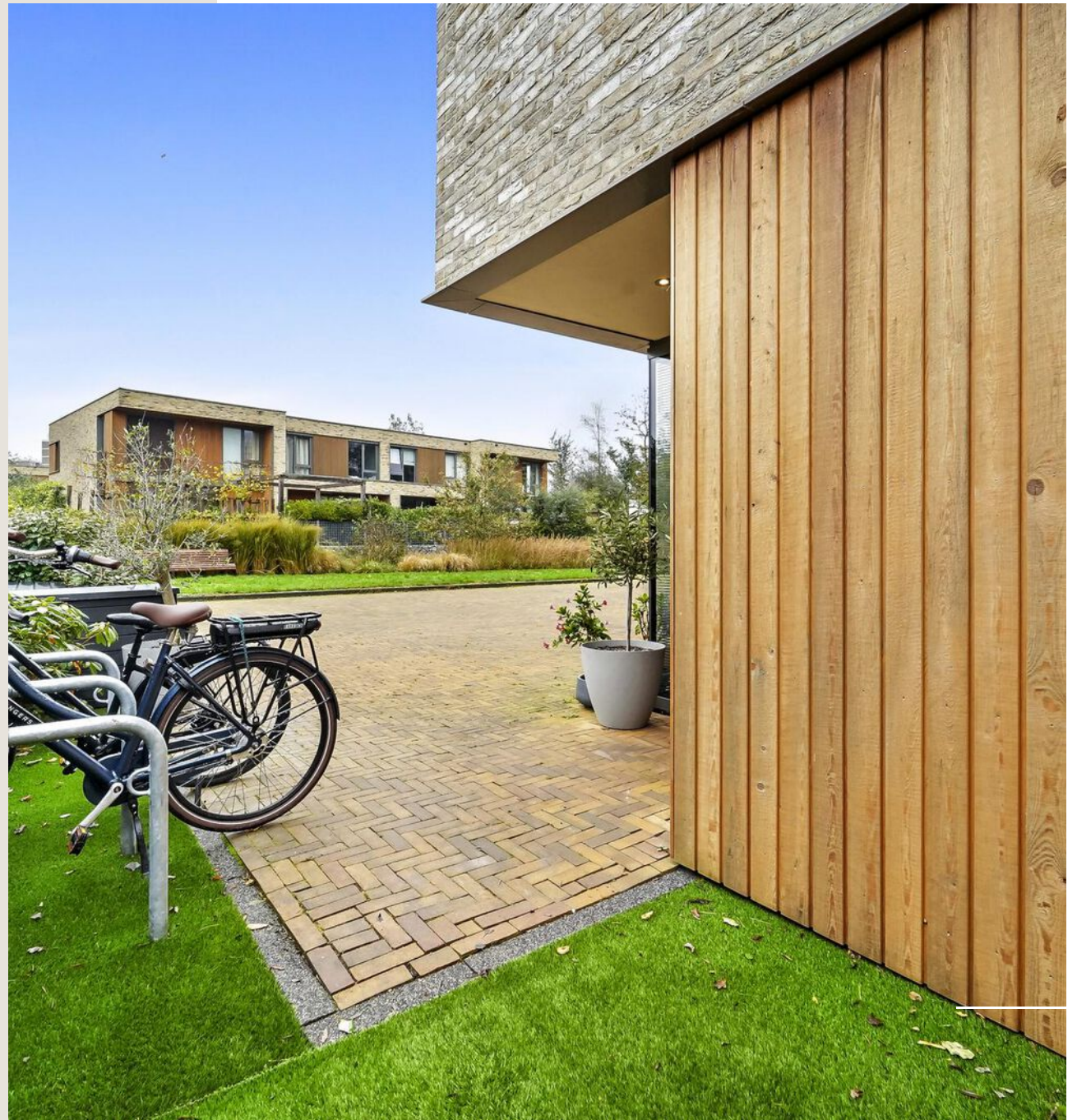
Bij het betreden van deze woning wordt u direct verwelkomd door een gevoel van grandeur. De ruime hal leidt naar de adembenemende woonkeuken, die baadt in overvloedig natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen. Elk detail is zorgvuldig overwogen en uitgevoerd met vakmanschap van het hoogste niveau. Hoogwaardige materialen zijn gebruikt om een tijdloze en stijlvolle sfeer te creëren. De open keuken is een meesterwerk op zich, voorzien van moderne apparatuur en een prachtig kookeiland, perfect voor het bereiden van fantastische maaltijden.

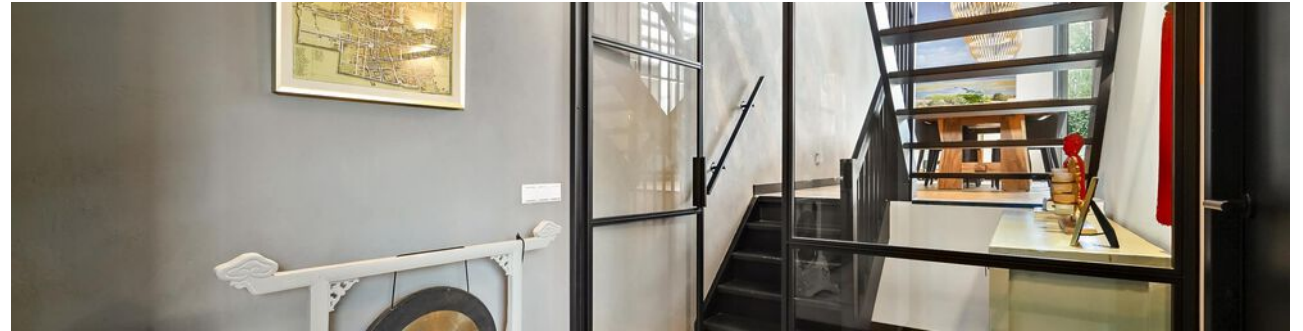
Upon entering this home, you are immediately welcomed by a sense of grandeur. The spacious hallway leads to the breathtaking living kitchen, which is bathed in abundant natural light thanks to the large windows. Every detail has been carefully considered and executed with craftsmanship of the highest level. High-quality materials have been used to create a timeless and stylish atmosphere. The open kitchen is a masterpiece in itself, equipped with modern appliances and a beautiful island, perfect for preparing fabulous meals.

EXTRA INFORMATIE

Deze woning beschikt over drie slaapkamers. De hoofslaapkamer is een toevluchtsoord op zich, met aangrenzend een balkon over de gehele breedte van de kamer. Elke slaapkamer is ontworpen met comfort en privacy in gedachten.

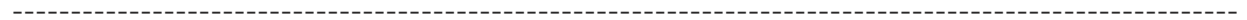
This home features three bedrooms. The master bedroom is a sanctuary in itself, with an adjacent full-width balcony. Each bedroom is designed with comfort and privacy in mind.





De woning heeft ook een spectaculair buitenleven. De fraaie achtertuin is perfect voor het ontvangen van gasten of gewoon ontspannen en genieten van het prachtige weer. In de warme zomerdagen kunt u genieten van de zon terwijl u kinderen lekker buiten spelen. Tevens heeft u de beschikking over een aangebouwde berging en 3 eigen parkeerplaatsen voor de deur.

Aarzel niet om contact met ons op te nemen om een bezichtiging in te plannen en zelf de beleving van deze fantastische woning te ervaren.



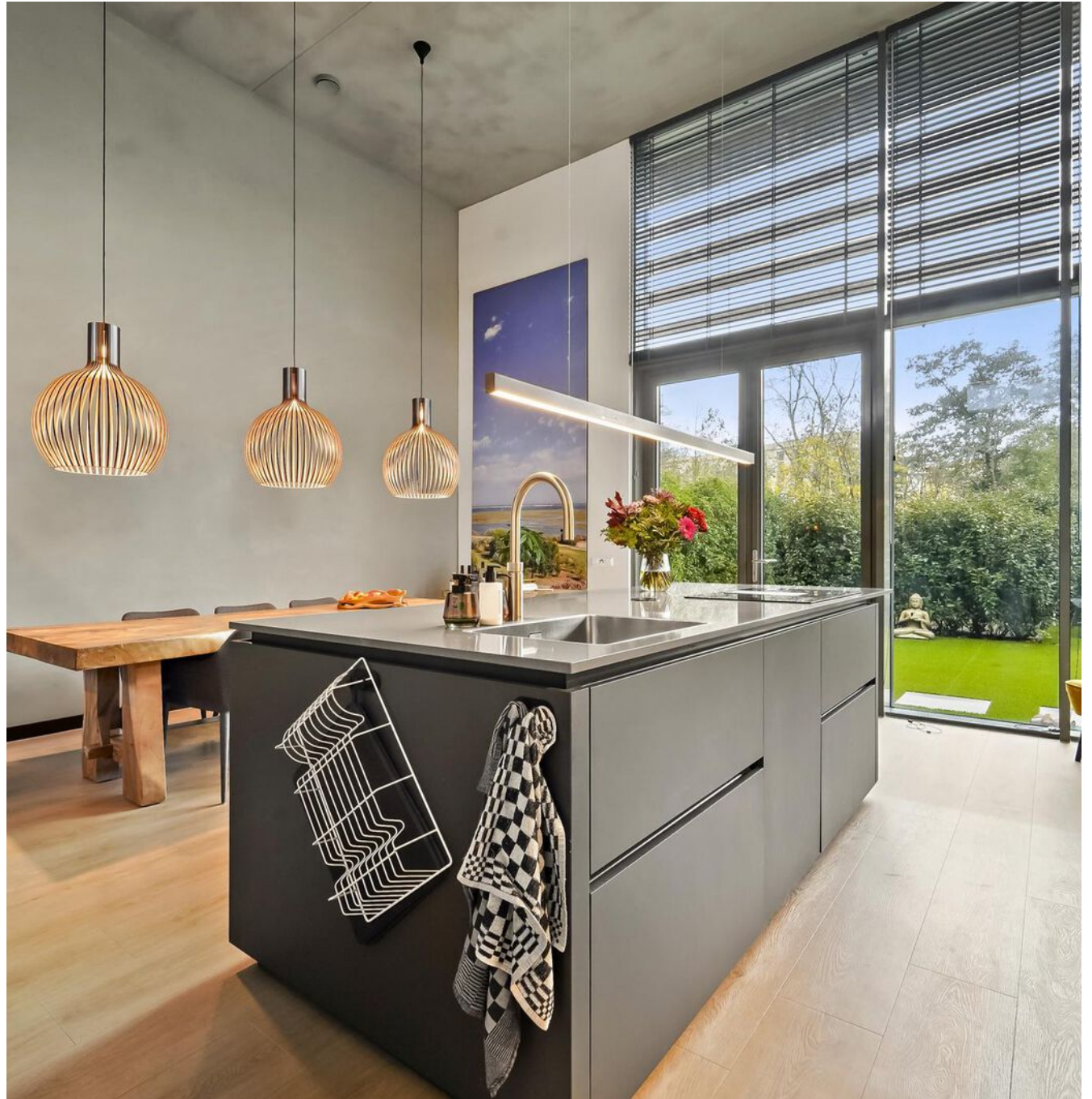
The home also has spectacular outdoor living. The beautiful backyard is perfect for hosting guests or just relaxing and enjoying the beautiful weather. In the hot summer days, you can enjoy the sun while you children play outside. You also have access to an attached storage room and 3 private parking spaces in front of the door.

Do not hesitate to contact us to schedule a viewing and experience this fantastic home yourself.

Voortuin met parkeergelegenheid voor 3 auto's, entree woning, w.c. met fontein, aparte wasruimte en stalen deuren naar hal met trap naar leefkeuken. Royale woonkeuken met kookeiland voorzien van inbouwapparatuur te weten inductiekookplaat met downdraft, dubbele koelkast, vriezer, vaatwasser, combi oven/magnetron, klimaatkast, stoomoven en quooker. Op de tussenverdieping bevindt zich de ruime woonkamer met veel lichtinval. Via de trap naar de 2e verdieping komt u terecht op de overloop die toegang geeft tot 3 ruime slaapkamers. Hoofdslaapkamer met vaste kasten en toegang tot het zonnige balkon. 2e slaapkamer met vaste kasten, 3e slaapkamer met vaste kast. Luxe badkamer met ligbad, dubbele regendouche, dubbele wastafel en designradiator.







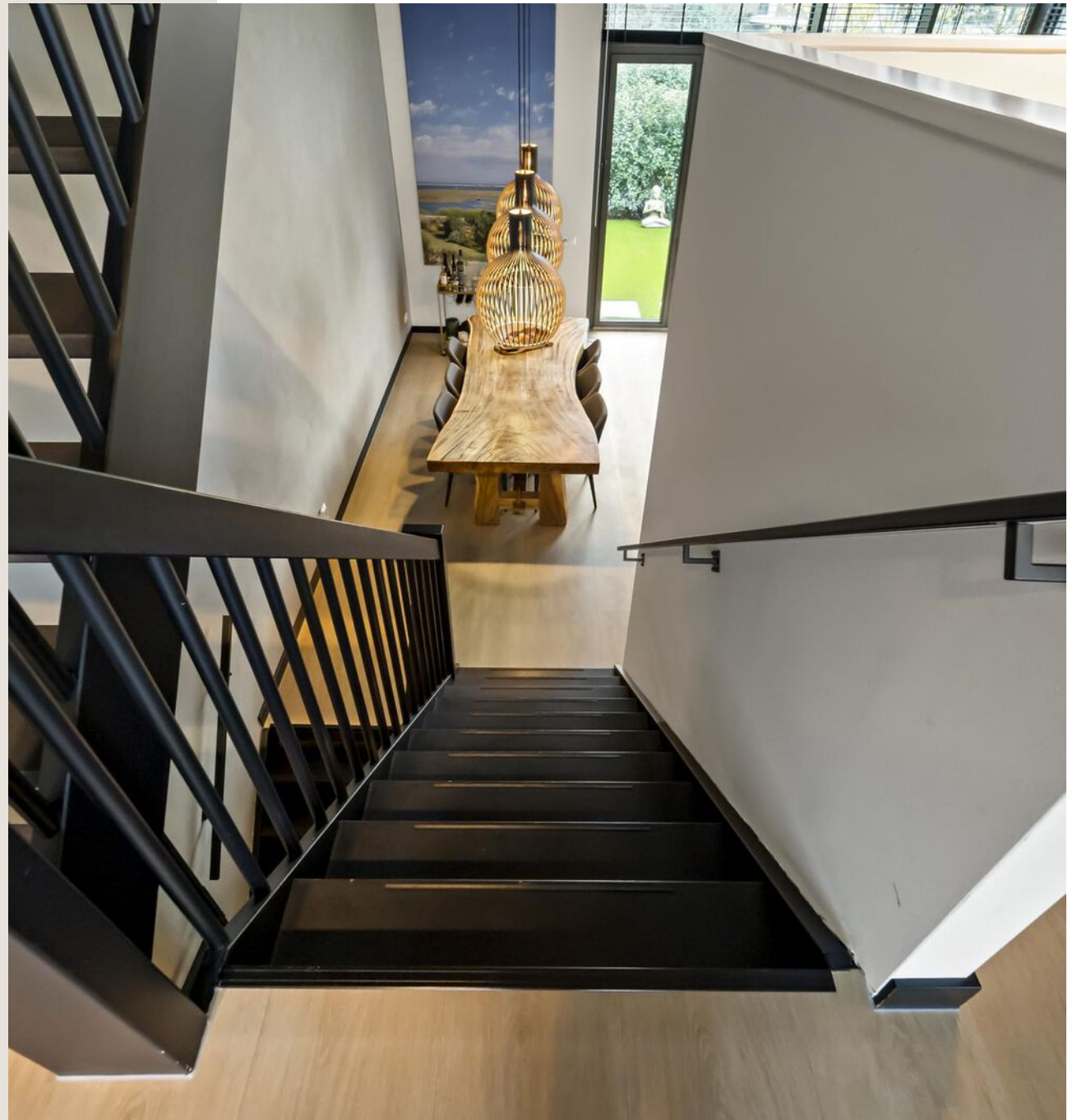


MEER INFORMATIE

Front garden with parking for 3 cars, entrance house, w.c. with fountain, separate laundry room and steel doors to hallway with stairs to living kitchen. Spacious kitchen with cooking island with appliances namely induction hob with downdraft, double fridge, freezer, dishwasher, combi oven / microwave, climate control, steam oven and quooker. On the mezzanine floor is the spacious living room with lots of light. The stairs to the 2nd floor lead to the landing which gives access to 3 spacious bedrooms. Master bedroom with closets and access to the sunny balcony. 2nd bedroom with closets, 3rd bedroom with closet. Luxury bathroom with bathtub, double rain shower, double sink and design radiator.

KENMERKEN

- Energielabel A
 - Gelegen op eeuwig durend uitgegeven erfpachtgrond, waarbij de canon verplichting is afgekocht.
 - Woonoppervlakte ca. 153 m²
 - Inhoud ca. 670 m³
 - Eigen parkeerplaats(en) voor de deur
 - International School om de hoek
 - Vloerverwarming en koeling
 - Warmtepomp en warmteterugwin-installatie
 - Bouwjaar 2021
 - Gemeten conform NVM Meetinstructie
- Gebruiksoppervlakte woningen
- koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure



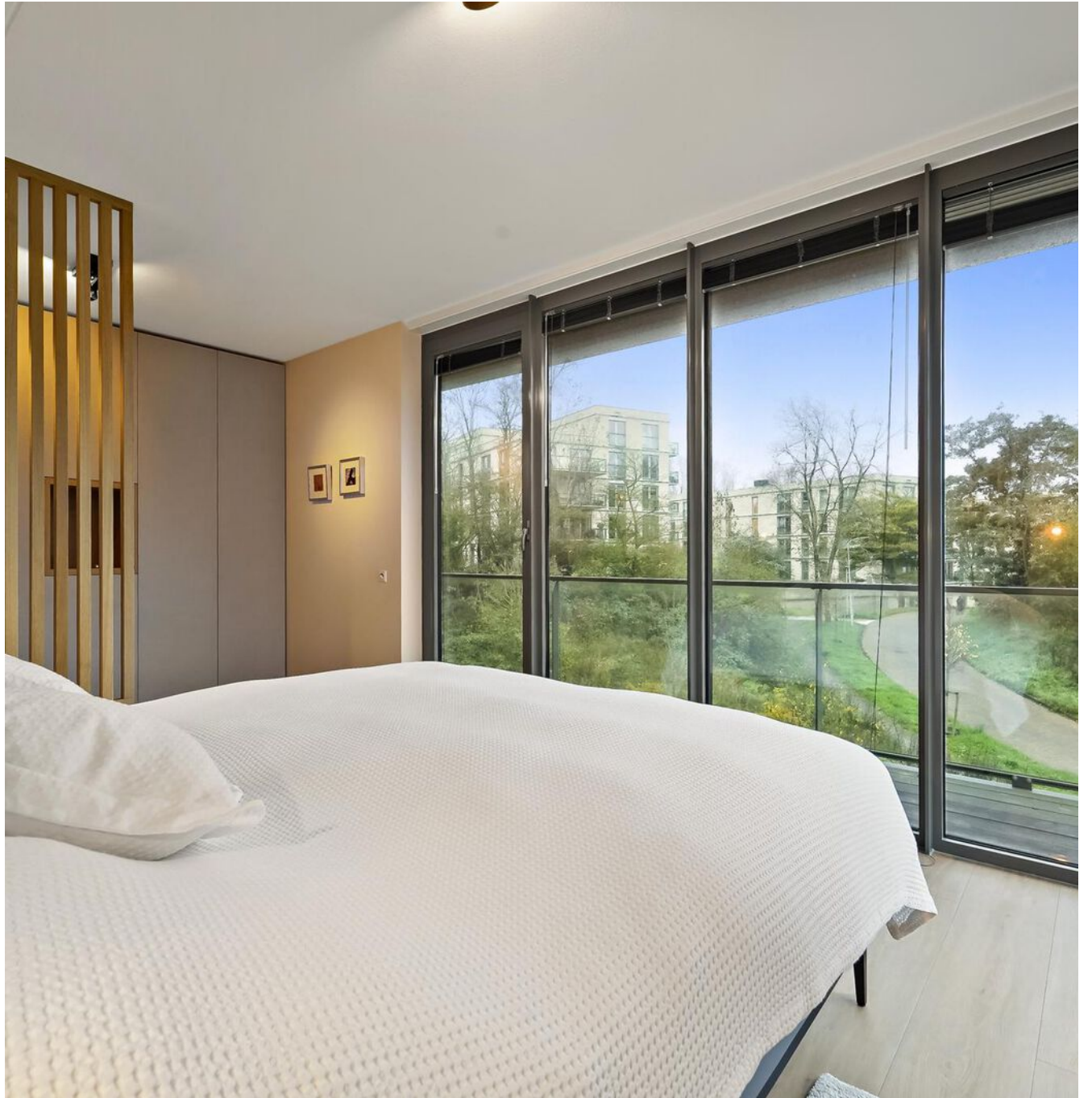


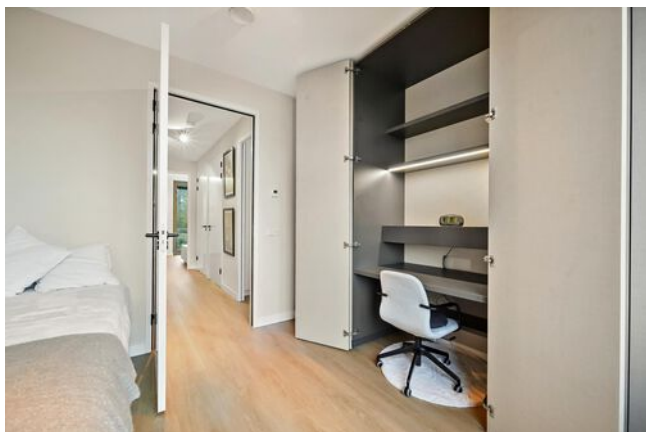
FEATURES

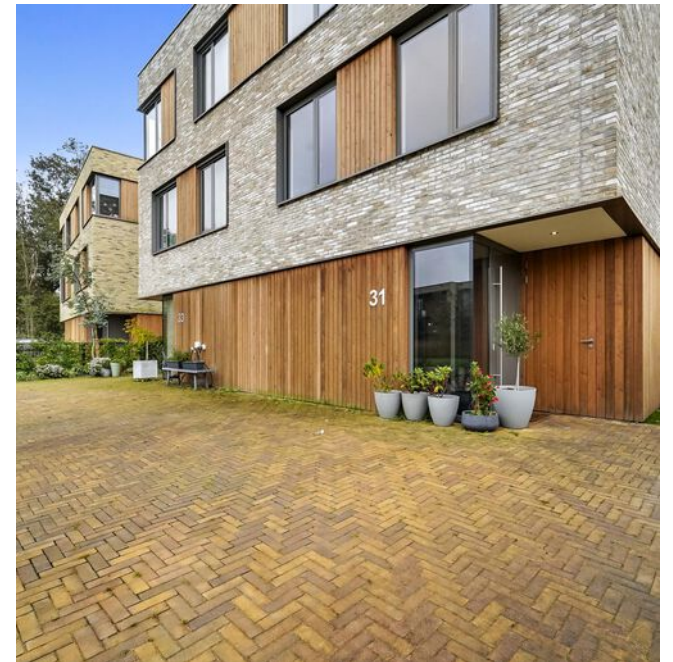
- Energy label A
- Located on perpetual leasehold land, where the canon obligation is bought off.
- Living area approx 153 m²
- Capacity approx 670 m³
- Private parking in front of the door
- International School around the corner
- Underfloor heating and cooling
- Heat pump and heat recovery system
- Construction year 2021
- Measured according to NVM Measuring Instruction Useable Area Homes
- buyer accepts the object information and additional clauses in the brochure

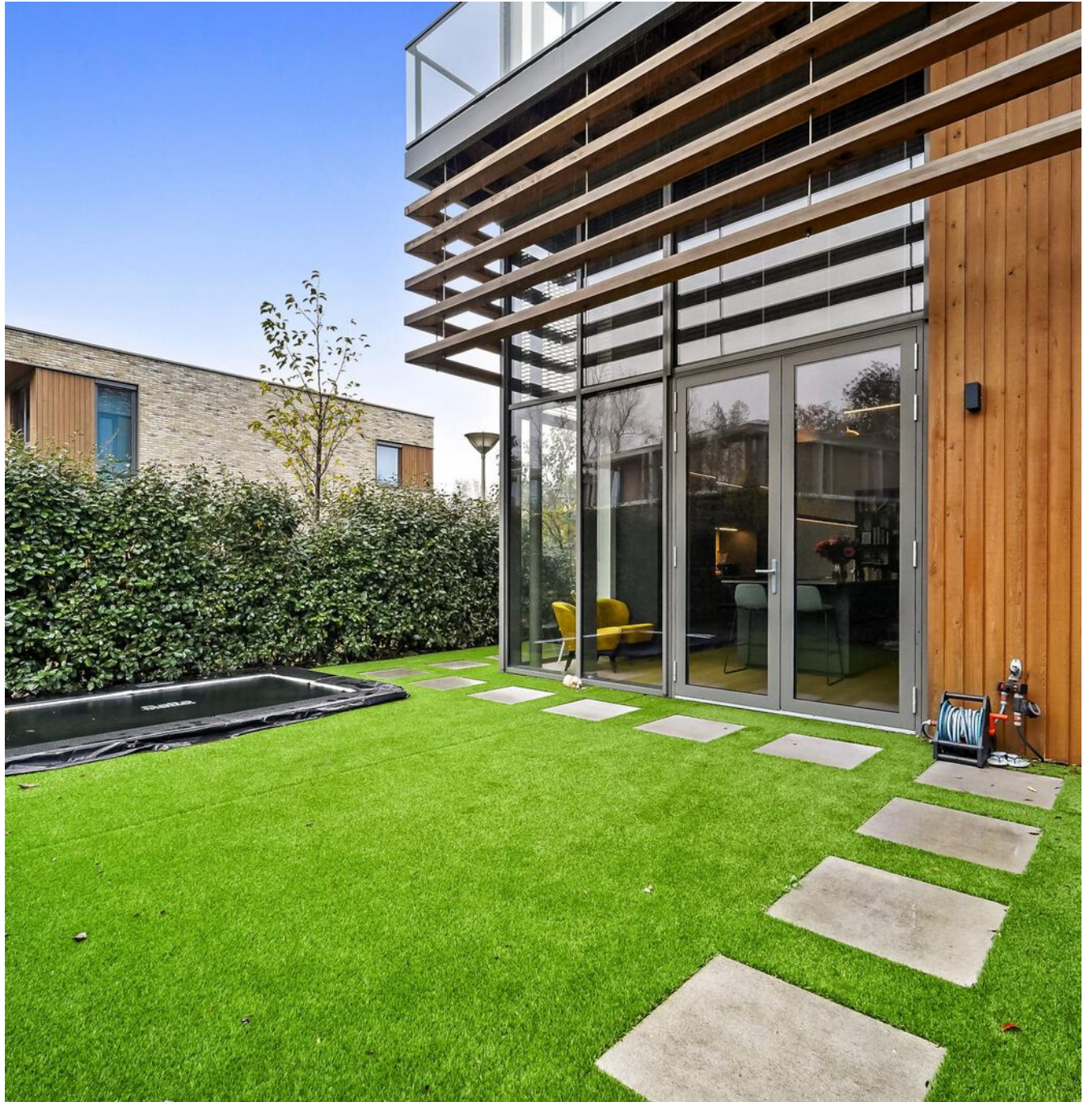








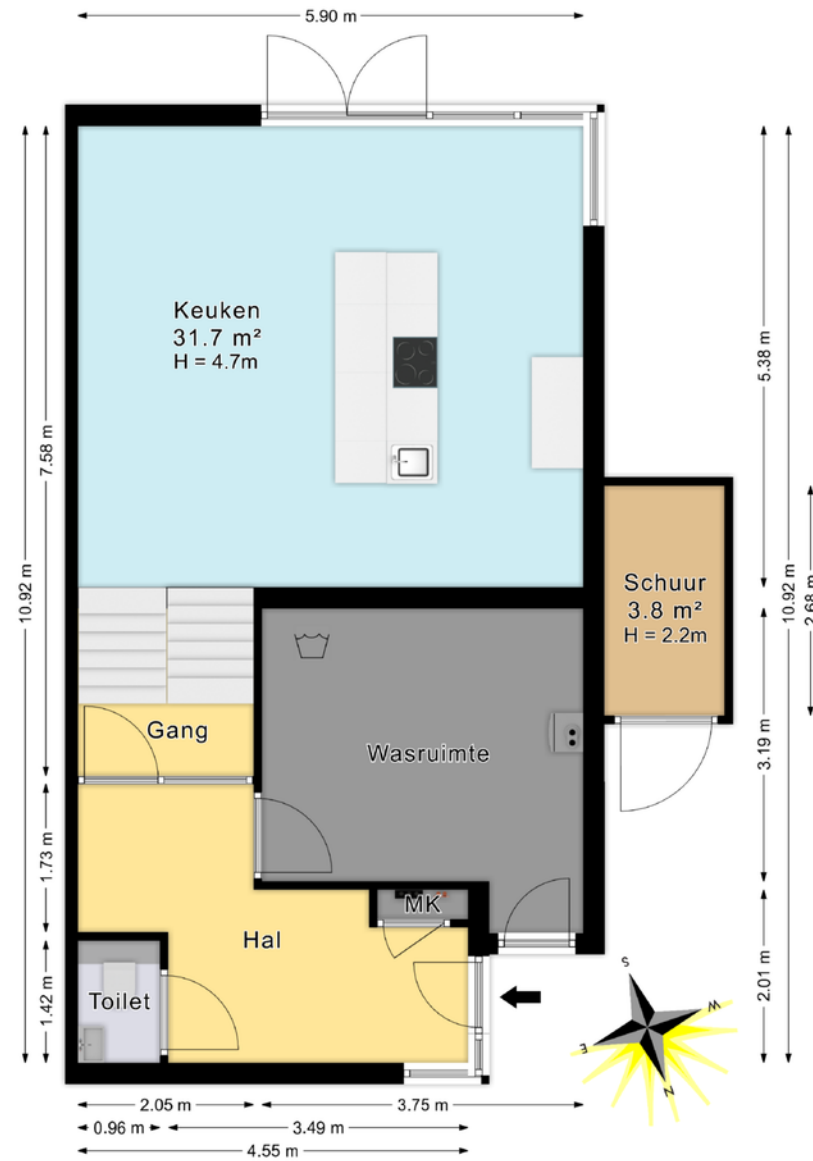






PLATTEGRONDEN

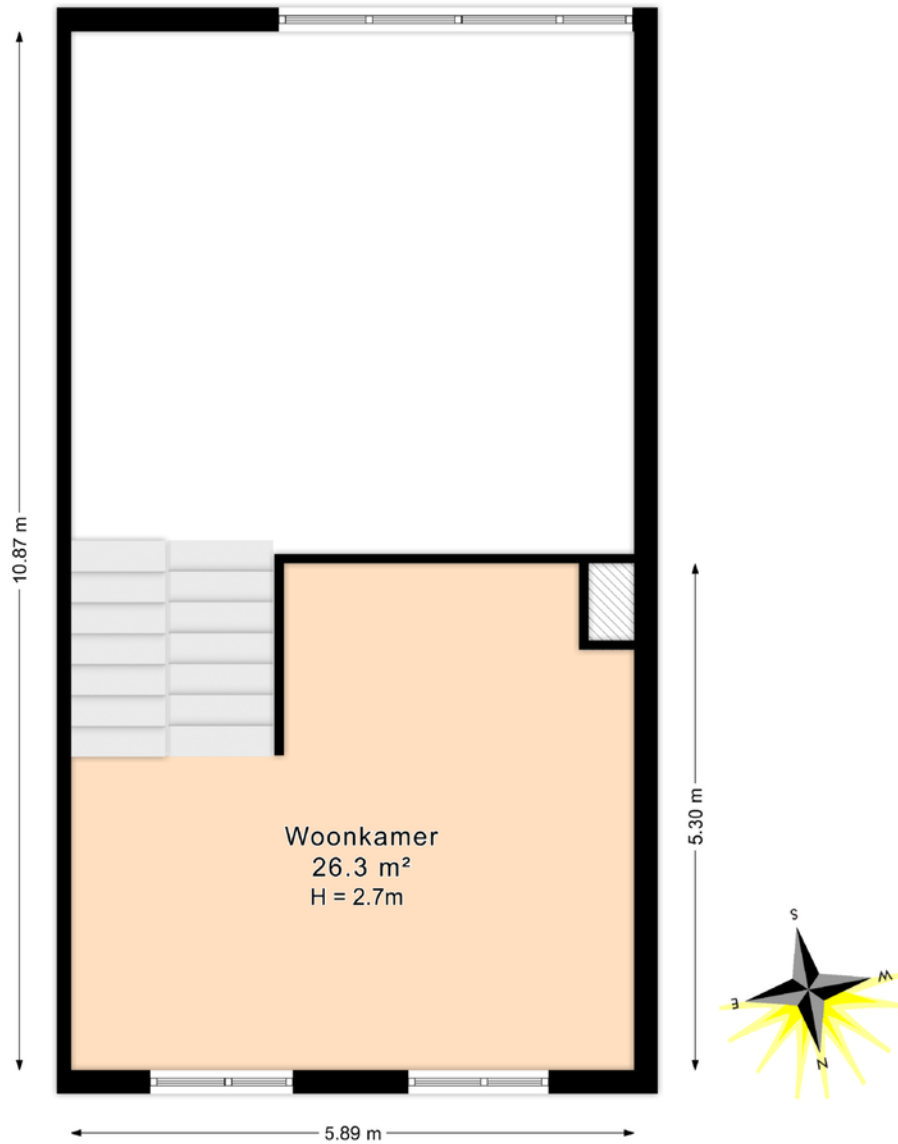
Duinvallei 31, 's-Gravenhage Begane Grond



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

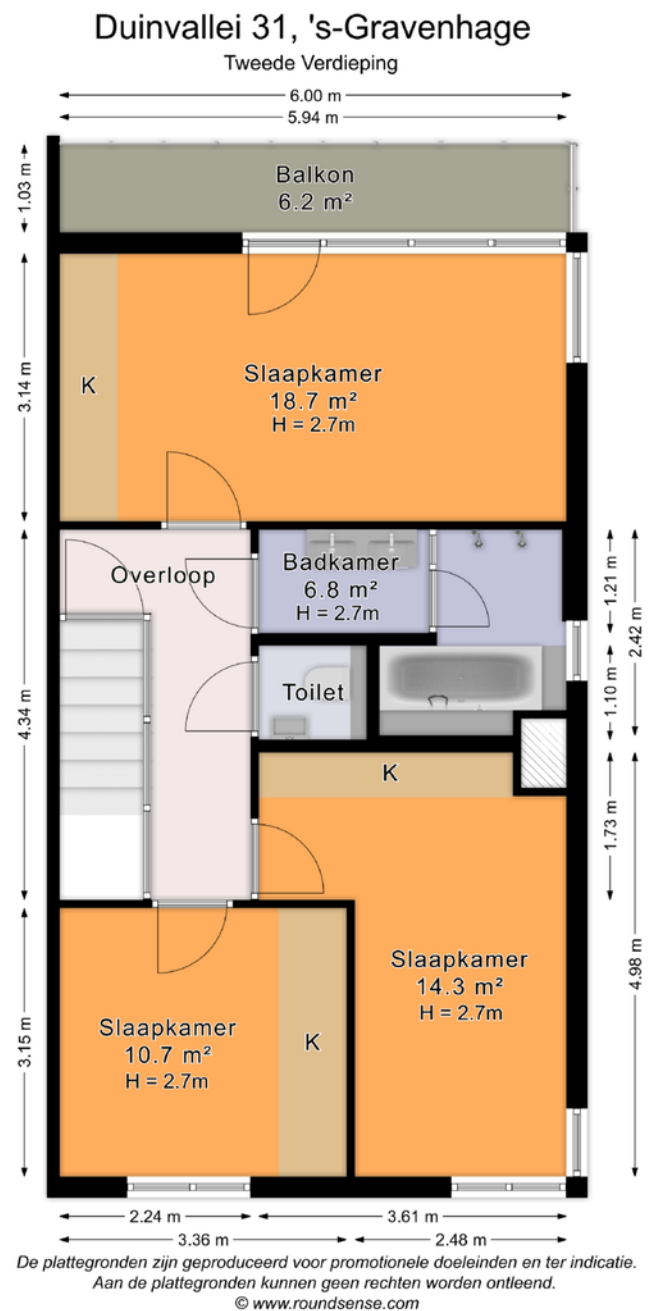
PLATTEGRONDEN

Duinvallei 31, 's-Gravenhage
Eerste Verdieping

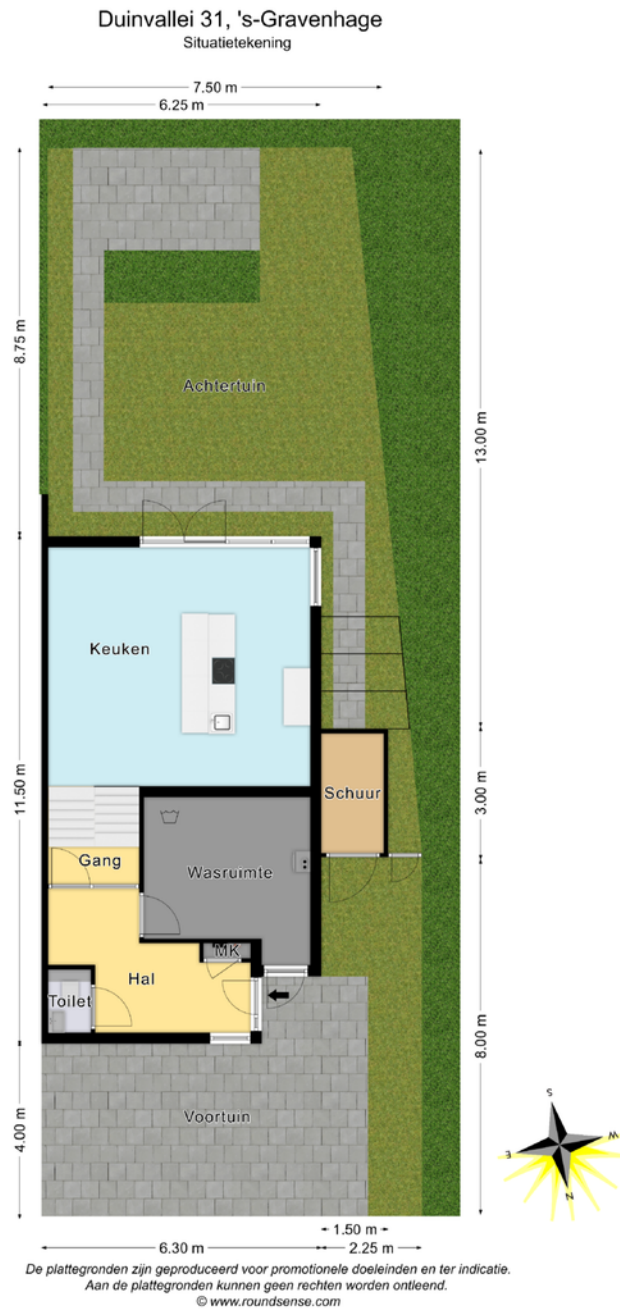


*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com*

PLATTEGRONDEN



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				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking		X		
-				X	- parketvloer	X			
-				X	- houten vloer(delen)				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
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	-				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/scherf)	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					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)		X		
- toiletrolhouder		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	Bepanting	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

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

FRISIAMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF



Frisia Makelaars

DYNAMIS

