



DYNAMIS
EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF



MALLEMOLEN 55 20

ZO IDYLLISCH EN TOCH MIDDEN IN DE STAD-GELEGEN UNIEKE WONING!



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 / About ..	04
Kenmerken	05
Ligging	06
Situation	07
Indeling	08
Layout	10
Plattegronden	22
Lijst van zaken	26
Aanvullende clausules	31
Extra informatie	32
Onze dienstverlening	34

OVER DEZE WONING / ABOUT..

Goed onderhouden royale brede hofjeswoning (oorspronkelijk drie hofjeswoningen) met stadstuin en veranda. De drie hofjeswoningen zijn samengevoegd tot één woning door een architect waardoor de indeling en alle ruimtes optimaal benut zijn. Op de begane grond zijn de ruime woonkamer en de leefkeuken. Op de 1e etage bevinden zich 3 slaapkamers en 2 badkamers. De 4e slaapkamer bevindt zich op de vliering. De 1e etage heeft een plafondhoogte van boven de 3 meter en meerdere Velux dakramen voorzien van geweldig daglicht.

Well maintained spacious wide courtyard house (originally three courtyard houses) with city garden and porch. The three courtyard houses are merged into one house by an architect so that the layout and all spaces are optimally utilized. On the first floor are the spacious living room and kitchen. On the 1st floor are 3 bedrooms and 2 bathrooms. The 4th bedroom is located in the attic. The 1st floor has a ceiling height of over 3 meters and multiple Velux skylights provide great natural light.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 900.000,- K.K.	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	EENGEZINSWONING	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	1869	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	160 M ²	TUINLIGGING:	ZUIDOOST
PERCELOPPERVLAKTE:	161 M ²	ENERGIELABEL:	D
INHOUD:	600 M ³		

LIGGING

Gelegen in een van de meest gewilde buurten van Den Haag, biedt de Mallemlen alle voordelen van het stadsleven. Op loopafstand vindt u horeca, een diversiteit aan winkels, culturele instellingen en groene parken. De centrale ligging zorgt voor uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer en snelwegen. Op vijf minuten fietsen of met de tram van het centraal station en een kwartier van het Scheveningse strand. Tevens zijn verschillende basis- en middelbare scholen heel dichtbij en de uitvalswegen naar de A12, A4 en A13. Tot slot is ook het openbaar vervoer vlakbij.

In deze buurt kunt u genieten van de perfecte balans tussen stedelijke voorzieningen en groene ruimtes, waardoor het een ideale locatie is voor zowel gezinnen als professionals.





SITUATION

Located in one of the most sought after neighborhoods of The Hague, the Mallemolen offers all the advantages of city life. Within walking distance you will find restaurants, a variety of stores, cultural institutions and green parks. Its central location provides excellent connections to public transportation and highways. Five minutes by bike or streetcar from central station and fifteen minutes from Scheveningen beach. Also very close are several primary and secondary schools and the arterial roads to the A12, A4 and A13. Finally, public transportation is also nearby.

In this neighborhood you can enjoy the perfect balance of urban amenities and green spaces, making it an ideal location for families and professionals alike.

INDELING

Over de volledige breedte zonnig gelegen voortuin met een veranda aan de zijkant. Vanuit de veranda heeft u toegang tot de berging met CV-opstelplaats. Entree woning: hal met ingebouwde kast en w.c.. De moderne leefkeuken met zithoek is aan de rechterkant van de woning gelegen en is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten inductiekookplaat, recirculatiekap, oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Royale woonkamer met maatwerkkasten en daglichttoetreding door het gebruik van lichtstraat.

De 1e etage is te bereiken op 2 manieren, te weten vanuit de woonkamer en de leefkeuken.

Overloop met Velux dakraam aan de linkerkant van de woning, ruimte met wasmachine- en drogeraansluiting, brede ingebouwde kastenwand, moderne badkamer met douche, dubbel wastafelmeubel en w.c.. Slaapkamer met kast. In het midden van de 1e etage gelegen hoofdslaapkamer met Velux dakraam en inloopkast. 2e overloop van waaruit u toegang heeft tot 2e moderne badkamer met douche en wastafelmeubel en Velux dakraam. De 3e slaapkamer met kastenwand en Velux dakraam is gelegen aan de rechterzijde. Via een trap op de 2e overloop komt u bij de 4e slaapkamer met een stahoogte van ca. 1.5 meter.





Kenmerken

- Gebruiksoppervlakte ca. 160m²
- Inhoud ca. 600m³
- Perceeloppervlakte 161m³
- Rijks beschermd stadgezicht
- Bouwjaar ca. 1869
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel D
- Dubbel glas
- CV-installatie type Nefit Topline Aquapower HCR 30, 2012
- Vloerverwarming in badkamer
- Actieve VvE voor onderhoud van het hofje, bijdrage thans € 60,- per maand
- De woning is eventueel geheel gemeubileerd op te leveren
- Gemeten conform NVM Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen
- Koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure



LAYOUT

Full-width sunny front garden with a porch on the side. From the porch you have access to the storage room with central heating. Entrance hall with fitted wardrobe and toilet. The modern kitchen with seating area is located on the right side of the house and is equipped with various appliances namely induction hob, recirculation hood, oven, dishwasher and fridge freezer. Spacious living room with custom cabinets and natural light through the use of skylight.

The 1st floor can be reached in 2 ways, namely from the living room and the living kitchen.

Landing with Velux skylight on the left side of the house, room with washer and dryer connections, wide built-in wardrobe, modern bathroom with shower, double sink cabinet and w.c.. Bedroom with closet. In the middle of the 1st floor located master bedroom with Velux skylight and walk-in closet.

2nd landing from which you have access to 2nd modern bathroom with shower and sink cabinet and Velux skylight. The 3rd bedroom with closet wall and Velux skylight is located on the right side .

A staircase on the 2nd landing leads to the 4th bedroom with a headroom of about 1.5 meters.







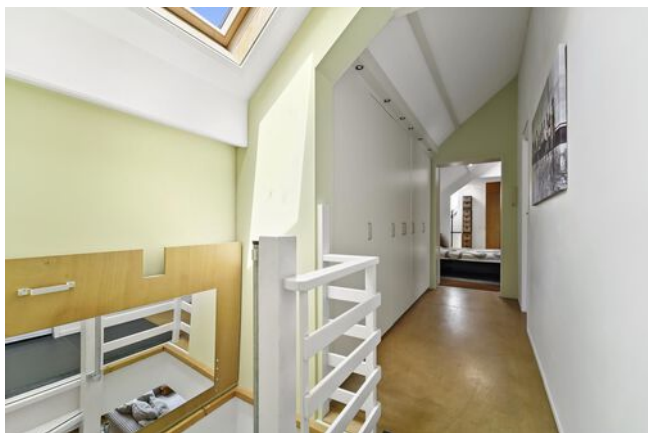


Features

- Usable area approx. 160m²
- Contents approx 600m³
- Plot size 161m³
- State protected cityscape
- Built in approx. 1869
- Located on own ground
- Energy label D
- Double glazing
- Central heating system type Nefit Topline Aquapower HCR 30, 2012
- Floor heating in bathroom
- Active association for maintenance of the courtyard, contribution currently € 60, - per month
- The house is possibly fully furnished to deliver
- Measured according to NVM Measuring Instruction Useable Area Homes
- Buyer accepts the property information and additional clauses in the brochure

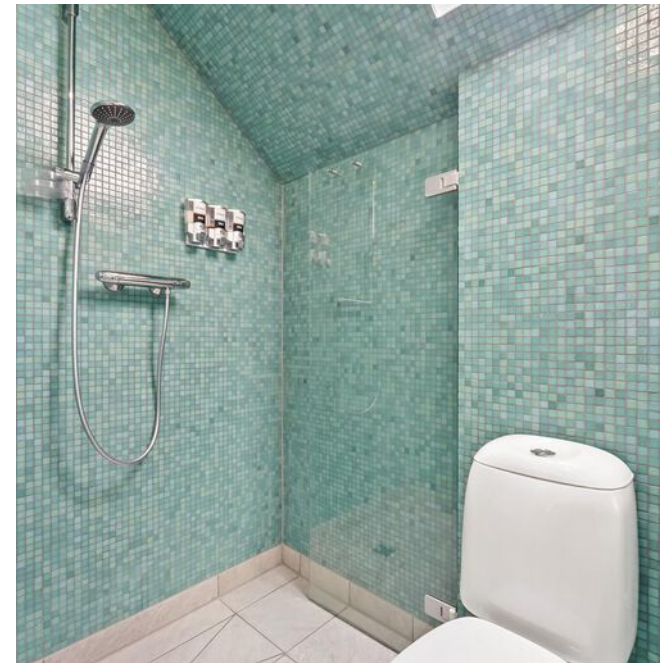










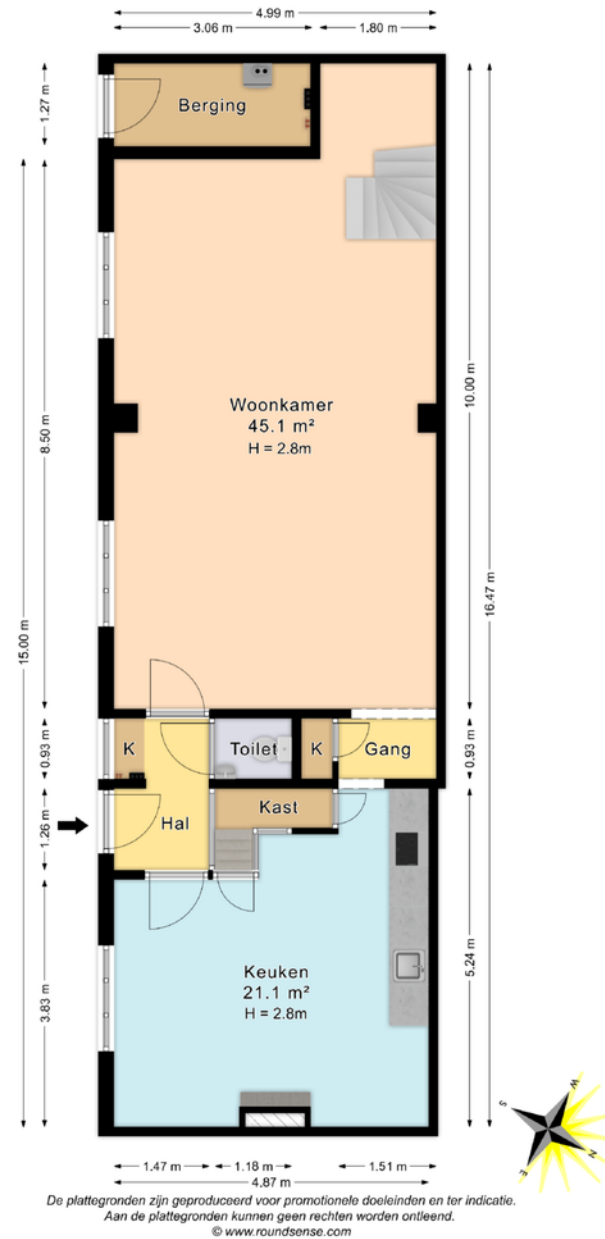






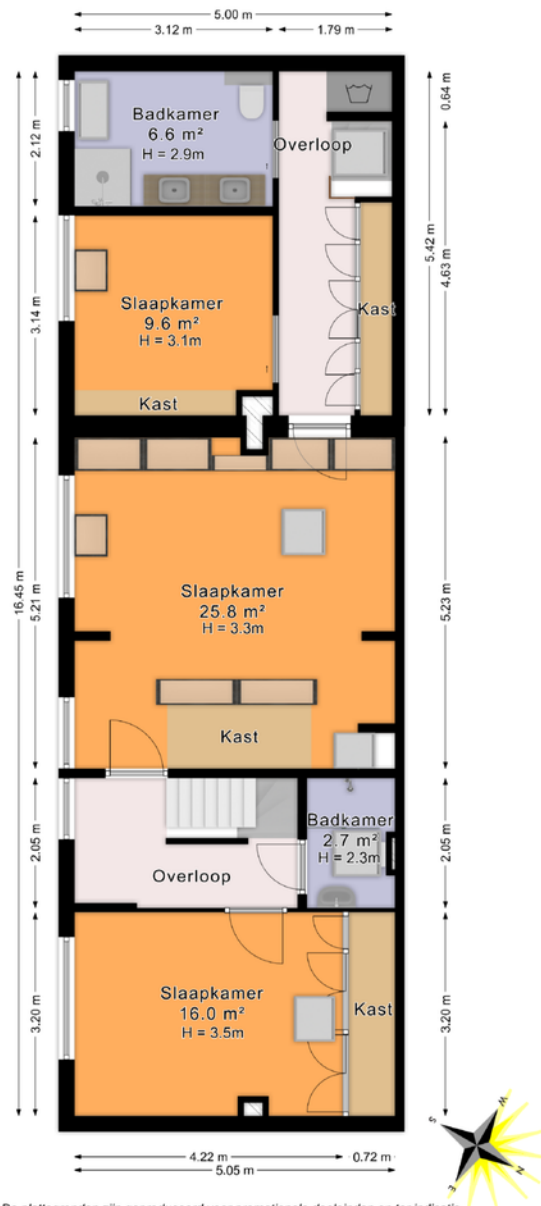
BEGANE GROND

Mallemolen 55-20, 's-Gravenhage
Begane Grond



I E VERDIEPING

Mallemolen 55-20, '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

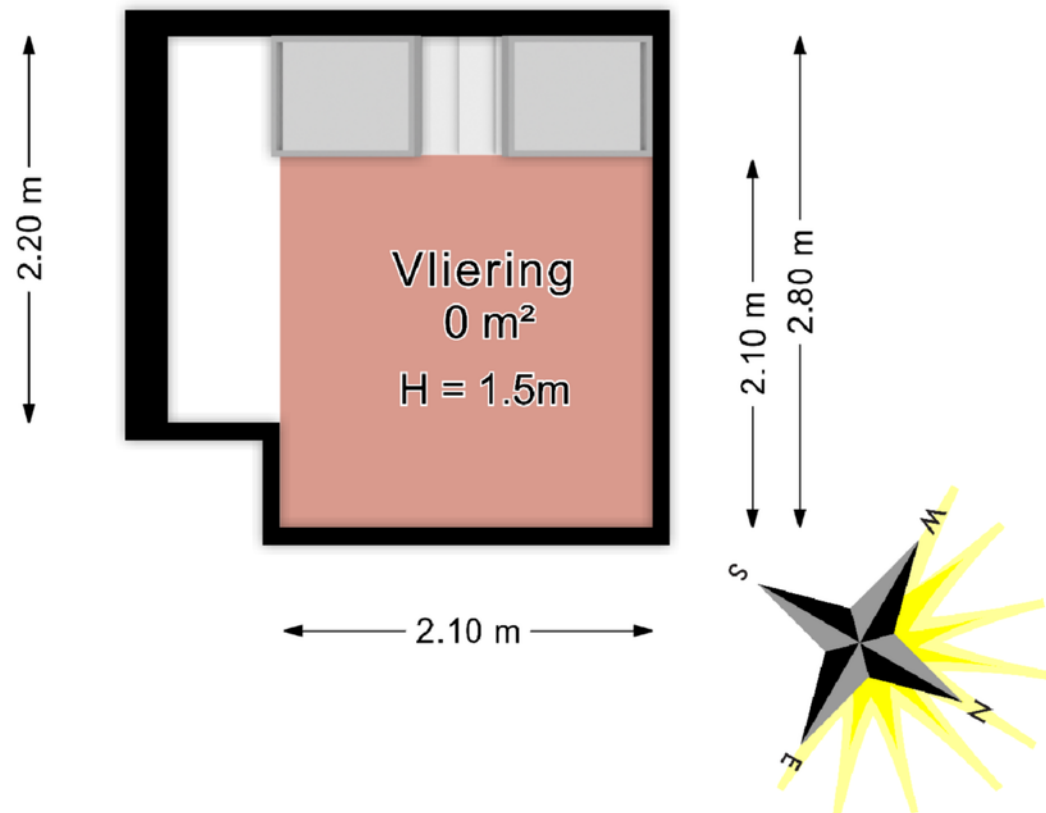
Mallemlen 55-20, 's-Gravenhage Situatietekening



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

Mallemolen 55-20, 's-Gravenhage

Vliering



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

© www.roundsense.com

	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

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- afzuigkap				X
-				X	- magnetron			X	
					- oven				X
Overig, te weten					- combi-oven/combimagnetron				X
- spiegelwanden				X	- koelkast				X
- schilderij ophangstelsysteem	X				- vriezer				X
- Banken/ salontafel/ tv meubel/eettafel met bank en stoelenbijzettafeltjes/tv met ophang			X		- koel-vriescombinatie		X		
- inhoud keuken : keukengerei /			X		- vaatwasser				X
- Slaapkamers: bedden/ matrassen/ dekbedden/ beddengoed			X		- Quooker				X
- Op aantal persoonlijke spullen na, mag in overleg alles overgenomen worden.			X		- koffiezetapparaat			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

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- ligbad				X
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				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
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
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	-				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	Beplanting				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuinmeubelen			X		-				X
					-				X
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting				X	Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X				CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
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					

AANVULLENDE CLAUSULES NVM

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.

Artikel (Ouderdomsclausule)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 150 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 woongebruik.

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.

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 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.

AANTEKENINGEN


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

