

TE KOOP

Gravin Johannalaan 27

's-Gravenhage



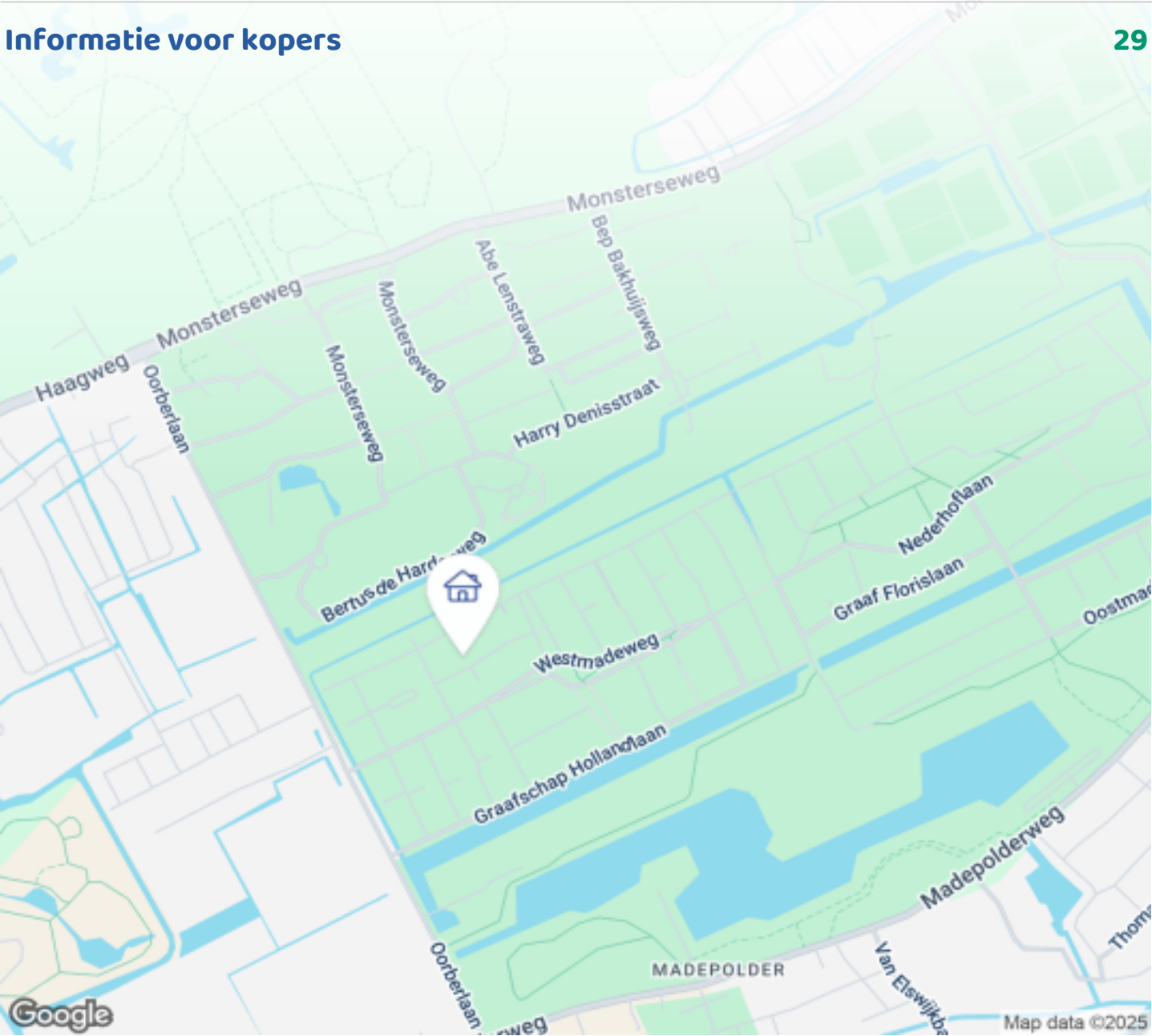
Vraagprijs

€ 759.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	19
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Gravin Johannalaan 27, 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



EENGEZINSWONING OP EIGEN GROND

Aan een brede, groene laan in de kindvriendelijke buurt 'Dames van Vroondaal' gelegen op eigen grond. Een royale eengezinswoning met vier slaapkamers, een zonnige achtertuin en een eigen parkeerplaats.

Deze tussenwoning is onderdeel van het Vroondaal Westmadepark en kenmerkt zich door veel natuur en groen in de omgeving. Toch ontbreekt het de bewoners aan niets op het gebied van voorzieningen. Of het nu gaat om de dagelijkse boodschappen, winkelen, sportclubs, (internationale) scholen, restaurants, wandelroutes of het strand (Kijkduin en Ter Heijde). Alles is eenvoudig per fiets te bereiken, en met de auto rijdt je binnen enkele minuten de stad uit. De ligging biedt een perfecte balans tussen de energie van de stad en een oase van natuurlijke rust.

Midden in de groene omgeving van Madestein. Het is hier heerlijk wonen in een van de mooiste buitenwijken



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

van Den Haag. De bebouwing is vooral gebaseerd op karakteristieke Haagse huizen: statige ruime woningen met een rijke detaillering in de chique Haagse stijl, geïnspireerd door de architectuur uit het Statenkwartier.

Heerlijk rustig wonen in een wijk met een fraaie authentieke architectuur, ideaal voor kinderen, met wandelpaden, restaurant, maar ook veel sportverenigingen zoals voetbal, hockey, golfen zijn te vinden in dit recreatiegebied.

Basisscholen, kinderopvang en de Internationale school ISH is in de nabijheid. Op de fiets door het Landgoed Ockenburgh bereikt u binnen 15 minuten het strand en de duinen van Kijkduin. De uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Via de N211 heeft u een goede aansluiting op de A4 richting Rotterdam en Amsterdam.

Het begrip duurzaam wonen is hier volledig doorgevoerd in alle facetten. De woning is gasloos, volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming en koeling, een bodemwarmtepomp met warmteterugwinning (WTW) via douche/ventilatie en houten kozijnen met HR++ beglazing. De 12 zonnepanelen maken het helemaal af. Met een Energielabel A+++ (zonnepanelen zijn hier nog niet in meegenomen) woon je in een energiezuinige leefomgeving, waar het in de winter behaaglijk warm is, en in de zomer juist koel.

INDELING:

Begane grond

Via de voortuin kom je bij de voordeur, entree en hal waar zich de meterkast, toiletruimte met zwevende toilet bevindt. Parallel hieraan bevindt zich de luxe parallel keukenopstelling voorzien van o.a. inductiekookplaat met afzuiging, vaatwasser, spoelbak, oven, combi-magnetron, koelkast en veel werkruimte. Via de openslaande deuren aan de voorzijde van de woning is er toegang vanuit de keuken tot de fraai aangelegde voortuin met sierbestrating en beplanting.

De voortuin heeft een zuid-oosten ligging.

De open keuken staat in verbinding met de sfeervolle woonkamer. Door de grote raampartijen aan de achtertuinzijde is er veel lichtinval, vanuit hier kan je middels de openslaande deur de tuin bereiken welke is aangelegd met een ruim betegeld terras, fruitbomen, Italiaanse cipressen, gras en sierstenen. Op het aangrenzende mandelig terrein naast het huis bevindt zich een eigen parkeerplaats.

1e verdieping

Via de overloop is er aan de rechterzijde toegang tot de ruime badkamer voorzien van douche met thermostaatkraan, toilet en wastafel. De badkamer is voorzien van een inloopdouche met glazen scherm. Op deze verdieping zijn er in totaal 3 slaapkamers, waarvan er 2 ter grootte van een hoofdslaapkamer zijn. Doordat de slaapkamers vrij ruim zijn qua opzet zijn er veel mogelijkheden om zelf te bepalen welke kamer de functie van Master bedroom krijgt. Deze woning biedt volop ruimte om jouw creativiteit de vrije loop te laten.

2e verdieping

Een verrassend ruime zolder met een plafondhoogte in de nok van maar liefst 3,7 meter! Deze ruimte biedt volop mogelijkheden: een extra slaapkamer, thuishok of speelzolder.

Aan de rechterzijde bevindt zich de gecombineerde technische ruimte, voorzien van wasmachine, droger, WTW-systeem, netjes uit het zicht en afgeschermd van de grootste slaapkamer die je makkelijk kan transformeren naar twee slaapkamers omdat er aan beide kanten van het schuine dak Velux dakramen aanwezig zijn. Er is veel bergruimte achter de afgesloten knieschotten, zodat letterlijk elke ruimte efficiënt benut wordt. Door de plaatsing van 3 Velux dakramen is er veel lichtinval en geeft het de kamer een sfeervolle uitstraling.

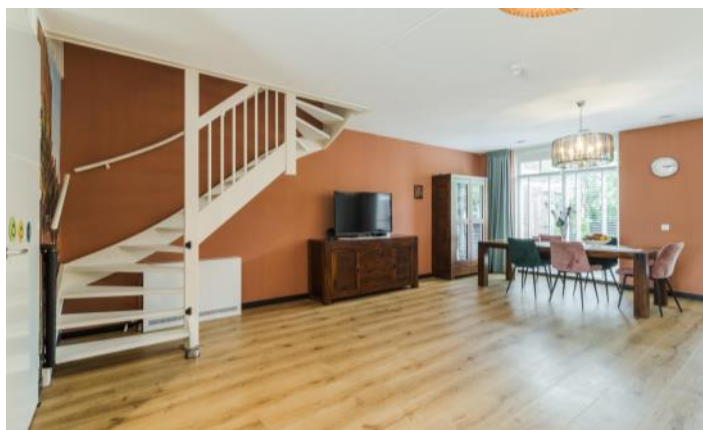
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

BIJZONDERHEDEN

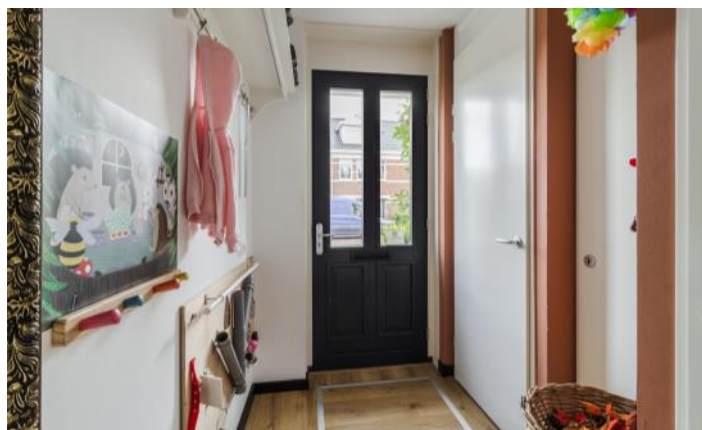
- Woonoppervlakte ca. 141.8 m²
- Perceeloppervlakte ca. 137m² (exclusief eigen parkeerplaats)
- _ Bruto inhoud 500 m³
- Bouwjaar 2021
- Gelegen op EIGEN grond
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming en -koeling
- Warmtepomp met elektrische boiler is EIGENDOM
- Houten kozijnen met HR++ beglazing
- Energiezuinig: energielabel A+++ zonnepanelen niet meegerekend, gasloos en met warmtepomp (eigendom)
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- zeer energiezuinig (nul op de meter)
- Vloerverwarming én -verkoeling op alle verdiepingen,
- Eigen parkeerplaats op naastgelegen terrein;
- 4 (slaap)kamers, waarvan op zolder extra slaapkamer mogelijk
- Zonnige achtertuin met veel groen op het noordwesten met berging en achterom;
- Volledig voorzien van houten kozijnen met HR++ glas;
- mooi uitzicht vanuit de slaapkamers
- _ Oplevering vanaf circa 1 maart 2026





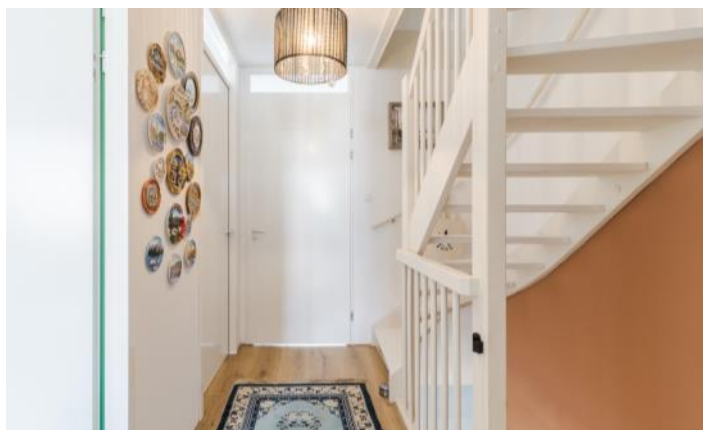


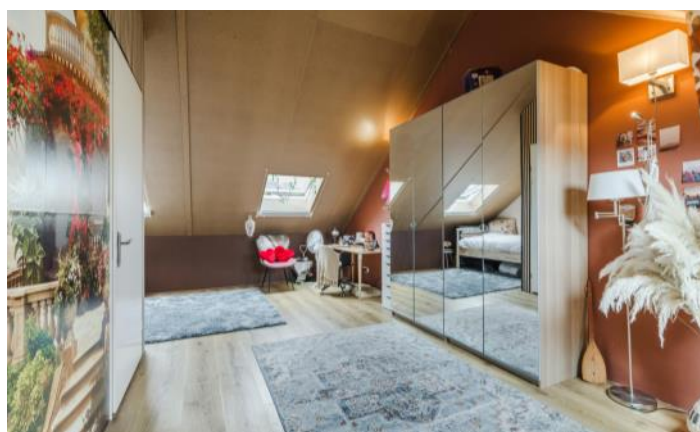
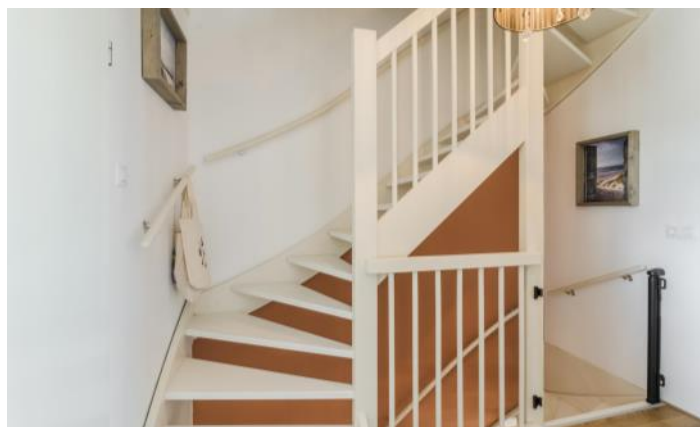


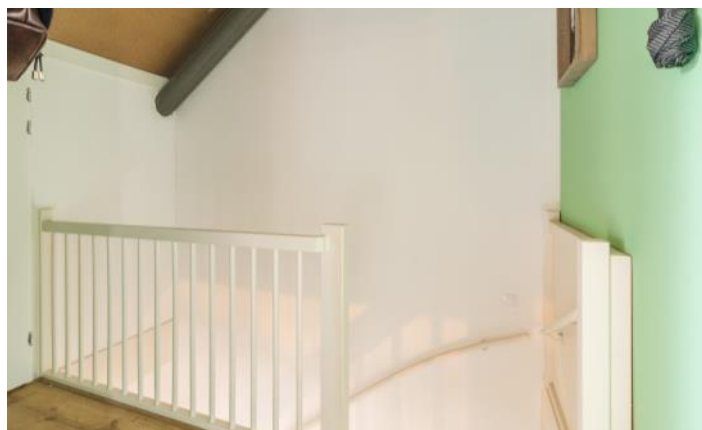
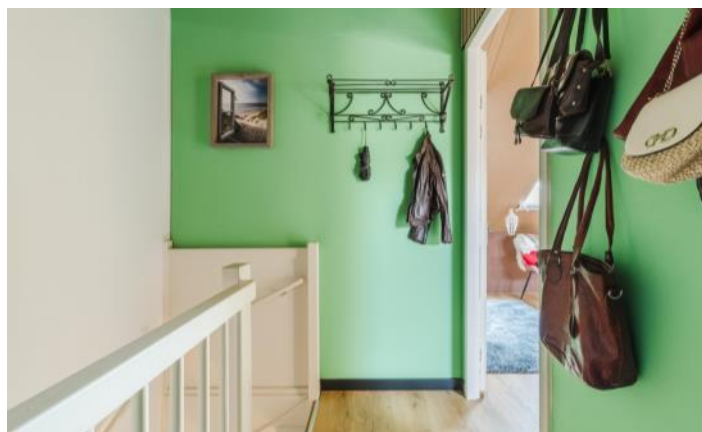
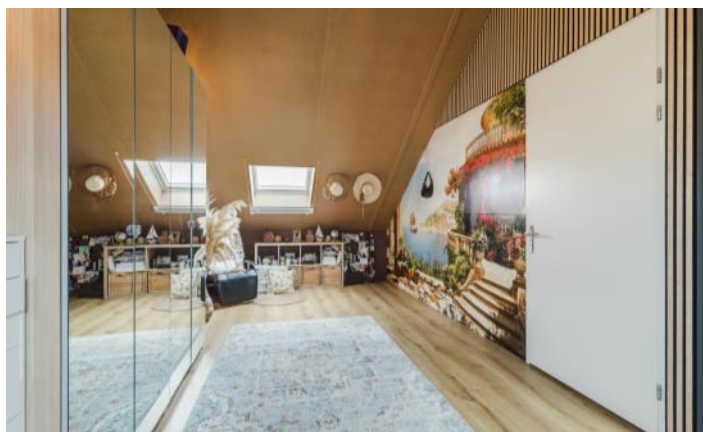


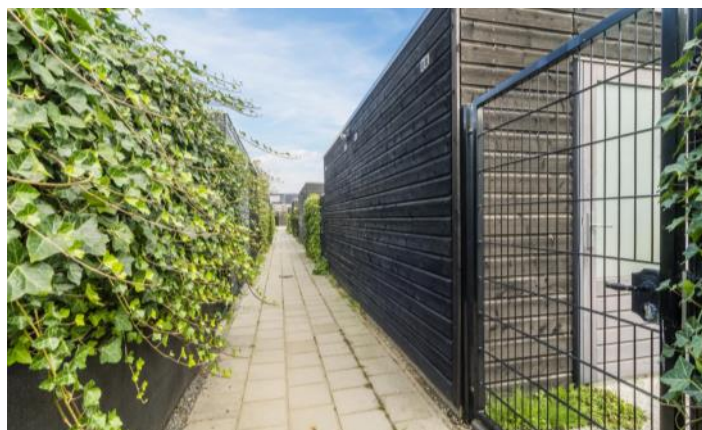










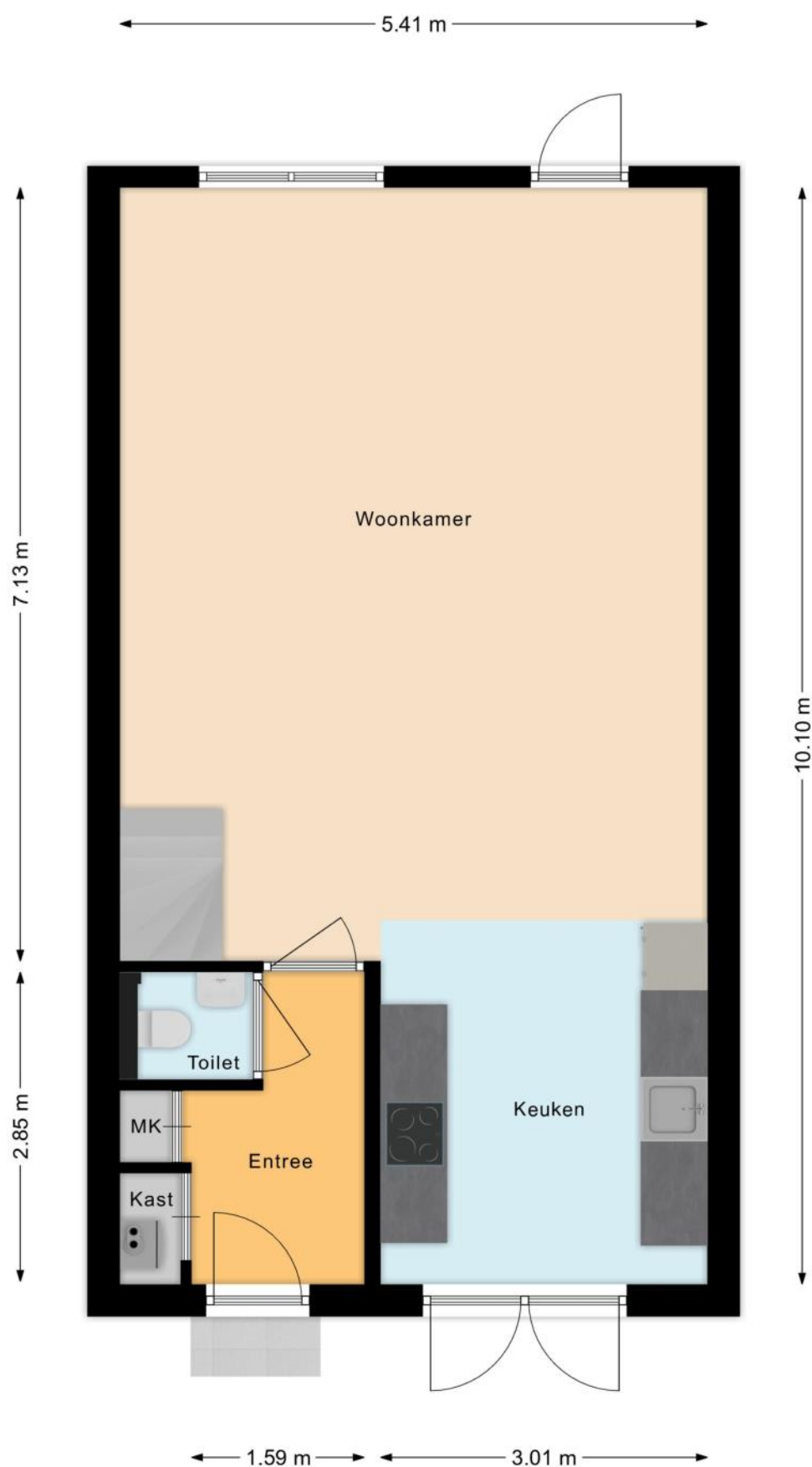




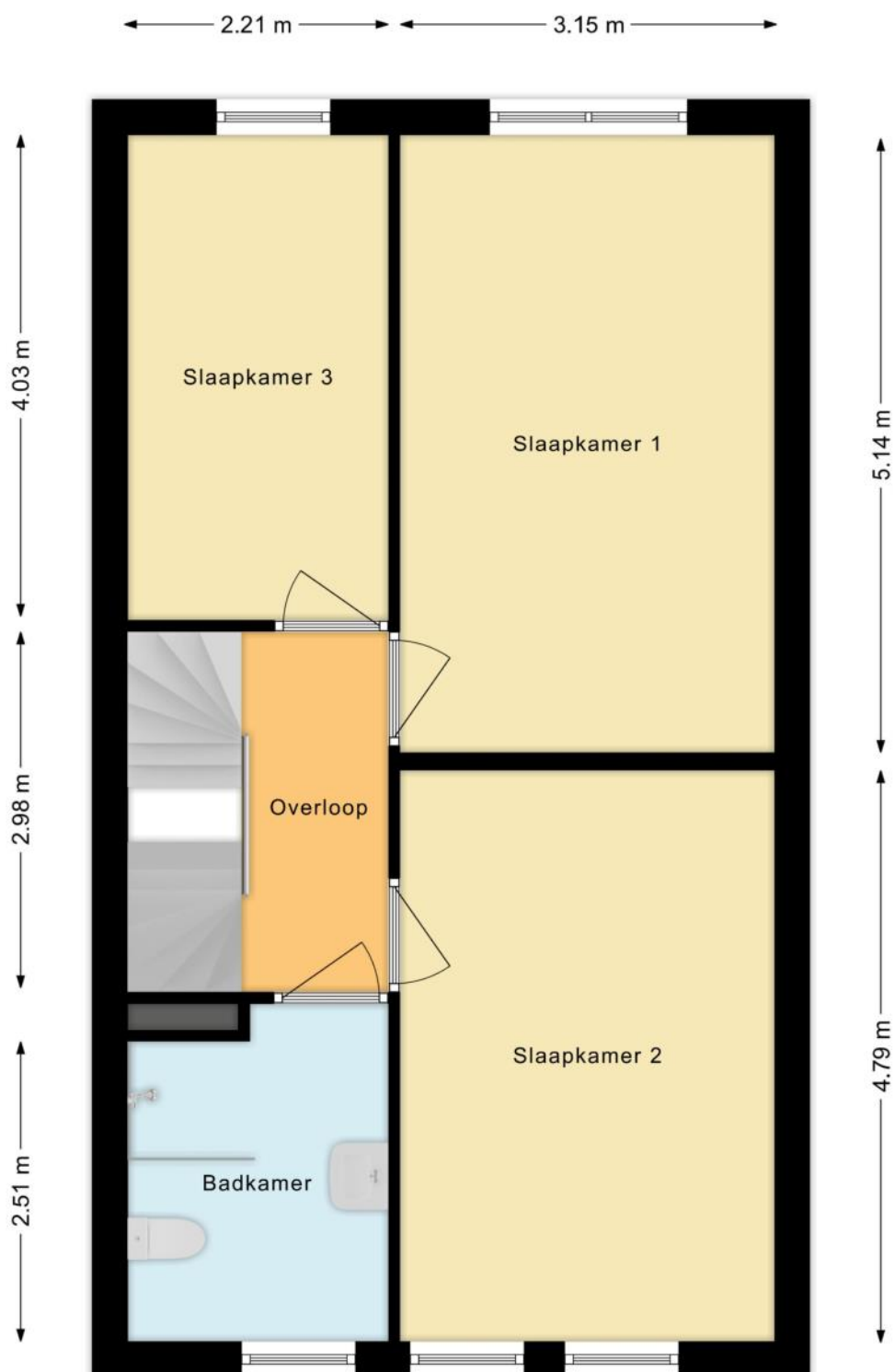




PLATTEGROND



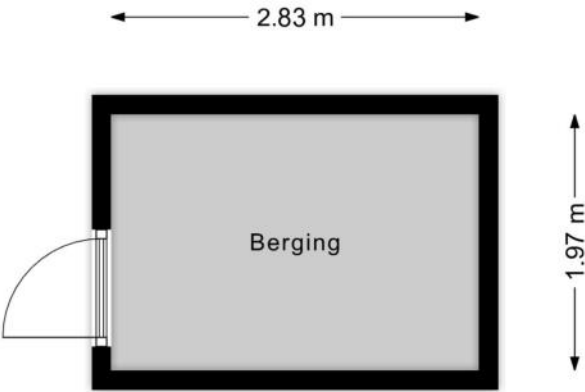
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2021
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	137 m ²
Inhoud	500 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	142 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Aardwarmte

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	57 m ² (10m diep en 5,7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Garage

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Loosduinen K 3466

Oppervlakte	137 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Eigen grond

Verwarmingssysteem is eigendom

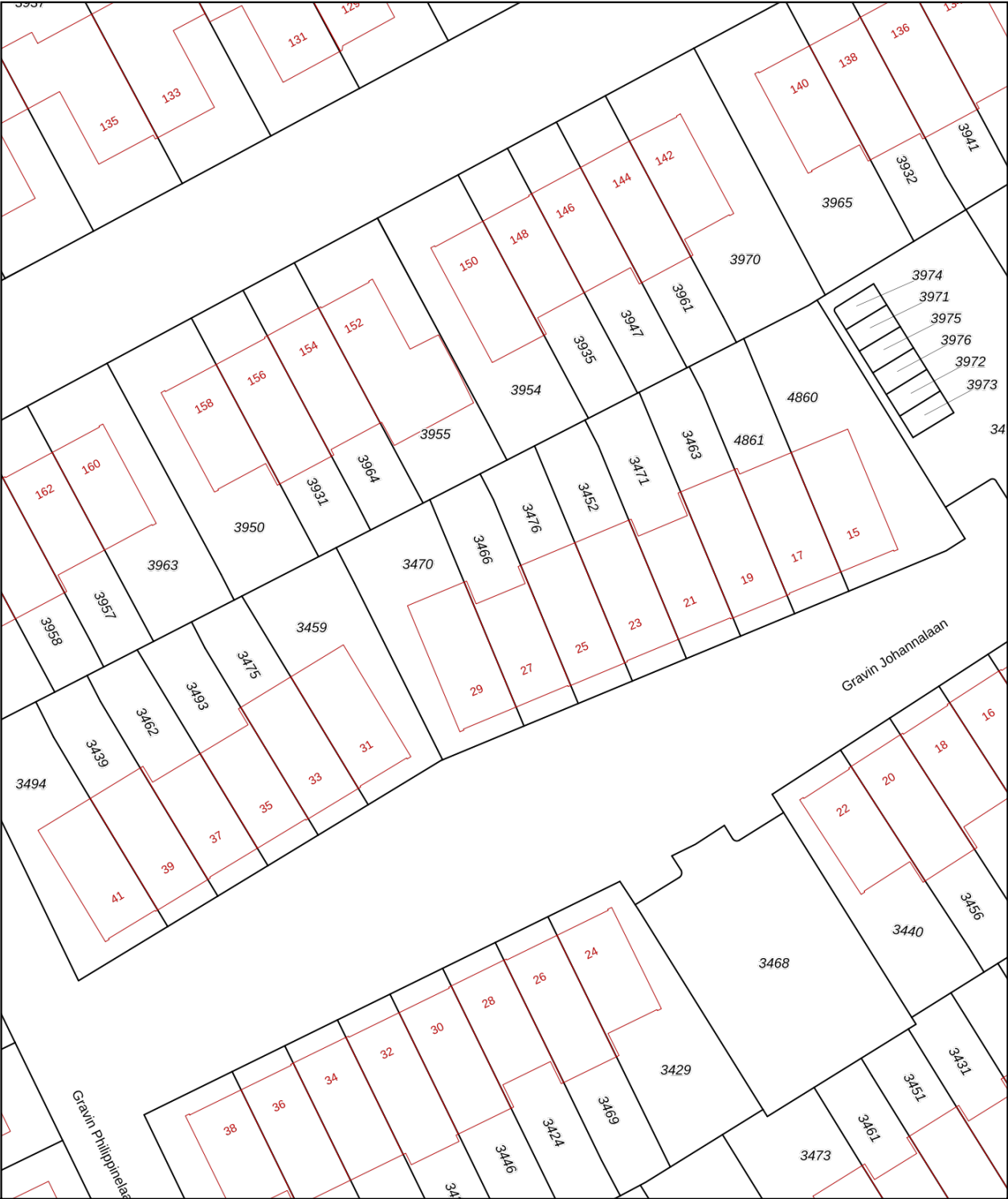
ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren			●
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Kadastrale gemeente Loosduinen
Sectie K
Perceel 3466

Schaal 1: 500

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.