

TE KOOP

Gerstkamp 117

's-Gravenhage



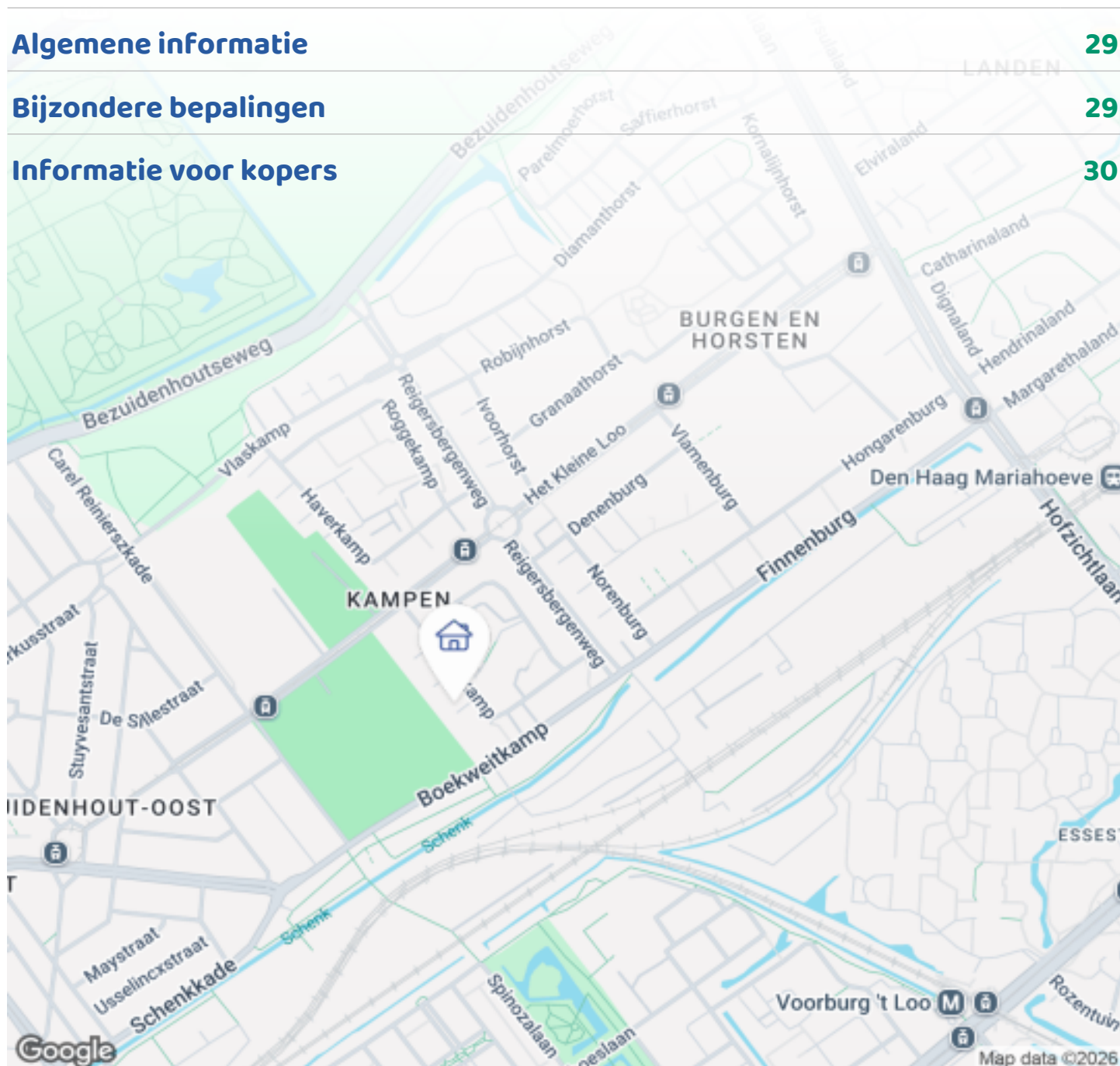
Vraagprijs

€ 695.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	18
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Gerstkamp 117, 's-Gravenhage

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



(ENGLISH RESUME BELOW)

Omschrijving

Gelegen in een rustige, kindvriendelijke doodlopende straat in een groene en zeer gewilde omgeving van Den Haag, biedt deze ruime en goed onderhouden gezinswoning een ideale combinatie van comfort, ruimte en bereikbaarheid. De woning beschikt over een lichte open leefruimte, vier volwaardige slaapkamers en een fraai aangelegde, recent gerenoveerde tuin met een stijlvolle veranda. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid, nabijheid van scholen en de korte afstand tot zowel het stadscentrum als het strand is dit een woning die perfect aansluit bij het moderne gezinsleven.

De begane grond is praktisch en uitnodigend ingericht, met een ruime woonkamer die naadloos overloopt in de open keuken. Dit vormt een centraal leefgedeelte voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van



Woningbrochure: Gerstkamp 117, 's-Gravenhage

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gasten.

Aan de achterzijde bevindt zich de in 2025 vernieuwde tuin met een hoogwaardige veranda (serre-uitbouw), die zorgt voor een vloeiende overgang tussen binnen en buiten. Deze ruimte is ideaal om het hele jaar door te gebruiken.

Op de verdiepingen bevinden zich vier goed bemeten slaapkamers, wat flexibiliteit biedt voor gezinnen, thuiswerken of logees. Twee badkamers en een aparte wasruimte zorgen voor extra comfort in het dagelijks gebruik.

Ligging & Omgeving

De woning ligt op een uitstekende locatie. Het centrum van Den Haag is binnen circa 10 minuten fietsen bereikbaar, terwijl het strand van Scheveningen op ongeveer 20 minuten ligt.

Voor ontspanning in het groen ligt het Haagse Bos op korte afstand.

Een groot pluspunt is de nabijheid van Theresiastraat (ca. 5 minuten fietsen), een levendige straat met diverse cafés, restaurants en winkels.

Internationale scholen zoals The British School in The Netherlands en HSV International Primary School zijn eenvoudig bereikbaar.

Voor dagelijkse boodschappen is er een winkelcentrum in de buurt met onder andere Albert Heijn, Hoogvliet, Action en Kruidvat.

De bereikbaarheid is uitstekend, met directe aansluiting op de A12, N14, A4 en A44.

Indeling

De begane grond beschikt over een entree met hal, trapopgang en separaat toilet. Vanuit de hal bereikt u de ruime woonkamer aan de voorzijde, die overgaat in de open keuken aan de achterzijde. De keuken geeft

direct toegang tot de veranda en de tuin met aparte berging.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een badkamer en een aparte wasruimte.

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers en een tweede badkamer. Eén van de kamers geeft toegang tot het zonnige dakterras.

Duurzaamheid & Comfort

De woning is goed geïsoleerd (vloer, dak en dubbel glas) en voorzien van een HR CV-ketel uit 2021. De 10 zonnepanelen (ca. 4 kWh) dragen bij aan lagere energiekosten en een energielabel B.

Daarnaast is er een 3-fase aansluiting aanwezig, geschikt voor het plaatsen van een laadpaal voor een elektrische auto.

Highlights

- Rustige, kindvriendelijke doodlopende straat
- 4 slaapkamers en 2 badkamers
- Vernieuwde tuin (2025) met veranda (serre-uitbouw)
- Zonnig dakterras
- Praktische en lichte indeling
- Energielabel B en 10 zonnepanelen
- 3-fase aansluiting (EV-ready)
- Nabij Haagse Bos, centrum en strand
- 5 minuten fietsen naar Theresiastraat
- Internationale scholen in de buurt
- Uitstekende bereikbaarheid (N14, A12, A4, A44)

Spacious Family Home with Garden, Veranda & 4 Bedrooms in a Quiet Street

Located in a peaceful, child-friendly dead-end street in a green and highly sought-after area of The Hague, this well-maintained family home offers an ideal blend of comfort, space, and accessibility. The property features a bright open living area, four full-size bedrooms, and a beautifully landscaped, recently renovated garden with a stylish veranda. With excellent transport links, nearby

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

schools, and a short distance to both the city center and the beach, this home perfectly suits modern family life.

Layout & Features

The ground floor is practical and inviting, with a spacious living room seamlessly connected to the open kitchen, creating a central hub for daily life and entertaining. At the rear, the garden was renewed in 2025 and includes a high-quality veranda (conservatory extension), providing a smooth indoor-outdoor flow and a space usable year-round.

The upper floors offer four generously sized bedrooms, ideal for families, home offices, or guests. Two bathrooms and a separate laundry room add convenience to everyday living. One of the bedrooms on the second floor opens onto a sunny rooftop terrace.

Sustainability & Comfort

- Well insulated (floor, roof, double glazing)
- HR central heating boiler (2021)
- 10 solar panels (~4 kWh) and Energy Label B
- 3-phase connection, suitable for an EV charging station

Location

- Around 10 minutes by bike to The Hague city center
- Approximately 20 minutes by bike to Scheveningen beach
- Near Haagse Bos for green relaxation
- 5 minutes by bike to Theresiastraat with cafés, shops, and restaurants
- International schools within easy reach, including The British School and HSV International Primary
- Local shopping center with Albert Heijn, Hoogvliet, Action, and Kruidvat
- Excellent for commuters with smooth connections to A12, N14, A4, A44

Highlights

- Quiet, child-friendly cul-de-sac
- 4 bedrooms and 2 bathrooms
- Renovated garden (2025) with veranda

- Sunny rooftop terrace
- Practical, light-filled layout
- Energy Label B with 10 solar panels
- EV-ready 3-phase connection
- Close to Haagse Bos, city center, and beach
- 5 minutes by bike to Theresiastraat
- International schools nearby
- Excellent accessibility

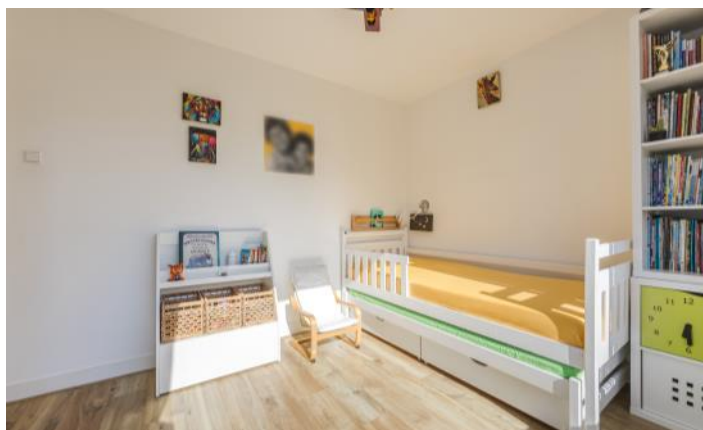






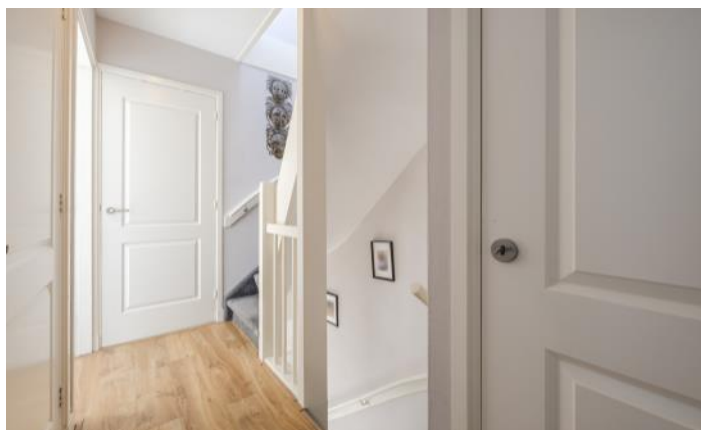


FOTO'S





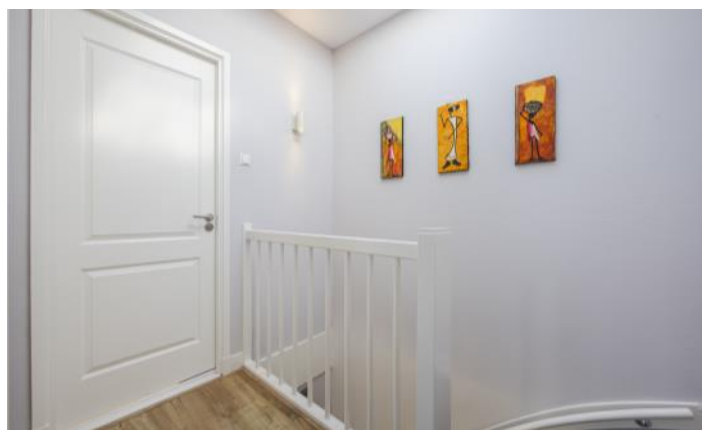
FOTO'S



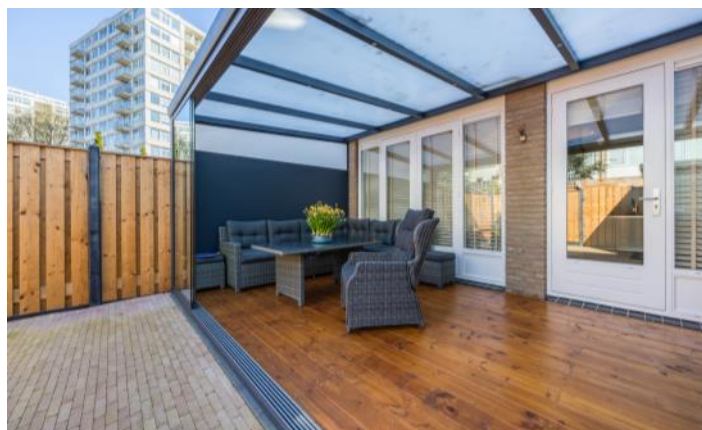
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

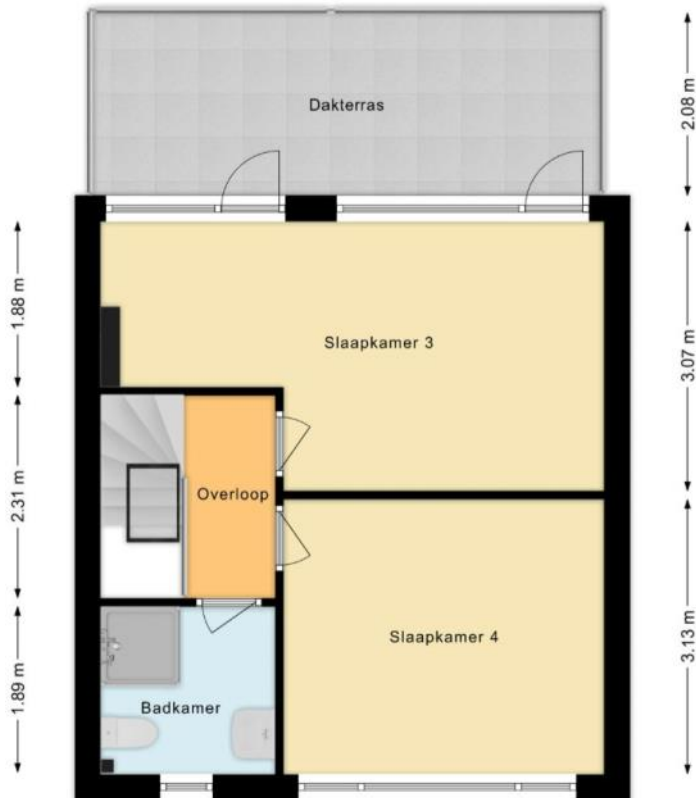
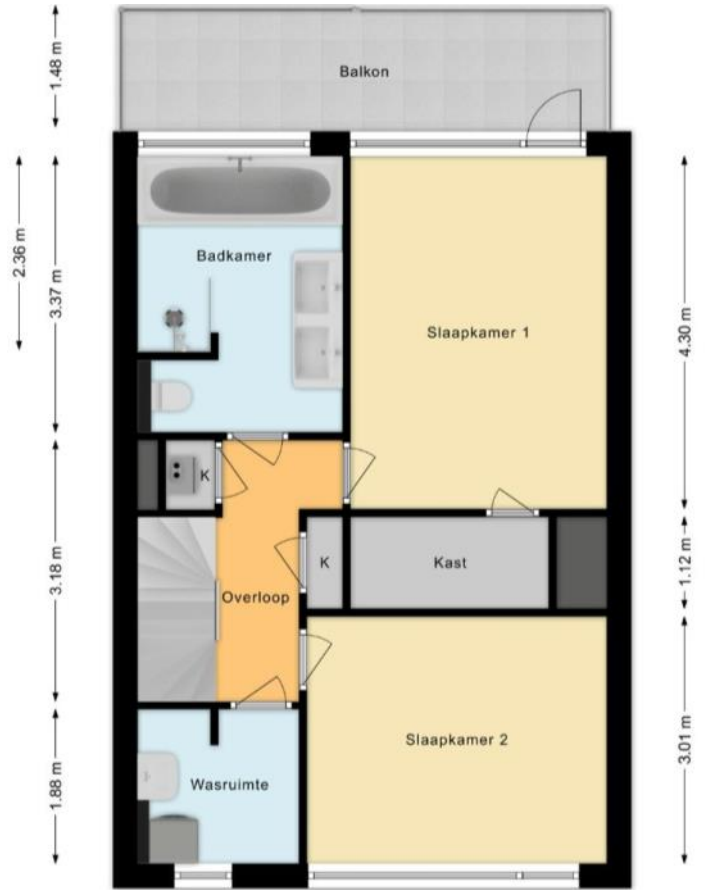
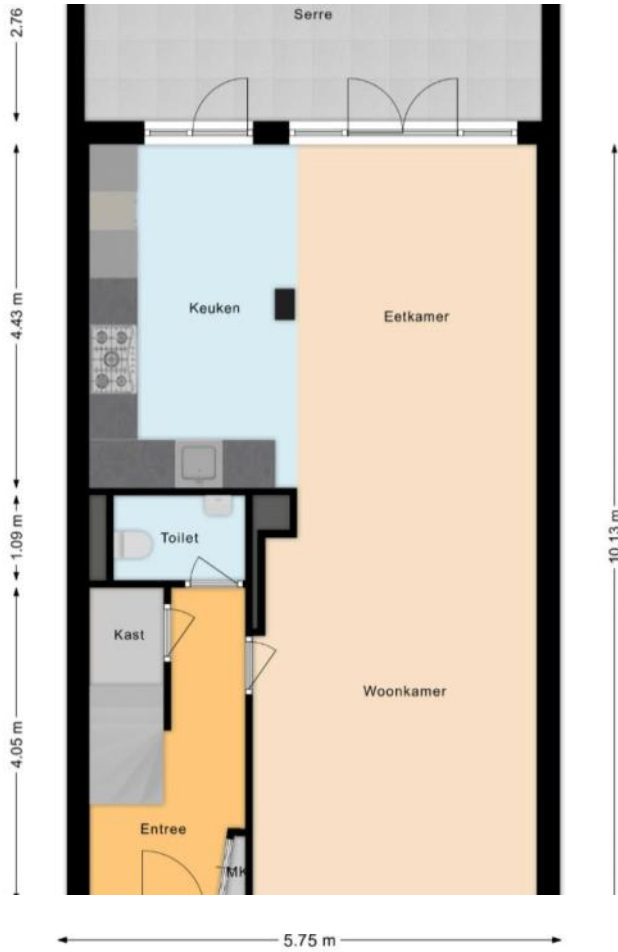


FOTO'S

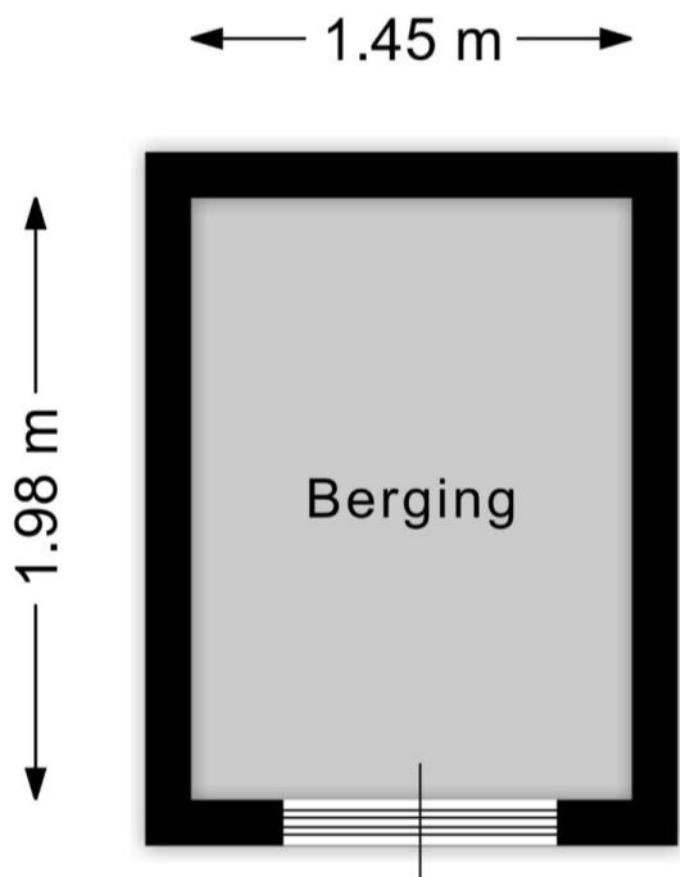


Woningbrochure: Gerstkamp 117, 's-Gravenhage

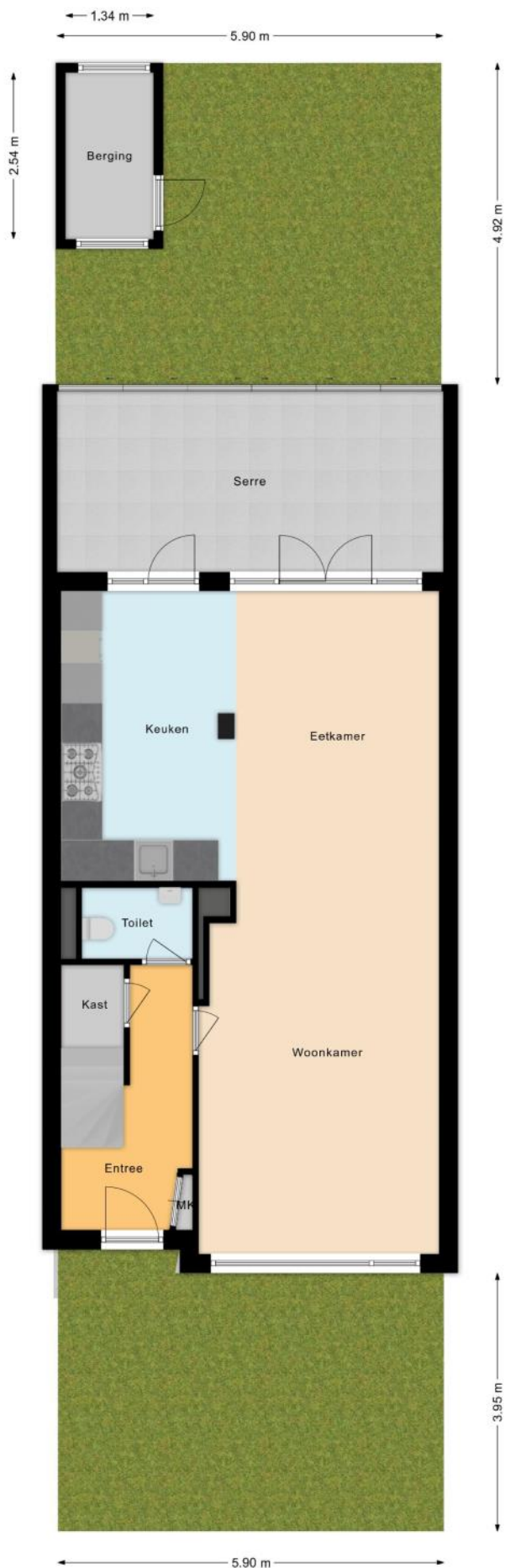
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



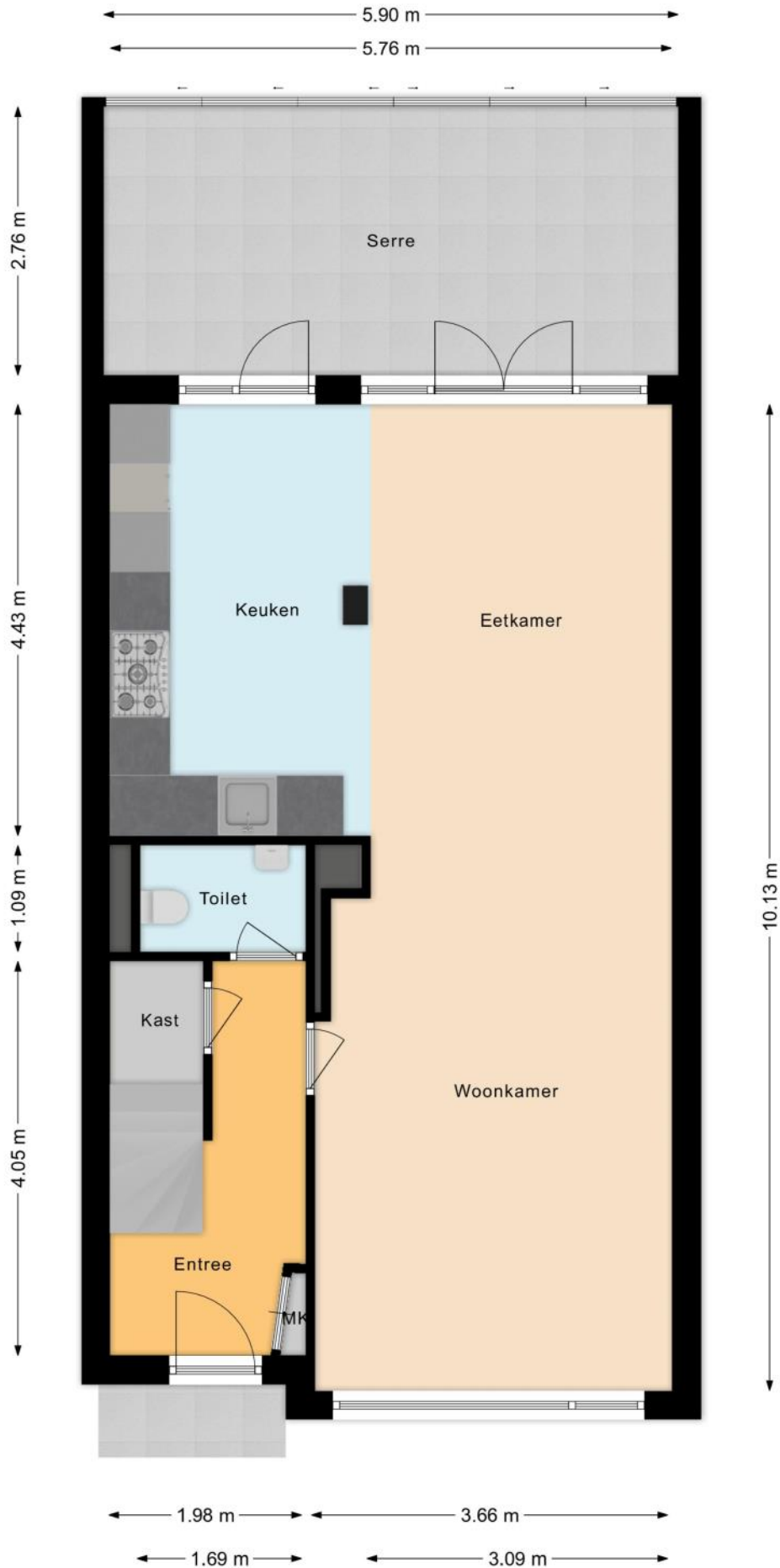
FOTO'S



PLATTEGROND



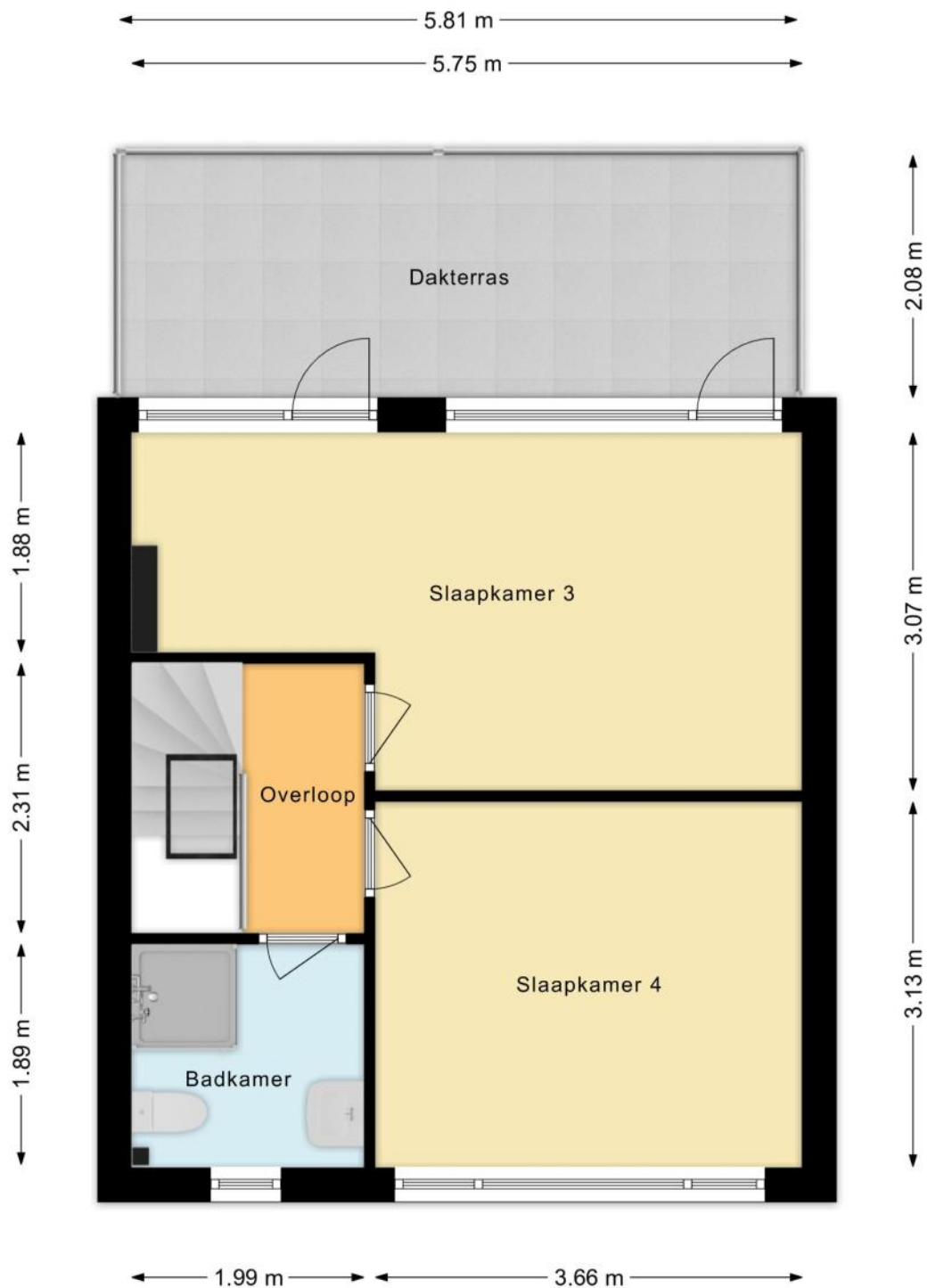
PLATTEGROND



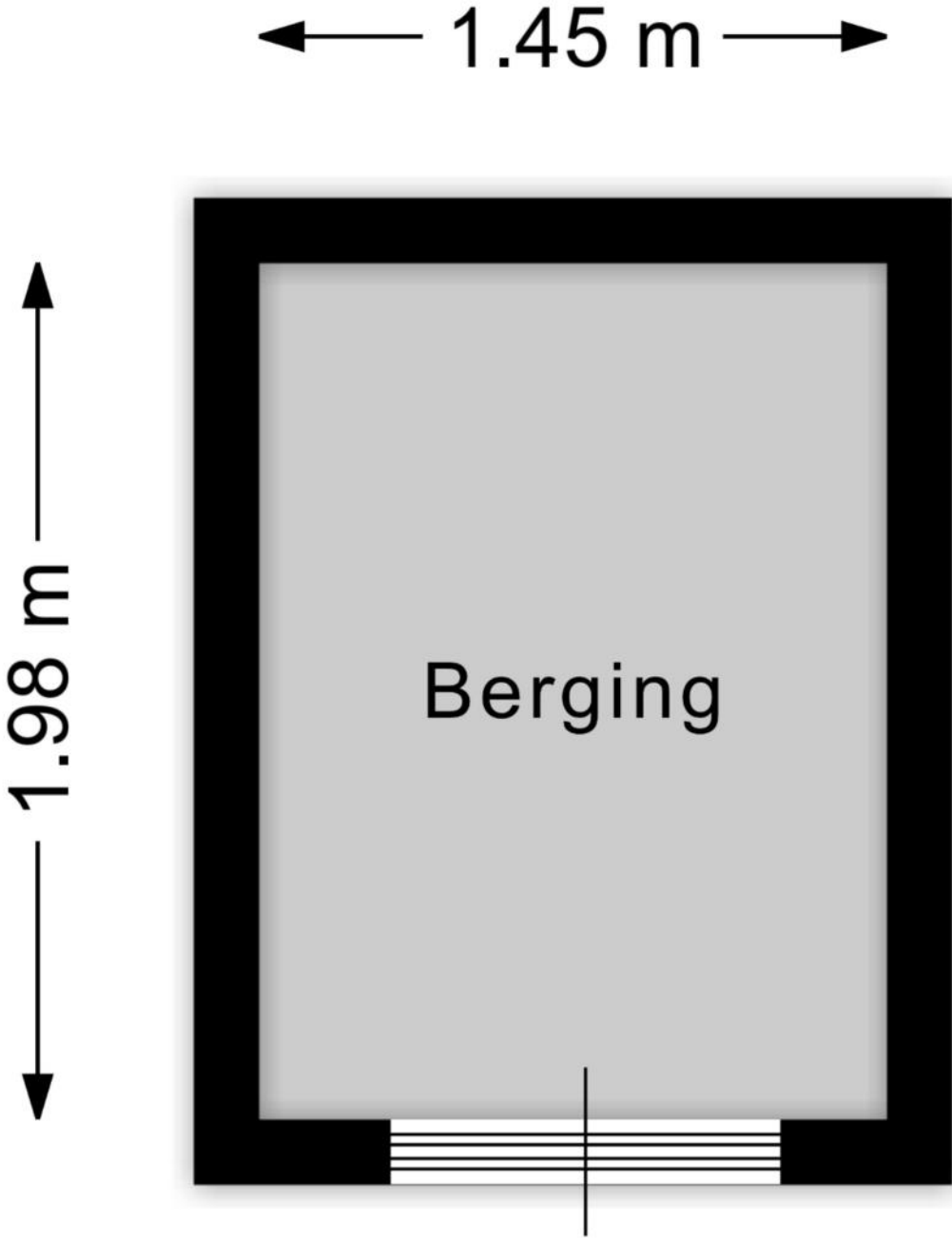
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1959
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	143 m ²
Inhoud	502 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	143 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	22 m ²
Externe bergruimte	23 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	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, douche, dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Tzerra HR
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	50 m ² (8m diep en 5,9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage AS 642

Oppervlakte	138 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

's-Gravenhage AS 627

Oppervlakte	5 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig			●
Vitrages overig			●
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		●	
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

1. All upper floors (bedrooms, bathrooms, walk-in dressing of the master bedroom) furniture which is in very good condition (as new) could be sold for EUR 2000.
2. All curtains and nets could be sold for EUR 500.
3. In the living room, the L-shape sofa could be sold for EUR 250.
4. Dining table (wood) - TBD
4. Veranda furniture and wicker garden set (all new) could be sold for EUR 1500.

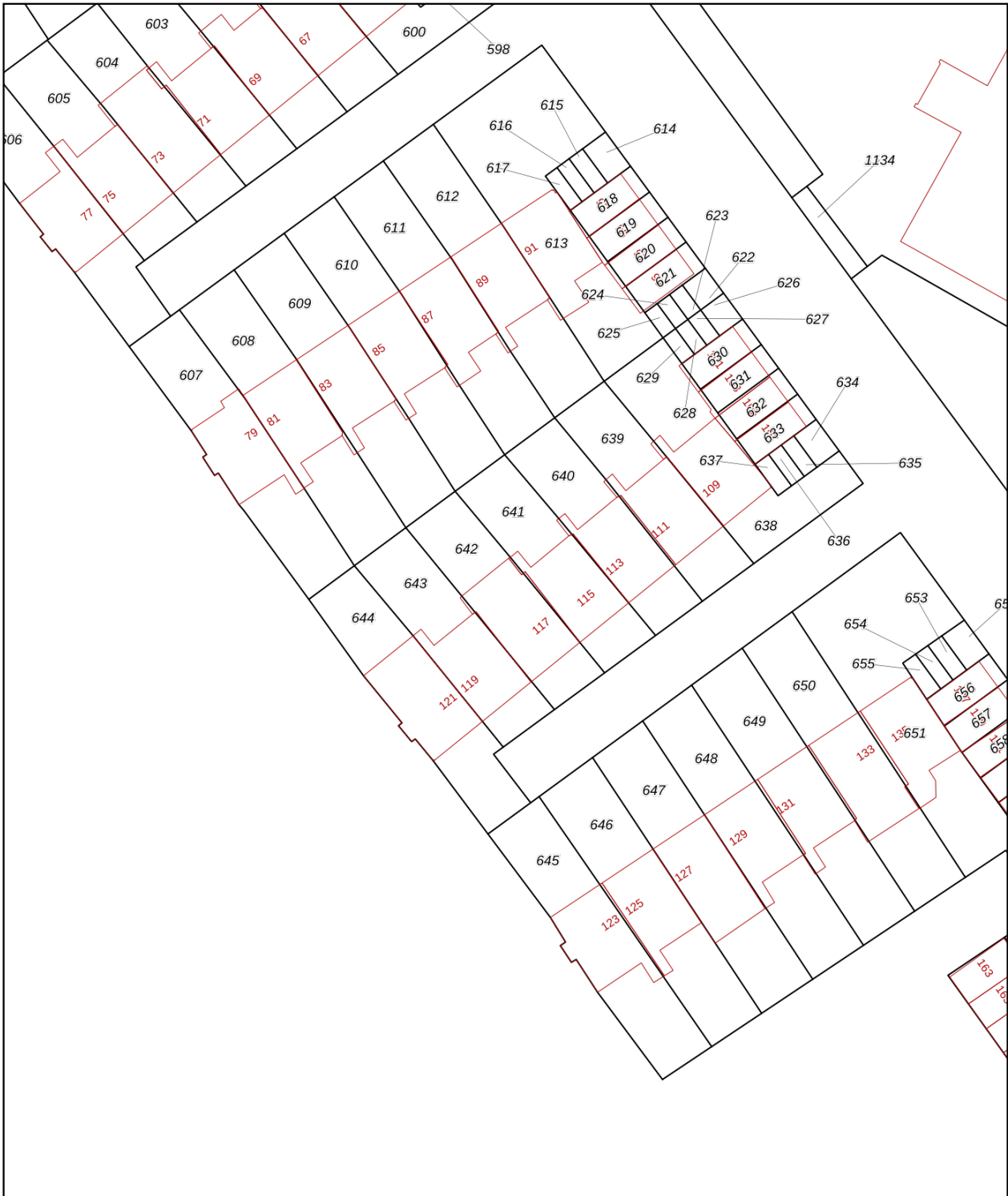



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Gravenhage Sectie AS Perceel 642</p> <p>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.</p>	
--	--	---

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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](https://www.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](https://www.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.