

TE KOOP

Isabella van Portugallaan 7

's-Gravenhage



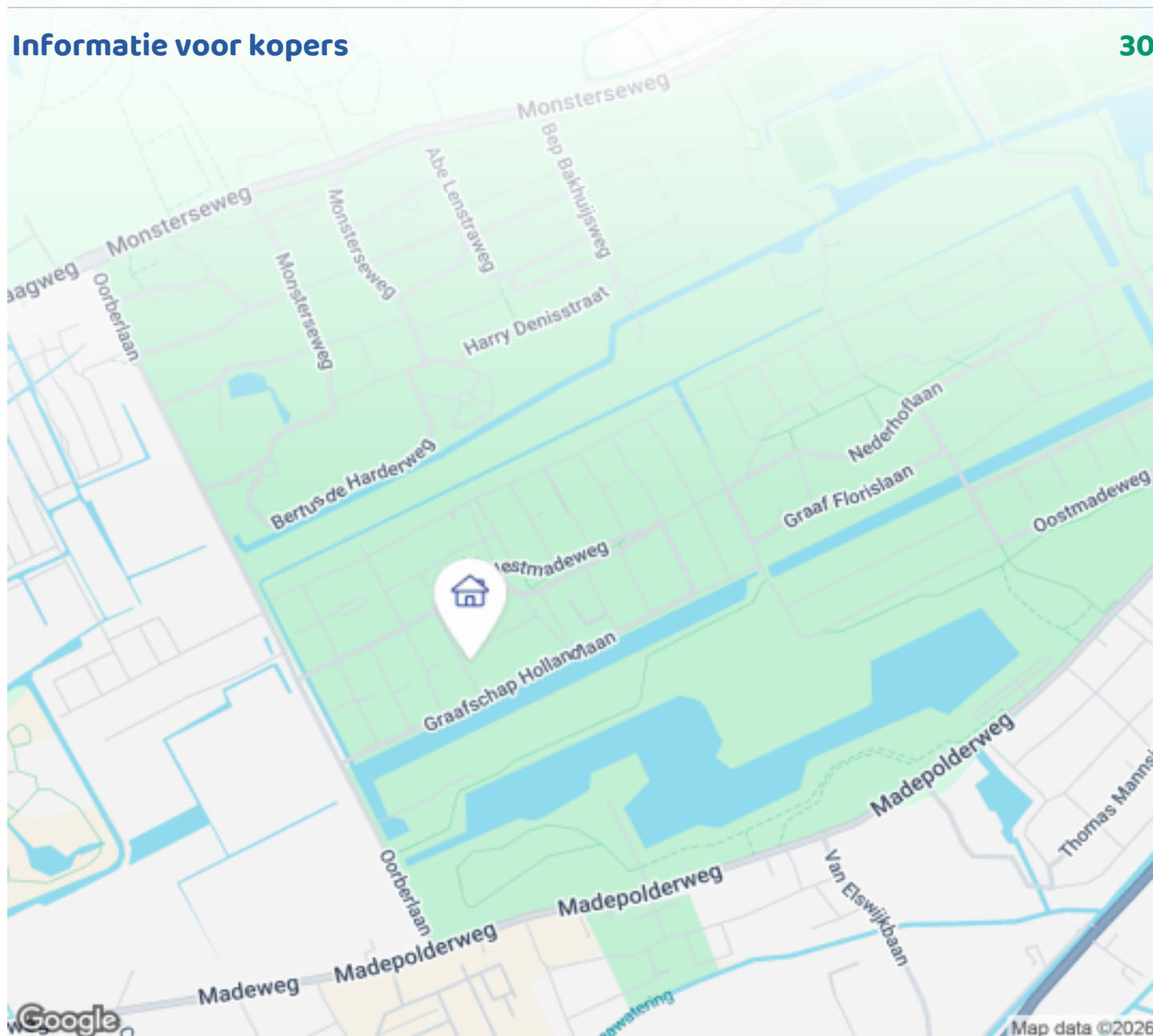
Vraagprijs

€ 795.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	19
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Isabella van Portugallaan 7, 's-Gravenhage

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Rust, luxe en extreem veel wooncomfort in een van de mooiste wijken van Den Haag.

Isabella van Portugallaan 7, 's Gravenhage - Prachtig, energiezuinig en instapklaar!

Gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Vroondaal, bieden wij u deze royale en moderne 5-kamerwoning aan. Gebouwd in 2024 met oog voor detail en voorzien van alle luxe en comfort die u zich maar kunt wensen. De woning heeft een woonoppervlakte van 139 m² en is gasloos, bodemwarmtepomp met vloerverwarming en koeling door de gehele woning. Met maar liefst 14 zonnepanelen, een WTW-unit en energielabel A++++ is deze woning niet alleen luxe, maar ook bijzonder energiezuinig.

De gehele begane grond als eerste verdieping hebben gestucte plafonds en luxe stompe deuren.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ideaal gelegen met verrassend veel groen in de omgeving waardoor de wijk een parkachtige uitstraling heeft. Tegelijkertijd zijn scholen, winkels, sportverenigingen, openbaar vervoer en uitvalswegen goed bereikbaar. Op loopafstand aan het begin van de wijk zijn een Albert Heijn, bakkerij, huisartsenpraktijk en Kindcentrum Vroondaal met een basisschool, kinder- en buitenschoolse opvang. Boulevard, duinen en het strand van Kijkduin en Monster zijn op ca. 10 fietsminuten.

Indeling: (zie voor maatvoering de plattegronden)

De hal biedt toegang tot de meterkast, technische ruimte, een modern toilet en de ruime, lichte woon-/eetkamer. De voorgelegen woonkamer beschikt over een trapkast en geniet van prachtige lichtinval door de erker aan de voorzijde van de woning.

Dankzij de twee openslaande deuren staat de woonkeuken in directe verbinding met de zonnige achtertuin, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een fijne binnen-buitenbeleving. De gehele begane grond heeft een tegelvloer formaat 120x120. De moderne riante woonkeuken met eiland en veel opbergruimte is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een BORA inductiekookplaat, ingebouwde BORA vacumeerapparaat, een oven die kan stomen, bakken en opwarmen en nog veel meer, koelkast, vaatwasser en Quooker.

De speelse en complete achtertuin beschikt over een berging en een achterom die direct uitkomt op het achtergelegen parkeerterrein met een eigen parkeerplaats dicht bij de poortdeur.

Trap naar eerste verdieping:

Overloop, de gehele eerste verdieping is voorzien van dezelfde tegelvloer (90x90) als op de begane grond. Aan de voorzijde riante slaapkamer met openslaande deuren naar balkon en een ruime luxe badkamer en suite met toilet, inloopdouche en wastafelmeubel. Met een tweede ruime slaapkamer aan de achterzijde.

Trap naar tweede verdieping:

De tweede verdieping beschikt over nog eens twee zeer ruime slaapkamers. Daarnaast bevindt zich hier een praktische was-/technische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, de cv-installatie, mechanische ventilatie, de omvormer van de zonnepanelen en een dubbele wastafel. Dankzij de royale afmetingen is deze verdieping ideaal als slaapverdieping, thuiswerkplek of hobbyruimte. Er zijn aan beiden kanten opbergschotten met vloerbedekking.

Buitenruimte:

De achtertuin is verzorgd aangelegd, met meerdere zitplekken, houten berging en achterom. Daarnaast beschikt de woning over een eigen parkeerplaats op het mandelige terrein.

Bijzonderheden:

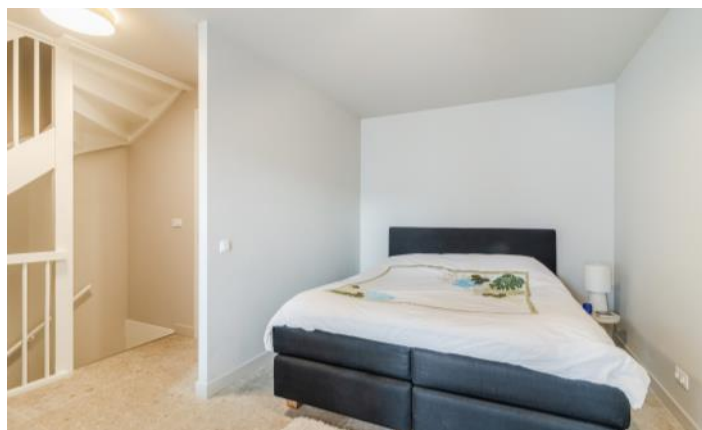
- Energielabel A++++
- Bouwjaar 2024
- Woonoppervlakte 140 m²
- Perceeloppervlakte circa 134 m²
- Voorzien van een warmtepomp, WTW installatie en vloerverwarming door gehele woning
- Gasloos woonhuis - 14 zonnepanelen
- Gelegen op eeuwigdurende erfpachtgrond. Te betalen canon bedraagt €1192,60 per jaar
- Vier zeer ruime slaapkamers
- Ruime tuin met achterom
- Eigen parkeerplaats met de mogelijkheid voor het plaatsen van een elektrische laadpaal, VvE bijdrage ca. €10 per maand
- Houten berging van circa 8 m² welke is voorzien van elektra
- Moderne woning met hoog afwerkingsniveau
- Oplevering in overleg
- Notaris keuze koper, regio Den Haag
- In overleg een groot deel van de meubels en apparatuur over te nemen







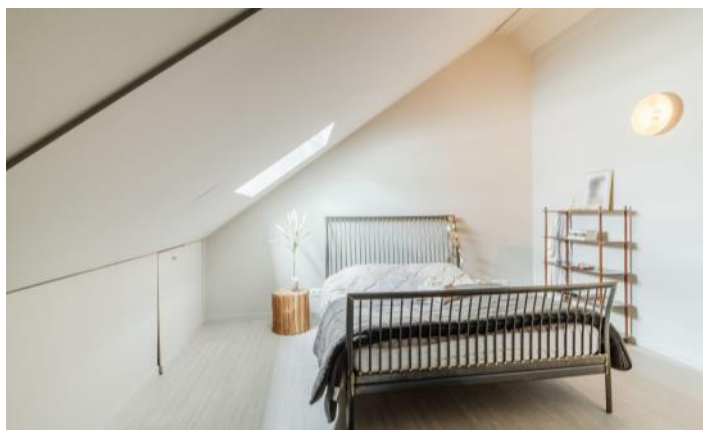
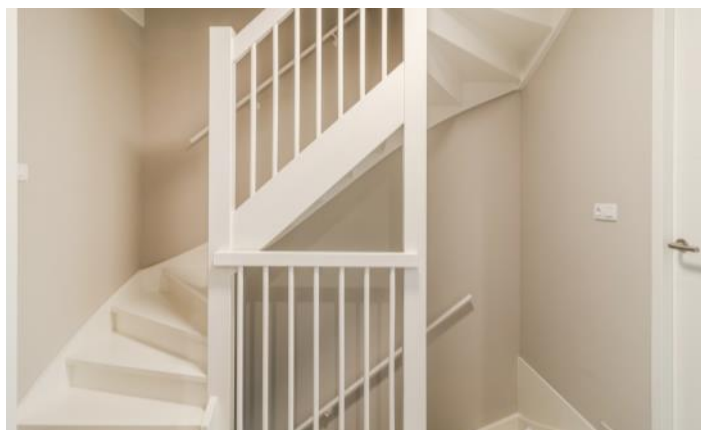
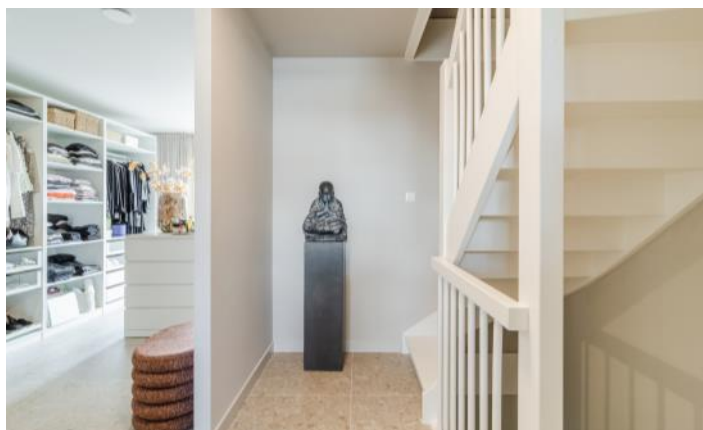




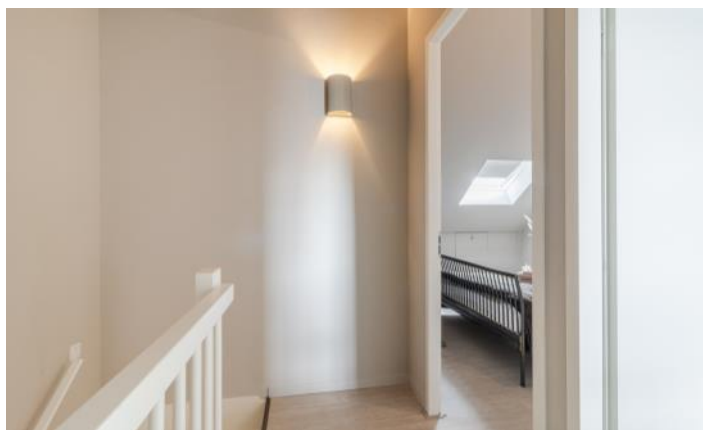
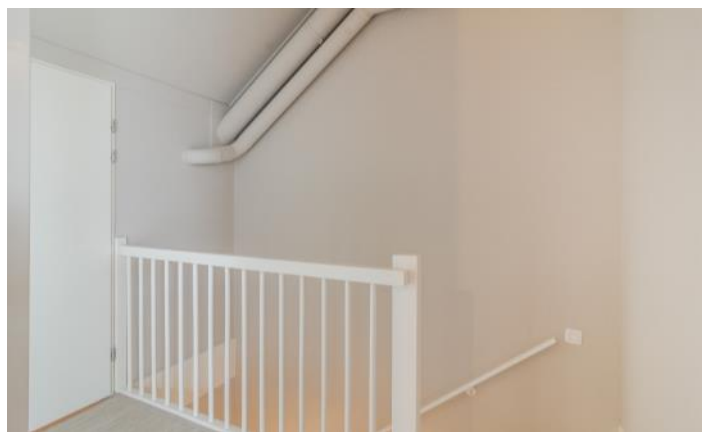
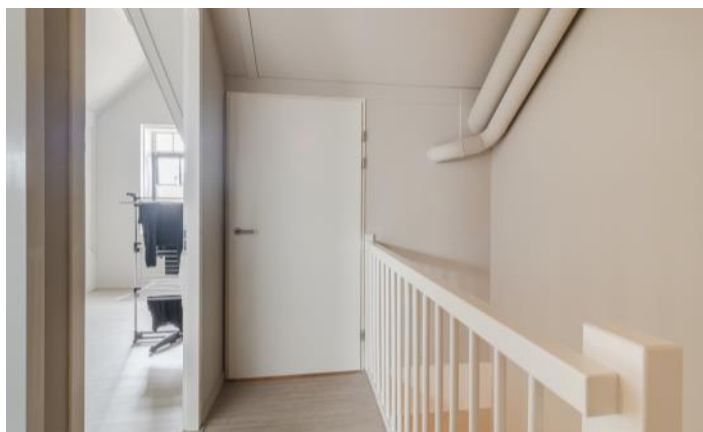










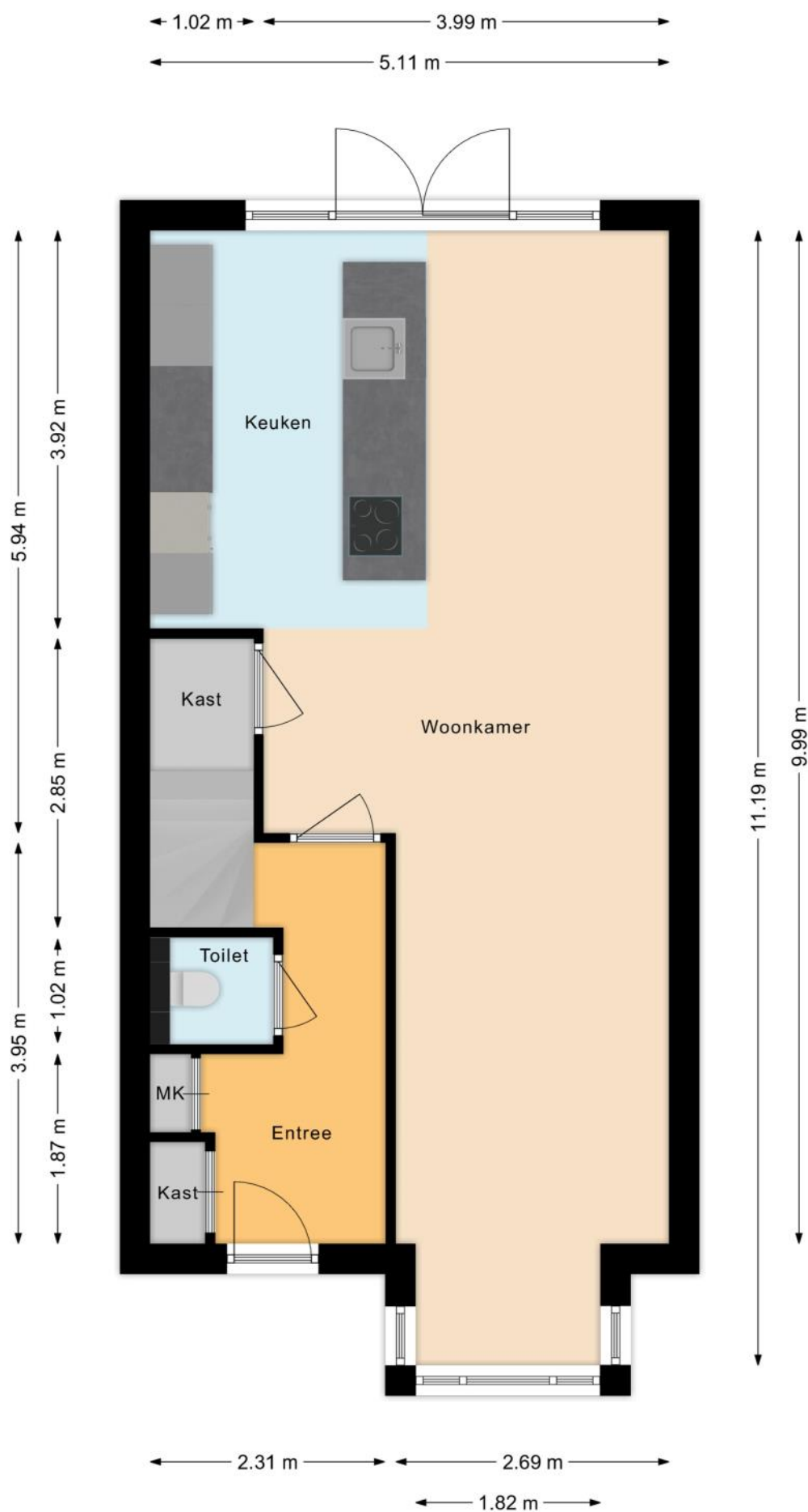




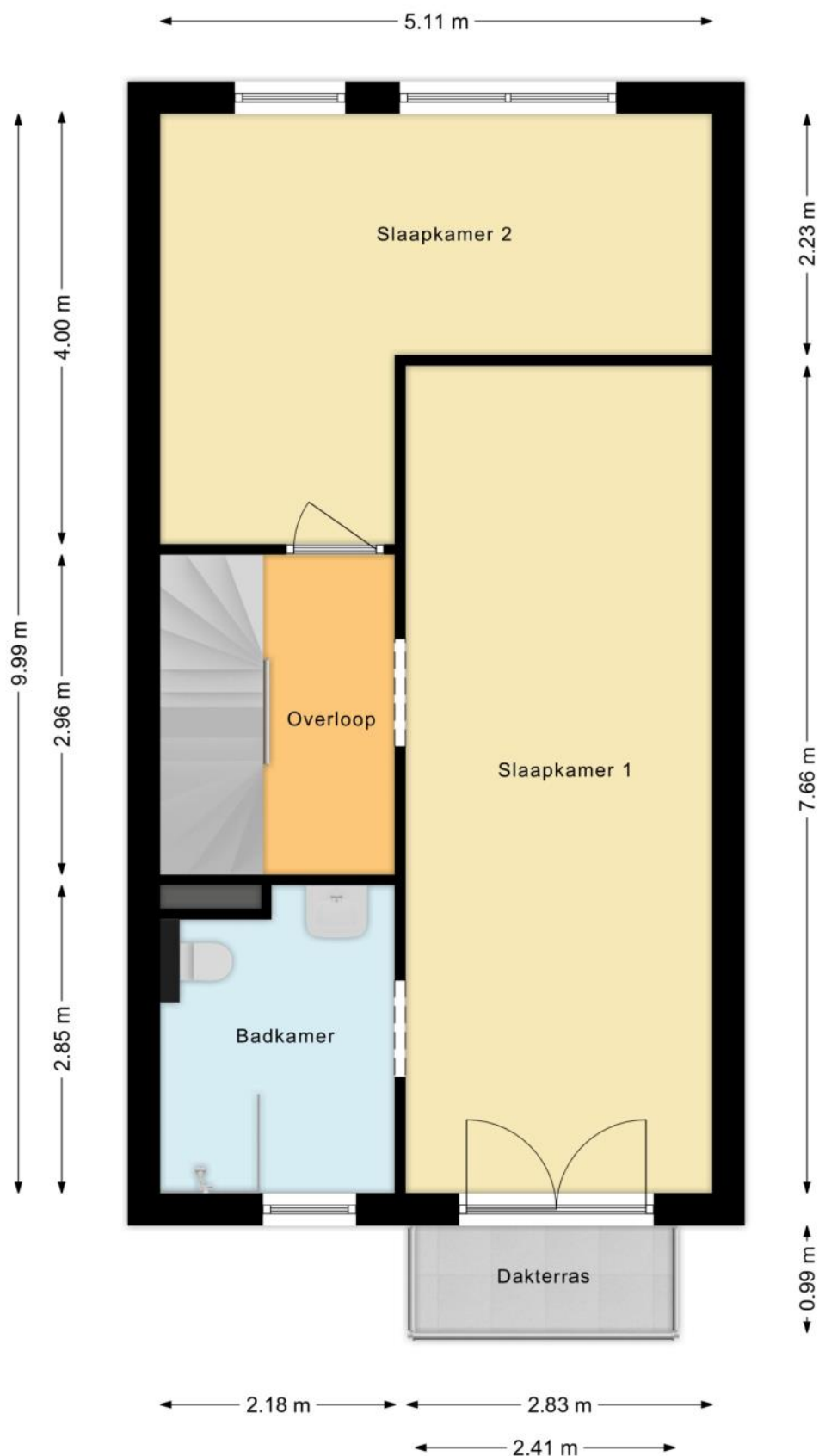




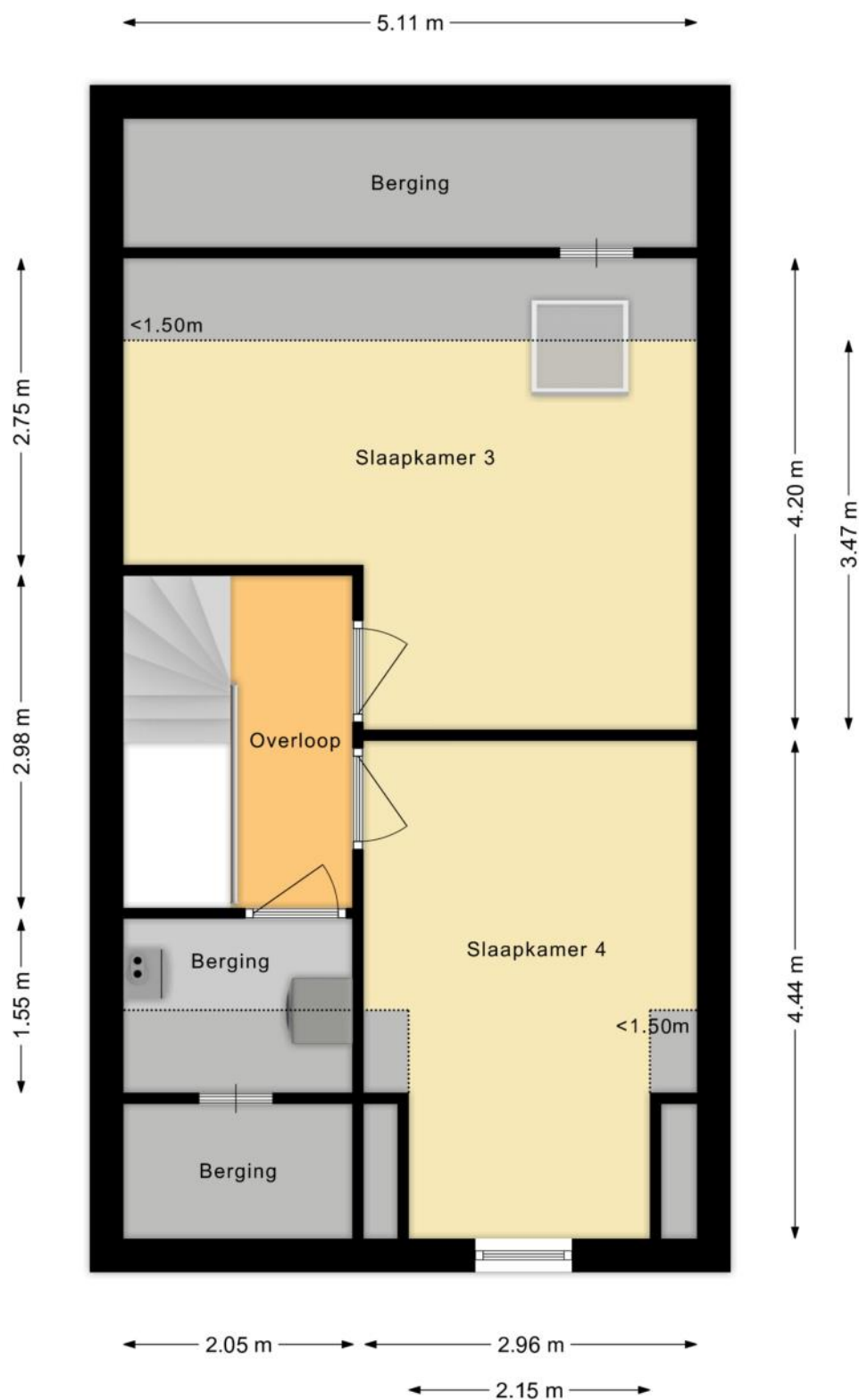
PLATTEGRONDEN



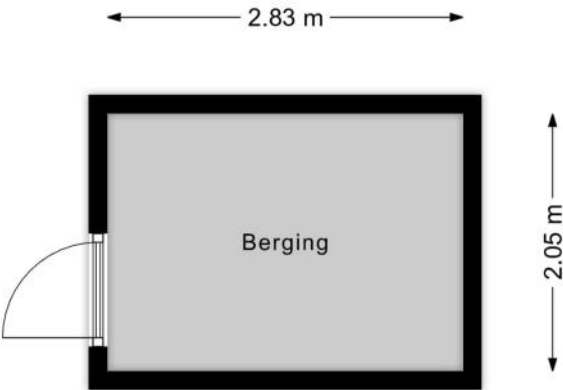
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2024
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	506 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	139 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 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, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

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	Achtertuin, Voortuin
Achtertuin	64 m ² (11,8m diep en 5,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

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

Garage

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

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Loosduinen K 4617

Oppervlakte	135 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting			●
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires			●
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Eettafel + stoelen ter overname

Wasmachine en droger ter overname



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



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Loosduinen

Sectie K

Perceel 4617

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 28 augustus 2026
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.