TE KOOP

Pluimzegge 31

's-Gravenhage



Vraagprijs

€ 840.000

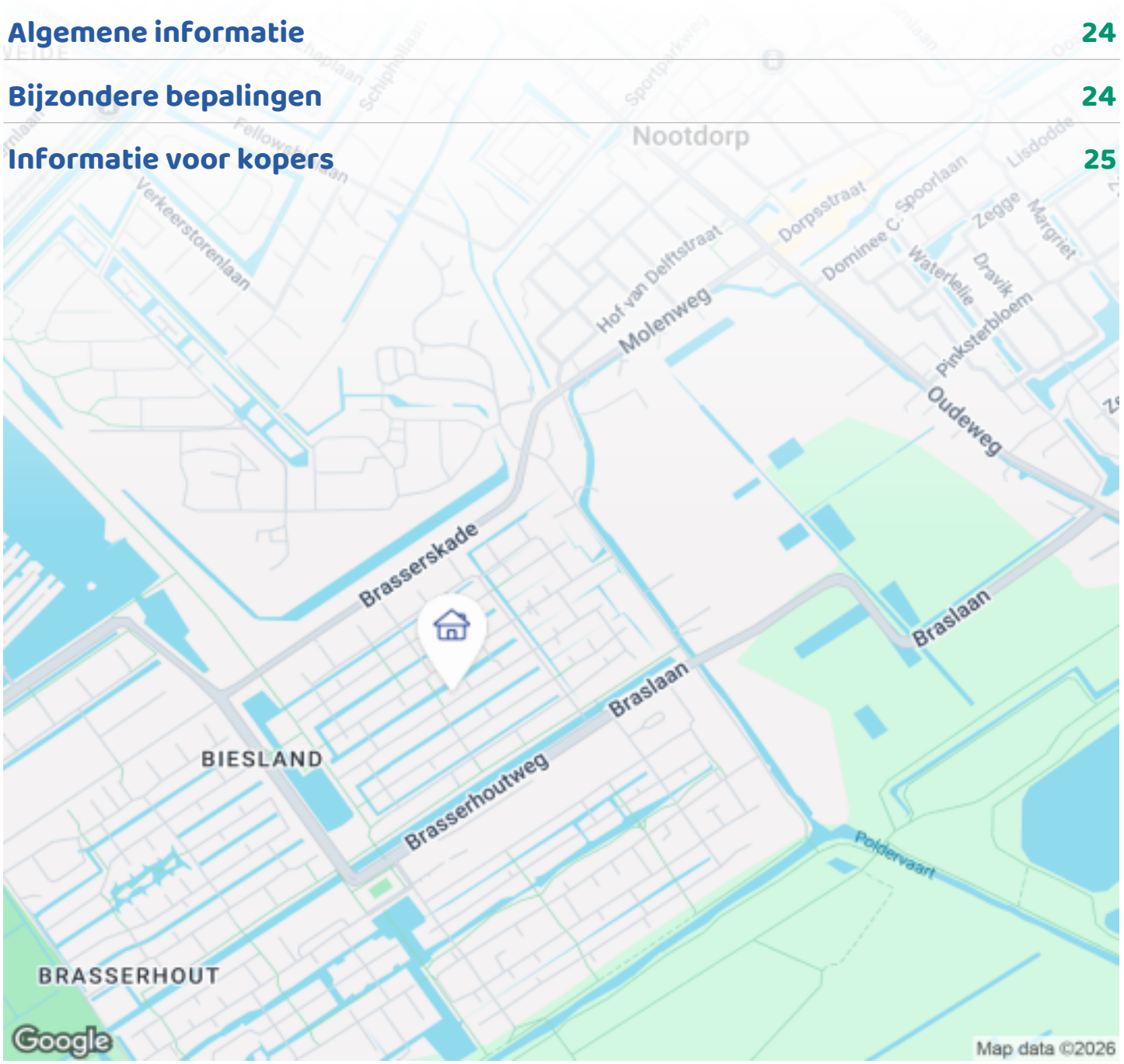
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Indrukwekkende en royale twee-onder-een-kapwoning met 3 woonlagen, vier slaapkamers, twee badkamers, een fraai aangelegde tuin voor en achter de woning, berging en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, gelegen in een rustige, kindvriendelijke en groene woonomgeving.

Deze statige woning uit 2005 biedt maar liefst circa 155m² woonoppervlakte. De woning is uitstekend onderhouden en beschikt over een moderne keuken (2022), twee moderne badkamers, energielabel A++, 26 zonnepanelen en stadsverwarming. Op de eigen oprit met carpoort is ruimte voor twee auto's en bovendien is er een laadpaal aanwezig. Dankzij de rustige ligging, de ruime voor en achtertuin geniet u hier volop van rust, ruimte en privacy.

De woning bevindt zich in de zeer geliefde en kindvriendelijke buurt De Bras in de wijk Ypenburg en is daarmee ideaal voor gezinnen die comfortabel willen wonen in een rustige, maar tegelijkertijd centraal



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gelegen omgeving. Op korte afstand bevinden zich diverse recreatie- en natuurgebieden waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen en ontspannen. Ook winkelcentra, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn in de directe omgeving aanwezig. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn Den Haag, Delft en de overige grote steden uitstekend bereikbaar met de auto, fiets en openbaarvervoer.

Begane grond

Via de ruime entree bereikt u de hal met garderoberuimte en modern toilet. De royale woonkamer vormt samen met de open keuken het hart van de woning. Dankzij de indrukwekkende afmetingen is er volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel.

De moderne keuken uit 2021 bevindt zich aan de achterzijde van de woning en staat in open verbinding met de woonkamer. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een ATAG magnetron, ATAG oven, Samsung koel-/vriescombinatie, Siemens vaatwasser, AEG inductiekookplaat en een Selsiuz heet waterkraan.

De pas gerenoveerde woonkamer is bijzonder licht en ruim opgezet. De fraaie raampartijen en openslaande deuren van vloer tot plafond aan de voor- en achterzijde zorgen voor een overvloed aan natuurlijk daglicht en creëren een prachtige verbinding met de tuin. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot het buitenleven.

Een echte blikvanger in de woning is de stijlvolle wenteltrap. Door de open opzet en de grote hoeveelheid daglicht ontstaat een ruimtelijke, loftachtige sfeer die bijdraagt aan de luxe uitstraling van de woning.

De fraai aangelegde achtertuin op het noordwesten biedt zeker zomers op elk moment van de dag een heerlijke plek in de zon of juist in de schaduw. In de voortuin geniet u van de ochtend- en middagzon, terwijl de achtertuin vanaf de vroege middag tot in de avond volop zon biedt. Dankzij de vrije ligging ervaart u hier veel privacy. Voor extra comfort en ontspanning beschikt de woning over een elektrische hottub met warmtepomp.

Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde biedt volop comfort en ruimte. De tweede kamer aan de achterzijde is eveneens van goed formaat en uitermate geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad en een dubbele wastafelmeubel. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat toilet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over nog eens twee ruime slaapkamers, verdeeld over de voorzijde van de woning. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een tweede moderne badkamer, voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel.

Op de overloop is een praktische kast aanwezig met aansluitingen voor de wasmachine en droger, aangevuld met extra bergruimte. Dankzij de vier slaapkamers en twee badkamers biedt deze woning volop mogelijkheden voor een groot gezin, thuiswerken of het creëren van hobby- en logeerkamers.

Buitenruimte

Op het eigen perceel bevindt zich tevens een praktische berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuin- en huishoudelijke spullen. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met carpoort en parkeergelegenheid voor twee auto's plus voorzien van een eigen laadpaal.

Kortom: een uitstekend onderhouden, duurzame en

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zeer royale gezinswoning met vier slaapkamers, twee badkamers, een prachtige tuin, hoogwaardige afwerking en een schitterende ligging in het groene en kindvriendelijke De Bras, Ypenburg.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 2005
- Woonoppervlakte circa 155 m² (conform Meetinstructie)
- Perceeloppervlakte circa 280 m², eigen grond
- 4 slaapkamers
- berging
- Gelegen aan het water
- Parkeren voor 2 auto's op eigen terrein met laadpunt
- Energielabel A++ (geldig t/m 21-08-2036)
- 26 zonnepanelen (opbrengst 2025: 7.718 kWh)
- Verwarming d.m.v. stadsverwarming
- extra ampere aansluiting aanwezig
- Uitstekend onderhouden
- Rustige en groene kindvriendelijke woonomgeving met speeltuinscholen, sportverenigingen, wandelparken en groengebieden in de directe omgeving

Oplevering: in overleg 2de kwartaal 2027



FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S













FOTO'S

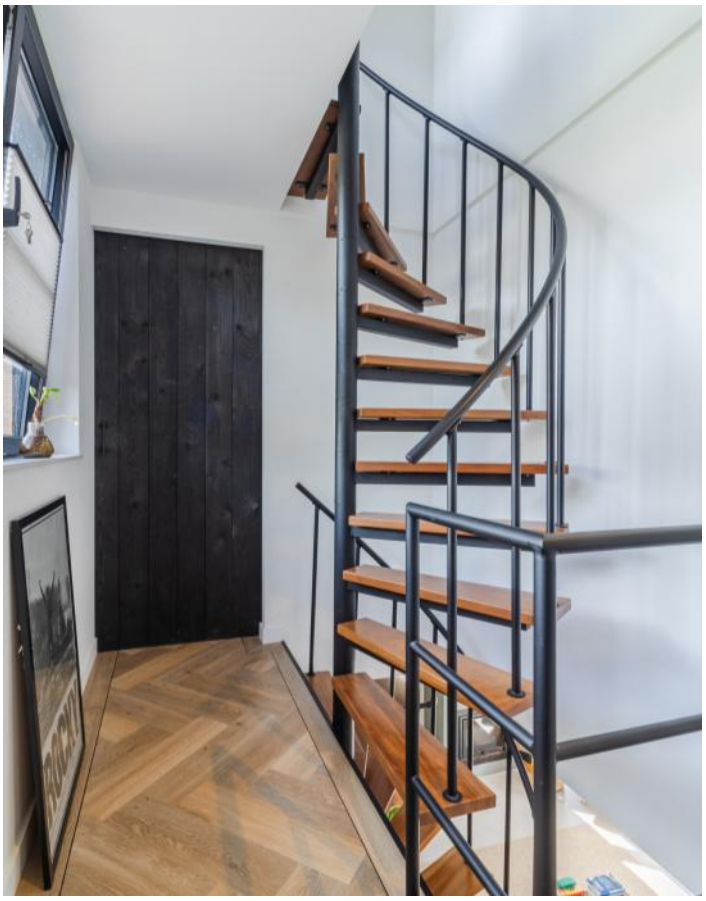


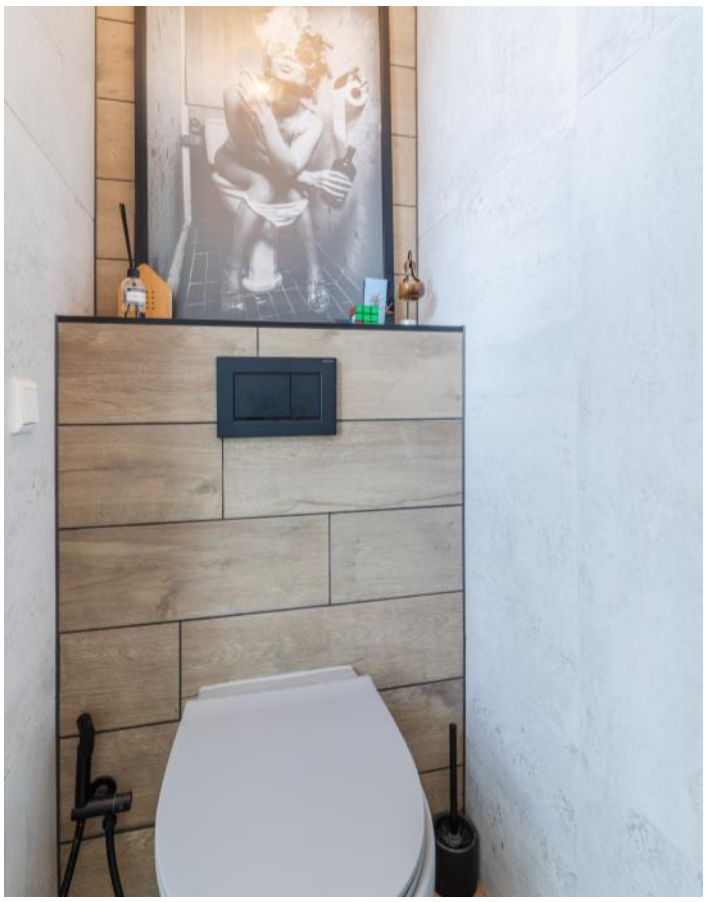


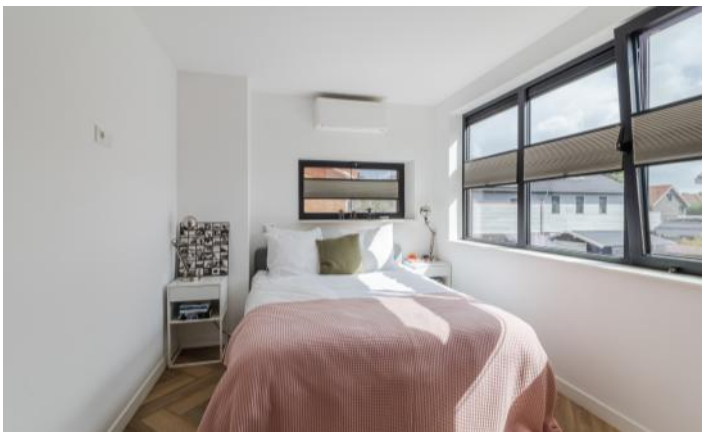


FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S











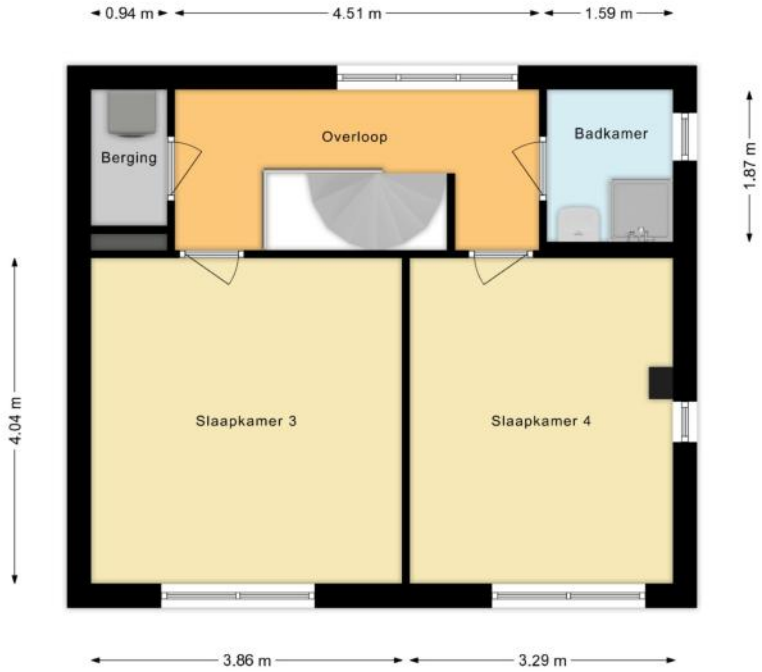
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Herenhuis, Gesch. 2-onder-1-kapwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2005**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**280 m²**
Inhoud	**593 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**155 m²**
Overige inpandige ruimte	**11 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**17 m²**

*** 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 2 aparte toiletten**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels, 2 inloopdouches**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**A++**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd, HR-glas**
Verwarming	**Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming, Houtkachel**
Warm water	**Elektrische boiler eigendom, Stadsverwarming**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**105 m² (9,6m diep en 10,9m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noordwesten**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Aangebouwd hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra, Met vliering**

Garage

Soort	**Carport**
Voorzieningen	**Elektra**

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage BH 2659

Oppervlakte	**280 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> - Bij de verkoop is tevens de Hottub in de achtertuin inbegrepen

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Hottub, tuinmeubels



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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	's-Gravenhage
Sectie	BH
Perceel	2659

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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 welover-wogen 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

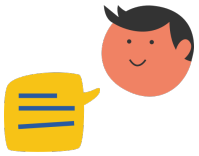
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.