

TE KOOP

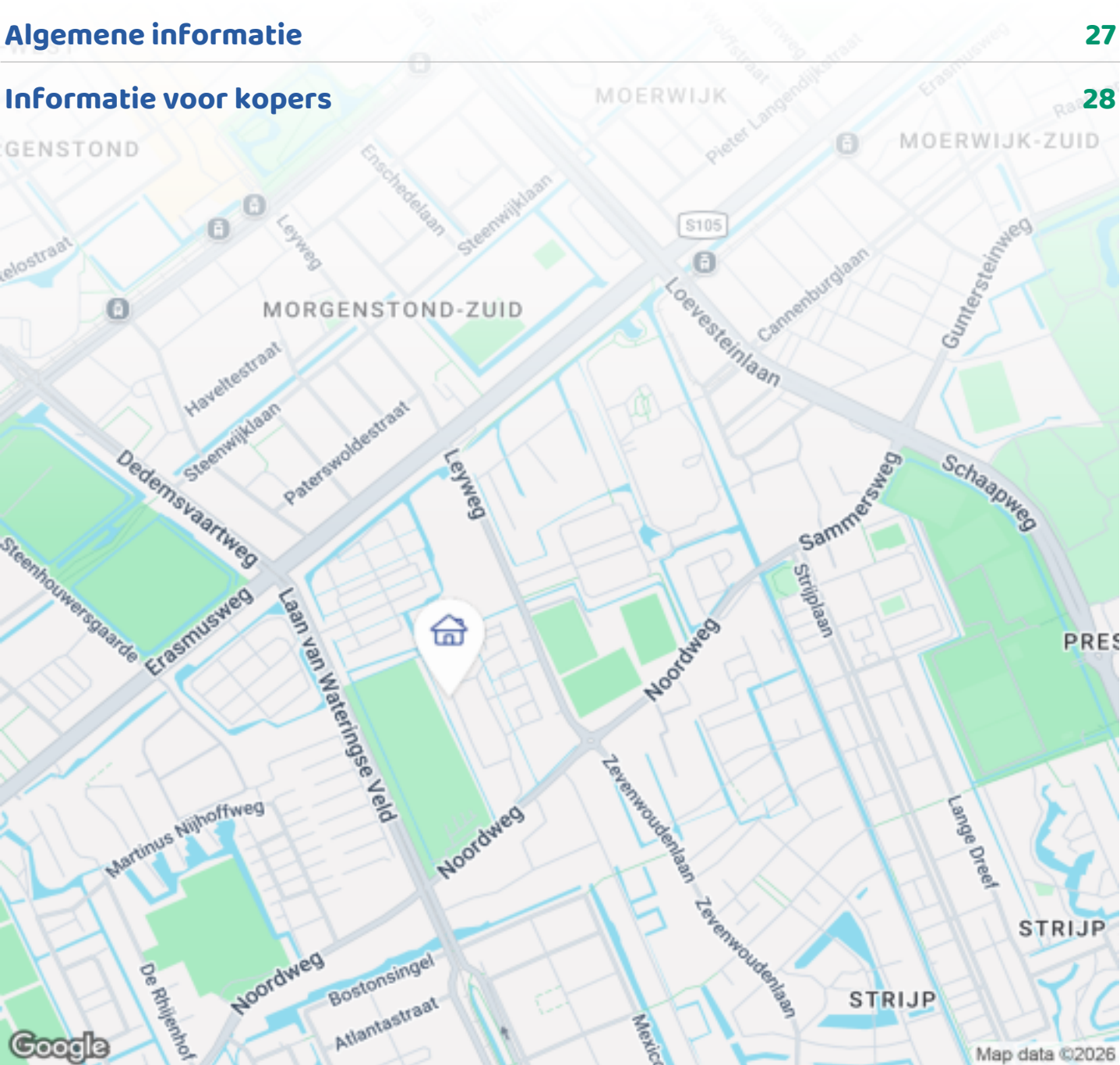
Laura Wernet-Paskelhof 6

's-Gravenhage



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Laura Wernet-Paskelhof 6, 's-Gravenhage

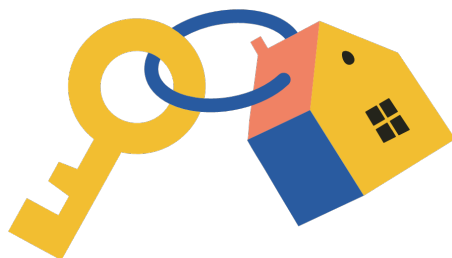
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



OMSCHRIJVING

Rustig wonen aan een hofje, een terras aan het water, een ruime woning met maar liefst 6 slaapkamers? Zoek niet verder, deze woning in Den Haag heeft het allemaal!

Deze vrijwel nieuwe, energiezuinige gezinswoning uit 2024 is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving. Het huis is neutraal afgewerkt en praktisch ingedeeld. Door de comfortabele leefruimtes is dit een ideale woning voor (grote) gezinnen die zorgeloos willen genieten van modern wooncomfort. De woning beschikt over energielabel A++++, zes slaapkamers, heeft vrij uitzicht aan de achterzijde en ligt aan een autoluw hofje in Den Haag. Kinderen kunnen hier veilig voor de deur spelen en op korte loopafstand bevinden zich diverse speeltuinen. Den Haag en de omringende omgeving zijn vanuit hier zeer goed bereikbaar. Binnen 5 tot 10 minuten lopen of fietsen bent u bij de tramhalte aan de Laan van Wateringse Veld, waar tramlijn 16 u rechtstreeks naar hartje Den Haag brengt. Diverse buslijnen bedienen de



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

omgeving en verbinden u efficiënt met Delft, Rijswijk, Wateringen en omliggende wijken. Station Den Haag Moerwijk ligt op slechts 10 minuten fietsen en station Rijswijk is binnen 15 minuten te bereiken. Autosnelweg A4 ligt op nog geen 10 minuten rijden.

INDELING

Begane grond:

Vanaf het hofje betreedt u het perceel via een overdekte veranda, met buitenverlichting en buitenkraan. Via de voordeur komt u binnen in de hal, met toegang tot de woon-eetkamer, meterkast, een vaste kast met de opstelplaats voor de warmtepomp met koeloptie en groot boiler (270 liter), een modern toilet met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping.

Aan de voorzijde treft u de complete, stijlvolle uitgevoerde keuken aan (Bruynzeel). De keuken is voorzien van zeer veel opbergruimte, inbouwapparatuur van Bosch (oven, combi-oven, vaatwasmachine, 4pits inductiekookplaat, afzuigkap) en een aparte opstelplaats voor een koelkast (niet inbegrepen) voorzien van wateraansluiting en eigen elektragroep. Vanuit de keuken heeft u via een deur rechtstreeks toegang tot de veranda, handig voor de boodschappen!

De lichte woon-eetkamer bevindt zich aan de achterzijde (richting het zuiden) en beschikt over meer dan voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een ruime eettafel. Onder de trap is een praktische bergkast gerealiseerd. Via de schuifpui bereikt u het houten achterterras, gelegen aan het water en met vrij uitzicht over groene natuur. Het terras is voorzien van verlichting, een buitenkraan en vaste kast. Natuur- en vogelliefhebbers komen hier aan hun trekken, met bijv. spechten en ijsvogels als regelmatige bezoekers!

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie grote slaapkamers, twee kamers aan de voorzijde en de master bedroom over de volle breedte aan de achterzijde van de woning. De centraal gelegen badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een ruime douchecabine en een dubbel wastafelmeubel met kasten. Daarnaast beschikt deze verdieping over

een separaat tweede toilet, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik.

Tweede verdieping:

Op de bovenste verdieping is in 2025 een dakkapel gerealiseerd, wat ruimte geeft aan een ruime 4e (voorzijde) en 5e (achterzijde) slaapkamer. De 6e slaapkamer (achterzijde) is thans in gebruik als waskamer, en geeft toegang tot een ruim bemeten bergvliering. In de vaste kast zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig, de warmteterugwininstallatie en de aansluiting van de zonnepanelen. De ruime overloop (voorzijde) krijgt door het grote raam veel daglicht en biedt ruimte aan bijvoorbeeld een leeshoek of speelruimte. Achter de knieschotten is extra bergruimte gerealiseerd.

Los van de woning, grenzend aan het parkeerterrein, is nog een externe berging aanwezig, voorzien van binnen- en buitenverlichting en elektra. Op de diverse parkeerterreinen in de wijk is voldoende parkeergelegenheid.

KENMERKEN

- Bouwjaar 2024
- Kamers 7 (waarvan 6 slaapkamers)
- Gebruiksoppervlak wonen 165 m² (NVM Meetinstructie)
- Externe bergruimte 5m²
- Perceeloppervlak 108 m²
- Erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht
- Energie label A++++
- De gehele woning is voorzien van driedubbele beglazing
- CO₂-detectie in de kamers aanwezig
- Het merendeel van de kamers beschikt over een eigen thermostaat
- Geheel geïsoleerd en optimaal wooncomfort in elk seizoen
- WTW-installatie aanwezig, warmtepomp met groot boiler, vloerverwarming én -koeling
- Niet bewoningsclausule maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst
- Gelegen in het bekroonde duurzame wijkconcept Proeftuin Erasmusveld, dat de SKG Award 2021 heeft

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gewonnen.

- Oplevering in overleg, per direct mogelijk

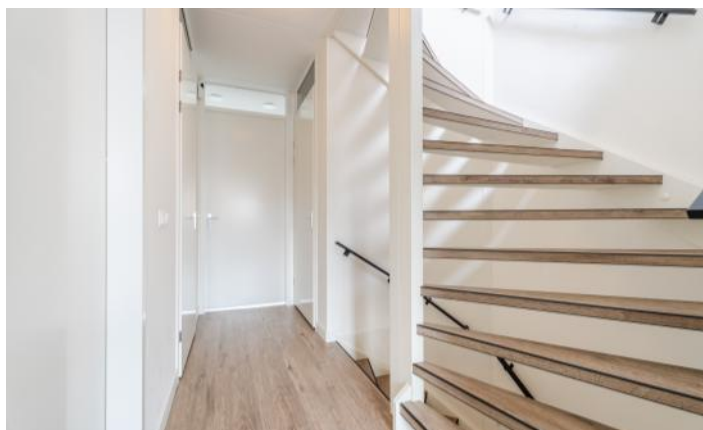
Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen
NVM-aankoopmakelaar in.

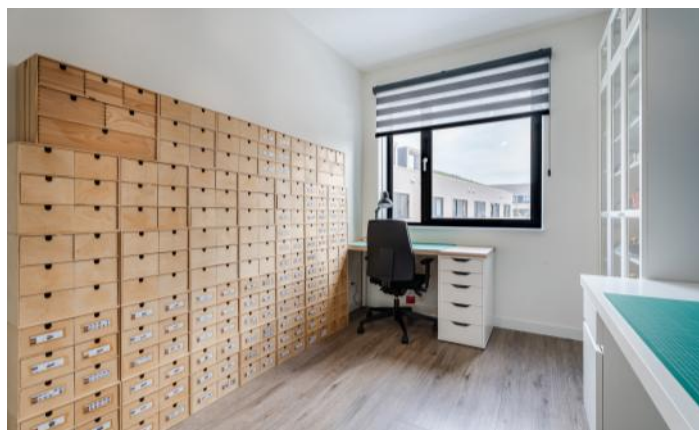


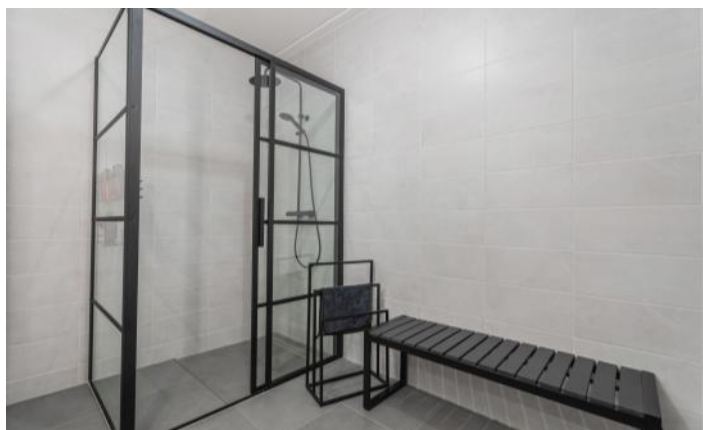
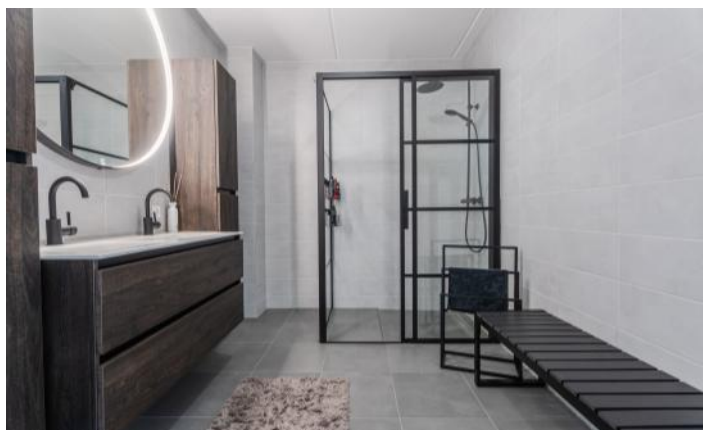


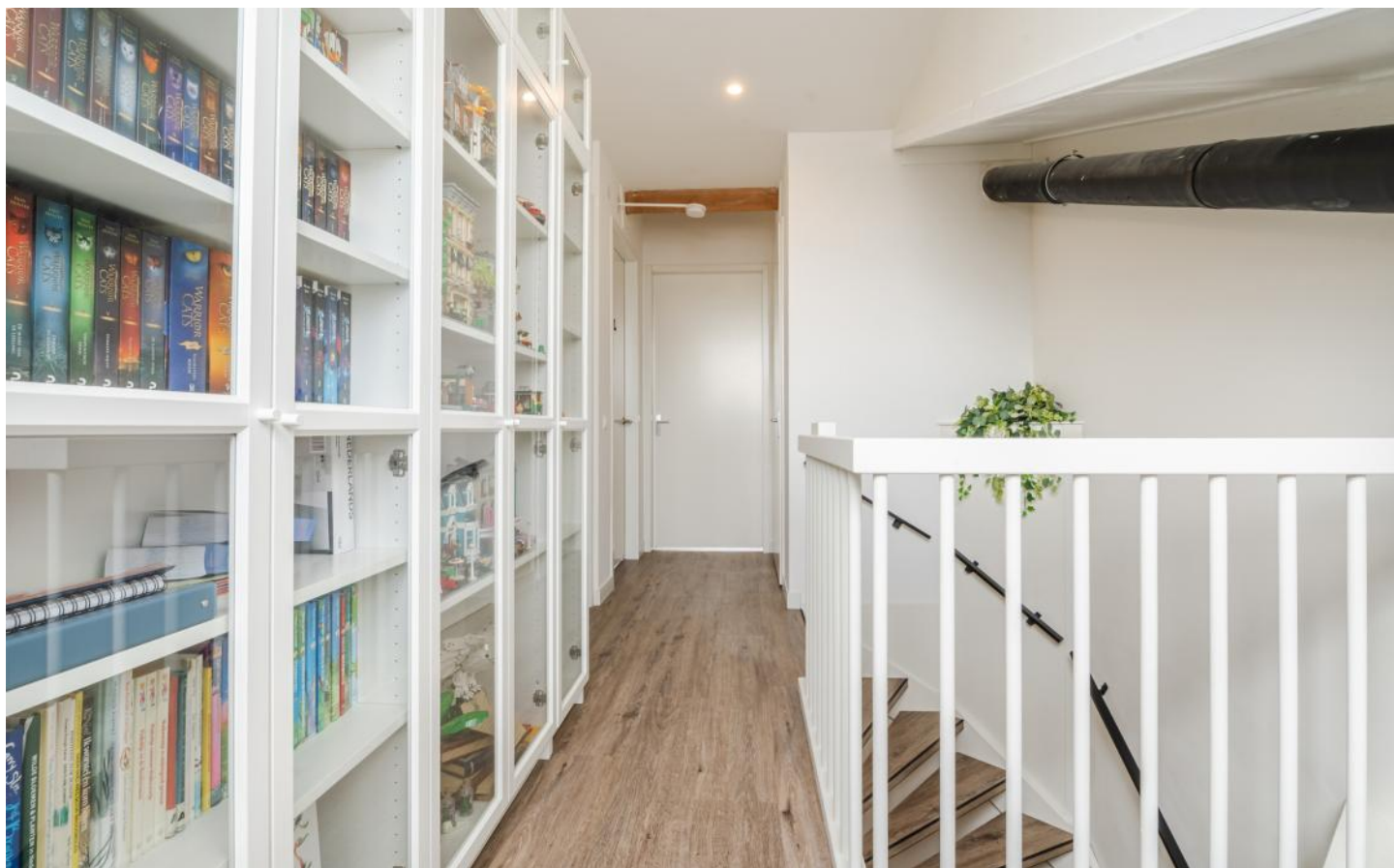


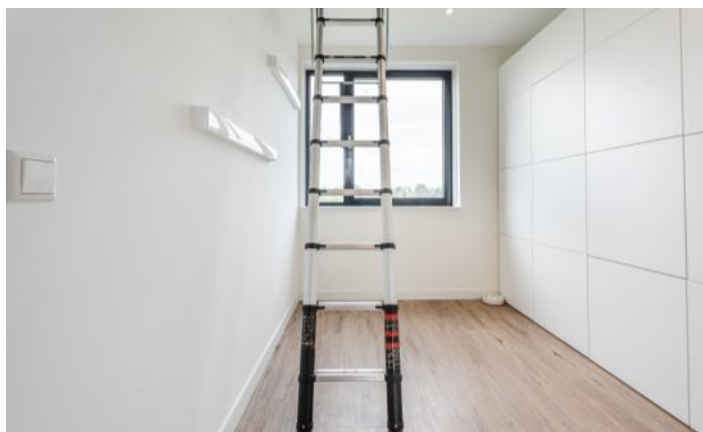


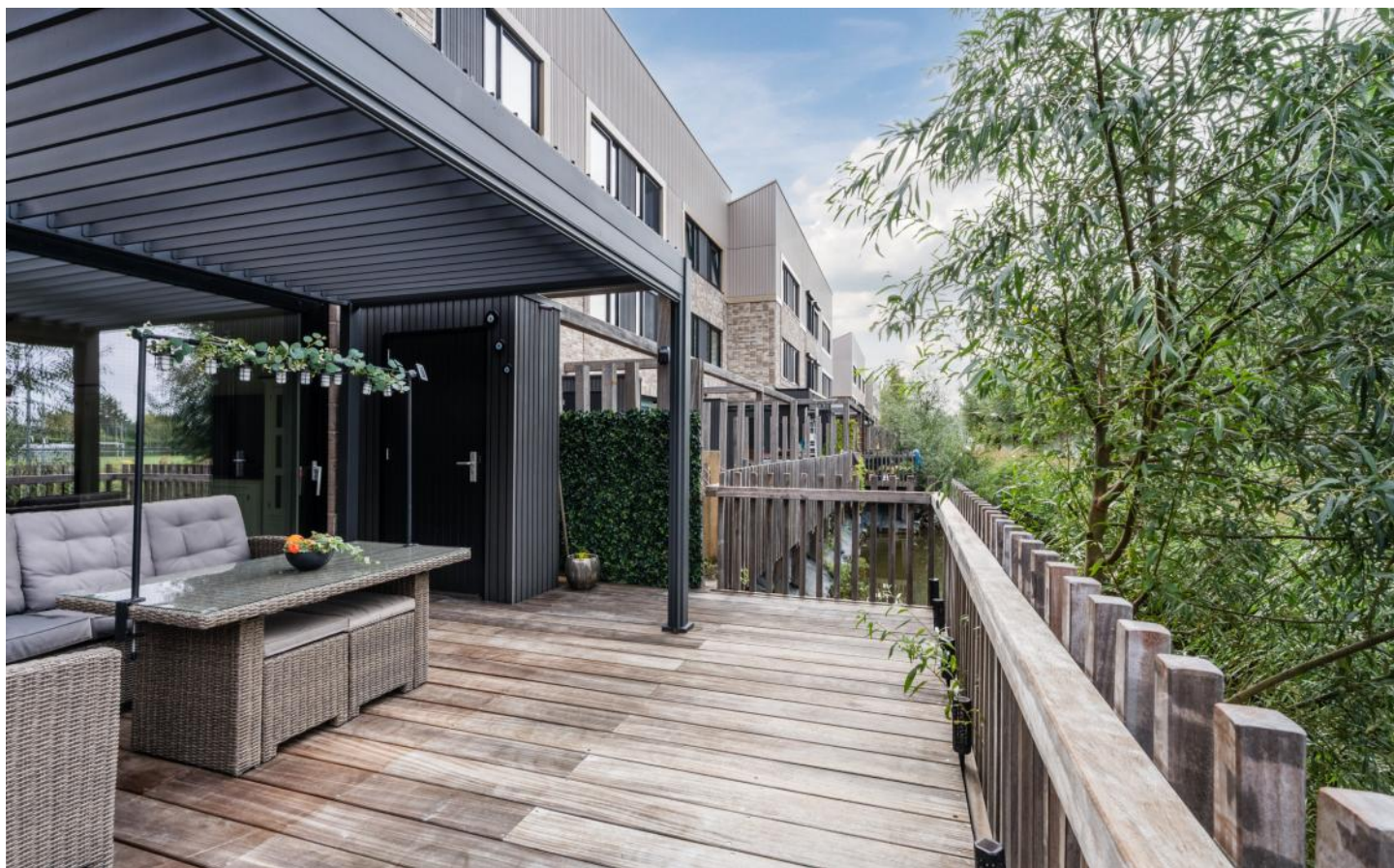






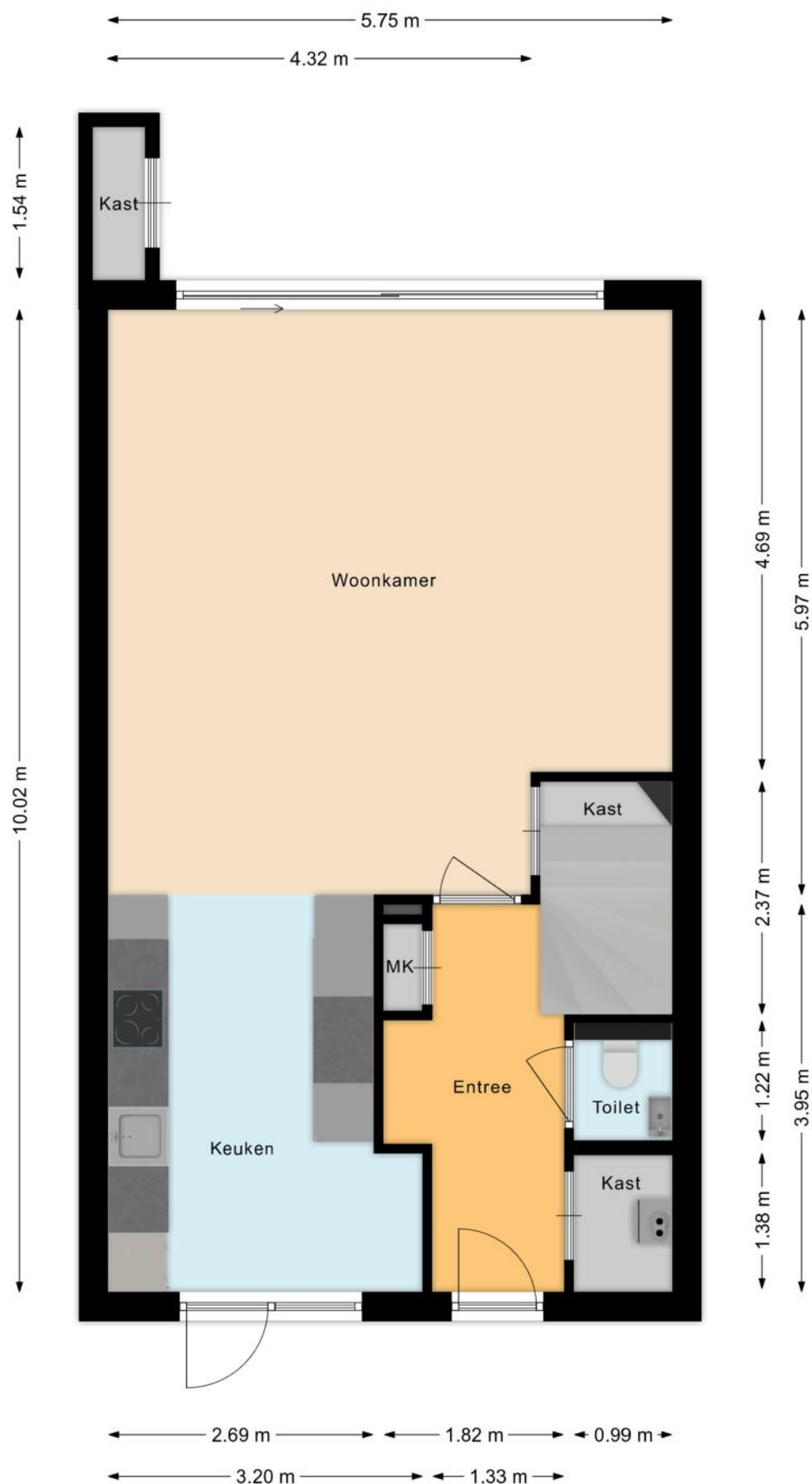




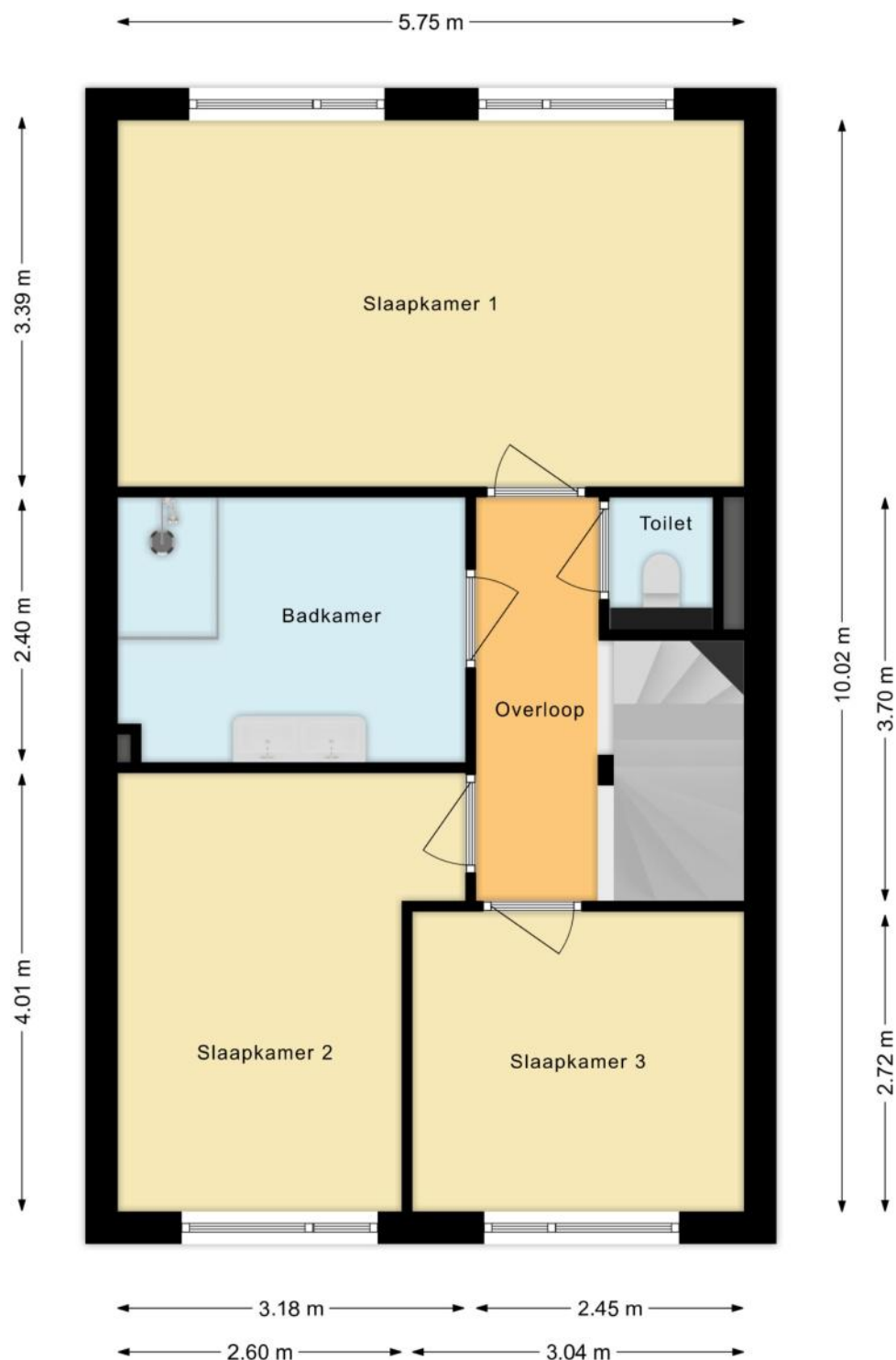




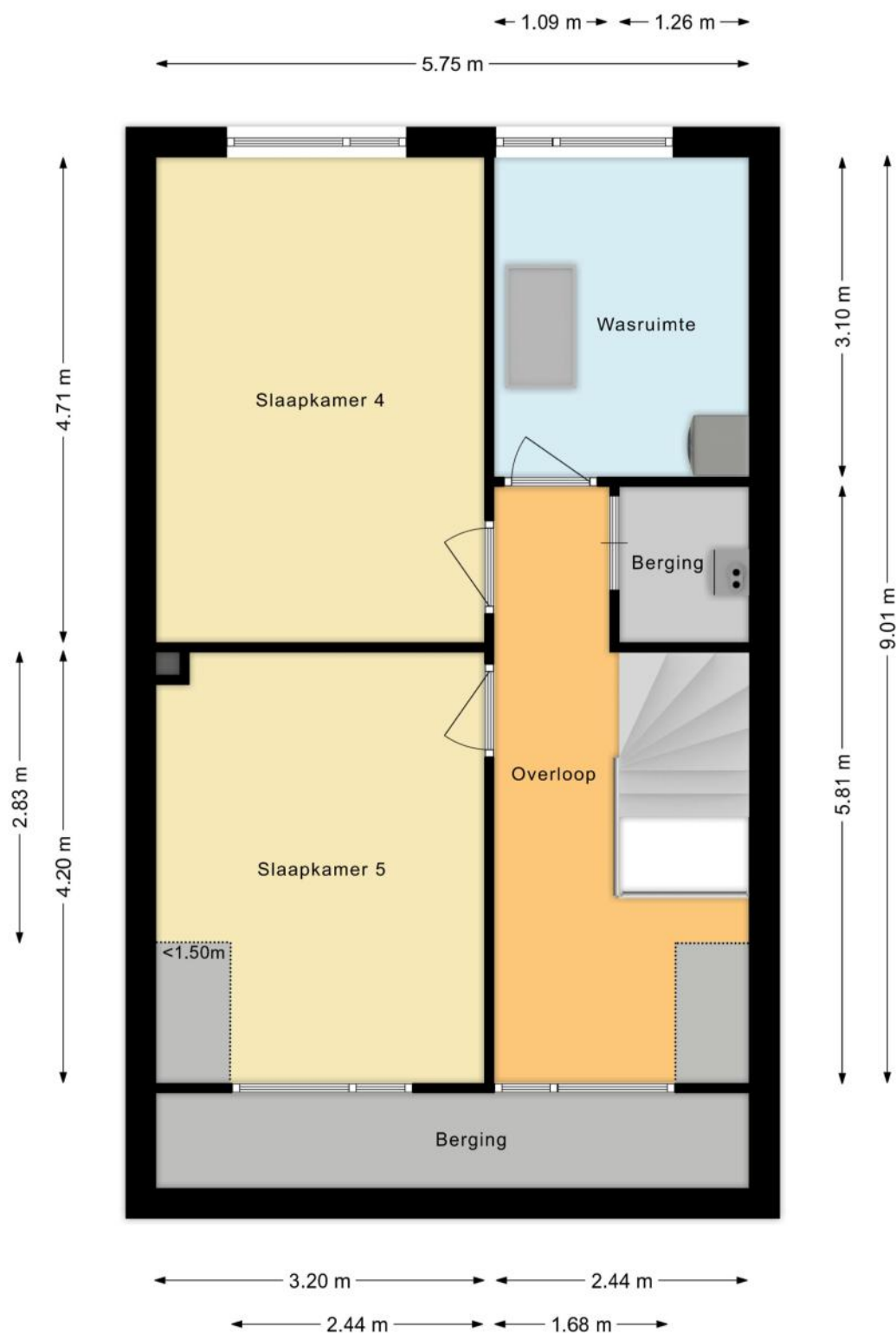
PLATTEGRONDEN



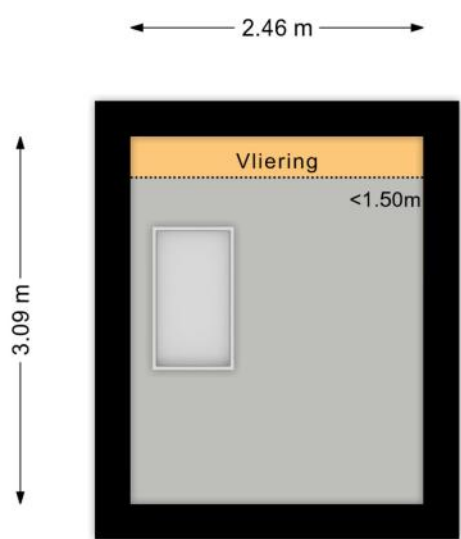
PLATTEGRONDEN



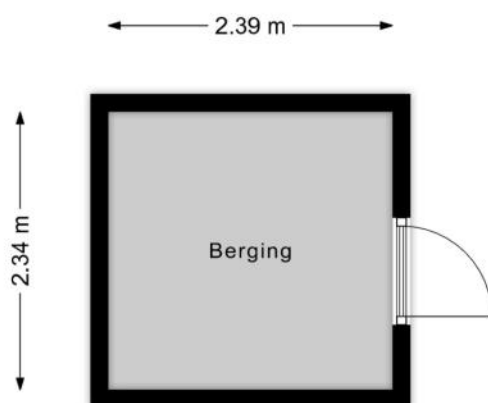
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2024
Soort dak	Lessenaarsdak

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	114 m ²
Inhoud	607 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	165 m ²
Overige inpandige ruimte	1 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	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A++++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	28 m² (4,7m diep en 6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage AX 10148

Oppervlakte	108 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

's-Gravenhage AX 10143

Oppervlakte	6 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter			●
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig			●
Horren			●
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

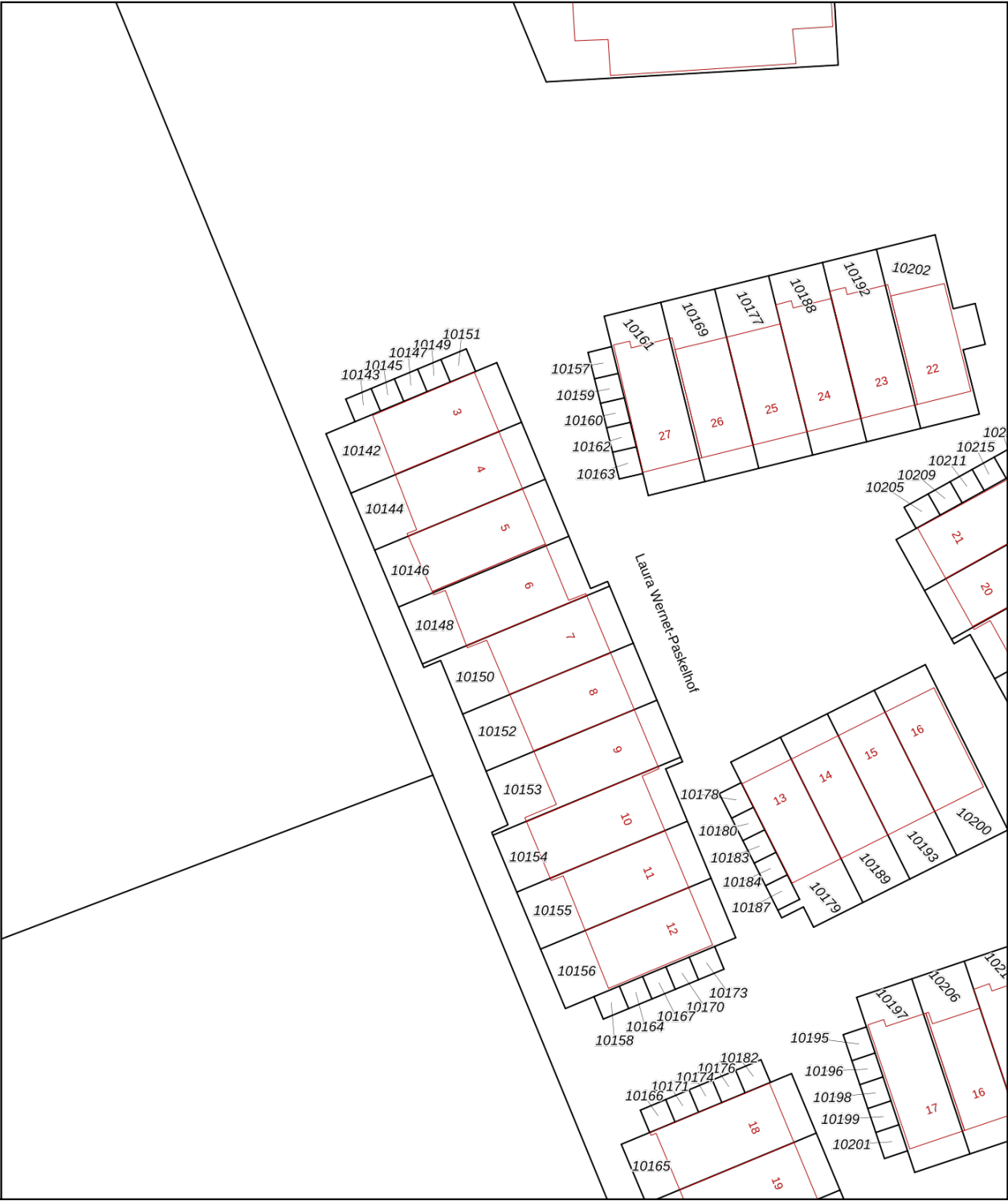


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage
Sectie AX
Perceel 10148

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

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.