

TE KOOP

Ellen Warmondhof 3

's-Gravenhage



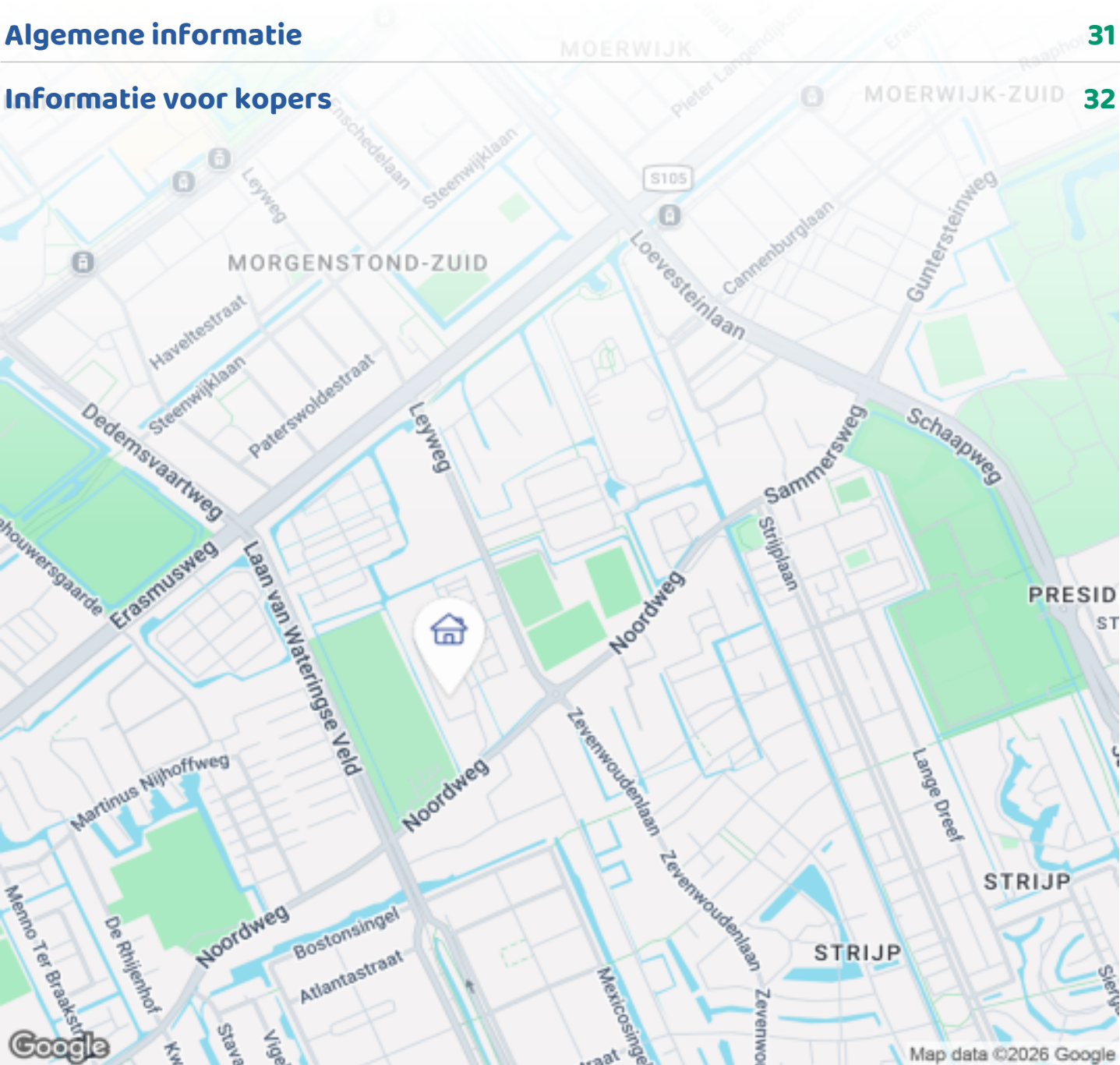
Vraagprijs

€ 775.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	18
Kenmerken	25
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	30
Algemene informatie	31
Informatie voor kopers	32



Woningbrochure: Ellen Warmondhof 3, 's-Gravenhage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

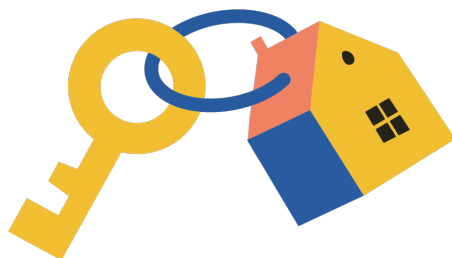


LUXE, RUIM EN UITERST ENERGIEZUINIG WONEN IN WATERINGSE VELD!

Op zoek naar een moderne, instapklare eengezinswoning met volop ruimte, een luxe afwerking en uitzonderlijk lage energielasten? Dan is deze prachtige woning uit 2024 in Wateringse Veld absoluut een bezichtiging waard!

Met maar liefst vijf slaapkamers, circa 150 m² woonoppervlakte, een zonnige achtertuin op het zuidoosten en een stijlvolle inrichting volgens de laatste VT Wonen-trends biedt deze woning alles voor comfortabel en eigentijds wonen.

De woning is niet alleen bijzonder sfeervol afgewerkt, maar ook volledig voorbereid op de toekomst. Dankzij energielabel A++++, een warmtepomp, 11 zonnepanelen, een warmteterugwinsysteem en vloerverwarming én -koeling geniet je hier het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat. Bovendien beschikt iedere kamer over een eigen thermostaat,



Woningbrochure: Ellen Warmondhof 3, 's-Gravenhage

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zodat het comfort volledig naar wens kan worden geregeld.

Van de luxe keuken met uitgebreide inbouwapparatuur tot de sfeervolle woonkamer met maatwerkmeubels en een bijzondere waterdamphaard: aan werkelijk alles is gedacht.

Hier hoef je alleen nog maar je spullen neer te zetten!

WELKOM IN WATERINGSE VELD!

De woning ligt in een rustige, moderne en kindvriendelijke woonomgeving met een autovrij karakter. Een fijne plek waar comfortabel wonen en duurzaamheid samenkomen. Bijzonder is ook het buurt-kasinitiatief, waar bewoners op ecologische wijze groenten en fruit kunnen kweken. Parkeren kan op de openbare parkeerplaatsen. De ligging is gunstig, nabij openbaar vervoer, winkels, scholen, uitvalswegen richting de snelweg en op korte afstand van het centrum.

INDELING:

BEGANE GROND

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De hal beschikt over een garderobe, een modern volledig betegeld toilet en een vaste kast met waterontharder.

Een echte blikvanger is de prachtige matbronzen aluminium taatsdeur van GERS met gerookt glas, die toegang geeft tot de sfeervolle woonkamer.

De woonkamer is met veel aandacht voor detail ingericht en beschikt over een stijlvol maatwerk tv- en eetkamermeubel. Hierin is een bijzondere Faber waterdamphaard geïntegreerd, die rechtstreeks is aangesloten op de waterleiding. Dit zorgt voor een warme en luxe uitstraling. Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig.

Dankzij de grote schuifpui valt er volop daglicht naar binnen en lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over. De zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten en beschikt over een berging met dubbele openslaande deuren naar de straat.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe keuken, die met recht een eyecatcher genoemd mag worden. De

keuken is voorzien van uitgebreide inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, stoomoven, combi-oven/magnetron, koelkast, ruime separate vriezer en een dual-zone wijnkoelkast.

Ook aan de details is gedacht, zoals de Quooker met omgekeerd osmosefilter voor gefilterd en gemineraliseerd water.

Vanuit de keuken is de voortuin bereikbaar, een heerlijke plek om in de namiddagzon van een drankje te genieten. Naast de woning bevindt zich bovendien een extra berging met elektra.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder twee lichte slaapkamers aan de voorzijde.

De royale slaapkamer aan de achterzijde is ingericht met de uitstraling en het comfort van een luxe hotelkamer. Een slimme scheidingswand creëert hier ruimte voor een stijlvolle walk-in closet.

De moderne badkamer is smaakvol betegeld en beschikt over een ligbad, een separate douchecabine en een wastafelmeubel met verwarmde spiegel.

Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat tweede toilet met fonteintje.

TWEEDE VERDIEPING

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers aan de achterzijde, beide voorzien van een eigen thermostaat.

Daarnaast is er een royale open ruimte die voor verschillende doeleinden kan worden gebruikt. Achter de knieschotten bevindt zich praktische berging en ook de verdeler van de vloerverwarming is hier ondergebracht.

In de separate technische ruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de mechanische ventilatie.

Met in totaal vijf slaapkamers is deze woning uitermate geschikt voor een groter gezin, thuiswerken of het combineren van wonen met hobby's en andere activiteiten.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

DUURZAAM EN COMFORTABEL WONEN

Deze woning uit 2024 combineert een hoogwaardige afwerking met uitstekende energieprestaties. De volledige isolatie, warmtepomp, 11 zonnepanelen en het warmteterugwinsysteem zorgen voor een energiezuinige woning met een aangenaam binnenklimaat. Dankzij de vloerverwarming én -koeling en de individueel regelbare thermostaten in iedere kamer geniet je in elk seizoen van optimaal wooncomfort.

Met energielabel A++++ is deze woning helemaal klaar voor de toekomst!

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 2024;
- Circa 150 m² woonoppervlakte;
- Vijf slaapkamers;
- Luxe, instapklare en sfeervol afgewerkte eengezinswoning;
- Volledig gestyled volgens VT Wonen;
- Energietabel A++++;
- Warmtepomp en warmteterugwinsysteem;
- Mechanische ventilatie;
- Vloerverwarming én vloerkoeling;
- Volledig voorzien van HR++ dubbel glas;
- 11 zonnepanelen;
- Uitstekend geïsoleerd;
- Iedere kamer voorzien van een eigen thermostaat;
- Luxe keuken met uitgebreide inbouwapparatuur;
- Quooker met omgekeerd osmosefilter;
- Sfeervolle Faber waterdamphaard;
- Maatwerk tv- en eetkamermeubel;
- Luxe badkamer en separaat tweede toilet;
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten;
- Berging in de achtertuin met dubbele openslaande deuren;
- Extra berging naast de woning voorzien van elektra;
- Kindvriendelijke, autovrije woonomgeving;
- Gratis openbaar parkeren;
- Buurt-kasinitiatief voor het ecologisch kweken van groenten en fruit;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- Meubels ter overname;
- Per direct beschikbaar.

KOM DEZE BIJZONDERE WONING ZELF ERVAREN!

Een jonge, luxe en energiezuinige woning met vijf slaapkamers, een zonnige tuin en een afwerking waar werkelijk over is nagedacht. De combinatie van ruimte, comfort en duurzaamheid maakt dit een bijzonder aantrekkelijke woning in Wateringse Veld.

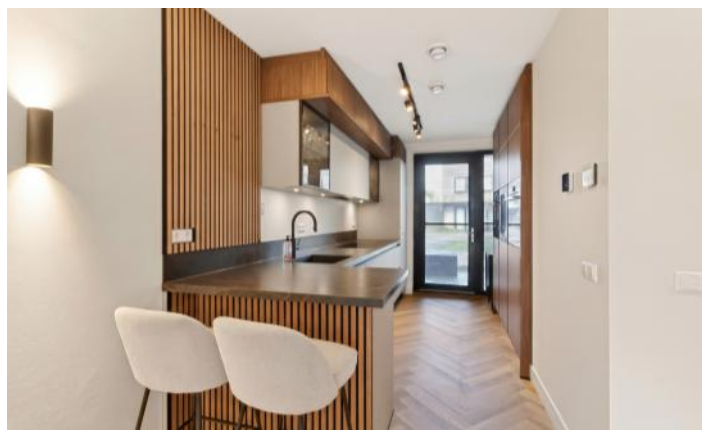
Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning allemaal te bieden heeft!

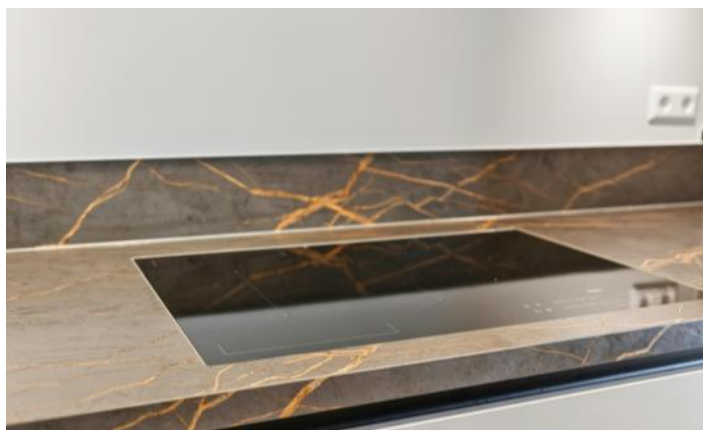


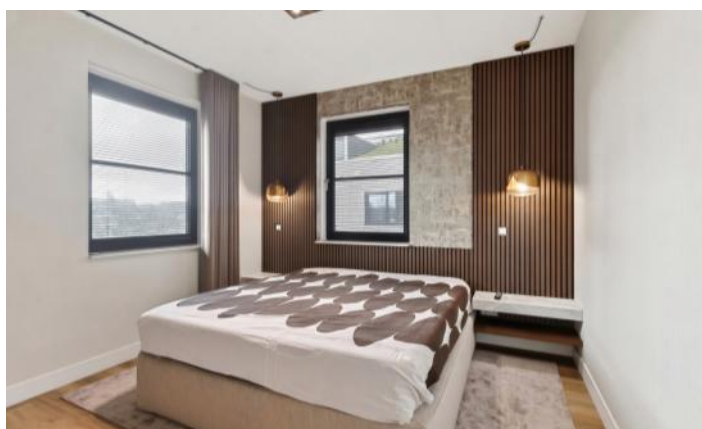
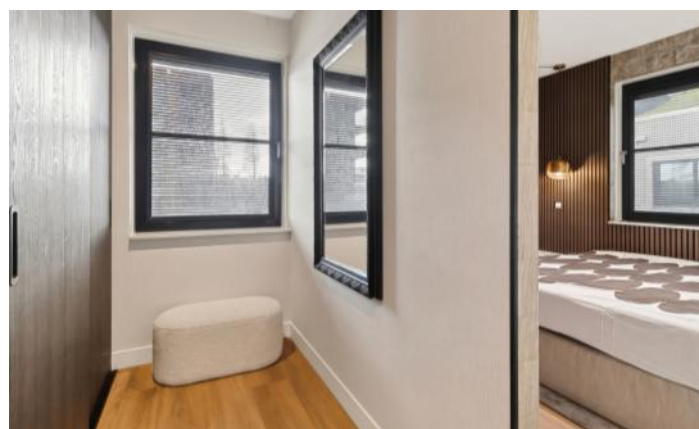




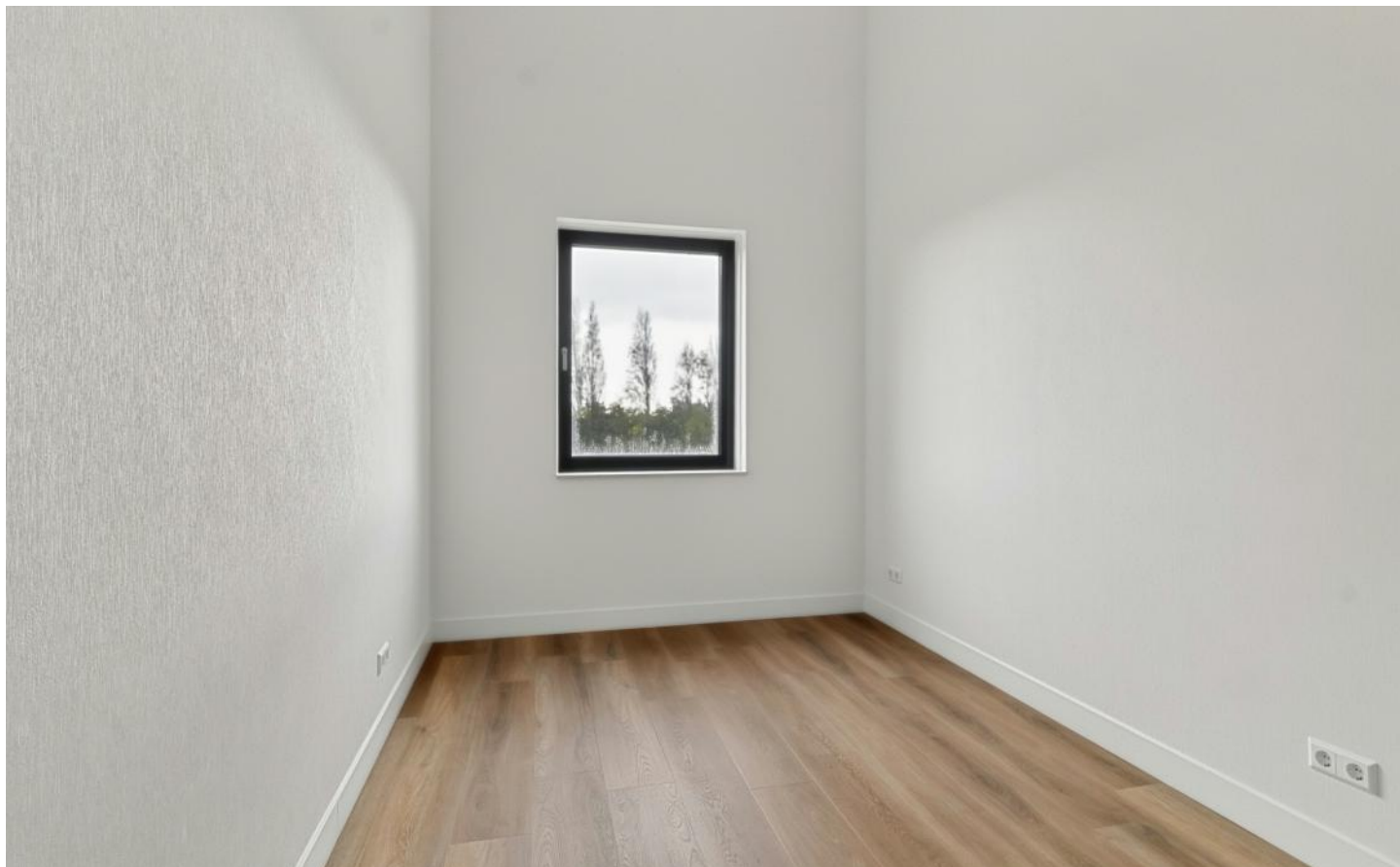
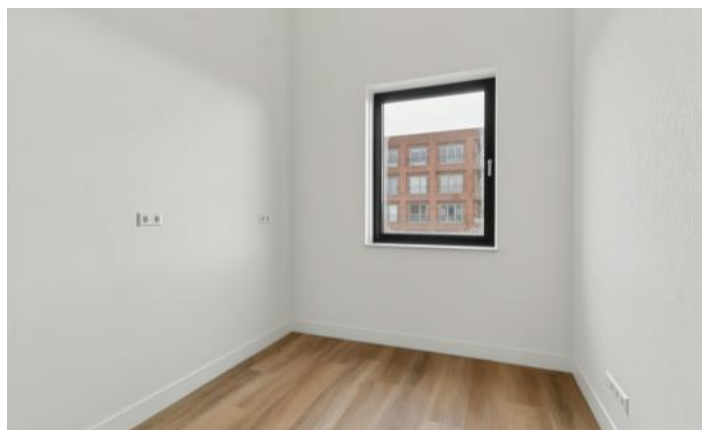
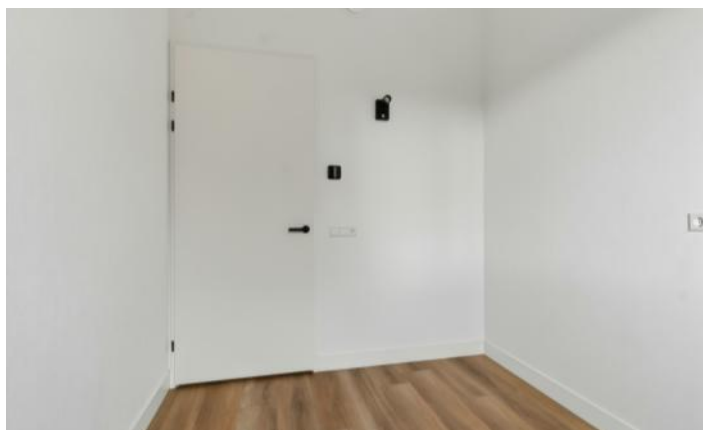




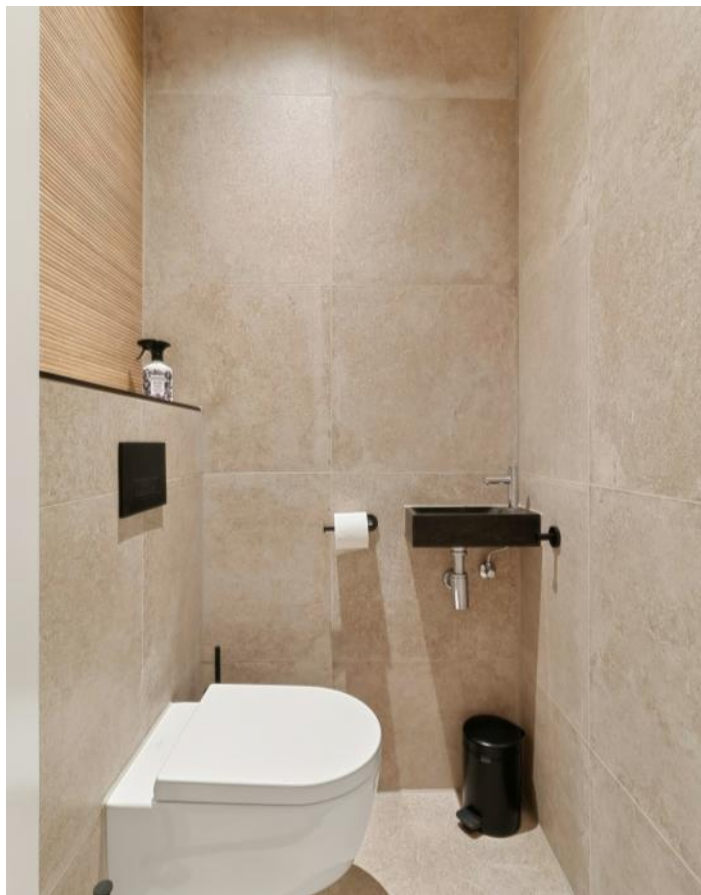
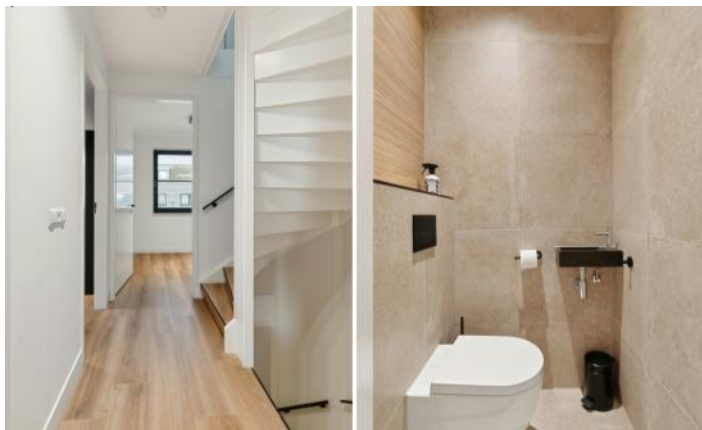
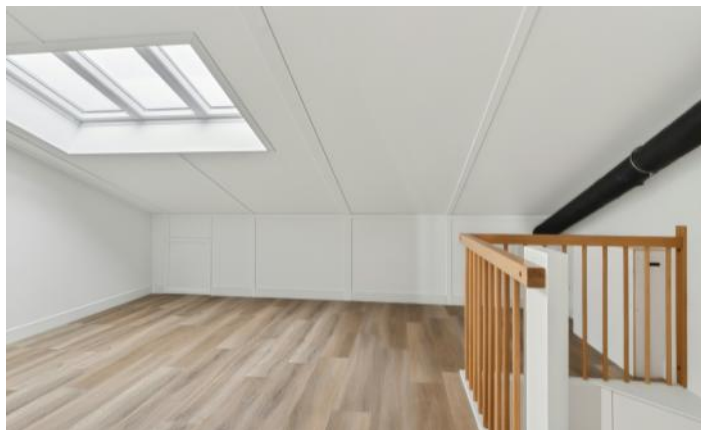


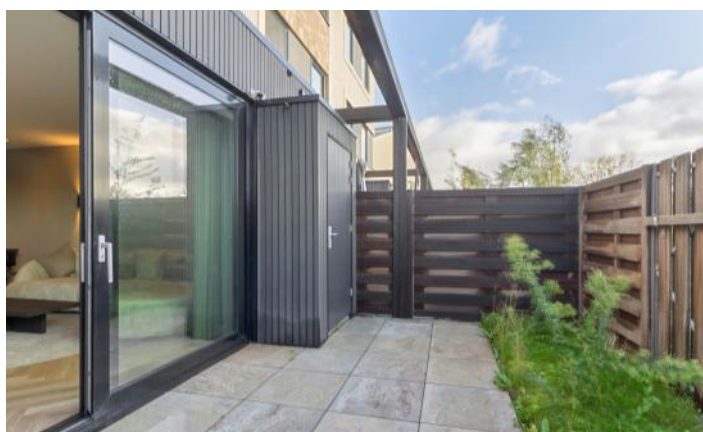






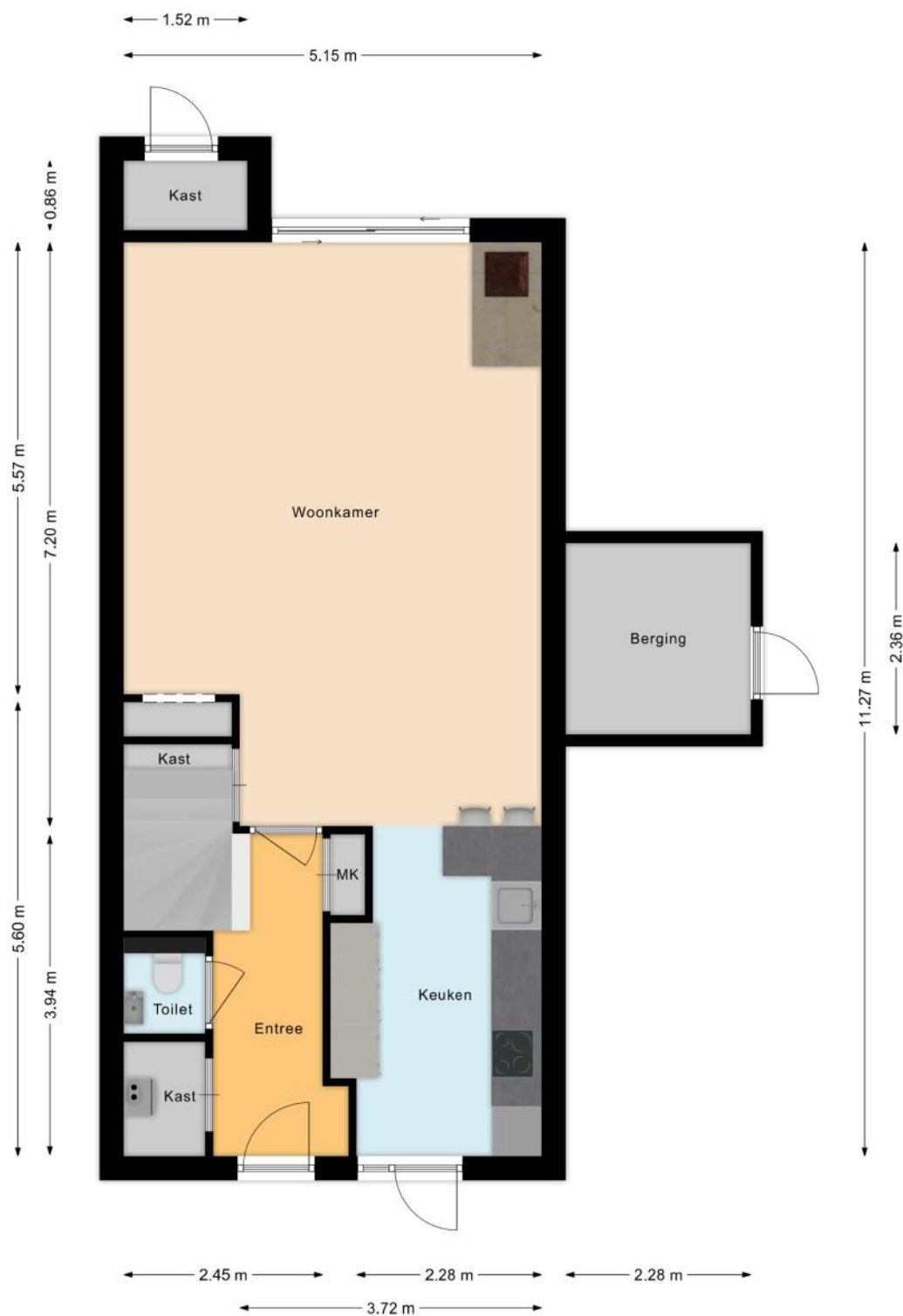




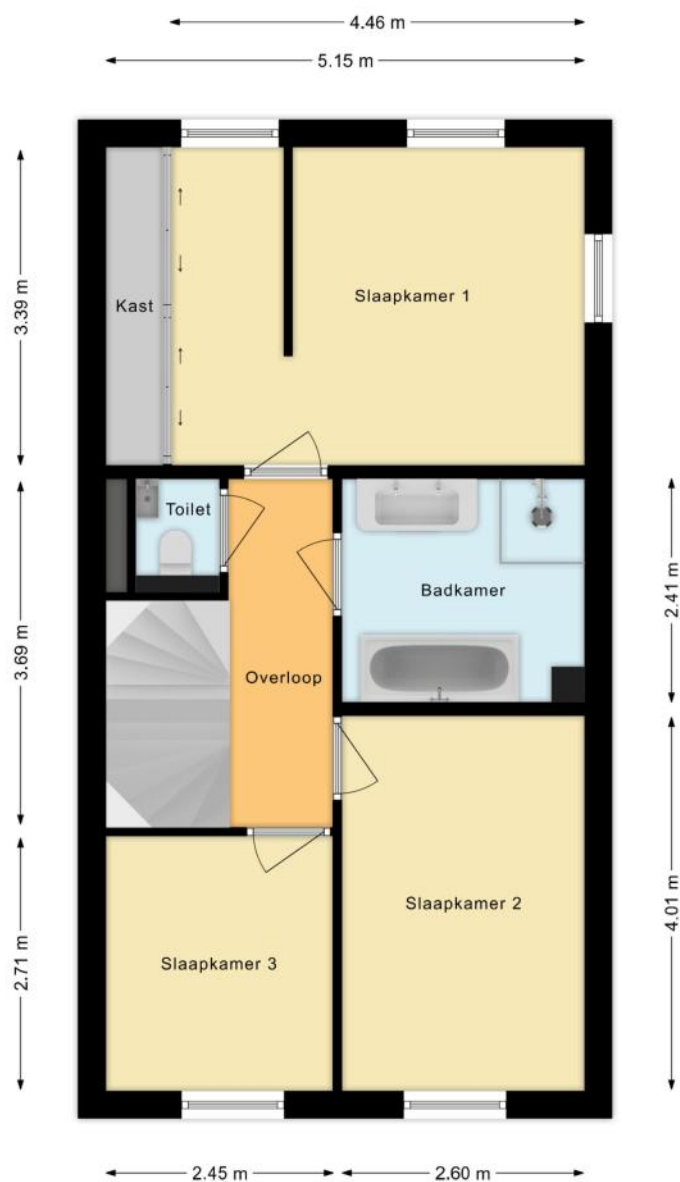




PLATTEGRONDEN



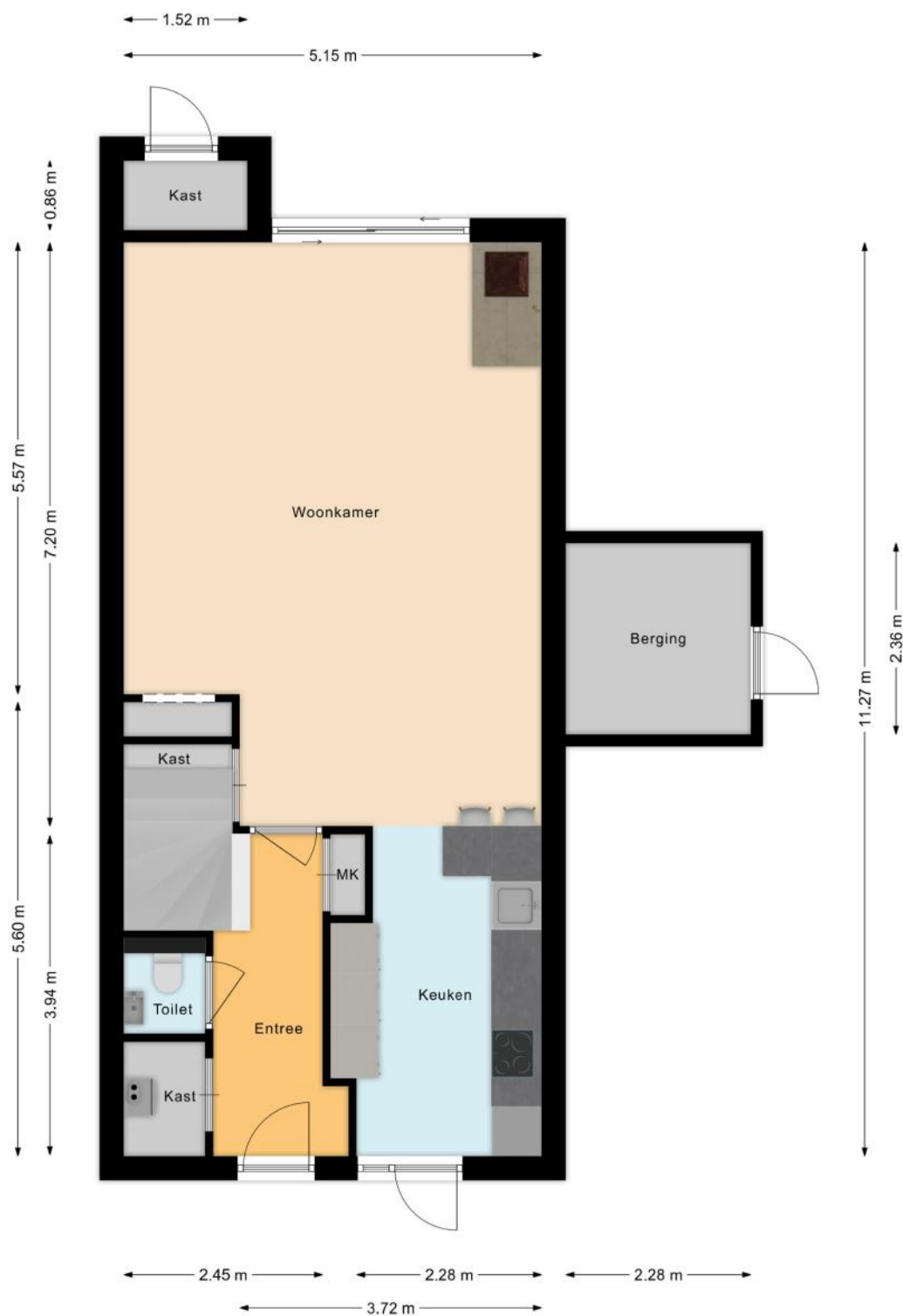
PLATTEGRONDEN



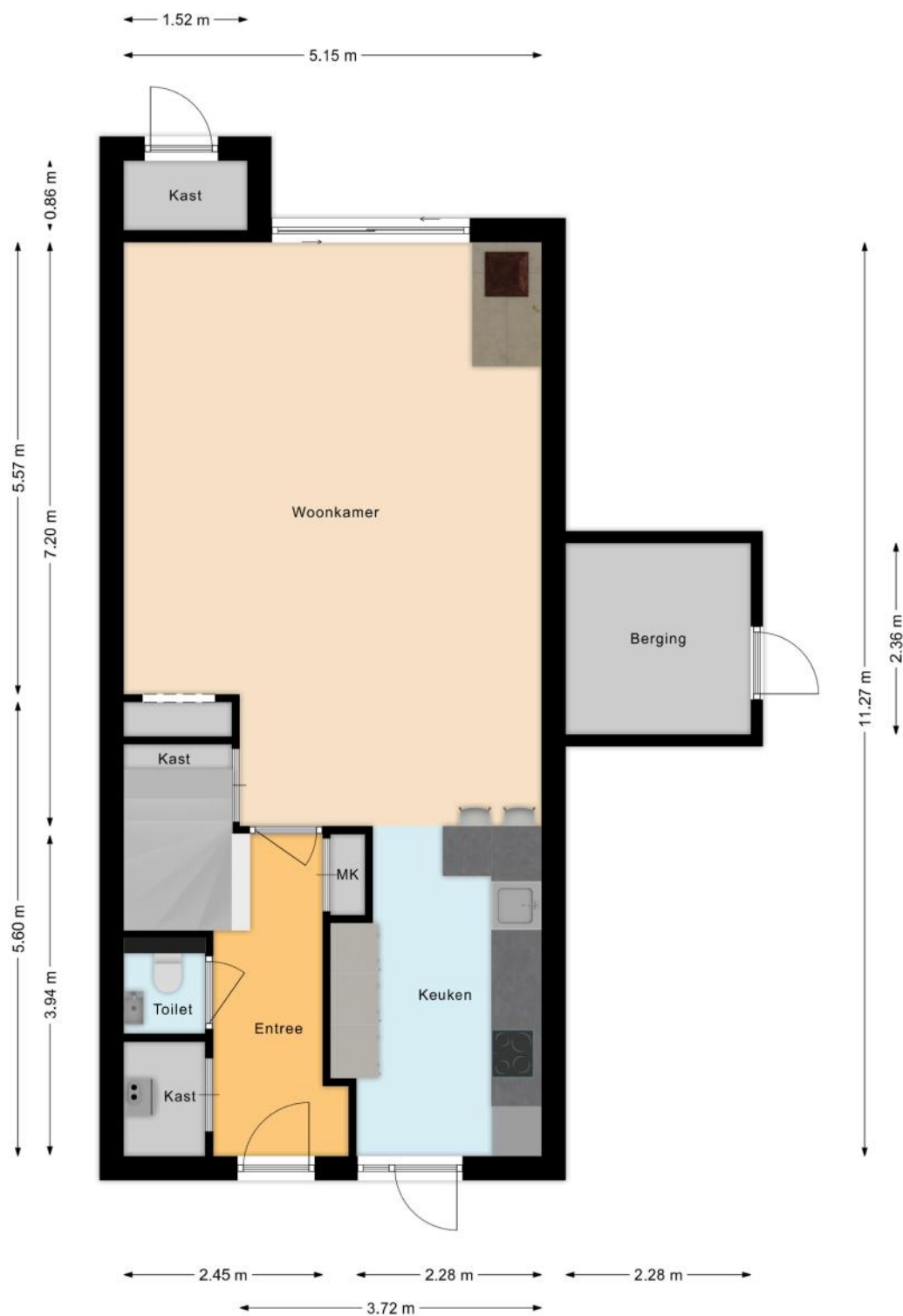
PLATTEGRONDEN



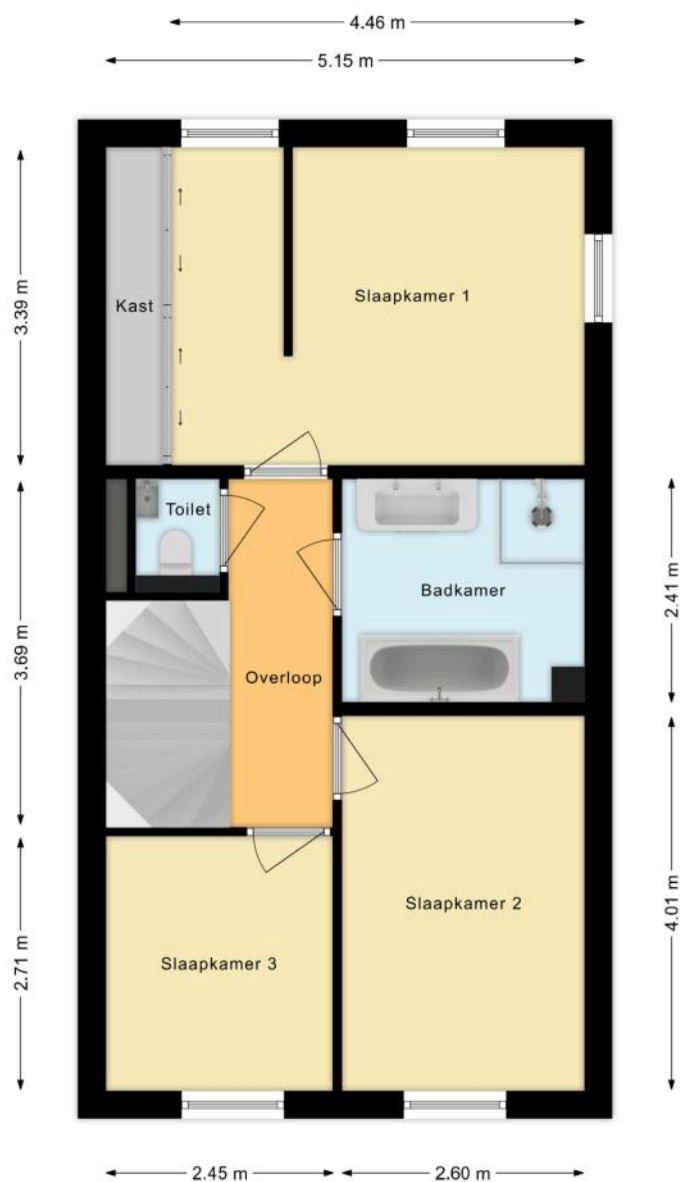
PLATTEGRONDEN



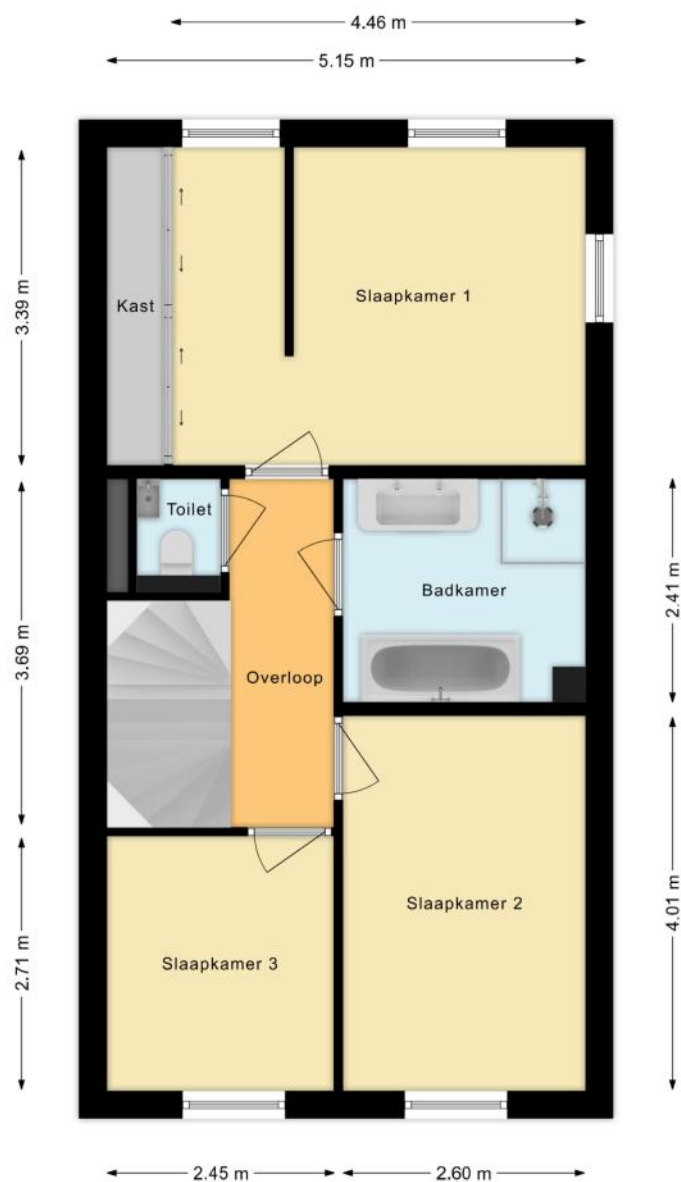
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2024
Soort dak	Lessenaarsdak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	108 m ²
Inhoud	596 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	151 m ²
Overige inpandige ruimte	7 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	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, 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	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	21 m² (5,6m diep en 3,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage AX 10221

Oppervlakte	102 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

's-Gravenhage AX 10223

Oppervlakte	6 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Eeuwigdurend afgekochte erfpachtgrond

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken			●
Zonwering buiten voor			●
Zonwering buiten achter			●
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel			●
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Extra ter overname

- 1 Osmose waterfilter onder de wasbak
- 2 Barkrukken voor de keuken
- 3 Designbank Table du Sud
- 4 Eettafel met stoelen en salontafel van Table du Sud
- 5 Ottoman fauteuil met bijzettafel
- 6 Jaloezieën
- 7 Spiegels
- 8 Plafondlamp boven de eettafel en twee plafondlampen in de grote slaapkamer
- 9 Camera's
- 10 Vloerkleed
- 11 Delta Simplex waterontharder
- 12 TVs

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 13 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage
Sectie AX
Perceel 10221

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.