

TE KOOP

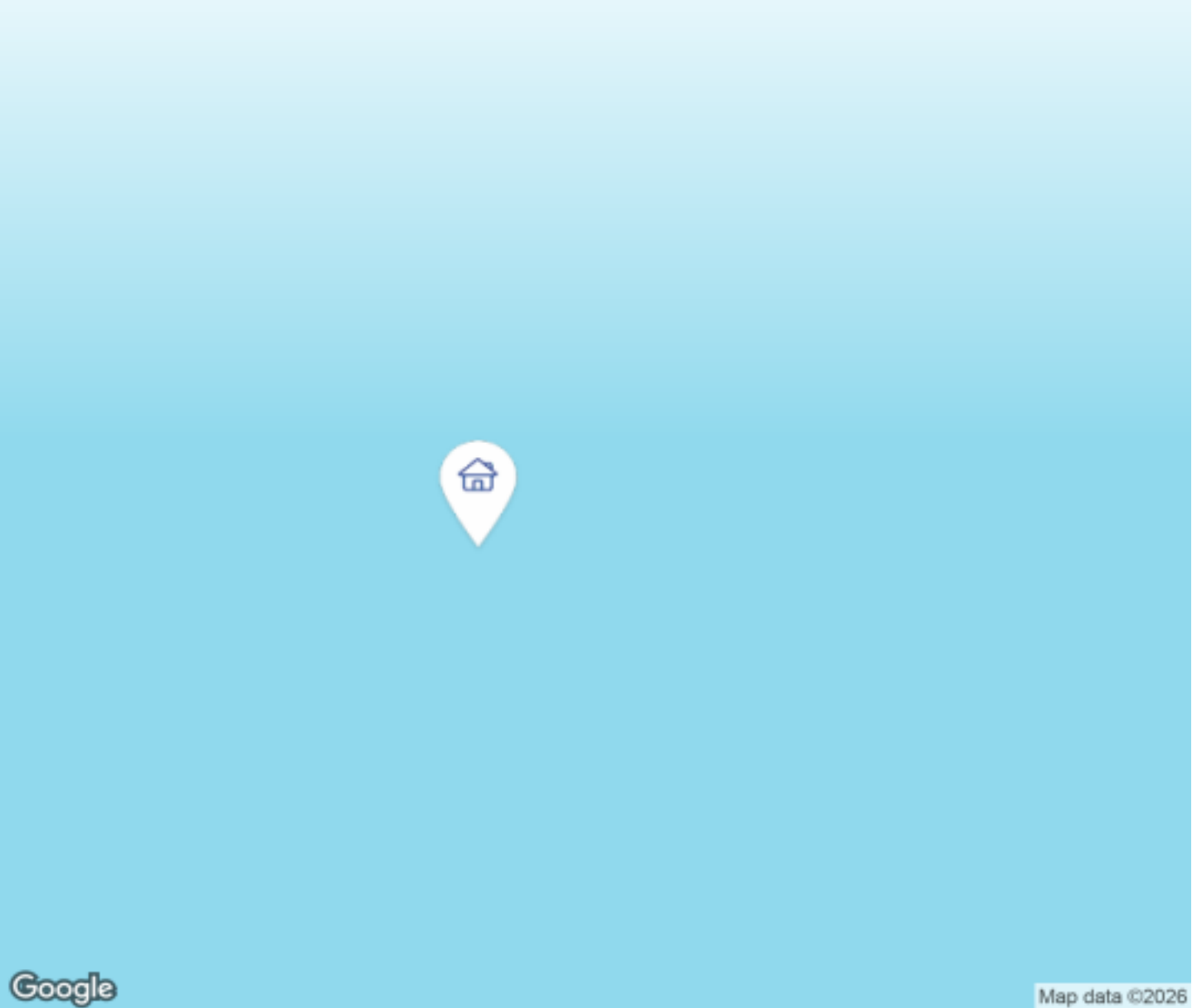
Ellen Warmondhof 17

's-Gravenhage



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Informatie voor kopers	24



Map data ©2026

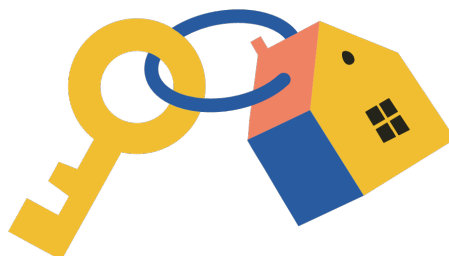
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Luxe en energiezuinige eindwoning (2024) op een toplocatie in Waringse Veld | Energielabel A++++

Op een van de meest aantrekkelijke plekken binnen het duurzame nieuwbouwproject in Waringse Veld bevindt zich deze moderne en uitstekend afgewerkte eindwoning uit 2024. Met circa 153 m² woonoppervlak, maar liefst 6 (slaap)kamers, een zonnige achtertuin op het noordwesten en een vrijstaande berging van ongeveer 6 m² is dit een ideaal en toekomstbestendig gezinshuis. De woning is volledig instapklaar en kan direct worden betrokken.

Bij het ontwerp is veel aandacht besteed aan duurzaamheid, comfort en een gezond binnenklimaat. De woning beschikt over vloerverwarming en vloerkoeling, driedubbel glas, luchtzuiveringssystemen in vrijwel alle verblijfsruimtes en negen zonnepanelen. Dit resulteert in een aangenaam leefklimaat en zeer lage energiekosten. Dankzij de hoogwaardige en onderhoudsarme materialen is de woning bovendien



Woningbrochure: Ellen Warmondhof 17, 's-Gravenhage

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bijzonder praktisch en duurzaam in gebruik.

De woonomgeving is rustig, autoluw en zeer kindvriendelijk, met veel jonge gezinnen, diverse speelplaatsen en een prettige sociale sfeer. Alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, basisscholen, huisarts, apotheek en horecagelegenheden liggen op loopafstand. In en rondom het hofje is ruime parkeergelegenheid aanwezig voor bewoners en bezoekers.

INDELING

Begane grond

Via de nette voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich het moderne toilet, de meterkast, een trapkast en een vaste kast met de warmtepomp (270 liter). De ruime en lichte woonkamer beschikt over grote raampartijen en een schuifpui naar de zonnige achtertuin op het noordwesten, waar ook de vrijstaande berging is gesitueerd.

Aan de voorzijde van de woning ligt de luxe open keuken, voorzien van diverse moderne inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, combi-oven/magnetron, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Er is volop werk- en opbergruimte aanwezig. Via een extra deur is de voortuin bereikbaar, ideaal om te genieten van de middag en avondzon. Direct naast de woning bevindt zich de ruime berging met elektra, geschikt voor fietsen, een bakfiets of extra opslag.

Eerste verdieping

Overloop met een separaat toilet. Aan de achterzijde ligt de royale hoofdslaapkamer. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee goed bemeten slaapkamers. De moderne badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Deze verdieping biedt veel mogelijkheden. Hier vind je een vierde slaapkamer, een technische ruimte met de warmtepomp, WTW installatie en aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is er een royale

open ruimte met extra bergruimte, ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra (slaap)kamer.

KENMERKEN

Bouwjaar 2024

Woonoppervlakte ca. 153 m²

Energielabel A++++

Warmtepomp, WTW-installatie, vloerverwarming en vloerkoeling

9 zonnepanelen

Luchtzuivering in vrijwel alle ruimtes

Individuele thermostaat per kamer

Volledig geïsoleerd en voorzien van driedubbel glas

Achtertuin op het noordwesten

Voortuin op het zuiden

Vrijstaande berging ca. 6 m² met elektra

Hoogwaardige, onderhoudsarme materialen

Ruime parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers

Eeuwigdurende erfpacht, canon afgekocht

Kindvriendelijke en autoluwe wijk met veel speelvoorzieningen

Oplevering in overleg, snelle overdracht mogelijk

Een eigentijdse, duurzame en tot in detail afgewerkte woning waarin comfort, energiezuinigheid en toekomstbestendig wonen perfect samenkomen.

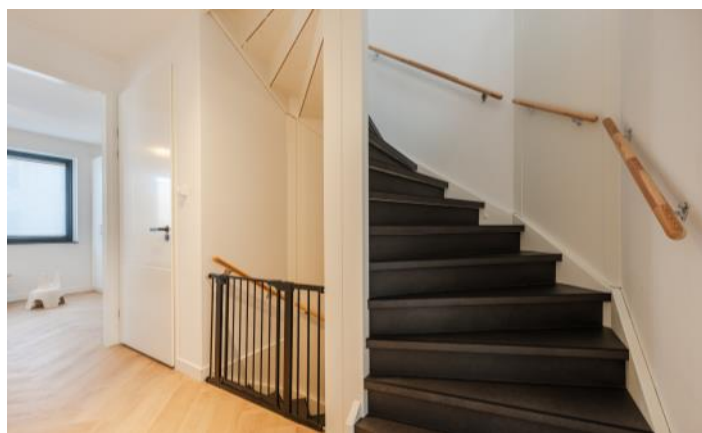
Interesse?

Wij adviseren u een NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Een aankoopmakelaar behartigt uw belangen en kan u veel tijd, geld en zorgen besparen. U vindt NVM-aankoopmakelaars op Funda.

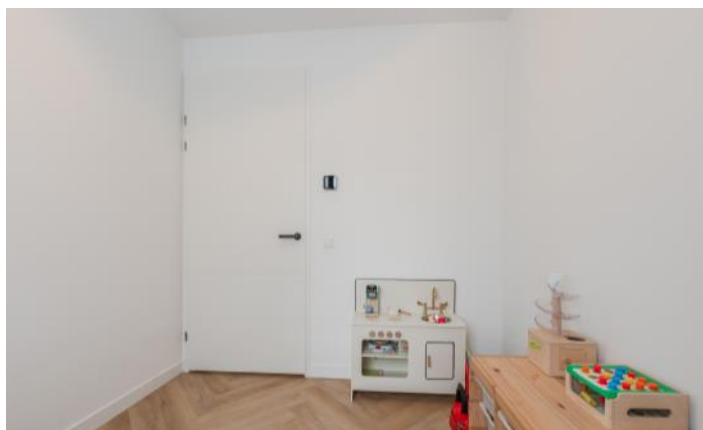
Deze informatie is met zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen echter geen rechten worden ontleend. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.



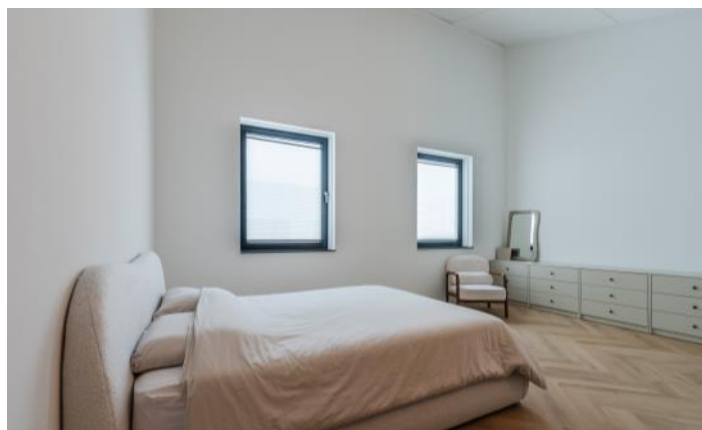








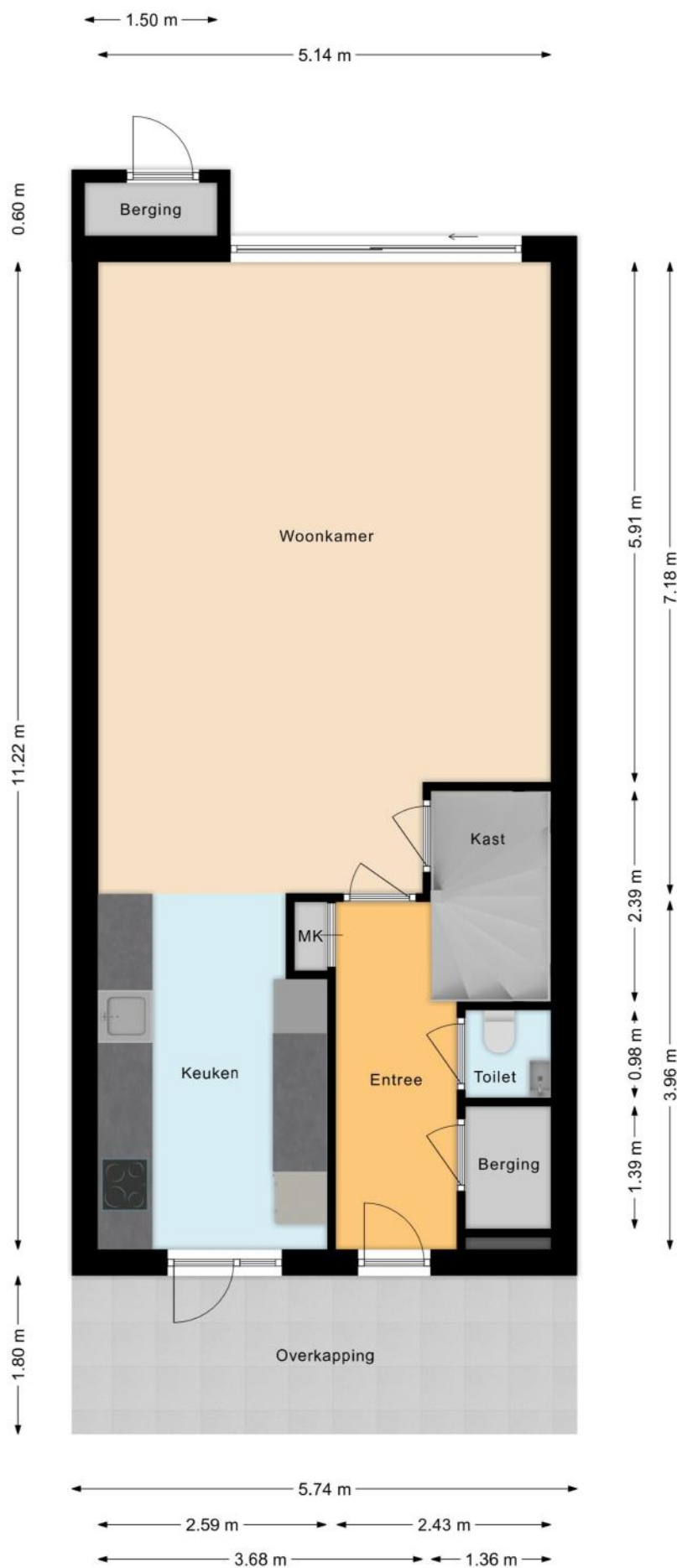




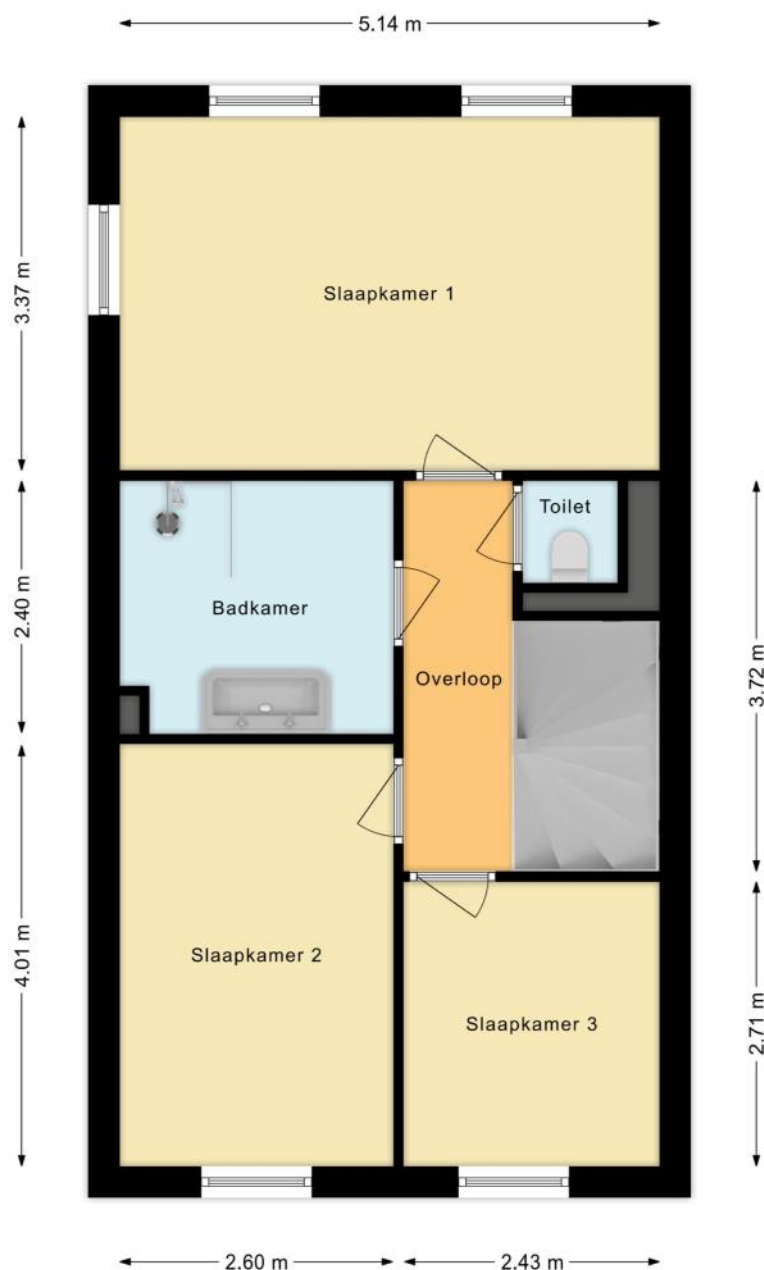




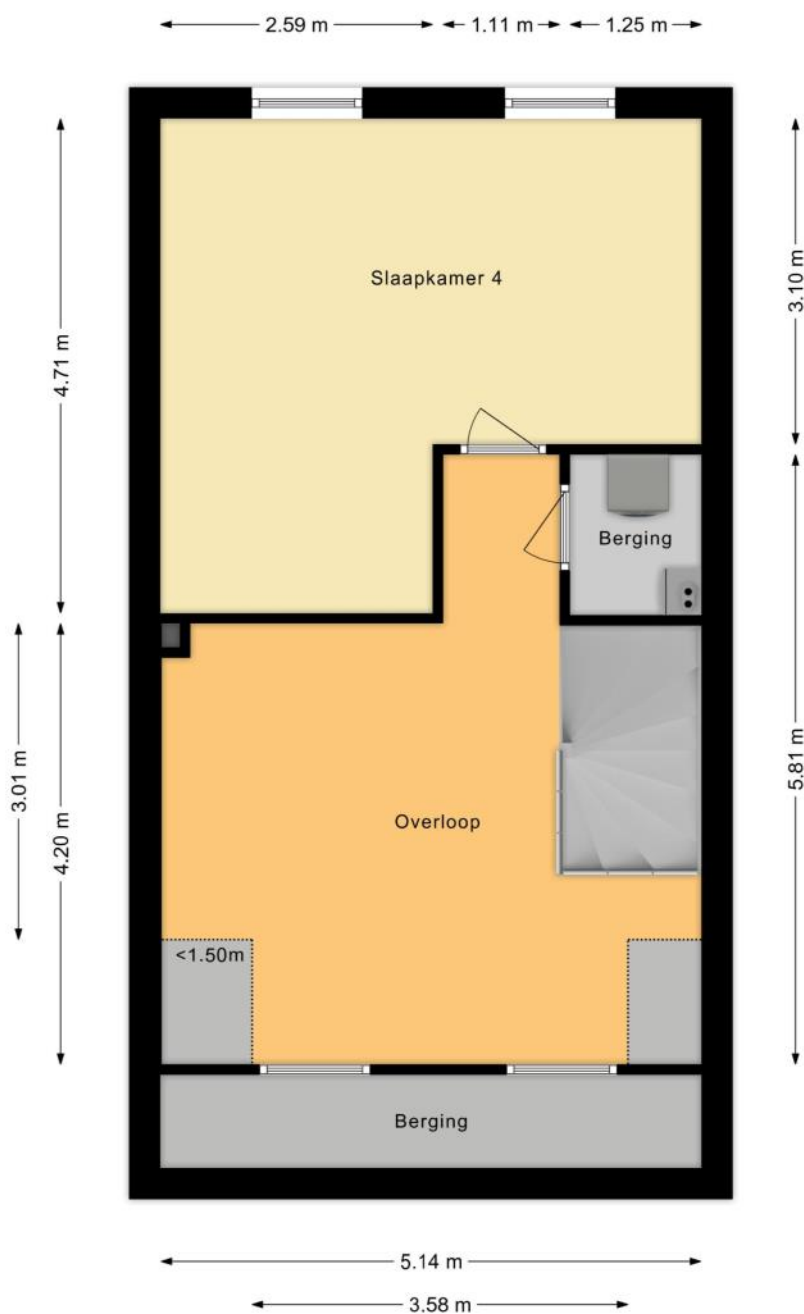
PLATTEGROND



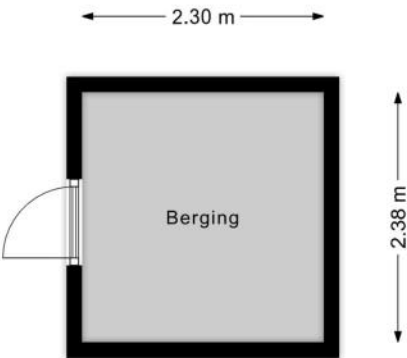
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Eindwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2024
Keurmerken	SWK Garantiecertificaat
Soort dak	Lessenaarsdak
Materiaal dak	Overig

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	107 m ²
Inhoud	578 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	153 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 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	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A++++
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Elektrische boiler eigendom, Aardwarmte

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	20 m² (3,7m diep en 5,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

's-Gravenhage AX 10197

Oppervlakte	101 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

's-Gravenhage AX 10176

Oppervlakte	6 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie			●
Rookmelder	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
(Voordeur)bel			●



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

Sectie

Perceel

's-Gravenhage

AX

10197

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.