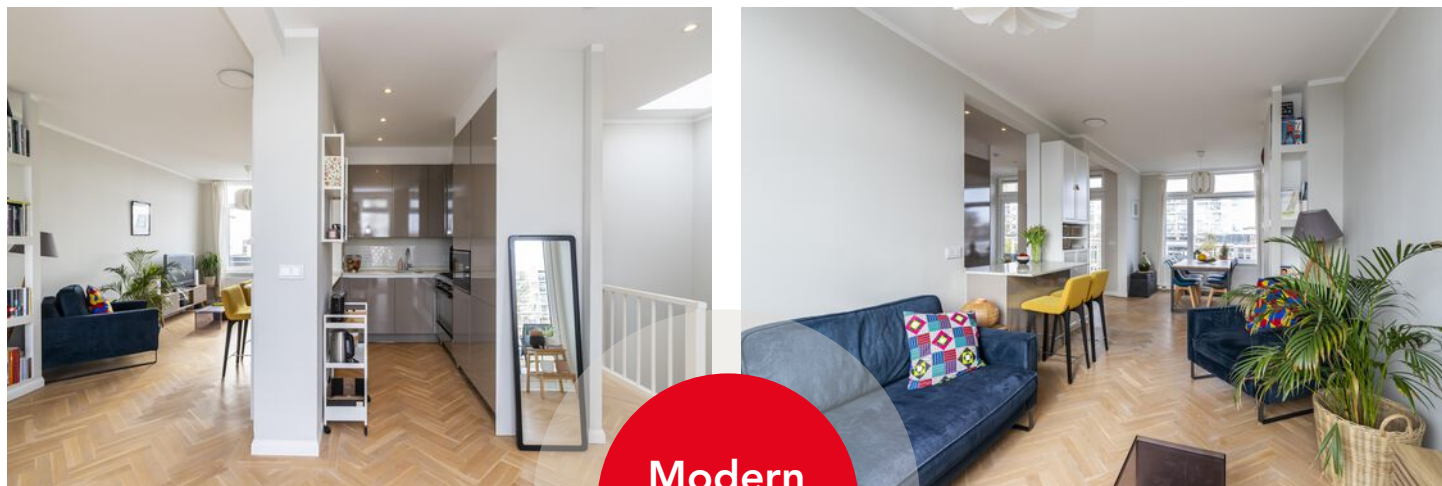


# Thuis bij

CYPRESSTRAAT 23 'S-GRAVENHAGE



Modern  
bovenhuis



[BINNENKIJKEN](#) | [EVEN BUURTEN](#) | [Stappenplan](#)





## Welkom!

Wij zijn Olsthoorn Makelaars, en 'Thuis' in alles wat met huizen te maken heeft. Wij willen u graag meenemen in dit huis voor een bijzondere bezichtiging. Uiteraard willen wij helpen als u vragen heeft tijdens de bezichtiging. Maar ook daarna staat ons team van vastgoedspecialisten klaar om dagelijks al uw vragen te beantwoorden. Laat u het ons dan weten?



Boy Gailjaard

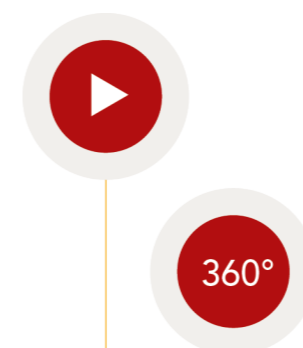
info@olsthoornmakelaars.nl



### Verder kijken?

Enthousiast geworden over dit huis? Thuis toch nog even verder kijken? Of misschien dit huis aan familie of vrienden laten zien? Leuk!

Wij denken hierin mee, u kunt online nogmaals het huis ervaren. Bekijk de video.



## Indeling

Welkom in dit moderne 6-kamer dubbel-bovenhuis (125 m<sup>2</sup>) met zonnig dakterras (11m<sup>2</sup>) gelegen in het Valkenboskwartier.

Dit huis is in 2021 opgebouwd en met veel aandacht voor detail volledig gerenoveerd. De woning is zeer energiezuinig (A), is volledige geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas. Het woongedeelte is op de top etage met aansluitend dakterras. Het is gelegen op loopafstand van gezellige restaurantjes, een keur aan winkels en andere voorzieningen aan de Fahrenheitstraat/Thomsonlaan en het Goudenregenplein. De zee, het strand en de duinen vind je allemaal op loop-/fietsafstand. De haven van Scheveningen en de charmante winkelstraat de Frederik Hendriklaan zijn binnen 10 minuten fietsen te bereiken.

WOONOPPERVLAKTE m<sup>2</sup>

**125**

INHOUD m<sup>3</sup>

**431**

PERCELOPPERVLAKTE m<sup>2</sup>

-

KAMERS

**6**

SLAAPKAMERS

**5**

BOUWJAAR

**1925**

Terrasligging:  
Westen

Parkeergelegenheid:  
Openbaar parkeren,  
betaald parkeren,  
parkeervergunningen

Soort:  
Volle eigendom

Energie label:  
A

Daarnaast centraal gelegen ten opzichte van scholen, waaronder een Europese school, een ruime keuze aan sportverenigingen en speeltuinen, de Bosjes van Pex en het Westduinpark. Qua openbaar vervoer zijn bus 21 en 24 en tram 3, 11, 12 en 34 op korte afstand voor handen.

### INDELING

Via het typische "Haagse portiek" kom je op het bordes van de eerste verdieping waar de entree is tot de woning. Achter de voordeur is een hal met de meterkast (12 groepen) en de trap naar de derde woonlaag (eerste verdieping van de woning). Hier is een overloop die toegang geeft tot 4 slaapkamers, de twee badkamers en een toilet met zwevend closet en fonteintje. De twee aan de achterzijde gelegen slaapkamer geven toegang tot het op het westen gelegen balkon. De grote slaapkamer aan voorzijde is voorzien van een vaste kast. De grote badkamer heeft een inloopdouche met stort- en handdouche, een wastafel met meubel, een vrijstaand bad en een design radiator. Deze laatste zorgt 's ochtends voor droge en heerlijk warme handdoeken. De tweede badkamer heeft een inloop douche met stort- en handdouche, een wastafel met meubel en ook hier weer die fijne handdoeken vanwege de design radiator.

We nemen nu de trap naar de woonetage. Hier is een overloop met grote daglichtkoepel waardoor het in het trappenhuis overdag altijd licht is. Op de overloop is de toegang tot de woonkamer met open keuken, de 5e slaapkamer, een toilet met zwevend closet en fonteintje en een technische ruimte met de opstelplaats van de Cv-ketel en de wasmachine. De aanwezige wasmachine wordt bij de woning geleverd, daar hoeft dus niet gesjouwd mee te worden.

De woonkamer heeft ruim zicht en goede lichtinval. De keuken is van de nodige luxe voorzien met een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, vaatwasser, koel/vriescombi en combi-magnetron. Vanuit de woonkamer heb je via een deur toegang tot het op het westen gelegen dakterras. Hier geniet je in de middag en de avond van de zon.

Ben je nieuwsgierig geworden maak snel een afspraak dan laat ik je de woning graag zien.

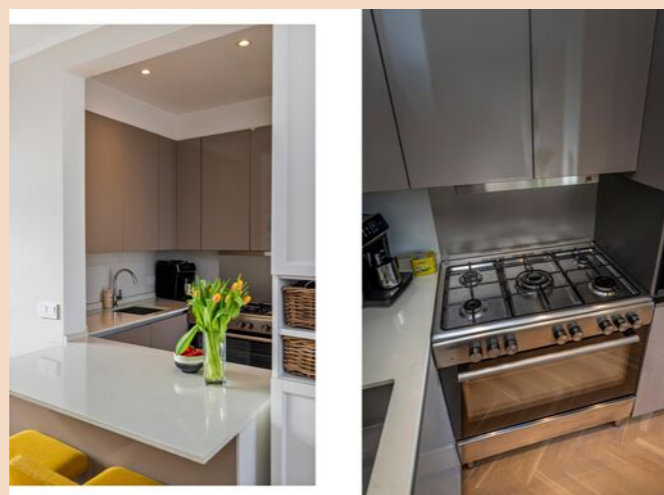
### KENMERKEN

- Actieve VvE, bijdrage € 100,- per maand
- Twee badkamers
- Heerlijk zonnig dakterras
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas

Welkom



MODERNE DUBBELE  
BOVENWONING MET  
2 BADKAMERS EN  
EEN DAKTERRAS





WOONKAMER HEEFT VEEL LICHTINVAL DOOR GROTE RAAMPARTIJEN



Open

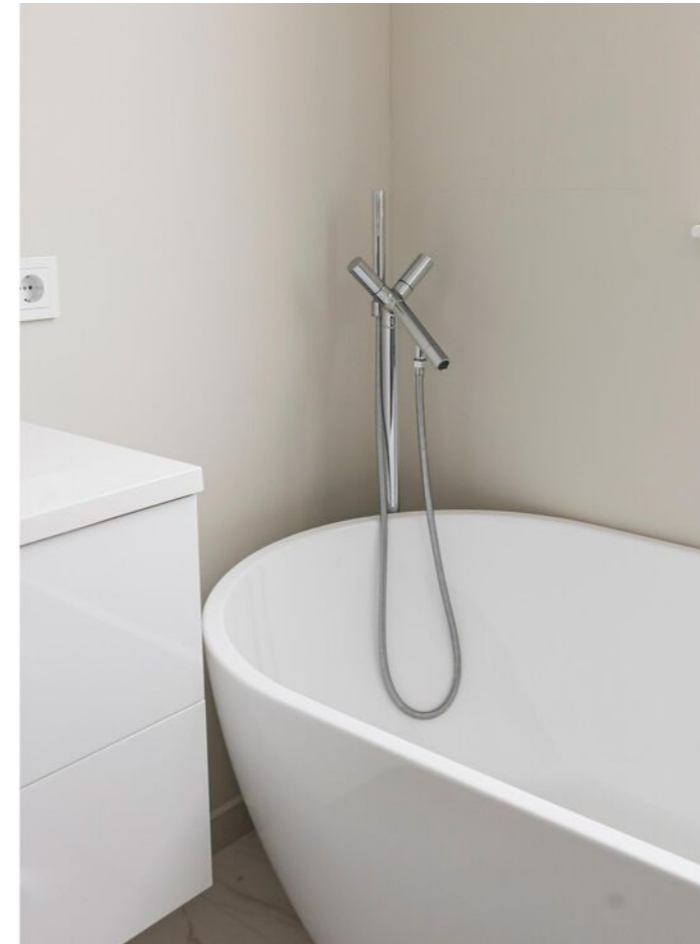
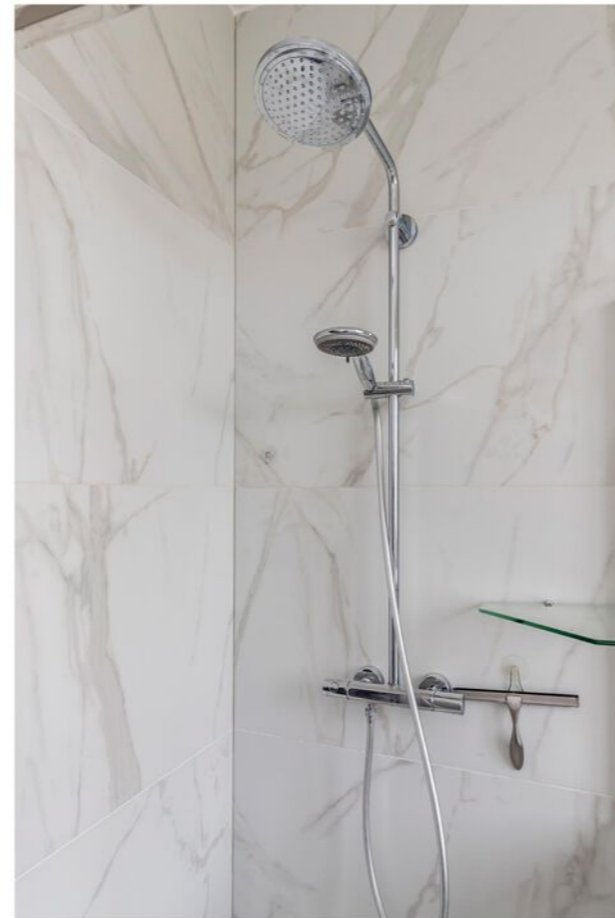


DAKTERRAS OP HET WESTEN

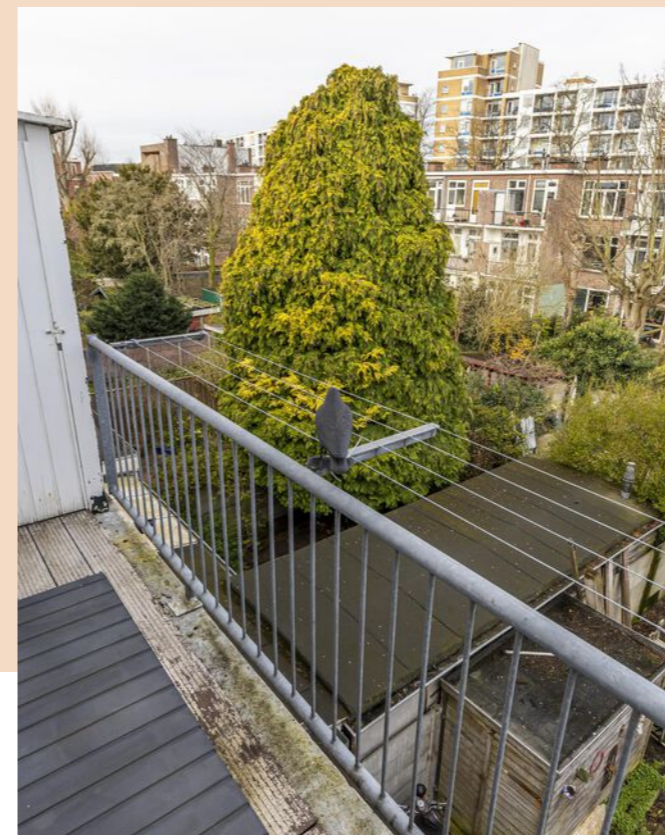


Ruim

Modern



WONING BESCHIKT  
OVER TOTAAL 5  
SLAAPKAMERS





Licht



IN 2021 IS DE WONING VOLLEDIG GERENOVEERD



Gereneveerd

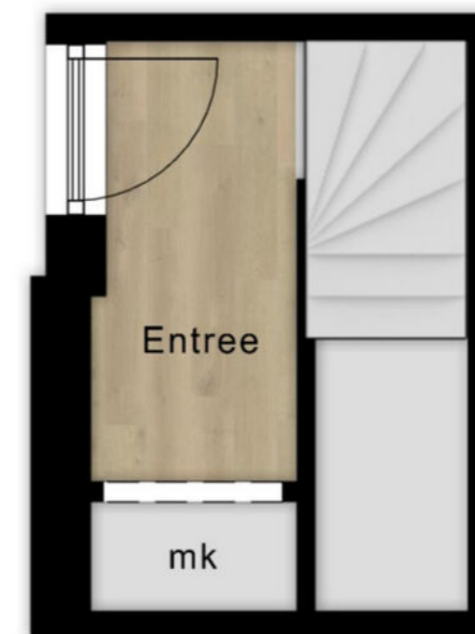
## Aantekeningen

1

CYPRESSTRAAT 23  
1EVERDIEPING  
H: 2.79m

— 1.03 m —

— 2.20 m —



— 2.84 m —

— 1.88 m —

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
@ OLSTHOORN MAKELAARS

2

CYPRESSTRAAT 23  
2E VERDIEPING  
H: 2.73m



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN VERANDERINGEN VOORKOMEN.  
© OLSTHOORN MAKELAARS



3

CYPRESSTRAAT 23  
3E VERDIEPING  
H: 2.66m



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN VERANDERINGEN VOORKOMEN.  
© OLSTHOORN MAKELAARS

# Verkoopvoorwaarden Olsthoorn Makelaars BV

Verkoopvoorwaarden Olsthoorn Makelaars BV  
Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van Olsthoorn NVM Makelaars. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de NVM.

## Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

De verkoopinformatie is uitsluitend bestemd om een (kandidaat-)koper in de gelegenheid te stellen een bod uit te brengen en behelst uitdrukkelijk niet een uitputtende weergave van alle eigenschappen en mogelijk aanwezige gebreken van de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit een visuele opname van de woning. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor het gebruik dat hij van de woning wil gaan maken. Het verdient dan ook aanbeveling voor koper om zelf een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

De opgegeven gebruiksoppervlakten zijn gebaseerd op de NVM Meetinstructie. De NVM Meetinstructie is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De NVM Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven gebruiksoppervlakte indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Verkoper heeft zijn vraagprijs niet gebaseerd op de indicatieve gebruiksoppervlakte. Verkoper en Olsthoorn Makelaars aanvaardden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de gebruiksoppervlakte vast te stellen.

## Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## Biedingsproces

Het biedingsproces bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met een door koper zelf in te schakelen (aankoop)makelaar kunt bespreken.

## Schriftelijkheidsvereiste

Indien koper een consument is, komt een

koopovereenkomst ten aanzien van de woning pas tot stand als de schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Mondeling of per e-mail bereikte overeenstemming over de koopsom en de overige essentialia is in dat geval niet voldoende voor het tot stand komen van de overeenkomst. Zowel koper als verkoper zijn tot dat de schriftelijke koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend gerechtigd de onderhandelingen te beëindigen. Het is koper bekend dat de woning 'kosten koper' (k.k.) verkocht wordt. Hetgeen betekent dat koper de kosten van eigendomsoverdracht, zoals overdrachtsbelasting en notarijskosten betaalt. Het is voor koper mogelijk om een ontbindende voorwaarde ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsbehoud is 6 weken en gaat behoudens andersluidende afspraken in op het moment van ontvangst door koper van de door verkoper en koper ondertekende koopovereenkomst.

## Drie dagen bedenktijd

De consumentkoper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door koper. De ontbindingsverklaring moet verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag. In het geval er binnen zes maanden nadat koper gebruik heeft gemaakt van de bedenktijd tussen dezelfde partijen opnieuw een koopovereenkomst tot stand komt, dan heeft koper niet opnieuw het recht op de drie dagen bedenktijd.

## Koopovereenkomst

Er wordt gebruik gemaakt van het meest recente model NVM koopovereenkomst en de daarin gebruikte bepalingen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

De door koper te verstrekken waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze verkoopinformatie aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopovereenkomst.

Omdat in onroerende zaken die zijn gebouwd of verbouwd voor 1995 asbesthoudende materialen kunnen zijn toegepast, zal bij deze onroerende zaken een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar geleden is gebouwd, zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.

## Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden van rechtswege aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs, maar kunnen ook door verjaring zijn ontstaan. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

## VvE aangelegenheden

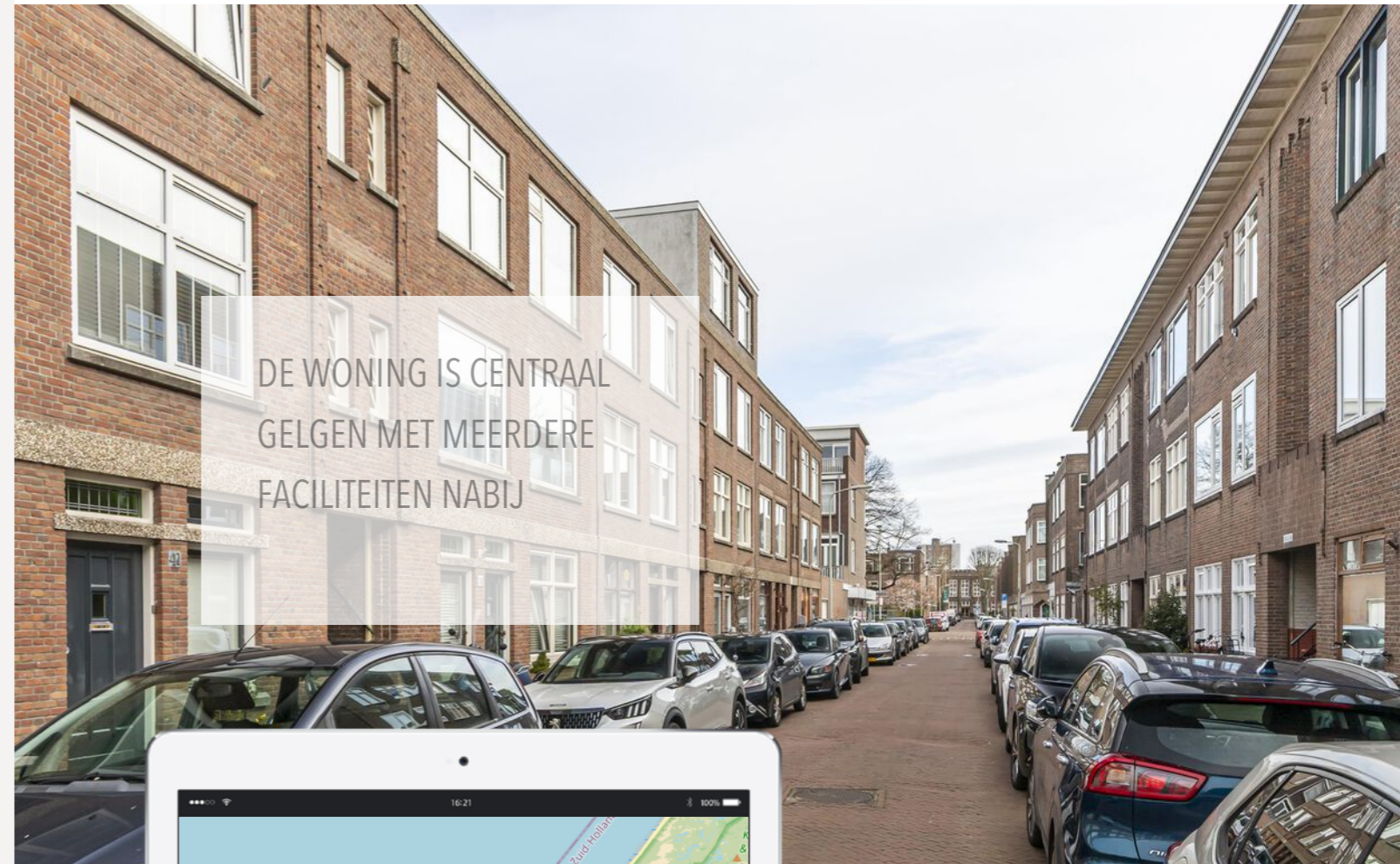
Bij koop van een appartementsrecht wordt koper automatisch lid van de Vereniging Van Eigenaren en zullen alle rechten, plichten en afspraken overgaan op de koper. De met verkoper overeengekomen koopprijs is inclusief het aandeel van de verkoper in het reservefonds van de Vereniging van Eigenaren. Over het aandeel in het reservefonds is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De documenten aangaande de VvE (akte van splitsing, reglement van splitsing, notulen, balans, onderhoudsplan) geven inzicht hierin.

## Notaris

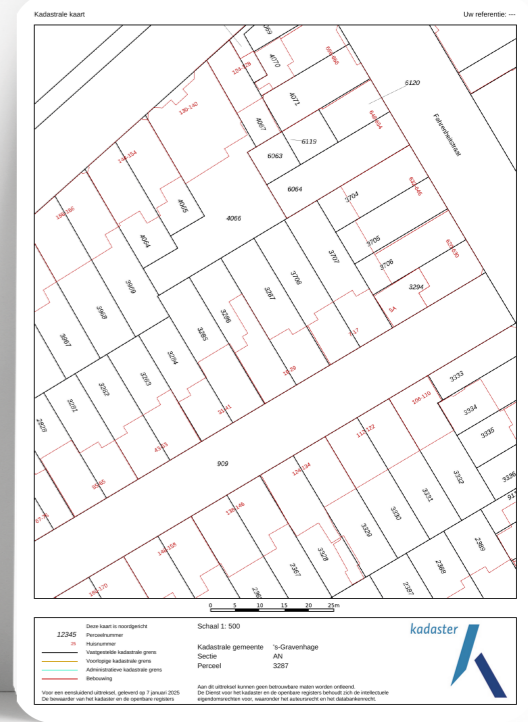
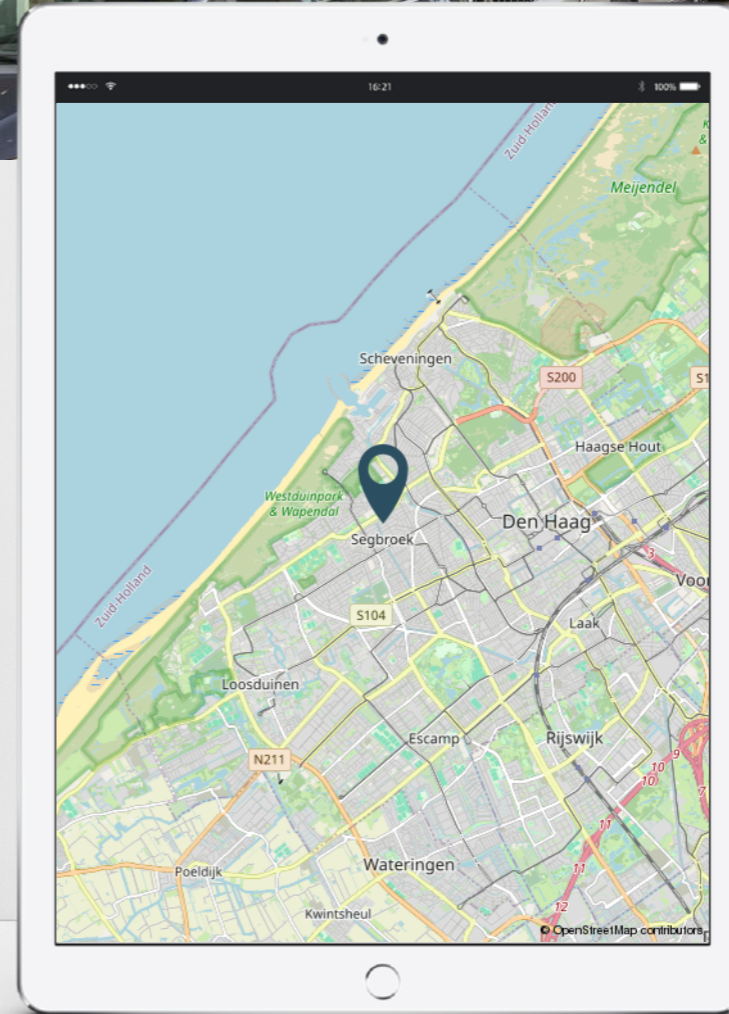
Indien er geen notaris door verkoper is aangegeven, is bij kosten koper de keuze aan koper. Echter dient de gekozen notaris binnen een redelijke afstand (10 km) van het object kantoor te houden. En dienen de kosten van doorhaling hypotheekrecht (kosten voor verkoper) redelijk te zijn (lager dan € 300,- incl. btw per doorhaling)

## Privacyverklaring en aansprakelijkheid

Olsthoorn Makelaars B.V. verwerkt bij het uitvoeren van haar werkzaamheden uw persoonsgegevens op de in de bij deze voorwaarden gevoegde Privacyverklaring NVM 2018 genoemde wijze en voor de daardoor beschreven doeleinden. Deze verkoopinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard en hieraan kunnen ten opzichte van verkoper en/of Olsthoorn Makelaars geen rechten worden ontleend. Door het uitbrengen van een bod op de in deze verkoopinformatie aangeboden woning aanvaardt (kandidaat-)koper uitdrukkelijk de in de verkoopinformatie opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid. In geval van aansprakelijkheid van Olsthoorn Makelaars B.V. is die te allen tijde beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in het desbetreffende geval dekking biedt.



DE WONING IS CENTRAAL  
GELGEN MET MEERDERE  
FACILITEITEN NABIJ



# Huis kopen? Met dit stappenplan en deze tips vergroot je je kans!



STAPPENPLAN WONING KOPEN

## 1 Weet de (over)waarde van je huidige woning

Voordat je naar woningen gaat zoeken, moet je weten wat je financiële mogelijkheden zijn. Een hypotheekadviseur maakt dit inzichtelijk. Een onderdeel van dit hypotheekgesprek is de eventuele overwaarde van je huidige woning. Via ons waarderapport ontvang je direct de geschatte waarde in je mailbox.

## 2 Bepaal je budget

Misschien heb je een snelle check op internet gedaan, waardoor je een idee hebt van je budget. Maar een persoonlijk adviesgesprek met een hypotheekadviseur kan hele andere inzichten geven. Bovendien; als je woningen gaat bezichtigen en je kunt de makelaar vertellen dat je je financiële situatie al helder in beeld hebt, dan weet hij dat je een serieuze kandidaat bent.

## 3 Weet waar je moet zoeken

Nu je weet wat je te besteden hebt, kun je gericht gaan zoeken. De meeste mensen beginnen op Funda. Maar niet iedere woning is zichtbaar op Funda. Sommige woningen zijn bijvoorbeeld al verkocht nog voordat ze daar geplaatst worden.

Wil je niks missen?

- Houdt de websites van makelaars in de regio in de gaten.
- Om te voorkomen dat je urenlang alle websites van de makelaars in de regio afstruint, maak een gratis zoekopdracht aan! Olsthoorn makelaars toont je het aanbod van alle NVM-makelaars in de regio. Zo mis je niks!
- Verruim je zoekgebied en verken de wijken waar je in eerste instantie nog niet aan gedacht had, maar die vlak bij de locatie liggen waar je zou willen wonen.

## 4 Hier let je op tijdens de bezichtiging

Met een goede voorbereiding vergroot je al tijdens de bezichtiging je kans op de woning. Lees alle informatie vooraf goed door en

4

## Hier let je op tijdens de bezichtiging

Met een goede voorbereiding vergroot je al tijdens de bezichtiging je kans op de woning. Lees alle informatie vooraf goed door en verken alvast de omgeving. Bedenk welke vragen je nog hebt, en stel deze tijdens de bezichtiging aan de makelaar. Zo laat je zien dat je geïnteresseerd bent, en dat je je huiswerk gedaan hebt.

5

## Een goed bod uitbrengen

Is dit 'm? De droomwoning die past binnen je financiële mogelijkheden? Dan kun je een bod doen:

- Zorg dat jouw bod qua hoogte en voorwaarden zo goed is, dat je de concurrentie achter je laat. Twijfel je of de vraagprijs te hoog of te laag is en wat een passend bod is? Raadpleeg een makelaar! Ook kun je het adres invoeren bij de gratis waardebepaling op onze site, om zo een indicatie te krijgen van de woningwaarde.
- Wordt het een inschrijving? Dan kun je voor een bepaalde datum/tijd schriftelijk een eenmalig voorstel doen. Bied direct het eindbedrag wat je maximaal wilt betalen. Zo krijg je later geen spijt als je hoort dat je er net naast zat, terwijl je eigenlijk wel bereid was om nog iets meer te betalen.
- De meeste mensen hebben een voorbehoud van financiering nodig. Hoe lager het voorbehoud van financiering is, hoe groter de kans is dat een verkoper voor jou kiest, omdat het risico dat de verkoop uiteindelijk niet doorgaat dan kleiner is. Zonder voorbehoud bieden is het allersterkste, maar doe dit alleen in overleg met jouw hypotheekadviseur.
- Om het bod nog meer kracht bij te zetten, dien je een schrijven van de hypotheekadviseur toe te voegen, waarin staat dat hij verwacht dat jij het geboden bedrag zonder problemen kunt financieren. Ook dit zorgt ervoor dat je bij een verkoper een streepje voor hebt, en het toont aan dat je goed beslagen ten ijs komt.
- Een huis is meer dan een stapel stenen, en bevat ook een emotioneel component. Schrijf een verhaal waarin je jezelf voorstelt en waarom je het zo'n leuk huis vindt. Schets een plaatje van hoe je straks nieuwe herinneringen gaat creëren in de woning die hen zo dierbaar is. Voeg een foto toe en maak er een mooi geheel van. Dit kan net het verschil maken!

Nadat je je bod hebt gedaan, breekt er een spannende tijd aan: steek een (led)kaarsje aan en duimen maar!

?

## Alle stappen gevolgd, maar wil het toch niet lukken?

Je kunt altijd nog een aankoopmakelaar inschakelen. Het kan heel fijn zijn als je iemand hebt om mee te sparren, die niet emotioneel betrokken is en daardoor het hoofd koel houdt, en die dagelijks met dit proces te maken heeft. We staan voor je klaar!



Wil je in contact komen met ons?  
[olsthoornmakelaars.nl](https://www.olsthoornmakelaars.nl)

# Thuis bij Olsthoorn Makelaars

Wij zijn een jong en enthousiast team gedreven met passie voor de woningmarkt. Iedereen binnen dit team heeft zijn eigen vaardigheid en zijn eigen kracht, gezamenlijk dragen wij dit uit naar de klant, geen enkele vraag is raar, en geen enkel verzoek is ons te gek. Wij willen onze liefde voor wonen met u delen en luisteren graag naar hoe u wilt wonen.



**AMBER VAN LEEUWEN**  
Verkoopondersteuning



**DESIREE VAN DEN TEMPEL**  
Verkoopondersteuning



**ELINE VAN ZANTEN**  
Verkoopondersteuning



**NIEK LUIJKX**  
Verkoopondersteuning



**EMMA VAN DER ENDE**  
Verkoopondersteuning



**ROBERT-JAN MIEDEMA**  
Verkoopondersteuning



KLANTTEVREDENHEID OP FUNDA



Beveelt Olsthoorn Makelaars aan.  
193 beoordelingen

Olsthoorn Makelaars staat voor net dat beetje extra, en net dat stapje meer. Wij zijn pas tevreden als u ook tevreden bent.





Gratis

# Waardebepaling

Snel de waarde van uw woning weten?

Verhuisplannen of nog in de oriënterende fase en benieuwd naar wat uw woning waard is?

Wij verzorgen advies op maat, gericht op uw eigen situatie

door middel van een gratis waardebepaling. Wij zijn uw makelaar en willen u graag ontzorgen in het gehele traject

Vraag nu via [olsthoornmakelaars.nl](https://olsthoornmakelaars.nl) of mail: [info@olsthoornmakelaars.nl](mailto:info@olsthoornmakelaars.nl)

**WATERINGSE VELD**  
Santiagosingel 1  
2548 HN Den Haag  
070 308 46 56

**VRUCHTENBUURT**  
Appelstraat 201  
2564 EE Den Haag  
070 308 46 52

**HAAGSE HOUT**  
Johannes Bildersstraat 87  
2596 EG Den Haag  
070 308 46 54

**WESTLAND**  
Patijnenburg 16  
2671 JD Naaldwijk  
0174 70 60 20

**DELFT**  
Noordeinde 51  
2611 KG Delft  
015 204 92 42

