

Thuis bij

GUUSJE NEDERHORSTSTRAAT 45 'S-GRAVENHAGE



Een nieuw
thuis



[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?



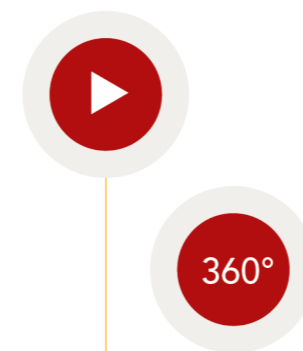
Ewout Tjeenk Willink
info@olsthoornmakelaars.nl



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

In een rustige, moderne en kindvriendelijke buurt van Wateringse Veld staat deze energiezuinige en instapklare eengezinswoning uit 2024. Met een energielabel A++++, een warmtepomp, 9 zonnepanelen en een warmteterugwinsysteem, is deze woning volledig toekomstbestendig!

Met ca. 136 m² woonoppervlak, 5 kamers en een zonnige achtertuin op het zuidwesten, biedt deze woning volop ruimte en comfort. De praktische indeling en hoogwaardige afwerking maken dit een ideale woning voor gezinnen en thuiswerkers.

WOONOPPERVLAKTE m²

136

INHOUD m³

503

PERCELOPPERVLAKTE m²

86

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5

BOUWJAAR

2024

Tuinligging:
Zuidwest

Parkeergelegenheid:
openbaar parkeren

Soort:
Eeuwigdurend afgekochte
erfpacht grond

Energielabel:
A++++

Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree. In de hal bevinden zich een garderobe, een meterkast, een vaste kast en een modern toilet met fonteintje. Ook is hier een aparte ruimte voor de warmtepomp.

De ruime woonkamer heeft een handige trapkast en een grote schuifpui naar de zonnige achtertuin (ZW), waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin is voorzien van een kleine berging en een handige achterom. De keuken aan de voorzijde is van alle gemakken voorzien, met een inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. Daarnaast beschikt de woning over een aparte berging naast het huis voor extra opslagruimte.

Eerste verdieping

Op deze verdieping vind je drie ruime slaapkamers: twee aan de voorzijde en een royale slaapkamer aan de achterzijde. De luxe badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een ligbad, inloopdouche en een aansluitpunt voor een wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat tweede toilet met wastafel, wat extra comfort biedt.

Tweede verdieping

De bovenste etage biedt volop mogelijkheden. Hier vind je een slaapkamer aan de voorzijde en een werkkamer aan de achterzijde, perfect voor thuiswerken of als extra slaapkamer. Daarnaast is er een berging met ruimte voor de wasmachine, droger en het warmteterugwinsysteem.

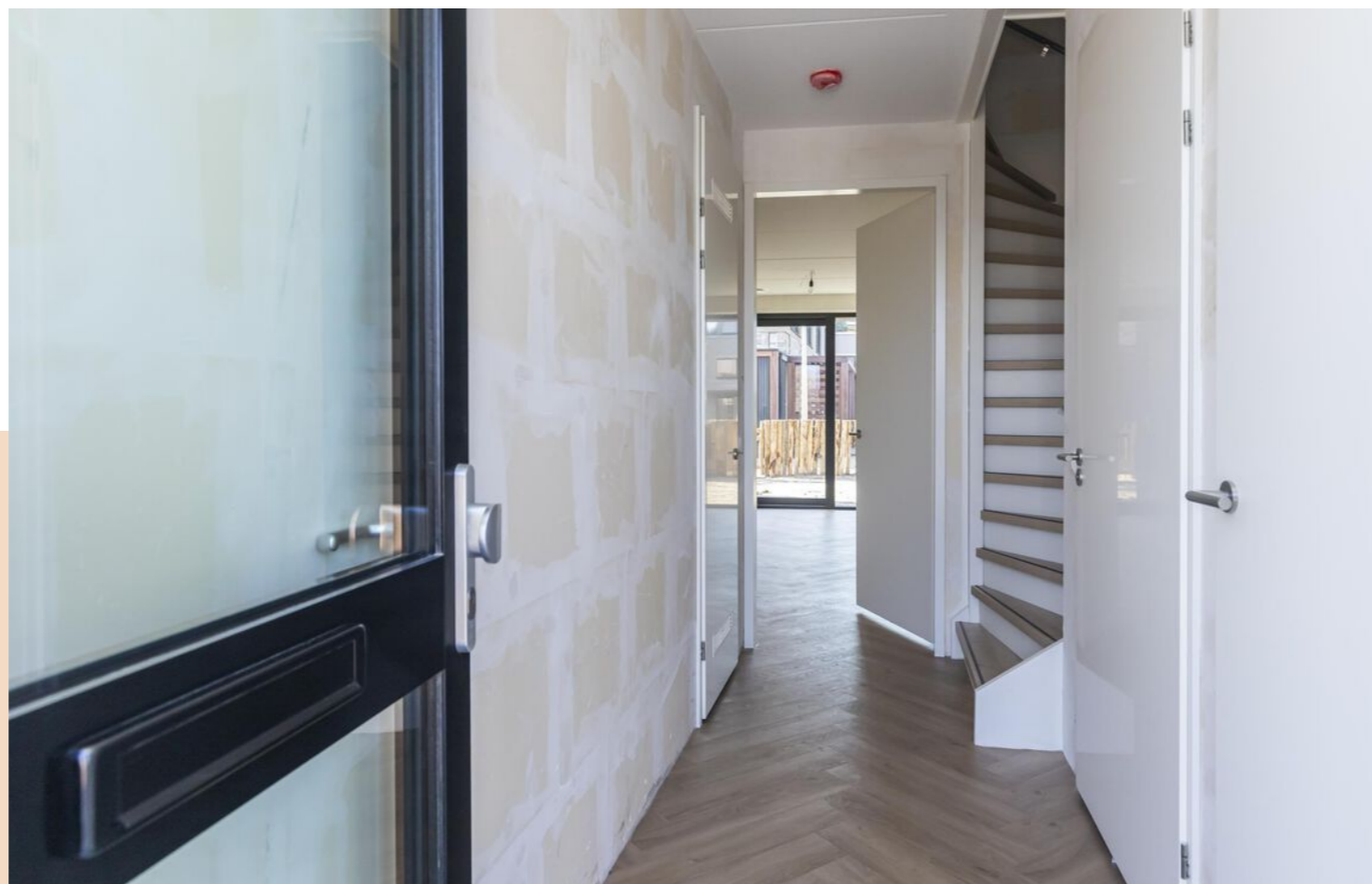
Bijzonderheden

- Warmtepomp en warmteterugwinsysteem, optimaal comfort en lage energiekosten;
- 9 zonnepanelen;
- Geheel geïsoleerd;
- Autoluwe wijk
- Kindvriendelijke hofjeswoning;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht.

Interesse?

Wil je wonen in een ruime, energiezuinige en moderne woning op een geweldige locatie? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf het comfort en de mogelijkheden van deze woning!

Fris



MODERNE
WOONKEUKEN





TUIN MET HANDIGE ACHTEROM EN BERGING



Licht

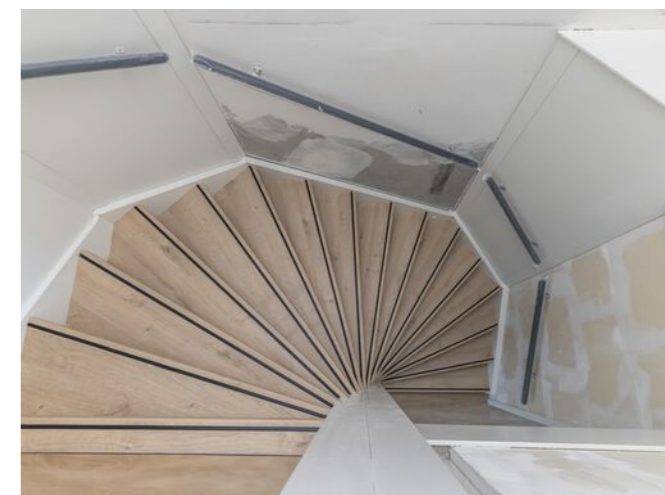


DRIE RUIJME SLAAPKAMERS



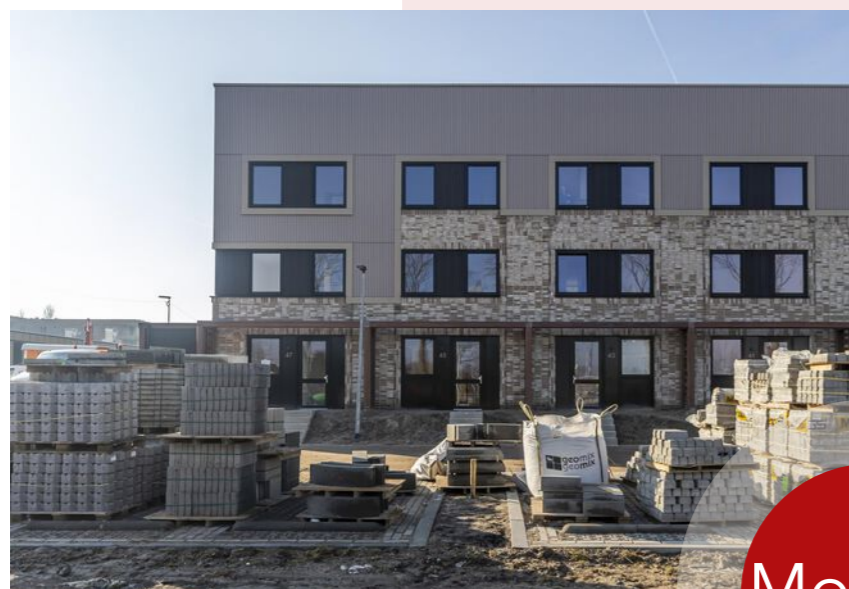
Luxe

Royaal





KINDERVRIENDELIJKE HOF



Modern



GUUSJE NEDERHORSTSTRAAT 45
BEGANE GROND



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

1

GUUSJE NEDERHORSTSTRAAT 45
1E VERDIEPING



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

2



3

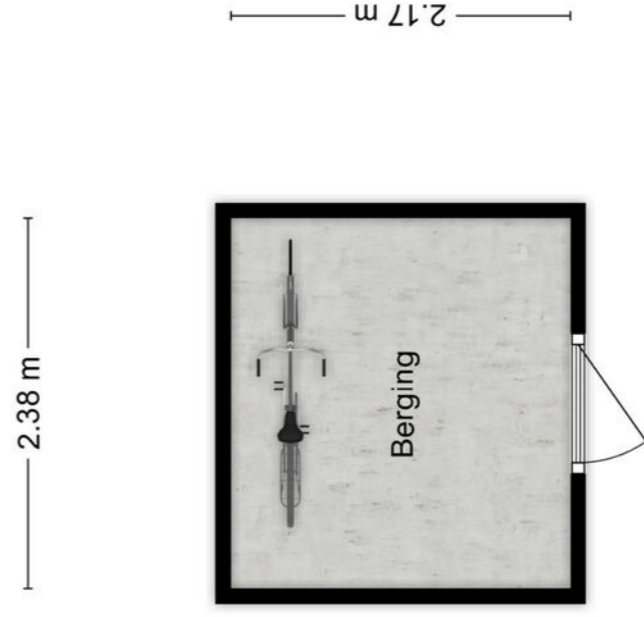
GUUSJE NEDERHORSTSTRAAT 45
2E VERDIEPING



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

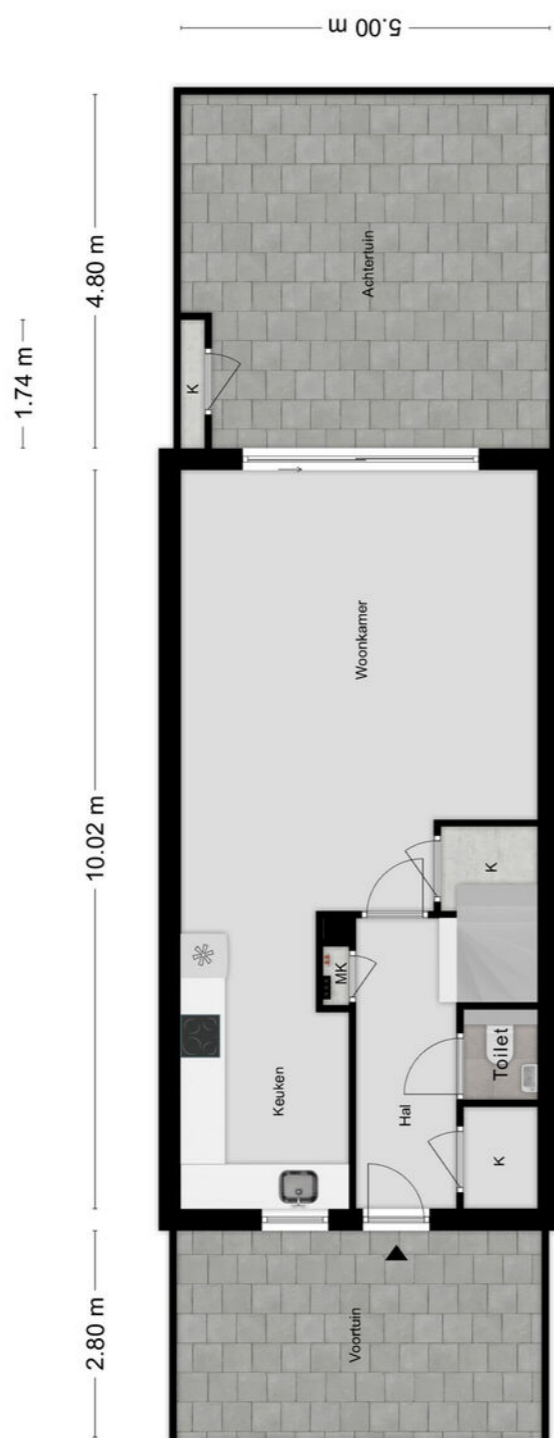
4

GUUSJE NEDERHORSTSTRAAT 45
BERGING



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

GUUSJE NEDERHORSTSTRAAT 45
PERCEEL



*DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
@ 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 aanvaarden 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 notariële kosten 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 bedenkijd

De consumentkoper heeft een bedenkijd 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 bedenkijd 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 bedenkijd tussen dezelfde partijen opnieuw een koopovereenkomst tot stand komt, dan heeft koper niet opnieuw het recht op de drie dagen bedenkijd.

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

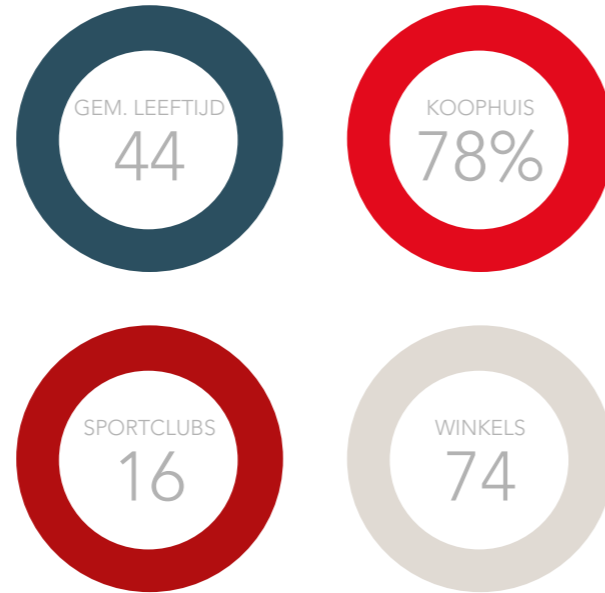
Olsthoorn Makelaars B.V. verwerkt bij het uitvoeren van haar werkzaamheden uw persoonsgegevens op de in de bij deze voorwaarden gevoegde Privacyverklaring NVM 2018 genoemde wijze en voor de aldaar beschreven doeleinden. Deze verkoopinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door 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.

Even buurten!

Wateringse Veld

Onderdeel van Den Haag, maar toch echt een buurt op zich. De eerste woningen in het Wateringse veld zijn vanaf 1997 gebouwd, de wijk is tot op heden nog volop in (nieuwbouw) ontwikkeling. Een geweldige levendi-ge en groene wijk. Altijd wat te doen met veel sportverenigingen dichtbij. In deze wijk zijn vooral veel gezinnen te vinden. Er zijn tal van winkels zowel in Lage Veld als in Hoge Veld.

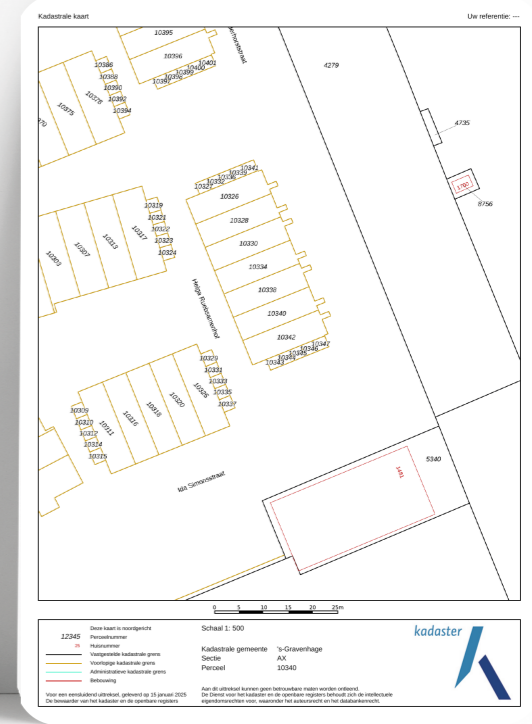
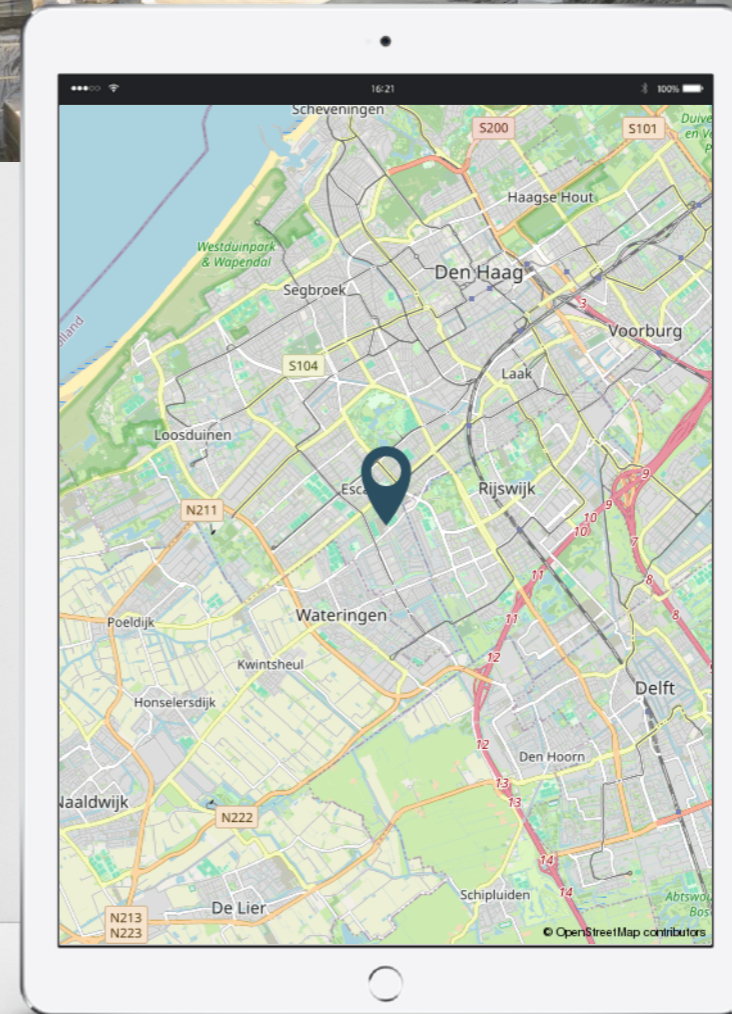
BUURTINFORMATIE



- (Jonge) gezinnen
- Groenvoorzieningen
- Winkels
- Levendig
- Nieuw karakter



GELEGEN NABIJ DIVERSE
UITVALSWEGEN EN
WINKELCENTRA



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 waardebeoordeling 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

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.



CHERISE GROEN
Verkoopondersteuning



DESIREE VAN DEN TEMPEL
Verkoopondersteuning



ELINE VAN ZANTEN
Verkoopondersteuning



NIEKE LUIJKX
Verkoopondersteuning



TIM VAN DIJK
Verkoopondersteuning



JASPER KOENE
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.





De makelaar
die net iets
verder kijkt

Gratis

WAARDEBEPALING

Ook 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 waardebeoordeling. Wij zijn uw makelaar en willen u graag ontzorgen in het gehele traject.

Vraag nu aan via olsthoomakelaars.nl of bel 070 308 46 56

WESTLAND

Patijnenburg 16
2671 JD Naaldwijk

0174 70 60 20

WATERINGSE VELD

Santiagosingel 1
2548 HN Den Haag

070 308 46 56

VRUCHTENBUURT

Appelstraat 201
2564 EE Den Haag

070 308 46 52

