



Kruisbessenstraat 27 'S-Gravenhage

Licht, rust en uitzicht





Welkom bij i4 Housing!

Wij willen je allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. Deze brochure beschikt o.a. over een uitgebreide fotopresentatie, een kadastrale kaart en plattegronden.

Benieuwd naar de waarde van je woning en eens kennismaken? Dat kan gratis en vrijblijvend! Bij ons op kantoor in Wassenaar of bij je thuis. Uiteraard onder het genot van een kop koffie.

First of all, we would like to thank you for your interest in this property. This brochure includes an extensive photo presentation, a cadastral map, and floor plans.

Curious about the value of your home and would you like to get to know us? This can be done for free and without obligation! At our office in Wassenaar or at your home. Of course, while enjoying a cup of coffee.





Meet our team!

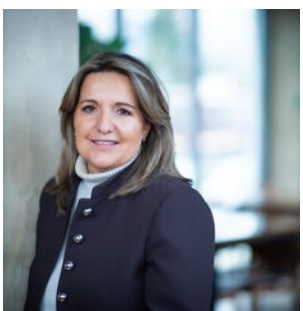
Dit zijn wij! Wie ben jij?

Jouw wens staat centraal. Uiteraard heeft iedere klant andere wensen om gelukkig te wonen en te leven. Jouw woonomgeving is minimaal net zo belangrijk als de woning op zich. Dat realiseren wij ons maar al te goed.

—

This is us, who are you?

Your wish is always at the heart of our personal approach. Naturally, every customer has different ideas on how to live well and lead a happy life. Your living environment is at least as important as the home itself.





Kruisbessenstraat 27

2564 VB | 'S-Gravenhage



Een korte introductie

4SALE!

Kruisbessenstraat 27 - Licht, rust en uitzicht in het hart van de Vruchtenbuurt!

WOONCOMFORT

Een fijn appartement met karakter, sfeer en uitzonderlijke maatvoering. Hier worden de jaren '30 gecombineerd met modern comfort en een energielabel C.

Met een woonoppervlakte van circa 73 m² heb je hier verrassend veel ruimte om je eigen thuis van te maken. Het absolute pluspunt van dit appartement is de woonkamer aan de straatzijde. Dankzij de ligging op de eerste verdieping geniet je hier van vrij uitzicht over de straat en de groenstrook, zonder inkijk van overburen. De grote ramen zorgen voor een prachtige lichtinval met zowel ochtend- als middagzon. De doorzonwoonkamer is maar liefst 9 meter diep en voelt opvallend ruim en open aan – een zeldzaamheid in dit type woning.

De eikenhouten parketvloer, de originele open haard en de royale maatvoering geven de woonkamer een warme, prettige sfeer. Er is meer dan genoeg ruimte voor een grote zithoek, een eettafel én een comfortabele thuiswerkplek.

- **Bouwjaar 1931**
- **Woonoppervlakte 73 m²**
- **Perceeloppervlakte 0 m²**
- **Energielabel C**
- **1 slaapkamers en 1 badkamer**



Wooncomfort

De aparte keuken is van alle gemakken voorzien. Recent (2021) is vrijwel alle inbouwapparatuur vernieuwd: een nieuwe vaatwasser, koel-/vriescombinatie, kookplaat, afzuigkap, gootsteen en luxe mengkraan. Heb je de wens voor een open keuken, dan is dit zeker te realiseren. Speciaal daarvoor hebben we een impressie toegevoegd.

De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een bubbelbad, een inloofdouche, een toilet en een dubbele wastafel, zodat je hier echt comfortabel kunt starten en eindigen aan je dag. Daarnaast is er een apart washok voor de wasmachine en droger en bevindt de slaapkamer zich aan de voorzijde van de woning.

BUITENLEVEN

Aan de achterzijde kijk je vrij uit over groene tuinen, beschut en zonder directe inkijk. Hier bevindt zich ook het balkon met aangrenzende bergkast: een perfecte plek voor een kop koffie in de ochtend of om na een werkdag even buiten te zitten en tot rust te komen.

LOCATIE

De Kruisbessenstraat is een rustige straat met bestemmingsverkeer en een fijne sociale controle; burens kennen elkaar hier nog. Om de hoek haal je je vlees bij de ambachtelijke slager en loop je zo naar de Jumbo in de Anemoonstraat of de gezellige winkels in de Appelstraat.

De ligging is strategisch perfect: via het Azaleaplein pak je Randstadrail 3 en sta je binnen 15 minuten in het centrum of op CS. Liever de natuur in? Binnen 10 minuten fietsen sta je in de duinen of op het Zuiderstrand.

Kortom: een licht, ruim en goed onderhouden appartement op een rustige, groene locatie met uitstekende bereikbaarheid. Ideaal voor een stel of alleenstaande die comfortabel wil wonen in één van de meest geliefde buurten van Den Haag.

GOED OM TE WETEN

- Appartement op de 1e etage;
- Woonoppervlakte 73m²;
- Doorzonwoonkamer van ca. 9 meter diep;
- 1 slaapkamer en 1 badkamer;
- Keuken vernieuwd in 2021;
- Ruime badkamer en apart washok;
- Energielabel C;
- Cv-ketel en rookgasafvoer vernieuwd in 2025;
- Volledig voorzien van dubbel glas;
- Actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 135,-
- Rustige straat zonder doorgaand verkeer;
- Eigen grond, geen erfpacht;
- Bouwjaar 1931;
- Ouderdomsclausule van toepassing in de NVM koopovereenkomst;
- Niet-zelf-bewoningsclausule van toepassing in de NVM koopovereenkomst.

A first impression

4SALE!

Kruisbessenstraat 27 – Light, tranquillity and open views in the heart of the Vruchtenbuurt!

LIVING COMFORT

A delightful apartment full of character, atmosphere and generous proportions. Here, authentic 1930s charm is perfectly combined with modern comfort and an energy label C.

With a living area of approximately 73 m², this apartment offers surprisingly ample space to create your own home. The absolute highlight is the living room at the front of the property. Located on the first floor, it offers unobstructed views over the street and green verge, without overlooking neighbours. Large windows provide beautiful natural light throughout the day, with both morning and afternoon sun. The living room extends an impressive 9 metres in depth and feels remarkably spacious and open – a rare feature for this type of apartment.

The oak parquet flooring, original fireplace and generous dimensions give the living room a warm and welcoming atmosphere. There is more than enough space for a large seating area, a dining table and a comfortable home office setup.

- **Construction year 1931**
- **Living space 73 m²**
- **Plot area 0 m²**
- **Energylabel C**
- **1 bedrooms and 1 bathroom**





Living experience

The separate kitchen is fully equipped and was largely updated in 2021, including new built-in appliances: dishwasher, fridge-freezer combination, hob, extractor hood, sink and a high-end mixer tap. If you prefer an open-plan kitchen, this can certainly be realised; a visual impression has been added to illustrate this possibility.

The spacious bathroom is fully fitted with a whirlpool bath, walk-in shower, toilet and double washbasin, allowing you to start and end your day in complete comfort. In addition, there is a separate laundry area for the washing machine and dryer, and the bedroom is located at the front of the apartment.

OUTDOOR LIVING

At the rear, the apartment overlooks green gardens, sheltered and without direct overlooking. This is also where the balcony is located, with an adjoining storage cupboard – the perfect spot to enjoy a morning coffee or to unwind outdoors after a working day.

LOCATION

Kruisbessenstraat is a quiet street with local traffic only and a pleasant sense of community; neighbours still know one another here. Just around the corner you'll find an artisan butcher, the Jumbo supermarket on Anemoonstraat, and the charming shops of Appelstraat within easy walking distance.

The location is strategically ideal: via Azaleaplein you can catch RandstadRail line 3, reaching the city centre or Central Station within 15 minutes. Prefer nature? Within a 10-minute bike ride you'll be in the dunes or at Zuiderstrand beach.

In short: a bright, spacious and well-maintained apartment in a quiet, green location with excellent accessibility. Ideal for a couple or single occupant looking to live comfortably in one of The Hague's most sought-after neighbourhoods.

GOOD TO KNOW

- Apartment on the first floor;
- Living area approx. 73 m²;
- Through-living room approx. 9 metres deep;
- 1 bedroom and 1 bathroom;
- Kitchen renovated in 2021;
- Spacious bathroom and separate laundry area;
- Energy label C;
- Central heating boiler and flue renewed in 2025;
- Fully double glazed;
- Active homeowners' association (VvE), monthly contribution €135;
- Quiet street with no through traffic;
- Freehold property (no leasehold);
- Built in 1931;
- Age clause applicable in the NVM purchase agreement;
- Non-owner-occupancy clause applicable in the NVM purchase agreement.





Plattegrond

Ontdek dit appartement
Discover this apartment





Details

Soort	Tussenverdieping
Type woning	Appartement
Aantal kamers	2 kamers waarvan 1 slaapkamers
Inhoud woning	240 m ³
Perceeloppervlakte	0 m ²
Gebruikersoppervlakte	73 m ²
Bouwjaar	1931
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Parkeren	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen
Bijzonderheden	Energie label C
Vraagprijs	€ 350.000,- k.k.



Details

Type	Mezzanine
Type of property	Apartment
Number of rooms	2 rooms of which 1 bedroom
Cubic metres	240 m ³
Plot area	0 m ²
Living space	73 m ²
Contruction year	1931
Surface area	On a quiet road, in a residential area
Garden	No garden
Parking	Public parking, paid parking, parking permits
Details	Energy label C
Asking price	€ 350,000 kk

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kruisbessenstraat 27



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente 's-Gravenhage Sectie AV Perceel 1662 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 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Interesse in deze woning?

Interested in this property?



Neem contact met ons op!

Contact us for more information



Vanaf het eerste gesprek tot de levering van uw wens, zijn wij uw partner. We luisteren naar uw voorkeuren en denken geheel met u mee.

U krijgt de service die wij zelf ook graag ervaren!

We are your partner from the very first meeting until the delivery of your wish. We listen to what your preferences are and brainstorm together with you.

You will get the service we would like to receive ourselves!

Contact



Marc van Dijk
i4 Housing

marc@i4housing.nl
+31 6 55 8577 82
www.i4housing.nl



Bepaal de waarde van uw woning

Een goed vertrekpunt om te weten wat uw mogelijkheden binnen de woningmarkt zijn, is het laten bepalen van de waarde van uw huidige woning. Wij doen het graag en geheel vrijblijvend voor u!

Scan de QR-code voor meer informatie:



Voorwaarden

Bij het totstandkomen van een overeenkomst zullen wij de NVM-koopovereenkomst aanvullen met de volgende extra clausules:

Koper heeft voor het sluiten van de koopovereenkomst kennisgenomen van de vrijblijvende objectinformatie en aanvaardt uitdrukkelijk de inhoud hiervan. De meetinstructie is gebaseerd op de NVM-meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een bouwkundig bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of ondergrond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Wanneer de woning ouder is dan 20 jaar verklaart koper akkoord te zijn met het opnemen van de ouderdomsclausule in de NVM-koopovereenkomst. Ten tijde van de (ver)bouw van de onroerende zaak was het gebruikelijk lood- en asbesthoudende materialen te verwerken. Het is derhalve niet uit te sluiten dat dergelijke materialen zijn gebruikt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat bij eventuele verwijdering van deze materialen speciale maatregelen genomen dienen te worden. Koper vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. Deze brochure, waaronder tevens de plattegronden, is met zorg samengesteld met gegevens die door de eigenaar/bewoner zijn verstrekt.

When concluding an agreement, we will supplement the NVM purchase agreement with the following additional clauses:

The buyer has taken note of the non-binding object information before concluding the purchase agreement and expressly accepts its contents. The Measurement Instruction is based on the NVM measurement instruction. The Measuring Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measuring to provide an indication of the usable surface. The Measurement Instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example, due to differences in interpretation, rounding off, or limitations in carrying out the measurement. The buyer has been given the opportunity to have the home inspected by a construction agency before concluding the purchase agreement to determine any structural defects, or to have the home checked for the presence of asbestos-containing materials and/or the substrate for any contamination. The buyer has/has not used this. If the property is older than 20 years, the buyer declares that he/she agrees to add the age clause in the NVM purchase agreement. At the time of the construction or renovation of the immovable property, it was common to process lead- and asbestos-containing materials. It cannot therefore be ruled out that such materials were used. The buyer declares that he is aware that special measures must be taken if these materials are removed. The buyer indemnifies the seller against all liability that may arise from the presence of any asbestos in the real estate. This brochure, including the floor plans, has been carefully compiled with information provided by the owner/occupant. i4Housing accepts no liability for any incorrect information.