

**melior**  
adviseren met gevoel

hypotheken  
verzekeringen  
makelaardij



Stel je vraag via Whatsapp



Vraagprijs

€ 479.000 k.k.

## De Heeren van 's-Gravensande 71

### 'S-Gravensande

Heerlijk in je achtertuin, genieten van de zon en het prachtige uitzicht over de plas! Deze recreatiewoning is luxe en modern afgewerkt en met de zee op loopafstand een ideale woning!

- vrijstaande recreatie woning
- ruime en lichte woonkamer
- luxe keuken uit 2019
- luxe badkamer en toilet uit 2019
- 7 zonnepanelen
- oplevering: in overleg

**melior**  
adviseren met gevoel

hypotheken  
verzekeringen  
makelaardij

#### De Lier

Hoofdstraat 107, 2678 CH  
0174-540654  
makelaardij@melior.nl

#### 's-Gravensande

Langestraat 96, 2691 BJ  
0174-540654  
makelaardij@melior.nl



## De Heeren van 's-Gravensande 71 'S-Gravensande

Heerlijk in je achtertuin, genieten van de zon en het prachtige uitzicht over de plas!  
Deze recreatiewoning is luxe en modern afgewerkt en met de zee op loopafstand een ideale woning!

### Indeling:

De entree van de woning tref je aan de zijkant van de woning aan, waar ook ruimte is voor het opstellen van 2 auto's. De hal is lekker licht en biedt voldoende ruimte. Het toilet is luxe afgewerkt met een zwevend toilet en fonteintje en is geheel betegeld. Daarnaast is er de trap naar de 1e etage en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht door de vele ramen en deuren. De warme pvc-vloer geeft veel sfeer en via 2 openslaande deuren is zowel de voortuin als ook de veranda makkelijk bereikbaar. De open keuken is in 2019 vervangen voor een moderne en luxe keuken voorzien van een koel-vrieskast, combimagnetron, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap.

### 1e etage:

Via de overloop is er toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De ruime hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft een leuke

indeling, mede door de karakteristieke dakkapel. De gehele verdieping (badkamer uitgezonderd) is voorzien van een sfeervolle pvc vloer. De badkamer is eveneens in 2019 vernieuwd en luxe afgewerkt. Er is een ruime douchecabine, ze zwevend toilet en een dubbele wastafel in een meubel. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en licht! De beide andere slaapkamers zijn eveneens keurig afgewerkt en 1 is eveneens voorzien van een dakkapel.

De veranda aan de zijkant van de woning is een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar te genieten van de rust en ruimte! De berging is aan de achterzijde van de woning toegankelijk en naast de meterkast tref je hier de cv-combi ketel (december 2024 vernieuwd) en de wasmachine- en drogeropstelling. 7 zonnepanelen zorgen voor een lager verbruik, dus ook aan de duurzaamheid is gedacht!

Met het strand en de zee op loopafstand is dit echt een heerlijke woning op een pracht locatie!



## Kenmerken

### Algemeen

Bouwjaar	2003
Kadastrale gegevens	's-Gravenzande, M, 1601

### Inhoud

Eigen grond / erfpacht	eigen grond
Perceeloppervlakte	311 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	80 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	4 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m <sup>2</sup>
Inhoud	275 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aanvaarding	in overleg

### Tuin

Ligging	rondom de woning
Grootte	245 m <sup>2</sup>

### Installaties

Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Elektrische installatie	8 groepen met aardlekschakelaar
Bouwjaar cv-ketel	2024

### Isolatie

Isolatie van de vloer	aanwezig
Isolatie van de muren	aanwezig
Isolatie van het dak	aanwezig
Isolatie van het glas	geheel dubbelglas

### Overige zaken

Openbaar vervoer	op loopafstand
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren en op eigen terrein
Scholen	op fietsafstand
Winkels	op fietsafstand
Woz-waarde(peildatum 1-1-'24)	€ 356.000,00

### Diverse kosten

Onroerend zaakbelasting	€ 263,00 per jaar
Rioolrechten	€ 242,11 per jaar
Waterschapsbelastingen (2024)	€ 405,00 per jaar
Parkkosten (2024)	€ 1.395,54 per jaar

Verbruik elektra	1248 kWh per jaar
Teruglevering	1793 kWh per jaar
Verbruik gas	1079 m <sup>3</sup> per jaar

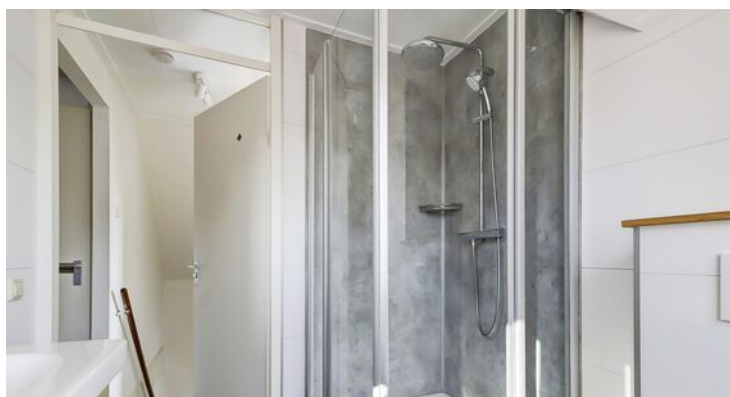
Energie label	B
geldig tot	04-12-2033



**Woonkamer**



**Keuken en entree/hal**



## Bijzonderheden

- Ruime en lichte woonkamer met sfeervolle vloer
- Luxe keuken uit 2019 met inbouwapparatuur
- Luxe badkamer en toilet uit 2019
- 7 Zonnepanelen
- Strand en zee op loopafstand

De woning is geheel geïsoleerd en heeft een energielabel B.  
Parkkosten: € 1.391,54 per jaar (2024, Coöperatieve Vereniging van eigenaren).  
Oplevering per:

**De volgende clause(s) is/zijn van toepassing voor deze woning;**

- clause toelichting gebruiksoppervlakte
- niet bewonersclause

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden.



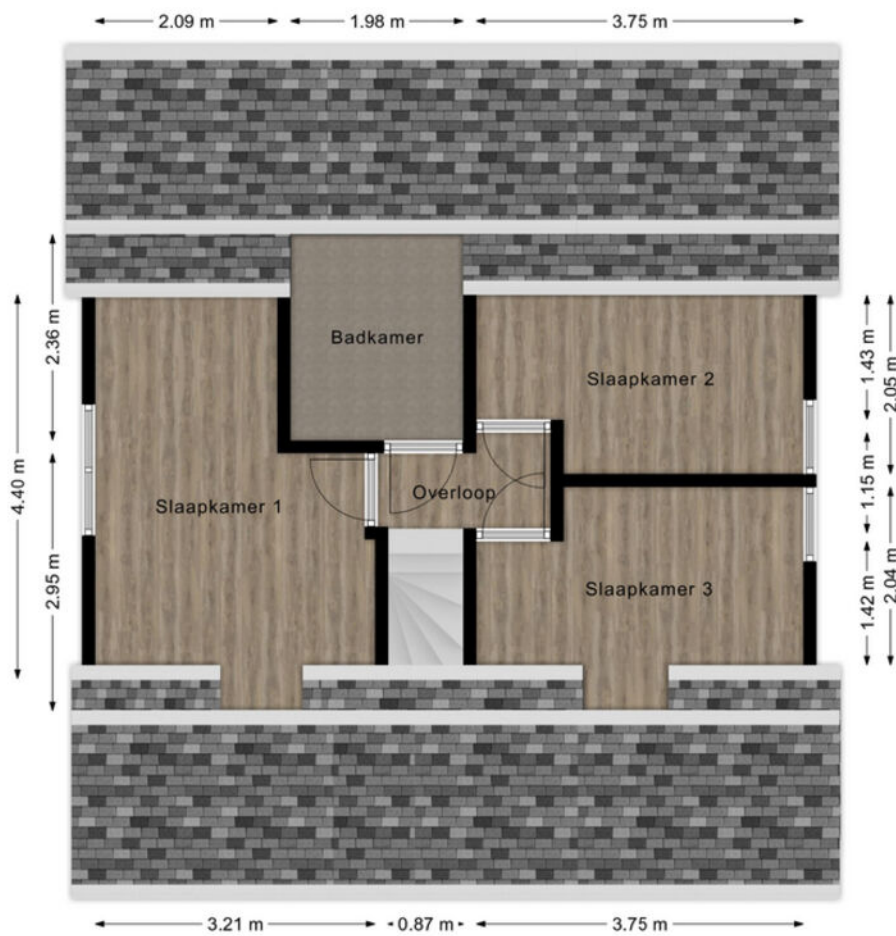
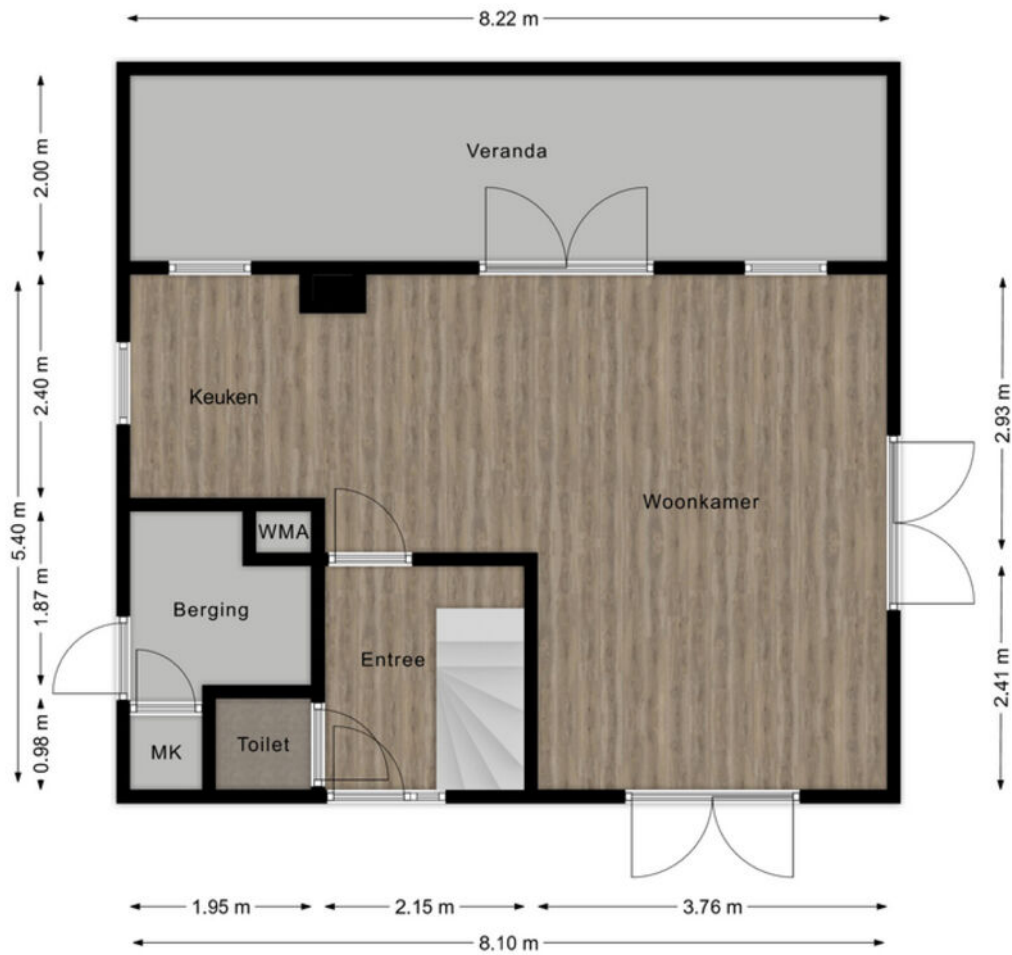
# Slaapkamers



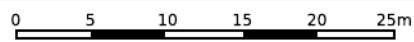
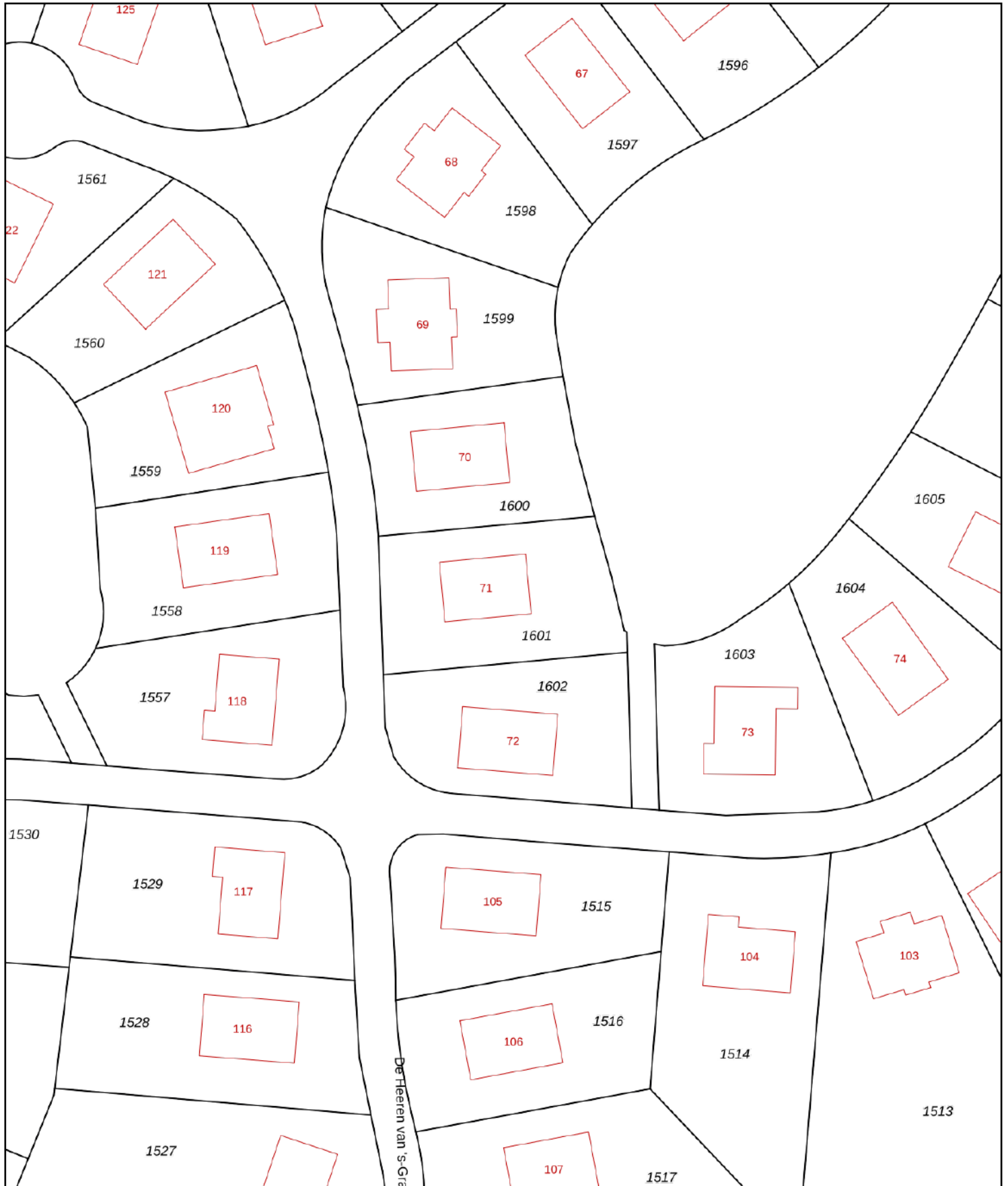
## Lijst van zaken


### **Blijft achter**

tuinaanleg, bestrating en beplanting  
brievenbus en (voordeur)bel  
veiligheidsloten en overige inbraakpreventie  
rookmelders en een brandblusser  
gordijnrails  
gordijnen en rolgordijnen  
pvc vloer  
combiketel (december 2024)  
cv met toebehoren, zoals radiatoren en thermostaat  
mechanische ventilatie/luchtbehandeling  
keukenblok met bovenkasten en apparatuur; inductiekookplaat,  
combi-magnetron, koel- vrieskast, vaatwasser en afzuigkap  
keukenaccessoires  
dimmers  
opbouwverlichting (losse hanglampen en plafonnieres)  
kasten  
losse boeken- en legplanken  
spiegels  
wastafels met accessoires, toilet- en badkameraccessoires  
wasmachine (2025)  
droger (2025)  
zonnepanelen, 7 stuks  
het gehele interieur zoals stoelen, banken, tafels, bedden plus  
toebehoren



## Begane grond & eerste verdieping



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Gravenzande</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 1601</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



## Actieve terugkoppeling van je persoonlijke makelaar

Wij zijn **helemaal thuis** in de omgeving van het Westland en Maassluis. Een **betrokken** makelaar met meer dan 25 jaar ervaring en vestigingen in 's-Gravenzande en De Lier. **melior** is een makelaar die de beste aanpak heeft voor de verkoop van jouw woning. Wij zijn een groot voorstander van een persoonlijke benadering bij het gehele verkooptraject. Een ervaren makelaar, die

creatief is in de verkoop, zakelijk in de afspraken, maar het gevoel zeker niet uit het oog verliest. We snappen dat het verkooptraject van je woning spannend kan zijn en emotie met zich mee kan brengen. We zorgen voor een actieve terugkoppeling over de stand van zaken, een peptalk als de verkoop minder snel verloopt en vooral een luisterend oor!

## Een uitleg op het gemak doorgenomen met onze adviseurs

Is een **hypotheek afsluiten moeilijk**? Niet als je de goede uitleg krijgt! Wij vinden het heel belangrijk dat je begrijpt welke keuzes je kan maken. En daar hoort een goede uitleg bij. **melior** helpt je stap voor stap door het hypotheekproces heen. Dus, heb je geen verstand van financiële zaken? Even bij ons binnen lopen is genoeg! Onze adviseurs nemen de tijd om het duidelijk aan jou uit te leggen. Daarna gaan we voor je op zoek naar de geldverstrekker die het beste aanbod voor je heeft. We zorgen ervoor dat alles netjes geregeld wordt, precies zoals we het hebben besproken.



**Het team van melior staat voor je klaar!**



## Over ons

### Ervaar het gemak van alles onder 1 dak!

Makelaardij, hypotheek en verzekeringen hebben alles met elkaar te maken. Fijn als je voor elk advies gewoon bij één aanspreekpunt terecht kunt. Een team dat de tijd voor je neemt en waarbij je niet alles zelf online hoeft te regelen. Zo'n team zijn we bij melior. Wij kunnen namelijk als geen ander je totale financiële plaatje inzichtelijk maken. Bij melior hebben we alles onder 1 dak, waardoor snel handelen mogelijk is. Maar het hóeft natuurlijk niet, we zijn je net zo graag van dienst als je ons inschakelt voor een van onze expertises.

### Adviseren met gevoel!

Bij het verkopen van een woning, het adviseren van een hypotheek of het samenstellen van een verzekeringspakket hoort een professionele, zakelijke en onafhankelijke blik. Wij beseffen echter heel goed dat dergelijke stappen spannend zijn en emotie met zich meebrengen. We vinden het belangrijk om je ook op dat punt goed te ondersteunen. Op tijd een

bericht over de stand van zaken, een peptalk als de verkoop minder snel verloopt en vooral een luisterend oor. Wij adviseren met gevoel!

melior is sinds 1999 actief als makelaar en vanaf 2002 als hypotheek- en verzekeringsadviseur. Dit doen we met passie! Als we ergens bij melior trots op zijn, is het wel onze tevreden klanten. Daar werken we ook elke dag hard voor. Onze medewerkers wonen in het Westland en Maassluis, waardoor we een grote betrokkenheid voelen bij deze omgeving. Daarom zal je onze sponsoring met regelmaat tegenkomen bij sportverenigingen, koren en evenementen.



### De Lier

Hoofdstraat 107, 2678 CH  
0174-540654  
makelaardij@melior.nl



### 's-Gravenvande

Langestraat 96, 2691 BJ  
0174-540654  
makelaardij@melior.nl



hypotheek  
verzekeringen  
makelaardij