

TE KOOP



Watermunt 22, 's-Gravenhage

Ireneboulevard 2,
2611 DT Delft
Nederland

015-212 52 88
info@vansilfhout.nl
www.vansilfhout.nl

 **van SILFHOUT
& HOGETOORN**
wereldmakelaars





> Kenmerken

Woonoppervlakte
177 m²

Perceeloppervlakte
325 m²

Inhoud
710 m³

Bouwjaar
2006

Prijs

Vraagprijs € 945.000 k.k.

Type woning

Twee onder een kapwoning

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

5

Energielabel

A

Isolatie

dubbel glas, volledig geïsoleerd

Onderhoud binnen

Goed

Onderhoud buiten

Goed





> Omschrijving

Moderne, zeer goed onderhouden twee kapper gelegen op een grote kavel met aangebouwde garage en zonnige achtertuin op het zuidoosten aan het water.

In de kindvriendelijke woonwijk “De Bras” ligt deze prachtige verrassend zeer ruime 6-kamer instapklare twee-onder-één kapwoning, op een perceel van 325m², waarvan er maar enkele zijn gebouwd. Deze moderne woning biedt volop ruimte, comfort en privacy. De woning is zeer goed onderhouden en vanuit de bouw uitgebouwd aan de achterkant, hierdoor is een speelse en verrassend ruime living ontstaan van 49 m². Daarnaast is deze woning uitgevoerd met een riante open keuken met een kookeiland, voorzien van inbouwapparatuur, 5 ruime slaapkamers, 1 moderne badkamer en 2 moderne toiletruimtes. De woning beschikt over ruime parkeergelegenheid, een aangebouwde garage en een met zorg aangelegde tuin met volop groen en directe ligging aan het water. Dankzij de royale indeling met vijf (slaap)kamers en een mogelijkheid voor het creëren van een tweede badkamer, is dit een ideaal huis voor een groot gezin of voor werken aan huis. De huidige eigenaren hebben de buitenruimte met zorg vergroend en ingericht met onder meer een overkapping, meerdere zitplekken en 2 schuurtjes – een heerlijke plek om tot rust te komen.

De wijk is fraai en speels opgezet, heeft veel speelgelegenheden voor kinderen en biedt een rustige plek om te wonen en te spelen. Gunstig gesitueerd nabij winkelcentrum De Parade, winkelcentrum Ypenburg, (basis-)scholen, sportvelden, openbaar vervoer (tramen busverbindingen en NS-station), recreatiegebieden (Dobbeplas, Bieslandse Bos, Delftse Hout en Balijbos) op loopafstand en uitvalswegen richting A4, A12 en A13 en het gezellige oude centrum van Delft op fietsafstand.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Aan de voorzijde ruime parkeerruimte op eigen terrein geschikt voor het parkeren van meerdere auto's met toegang tot de volledig geïsoleerde aangebouwde garage voorzien van een elektrische deur

met opstelplaats wasmachine/droger en zijdeur naar de hal. Entree in de hal met trapopgang, toilet, meterkast (10 groepen, 3 aardlekschakelaars en 3-fase zonnepanelen systeem) en toegang tot de lichte woonkamer met natuurstenen vloer, vloerverwarming, Dik Geurts houtkachel en airconditioning. De luxe open Siematic keuken met kookeiland en composiet aanrechtblad van circa 18m² aan de voorzijde is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een extra grote inductiekookplaat met flexibele zoneverdeling, hete lucht oven, RVS-eilandafzuigkap, ruime koelkast met versgedeelte, separate diepvriezer en vaatwasser. Aan de achterzijde de tuin gerichte woon en eetkamer met grote raam partij en schuifpui naar de zonnige tuin op het zuidoosten aan het water.

1e verdieping:

Ruime overloop met veel lichtinval door raampartij en toegang tot een moderne badkamer (ligbad met whirlpool functie, ruime inlooptdouche, dubbele wastafel met spiegelkast voorzien van verlichting en wcd, zwevende badkamerkast met 4 ruime lades, handdoek radiator, mechanische ventilatie en spanplafon met ledverlichting (bedienbaar met Philips Hue). Een separaat toilet. Ruime ouderslaapkamer over de volle breedte aan de voorzijde voorzien van airconditioning. En aan achterzijde nog 2 slaapkamers met vrij uitzicht op de achtertuin en beide toegang tot het dakterras.

2e verdieping:

Ruime overloop met met dakkapel welke in 2022 volledig voorzien is van kunststof. Een vlizotrap naar vliering, mechanische ventilatie (2020), wasmachine aansluiting (mogelijkheid voor het creëren van een 2de badkamer), en toegang tot de 2 ruime slaapkamers. Beide slaapkamers zijn voorzien van een Velux dakraam (2024), verwarming en knieschotten waarachter extra bergruimte is.

Zolder:

Ruime bergvliering (ca. 2,10 m hoog) over de gehele lengte van de woning bereikbaar via vlizotrap.



> Omschrijving

Kenmerken:

- Woonoppervlak ca. 177 m2 conform NVM-meetinstructie
- Gelegen op 325 m2 eigen grond
- Energielabel A
- Verwarming via stadsverwarming, vloerverwarming op de begane grond
- Aan de zijgevel staat een aluminium overkapping van 3m x 7m
- Achtergevel is voorzien van luxe elektrisch cassette zonnescerm
- De woonkamer is voorzien van fraaie natuurstenen vloer welke door is gelegd in de tuin
- Door een vliering over de gehele lengte van de woning heeft deze woning zeer veel bergruimte
- De woning is voorzien van fraaie dakoverstekken, paneeldeuren en marmeren vensterbanken
- 2 à 3 parkeerplaatsen op de eigen oprit en 1 in de aangebouwde garage
- Achter in de tuin staat een vrijstaand houten overkapping met elektra en verlichting.
- De achtertuin is circa 8,3 meter diep 12,1 meter breed, gelegen op het zonnige zuidoosten en heeft de gehele dag zon
- De woning is volledig vrij gelegen en door de gunstige ligging is er veel privacy
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing
- De woning is voorzien van alarm- en camerasysteem (camera systeem ter overname)
- Woning is voorzien van 12 zonnepanelen, voldoende om eigen verbruik op te wekken
- Het buitenschilderwerk van overstekken en kozijnen is recent uitgevoerd
- Gelegen aan water, in rustige, groene en kindvriendelijke wijk
- Winkels, scholen, OV en natuur op loop-/fietsafstand
- Uitstekende bereikbaarheid richting Den Haag, Delft, Rotterdam

Verkoper aan het woord:

“Wij zijn de trotse eerste bewoners van dit heerlijke ruime familiehuis in een leuke buurt waar wij met ons gezin met veel plezier hebben gewoond. Binnen een paar minuten loop je zo het recreatie/ natuurgebied in. Ook de korte afstand naar scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen voor werk is uniek. Wij hopen dat de toekomstige bewoners hier met evenveel plezier gaan wonen als wij hebben gedaan.

Overweegt u deze woning te kopen?.....Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee!





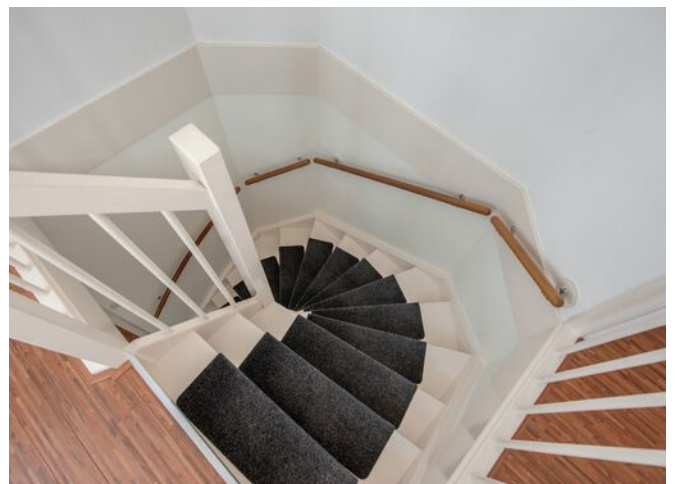
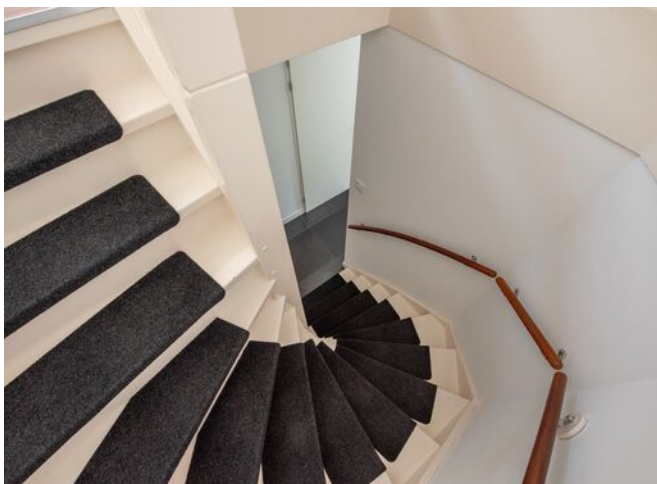








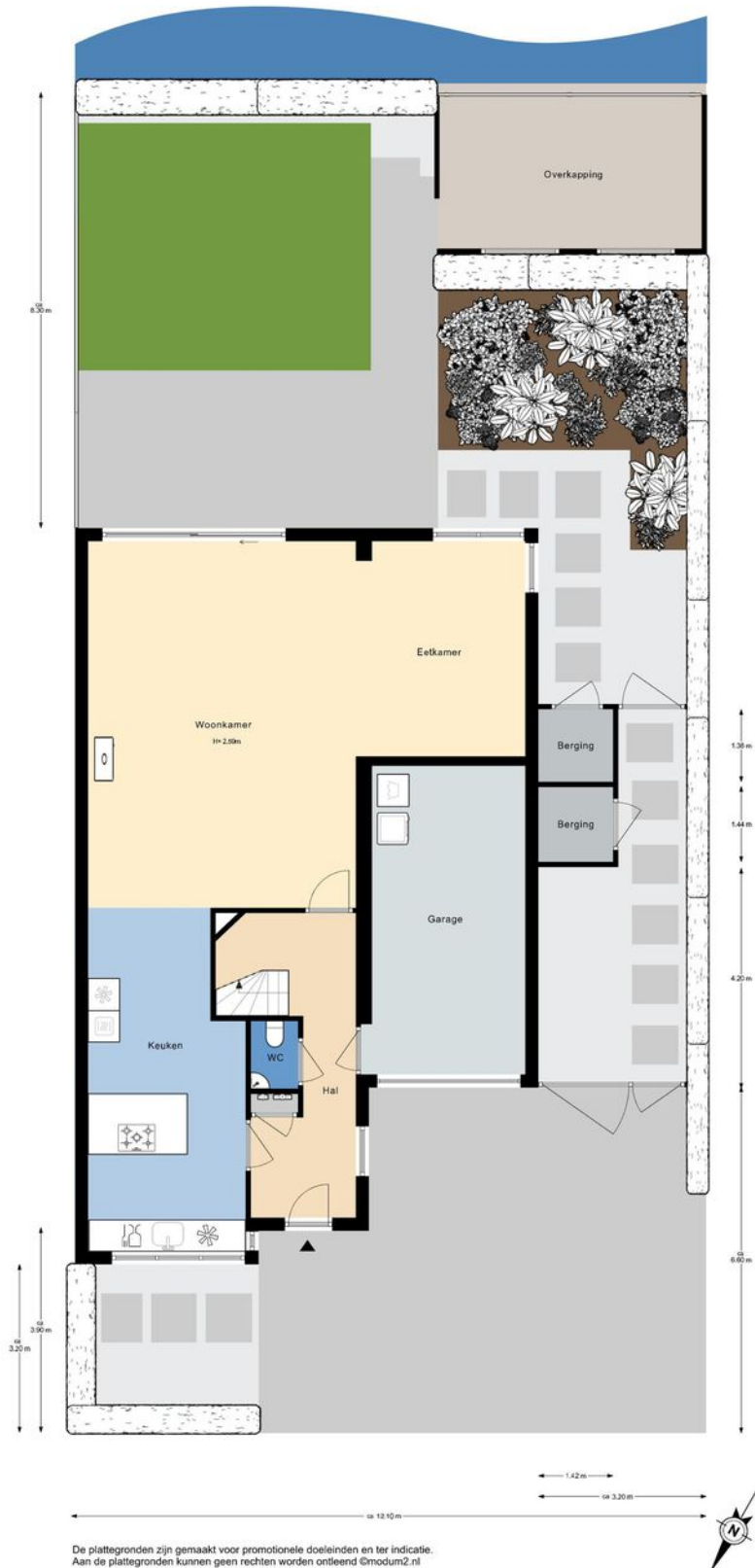








> Plattegrond



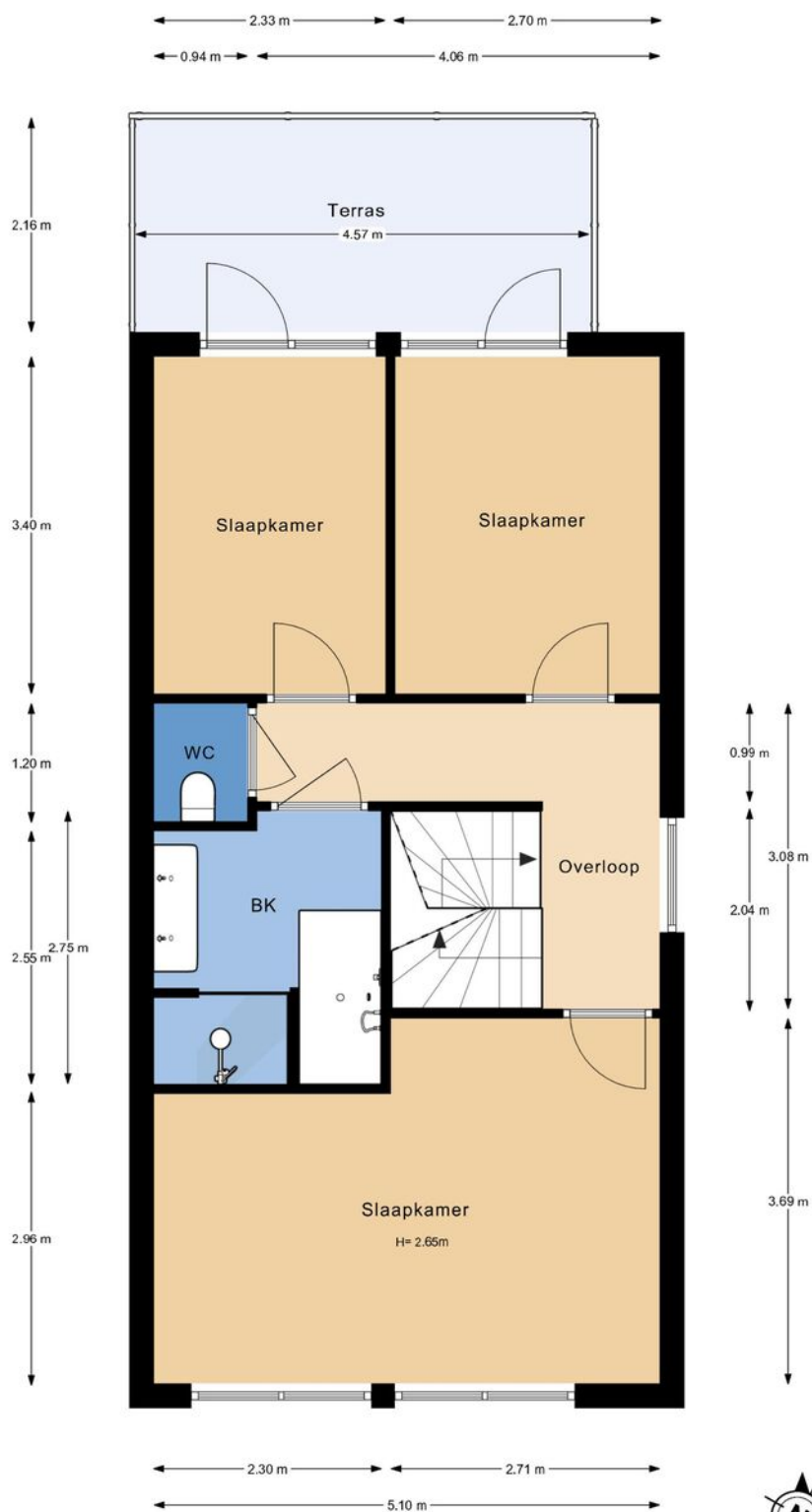
> Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



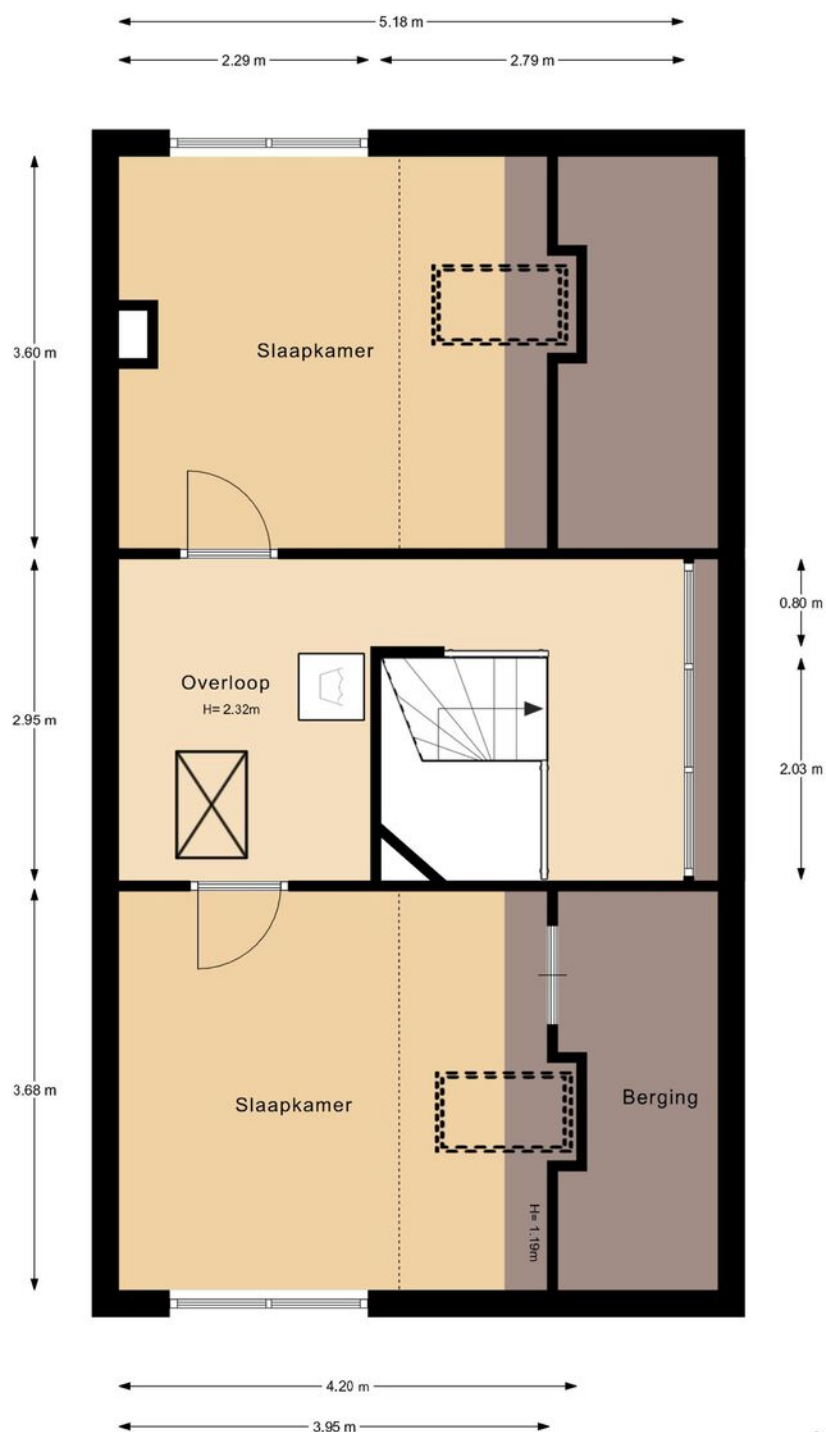
> Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



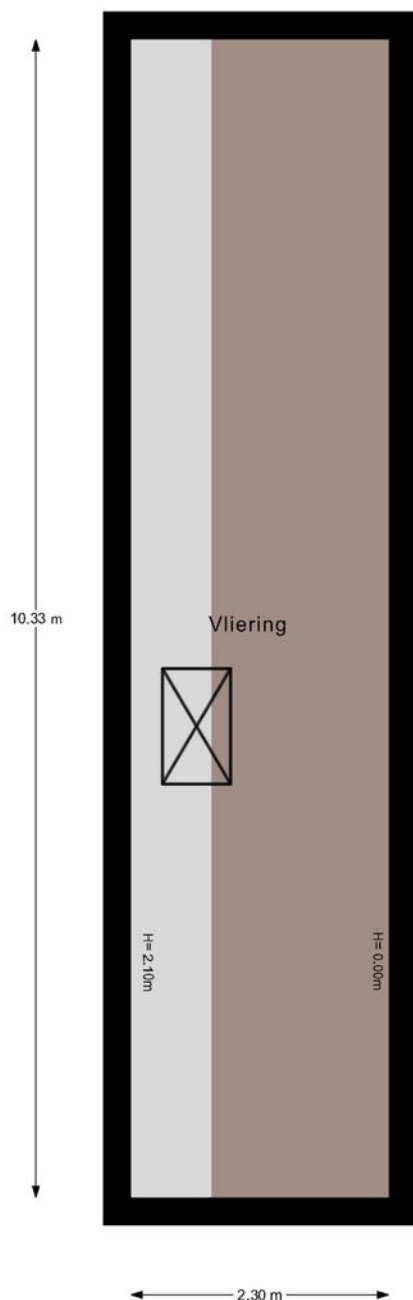
> Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



> Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage

Sectie

Perceel

's-Gravenhage

BH

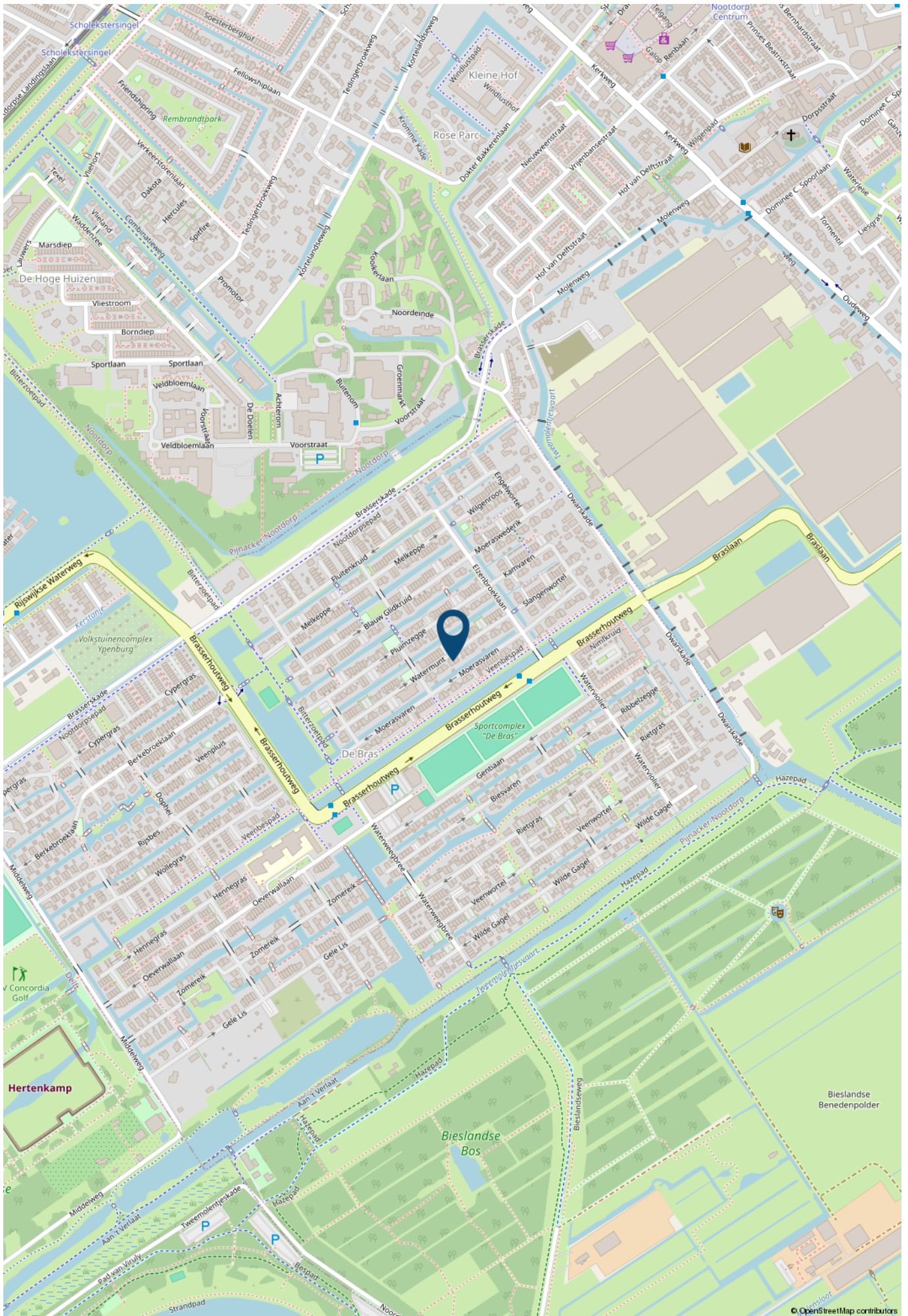
2857

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 8 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster





> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers				x
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x		
Losse (hang)lampen		x		
Gordijnrails		x		
Gordijnen		x		
Overgordijnen		x		
Vitrages		x		
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieen			x	
(Losse) horren/rolhorren	x			
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel	x			
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking	x			
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangsysteem		x		
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis				x
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast	x			
Vriezer	x			
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	x			
Toiletrolhouder		x		
Toiletborstel(houder)		x		
Fontein	x			
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool	x			
Douche (cabine/scherf)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet	x			
Toiletkast	x			
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder		x		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkamer Toiletborstel(houder)		x		
Sauna met toebehoren				x
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie	x			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning	x			
CV-installatie				x
Boiler				x
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten	x			
Plissé /verduistering dakramen	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				x
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x		
Waterslot wasautomaat		x		
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x
camera systeem Bascom			x	

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Lantaarnpaal + paaltje gaan mee		x		
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
Kussenkist		x		
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)	x			
Hek tussen berging en tuin gaat mee.		x		
zeilen in overkapping	x			
Over te nemen contracten				
CV				x
Boiler				x
Zonnepanelen				x
Zonnepanelen, voor garantie overschrijven naar nieuwe eigenaar, 180 euro kk			x	

> Maak kennis met de makelaars van *Van Silfhout & Hogetoorn*



JEROEN HOGETOORN
MAKELAAR-TAXATEUR

Van nieuwbouwadvisering tot grachtenpand of het kleinste appartement. Wonen is mensenwerk! Naast de passie voor het werk, een grote passie voor zijn gezin en actieve sporten, waaronder weekenden weg of reizen met de motor off road.



KEVIN NIJS
MAKELAAR-TAXATEUR

Uw enthousiaste specialist in aan- en verkopen! Een geboren en getogen Delftenaar die de stad op zijn duimpje kent. Speelt in zijn vrije tijd graag een potje volleybal en gaat graag op wintersport.



**LISETTE
BEURSKENS-HAFFNER**
MAKELAAR-TAXATEUR

Overdag mensen helpen bij een van de meest spannende momenten in hun leven, een woning aan- of verkopen door betrokkenheid en persoonlijke aandacht. In haar vrije tijd zet zij zich in voor mooie projecten voor (veelal minder bedeelde) kinderen via Kiwanis.



RENS JEURSEN
MAKELAAR-TAXATEUR

Enthousiast en vrolijk van aard! Op een laagdrempelige manier begeleidt hij u graag met de aan- en verkoop van uw droomwoning. Zijn grootste passie (naast het vele sporten) is reizen!



MICHEL VAN IERSCHOT
NVM MAKELAAR

Opgewekt en positief en met klanttevredenheid hoog in het vaandel. In zijn vrije tijd geniet hij graag met zijn gezin van lekker eten en drinken en af en toe een wijnproeverij met vrienden.

> Wie zijn wij?

De grootste makelaar in Delft en omgeving

Ondanks het feit dat we al jaren het grootste makelaarskantoor in Delft zijn houden we onze dienstverlening persoonlijk. Dat doen we door in teams van twee makelaars per woning te werken. Daarmee wordt uw koper echt uitstekend geïnformeerd over de woning die hij bezoekt, blijven we maximaal betrokken bij uw woning en weet u altijd met wie u praat.

U kunt van ons professionaliteit, deskundigheid, flexibiliteit en een flinke dosis enthousiasme verwachten! Onze specialismen en passie voor het vak liggen binnen de woningmakelaardij.

Beste resultaat

Verkoop, aankoop, nieuwbouw, verhuur en taxaties, zolang het om woningen gaat bent u bij ons aan het juiste adres. Onze verkoopresultaten zijn uitstekend, wij verkopen sinds jaar en dag de meeste woningen in Delft en omgeving.

Het geheim van goede verkoopresultaten ligt wat ons betreft in een reëel advies over uw woning. De juiste vraagprijs en een schitterende presentatie leveren het beste verkoopresultaat!

Aankoopmakelaar

Ook bij de aankoop van uw nieuwe woning helpen we graag. Uiteindelijk is de woning die u kiest een nieuw thuis en een grote investering voor vele jaren. Een niet alledaagse beslissing. Wij kennen de valkuilen en helpen u met de aankoop op basis van no cure – no pay. Alleen bij een geslaagde transactie rekenen wij een vaste vergoeding. Daarmee weet u vooraf waar u aan toe bent, dat is immers precies waar het bij de aankoop om gaat. Exact weten wat u koopt tegen duidelijke voorwaarden. U bent verzekerd van onze maximale inzet. Niet voor niets staan wij al jaren in de top vijf en hebben al twee keer de titel 'De NVM aankoopmakelaar Regio Haaglanden' uit naam van al onze collega NVM makelaars mogen ontvangen.

Onze service stopt niet op vrijdagmiddag, wij zijn standaard op zaterdag geopend. U kunt dus ZES dagen per week bij ons terecht!

Contact

Neem voor een persoonlijke toelichting op onze dienstverlening eens vrijblijvend contact met ons op. Dat kan bij u thuis of bij ons op kantoor aan de Oude Delft 110a te Delft of telefonisch 015 – 212 52 88.



ROB MONTEIRO
ASSISTENT-MAKELAAR

Bevlogen en enthousiast maar altijd bescheiden. Rob komt vaak tegen tijdens bezichtigingen. Zijn vrije tijd besteedt hij graag aan zijn gezin, gitaar of een balletje slaan op de tennis- of padelbaan.



NICOLINE BRUNT
ASSISTENT-MAKELAAR

Het eerste aanspreekpunt voor de nieuwbouw: zorgt voor de afwikkeling van de koop van uw nieuwbouwwoning, maar komt ook tegen in de bestaande bouw. Naast het werken, is er ook nog tijd om creatief bezig te zijn en alles even te laten voor wat het is.

> Wereldmakelaars

Een organisatie die zich inzet voor een wereld zonder armoede!



In een veranderende maatschappij zijn nieuwe denkbeelden en acties nodig. Dit is de overtuiging van Van Silfhout & Hogetoorn wereldmakelaars. We noemen ons wereldmakelaars, omdat we structureel willen bijdragen aan de wereld om ons heen. Sinds 2006 doneren we een percentage van ons bedrijfsresultaat aan een goed doel.

- Van 2006 tot en met 2011
Homeplan (huizenbouw voor daklozen)
- Januari 2012 – heden
Oxfam Novib

Oxfam Novib

Een organisatie die zich inzet voor een wereld zonder armoede en met gelijke kansen voor iedereen. Van Silfhout & Hogetoorn wereldmakelaars levert een bijdrage aan het microfinancieringsprogramma van deze organisatie.

Wij zitten in het Ondernemers voor Ondernemers Netwerk en zo steunen wij kleine en startende ondernemers in ontwikkelingslanden. Via een kleine lening krijgen zij de kans om te investeren in hun bedrijf. Oxfam Novib verzorgt in zo'n 25 landen microkrediet en trainingen, samen met partnerorganisaties en microfinancieringsinstituten (MFI's).

“ Een organisatie die zich inzet voor een wereld zonder armoede en met gelijke kansen voor iedereen. “

Het Ondernemers voor Ondernemers Netwerk is een bijzondere samenwerking tussen ondernemers wereldwijd. Dankzij microkrediet kan de ondernemer investeren in het bedrijf en ontstaat er een kleine buffer voor andere uitgaven zoals eten, de schoolbijdrage van de kinderen en de kosten van medische zorg. Kortom, een stabiele situatie waarin de ondernemer kan werken aan de start of groei van het bedrijf.

Ook steunt het Ondernemers voor Ondernemers Netwerk veelbelovende kleine en middelgrote bedrijven (mkb) in ontwikkelingslanden. Waar ook ter wereld; het midden- en kleinbedrijf is de motor van de economie. Het stimuleren van de lokale economie is zorgen voor werkgelegenheid in de directe omgeving.

Kijk ook op www.oxfamnovib.nl



> Hypotheek

Hypotheekadvies nodig?



Wat je ook kiest,
je krijgt altijd ons advies

Kijk op [hypotheeker.nl](https://www.hypotheeker.nl)



Jazeker. De Hypotheker.

Delft, Westlandseweg 13a, (015) 214 29 72

> Zoekopdracht

Dé woning nog niet gevonden?

Wij kunnen u gedurende **drie maanden kosteloos** op de hoogte brengen van **het meest recente woningaanbod** van de NVM-makelaars dat aan uw woonwensen voldoet. Wij informeren u per email via ons NVM-uitwisselingssysteem zodra de woning op de markt is gekomen.

Vul hieronder uw persoonlijke gegevens en uw woonwensen in zodat wij u spoedig in ons systeem kunnen opnemen.

Persoonlijke gegevens

Naam: _____
Voorletters: _____
O man O vrouw
Adres: _____
Postcode: _____
Woonplaats: _____
Mobiel: _____
Email adres: _____

Woonwensen

Prijsklasse: van € _____ k.k. tot € _____ k.k.

Type woning: O appartement O tussenwoning
 O maisonnette O hoekwoning
 O bovenwoning O twee-onder-één woning
 O benedenwoning O vrijstaande woning

Delft (wijken): O Delft geheel O 2623 Tanthof-oost
 O 2611 Centrum O 2624 Voorhof
 O 2612 Vrijenban / Indische buurt O 2625 Buitenhof
 O 2613 Hof van Delft / Westerkwartier O 2626 Abtswoude
 O 2614 Voordijkshoorn O 2627 Schieweg
 O 2616 Delftse Hout O 2628 Wippolder
 O 2622 Tanthof-west O 2629 Ruiven

Overige plaatsen: O Delfgauw O Schipluiden
 O Pijnacker O Den Hoorn
 O Nootdorp O Rijswijk ZH
 O Ypenburg

Aantal kamers: _____ (incl. woonkamer)

Woonoppervlakte: _____ m²

Tuin verplicht: O ja O nee

Garage verplicht: O ja O nee

Aanvullende wensen: _____

Algemeen

Heeft u momenteel een koopwoning? O ja O nee

Wenst u vrijblijvend een indicatie van de verkoopopbrengst van uw huidige woning? O ja O nee

Heeft u belangstelling voor een kosteloos hypotheek adviesgesprek? O ja O nee

Heeft u na drie maanden uw ideale woning niet gevonden en wilt u langer op de hoogte worden gehouden, dat kan!
Dit werkt via een zoekopdracht in de vorm van een oriëntatie-opdracht of de volledige koopbegeleiding. Vraag vrijblijvend naar meer informatie!

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

Ireneboulevard 2,
2611 DT Delft
Nederland

015-212 52 88
info@vansilfhout.nl
www.vansilfhout.nl

 **van SILFHOUT
& HOGETOORN**
wereldmakelaars