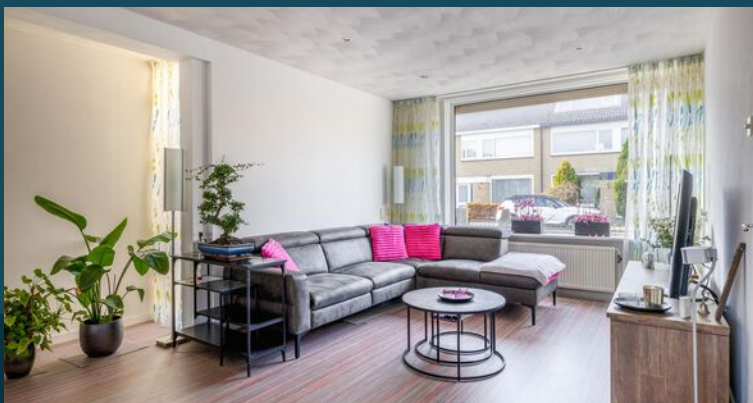


**Alles  
in huis!**



**Lijsterbesstraat 17, 's-Gravenzande**

**Vraagprijs € 575.000,- k.k.**

## WIJ HELPEN JOU VERDER

Je hebt een bezichtiging gehad en je weet het zeker: dit is het huis van je dromen!

Wat is dan de volgende stap?

Het is belangrijk dat je alles goed en tijdig op een rijtje zet. Vanzelfsprekend helpen wij je graag. Op [www.helmheus.nl](http://www.helmheus.nl) maak je heel eenvoudig een account aan en vervolgens kun je alle belangrijke documenten van de woning bekijken. Via onze website kun je een bieding uitbrengen op de desbetreffende woning.

Dit is een betrouwbaar systeem voor verkopers en kopers. Goed om te weten: bij Helm & Heus Makelaars hechten wij veel waarde aan een transparant, eerlijk en open verkoopproces. Voor ons is iedereen gelijk en krijgt iedereen gelijke kansen.

## EIGEN ZOEK ACCOUNTANT

Is de woning toch niet precies wat je zoekt? Maak op onze website een eigen zoekersaccount aan. Je kunt dan exact aangeven waarnaar je op zoek bent en je wordt als eerste op de hoogte gehouden van ons nieuwste aanbod. Zo heb je een waardevolle voorsprong op andere woningzoekers.

## Hallo ik ben jouw vastgoedadviseur voor deze woning

**Mijn naam is** Corianne Straathof

Een makelaar met oog voor de mens, dat is hoe ik mezelf het liefst omschrijf. Na mijn studie Film- en Literatuurwetenschap bleef ik in de retail werken. Deze periode heeft mij inzicht gegeven in het werken met verschillende mensen en karakters. Toen ik eenmaal zelf in aanraking kwam met de aan- en verkoop van mijn eigen huis wist ik dat ik de switch moest maken. Mijn motto, Gewoon Doen, kwam dan ook goed van pas en ik sprong in het diepe. Nu is mijn droombaan een aantal jaar geleden werkelijkheid geworden en doe ik "iets met mensen". De verhalen die mensen mij aan de keukentafel vertellen en het vertrouwen dat zij in mij en Helm & Heus stellen is wat mij betreft het mooiste onderdeel van mijn werk. Tenslotte is een (t)huis van de meeste mensen het dierbaarste bezit. Met een lach en een traan, maar altijd professioneel en nauwkeuring.

## EERLIJK BIEDINGSPROCES

Bij Helm & Heus Makelaars houden wij van duidelijkheid en eerlijke afspraken. Verborgene agenda's en addertjes onder het gras? Niets voor ons!

Daarom werken wij met een transparant biedingsproces via onze website, waardoor je er ook zeker van kunt zijn dat je geen belangrijke zaken vergeet.

Onze unieke aanpak geeft iedere koper eerlijke kansen. Alle biedingen worden altijd met de verkoper overlegd. Wanneer de verkoper de bieding aanvaardt, stellen wij je direct op de hoogte. Transparant, eerlijk en duidelijk!

## OPTIMAAL VOORBEREID

Zet vandaag nog de eerste stap naar de aan- of verkoop van je thuis.

Maak een vrijblijvende afspraak met onze verkoopmakelaars, hypotheekadviseurs of aankoopcoach.



**Neem gerust contact met mij op!**



06 15822515



0174 419 000



[corianne@helmheus.nl](mailto:corianne@helmheus.nl)



# Lijsterbesstraat 17, 'S-Gravenzande



## Omschrijving

**Ruime hoekwoning met uitbouw, moderne keuken (2023), zonnige tuin én maar liefst 5 slaapkamers, een ideale gezinswoning op een fantastische locatie in 's-Gravenzande!**

Aan de rustige en kindvriendelijke buurt tref je deze uitstekend onderhouden hoekwoning op een royaal perceel. Dankzij de uitbouw, de brede hoekligging en de grote raampartijen is de leefruimte opvallend ruim en licht. Met vier volwaardige slaapkamers, een stijlvolle woonkeuken, vloerverwarming en een zonnige achtertuin met veel privacy is dit écht een woning waar je zó in kunt.

### Begane grond

Na binnenkomst in de hal met toilet en trapopgang stap je de ruime en lichte woonkamer binnen. De open indeling creëren een riante leefruimte met volop plek voor een grote zithoek én een royale eettafel. Grote raampartijen zorgen voor een

natuurlijke lichtinval en een fijn zicht op de tuin. De ingebouwde spotverlichting door de hele woning is smart te bedienen via een app, waardoor je altijd de juiste sfeer creëert, van warm en knus tot helder en functioneel.

De moderne keuken (2023) is een absolute eyecatcher en vormt het culinaire hart van de woning. Uitgevoerd in een strak, greepeloos design met een stijlvol kookeiland en hoogwaardige apparatuur. De inductiekookplaat en geïntegreerde afzuigkap zijn met elkaar gekoppeld voor optimaal gebruiksgemak, en het vaste ingebouwde koffiezetapparaat zorgt elke dag opnieuw voor een luxe start van de ochtend. Naast de keuken vindt u de deur welke toegang geeft tot de berging, hier bevinden zich tevens de witgoed aansluitingen.



De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan een prettig wooncomfort gedurende het hele jaar.

### Tuin

De achtertuin is werkelijk een parel voor iedereen die houdt van buitenleven, comfort en privacy. Dankzij de royale afmetingen én de gunstige ligging kun je hier de hele dag door genieten van zon, van de eerste kop koffie in de ochtend tot lange zomeravonden met vrienden of familie.

De tuin is met zorg en smaak aangelegd: meerdere terrassen zorgen voor verschillende zit- en loungehoeken, waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek kunt kiezen. De verhoogde plantenbakken met sierbeplanting creëren een groene en sfeervolle uitstraling, zonder dat de tuin intensief onderhoud vraagt.

Praktisch is er eveneens aan gedacht. Er is een berging, ideaal voor fietsen, tuinmeubels en gereedschap.

### Eerste verdieping

Via de overloop bereik je drie ruime slaapkamers, geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer. De badkamer (2002) is functioneel ingedeeld. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een ligbad met douchecombinatie, een wastafelmeubel en veel natuurlijk licht dankzij het grote raam.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een royale vierde slaapkamer over de volledige diepte van de woning. De dakkapel uit 2005 zorgt voor extra ruimte en licht. Via de andere deur komt u in de vijfde slaapkamer terecht. Achter de knieschotten is handige bergruimte beschikbaar.

De CV-ketel is hier eveneens aanwezig.

### Ligging

De woning bevindt zich in een rustige straat met veel parkeergelegenheid en een prettig woonkarakter. Voorzieningen zoals basisscholen, supermarkten, sportverenigingen, huisarts en speelvoorzieningen liggen in de directe omgeving. Het centrum van 's-Gravenzande en ook strand en duinen zijn eenvoudig bereikbaar. Uitvalswegen richting Den Haag en Rotterdam liggen gunstig.

### Bijzonderheden

- Perceeloppervlakte: ca. 202 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: ca. 195 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1973
- Energielabel: B
- 5 ruime slaapkamers
- Moderne keuken uit 2023
- 16 zonnepanelen (2020)
- De woning is uitstekend bijgehouden en toekomstgericht:
- Gevelisolatie uitgevoerd in 2005
- Kunststof kozijnen met dubbel glas
- CV-ketel Remeha (2015)
- Vloerverwarming op de begane grond
- Oplevering: in overleg
- Notariskeuze koper, regio Westland

### Overige bepalingen

In de koopovereenkomst worden standaard een ouderdomsclausule en een materialenclausule opgenomen, omdat deze woning ouder is dan 20 jaar. Omdat de woning vóór 1990 is gebouwd, wordt eveneens standaard een asbestclausule opgenomen.

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

De verkoopcondities en basis koopovereenkomst van Helm & Heus Makelaars zijn bij deze verkoop van toepassing. Bekijk de documenten op onze website.

# KENMERKEN

Lijsterbesstraat 17, 'S-Gravenzande

## Object gegevens

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Soort woning        | eengezinswoning |
| Type woning         | hoekwoning      |
| Bouwjaar            | 1973            |
| Bouwworm            | bestaande bouw  |
| Permanente bewoning | ja              |

## Maten object

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 6                  |
| Aantal slaapkamers              | 5                  |
| Inhoud woning                   | 524 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 202 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 144 m <sup>2</sup> |

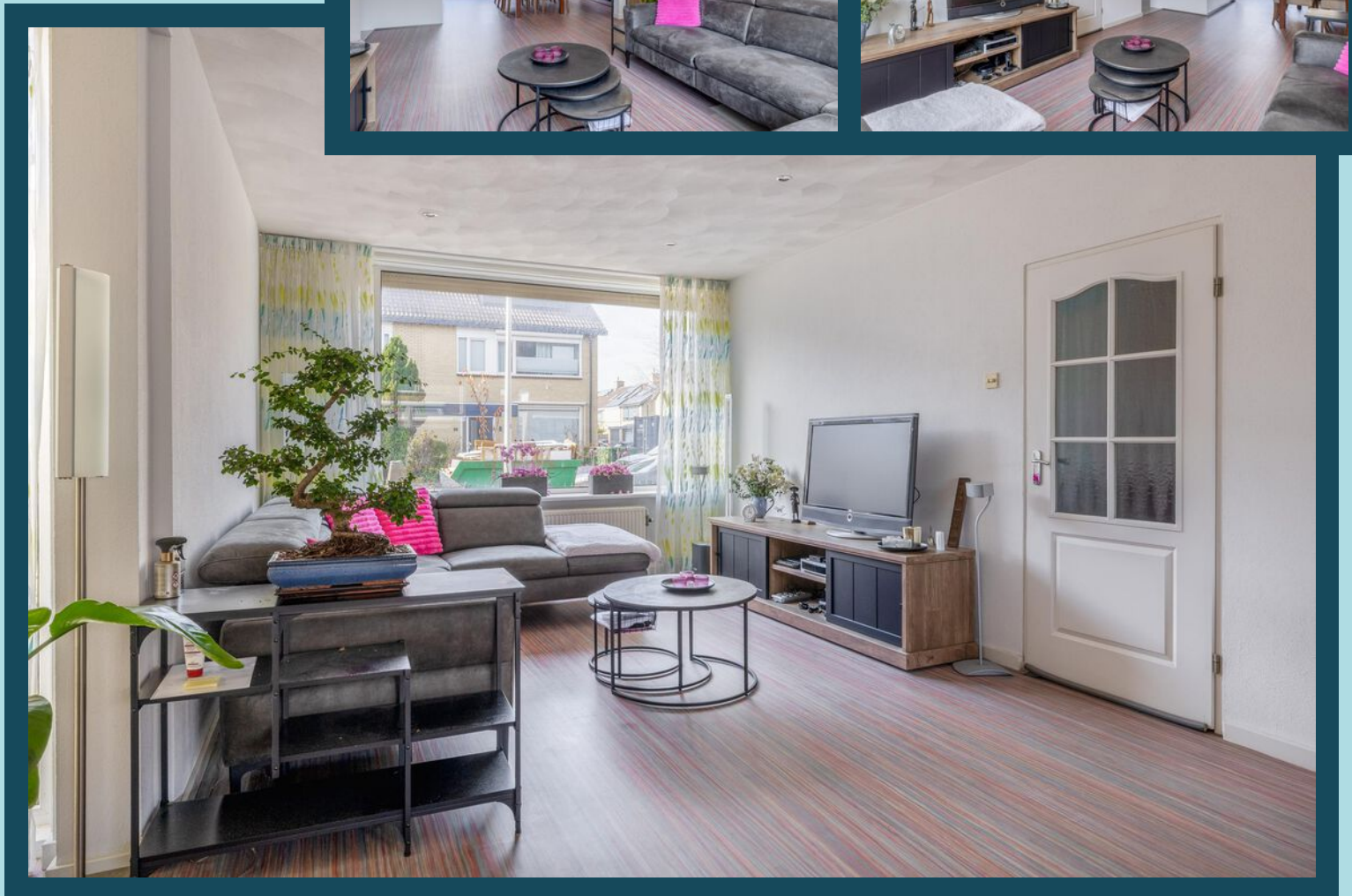
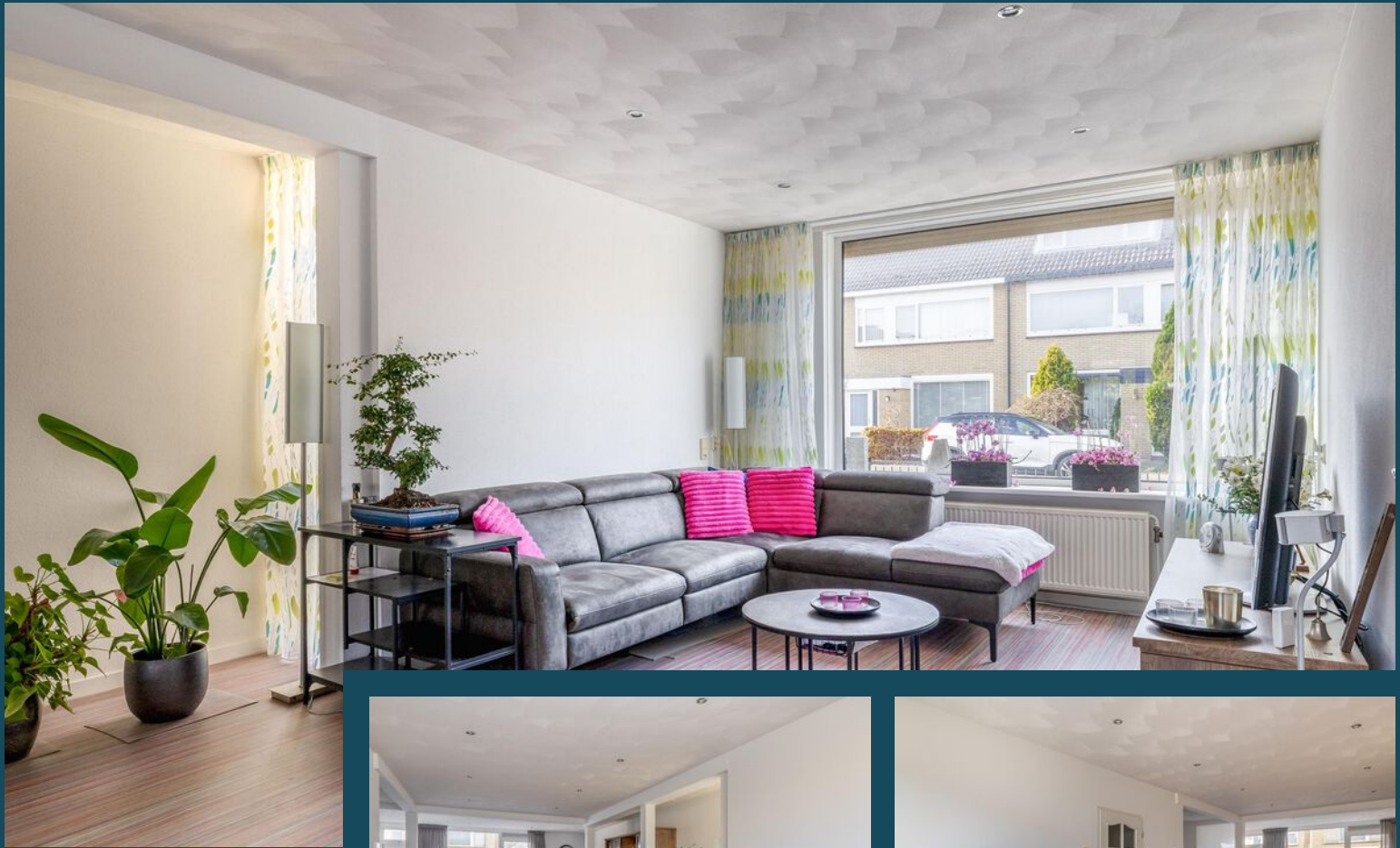
## Details

|                   |                                        |
|-------------------|----------------------------------------|
| Ligging object    | aan rustige weg, in woonwijk           |
| Verwarming        | c.v.-ketel                             |
| Isolatie          | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| Bouwjaar CV ketel | 2015                                   |
| Schuur / berging  | aangebouwd steen                       |

## Tuin gegevens

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Tuin         | achtertuin, voortuin, zijtuin |
| Tuin lengte  | 727 cm                        |
| Tuin breedte | 898 cm                        |
| Positie      | zuidoost                      |
| Kwaliteit    | verzorgd                      |









































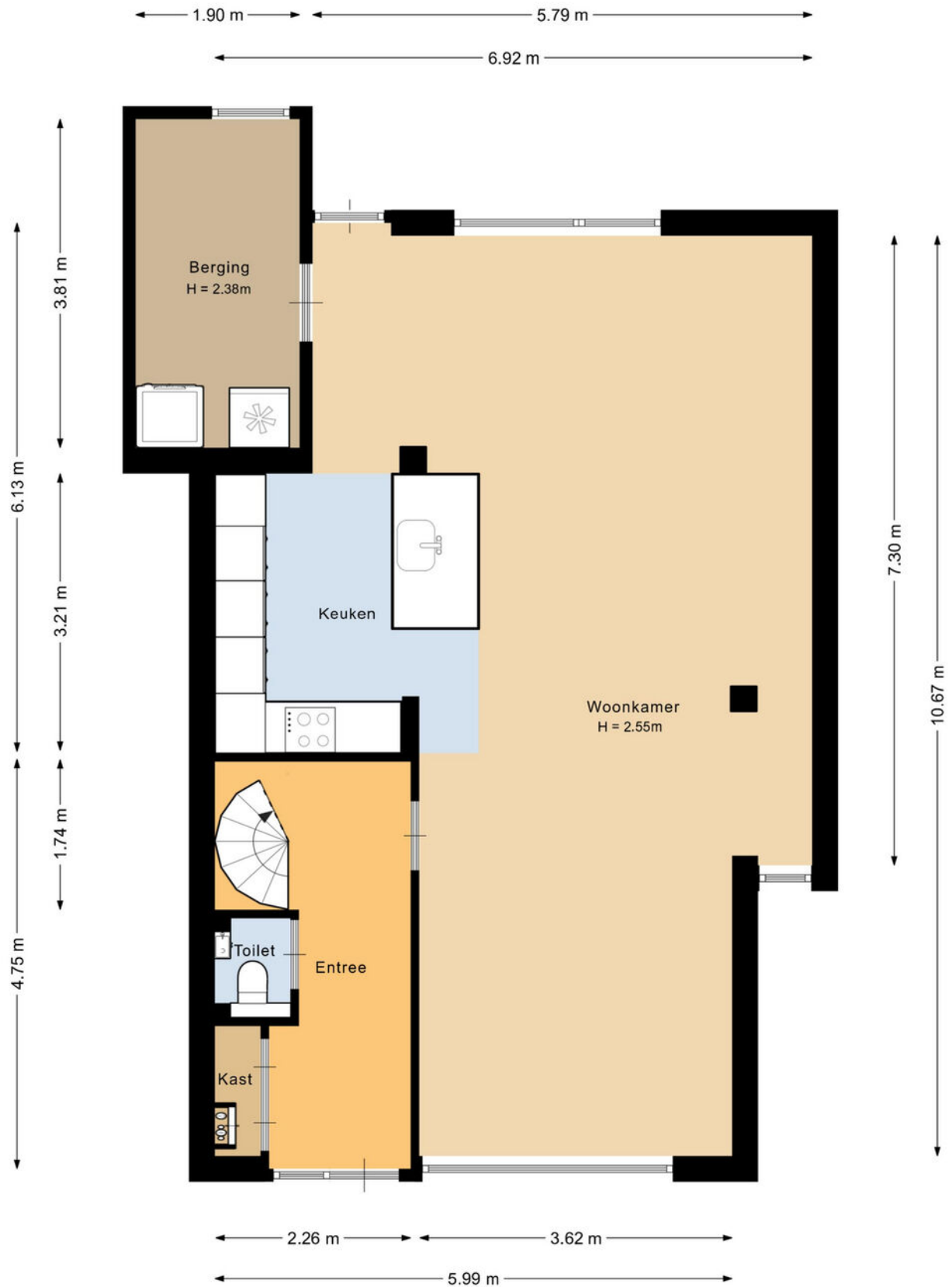
# PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



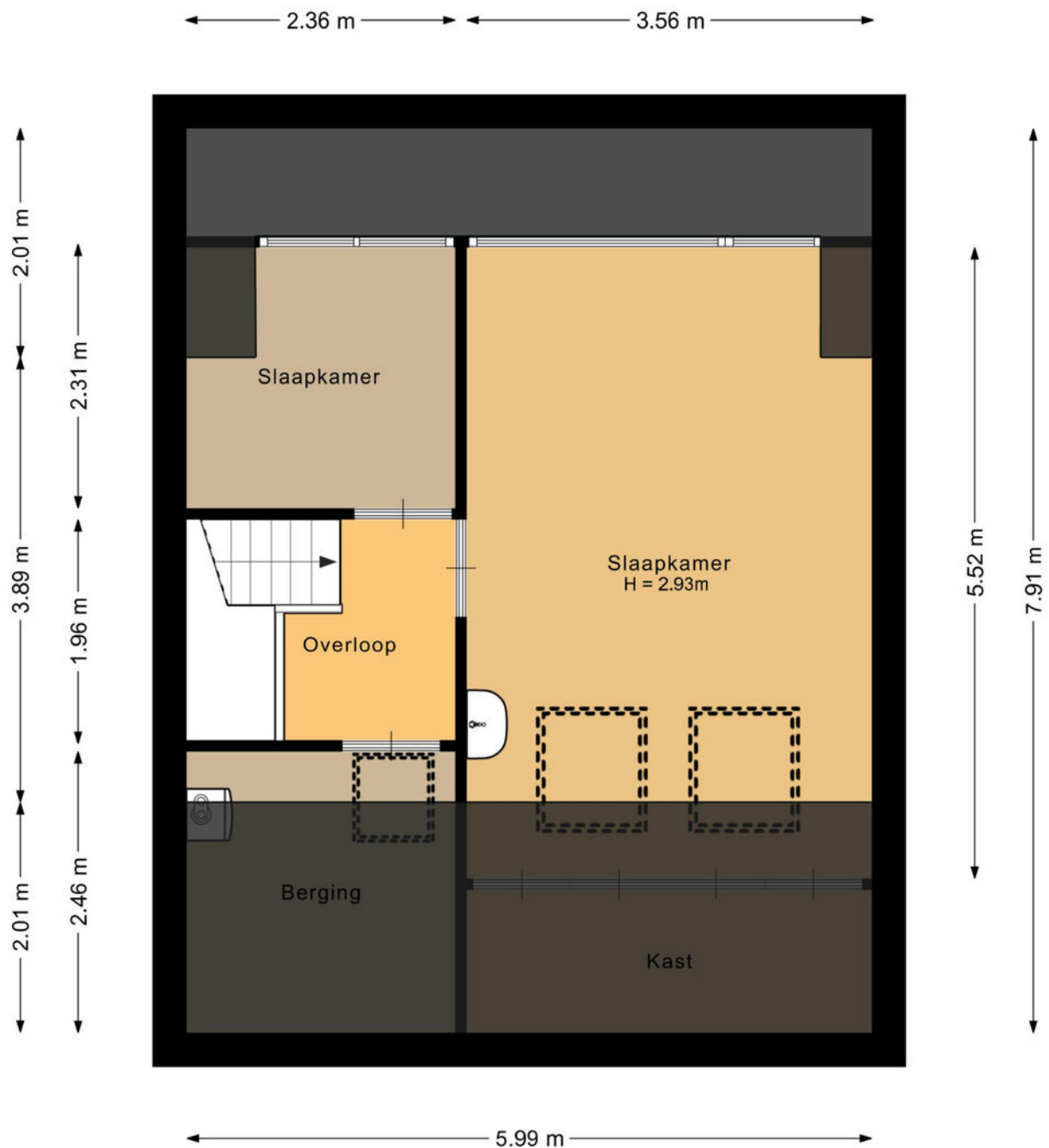
# Eerste verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

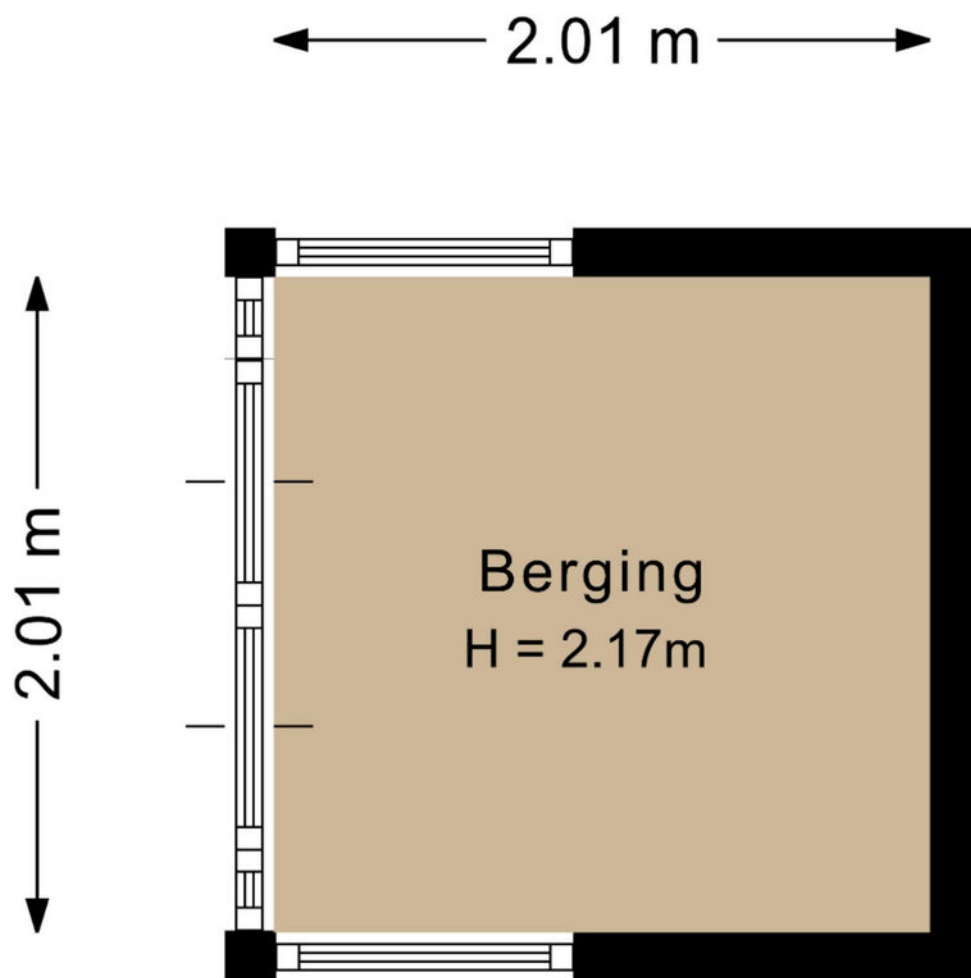


## Tweede verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Berging



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Helm & Heus InHuis

HELM & HEUS INHUIS BESTAAT UIT PROFESSIONALS MET VEEL ERVARING. VAKMANSCHAP, LUISTEREN, OVERLEGGEN, ADVISEREN EN GASTVRIJHEID ZIJN DE KERNWAARDEN WAARMEE WIJ AL ONZE KLANTEN BEDIENEN. OF HET NU GAAT OM KOPEN, VERKOPEN OF WAARDEREN VAN WONINGEN, BEDRIJFSPANDEN EN WINKELS, HYPOTHEKEN OF VERZEKERINGEN: HELM & HEUS HEEFT ALLES INHUIS.

Door ons complete pakket aan dienstverlening heb jij als klant geen slapeloze nachten. Onze adviseurs staan elke dag voor je klaar met onze alles- onder-een-dak-service. Voor klanten die gebruikmaken van ons totaalpakket hanteren wij aantrekkelijke combinatietarieven. Bij afname van ons InHuis totaalpakket word je dus geheel ontzorgd én profiteer je van financiële voordelen. Vraag gerust eens naar dit speciale InHuis aanbiedingspakket.



**ONZE ADVISEURS STAAN ELKE DAG  
VOOR JE KLAAR MET ONZE ALLES-  
ONDER-EEN-DAK-SERVICE.**

## Onze InHuis diensten

### 1. WAT DOET ONZE AANKOOPMAKELAAR?

Uiteraard is een woning kopen voor menig een dagelijks werk. Daarom is het fijn om een ervaren aankoopcoach aan je zijde te hebben. Hoe wij te werk gaan? Tijdens een kennismakingsgesprek brengen wij eerst jouw 'perfecte plaatje' in kaart. Wat is er financieel haalbaar? Wat voor type woning zoek je? In welke omgeving? Op welke termijn zoek je een huis en heb je nog andere wensen?

### 2. WAT DOET ONZE VERKOOP MAKELAAR?

Een verkoopmakelaar helpt jou bij de verkoop van je woning. Alle zorgen rondom het verkoopproces neemt onze deskundige verkoopmakelaar jou uit handen. Omdat we dit dagelijks in Westland doen, weten we precies wat er speelt en wat de beste aanpak is voor de verkoop van jouw woning. Tijdens het verkoopproces houden we je natuurlijk constant en persoonlijk op de hoogte van alle stappen. Moeten er belangrijke beslissingen worden genomen, dan geven we je een

eerlijk advies. Samen bepalen wij de beste strategie om te komen tot het beste verkoopresultaat.

### 3. WAT DOET ONZE NIEUWBOUWMAKELAAR

Ons nieuwbouwteam houdt zich dagelijks bezig met de volledige begeleiding van nieuwbouwwoningen. Het aan- of verkopen van een nieuwbouwwoning is een heel ander proces dan de aankoop van een bestaande woning.

### 4. WAT DOET ONZE HYPOTHEEKADVISEUR

Bij de aan- of verkoop van een woning is het belangrijk om vooraf de financiële gevolgen te weten. Ben jij benieuwd naar de mogelijkheden voor de financiering van je droomhuis? Wij hebben werkelijk voor iedereen een passende hypotheek- of verzekeringsoplossing InHuis. Onze adviseurs zijn Erkend Financieel Adviseurs. Maak een afspraak voor een kennismakingsgesprek!

