



Woningbrochure

# Ambachtsweg 10 te Wateringen

€ 800.000,- k.k.

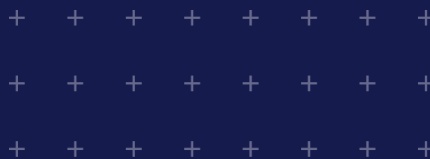
Alstublieft. Deze woningbrochure is voor u. Gaat u er maar eens goed voor zitten en blader door deze met zorg samengestelde woningbrochure heen. Een woning kopen doe je niet zomaar, wij staan u bij voor eventuele vragen.

 Bouwjaar 1923

 143 m<sup>2</sup>

 4 slaapkamers

 Energielabel F



 [www.santen-gasille.nl](http://www.santen-gasille.nl)

 [wateringen@santen-gasille.nl](mailto:wateringen@santen-gasille.nl)

 0174-297741



## De woning

### Ambachtsweg 10 te Wateringen

Welkom bij deze prachtige halfvrijstaande woning aan de Ambachtsweg 10 in het charmante Wateringen, een harmonieuze mix van oud en nieuw, gracieuze ruimtes en modern comfort. Deze klassieke woonst uit 1923 biedt een woonoppervlakte van 143m<sup>2</sup>, bestaande uit 4 comfortabele slaapkamers en een elegante woonkamer. Hier straalt de ambiance van vervlogen tijden door een hedendaagse lens.

Met de gunstige ligging in Zuidwest Nederland, baadt de tuin bijna de hele dag in het zonlicht, terwijl de kwalitatieve isolatie met dubbele beglazing ervoor zorgt dat het binnen steeds de perfecte temperatuur is. Het pand heeft energiekلاسse F; de Remeha combiketel uit 2022 zorgt voor de centrale verwarming en warm water.

#### **\*\*Locatie & Omgeving\*\***

Wateringen, een rustige en familievriendelijke gemeente, is de idyllische setting voor dit karaktervolle huis. U geniet van de nabijheid van een reeks conveniënte faciliteiten zoals supermarkten, scholen, en wandelparken, alles binnen handbereik. Openbaar vervoer en belangrijke uitvalswegen liggen eveneens vlakbij, en maken dagelijkse woon-werkverkeer eenvoudig en zorgeloos.

#### **\*\*Algemene kenmerken van de woning\*\***

Dit geweldige huis, gebouwd in de jaren '20 van de vorige eeuw, behoudt zijn historische charme met moderne luxe. Met een totale oppervlakte van 514m<sup>2</sup>, biedt deze woning een aangename leefruimte van 143m<sup>2</sup>, waaronder 4 ruime slaapkamers. Naast de prachtige hoofdtuin van 204m<sup>2</sup>, heeft deze woning een inpandige garage met elektrische deur en elektriciteitsvoorziening.

#### **\*\*Begane grond\*\***

De begane grond verwelkomt u met een open lay-out dat meteen een gevoel van ruimte en licht creëert. De grote ramen laten overvloedig daglicht binnen, hetgeen een warme, uitnodigende atmosfeer schept.

#### **\*\*Verdiepingen & indeling\*\***

Het huis bestaat drie verdiepingen. De eerste verdieping telt drie comfortabele slaapkamers en een luxueuze badkamer die is uitgerust met een bad, douche en dubbele wastafel. De tweede verdieping herbergt nog één slaapkamer.

#### **\*\*Buitenruimte & tuin\*\***

De prachtig aangelegde achtertuin is werkelijk een parel, met genoeg ruimte om te ontspannen of om gezellige zomeravonden te organiseren. De tuin heeft een toegang achterom, en geeft directe toegang tot de garage.

#### **\*\*Parkeren & extra voorzieningen\*\***

Er is voldoende parkeerruimte op eigen terrein, met capaciteit voor 3 auto's. Daarnaast is er de gehechte stenen garage, met ruimte voor nog één auto.



**\*\*Bijzonderheden & extra informatie\*\***

- Energieklasse F
- Extra leefruimte van 72m²
- Hoofdtuin van 204m²
- Goede bereikbaarheid van het sfeervolle centrum van Rijswijk
- Eigen parkeerruimte voor 3 auto's
- Warmwater voorziening via de HR combiketel (Remeha, 2022)

Zo een unieke kans op een perfecte locatie laat u toch niet liggen? Neem vandaag nog contact met ons op om een afspraak in te plannen! Uw droomhuis wacht op u aan de Ambachtsweg 10 in Wateringen.

**Vraagprijs woning**  
**€ 800.000,- k.k.**

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVMaankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



## Kenmerken woning

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Bouwjaar           | 1923                     |
| Woonoppervlakte    | 143 m <sup>2</sup>       |
| Perceeloppervlakte | 514 m <sup>2</sup>       |
| Inhoud             | 569 m <sup>3</sup>       |
| Aantal kamers      | 5                        |
| Aantal slaapkamers | 4                        |
| Soort woning       | Eengezinswoning          |
| Aantal woonlagen   | 4                        |
| Soort dak          |                          |
| Isolatie           | Dubbel glas              |
| Energielabel       | F                        |
| Verwarming         | c.v.-ketel               |
| Warm water         | c.v.-ketel               |
| Externe bergruimte | 72 m <sup>2</sup>        |
| Tuin oppervlakte   | undefined m <sup>2</sup> |



# Afbeeldingen woning



# Afbeeldingen woning



# Afbeeldingen woning



# Afbeeldingen woning



# Afbeeldingen woning

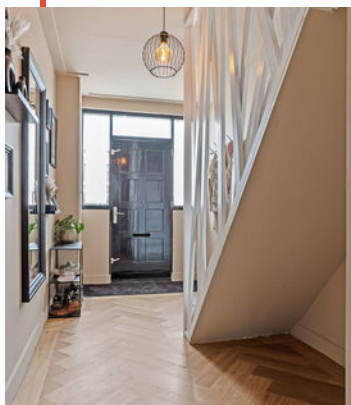




## Afbeeldingen woning



# Afbeeldingen woning



# Afbeeldingen woning





## Afbeeldingen woning





**Ambachtsweg 10 - Wateringen**  
**Begane Grond**

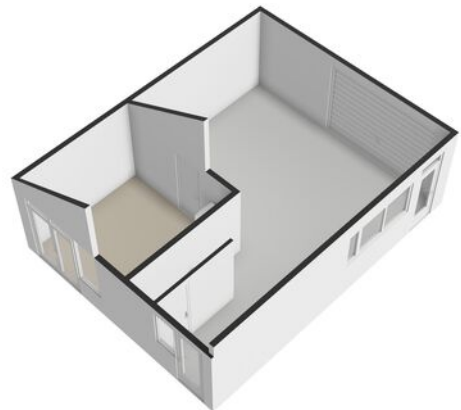
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

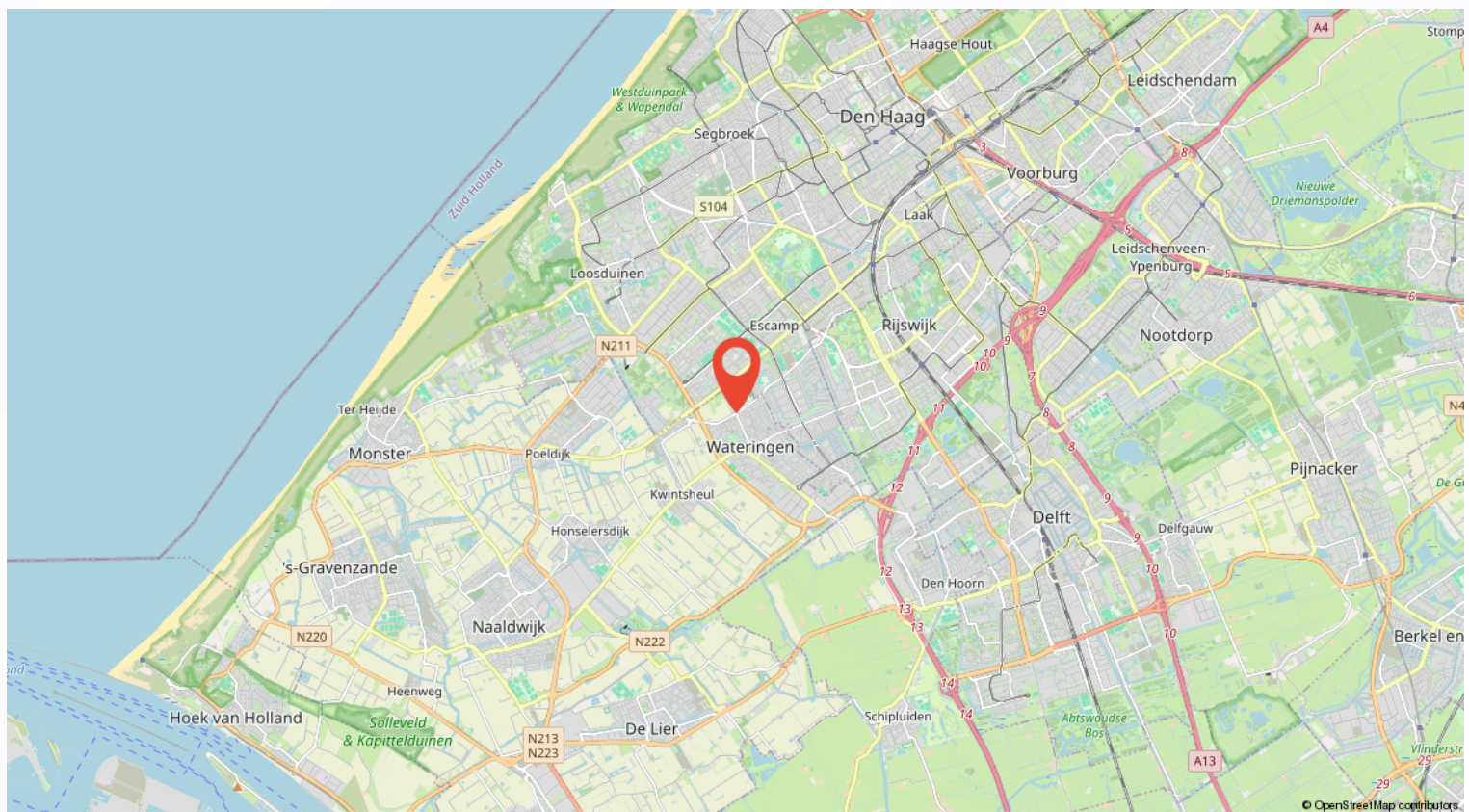
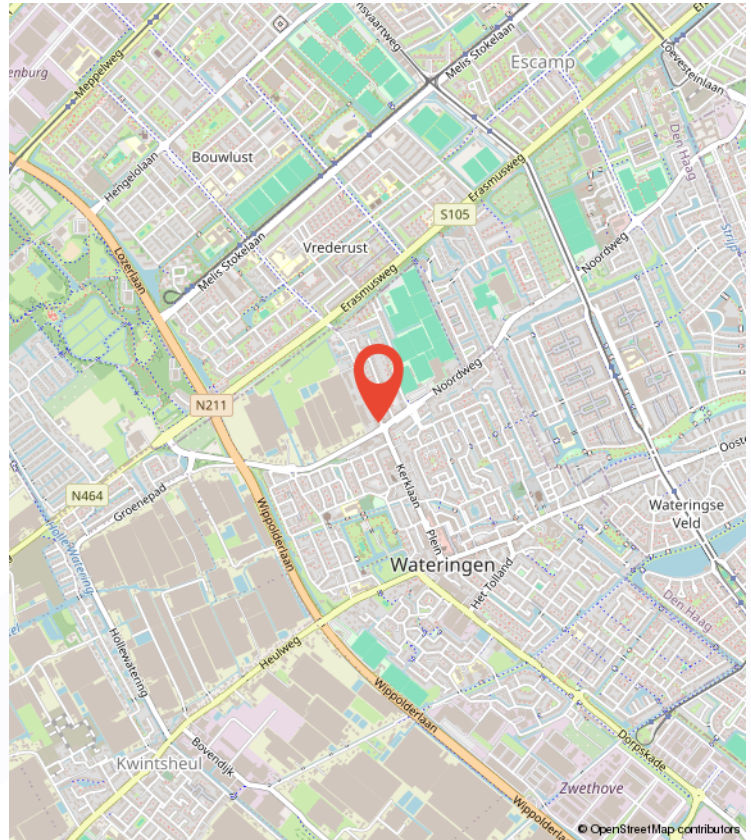
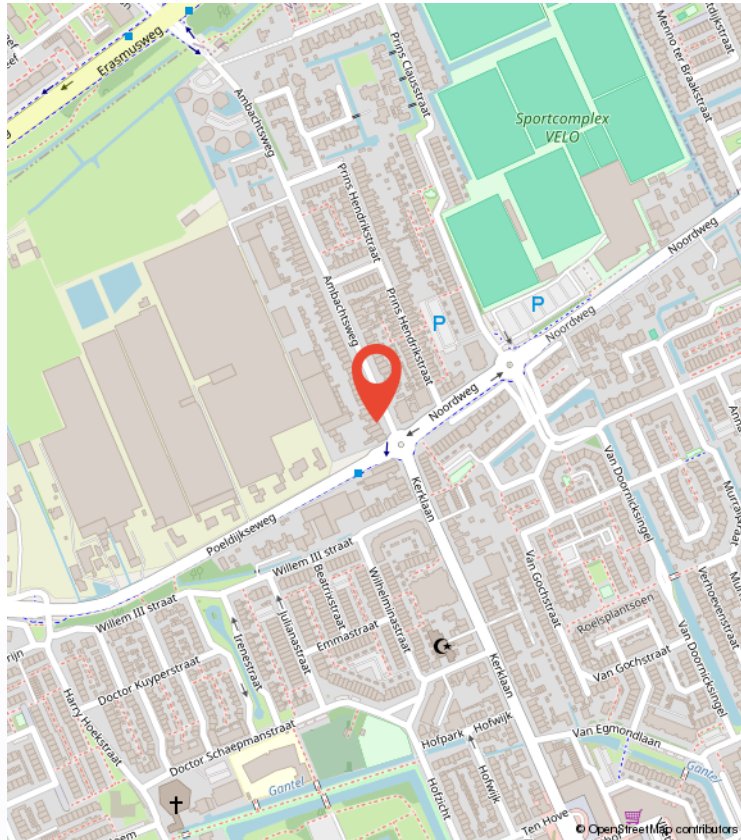




**Ambachtsweg 10 - Wieringen**  
**Eerste Verdieping**

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.







## Lijst van zaken

| Omschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    |               |          | X            |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - overgordijnen                          |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Quooker                                | X             |          |              |
| - Klimaatkast/wijnkoeler                 | X             |          |              |
| - Combi oven/magnetron/stoom             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - ligbad                                 | X             |          |              |



## Lijst van zaken

| Omschrijving                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - douche (cabine/scherf)                                    | X             |          |              |
| - wastafel                                                  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |
| - planchet                                                  | X             |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus                                                  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | X             |          |              |
| Screens                                                     | X             |          |              |
| Rolluiken                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | X             |          |              |
| Beplanting                                                  | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                  | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                      | X             |          |              |



## Wij stellen ons graag even voor

Wij zijn een professioneel kantoor met een persoonlijke benadering. Het belang van de klant staat voorop en wij nemen daar dan ook graag de tijd voor. Santen & Gasille heeft ruim 30 jaar ervaring in de regio Haaglanden opgebouwd. Daarbij maken wij gebruik van het grootste netwerk binnen de makelaardij, zijn wij een actieve NVM-makelaar en gebruiken wij moderne tools, middelen en media. Ons team bestaat uit deskundige mensen met passie voor hun vak en dienstverlening staat hoog in het vaandel.



**Carin Mooijman**

Register Makelaar/  
Register Taxateur



**Inge Groenen**

Kandidaat- Register Makelaar/  
Taxateur i.o.



**Stefanie Kloosterman**

Binnendienst

## Santen & Gasille, meer dan alleen makelaar!

Wij zijn meer dan alleen verkoopmakelaar. Benieuwd naar onze overige diensten?

### Woningtaxaties

Voor woningtaxaties bent u bij ons ook aan het juiste adres. Wilt u uw woning verbouwen? Heeft u een andere woning gekocht? Wij kunnen voor u een gevalideerd taxatierapport opmaken. Onze taxateurs zijn aangesloten bij het NRVt en bij het NWWI waardoor onze rapporten aan de strenge eisen voldoen.

### Aankoopbegeleiding

Bent u op zoek naar een andere woning en wilt u hierbij worden ondersteund? Wij leveren hiervoor maatwerk. Wij kunnen voor u een vrijblijvende zoekopdracht aanmaken tot en met het begeleiden bij elke bezichtiging en onderhandeling. Wij bespreken graag uw wensen, verstrekken u hiervoor een passende offerte en gaan daarna voor u aan de slag.

### Verhuurbegeleiding

Als u op zoek bent naar een huurwoning of u wilt u woning verhuren? In beide diensten zijn wij thuis. Het verhuren van een woning is zo eenvoudig nog niet, er is veel regelgeving waarmee u rekening moet houden. Ook voor het huren van een woning komt meer kijken dan een bezichtiging alleen.

## Santen & Gasille Makelaars, sterk door service!



## Santen & Gasille NVM voorwaarden

1. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbanken en liggen op ons kantoor ter inzage of zijn bij ons op te vragen.
2. Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een bod hierop.
3. De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Voor onvolkomenheden in vermelde gegevens kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard. 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 terzake (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 Meetinstructie is gebaseerd op de BBMI. 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. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven gebruiksoppervlakte indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. Verkoper heeft zijn vraagprijs niet gebaseerd op de indicatieve gebruiksoppervlakte. Verkoper en Santen & Gasille Makelaars aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid.
4. De overeenkomst wordt gesloten op basis van de meest recente NVM-koopovereenkomst, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor of uw eigen NVM-aankoopmakelaar kunt opvragen. Eventueel door koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie of bouwkundige keuring) worden alleen vermeld in de koopovereenkomst als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in de verkoopinformatie aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopovereenkomst.
5. 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 totdat de schriftelijke koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend, gerechtigd de onderhandelingen te beëindigen.
6. Al onze aanbiedingen zijn kosten koper tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor rekening van koper zijn.
7. Koper is bekend met het feit dat er binnen zeven weken na de datum van de mondelinge overeenkomst (tenzij anders overeengekomen) een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom gestort dient te worden op de rekening van de notaris die de levering zal verzorgen. In plaats van een waarborgsom kan een onherroepelijke bankgarantie worden gesteld.
8. De koper kiest voor de eigendomsoverdracht de notaris (tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld). Echter dient de gekozen notaris binnen een redelijke afstand (maximaal 20 km) van het object kantoor houden. Wanneer een notaris verder weg is gesitueerd komen eventuele kosten voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper voor rekening koper. Indien de gekozen notaris voor royalementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke € 250,00 (per algeheel of gedeeltelijk royalement



## Santen & Gasille NVM voorwaarden

een hypotheek), steeds exclusief BTW en kadastrale verschotten, komen deze meerkosten voor rekening van koper. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan de verkoper, zal bij de levering van het verkochte door koper aan verkoper worden voldaan en mitsdien worden opgenomen in de nota's van afrekening die vermelde notaris terzake van de levering zal opmaken.

9. De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

10. Verkoper zal koper in de gelegenheid stellen om een bouwtechnische inspectie te laten uitvoeren om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

11. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning meer dan 25 jaar oud is, de eisen die aan de kwaliteit van de woning gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor bijvoorbeeld de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, beglazing en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

12. Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn (zoals erfdienstbaarheden en kettingbedingen). 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.

13. Koper is er van op de hoogte dat, indien de woning een appartementsrecht betreft, er vanuit de overheid de verplichting bestaat dat de Vereniging van Eigenaren vanaf mei 2008 actief dient te zijn, dient te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel alsmede een reservefonds dient te hebben. 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.

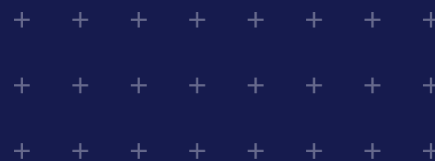
Santen & Gasille Makelaars verwerkt bij het uitvoeren van haar werkzaamheden uw persoonsgegevens op de in de bij deze voorwaarde gevoegde Privacyverklaring genoemde wijze en voor de aldaar beschreven doeleinden.

Deze verkoopinformatie is met zorg samengesteld. Voor enige volledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan kan door Santen & Gasille Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard en hieraan kunnen ten opzichte van verkoper en/of Santen & Gasille 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 Santen & Gasille Makelaars is die te allen tijde beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheids-verzekering in het desbetreffende geval dekking biedt.



Klik hier  
& bekijk  
online

Bekijk deze woning ook online ›  
**ambachtsweg10.nl**



 [www.santen-gasille.nl](http://www.santen-gasille.nl)  
 [wateringen@santen-gasille.nl](mailto:wateringen@santen-gasille.nl)  
 0174-297741