



## **Graaf Willem II straat 208, 2691 MW 's-Gravenzande**

**Vraagprijs € 519.000,- k.k.**

Janssen & van Oosten Makelaardij  
Sand-Ambachtstraat 47  
2691 BL, 'S-GRAVENZANDE  
Tel: 0174-417474  
Fax: 0174-418742  
E-mail: [info@janssen-vanoosten.nl](mailto:info@janssen-vanoosten.nl)  
[www.janssen-vanoosten.nl](http://www.janssen-vanoosten.nl)

## Omschrijving

Comfortabel wonen in een zo goed als nieuw appartement mét een compleet winkelaanbod direct naast de deur. Dat is wonen in het Hart van 's-Gravenzande. Geniet van wonen in het centrum met het strand op fietsafstand. Heerlijk wonen boven de winkels in dit instapklare 3 kamer appartement met een groot, middels glazen schuifdeuren deels afsluitbaar, balkon/terras van 11 m<sup>2</sup>.

Het appartement heeft een eigen (fietsen)berging en een privé parkeerplaats op het parkeerdek. Tevens is er een lift aanwezig in het complex.

Het appartement bevindt zich op de 2e verdieping en biedt een weids uitzicht over "Oud 's-Gravenzande".

### Indeling

Centrale entree met videofooninstallatie, trappenhuis, lift en toegang tot de bergingen.

### 2e verdieping

Entree van het appartement. Vanuit deze (verbrede) hal zijn de 2 slaapkamers, het luxe toilet en de luxe badkamer met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en een 2e (Japans) toilet bereikbaar. Groot pluspunt is het daglicht dat via het daklicht in de badkamer komt. In de ruime inpandige bergruimte hebben de wasmachine, droger en CV ketel hun plekje.

De woonkamer is sfeervol ingedeeld en biedt samen met het balkon een levendig uitzicht op de winkelstraat.

De open keuken heeft een rechte opstelling en een semi-kookeiland en is uitgerust met een vaatwasmachine, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi oven, koelkast, rvs mengkraan en een composiet werkblad.

Het gehele appartement heeft een gestucte wandafwerking en is v.v. een PVC vloer.

Kortom; een prachtig, instap klaar 3 kamer appartement op een A1 locatie !

### Algemene kenmerken

- \* woonoppervlak circa 80 m<sup>2</sup>
- \* terras/balkon circa 12 m<sup>2</sup>
- \* eigen parkeerplaats op een afgesloten terrein
- \* energielabel A. Volledig geïsoleerde woning.
- \* video-intercom installatie
- \* actieve vereniging van eigenaren. De servicekosten bedragen € 165,- per maand (woning) en € 22,- per maand (parkeerplaats)
- \* fietsenberging op de begane grond. Deze is maar liefst 440 cm hoog waardoor en een extra vloer is aangebracht voor extra bergruimte.
- \* oplevering in overleg (op korte termijn mogelijk)

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van NVM aankoopmakelaars vind u op [www.nvmhaaglanden.nl](http://www.nvmhaaglanden.nl)

Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door verkopend makelaar aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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

**Janssen & van Oosten Makelaardij**

**Sand-Ambachtstraat 47**

**2691 BL, 'S-GRAVENZANDE**

**Tel: 0174-417474**

**Fax: 0174-418742**

**E-mail: [info@janssen-vanoosten.nl](mailto:info@janssen-vanoosten.nl)**

**[www.janssen-vanoosten.nl](http://www.janssen-vanoosten.nl)**

uitvoeren van de meting.

## Kenmerken

|                                 |                                                    |
|---------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                 | : € 519.000,00                                     |
| Soort                           | : Appartement                                      |
| Open portiek                    | : Nee                                              |
| Aantal kamers                   | : 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)                 |
| Inhoud woning                   | : 275 m <sup>3</sup>                               |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 80 m <sup>2</sup>                                |
| Soort appartement               | : Bovenwoning                                      |
| Bouwjaar                        | : 2017                                             |
| Ligging                         | : In centrum, vrij uitzicht                        |
| Tuin                            | : Geen tuin                                        |
| Garage                          | : Parkeerplaats                                    |
| Energie label                   | : A                                                |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel                                       |
| Isolatie                        | : Volledig geïsoleerd                              |
| Voorzieningen                   | Mechanische ventilatie, Schuifpui, Glasvezel kabel |
| C.V.-ketel                      | : hr (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)  |

## Locatie

Graaf Willem II straat 208  
2691 MW 'S-GRAVENZANDE



Janssen & van Oosten Makelaardij  
Sand-Ambachtstraat 47  
2691 BL, 'S-GRAVENZANDE  
Tel: 0174-417474  
Fax: 0174-418742  
E-mail: [info@janssen-vanoosten.nl](mailto:info@janssen-vanoosten.nl)  
[www.janssen-vanoosten.nl](http://www.janssen-vanoosten.nl)



## Foto's

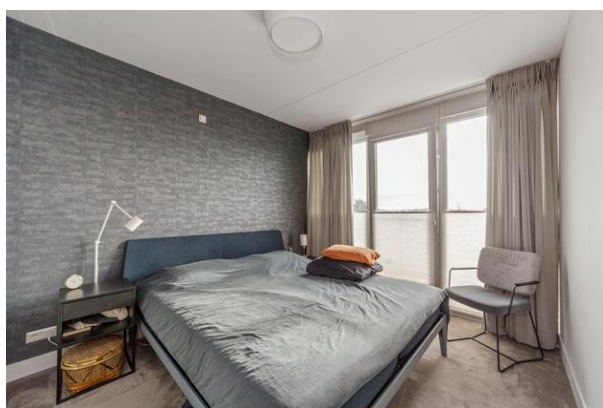
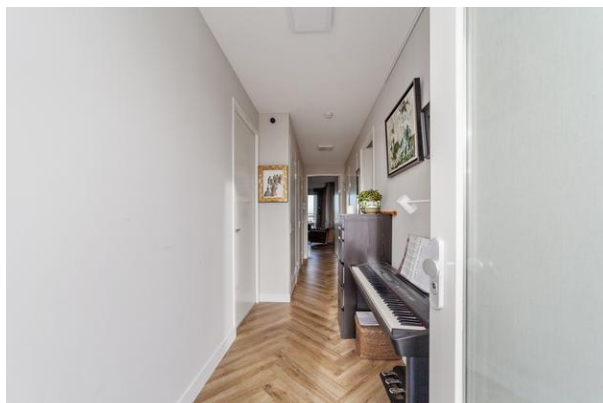
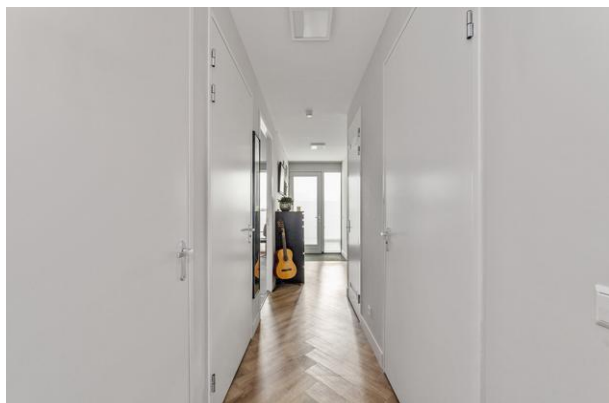


## Foto's

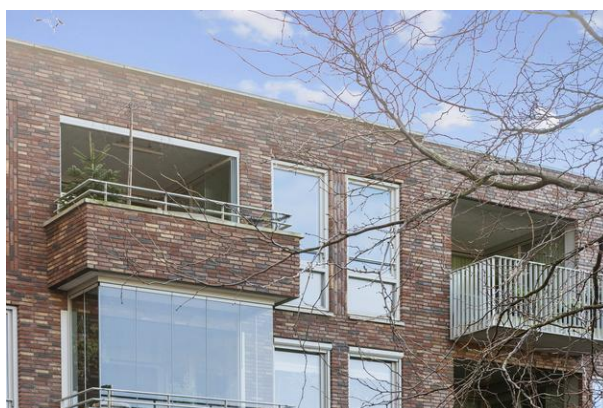
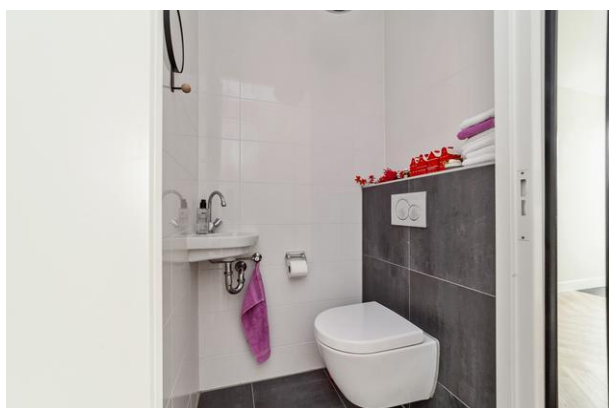




## Foto's



## Foto's





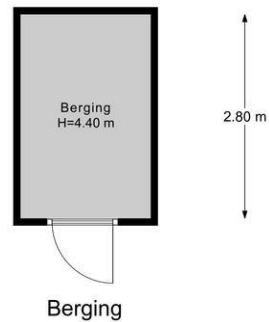
## Foto's



## Foto's

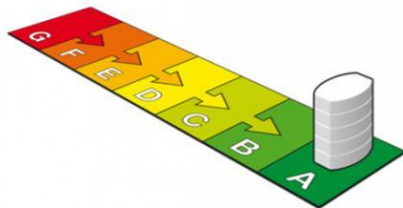


1.80 m



### Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.  
Veel besparingsmogelijkheden



**A**

(zie toelichting in bijlage)



Geachte mevrouw, mijnheer,

Allereerst hartelijk dank voor uw bezichtiging en uw belangstelling voor dit pand.  
Naar aanleiding van deze bezichtiging zijn er een paar mogelijkheden:

1. Dit is het pand wat het meest aansluit bij uw wensen en verlangens.  
Wij adviseren u nogmaals een afspraak te maken voor een bezichtiging, om zodoende een wel overwogen beslissing te nemen.

Dan is het misschien ook verstandig een aankoopmakelaar in te schakelen die u kan begeleiden bij de aankoop.

2. Het pand is niet wat u zoekt, bij nader inzien valt het tegen, de verwachtingen waren misschien iets te hoog gespannen, het voldoet niet aan uw wensen en verlangens.  
Jammer maar niet getreurd er komen absoluut andere woningen voorbij die wel aansluiten bij hetgeen u zoekt.

Wij kunnen u echter wel helpen met de zoektocht naar die woning die mogelijk wel aansluit bij uw wensen en verlangens.

Meer weten, neem contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

Janssen & van Oosten Makelaardij B.V.  
Sand-Ambachtstraat 47  
2691 BL 's-Gravenzande

telefoon: 0174-417474

email : [info@janssen-vanoosten.nl](mailto:info@janssen-vanoosten.nl)