



Koningin Julianaweg 25 2691 GA 's-Gravenzande

Vraagprijs € 435.000,- k.k.

Omschrijving

Hoekwoning met zeer ZONNIGE tuin en VOLOP potentie!

Bent u op zoek naar een woning met een solide basis die u volledig naar eigen wens kunt moderniseren? Koningin Julianaweg 25 biedt u die unieke kans. Maar liefst 53 jaar lang is er door de huidige bewoners met ontzettend veel zorg en plezier op dit adres gewoond. Nu is het moment aangebroken voor een nieuwe generatie om hier herinneringen te gaan maken.

Deze hoekwoning onderscheidt zich door een fijne lichtinval dankzij het extra zijraam en een heerlijke achtertuin: opvallend diep, breed en perfect gelegen op het zonnige zuidwesten. De ligging is ideaal voor wie houdt van een levendige omgeving. U bevindt zich hier op loopafstand van het gezellige centrum van 's-Gravenzande met al haar winkels, terrassen en voorzieningen. Met 8 zonnepanelen (2016), het isoleren van de gevels (2025) en deels vernieuwde kozijnen met HR+ glas is er bovendien al een mooi begin gemaakt met de verduurzaming.

Of u nu een starter bent die een eigen droomhuis wil creëren of een doorstromer die de ruimte zoekt om uit te bouwen; deze woning biedt de potentie die u zoekt.
Mogen wij u binnenkort rondleiden?

Indeling

Begane grond:

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. De entree geeft u toegang tot de meterkast en een lange hal, waar zich het toilet bevindt.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de lichte doorzonwoonkamer, voorzien van een sfeervolle parketvloer. Het zitgedeelte aan de voorzijde profiteert optimaal van het grote voorraam én een extra zijraam, wat voor extra veel lichtinval zorgt. Aan de achterzijde is voldoende ruimte voor een eethoek met uitzicht op de achtertuin.

De keuken is gesitueerd aan de achterzijde en beschikt over een dubbele wandopstelling. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en biedt directe toegang tot de achtertuin.

De tuin is opvallend breed en diep, waardoor er de hele dag een plekje in de zon te vinden is. De buitenruimte is vrijwel volledig bestraat en voorzien van een pergola, een ruime stenen berging en een achterom.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer, evenals de badkamer. De overige twee kamers aan de voorzijde kunnen naar eigen wens worden ingericht als slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

De badkamer is relatief ruim en volledig betegeld. Deze is voorzien van een ligbad met douche, een wastafelmeubel, een tweede toilet en de aansluiting voor de wasmachine.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. De overloop biedt veel praktische bergruimte, ideaal voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft. De aangrenzende zolderruimte is voorzien van een dakraam en hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv-combiketel.

Deze verdieping biedt uitstekende mogelijkheden om, bijvoorbeeld door het plaatsen van een dakkapel, een volwaardige extra slaap- of werkkamer te realiseren.

Bijzonderheden:

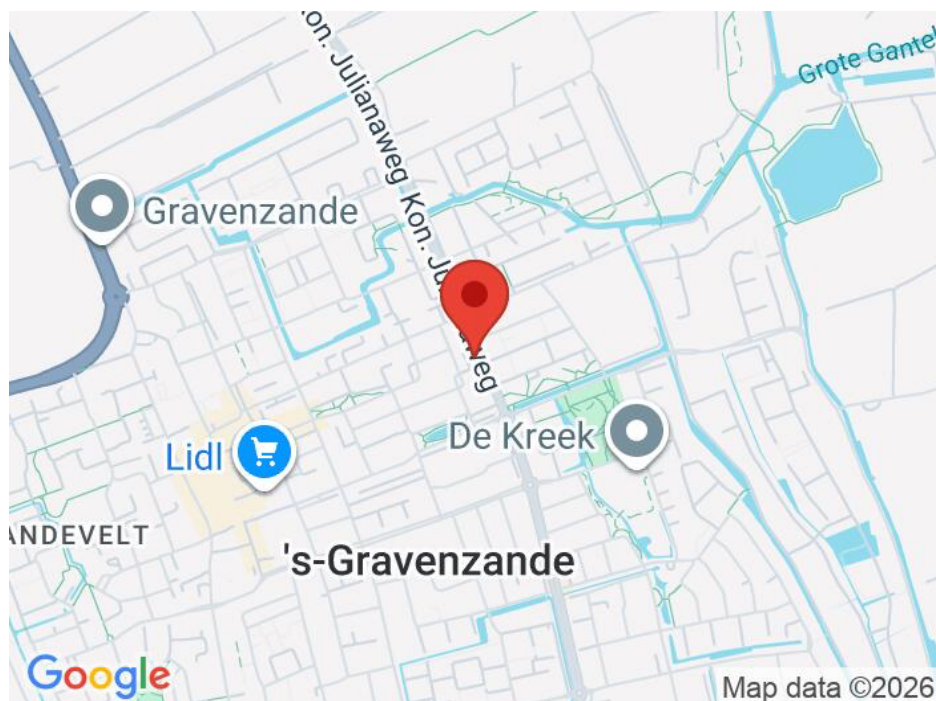
- Hoekwoning op een levendige en centrale locatie;
- Extra lichtinval in de woonkamer door het aanwezige zijraam;
- Zeer gunstig gelegen, brede en diepe achtertuin met berging en achterom;
- Recent verduurzaamd: gevelisolatie aangebracht in december 2024;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025;
- Voorzien van 8 zonnepanelen (geplaatst in 2016);
- Diverse kozijnen zijn uitgevoerd met HR+ glas;
- De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden;
- Woonoppervlakte van ca. 81 m² (exclusief zolderruimte van ca. 10 m²);
- Mogelijkheid tot het creëren van extra woonoppervlak op de tweede verdieping;
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 435.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 333 m ³
Perceel oppervlakte	: 138 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 81 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1956
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 62 m ²
Energie label	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, HR+ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

Locatie

Koningin Julianaweg 25
2691 GA 'S-GRAVENZANDE



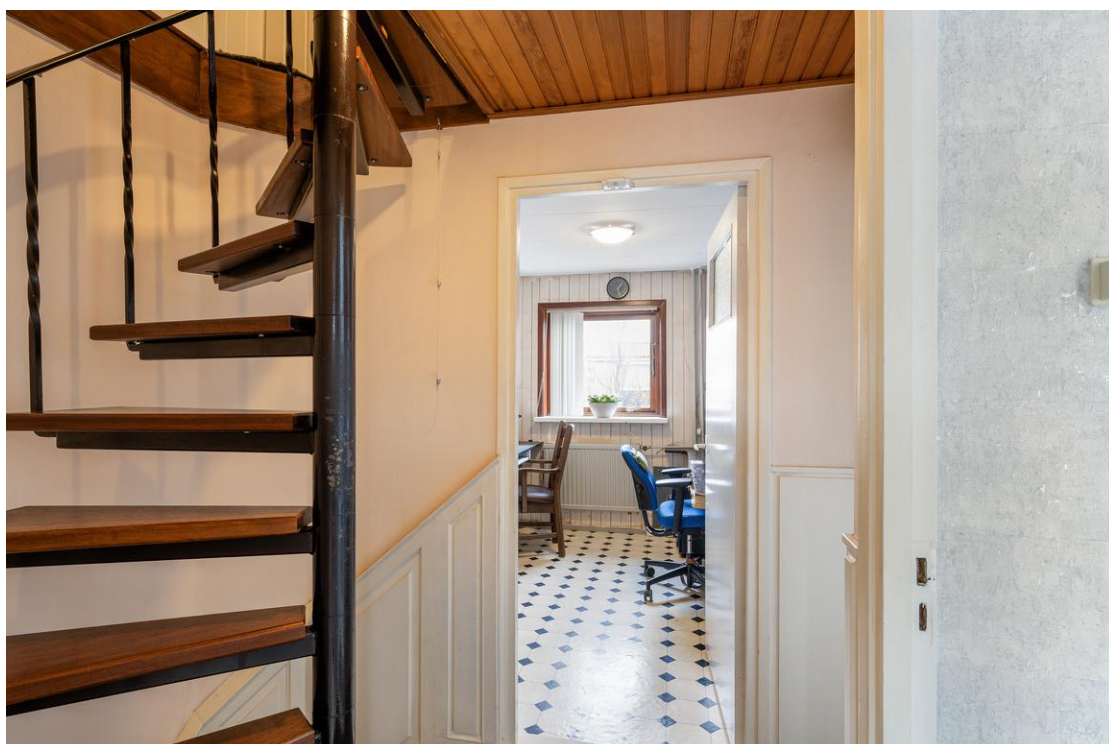
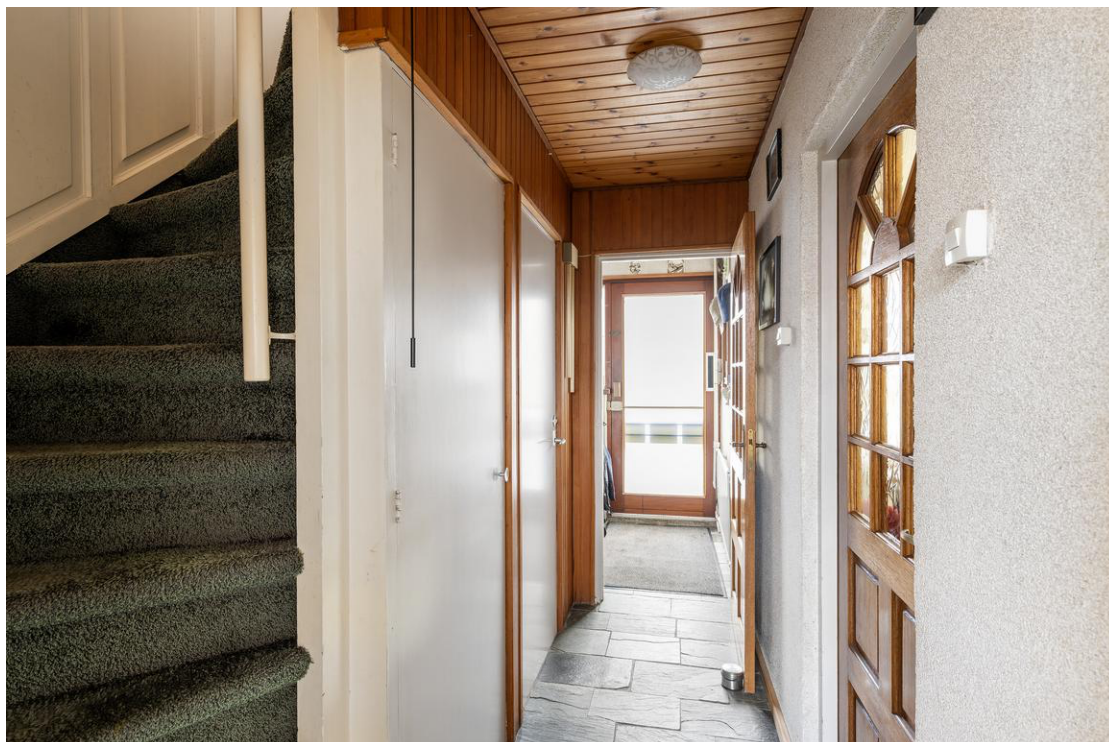
Foto's



















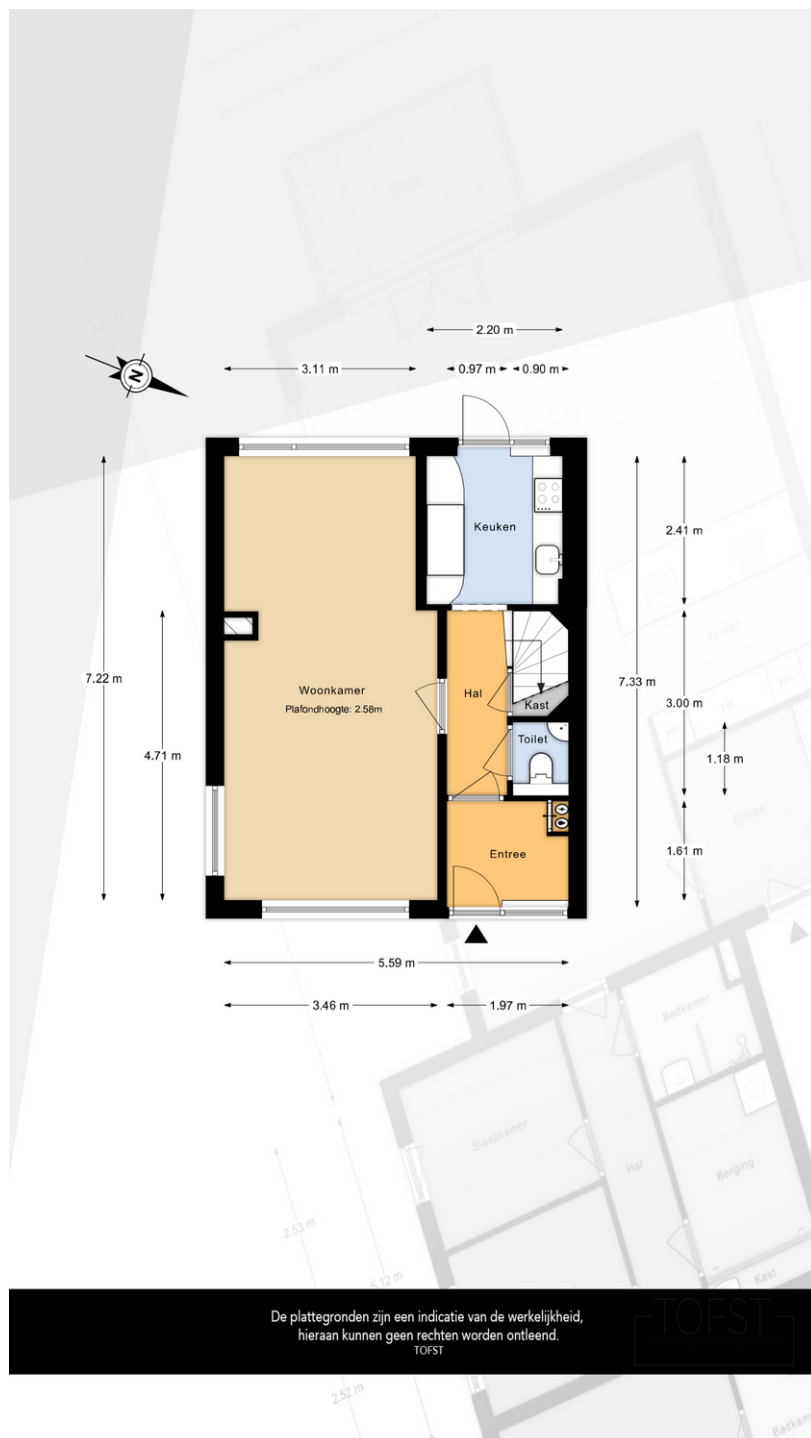




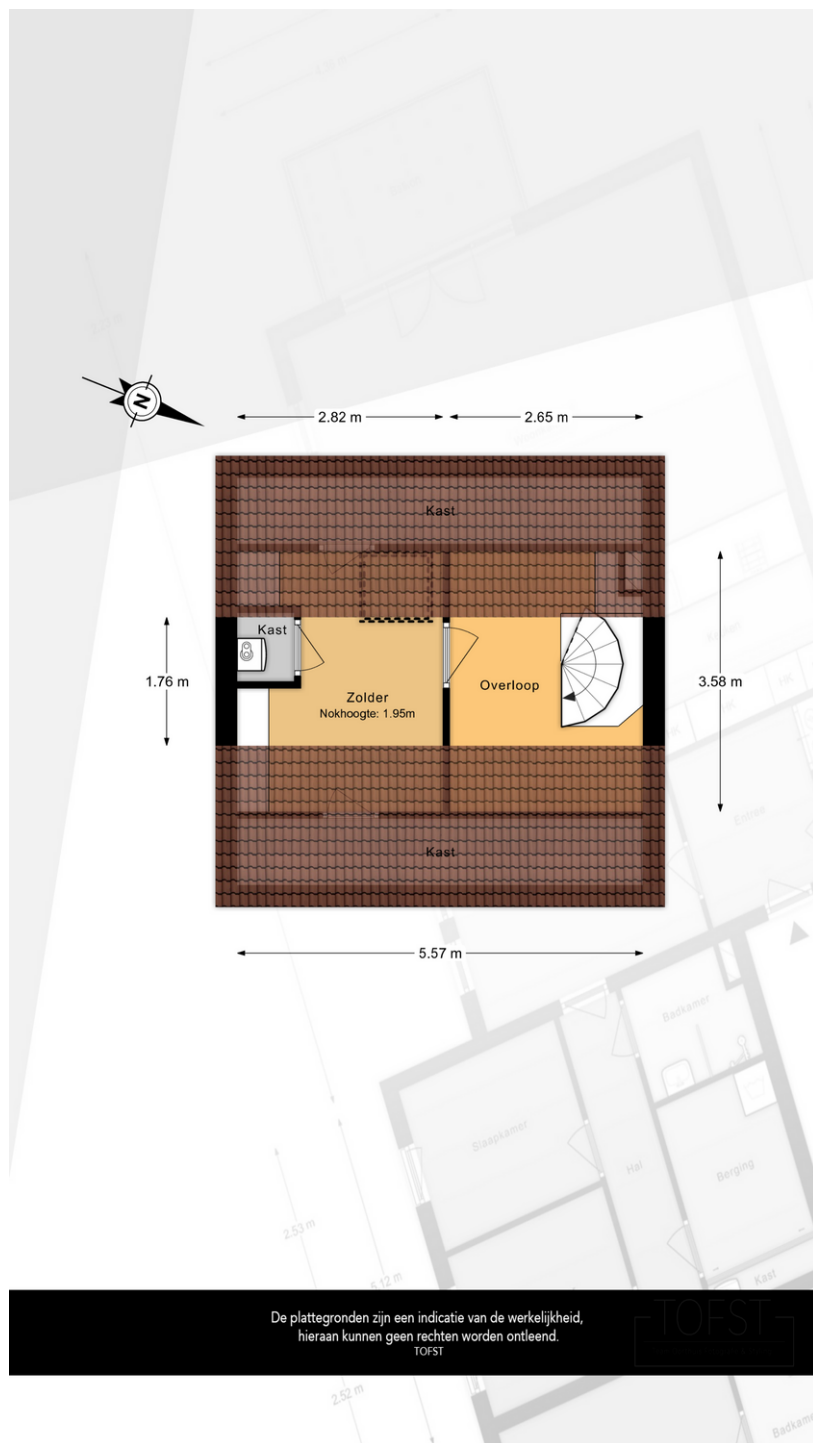
Situatietekening



Plattegronden







Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☒	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- windmast	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐