



Woningbrochure

Dr Poelsstraat 22 te Wateringen

€ 435.000,- 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 1954

 78 m²

 3 slaapkamers

 Energielabel E

+ + + + + + +
+ + + + + + +
+ + + + + + +

 www.santen-gasille.nl

 wateringen@santen-gasille.nl

 0174-297741



De woning

Dr Poelsstraat 22 te Wieringen

Zeer goed onderhouden en fraai afgewerkte tussenwoning met ruime voor- en achtertuin, 3 slaapkamers, complete keuken en badkamer, geheel gasloos en gelegen op eigen grond! Deze woning is in 2019/2020 uitgebouwd en geheel gerenoveerd en vernieuwd in klassieke stijl.

Indeling:

Begane grond:

Een ruime voortuin geeft toegang tot de woning. Hal met vloerverwarming, meterkast, toilet (tevens met vloerverwarming) en deur naar de woonkamer. Aan de voorzijde de lichte, ruime en complete woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, magnetron, Smeg kooktoestel met inductiekookplaat en brede oven en Smeg afzuigkap. Deze keuken is geheel vernieuwd en geplaatst in 2019.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd (2019) en bevindt zich de sfeervolle living met een leuke en lichte zit en een ruime speel/werk/leerplek voor de kinderen.

Tevens vind je hier een technische kast met daarin de boiler voor heet water en de aansluiting voor de wasmachine.

Tussen de keuken en de living is een mooie schouw met pelletkachel geplaatst. Dit is de moederhaard, hierop zijn alle radiatoren in de slaapkamers aangesloten.

De achtergevel heeft een groot raamkozijn en een deur naar de achtertuin. De achtertuin heeft een stenen berging die is verhoogd en voorzien van een elektrisch bedienbaar roldeur zodat je heel makkelijk de fietsen kan stallen (2021). De tuin is ook vanaf de achterzijde bereikbaar.

De gehele begane grond is zeer verzorgd en in stijl afgewerkt met oog voor detail. De wanden zijn voorzien van behang, de vloer in de woonkamer en keuken van PVC en de hal en toilet van een zwart/witte-granieten vloer. Ook de lichtschakelaars zijn vernieuwd, maar in de oude zwarte look met draaiknoppen.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping heeft een korte overloop met 2 slaapkamers aan de voorzijde waarvan 1 met een vaste kast achter een schuifdeur. De derde slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en heeft tevens een vaste kast achter een stoere houten schuifdeur.

De lichte en ruime badkamer heeft een hoog, schuindak met dakvenster, is geheel in zwart/witte granieten kleurstelling en uitgevoerd met een douchecabine, ligbad, toilet en badkamermeubel met vaste wastafel.

Ook op deze verdieping is alles geheel in stijl en verzorgd afgewerkt waarbij de wanden zijn voorzien van behang, de Ook op deze verdieping is alles geheel in stijl en verzorgd afgewerkt waarbij de wanden zijn voorzien van behang, de



vloeren in de slaapkamers van laminaat en de overloop van PVC.

Vliering/zolder:

De meer dan ruime en praktische vliering/zolder is bereikbaar middels een half vaste trap. Een deel van de vloer is aan de onderzijde in stijl afgewerkt met glas-in-lood en de ruimte zelf heeft een dakvenster en is nu in gebruik als een speelzolder. Een heerlijke extra ruimte die makkelijk bereikbaar is en naast bergruimte ook als speelruimte kan worden gebruikt.

Deze woning is zeer gunstig gelegen. Dichtbij het Hofpark met speel- en wandelvoorzieningen, kinderboerdij, basisscholen en het gezellige centrum van Wateringen. Ook de verbinding met de overige kernen van het Westland en Den Haag is optimaal. Zowel voor de auto, als voor het openbaar vervoer zijn de aansluitingen goed. Tevens zijn er voldoende sportvoorzieningen goed bereikbaar. Kortom, ideaal.

Bijzonderheden:

- geheel gelegen op op eigen grond, 123 m²
- geheel gasloos
- verwarming door middel van een Pelletkachel en warm water door middel van een elektrische boiler
- 12 Zonnepanelen
- uitgebouwd in 2019
- in 2009 is de woning gerenoveerd en zijn de gevels en het zadeldak geïsoleerd. Tevens voorzien van HR++ beglazing.
- complete en fraaie keuken (2019)
- ruime, lichte en complete badkamer (2019)

Vraagprijs woning

€ 435.000,- 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	1954
Woonoppervlakte	78 m ²
Perceeloppervlakte	123 m ²
Inhoud	310 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Soort woning	Eengezinswoning
Aantal woonlagen	3
Soort dak	Zadeldak
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	E
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	elektrische boiler eigendom
Externe bergruimte	6 m ²
Tuin oppervlakte	37 m ²



Afbeeldingen woning





Afbeeldingen woning



Afbeeldingen woning



Afbeeldingen woning

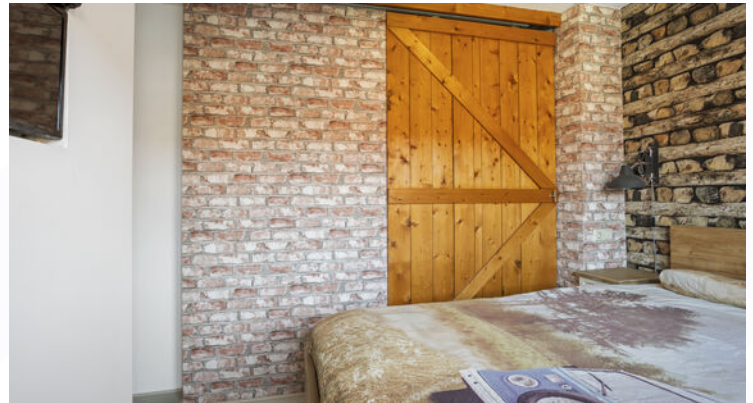


Afbeeldingen woning





Afbeeldingen woning

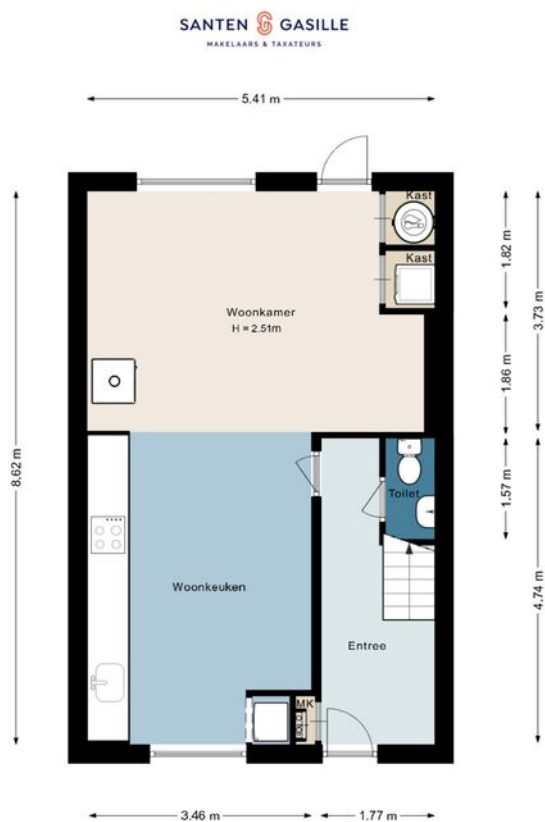


Afbeeldingen woning



Afbeeldingen woning

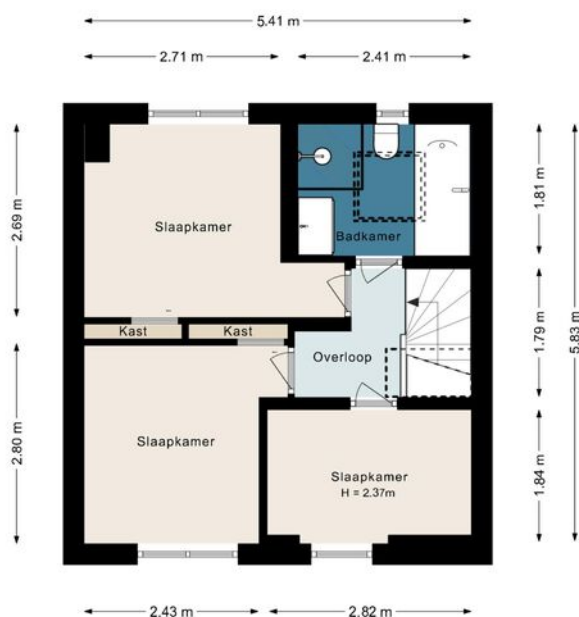




Dr Poelsstraat 22 - Wateringen
Begane Grond

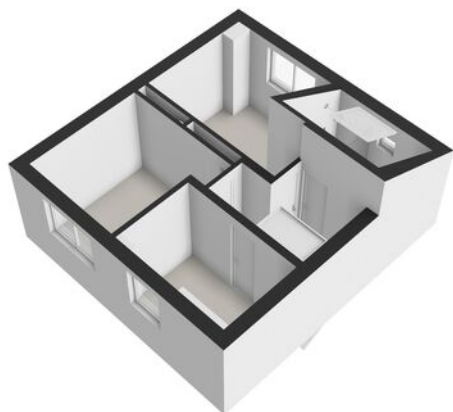
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SANTEN GASILLE
MAKELAARS & TAXATEURS

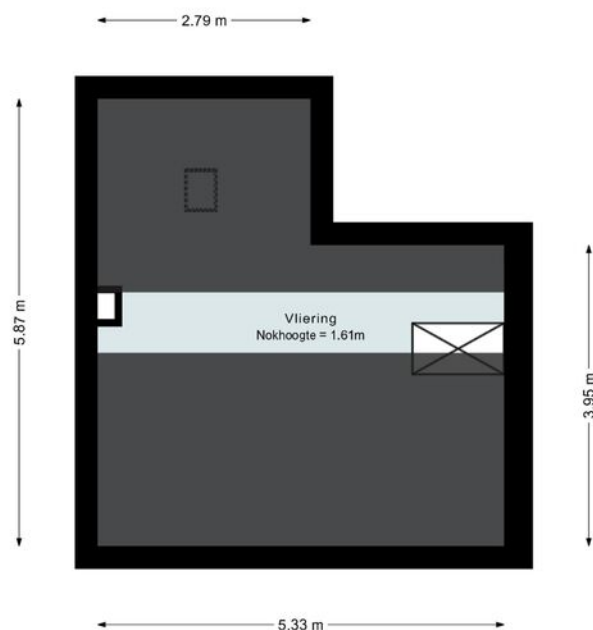


Dr Poelsstraat 22 - Wateringen
Eerste verdieping

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

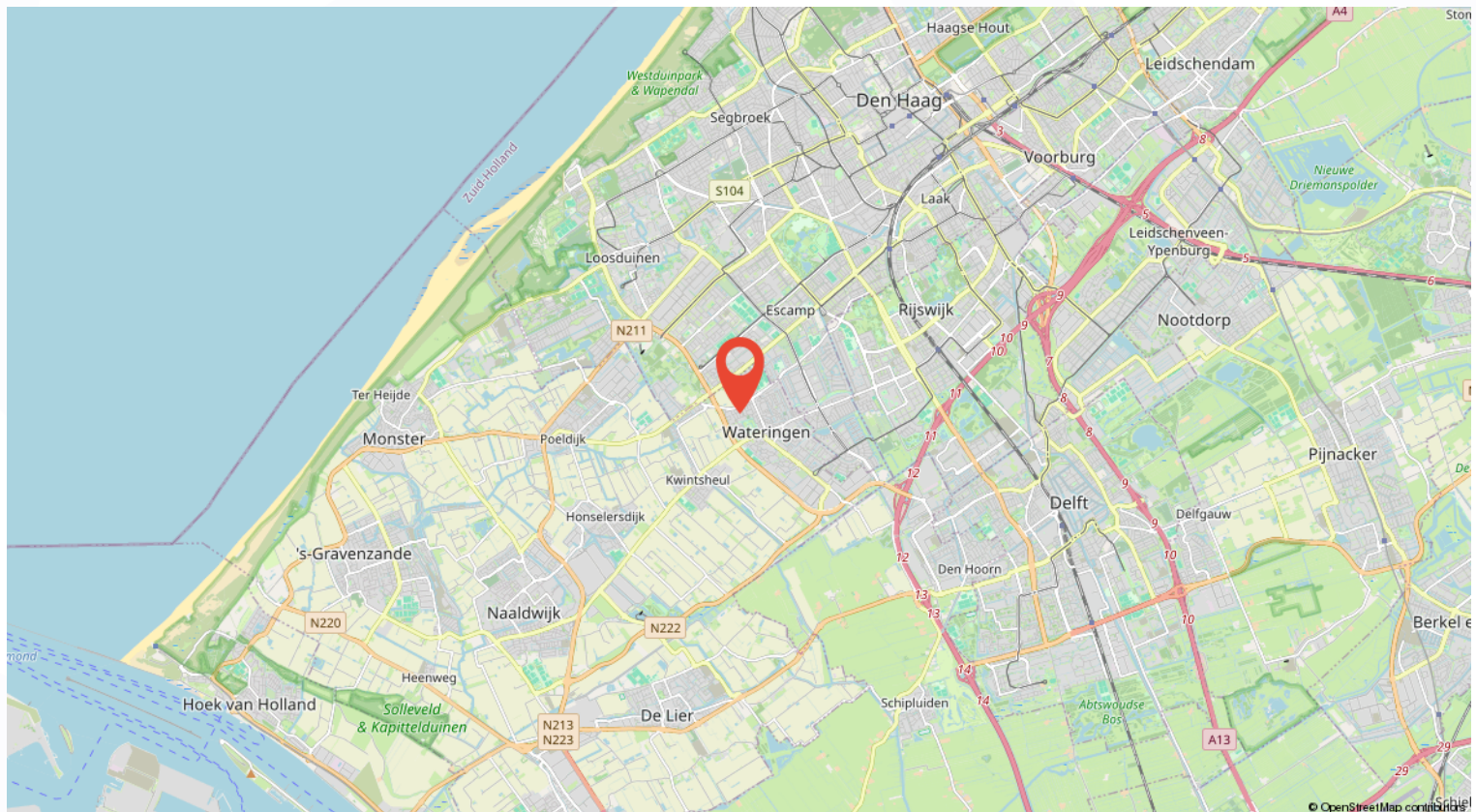
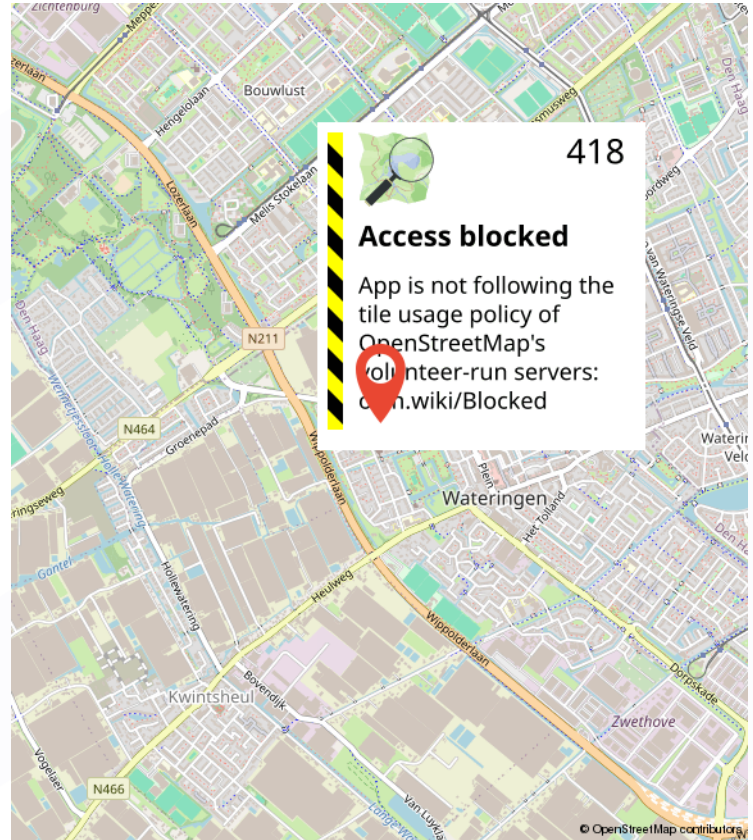
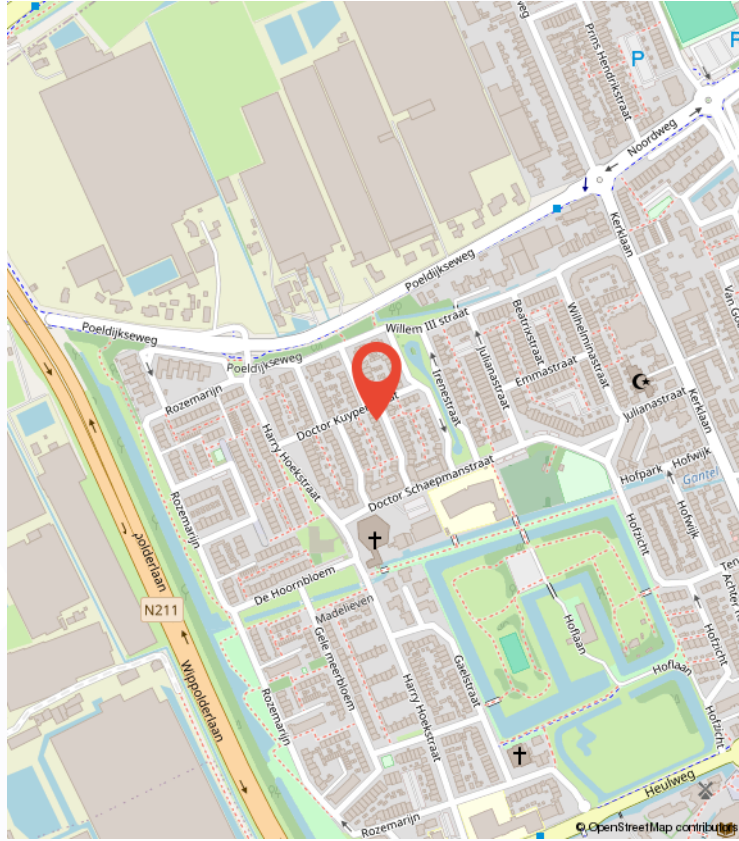


SANTEN GASILLE
MAKELAARS & TAXATEURS



Dr Poelsstraat 22 - Wateringen
Vliering

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
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Wc lamp		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op kleine kinderkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Pvc vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Blikkenrek		X	
- Koffie molen		X	
- Keukenrolhouder		X	
Woning - Sanitair/sauna			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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.

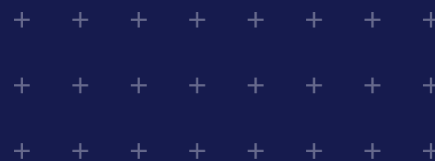
Santen & Gasille Makelaars verwerkt bij het uitvoeren van haar werkzaamheden uw persoonsgegevens op de in de bij deze voorwaarde gevoegde Privacyverklaring genoemde wijze en voor de aldaar beschreven doeleinden.

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 ›
dr poelsstraat22.nl



 www.santen-gasille.nl
 wateringen@santen-gasille.nl
 0174-297741