



MAKELAARS

Alles  
in huis!



**Vredebestlaan 54, Poeldijk**

Vraagprijs € 625.000 k.k.

0174 - 419 000 | [info@helmheus.nl](mailto:info@helmheus.nl) | [helmheus.nl](http://helmheus.nl)

## 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** Nanne Blok

**Al vele honderden blij kopers en verkopers heb ik sinds 2000 mogen helpen bij de aan- of verkoop van hun thuis. Het makelaarsvak is al bijna vijftwintig jaar mijn passie en ik houd van de hectiek en de afwisseling van mijn werk. Ik denk dat ik de mooiste baan van de wereld heb.**

Inmiddels woon ik een aantal jaren in het mooie Westland, waar ik een heel fijn huis vlak bij het strand heb. In mijn vrije tijd loop ik graag een rondje hard in de duinen en op het strand. Ben je van plan een woning te kopen of verkopen? Ik besef heel goed: dat is behoorlijk spannend! Daarom neem ik graag je zorgen weg en help je bij alle stappen. Wij hanteren een zeer persoonlijke aanpak en bieden echte aandacht!

## 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 39 21 22 38

 0174 419 000

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

# Vredebestlaan 54, Poeldijk



## Omschrijving

**Aan de Vredebestlaan in Poeldijk staat deze authentieke en karaktervolle woning met glas-in-loodramen.**

Binnen vind je een gezellige woonkamer met ornamenten plafond, een eetkamer met authentieke schouw en liefst vier slaapkamers. En het kleine geheimpje? Een kelder, ideaal voor wijnopslag of een creatieve invulling. Deze is namelijk deels op stahoogte. Aan de achterzijde is het vaarwater via de tuin te bereiken, een heerlijke plek om te genieten van het uitzicht of zelfs een bootje aan te leggen. Rustig en dorps wonen, maar met strand, duinen en steden als Den Haag en Delft altijd dichtbij.

## Indeling Begane grond

De woning beschikt over een sfeervolle indeling met een apart eetkamer- en woongedeelte. In de eetkamer valt direct de authentieke schouw op, die veel karakter toevoegt aan de ruimte. Ook is er een handige bergkast aanwezig, zowel in de eetkamer als in de woonkamer. De woonkamer is bereikbaar via een klein trappetje en biedt een knusse zithoek met centraal geplaatste open haard. Een leuk detail is de vaste bank die in de muur is geïntegreerd, wat de ruimte een unieke en huiselijke uitstraling geeft.



De keuken bevindt zich aan de achterzijde en heeft een gezellige landelijke uitstraling. De rechte opstelling biedt veel kastruimte en is voorzien van o.a. een gaskookplaat, fornuis, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. De tegelvloer maakt het geheel sfeervol en praktisch.

Een leuke extra is de kelder, ideaal als opslag of wijnkelder (geen stahoogte).

Op de begane grond bevindt zich tevens een toilet met doucheruimte.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, bereikbaar via een ruime overloop met een klein trappetje, ideaal voor een groter gezin of wie thuis extra ruimte wenst voor werken of hobby's. Vanuit een van de slaapkamers heb je toegang tot een ruime vliering.

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een ligbad met douchefunctie, wastafelmeubel met spiegel, toilet en designradiator.

### Tuin

De woning beschikt over een prettige achtertuin op het noordwesten, waar je vanaf de middag tot in de avond heerlijk van de zon kunt genieten. Een fijne plek voor ontspanning, speelruimte of gezellig buiten eten. Via een trapje bereik je de kade aan het vaarwater, een unieke toevoeging op deze locatie. De tuin is voorzien van beplanting, bestrating, buitenverlichting en een tuinhuis/berging.

### Locatie

De woning ligt op een fijne, rustige woonlocatie in het hart van Poeldijk. Op loop- en fietsafstand zijn voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten te vinden. Dankzij de centrale ligging zijn ook het strand, de duinen en steden zoals Den Haag en Delft goed bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer.

### Bijzonderheden

- Perceeloppervlakte: ca. 195 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: ca. 133 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: ca. 1930
- Gelegen aan vaarwater
- Energielabel: D
- Verwarming en warm water via Intergas CV-ketel (ca. 2012), eigendom, regelmatig onderhouden, laatste onderhoud juli 2025
- Mechanische ventilatie, nieuwe ventilator in badkamer in 2024
- Isolerende beglazing in de gehele woning (dubbel glas)
- Gevel- & dakisolatie aanwezig
- Buitenkozijnen grotendeels hout, deels kunststof (2 stuks)
- Elektrische installatie grotendeels vernieuwd in 2011/2012, inclusief meterkast met extra groepen
- Via een van de slaapkamers kom je op een grote vliering, die deels een juiste stahoogte heeft
- Vloerisolatie aanwezig (beneden, cellenbeton)
- 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 voor 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 verkoopovereenkomst van Helm & Heus Makelaars zijn bij deze verkoop van toepassing. Bekijk de documenten op onze website.

# KENMERKEN

## Vredebestlaan 54, Poeldijk

### Object gegevens

Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1930
Bouwworm	bestaande bouw
Permanente bewoning	ja

### Maten object

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	471 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	195 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	133 m <sup>2</sup>

### Details

Ligging object	aan water, aan rustige weg, aan vaarwater
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd
Bouwjaar CV ketel	2012
Schuur / berging	in pandig

### Tuin gegevens

Tuin	achtertuin, zijtuin
Tuin lengte	1609 cm
Tuin breedte	632 cm
Positie	noordwest
Kwaliteit	verzorgd











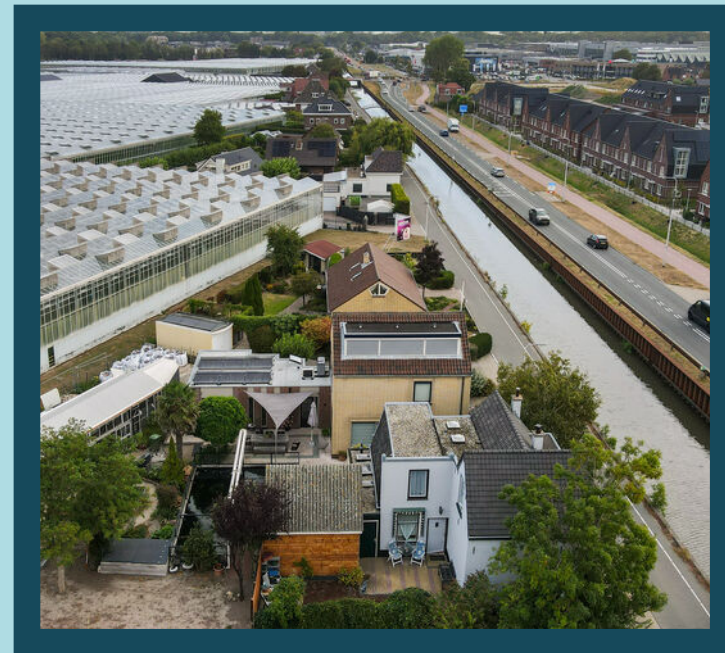












# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



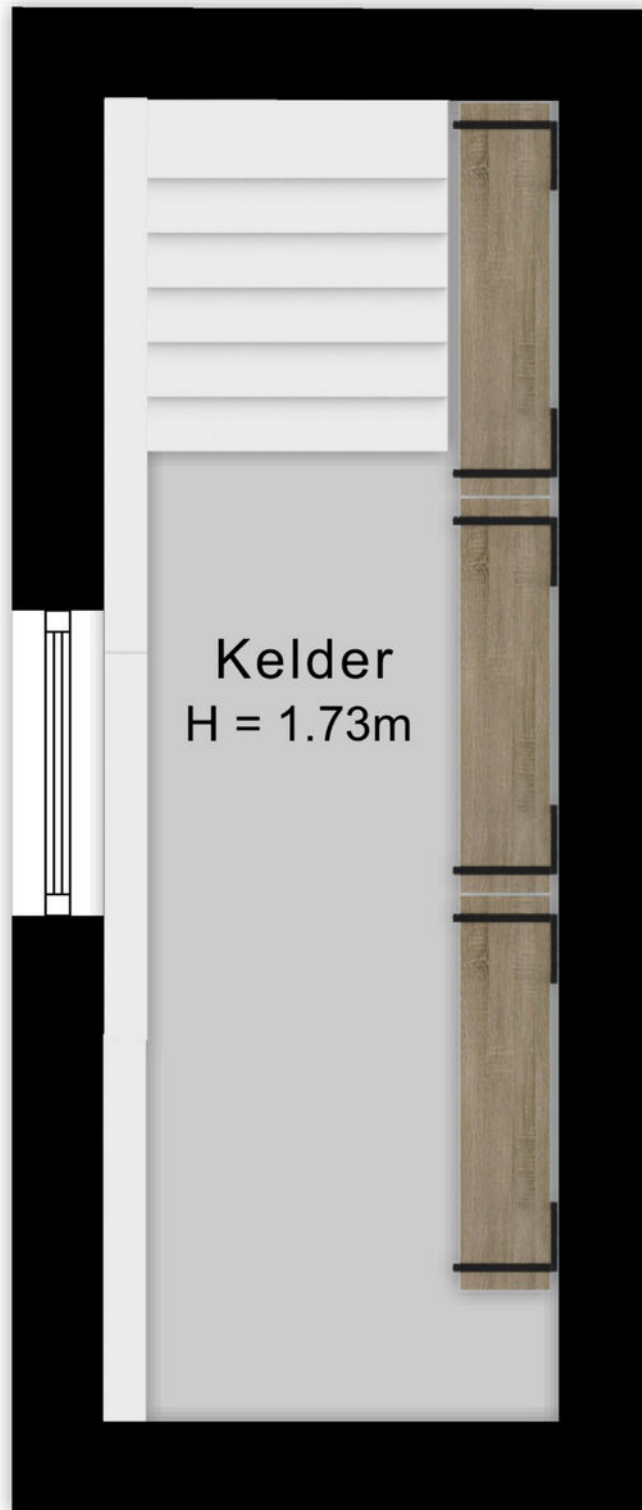
Alle informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.  
Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

4.33 m



Kelder  
H = 1.73m

1.49 m

# 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!

