

TE KOOP

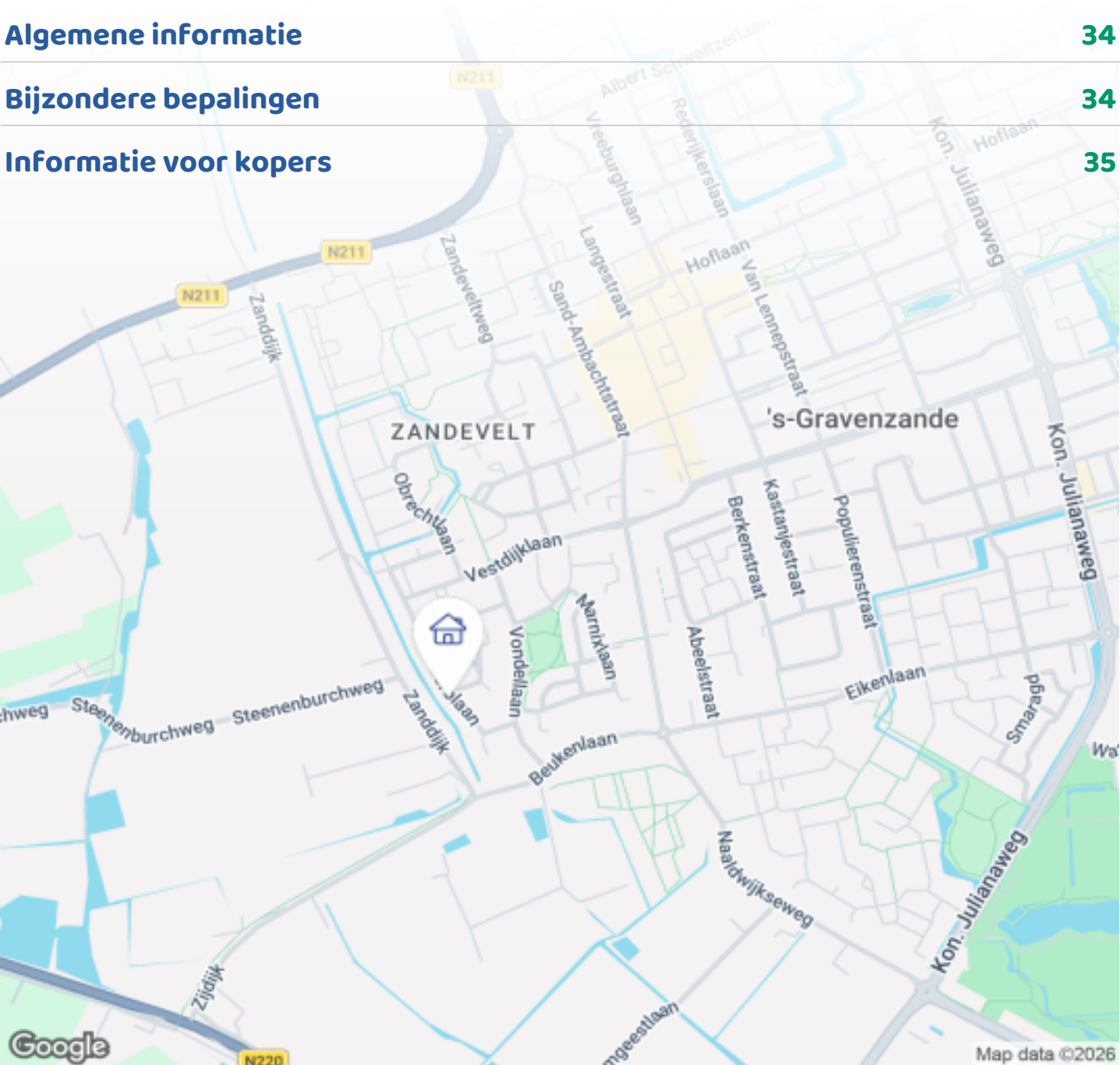
Brederolaan 32



Vraagprijs
€ 1.125.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	24
Kenmerken	27
Zakenlijst	31
Huis op de kaart	33
Algemene informatie	34
Bijzondere bepalingen	34
Informatie voor kopers	35



Woningbrochure: Brederolaan 32, 's-Gravenzande

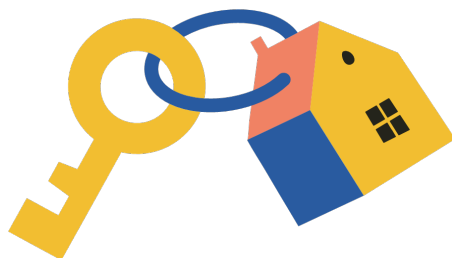
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vrijstaand wonen met ruimte, luxe, comfort, rust én een unieke tuin!

Op een prachtige locatie in 's-Gravenzande staat deze volledig gerenoveerde en uitgebouwde vrijstaande woning, waar ruimte, luxe, comfort, rust én privacy perfect samenkomen. Binnen geniet je van royale leefruimtes, een hoogwaardige afwerking en alle comfort van nu. Buiten wacht een zonnige tuin met volledige privacy en een vrij uitzicht over de aangrenzende Zanddijk. Een plek waar je iedere dag de rust van het buitenleven ervaart, terwijl zowel het strand als het gezellige centrum van 's-Gravenzande zich op loopafstand bevinden.

De woning is gebouwd in 1990 en in 2021 en 2022 met veel aandacht voor kwaliteit en detail volledig gerenoveerd en uitgebouwd. Het resultaat is een instapklare woning waarin sfeer, comfort en functionaliteit naadloos samenkomen.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Al bij aankomst valt de praktische én verzorgde indeling van het perceel op. De woning beschikt over twee afzonderlijke opritten met parkeergelegenheid voor twee tot drie auto's op eigen terrein. Beide opritten zijn uitgevoerd met gebakken klinkers en geven de woning een stijlvolle uitstraling. De oprit aan de ene zijde van de woning biedt directe toegang tot de achtertuin, terwijl de andere oprit uitkomt bij de ruime garage. De garage biedt plaats aan een auto, fietsen en extra bergruimte en is bovendien rechtstreeks vanuit de achtertuin bereikbaar.

Via de royale hal met garderobe en karakteristiek toilet kom je in het hart van de woning: de indrukwekkende woonkeuken. Hier speelt het dagelijkse leven zich af. Het royale kookeiland, de verschillende zitmogelijkheden en de open opzet maken deze ruimte ideaal om samen te koken, uitgebreid te tafelen of rustig de dag te beginnen. Dankzij de grote schuifpui en het vrije uitzicht op de tuin ervaar je ook binnenshuis de rust die deze woning zo bijzonder maakt. Binnen en buiten lopen op natuurlijke wijze in elkaar over.

De luxe keuken is uitgevoerd met hoogwaardige materialen en biedt veel werk- en opbergruimte. Het royale kookeiland is voorzien van een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging naar buiten. Verder beschikt de keuken over een AEG inbouwapparatuur (stoomoven, combimagnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser), een Quooker en een Neolith werkblad. Elektrische zonwering zorgt ervoor dat het ook op warme dagen aangenaam blijft.

Via de stijlvolle kamer-en-suite deuren bereik je de sfeervolle woonkamer. Door de royale uitbouw over de volledige achterzijde van de woning is een indrukwekkende leefruimte ontstaan waarbij de woonkeuken en woonkamer elkaar perfect aanvullen. De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en versterken het gevoel van ruimte.

Een bijzonder pluspunt is de royale slaapkamer op de begane grond met een ruime inloopkast en een en-suite badkamer, voorzien van een inloopdouche,

wastafelmeubel en urinoir. Hierdoor biedt de woning veel flexibiliteit en is deze uitstekend geschikt voor bijvoorbeeld levensloopbestendig wonen of beroep aan huis.

Grenzend aan de keuken bevindt zich een ruime bijkeuken, uitgevoerd in dezelfde stijl als de keuken. Hier zijn de wasmachine en droger geïntegreerd in het meubilair.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaap- of werkkamers en een luxe badkamer met een ligbad, inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en comfortabele vloerverwarming. De royale overloop biedt toegang tot alle vertrekken, een praktische vaste kast met aansluitingen voor een tweede wasmachine en droger én de bergzolder, waardoor ook aan praktische bergruimte geen gebrek is.

Ook op het gebied van wooncomfort is aan alles gedacht. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, waarbij de temperatuur per ruimte afzonderlijk regelbaar is. Daarnaast kunnen de woonkeuken, de slaapkamer op de begane grond en twee slaapkamers op de eerste verdieping zowel verwarmd als gekoeld worden door de in 2025 geïnstalleerde airconditioning.

Op het gebied van duurzaamheid is de woning eveneens voorbereid op de toekomst. Zo is de woning voorzien van 14 zonnepanelen, vloerisolatie, dakisolatie, spouwmuurisolatie en grotendeels HR++-beglazing. Deze voorzieningen dragen niet alleen bij aan een aangenaam wooncomfort, maar ook aan een lagere energierekening en een duurzamere manier van wonen.

De achtertuin is zonder twijfel één van de mooiste plekken van deze woning. Gelegen op het zuiden, volledig vrij van inkijk en grenzend aan de Zanddijk, biedt deze tuin een fijn gevoel van rust en privacy. Met meerdere terrassen, een sfeervolle veranda, gebakken klinkers, sierverlichting en een pomp- en sproei-installatie is er altijd een fijne plek om van de zon of juist de schaduw te genieten. Het vrije uitzicht over het

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

groen, waar regelmatig schapen grazen, maakt deze tuin tot een plek waar je iedere dag het gevoel hebt even helemaal weg te zijn.

De aanwezige domotica kan desgewenst worden overgenomen, zodat ook op het gebied van slimme woningtechniek alles aanwezig is.

Deze woning biedt een zeldzame combinatie van ruimte, luxe, comfort, rust en een uitstekende ligging. De afgelopen jaren is met veel aandacht voor kwaliteit, comfort en afwerking een woning gecreëerd waarbij aan alles is gedacht. Een plek waar je niet alleen woont, maar iedere dag geniet van de royale leefruimtes, de rust van de tuin en het comfort van een instapklare woning.

Bijzonderheden:

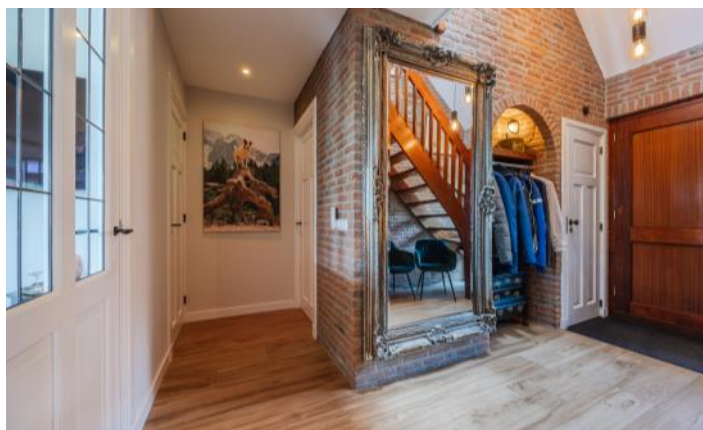
- Vrijstaande woning op loopafstand van zowel het strand als het centrum van 's-Gravenzande.
- Bouwjaar 1990.
- Volledig gerenoveerd en uitgebouwd in 2021 en 2022.
- Royale uitbouw over de volledige achterzijde van de woning (circa 12 x 3,3 meter).
- Twee afzonderlijke opritten met parkeergelegenheid voor twee tot drie auto's op eigen terrein, beide uitgevoerd met gebakken klinkers, waarvan 1 oprit met directe toegang tot de garage en 1 met directe toegang tot de achtertuin.
- Garage met ruimte voor een auto, fietsen en extra bergruimte.
- Luxe woonkeuken met royaal kookeiland, hoogwaardige inbouwapparatuur en veel opbergruimte.
- Vier slaapkamers, uit te breiden tot vijf, waarvan één op de begane grond met een inloopkast en luxe en-suite badkamer
- Twee complete badkamers
- Ruime bijkeuken in dezelfde stijl als de keuken.
- Gehele begane grond voorzien van individueel regelbare vloerverwarming.
- Airconditioning (2025) in de woonkeuken, de slaapkamer op de begane grond en twee slaapkamers op de eerste verdieping.
- 14 zonnepanelen.

- Vloerisolatie, dakisolatie en spouwmuurisolatie.
- Grotendeels voorzien van HR++-beglazing.
- Overloop met vaste kast inclusief aansluitingen voor een tweede wasmachine en droger.
- Bergzolder.
- Fraai aangelegde tuin op het zuiden met veranda, meerdere terrassen, pomp- en sproei-installatie en sierverlichting.
- Volledige privacy en vrij uitzicht over de aangrenzende Zanddijk
- Domoticasysteem ter overname.











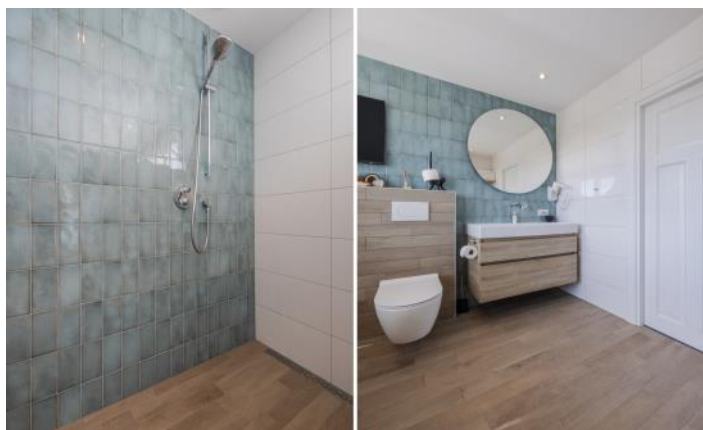














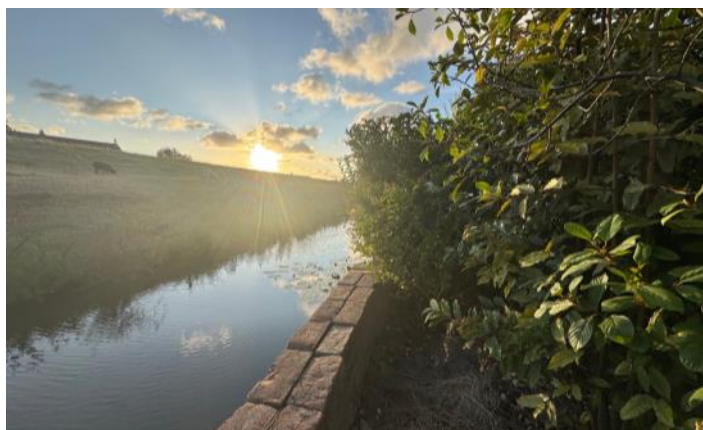














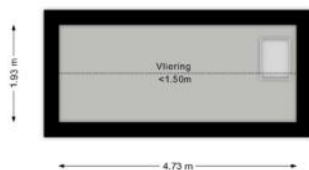
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1990
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	399 m ²
Inhoud	724 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	190 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, urinoir, 2 wastafels, 2 wastafelmeubels, 2 inloopdouches, vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant HR
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Garage

Soort	Aangebouwd steen, Parkeerplaats
Voorzieningen	Verwarming, Elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

's-Gravenzande L 8069

Oppervlakte	399 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Is ontleend aan object met BAG

identificatie

2662

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Westland

Vermeld in stuk Hyp4 55285/18

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49

Datum in werking 24-11-2004

Afkomstig uit stuk Hyp4 80452/103

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 24-11-2004

Ingeschreven op 25-01-2021 om 12:07

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Vogeldrinkbak tuin gaat mee

Waterpomp en tuinsproeisysteem blijven achter



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

's-Gravenzande

L

8069

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.