

TE KOOP

Voorstraat 94

Poeldijk



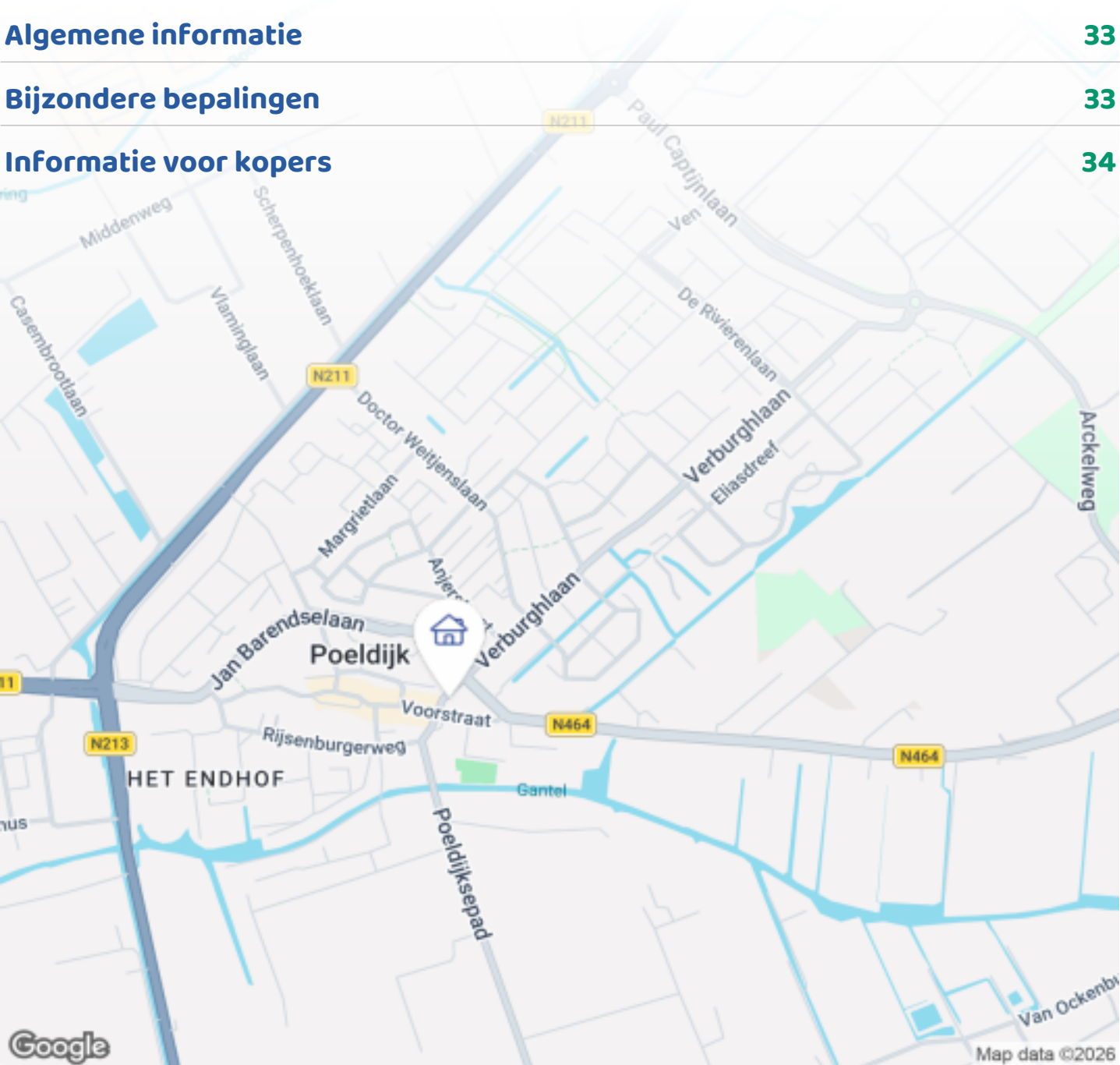
Vraagprijs

€ 949.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	21
Kenmerken	26
Zakenlijst	30
Huis op de kaart	32
Algemene informatie	33
Bijzondere bepalingen	33
Informatie voor kopers	34



Woningbrochure: Voorstraat 94, Poeldijk

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

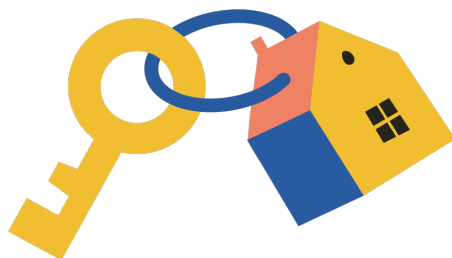


Karakteristiek vrijstaand herenhuis met verrassend veel ruimte en eindeloze mogelijkheden

Aan de sfeervolle Voorstraat, midden in het centrum van Poeldijk, staat dit karakteristieke vrijstaande herenhuis uit 1913. Een woning waarin authentieke details, royale leefruimtes en een verrassend veelzijdige indeling samenkomen. Met circa 245 m² woonoppervlakte, een perceel van 445 m², een royale stenen schuur met verdieping en zonnepanelen is dit een woning die volop mogelijkheden biedt voor comfortabel wonen, werken aan huis of dubbele bewoning.

Een woning met een bijzonder verhaal

Van oorsprong bestond deze woning uit twee woonhuizen die in het verleden zijn samengevoegd tot één royaal geheel. Die geschiedenis is nog altijd terug te zien in de praktische indeling en de twee voordeuren. Hierdoor biedt de woning volop



Woningbrochure: Voorstraat 94, Poeldijk

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

mogelijkheden voor bijvoorbeeld een praktijk aan huis, mantelzorg, een groot gezin of een combinatie van wonen en werken.

Begane grond

Via de statige entree komt u binnen in de ontvangsthal, die overgaat in een centrale hal. Deze vormt de verbinding tussen de verschillende leefruimtes op de begane grond.

De royale woonkamer straalt direct sfeer uit dankzij de hoge plafonds, glas-in-loodramen, houten vloeren en fraaie authentieke details. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en maken dit een heerlijke ruimte om te wonen en te ontspannen.

Aan het einde van de centrale hal bevindt zich de ruime woonkeuken. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en een houten werkblad. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos met elkaar verbonden zijn.

Vanuit de centrale hal bereikt u tevens een tweede hal. Vanuit hier heeft u toegang tot de trap naar de eerste verdieping, het toilet, de multifunctionele kamer aan de voorzijde van de woning en de royale ruimte die momenteel als bijkeuken in gebruik is.

De kamer aan de voorzijde beschikt over een prachtige erker, een karakteristieke visgraatvloer en een eigen entree. Deze ruimte is ideaal als kantoor of praktijk aan huis, maar kan ook uitstekend dienen als speelkamer, zitkamer of slaapkamer op de begane grond.

De royale ruimte die momenteel als bijkeuken wordt gebruikt is een van de verrassingen van deze woning. Uiteraard is er volop ruimte voor wasapparatuur, extra koel- en vriesapparatuur en bergruimte, maar dankzij het royale formaat leent deze ruimte zich ook uitstekend als extra slaapkamer, tweede woonkamer, hobbyruimte of atelier. Vanuit deze ruimte heeft u eveneens directe toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, waarvan één momenteel is ingericht als inloopkast. Deze ruimte kan eenvoudig weer als volwaardige slaapkamer worden gebruikt. Daarnaast biedt de indeling mogelijkheden om desgewenst extra slaapkamers te realiseren.

Twee slaapkamers zijn voorzien van individueel regelbare airconditioning. Eén van de slaapkamers beschikt over openslaande deuren naar het dakterras.

De royale badkamer is compleet ingericht met een dubbele wastafel, ligbad, ruime inloopdouche met regendouche en een tweede toilet. Ook hier zorgen de hoge plafonds en de karakteristieke glas-in-loodramen voor een sfeervolle uitstraling.

Buitenruimte

De volledig omsloten tuin biedt veel privacy en meerdere terrassen, waardoor u op ieder moment van de dag kunt genieten van zon of schaduw.

Achter in de tuin bevindt zich een royale stenen schuur met verwarming en een verdieping. Deze multifunctionele ruimte is ideaal als werkplaats, atelier, hobbyruimte of opslag en biedt tal van mogelijkheden voor uiteenlopende doeleinden.

Pluspunten

- * Vrijstaand karakteristiek herenhuis uit 1913
- * Circa 245 m² woonoppervlakte
- * Perceel van 445 m²
- * Van oorsprong twee woningen, samengevoegd tot één royaal woonhuis
- * Twee voordeuren
- * Authentieke details zoals glas-in-loodramen, hoge plafonds, paneeldeuren en visgraatvloer
- * Royale woonkamer met veel daglicht
- * Ruime woonkeuken met directe toegang tot de tuin
- * Multifunctionele kamer met eigen entree, ideaal voor kantoor of praktijk aan huis

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- * Royale multifunctionele ruimte, momenteel ingericht als bijkeuken, met mogelijkheden als tweede woonkamer, slaapkamer, hobbyruimte of atelier
- * Vier slaapkamers met uitbreidingsmogelijkheden
- * Twee slaapkamers voorzien van airconditioning
- * Royale badkamer met ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel en tweede toilet
- * Dakterras
- * Zonnepanelen
- * Volledig omsloten tuin met veel privacy
- * Royale stenen schuur met verwarming en verdieping
- * Gelegen in het centrum van Poeldijk, nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen, uitvalswegen en het strand

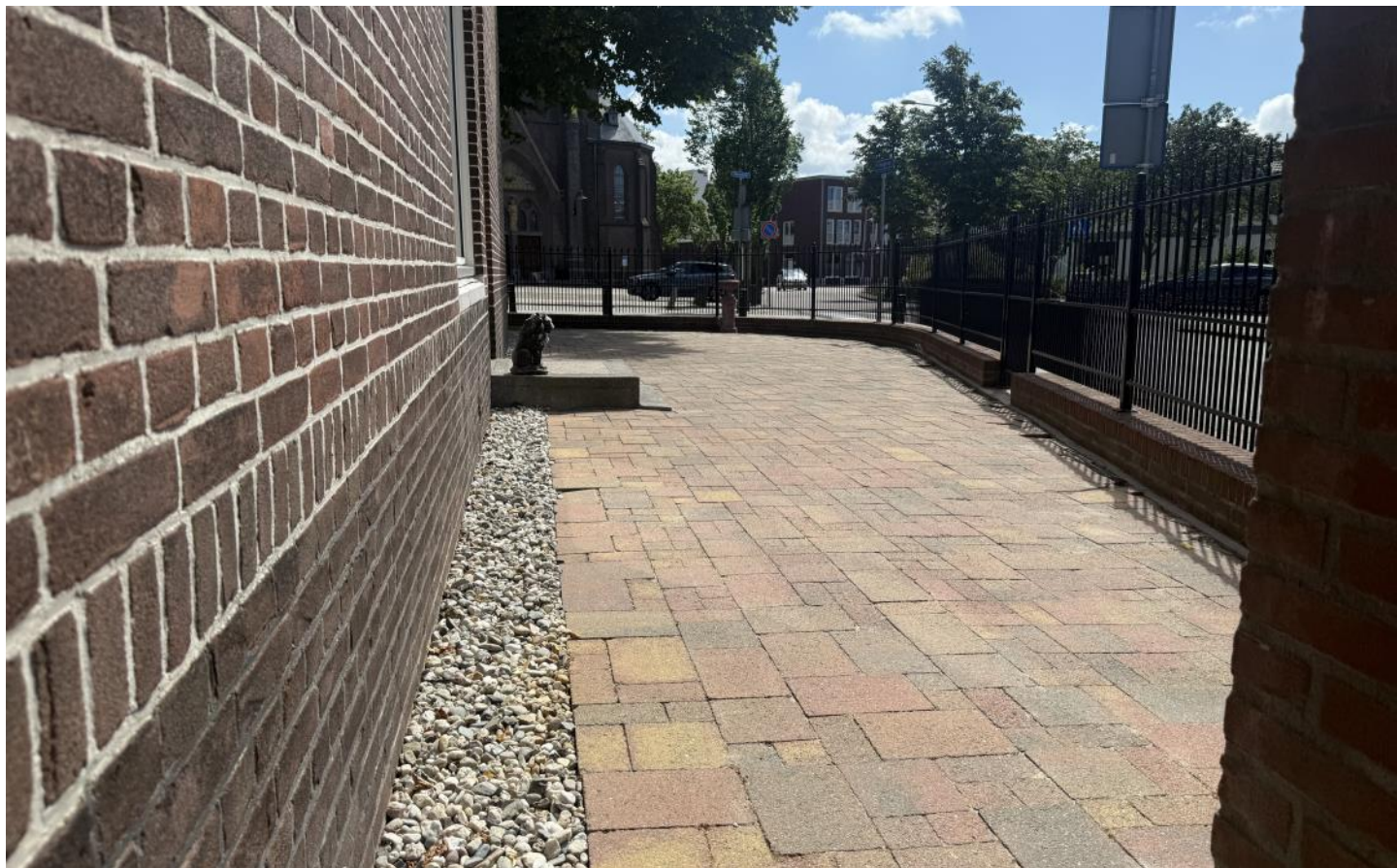
Locatie

De woning ligt aan de karakteristieke Voorstraat, midden in het gezellige centrum van Poeldijk. Winkels, scholen, horeca en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Dankzij de centrale ligging zijn Den Haag, Delft, het Westland en de kust binnen korte tijd bereikbaar.

Een karakteristieke woning met ruimte, sfeer en een bijzonder veelzijdige indeling. Een unieke kans voor wie op zoek is naar een huis met uitstraling én volop mogelijkheden.





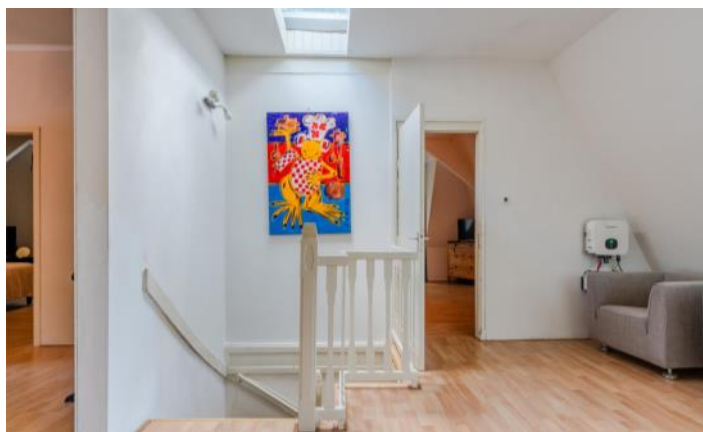


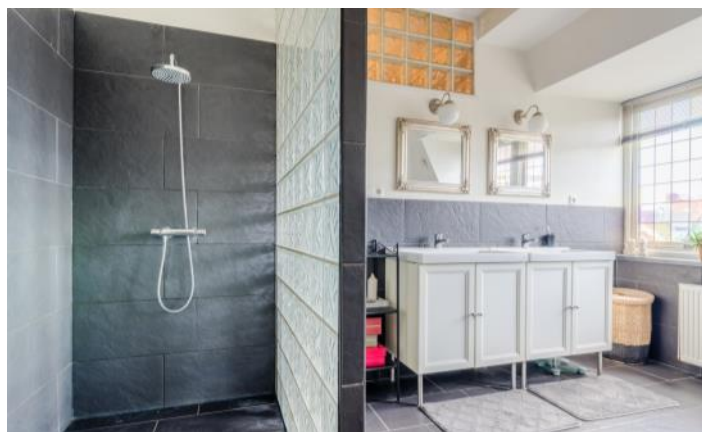
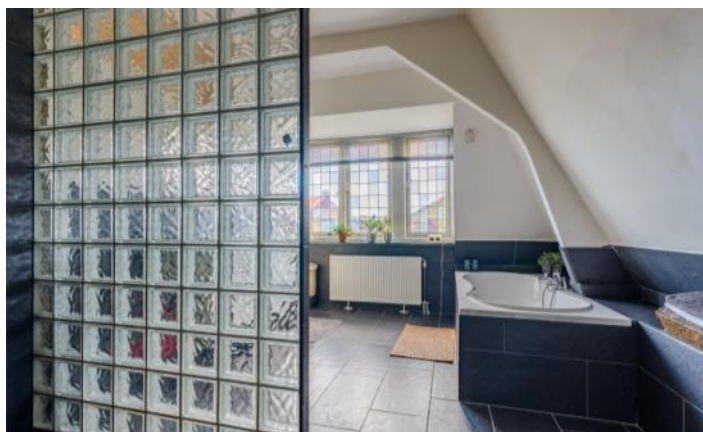








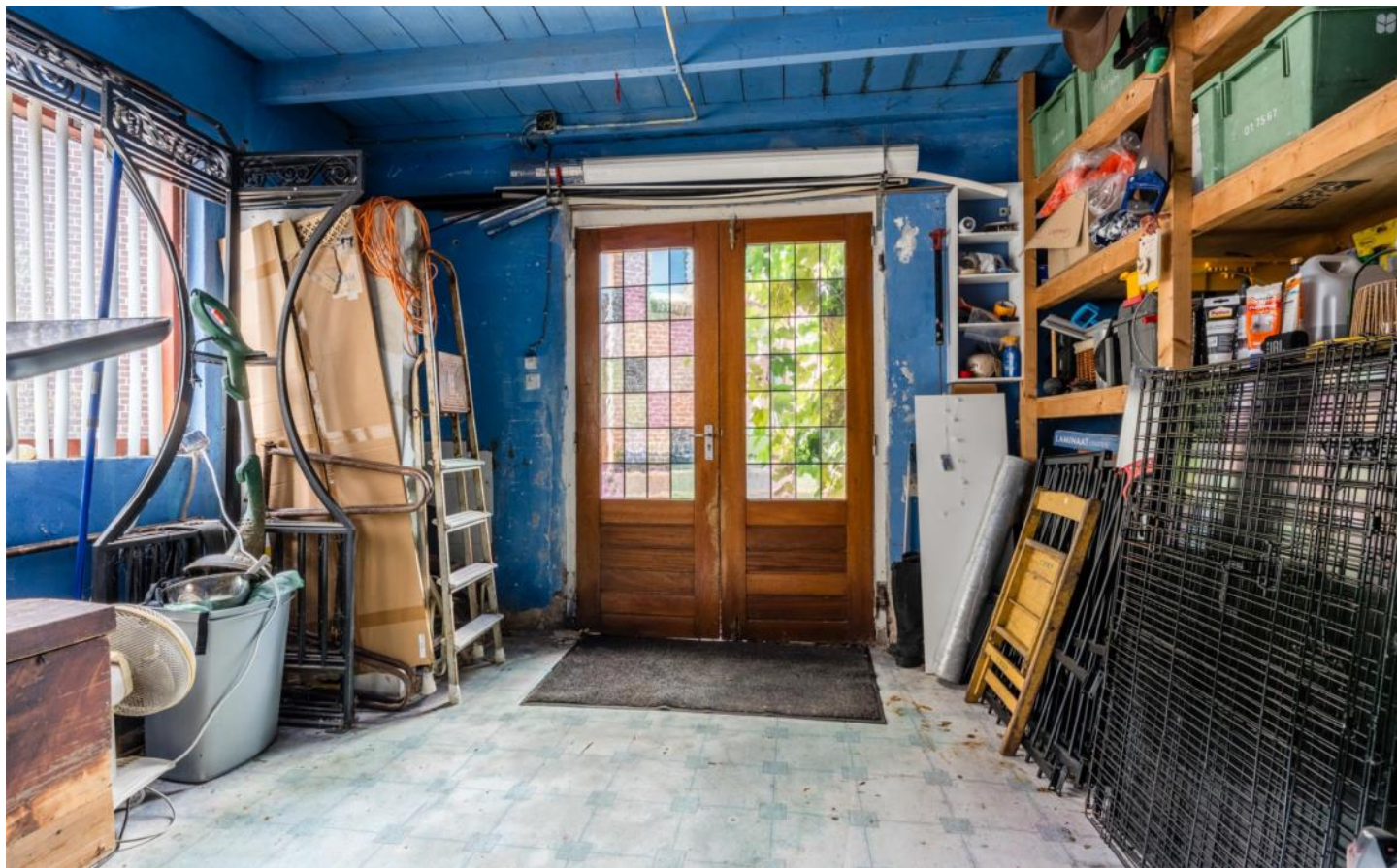


















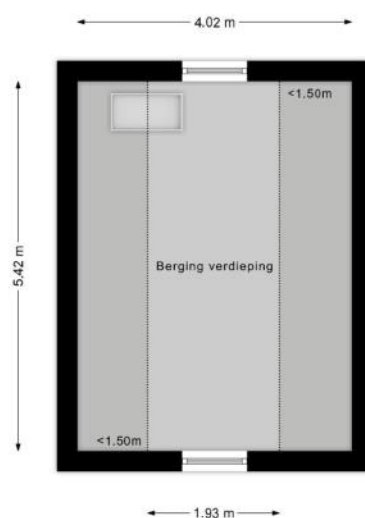
PLATTEGRONDEN



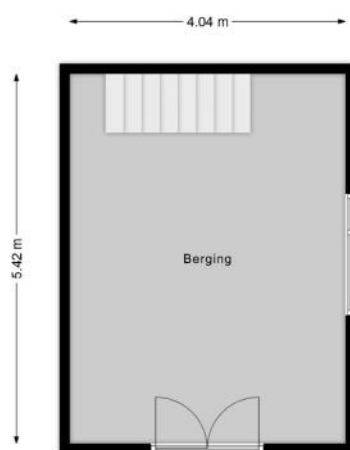
PLATTEGRONDEN



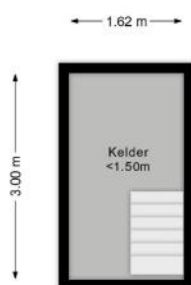
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1913
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Leisteen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	445 m ²
Inhoud	943 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	249 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	32 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	8 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	remeha
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
----------------	------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Monster K 5147

Oppervlakte	445 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Publiekrechtelijke beperking in

de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen

onroerende zaken

Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel

splitsing

Is ontleend aan object met BAGidentificatie

2661

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		●	
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Nvt



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

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Monster

Sectie K

Perceel 5147

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.