

**Alles
in huis!**



Sluiswachterstraat 46, 's-Gravenzande
Vraagprijs € 515.000 k.k.

Verliefd op dat droomhuis?

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 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 ACCOUNT

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 Charlotte Schouten

Na mijn afstudeerstage als marketing stagiair bij Helm & Heus Makelaars, ben ik eigenlijk nooit meer weggegaan. Ik kreeg de kans om aan de slag te gaan bij het nieuwbouwteam, waar ik een jaar lang met veel plezier en enthousiasme heb gewerkt.

Inmiddels ben ik gestart met de opleiding tot assistent-makelaar en blijf ik me dagelijks verder ontwikkelen in dit mooie vak. Wat ik zo mooi vind aan dit werk? Geen dag is hetzelfde! Ik krijg energie van het contact met mensen én van de verhalen achter hun woningen.

Momenteel werk ik in de binnen & buitendienst, mocht je ons bellen, is de kans groot dat je mij aan de lijn krijgt. Of je nu een vraag hebt, iets wilt delen of gewoon even wilt overleggen: ik help je graag verder!

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!



0174 419 000



06 15822515



Charlotte@helmheus.nl

Sluiswachterstraat 46, 'S-Gravenzande



Omschrijving

Ruime eengezinswoning met vier slaapkamers, zonnige tuin en energielabel A

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak in te richten? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning aan de Sluiswachterstraat 46 zeker een bezichtiging waard. Met circa 117 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een zonnige achtertuin en energielabel A vormt deze woning een uitstekende basis voor jarenlang woonplezier.

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk in 's-Gravenzande, met scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer op korte afstand. Bovendien bevinden het strand, de duinen en het gezellige centrum zich op fietsafstand

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet met fonteintje en de trapopgang naar de verdiepingen.

De ruime doorzonwoonkamer biedt dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde een prettige hoeveelheid natuurlijk licht. De schuifpui aan de achterzijde zorgt voor een directe verbinding met de tuin en versterkt het gevoel van ruimte. De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een praktische opstelling met voldoende werk- en bergruimte. De begane grond biedt een uitstekende basis om geheel naar eigen woonwensen en stijl af te werken.



Achtertuint

Vanuit de woonkamer stap je de zonnige achtertuint in. De tuint beschikt over een terras, een sfeervolle pergola begroeid met groen en voldoende ruimte om meerdere zitplekken te creëren. Achterin bevindt zich een vrijstaande stenen berging, ideaal voor fietsen, gereedschap en tuinspullen. Via de achterom is de tuint eveneens gemakkelijk bereikbaar.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers van verschillende afmetingen, waardoor er voldoende ruimte is voor een gezin, thuiswerkplek of hobbykamer.

De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel, tweede toilet en natuurlijke ventilatie via het aanwezige raam.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de royale tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime voorzolder met opstelplaats voor de cv-installatie, mechanische ventilatie, wasmachineaansluiting en extra bergruimte.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruime vierde slaapkamer met dakraam. Dankzij de royale afmetingen is deze verdieping uitstekend geschikt als master bedroom, werkruimte of multifunctionele hobbykamer.

Locatie

De woning ligt in een rustige straat in een geliefde woonwijk van 's-Gravenzande. Scholen, kinderopvang, sportverenigingen, speeltuinen en winkels voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich op loop- en fietsafstand. Ook de uitvalswegen richting Den Haag, Rotterdam en Delft zijn goed bereikbaar. Het strand en de duinen liggen bovendien op korte afstand, waardoor je optimaal kunt genieten van alles wat de Westlandse kust te bieden heeft.

Kenmerken

- Woonoppervlakte ca. 117 m²
- Perceeloppervlakte ca. 130 m²
- Bouwjaar 2007
- Energielabel A, Volledig geïsoleerd
- 7 zonnepanelen uit 2024
- HR combi ketel vernieuwd in 2024
- Zonnige achtertuint met berging en achterom
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij scholen, winkels, openbaar vervoer en strand
- Volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren
- Voormalige huurwoning
- Zelfbewoningsplicht van 3 jaar voor de koper
- Oplevering in overleg
- Projectnotaris: transport via 'Westvaer Notarissen' of 'Franke Notaris' te Naaldwijk

Een comfortabele gezinswoning met veel leefruimte, een fijne tuint en volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak af te werken. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van deze woning.

Overige bepalingen

De verstrekte informatie is met zorg samengesteld, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Alle informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of het starten van onderhandelingen. De verkoopvoorwaarden en basis koopovereenkomst van Helm & Heus Makelaars zijn van toepassing.

KENMERKEN

Sluiswachterstraat 46, 'S-Gravenzande

Object gegevens

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	2007
Bouwworm	bestaande bouw
Permanente bewoning	ja

Maten object

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	292 m ³
Perceel oppervlakte	130 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	117 m ²

Details

Ligging object	aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Bouwjaar CV ketel	2024
Schuur / berging	vrijstaand steen

Tuin gegevens

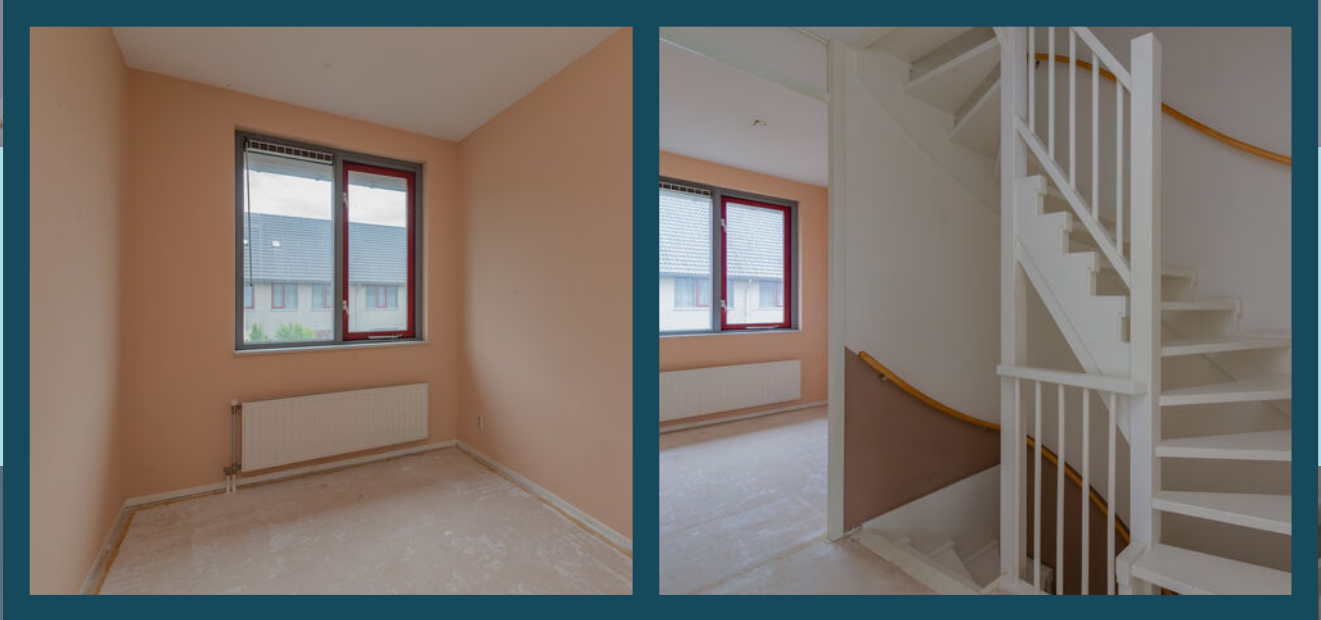
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuin lengte	1100 cm
Tuin breedte	500 cm
Positie	zuidwest
Kwaliteit	verzorgd







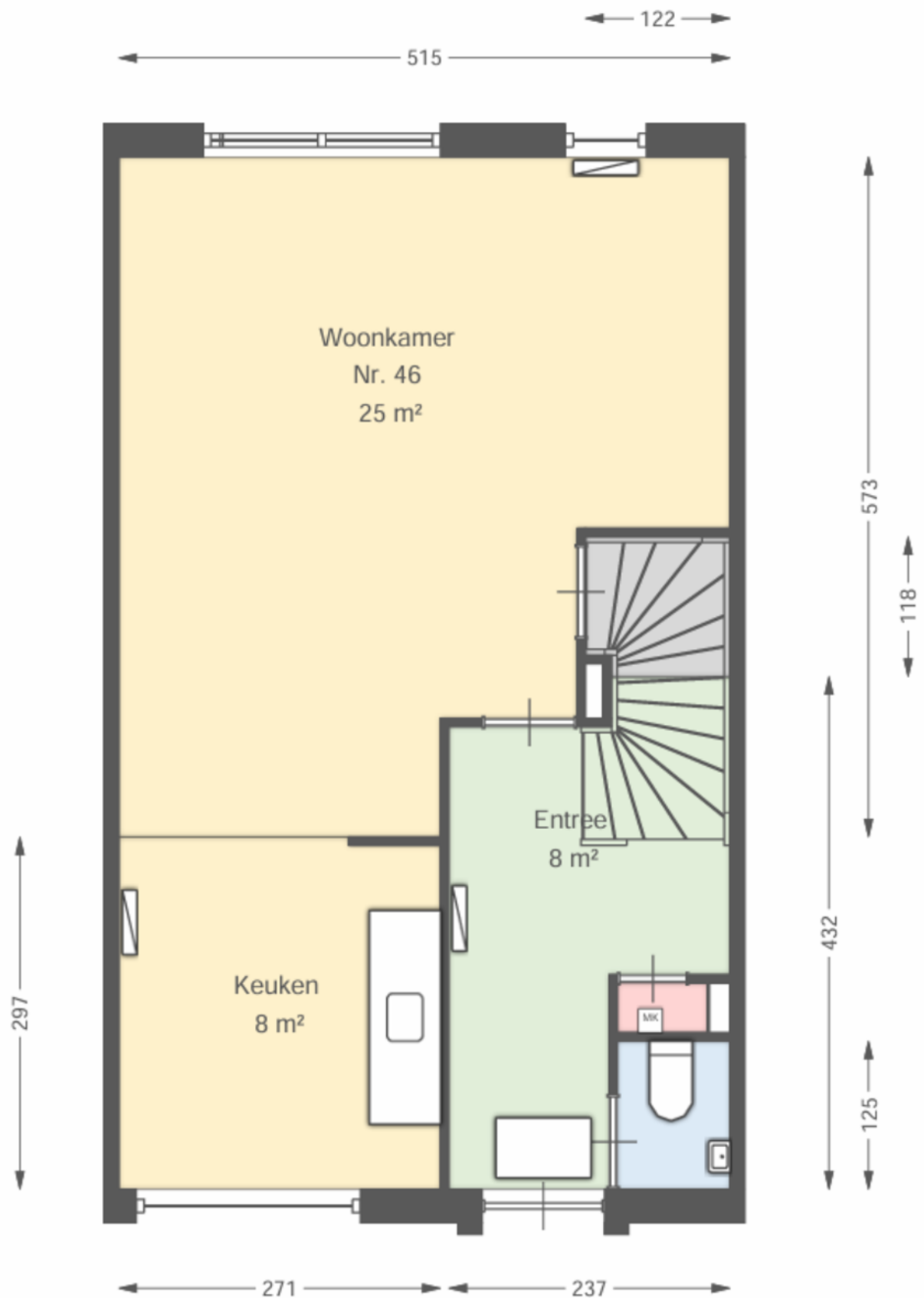




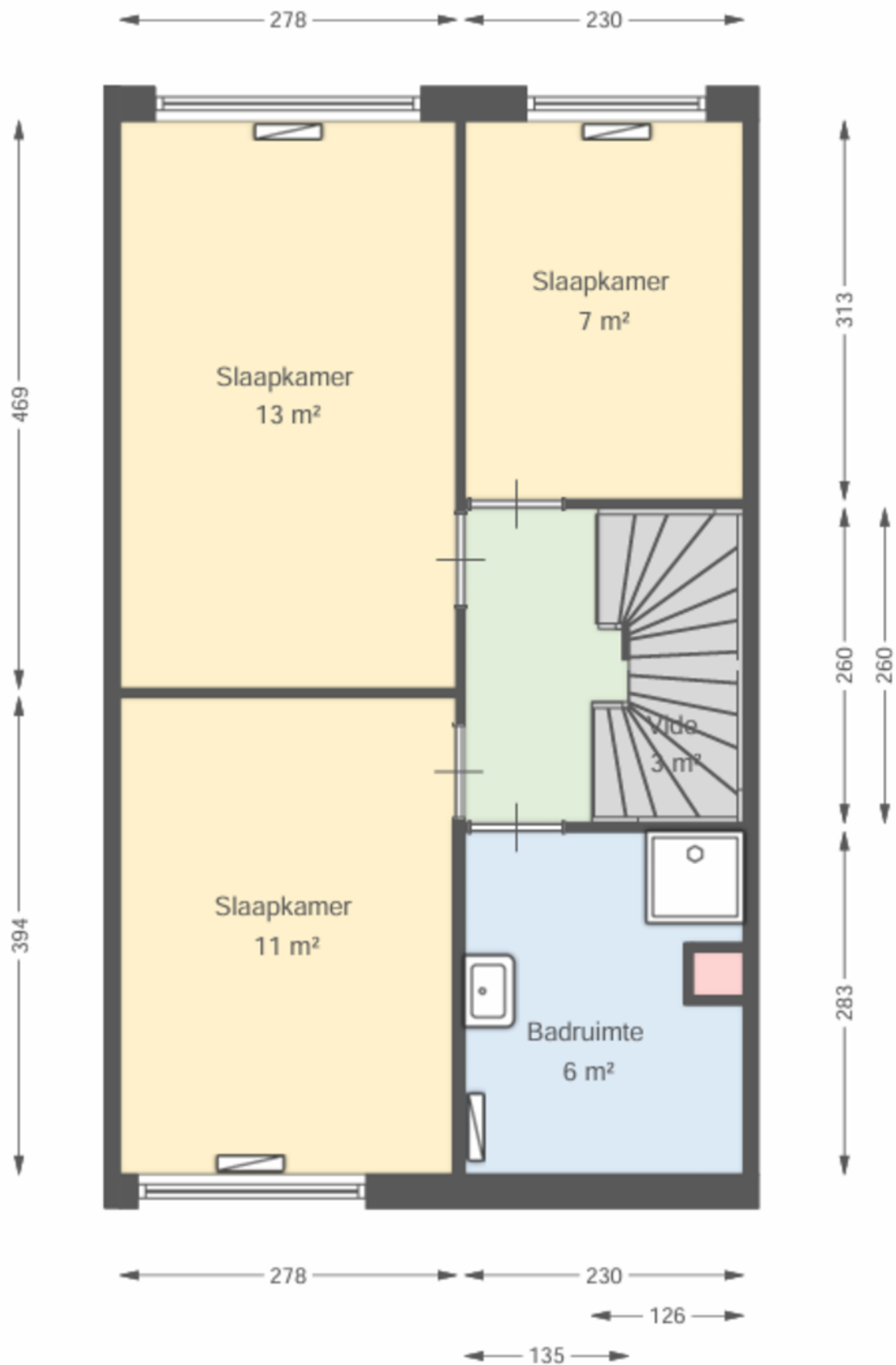




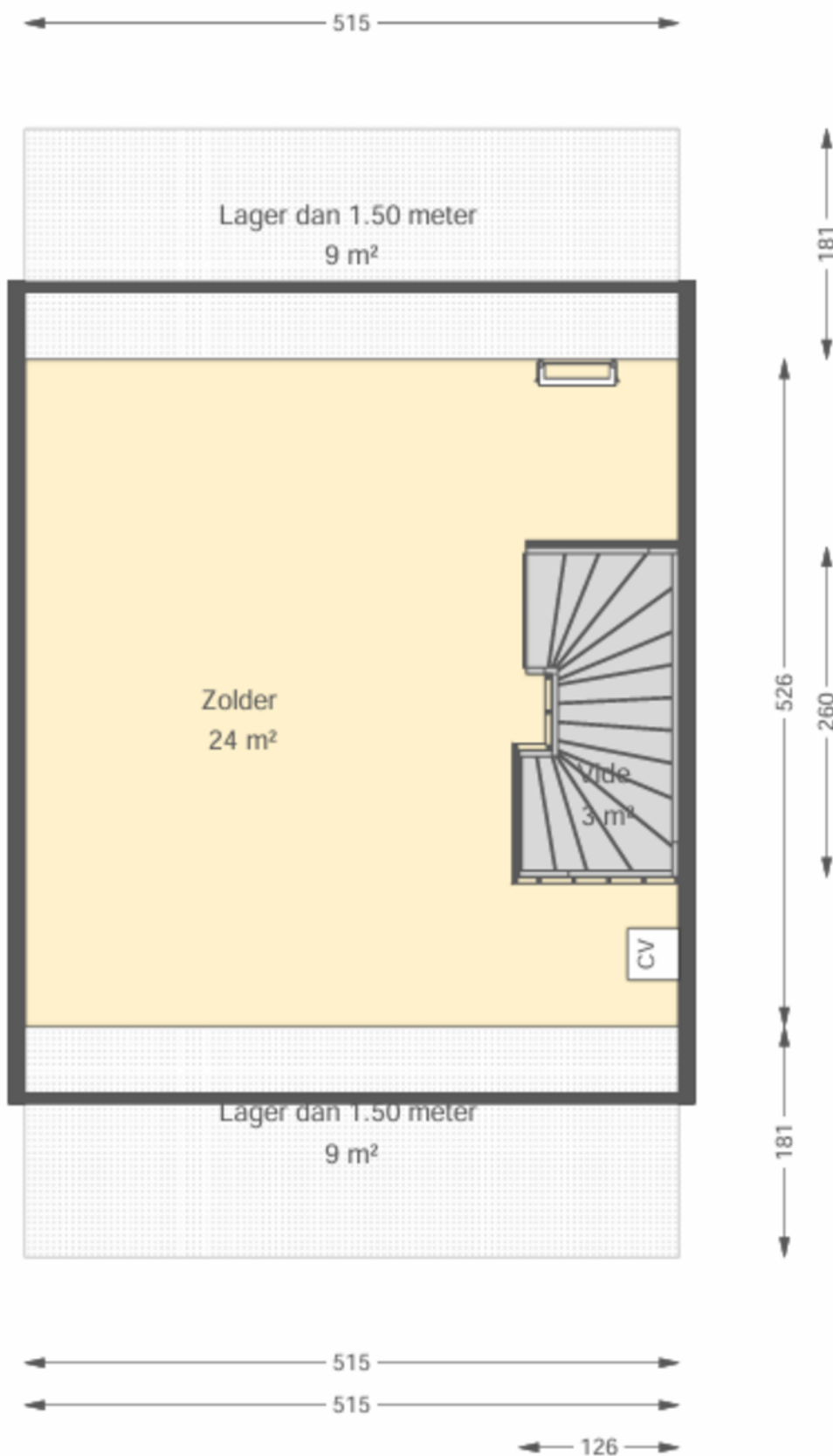
PLATTEGROND



PLATTEGROND

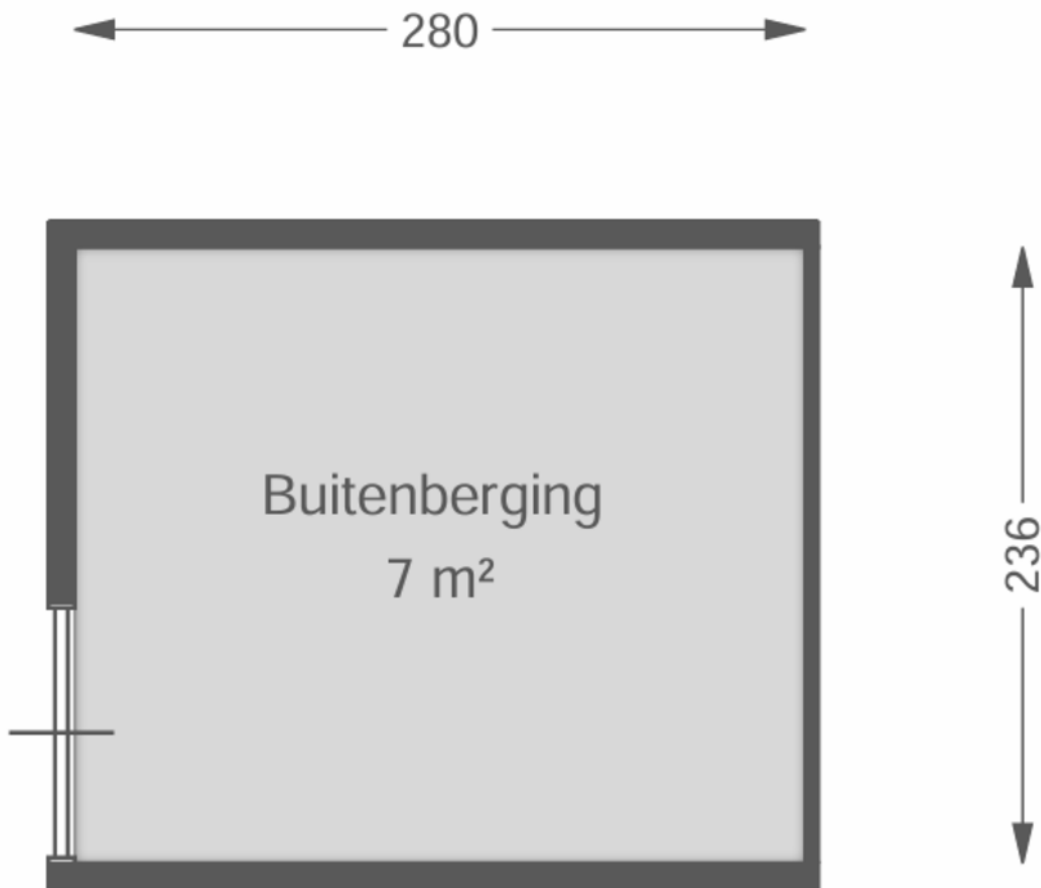


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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 geen 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!

