



## **Hermelijn 27, 2693 EG 's-Gravenzande**

**Vraagprijs € 699.000,- k.k.**

Janssen & van Oosten Makelaardij  
Sand-Ambachtstraat 47  
2691 BL, 'S-GRAVENZANDE  
Tel: 0174-417474  
Fax: 0174-418742  
E-mail: [info@janssen-vanoosten.nl](mailto:info@janssen-vanoosten.nl)  
[www.janssen-vanoosten.nl](http://www.janssen-vanoosten.nl)

## Omschrijving

Aan een autovrij, groen hofje in 's-Gravenzande ligt deze moderne en opvallend brede tussenwoning met eigen parkeerplaats, vier slaapkamers, een royale zolder en een zonnige tuin aan water gelegen op het zuiden.

De woning is gebouwd in 2020, uitstekend onderhouden en instap klaar. Dankzij de brede beukmaat van 5.75 meter voelt elke ruimte in huis extra ruim aan, van de lichte woonkamer en open keuken tot de drie slaapkamers op de 1e verdieping en de hoge zolderkamer (circa. 3,7 meter nokhoogte). De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing en aangesloten op het warmtenet van HVC. Dat betekent gasloos wonen, lage energielast en energielabel A.

De ligging is bijzonder; aan de voorzijde kijkt u uit op een ruim, gedeeld hof met veel groen en speelruimte. Op loopafstand vindt u de Plas van Alle Winden en een natuurzone met wandelroutes en een natuurspeeltuin, ideaal voor gezinnen, wandelaars en hondenbezitters. Daarbij woont u op korte fietsafstand van zowel het centrum van 's-Gravenzande als van Naaldwijk, én dichtbij de duinen en het strand.

### Indeling

Entree/hal van de woning. Hier bevinden zich de garderobe, meterkast, een moderne toiletruimte en de trapopgang naar de 1e verdieping.

Aan de voorzijde treft u de moderne open keuken in U opstelling met bartafel en een praktische indeling. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, vriezer, koelkast en vaatwasmachine.

De woonkamer is tuingericht en biedt veel lichtinval via de schuifpui naar de achtertuin. De afwerking is uitstekend, een plavuizen vloer in houtlook, glad gestuukt plafond met inbouwverlichting en een gladde, neutrale wandafwerking. De zonnige achtertuin is onderhoudsarm aangelegd, grotendeels bestraat en gelegen op het zuiden. De gehele begane grond beschikt over vloerverwarming.

### 1e verdieping

Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en het aparte toilet. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waaronder de ruime hoofdslaapkamer met Frans balkon. Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer (ook met Frans balkon), evenals de badkamer. Alle kamers zijn verzorgd afgewerkt met een mooie pvc vloer.

De badkamer is ruim opgezet en uitgevoerd in een warme zand/beige kleurstelling. Voorzien van een inloofdouche, ligbad, wastafelmeubel en handdoek radiator. Ook de 1e verdieping is geheel voorzien van vloerverwarming.

### 2e verdieping

De tweede verdieping is praktisch ingedeeld en heeft een nokhoogte van circa. 3,7 meter. De overloop biedt toegang tot een afgesloten wasruimte en een zeer riante slaapkamer met zowel een smalle, speelse dakkapel aan de voorzijde als een brede dakkapel aan de achterzijde.

Ook deze verdieping is geheel v.v. een pvc vloer.

Kortom; verhuisdozen uitpakken en genieten maar! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar het zelf.

### Algemene kenmerken

- \* woonoppervlakte circa 154 m<sup>2</sup>
- \* gelegen aan een rustig, groen hofje zonder autoverkeer
- \* perceel 102 m<sup>2</sup> eigen grond
- \* eigen parkeerplaats op het parkeerterrein naast de woningen
- \* ruime berging aan de voorzijde van de woning

**Janssen & van Oosten Makelaardij**

**Sand-Ambachtstraat 47**

**2691 BL, 'S-GRAVENZANDE**

**Tel: 0174-417474**

**Fax: 0174-418742**

**E-mail: [info@janssen-vanoosten.nl](mailto:info@janssen-vanoosten.nl)**

**[www.janssen-vanoosten.nl](http://www.janssen-vanoosten.nl)**

- \* volledig gasloze woning (aangesloten op stadsverwarming warmtenet HVC)
- \* energielabel A, HR++ beglazing en volledige isolatie
- \* elektrisch bedienbaar zonnescerm aan de achtergevel
- \* 1e verdieping v.v. elektrisch bedienbare rolluiken
- \* domotica systeem E-net in de gehele woning
- \* op loopafstand van natuurgebied 'Plas van Alle Winden' en ecozone met speeltuin;
- \* op fietsafstand van strand, duinen, Naaldwijk en centrum 's-Gravenzande;
- \* het binnenterrein van het hofje is gezamenlijk eigendom van alle omwonenden. Voor het onderhoud hiervan is een VVE opgericht met een maandelijkse bijdrage van € 36,07.
- \* oplevering in overleg.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Janssen & van Oosten Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

## Kenmerken

|                                 |                                    |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 699.000,00                     |
| Soort                           | : Woonhuis                         |
| Type woning                     | : Tussenwoning                     |
| Aantal kamers                   | : 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning                   | : 550 m <sup>3</sup>               |
| Perceel oppervlakte             | : 102 m <sup>2</sup>               |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 154 m <sup>2</sup>               |
| Soort woning                    | : Herenhuis                        |
| Bouwjaar                        | : 2020                             |
| Ligging                         | : In woonwijk, vrij uitzicht       |
| Tuin                            | : Achtertuin                       |
| Hoofdtuin                       | : Achtertuin 36 m <sup>2</sup>     |
| Garage                          | : Parkeerplaats, geen garage       |
| Energie label                   | : A                                |
| Verwarming                      | : Stadsverwarming                  |
| Isolatie                        | : Volledig geïsoleerd              |
| Voorzieningen                   | : Mechanische ventilatie           |

## Locatie

Hermelijn 27  
2693 EG 'S-GRAVENZANDE



Janssen & van Oosten Makelaardij  
Sand-Ambachtstraat 47  
2691 BL, 'S-GRAVENZANDE  
Tel: 0174-417474  
Fax: 0174-418742  
E-mail: [info@janssen-vanoosten.nl](mailto:info@janssen-vanoosten.nl)  
[www.janssen-vanoosten.nl](http://www.janssen-vanoosten.nl)

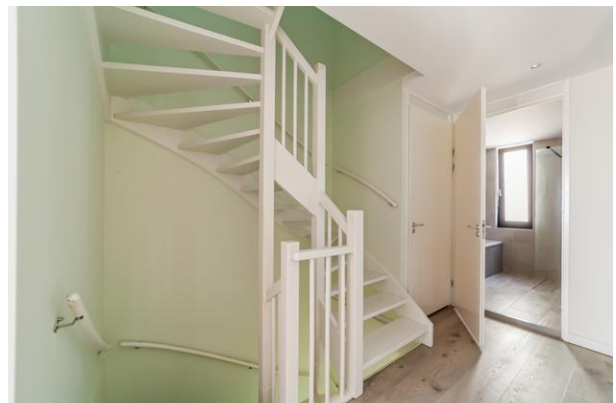
## Foto's



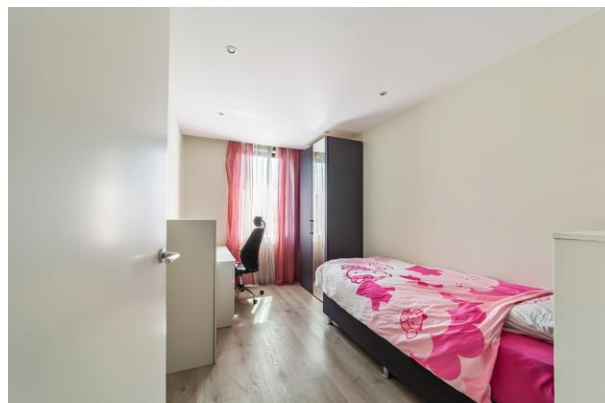
## Foto's



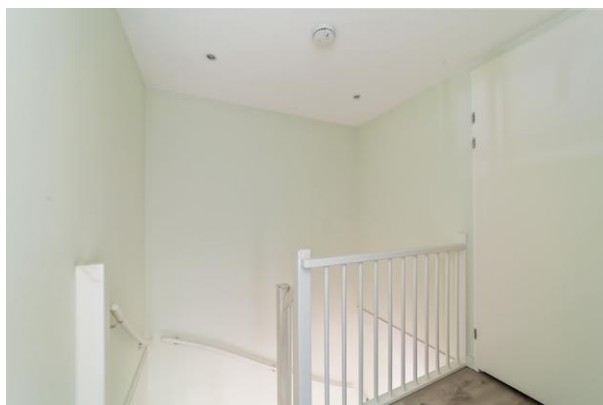
## Foto's



## Foto's



## Foto's



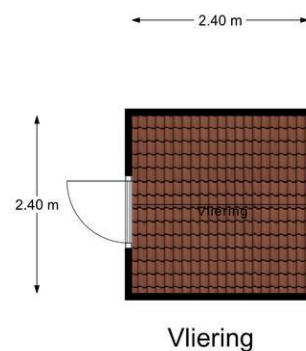
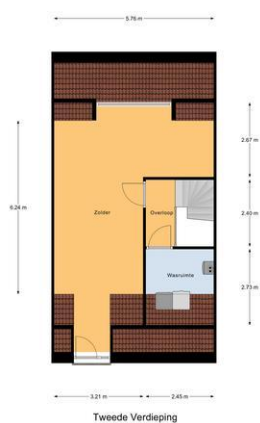
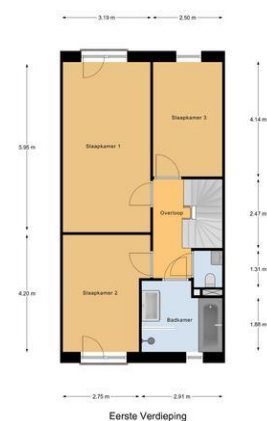
## Foto's



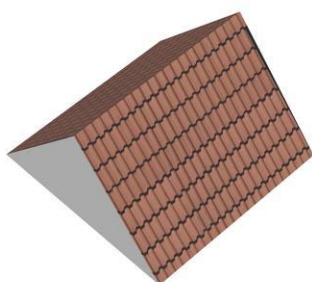
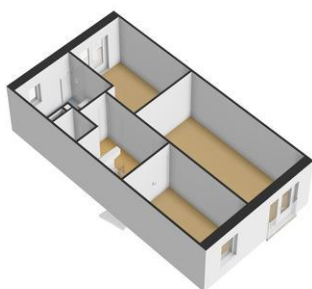
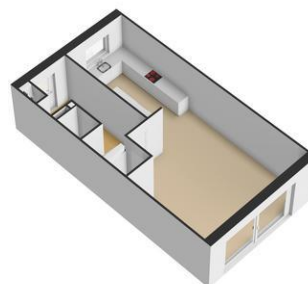
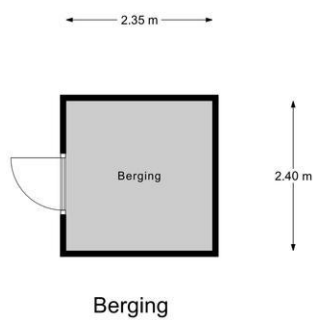
## Foto's



Begane Grond Tuin



## Foto's



Geachte mevrouw, mijnheer,

Allereerst hartelijk dank voor uw bezichtiging en uw belangstelling voor dit pand.  
Naar aanleiding van deze bezichtiging zijn er een paar mogelijkheden:

1. Dit is het pand wat het meest aansluit bij uw wensen en verlangens.  
Wij adviseren u nogmaals een afspraak te maken voor een bezichtiging, om zodoende een wel overwogen beslissing te nemen.

Dan is het misschien ook verstandig een aankoopmakelaar in te schakelen die u kan begeleiden bij de aankoop.

2. Het pand is niet wat u zoekt, bij nader inzien valt het tegen, de verwachtingen waren misschien iets te hoog gespannen, het voldoet niet aan uw wensen en verlangens.  
Jammer maar niet getreurd er komen absoluut andere woningen voorbij die wel aansluiten bij hetgeen u zoekt.

Wij kunnen u echter wel helpen met de zoektocht naar die woning die mogelijk wel aansluit bij uw wensen en verlangens.

Meer weten, neem contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

Janssen & van Oosten Makelaardij B.V.  
Sand-Ambachtstraat 47  
2691 BL 's-Gravenzande

telefoon: 0174-417474  
email : [info@janssen-vanoosten.nl](mailto:info@janssen-vanoosten.nl)