



## Vaargeul 17 - Hellevoetsluis

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Huysvisie, Makelaar Anno Nu  
Turfkade 17  
3231 AR, BRIELLE  
Tel: 0181-409000  
E-mail: [info@huysvisie.nl](mailto:info@huysvisie.nl)  
Website: [www.huysvisie.nl](http://www.huysvisie.nl)



VBO  MAKELAAR

## Omschrijving

Deze verzorgde tussenwoning combineert een moderne afwerking met een praktische indeling en een sfeervolle achtertuin. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een prachtige open keuken uit 2024 met kookeiland, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een royale zolderruimte die multifunctioneel te gebruiken is als slaapkamer of werkruimte. Ook op het gebied van duurzaamheid zijn er fijne voorzieningen, waaronder 8 zonnepanelen uit 2025 en nagenoeg volledig kunststof kozijnen met HR glas. De fraai aangelegde achtertuin met een houten pergola maakt het geheel compleet!

De woning is gelegen in een prettige woonomgeving in Hellevoetsluis, op loopafstand van het Haringvliet. Hier kun je heerlijk wandelen en fietsen langs het water en genieten van prachtige vergezichten. Daarnaast zijn diverse dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten, in de omgeving aanwezig. Ook het centrum van Hellevoetsluis en de uitvalswegen richting omliggende plaatsen zijn goed bereikbaar.

### Indeling

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. De hal is sfeervol afgewerkt met een combinatie van behang en een vloer in visgraatmotief, die is doorgelegd naar de woonkamer en keuken. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een staand toilet.

Vanuit de hal geeft een moderne zwarte deur met glas toegang tot de woonkamer. De lichte, tuingerichte woonkamer is een fijne plek om te ontspannen en biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek. Dankzij de brede raampartij aan de achterzijde valt er prettig daglicht naar binnen. De woonkamer is modern afgewerkt met onder andere een fraaie wandafwerking, decoratieve houten wandpanelen en een zwevend televisiemeubel. Daarnaast is er een praktische vaste kast aanwezig voor extra bergruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de prachtige open keuken, die in 2024 is vernieuwd. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en vormt dankzij het royale kookeiland een echte blikvanger. Het kookeiland is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde downdraftafzuiging en een ruim werkblad dat tevens dienstdoet als gezellige eetbar. De wandopstelling beschikt over een spoelbak, koel-/vriescombinatie, combimagnetron en vaatwasmachine. De combinatie van het kookeiland en de wandopstelling zorgt voor volop werk- en opbergruimte.

De gehele begane grond vormt een sfeervol en samenhangend geheel, waarbij de open indeling zorgt voor een prettige verbinding tussen de keuken en de woonkamer.

### 1e verdieping

Via de trap in de hal bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn drie slaapkamers, de badkamer en een praktische vaste kast bereikbaar. De verdieping is grotendeels afgewerkt met een lichte laminaatvloer.

De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt voldoende plaats aan een tweepersoonsbed en bijpassend meubilair. De kamer is sfeervol ingericht met een combinatie van groene en warme aardetinten en beschikt over een brede raampartij die zorgt voor een prettige lichtinval.

De tweede slaapkamer is eveneens aan de achterzijde gelegen en is momenteel ingericht als kleedkamer. Dankzij de praktische afmetingen is deze kamer ook uitstekend te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer. Ook deze kamer heeft een prettig formaat en is momenteel ingericht als sportkamer. Uiteraard kan deze ruimte naar eigen wens worden ingericht.

De badkamer is aan de voorzijde gelegen en uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De ruimte is voorzien van een ruime inloofdouche met glazen douchewand, een wastafelmeubel met opbergladen, een spiegelkast en een designradiator. Een raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheden.

#### 2e verdieping

Via een vaste trap bereik je de royale zolderverdieping. Deze verdieping is momenteel ingericht als slaapkamer in combinatie met een werkruimte. De zichtbare houten balken geven de ruimte een sfeervol karakter, terwijl het dakraam voor natuurlijke lichtinval zorgt.

Door de ruime opzet zijn er diverse indelingsmogelijkheden. Zo is er voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een thuiswerkplek, maar kan de verdieping uiteraard ook volledig als slaapkamer, hobbyruimte of werkkamer worden gebruikt.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de opstelplaats van de cv-ketel, de aansluitingen voor de wasmachine en droger en praktische bergruimte achter de knieschotten.

#### Tuin

De achtertuin is fraai en onderhoudsvriendelijk aangelegd en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De tuin is ingericht met grote grijze terrastegels, een gedeelte kunstgras en verhoogde plantenbakken met diverse groene beplanting. Hierdoor is een sfeervolle combinatie ontstaan van strakke materialen en natuurlijke elementen.

Achter in de tuin bevindt zich een royale houten pergola met een verhoogd houten terras. Hier is een gezellige loungehoek gecreëerd, waar je heerlijk kunt ontspannen of met familie en vrienden kunt genieten van lange avonden buiten. De pergola is bovendien voorzien van sfeervolle verlichting, waardoor het ook in de avonduren een heerlijke plek is om te verblijven. Dankzij de verschillende zitmogelijkheden is er altijd wel een fijn plekje in de tuin te vinden.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een aangebouwde stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap en overige spullen.

#### Algemeen

Bouwjaar 1980

Inhoud 365m<sup>3</sup>

113m<sup>2</sup> eigen grond

De kozijnen zijn nagenoeg volledig uitgevoerd in kunststof en voorzien van HR glas.

De woning wordt verwarmd middels een cv-combiketel met radiatoren (merk: Remeha, bouwjaar: 2021). Deze cv-combi levert ook het warme water in de woning.

8 zonnepanelen van 450Wp per paneel (2025, eigendom).



Oplevering in overleg.

Bij woningen welke gebouwd zijn voor en tijdens 1980 zal er een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1993 zal er ook een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

**Huysvisie, Makelaar Anno Nu**  
Turfkade 17  
3231 AR, BRIELLE  
Tel: 0181-409000  
E-mail: [info@huysvisie.nl](mailto:info@huysvisie.nl)  
Website: [www.huysvisie.nl](http://www.huysvisie.nl)



## Kenmerken

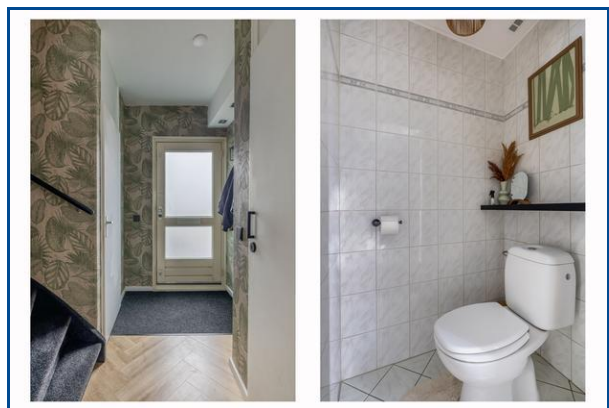
|                                 |                                         |
|---------------------------------|-----------------------------------------|
| Vraagprijs                      | € 375.000,- k.k.                        |
| Soort                           | Woonhuis                                |
| Type woning                     | Tussenwoning                            |
| Aantal kamers                   | 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)        |
| Inhoud woning                   | 365 m <sup>3</sup>                      |
| Perceel oppervlakte             | 113 m <sup>2</sup>                      |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 99 m <sup>2</sup>                       |
| Soort woning                    | Eengezinswoning                         |
| Bouwjaar                        | 1980                                    |
| Ligging                         | Aan rustige weg, in woonwijk            |
| Tuin                            | Achtertuint, voortuin 61 m <sup>2</sup> |
| Garage                          | Geen garage                             |
| Verwarming                      | C.V.-Ketel                              |
| CV Ketel type en bouwjaar       | Remeha 2021                             |
| Isolatie                        | Dubbel glas                             |

## Locatie

Vaargeul 17  
3224 CS HELLEVOETSLUIS



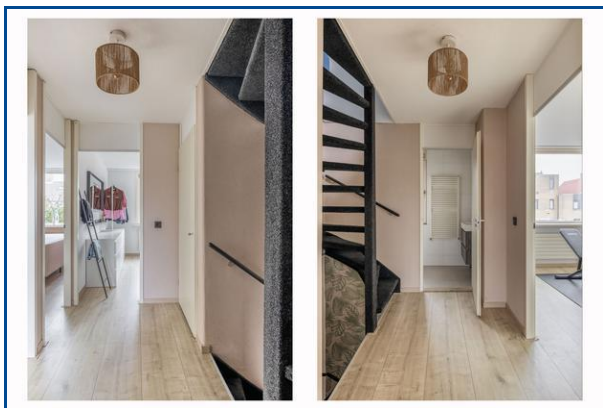
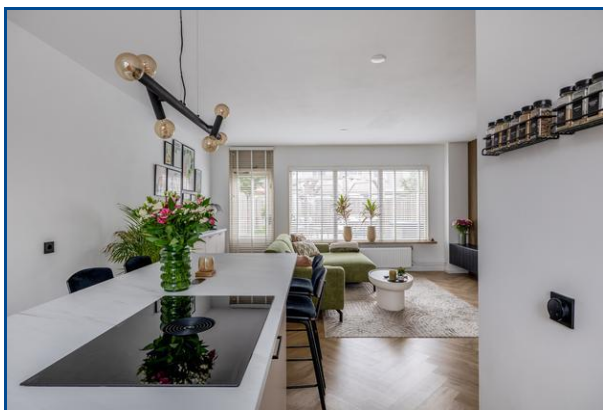
## Foto's



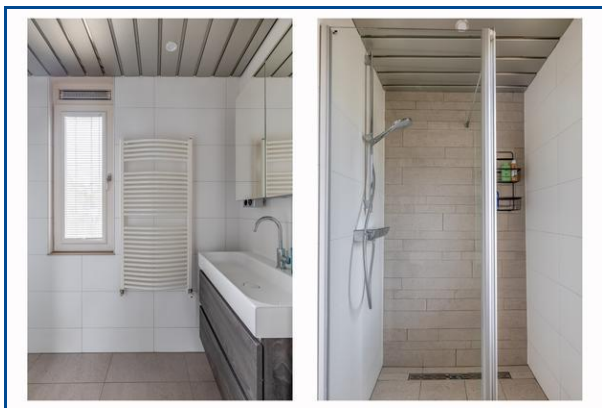
## Foto's



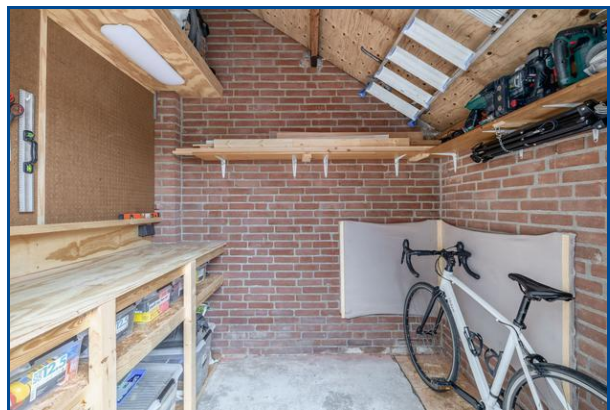
## Foto's



## Foto's



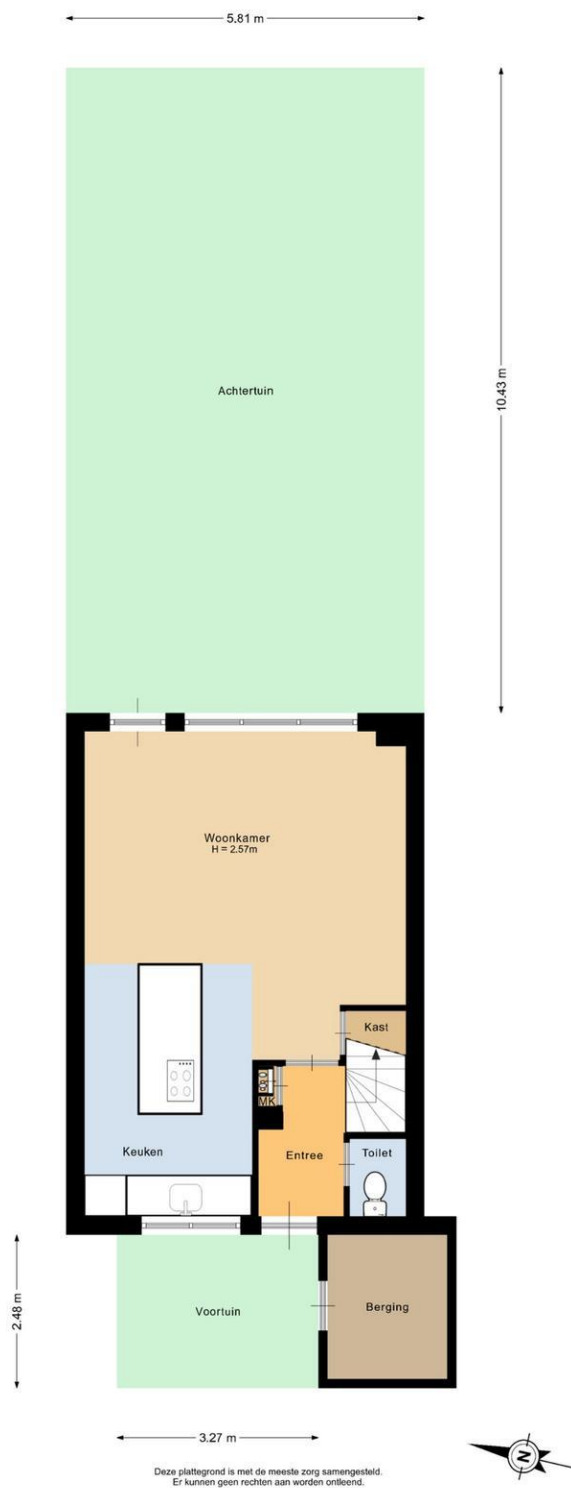
## Foto's



# Kadaster

| Kadastrale gegevens |                        |
|---------------------|------------------------|
| Adres               | Vaargeul 17            |
| Postcode / Plaats   | 3224 CS HELLEVOETSLUIS |
| Gemeente            | Hellevoetsluis         |
| Sectie / Perceel    | E / 1049               |
| Oppervlakte         | 113 m <sup>2</sup>     |
| Soort               | Volle eigendom         |



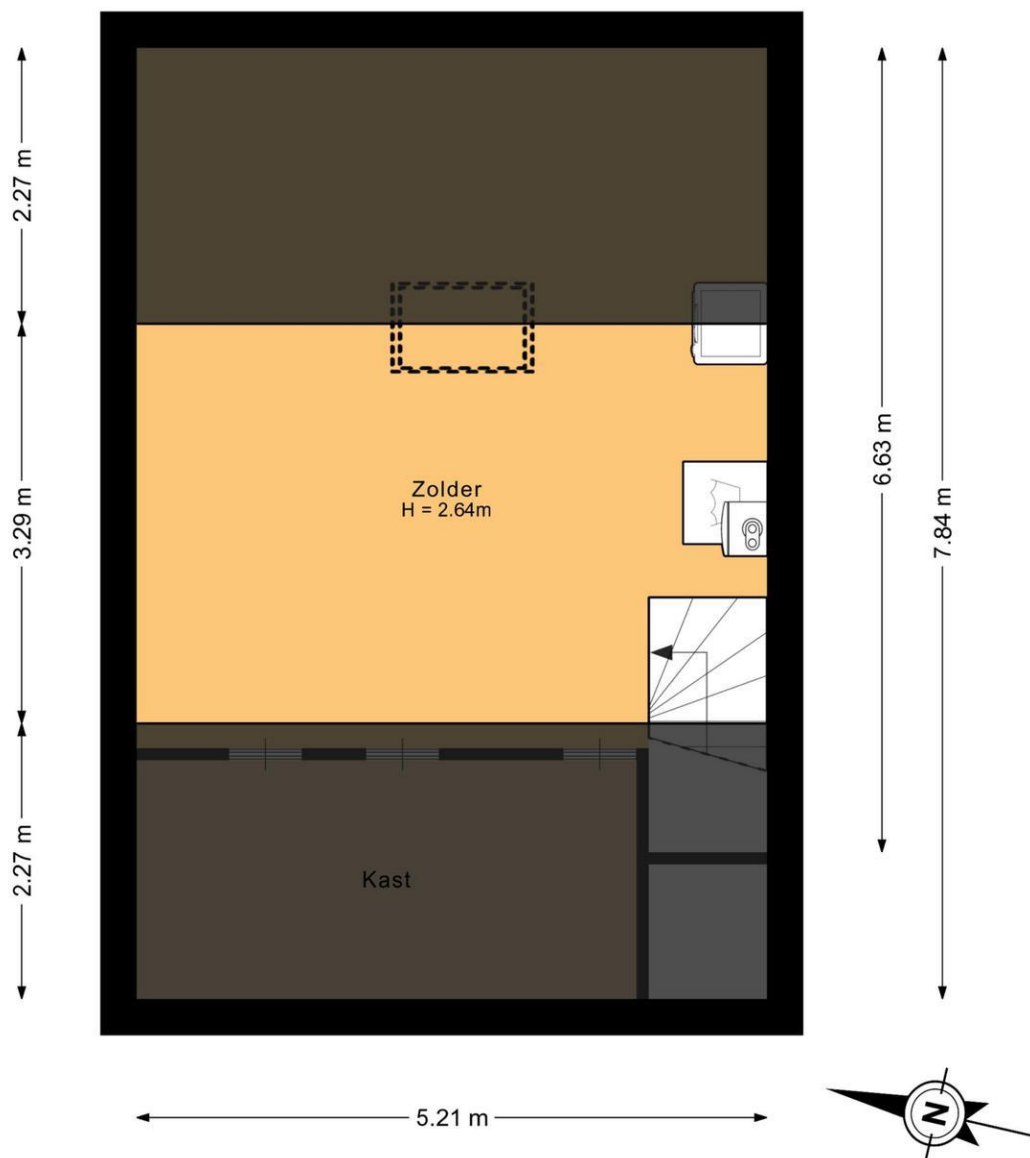




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.