



Prins Clausstraat 3, 2691 CR 's-Gravenzande

Vraagprijs € 749.000,- k.k.

Omschrijving

De Prins Clausstraat 3... een tot in de puntjes verzorgd familiehuis met onder meer een heerlijke achtertuin !

ALGEMEEN

De woning is uitgevoerd in drie bouwlagen en beschikt naast een riante living met open keuken over een vijftal royale slaapkamers, luxe badkamer en een aparte wasruimte.

Achter de woning is een heerlijke tuin gelegen met o.m. een lounge-gelegenheid, berging en achteringang.

Met een royale woonoppervlakte van ca. 160 m² biedt het uiteraard de mogelijkheid tot een traditionele invulling doch ook een woon/werk, woon/praktijk of kangoeroe functie behoort tot de mogelijkheden.

Parkeren kan geschieden op eigen terrein aan de voorzijde waar ruimte is voor twee auto's.

De woning verkeert in een uitstekende staat van onderhoud waarbij ook ruim aandacht is besteedt aan het aspect van duurzaamheid en energiezuinigheid.

De afwerking is eigentijds en zal zeker aanspreken bij de beoogde doelgroep.

Kortom.... een turn-key woning, direct klaar voor de volgende bewoners.

LIVING

Door de later gerealiseerde uitbouw op de begane grond is een aanmerkelijke vergroting van de woonoppervlakte ontstaan. Resultaat is een heerlijk ruime en sfeervolle living waarbij de grote raampartij zorgt voor een prettige daglichttoetreding en een groene visuele verbinding naar de achtertuin, toegankelijk via twee openslaande deuren.

PRAKTIJK/KANTOOR

De voormalige garage, gelegen aan de voorzijde is in 2018 compleet getransformeerd tot een hoogwaardige praktijkruimte.

Onder meer voorzien van een nieuwe pui met grote raampartij, pantry met warm- en koud water, kastenwand en extra bergruimte op de entresol.

Deze ruimte kent een multifunctioneel karakter waarbij kan worden gedacht aan het huidige gebruik als praktijk-/kantoorruimte doch ook een slaapkamer met bijbehorend sanitair is op eenvoudige wijze te realiseren.

De ruimte heeft bovendien een aparte toegang.

TUIN

De representatieve en groene voortuin is mede ingericht ten behoeve van de parkeerfunctie voor twee auto's.

Aan de achterzijde ligt een riante- en goed aangelegde tuin van ca. 15 meter diep met een heerlijke zonligging (Z - ZW).

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een fijn terras. Achterin de tuin vinden we nog een heerlijke loungegelegenheid met aansluitend een royale, praktische berging met achteringang.

Perfect voor het drukke, dagelijkse gezinsleven.

Kortom... een heerlijke tuin, goed voor vele uren buitenplezier.

KEUKEN

HOOGENRAAD NVM MAKELAARS

Haagweg 177

2281 AJ, RIJSWIJK

Tel: 070 399 36 34

E-mail: secretariaat@hoogenraad.nl

www.hoogenraad.nl



Deze is gelegen aan de voorzijde van de woning en kent een semi-open verbinding met de living.

De keuken is compleet en luxe uitgevoerd met een werk/spoelgedeelte aan de raamzijde, een kookeiland met aangrenzende eetbar alsmede een kastenwand met inbouwapparatuur.

De apparatuur bestaat o.m. uit een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel- en aparte vrieskast en een vaatwasser.

Koelkast, vriezer en combi-oven dateren uit 2022.

SANITAIR

Op de 1e etage bevindt zich een riante en luxe uitgevoerde badkamer.

Deze bevat een groot formaat whirlpool, inlooptdouche, dubbele wastafel en een apart toilet (wandcloset).

Op de begane grond bevindt zich een apart toilet, eveneens luxe uitgevoerd met wandcloset en fontein.

SLAAPKAMERS

De woning beschikt in principe over een vijftal slaapkamers.

Drie op de eerst etage en één op de tweede etage.

Desgewenst kan de praktijk-/kantoorruimte op de begane grond ook worden toegerust als slaapkamer.

Tevens bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van een extra slaapkamer op de 2e etage.

Alle genoemde slaapkamers zijn royaal van afmeting en uitstekend afgewerkt.

OVERIGE RUMTEN

De multifunctionele overloop geeft toegang tot een royale slaapkamer, alsmede een praktische wasruimte met wastafel, aansluitingen voor wasmachine en droger en ruime opbergmogelijkheden.

OVERIGE BUITENRUIMTE

Op de 1e etage bevindt zich aan de achterzijde een terras gelegen over de gehele breedte.

ONDERHOUD en DUURZAAMHEID

- energielabel A
- cv-combiketel, bouwjaar 2018
- vloerverwarming op de begane grond via C.V. installatie
- elektrische vloerverwarming in de badkamer
- uitgebreide elektrische installatie
- dakpannen vernieuwd in 2022
- dak geïsoleerd in 2022
- dakgoot vernieuwd in 2018
- gevels gereinigd in 2017 en 2018
- vloer en bodem kruipruimte geïsoleerd in 2018
- geheel voorzien van isolerende beglazing middels HR glas
- 10-tal zonnepanelen met piekbelasting van 300Wp, geplaatst in 2018
- overheaddeur voormalige garage vervangen door houten pui met beglazing in 2018
- tuinaanleg 2022

PARKEREN

Voor de woning is een tweetal privé parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein.

In de directe omgeving is ruime- en kosteloze parkeergelegenheid aan de openbare weg.

HOOGENRAAD NVM MAKELAARS

Haagweg 177

2281 AJ, RIJSWIJK

Tel: 070 399 36 34

E-mail: secretariaat@hoogenraad.nl

www.hoogenraad.nl



LOCATIE

Deze kan worden omschreven als rustig en kindvriendelijk.

Het voorzieningenniveau is bijzonder hoog met o.m. het gezellige centrum van 's-Gravenzande met haar winkels, supermarkten en horecagelegenheden op korte loop-/fietsafstand.

Diverse school-, sport- en recreatiefaciliteiten alsmede strand en zee zijn eveneens gemakkelijk per fiets bereikbaar.

ALGEMENE INFORMATIE

- bouwjaar 1972
- gelegen op eigen grond
- woonoppervlak 159,7 m²
- oplevering in nader overleg

INTERESSE ?

Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Haaglanden vindt u op Funda.

Kenmerken

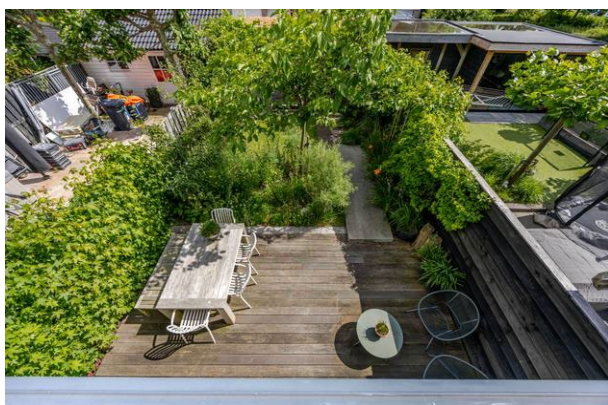
Vraagprijs	: € 749.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 584 m ³
Perceel oppervlakte	: 226 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 160 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1972
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 73 m ²
Garage	: Parkeerplaats, geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
C.V.-ketel	: Nefit Proline NXT (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Locatie

Prins Clausstraat 3
2691 CR 'S-GRAVENZANDE



Foto's



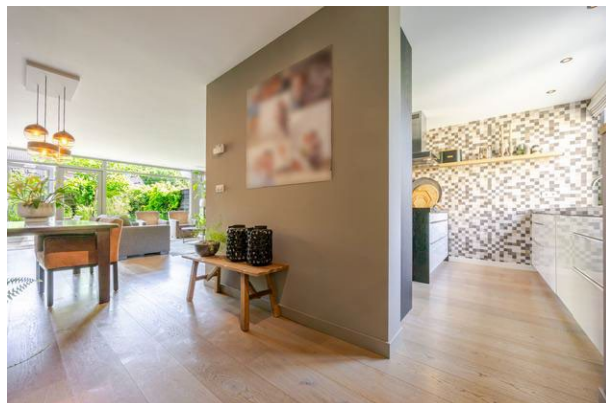
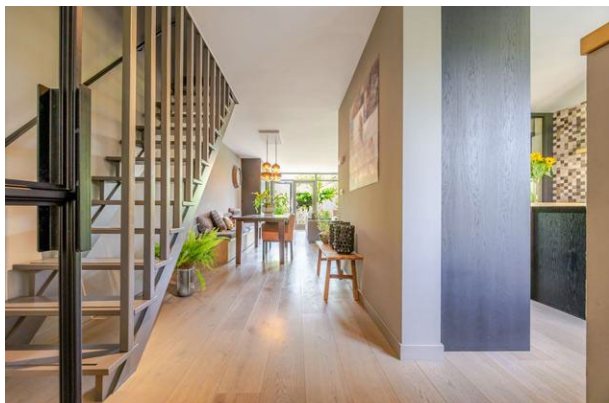
Foto's



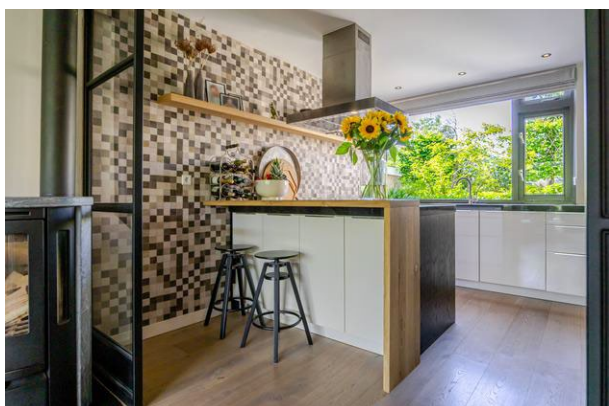
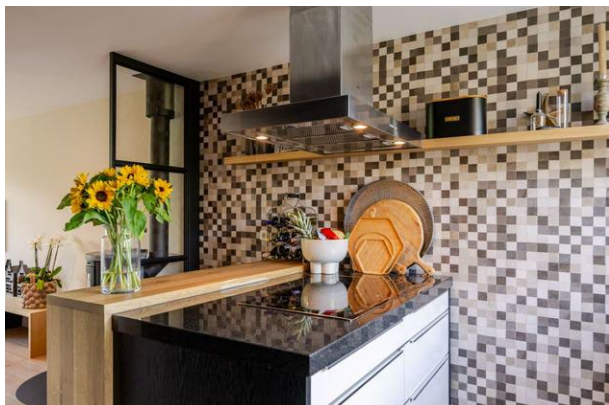
Foto's



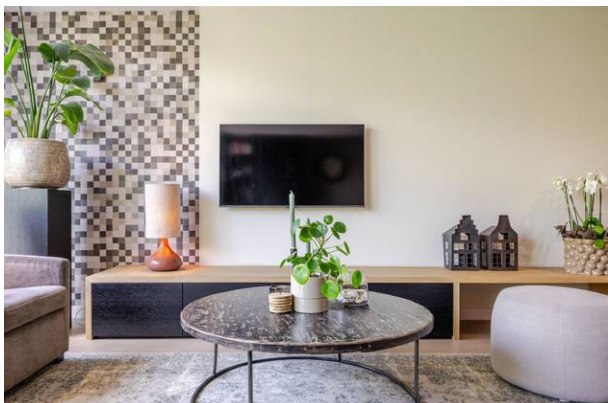
Foto's



Foto's



Foto's



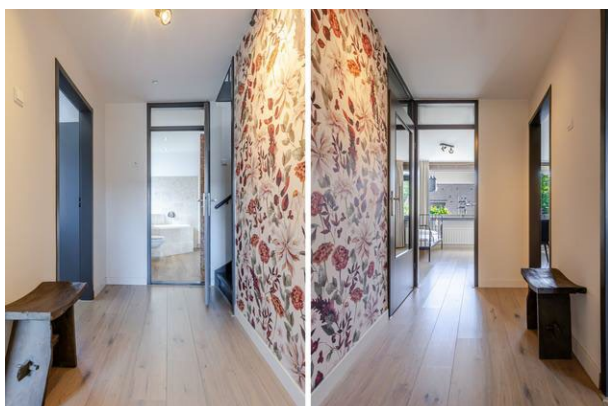
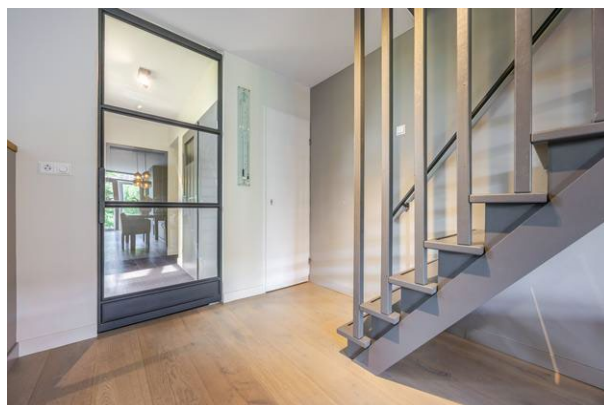
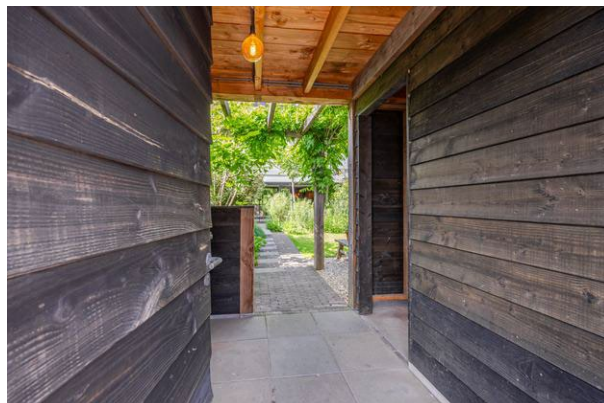
Foto's



Foto's



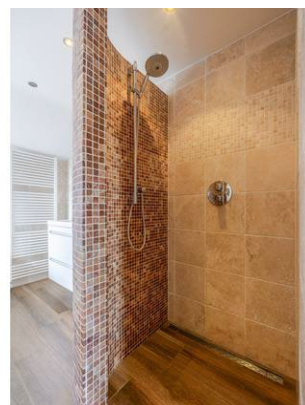
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



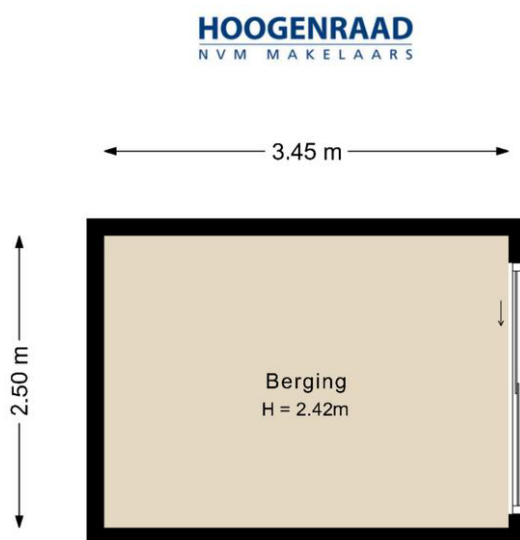
Prins Clausstraat 3 - 's- Gravenzande
Begane Grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



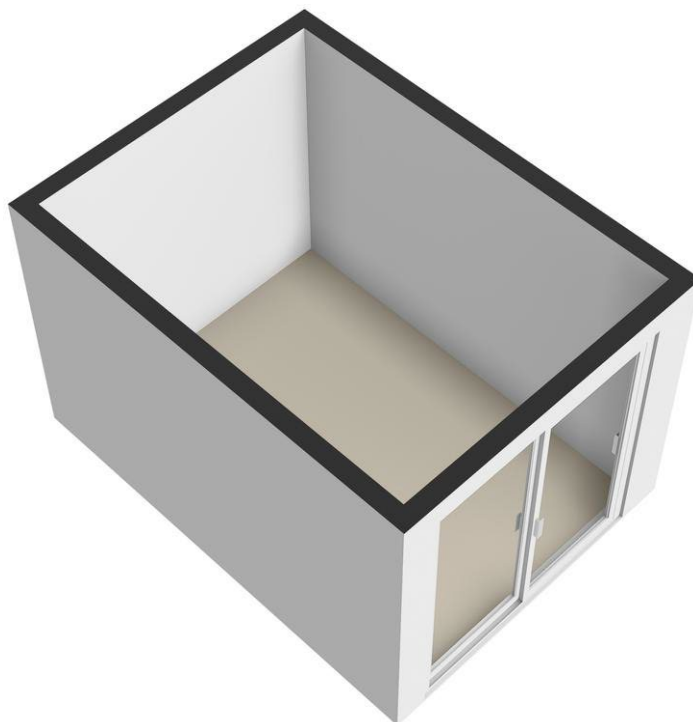
Plattegrond



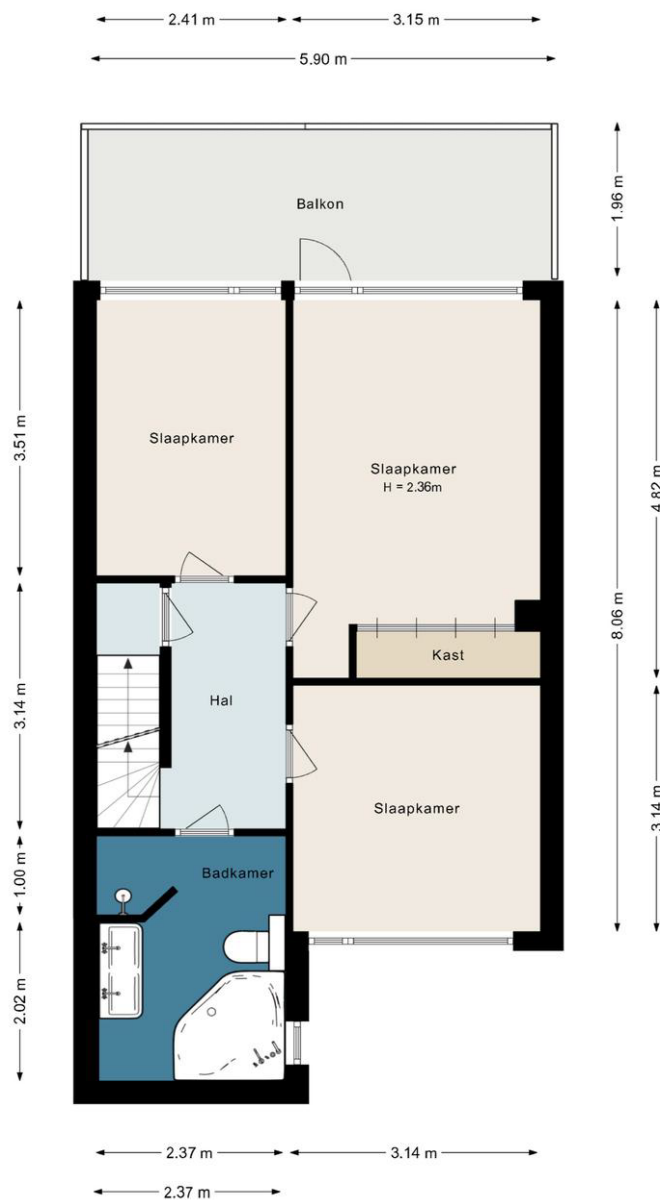
Prins Clausstraat 3 - 's- Gravenzande Berging

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



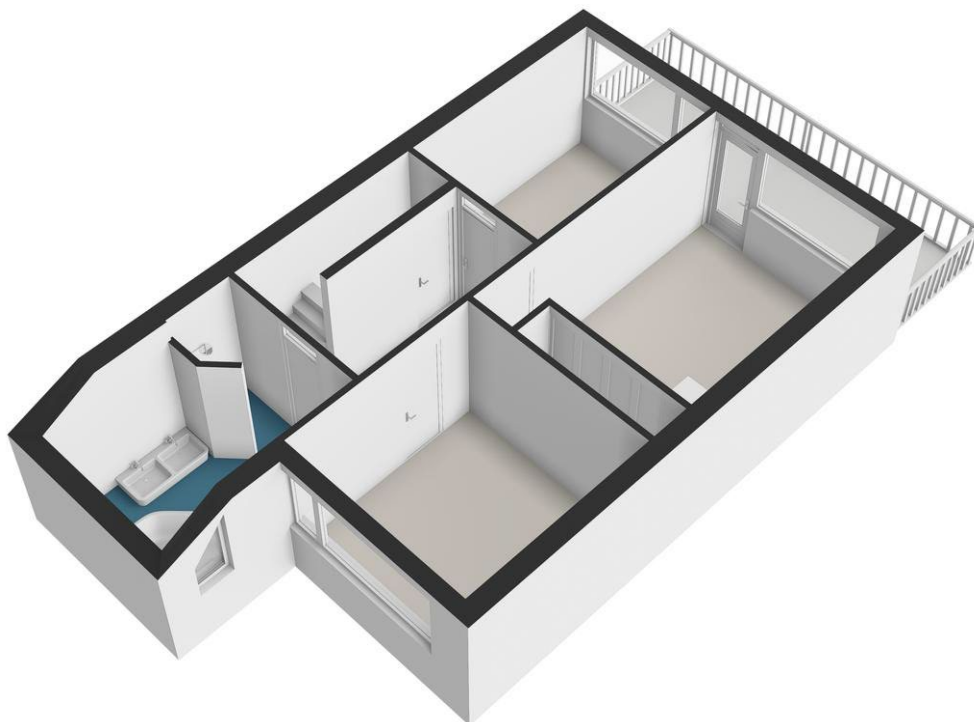
Plattegrond



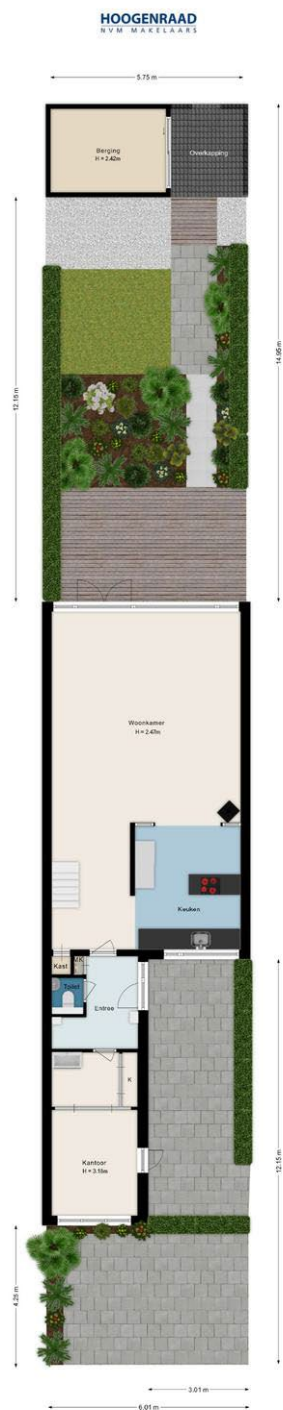
**Prins Clausstraat 3 - 's- Gravenzande
Eerste Verdieping**

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



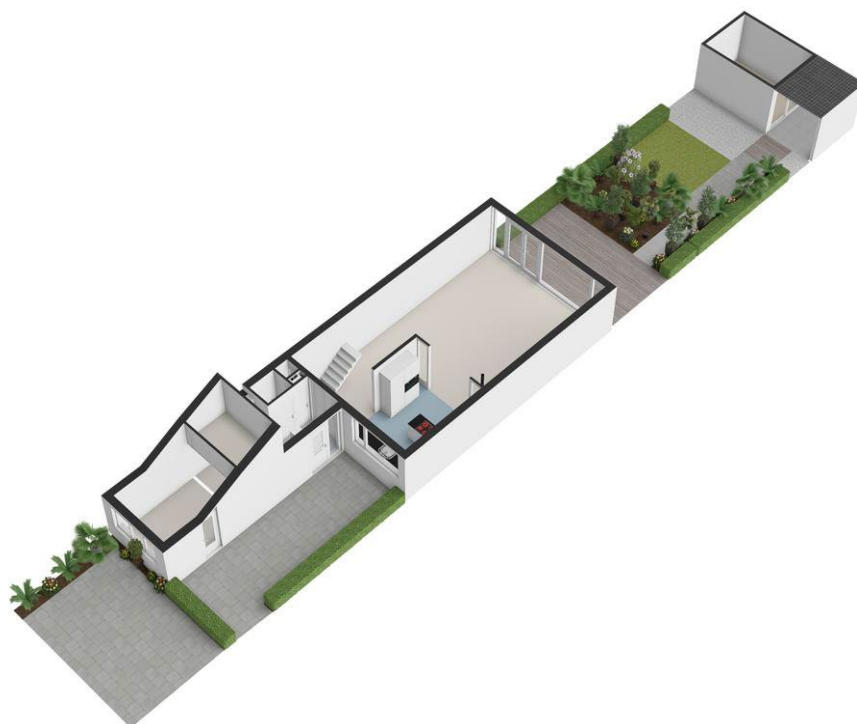
Plattegrond



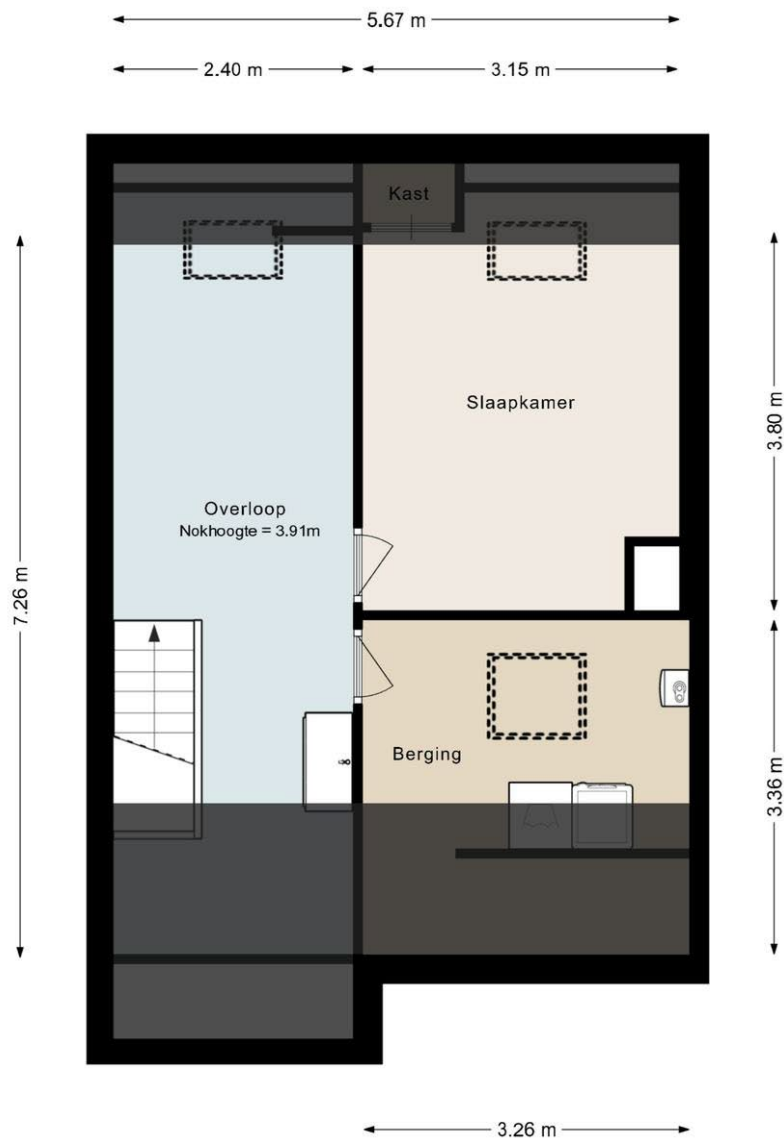
**Prins Clausstraat 3 - 's- Gravenzande
Situatie**

Die plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond



Prins Clausstraat 3 - 's- Gravenzande Tweede Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



«Hoogenraad NVM Makelaars»

U kiest natuurlijk voor een betrouwbare makelaar met verstand van zaken. Van onroerend goed, van de regio en van de markt. Maar u kiest ook voor meerwaarde. In de vorm van een persoonlijke en betrokken aanpak bijvoorbeeld.

Hoogenraad NVM Makelaars is zo'n makelaarskantoor. Met waardevolle kennis en ervaring die verder dan een eeuw teruggaat. Hoogenraad is namelijk in 1903 opgericht. Ondanks deze lange historie zijn wij een jong kantoor. En dan doelen we niet alleen op de gemiddelde leeftijd van onze medewerkers. Met jong bedoelen we vooral onze frisse aanpak die gekenmerkt wordt door openheid, klantgerichtheid en betrokkenheid.

Wellicht kent u ons kantoor uit eerdere contacten of transacties. Nadere toelichting is dan wellicht overbodig. Mocht dit echter niet het geval zijn en heeft u behoefte aan referenties? Dan verwijzen wij u graag naar de beoordelingenpagina van Funda en onze eigen website.

Natuurlijk bent u ook op ons kantoor van harte welkom! Hoogenraad NVM Makelaars is gevestigd in het voormalig Postkantoor van Rijswijk aan de Haagweg 177.