

WONEN BEDRIJVEN HYPOTHEKEN

RP

al meer dan 50 jaar

TE KOOP

NAALDWIJKSEWEG 103
'S-GRAVENZANDE

RIJNPOORT

MAKELAARS VOOR
WOON- EN WERKDROMEN

rijnpoort.nl



KENMERKEN

NAALDWIJKSEWEG 103
'S-GRAVENZANDE

Bouwjaar:	**1881**
Soort:	**Villa**
Slaapkamers:	**7**
Inhoud:	**1018 m³**
Woonoppervlakte:	**279 m²**
Perceeloppervlakte:	**657 m²**
Overige inpandige ruimte:	**5 m²**
Externe bergruimte:	**22 m²**
Verwarming:	**C.v.-ketel**
Isolatie:	**Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas**
Energielabel:	**A**
Tuin ligging:	**Rondom**

OMSCHRIJVING

NAALDWIJKSEWEG 103
'S-GRAVENZANDE

Naaldwijkseweg 103 in 's-Gravenzande is zo'n woning die je niet vaak te koop ziet komen. Een karakteristieke, stijlvolle en vrijstaande woning met een rijke historie, verrassend veel ruimte en een schitterende, groene tuin rondom. Oorspronkelijk gebouwd in 1881 en door de jaren heen met zorg en aandacht verbouwd, is hier een bijzonder fraaie combinatie ontstaan van authentieke charme en modern wooncomfort. Met maar liefst zeven ruime slaapkamers, meerdere badkamers, een royale leefkeuken, prachtige historische details en energielabel A is dit een huis dat zowel in uitstraling als in mogelijkheden bijzonder is.

De ligging, vrijwel direct tegen het centrum van 's-Gravenzande, maakt het plaatje compleet. Tegelijkertijd voelt de woning dankzij de riante tuin rondom als een oase van rust en privacy. Achter de karakteristieke gevel gaat bovendien een verrassend ruim en licht interieur schuil. De woning deed in het verleden dienst als doktherspraktijk, wat nog altijd terug te zien is in de royale maatvoering en de veelzijdige indeling. Of je nu op zoek bent naar een heerlijk ruim familiehuis, een combinatie van wonen en werken of simpelweg een woning met karakter en ruimte: hier zijn volop mogelijkheden.

Via de groene voortuin en het sierlijke hekwerk bereik je de entree. Eenmaal binnen valt direct de sfeer van de woning op.

Een absolute blikvanger is het prachtige trappenhuis. De royale trapopgang vormt het hart van de woning en zorgt voor een indrukwekkende verbinding tussen de verschillende woonlagen. De hoge ruimtelijkheid en doorkijk richting het plafond versterken het bijzondere karakter van het huis.

De sfeervolle woonkamer is vanuit de hal bereikbaar via authentieke openslaande deuren en vormt een prachtige, lichte leefruimte. Dankzij de grote raampartijen valt hier volop daglicht naar binnen. Het strak gestucte plafond is afgewerkt met stijlvolle sierlijsten en subtiel geïntegreerde spotjes, waardoor de klassieke sfeer van de woning op fraaie wijze wordt gecombineerd met een eigentijdse uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle eetkeuken, een heerlijke plek waar koken en samenzijn op natuurlijke wijze samenkomen. Het royale kookeiland vormt het hart van de ruimte en nodigt uit tot uitgebreid koken en gezellig tafelen. De keuken staat in directe verbinding met de sfeervolle eetkamer, waar volop ruimte is voor een grote eettafel en lange, gezellige diners. Vanuit de eetkamer geven openslaande deuren toegang tot de tuin. Dankzij deze fraaie verbinding vloeien binnen en buiten hier op vanzelfsprekende wijze in elkaar over.

De begane grond is ruim opgezet. Zo is er een wasruimte en beschikt deze verdieping over een ruime slaapkamer met een directe doorloop naar de badkamer. Ideaal als gelijkvloerse slaapen badverdieping, maar natuurlijk ook uitstekend te gebruiken als werkkamer, hobbyruimte of gastenverblijf.

De eerste verdieping is rondom het bijzondere trappenhuis georganiseerd en badverdieping, maar natuurlijk ook uitstekend te gebruiken als werkkamer, hobbyruimte of gastenverblijf.

De eerste verdieping is rondom het bijzondere trappenhuis georganiseerd en biedt opnieuw volop ruimte. Een van de kamers is momenteel ingericht als kantoor en beschikt over prachtige originele glas-in-lood schuifdeuren. Deze ruimte is royaal van formaat en heeft dankzij de historische details een unieke uitstraling. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met Frans balkon. Aan de achterzijde ligt een goede slaapkamer met een vaste kast en wastafel. Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een nette badkamer met douche, toilet en wastafel.

De tweede verdieping verrast opnieuw met de hoeveelheid ruimte en hoogte. De grote overloop biedt diverse mogelijkheden en geeft toegang tot drie ruime slaapkamers. Dankzij maar liefst acht dakkapellen op deze verdieping zijn de kamers prettig licht en ruimtelijk. Er is tevens een aparte ruimte met de opstelplaats van de cv-ketel. De verdieping leent zich bovendien uitstekend voor verschillende indelingsmogelijkheden, afhankelijk van de wensen van de nieuwe bewoners.

Maar misschien wel één van de grootste verrassingen van deze woning bevindt zich buiten. Rondom het huis ligt een riante, volwassen en met veel groen aangelegde tuin. Volwassen bomen, verschillende terrassen en veel privacy zorgen voor een heerlijke buitenruimte waar op ieder moment van de dag wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden is.

De tuin heeft een sfeervol en groen karakter en beschikt bovendien over een kasje. Een plek om uitgebreid te tafelen, kinderen te laten spelen, te tuinieren of simpelweg in alle rust van het groen te genieten.

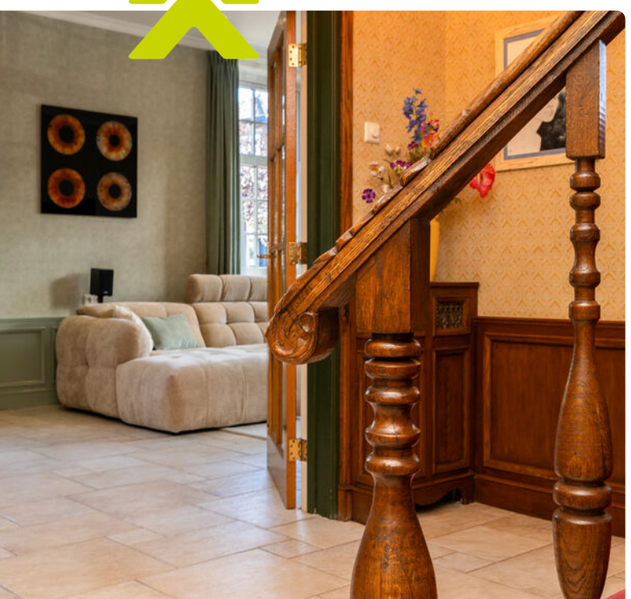
In de tuin staat daarnaast een karakteristieke garage die qua uitstraling prachtig aansluit bij de woning. Ook de oprit biedt ruimte voor meerdere auto's. De combinatie van de vrijstaande ligging, de riante tuin en de centrale ligging maakt deze plek bijzonder veelzijdig.

De woning is in de loop der jaren op belangrijke punten gemoderniseerd en verkeert in goede staat van onderhoud. Zo zijn grotendeels kunststof kozijnen toegepast, liggen er 18 zonnepanelen met een totaal vermogen van 7020 wp en beschikt de woning inmiddels over energielabel A. Daarmee zijn de authentieke uitstraling en het karakter van weleer op een mooie manier gecombineerd met hedendaags comfort.

Ook de ligging is bijzonder aantrekkelijk. Vanuit de woning wandel je zo naar het gezellige centrum van 's-Gravenzande, met winkels, supermarkten, restaurants en andere voorzieningen. Scholen, sportfaciliteiten en het Oranjepark bevinden zich eveneens dichtbij. En voor een dagje strand of een wandeling door de duinen fiets je eenvoudig richting de kust. Dankzij de gunstige ligging zijn bovendien de belangrijkste uitvalswegen goed bereikbaar.

Sommige woningen zijn vooral praktisch. Andere woningen hebben vooral uitstraling. En heel soms komt alles samen: karakter, ruimte, comfort, privacy en een prachtige tuin.!















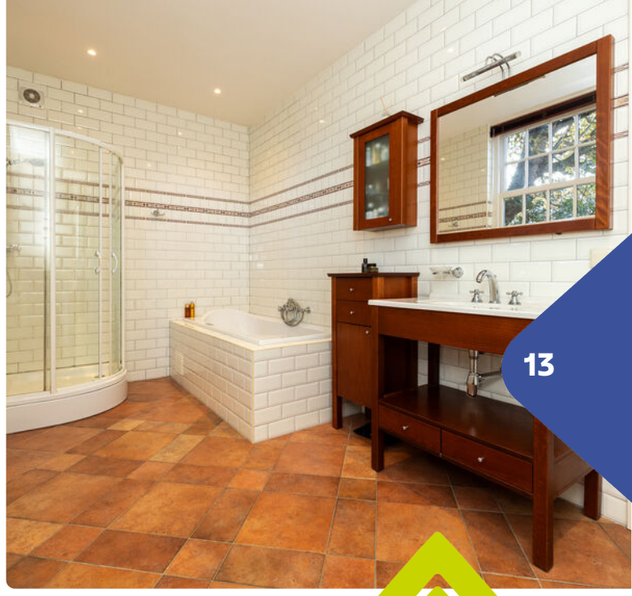










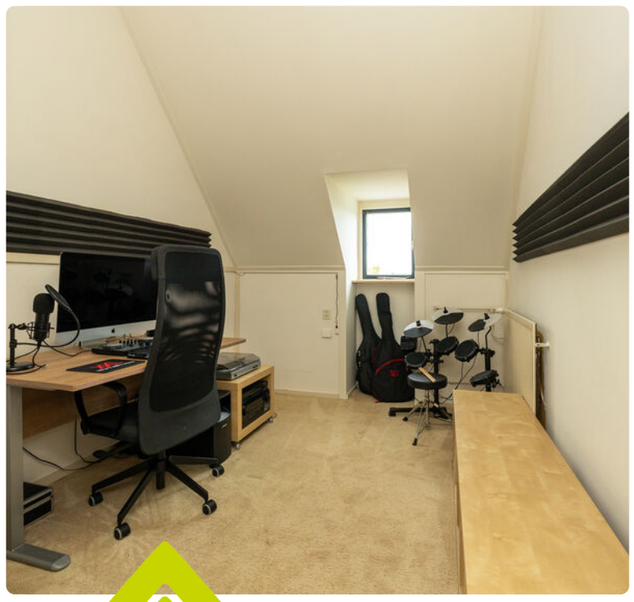






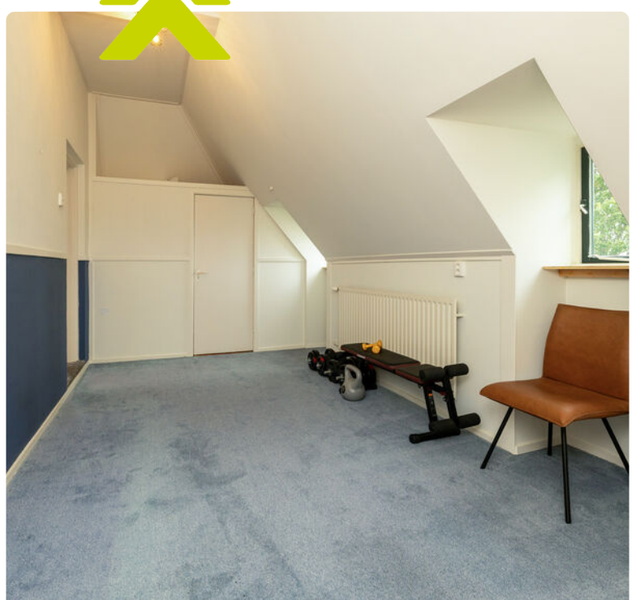






















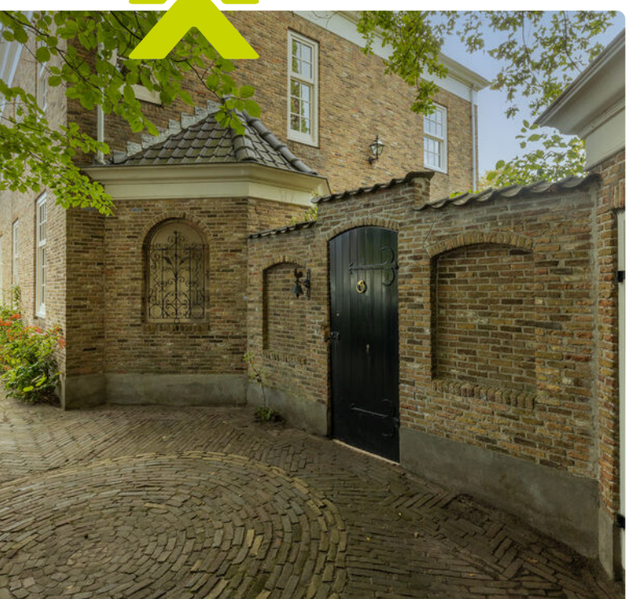














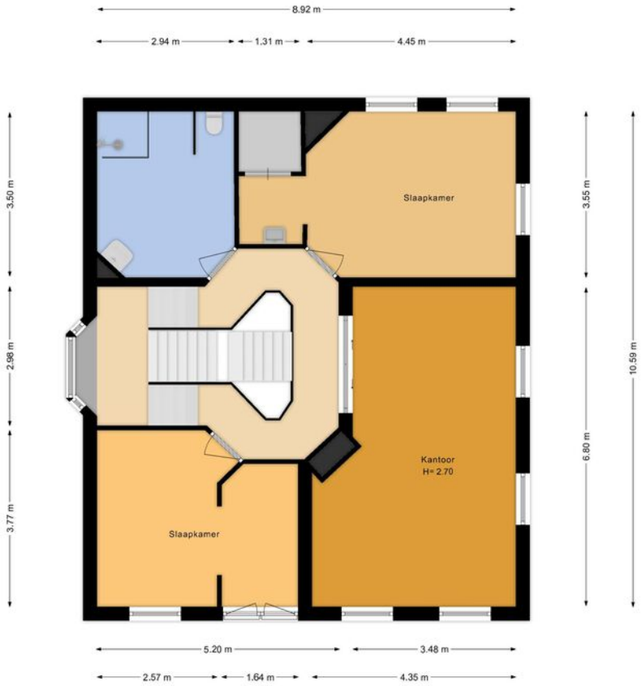
PLATTEGRONDEN

Begane grond



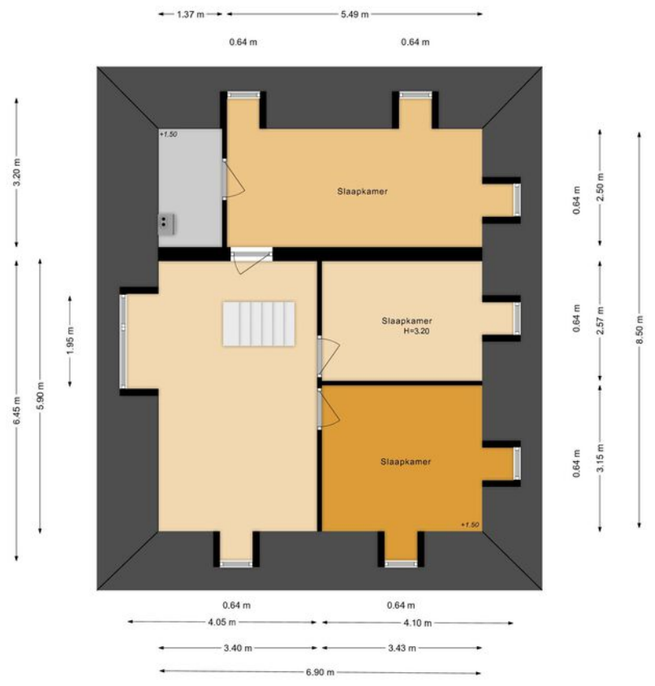
PLATTEGRONDEN

1e verdieping



PLATTEGRONDEN

2e verdieping



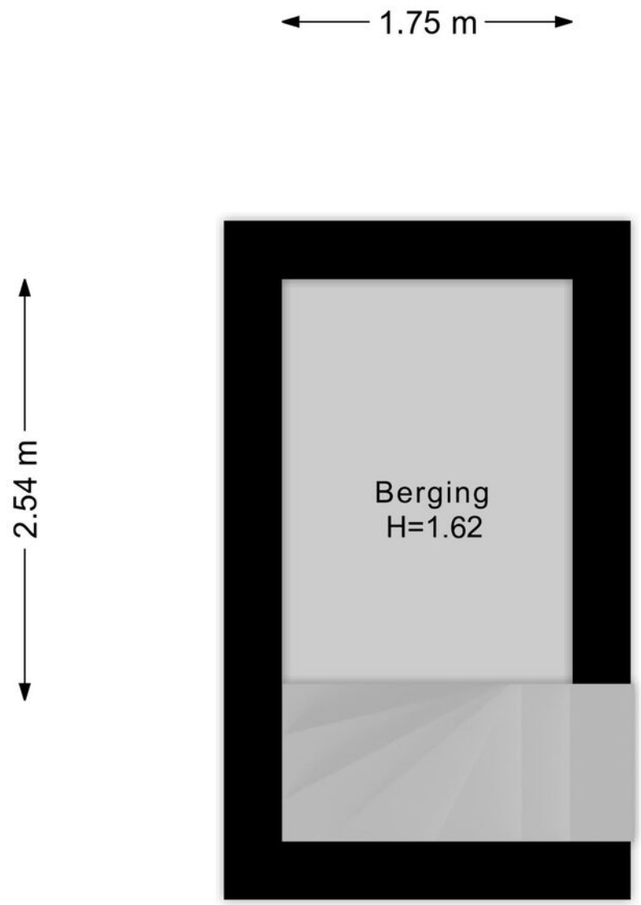
PLATTEGRONDEN

Perceel



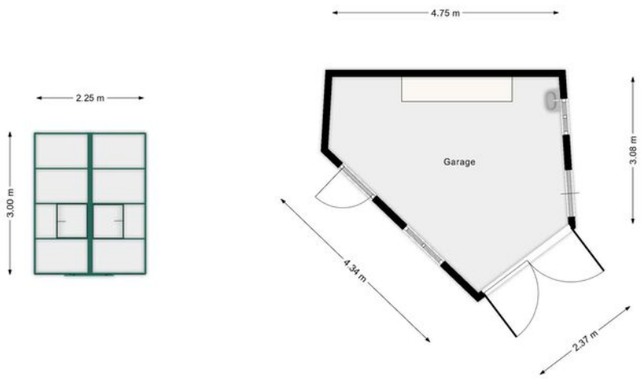
PLATTEGRONDEN

Berging



PLATTEGRONDEN

Garage



KADASTRALE

KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenzande
Sectie L
Perceel 7076

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

OVERIGE INFORMATIE

Bijzonderheden om rekening mee te houden bij het kopen van een woning:

Schriftelijkheidsvereiste

Een koopovereenkomst komt tot stand als de door (kandidaat)koper en verkoper gemaakte afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een koopovereenkomst en deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit betekent dat er tot dat moment door een (kandidaat)koper geen juridische rechten ontleend kunnen worden aan een uitgebracht bod c.q. mondelinge overeenkomst. Nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend heeft een koper nog recht op de 3 dagen wettelijke bedenktijd.

Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst worden de afspraken tussen de koper en verkoper vastgelegd volgens de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de NVM. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van bouwkundige keuring) worden vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.

Wat houdt 'Kosten Koper' in?

Kosten Koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. Deze kosten zijn circa 6% van de koopsom (afhankelijk van de wijze van financiering). Onder de kosten voor de koper vallen de volgende kosten: Overdrachtsbelasting, notariskosten, kadasterkosten, financieringskosten en eventueel de kosten voor de aankoopmakelaar.

Oppervlakte maten

NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht,

is de opgegeven gebruiksoppervlakte indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW in onverminderd van kracht.

Ouderdomsclausule

Bij woningen van 20 jaar of ouder nemen wij een ouderdomsclausule met de daarbij behorende asbestclausule in de koopakte op. De tekst van deze clausule verstrekken wij u desgewenst. Het staat koper vrij om een bouwtechnische keuring inclusief asbestinventarisatie en een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Erfdienstbaarheid en bijzondere bepalingen

Aan de onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd en zijn opgenomen in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Verdere informatie

Van belang zijnde documentatie kunt u bij de makelaar opvragen. Te denken valt aan de vragenlijst welke door de verkopers is ingevuld over de huidige staat van de woning en aan informatie over de Vereniging van Eigenaars wanneer het een appartement betreft.

Voorbehouden

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, nog kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij, dan wel een door hem aangewezen deskundige, zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan indien gewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

RIJNPOORT
HET WESTELANDSE FULL SERVICE KANTOOR VOOR WONEN EN ONDERNEMEN



Rijnpoort is al meer dan 50 jaar thuis in het Westland. We kennen de regio, de markt en de mensen die hier wonen en ondernemen. Die lokale kennis combineren we met persoonlijke aandacht en heldere communicatie.

ALLES ONDER ÉÉN DAK

Een huis kopen, een bedrijfspand verkopen, starten met nieuwbouw of je financiële zaken goed regelen. Vaak hangt het één met het ander samen. Daarom kun je bij Rijnpoort terecht voor wonen, bedrijfsmatig vastgoed, nieuwbouw, hypotheken en verzekeringen. Met verschillende specialisten onder één dak houden we de lijnen kort en zorgen we dat alles op elkaar aansluit.

Of je nu een volgende stap zet met je woning, onderneming of financiële toekomst, je kunt rekenen op een betrokken team dat weet wat er speelt. Van wonen tot ondernemen en van vastgoed tot financieel advies. Bij Rijnpoort regelen we het samen, van begin tot eind.

Rijnpoort. Voor wonen en ondernemen in het Westland.

VOOR JOUW
WONING

VOOR JOUW
BEDRIJF

VOOR JOUW
HYPOTHEEK EN
VERZEKERING

Neem contact op of kom bij ons langs.

RIJNPOORT MAKELAARS
Heulweg 80, 2295 KH Kwintsheul
T. 0174-294 652 | **M.** info@rijnpoort.nl | **W.** www.rijnpoort.nl

RIJNPOORT

MAKELAARS VOOR
WOON- EN WERKDROMEN

VOOR JOUW WOON- EN WERKDROMEN

RIJNPOORT MAKELAARS
Heulweg 80, 2295 KH Kwintsheul
T. 0174-294 652
M. info@rijnpoort.nl
rijnpoort.nl

Meer informatie

Bijzonderheden om rekening mee te houden bij het kopen van een woning:

Schriftelijkheidsvereiste
Een koopovereenkomst komt tot stand als de door (kandidaat)koper en verkoper gemaakte afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een koopovereenkomst en deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit betekent dat er tot dat moment door een (kandidaat)koper geen juridische rechten ontleend kunnen worden aan een uitgebracht bod c.q. mondelinge overeenkomst. Nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend heeft een koper nog recht op de 3 dagen wettelijke bedenktijd.

Koopovereenkomst
In de koopovereenkomst worden de afspraken tussen de koper en verkoper vastgelegd volgends de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de NVM. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek of het opmaken van een bouwkundige keuring) worden vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.

Wat houdt 'Kosten Koper' in?
Kosten Koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. Deze kosten zijn circa 6% van de koopsom (afhankelijk van de wijze van financiering). Onder de kosten voor de koper vallen de volgende kosten: Overdrachtsbelasting, notariskosten, kadasterkosten, financieringskosten en eventueel de kosten voor de aankoopmakelaar.

Oppervlakte maten
NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven gebruiksoppervlakte indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW in onverminderd van kracht.