

**Alles
in huis!**



Sluiswachterstraat 11, 'S-GRAVENZANDE

Vraagprijs € 790.000 k.k.

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

NVM makelaar in het Westland

Helm & Heus Makelaars, gevestigd in 's Gravenzande, heeft als missie om een betrouwbare en professionele partner te zijn in de woningmarkt van het Westland. We bieden onze klanten een persoonlijke benadering en deskundige begeleiding bij de aan- en verkoop van woningen. Met meer dan 30 jaar ervaring combineren we lokale expertise met innovatieve technologieën, waardoor we woningen effectief onder de aandacht brengen en de juiste kopers en verkopers met elkaar verbinden. Ons doel is om het gehele proces soepel te laten verlopen, zodat onze klanten met vertrouwen de juiste keuzes kunnen maken in hun woningreis.

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



WhatsApp +31 6 83990518



info@helmheus.nl

Sluiswachterstraat 11, 'S-GRAVENZANDE



Omschrijving

Ruimte, comfort en duurzaamheid komen samen in deze verrassend royale gezinswoning met vijf slaapkamers, een sfeervolle achtertuin en een heerlijke overkapping!

Welkom aan de Sluiswachterstraat 11 in 's-Gravenzande! Deze verzorgde en ruime woning heeft alles in huis voor wie comfortabel wil wonen. Met maar liefst circa 159 m² woonoppervlakte, een royale en lichte woonkamer, vijf slaapkamers, een complete badkamer en een fraai aangelegde achtertuin met vrijstaande berging en overkapping is dit een plek waar je je direct thuis voelt.

Ook op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning veel te bieden. Zo beschikt het huis over 11 zonnepanelen, HR++ beglazing, diverse isolatievoorzieningen en een cv-ketel uit 2024. De prettige indeling, het vele daglicht en de verzorgde afwerking maken het geheel compleet.

Nieuwsgierig geworden? We nemen je graag mee door de woning!

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de woonkamer, waar direct de royale afmetingen en prettige lichtinval opvallen.

De woonkamer is een heerlijke leefruimte met een open indeling en volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek en een ruime eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar de grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een prachtige verbinding met de tuin. Op mooie dagen zet je de deuren open en lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over.



De eethoek bevindt zich in het uitgebouwde gedeelte aan de zijkant van de woning. Hier is meer dan voldoende ruimte voor een royale eettafel, ideaal voor lange diners, gezellige avonden met vrienden of het dagelijkse gezinsleven. De open verbinding met de woonkamer zorgt voor een ruimtelijk en aangenaam geheel.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, die praktisch is ingericht en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Dankzij de opstelling is er volop werk- en bergruimte aanwezig en sta je tijdens het koken in direct contact met de rest van de leefruimte.

Tuin

Een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten en gezellig samen te komen!

Via de openslaande deuren in de woonkamer stap je de fraai aangelegde achtertuin in. De combinatie van sierbestrating, groene borders, een gazon en diverse beplanting zorgt voor een sfeervol en verzorgd geheel. Er is volop ruimte voor een comfortabele loungeset en een gezellige eettafel, zodat je op verschillende manieren van het buitenleven kunt genieten.

Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle houten overkapping, die rondom de vrijstaande stenen berging is gerealiseerd. De overkapping biedt een heerlijke beschutte plek om te ontspannen, gezellig samen te komen met vrienden of tot in de late uurtjes van het buitenleven te genieten. De houten afwerking geeft het geheel een warme en uitnodigende uitstraling.

De vrijstaande stenen berging biedt volop praktische bergruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen. Daarnaast is er ruimte voor het plaatsen van een werkbank, waardoor de berging ook uitstekend geschikt is voor de handige klusser.

Of je nu wilt genieten van een rustig kopje koffie, een gezellige barbecue met vrienden of een ontspannen avond onder de overkapping: deze tuin biedt alle ruimte om volop van het buitenleven te genieten!

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer.

De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Dankzij de ruime afmetingen is hier meer dan voldoende plaats voor een groot tweepersoonsbed en een uitgebreide kledingkast. De brede raampartij zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht.

Aan de voorzijde bevindt zich de tweede ruime slaapkamer. Ook deze kamer heeft prettige afmetingen en biedt volop mogelijkheden als comfortabele slaapkamer, kinderkamer of werkruimte.

De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en is uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of studeerkamer. De verschillende kamers maken deze verdieping bijzonder geschikt voor een gezin, waarbij iedereen zijn eigen plek heeft.

De complete badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met contrasterende donkere vloertegels. Je beschikt hier over een ligbad, een separate douche met glazen douchewand, een wastafelmeubel en een toilet. Het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping heeft verrassend veel te bieden! Via de vaste trap kom je op de overloop, die toegang geeft tot nog eens twee slaapkamers en een praktische wasruimte.

De twee slaapkamers beschikken over een prettige indeling en zijn voorzien van daglichttoetreding via dakramen. Dankzij de schuine dakvlakken hebben deze kamers een karakteristieke uitstraling.



Ze zijn uitstekend te gebruiken als extra slaapkamers, thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

Daarnaast is op deze verdieping veel praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten. Ideaal om spullen netjes uit het zicht op te bergen.

De separate wasruimte biedt plaats aan de wasmachine en droger, zodat het wassen en drogen een eigen plek in huis heeft.

Vanuit deze verdieping is bovendien de ruime vliering bereikbaar. Deze biedt aanvullende opbergmogelijkheden voor bijvoorbeeld opbergmogelijkheden voor bijvoorbeeld seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Locatie

De Sluiswachterstraat ligt in 's-Gravenzande, een aantrekkelijke woonplaats in het Westland waar het dagelijkse gemak en de nabijheid van de kust mooi samenkomen.

Voor de dagelijkse boodschappen, winkels, horecagelegenheden en andere voorzieningen kun je terecht in 's-Gravenzande. Ook zijn er in de omgeving diverse scholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden te vinden, wat de woonomgeving aantrekkelijk maakt voor gezinnen.

Een groot pluspunt is de ligging nabij de kust. Het strand, de duinen en de zee zijn heerlijke plekken om uit te waaien, te wandelen of te genieten van een zonnige dag. Daarnaast zijn omliggende plaatsen binnen het Westland en steden zoals Den Haag en Rotterdam goed bereikbaar via de regionale uitvalswegen.

Hier woon je met de voorzieningen van alledag binnen bereik en de ontspanning van de kust op relatief korte afstand.

Kenmerken

- Circa 159 m² woonoppervlakte (NEN 2580);
- Bouwjaar 2007;
- Maar liefst vijf slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen;
- Royale en lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin;
- Ruime eethoek in het uitgebouwde gedeelte;
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur uit 2007;
- Complete badkamer met ligbad, separate douche, wastafelmeubel en toilet;
- Separate wasruimte op de tweede verdieping;
- Veel praktische bergruimte en een ruime vliering;
- Fraai aangelegde achtertuin met gazon, sierbestrating en groene borders;
- Sfeervolle houten overkapping met loungegedeelte;
- Buitenzonwering uit 2024
- Vrijstaande stenen berging van circa 7 m²;
- 11 zonnepanelen, waarvan 9 op de woning en 2 op de berging;
- HR++ beglazing en dak-, gevel- en vloerisolatie;
- Cv-ketel vernieuwd in 2024;
- Laadpunt voor een elektrische auto aanwezig;
- Gelegen in 's-Gravenzande, nabij dagelijkse voorzieningen en de kust.
- Oplevering Q3 2027
- Notariskeuze koper, doch regio Westland

Ben jij op zoek naar een fijn familiehuis met volop ruimte om te wonen en te genieten? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat deze woning allemaal te bieden heeft!

Overige bepalingen

De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld. Aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden. De verkoopcondities en basisverkoopovereenkomst van Helm & Heus Makelaars zijn bij deze verkoop van toepassing.

KENMERKEN

Sluiswachterstraat 11, 'S-GRAVENZANDE

Object gegevens

Soort woning	herenhuis
Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2007
Bouwworm	bestaande bouw
Permanente bewoning	ja

Maten object

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	582 m ³
Perceel oppervlakte	215 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	159 m ²

Details

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

Tuin gegevens

Tuin	achtertuin, voortuin
Tuin lengte	1273 cm
Tuin breedte	822 cm
Positie	zuid
Kwaliteit	verzorgd



















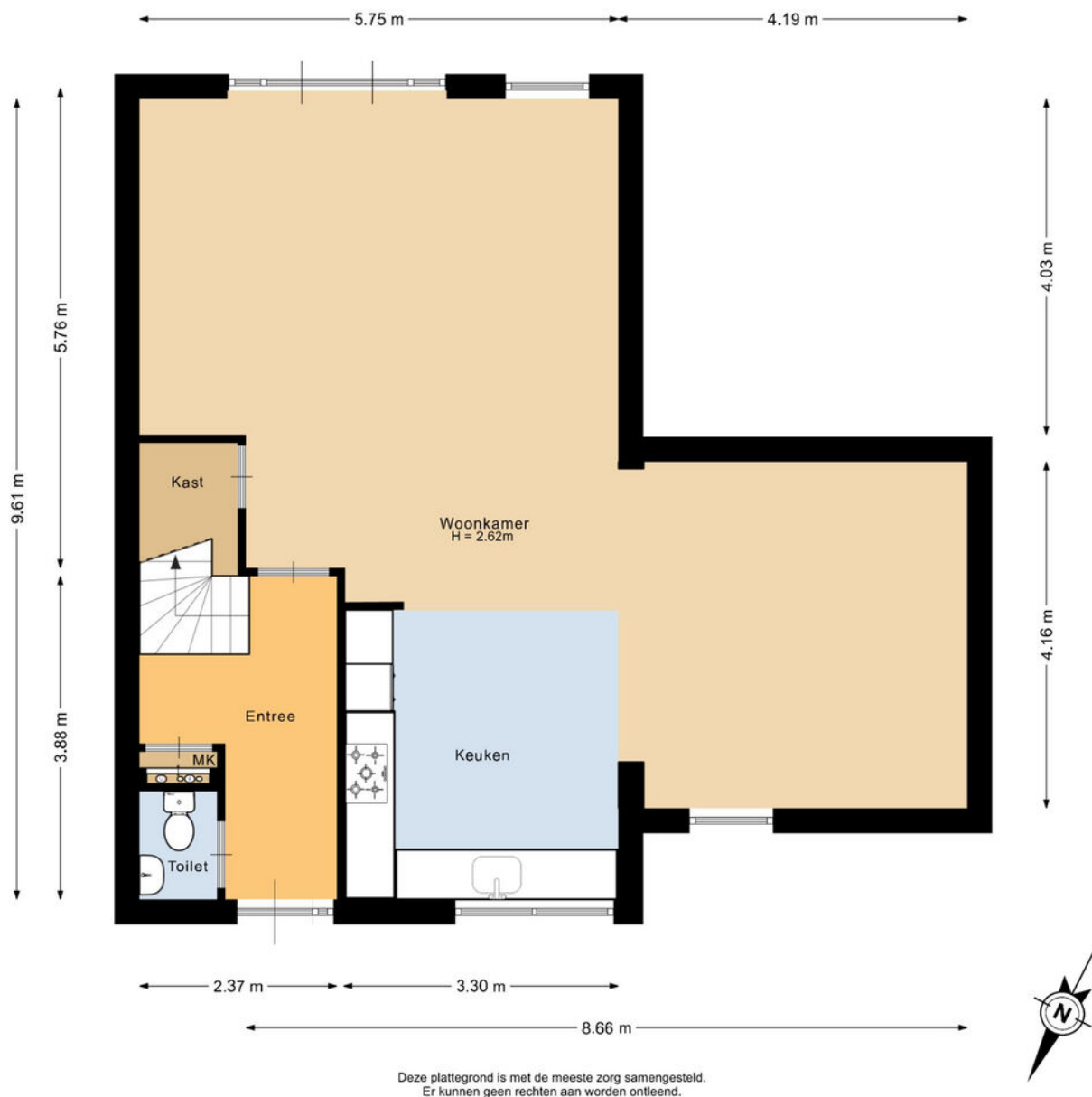




PLATTEGROND

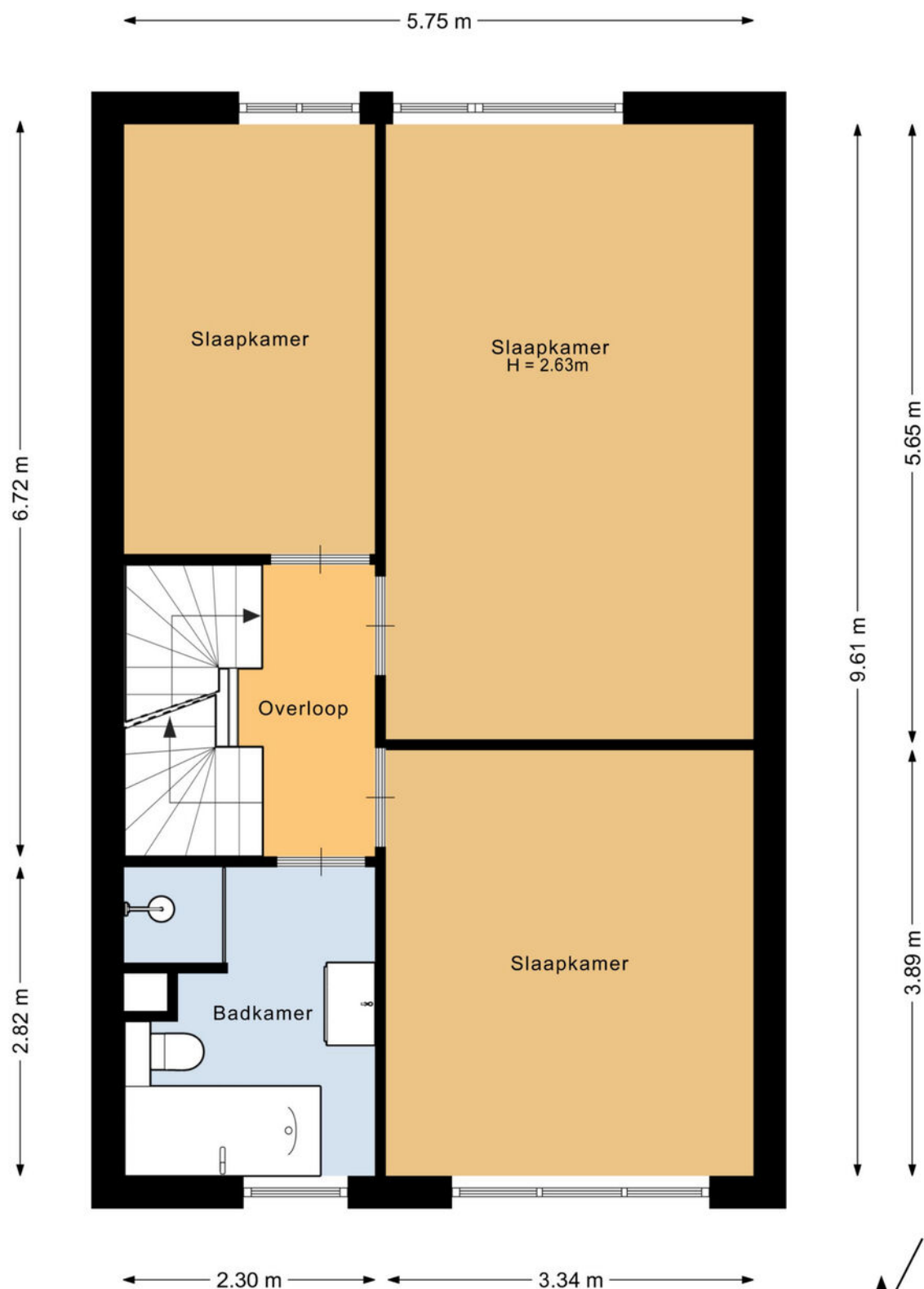


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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



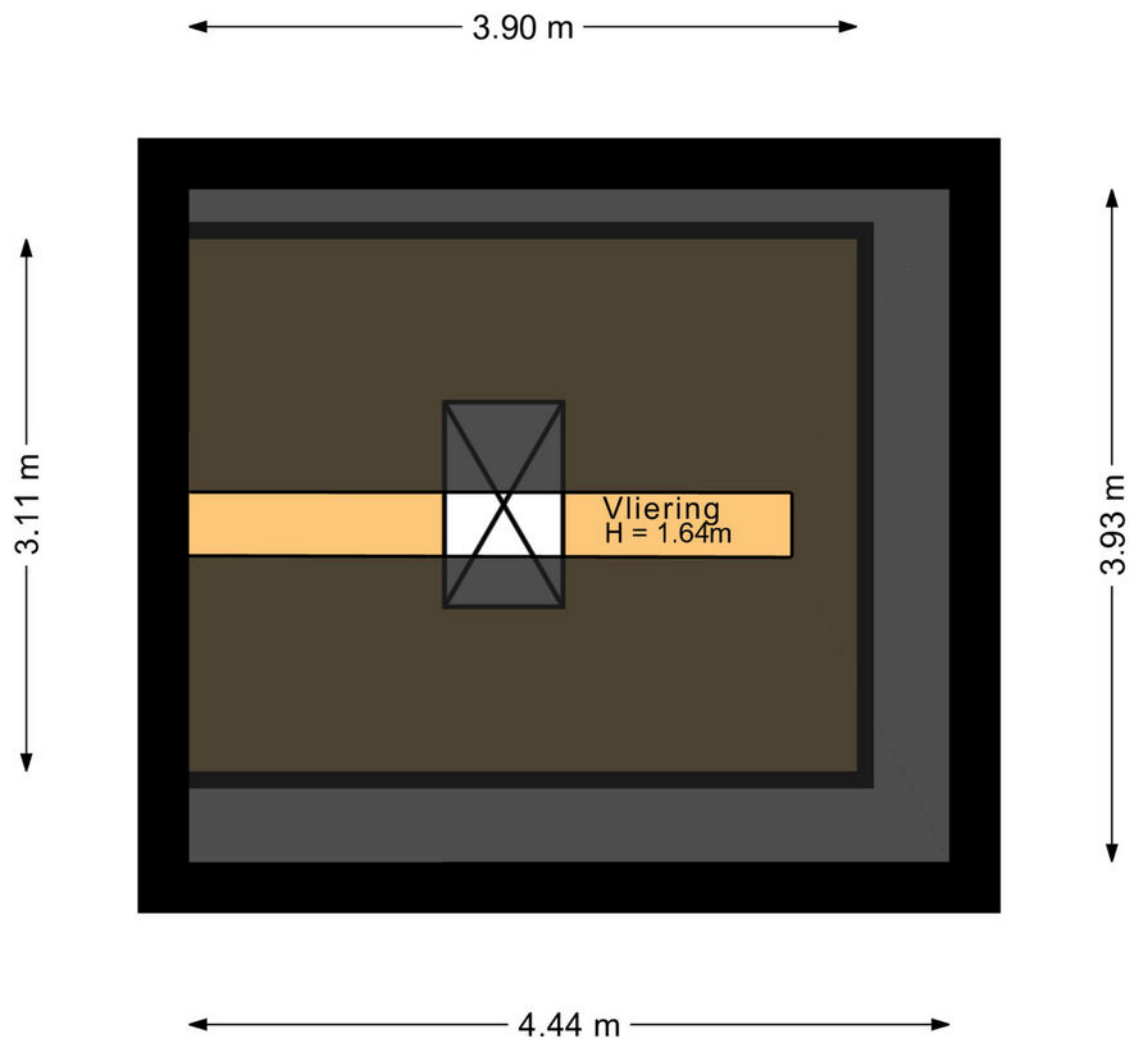
PLATTEGROND



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



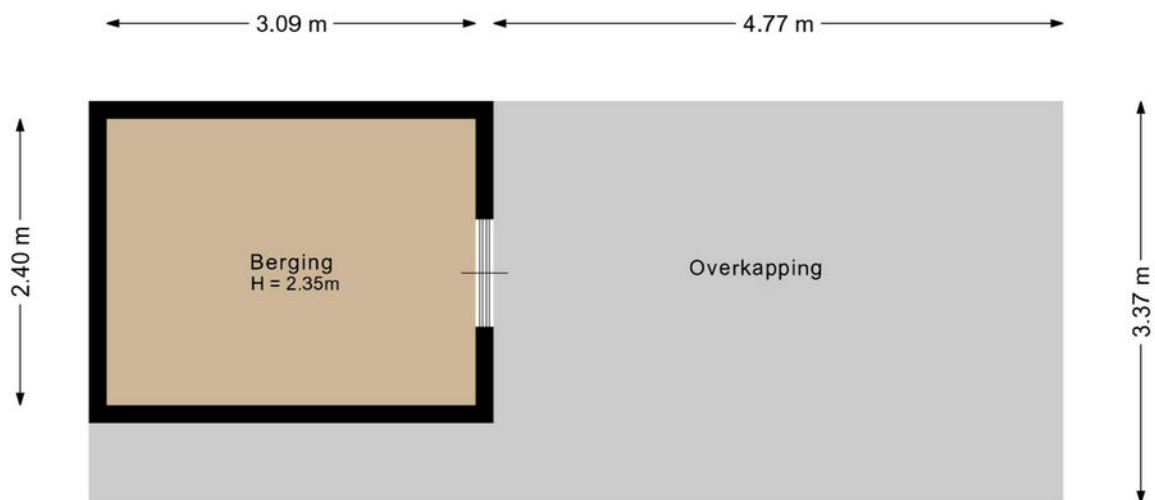
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



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 menigeen 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!

