MALK
ENHO
RST
makelaars

HERENSTRAAT 40

WATERINGEN



€ 685.000,- K.K.

- 189 m² wonen
- Gemengde bestemming
- 4 slaapkamers
- 50 m² achtertuin

UW PARTNER IN ELKE STAP VAN UW WOONREIS



WELKOM

Bedankt voor uw interesse in onze dienstverlening.

Bij Malkenhorst Makelaars begrijpen wij dat het verkopen van uw woning een grote stap is. Daarom staan wij klaar om u volledig te ontzorgen; van de eerste kennismaking tot de uiteindelijke sleuteloverdracht.

Het verhaal van ons kantoor begon in **2009.** Oprichter **Evert van Malkenhorst** startte met een duidelijke Westlandse visie: makelaardij kan persoonlijker, actiever en scherper. Geen standaardaanpak, maar een eigenzinnige koers waarbij de klant altijd op één staat. Deze mentaliteit vormt al jaren ons fundament.

In **2023 brak een nieuw hoofdstuk** aan toen **Brian van Geest** toetrad als **mede-eigenaar**. Zijn frisse blik en jarenlange ervaring in de regio gaven het kantoor een nieuwe impuls. Samen met ons gedreven team bouwen we verder aan een kantoor dat vooroploopt en de markt uitdaagt. Vandaag de dag zijn we een energiek en slagvaardig kantoor dat de kracht van ervaring combineert met de moderne middelen van nu. Onze groei en inzet worden door klanten gewaardeerd met een 9,4 op Funda. Of u nu aan- of verkoopt: wij zijn uw partner in elke stap van uw woningreis.

Wat ons uniek maakt

Energiek
Wij zijn trots om voor MM te werken en dragen dit uit. Wij stralen energie uit naar elkaar en onze omgeving, zijn positief ingesteld en handelen proactief. Wij hebben de intentie om een 10 te scoren!

Eigenzinnig
Wij voeren onze eigen koers, praten niet mee, geven eerlijk advies en stellen vragen die aanzetten tot denken. We durven af te wijken van de norm.

Persoonlijk
Wij spreken de taal van onze klant. We zijn benaderbaar, toegankelijk en verbindend. We leven ons in, altijd met een professionele houding.



HERENSTRAAT 40

WATERINGEN

Bijzonderheden van de woning

- Ruime hoekwoning met maar liefst ca. 189 m² woonoppervlakte, gelegen in het centrum van Wateringen;
- Bouwjaar 1974 met energielabel E;
- Gemengde bestemming, met mogelijkheden voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horeca op de begane grond;
- Ideaal voor het combineren van wonen en werken;
- Veel indelingsmogelijkheden, passend bij onder meer grotere gezinnen of huishoudens die behoefte hebben aan extra kamers. Diverse mogelijkheden voor het realiseren van extra slaapkamers, onder andere door de tweede verdieping eventueel uit te breiden met dakkapellen;
- Toegang tot de woning via zowel de Herenstraat als de parkeerplaats aan het Gantelplein;
- Royale achtertuin op het noordwesten;
- Balkon op het noordwesten met uitzicht op de achtertuin en het Gantelplein;
- Dagelijkse voorzieningen op loopafstand, dankzij de centrale ligging in het centrum van Wateringen;
- Oplevering in overleg.

NVM

OMSCHRIJVING

Royaal wonen én ondernemen in het bruisende hart van Wateringen!

Altijd al willen wonen in een ruime hoekwoning, midden in het gezellige centrum van Wateringen? Dan is Herenstraat 40 absoluut een woning om verliefd op te worden! Met maar liefst ca. 189 m² woonoppervlakte, een royale tuin op het noordwesten en alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand, biedt deze woning een unieke combinatie van ruimte, comfort en een levendige locatie.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de bestemming 'Gemengd'. Hierdoor zijn er op de begane grond, naast wonen, ook mogelijkheden voor bijvoorbeeld detailhandel, dienstverlening, kantoor of horeca. Ideaal dus voor wie wonen en werken wil combineren op een centrale locatie!

De woning is gebouwd in 1974 en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren. Om u alvast te inspireren, hebben wij diverse impressiefoto's toegevoegd die laten zien hoe u deze woning kunt omtoveren tot uw droomhuis.

Een woning met ruimte, mogelijkheden én een toplocatie. Kom kijken en ontdek zelf de potentie van Herenstraat 40!

Indeling:
Begane grond:
De woning is zowel via de Herenstraat als via de parkeerplaats aan het Gantelplein te betreden.

Via de voordeur komt u in de hal, die toegang biedt tot de meterkast, een slaapkamer, de wasruimte, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De ruime woonkamer is momenteel voorzien van vloerbedekking en beschikt aan de voorzijde en zijkant over raampartijen, die zorgen voor veel lichtinval. Een opvallend element is de bakstenen muur met open haard. Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken, met aansluitend een ingebouwde eettafel die op speelse wijze is verwerkt in de muur en vloer.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser, gasfornuis en afzuiginstallatie. De huidige keuken heeft een gele uitstraling in combinatie met groenbruine tegels. Daarnaast beschikt de keuken over een raam, dat zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.

De slaapkamer op de begane grond bevindt zich direct rechts in de hal. Deze kamer is voorzien van een laminaatvloer en beschikt over een zijraam en twee openslaande deuren naar de royale achtertuin.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de wasruimte, die eveneens toegang biedt tot de tuin.

De royale achtertuin is gelegen op het noordwesten en is momenteel grotendeels betegeld, met hier en daar wat groen. De tuin is niet alleen vanuit de slaapkamer en de wasruimte bereikbaar, maar beschikt ook over een deur aan de zijkant, waardoor u de tuin eveneens via deze zijde kunt betreden.

Eerste verdieping:
Via de overloop op de eerste verdieping heeft u toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de zolderverdieping.

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze ruime kamer is momenteel bereikbaar via twee deuren en biedt mogelijkheden om de ruimte anders in te delen, bijvoorbeeld door deze te splitsen in twee slaapkamers of een werkplek, inloopkast of hobbykamer te creëren. Vanuit de kamer heeft u toegang tot het balkon, dat is gelegen op het noordwesten en uitzicht biedt op de tuin en het Gantelplein.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is bereikbaar via twee afzonderlijke deuren. Dit komt doordat deze ruimte voorheen uit twee slaapkamers bestond. De kamer beschikt over een raampartij met uitzicht op de Herenstraat en is voorzien van vloerbedekking en een inbouwkast, ideaal voor het opbergen van kleding.

De derde slaapkamer ligt centraal gelegen in het midden van de woning. Ook deze kamer beschikt over een raam en een inbouwkast. Daarnaast is er een extra wastafel aanwezig.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een toilet, wastafel, ligbad met douche en radiator. De badkamer heeft momenteel een geel-crèmekleurige tegelafwerking met een bloemenmotief.

Tweede verdieping/Zolder:
Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze verdieping beschikt over een goede stahoogte en bestaat momenteel uit één open ruimte. De ruimte biedt diverse mogelijkheden om naar eigen wens in te delen, bijvoorbeeld met extra kamers, een werkruimte of een hobbyruimte. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de opstelplaats van de cv-combiketel.

KENMERKEN:







- Vraagprijs € 685.000,- k.k.
- Hoekwoning
- Eengezinswoning
- 5 kamers
- Inhoud 654 m^3
- Perceeloppervlakte 145 m^2
- Gebruikersoppervlakte 189 m^2
- Bouwjaar 1974
- In centrum
- Achtertuin
- Hoofdtuin 50 m^2
- Energielabel E
- C.v.-ketel
- Dubbel glas

FOTO'S






































Impressie








Impressie














Impressie















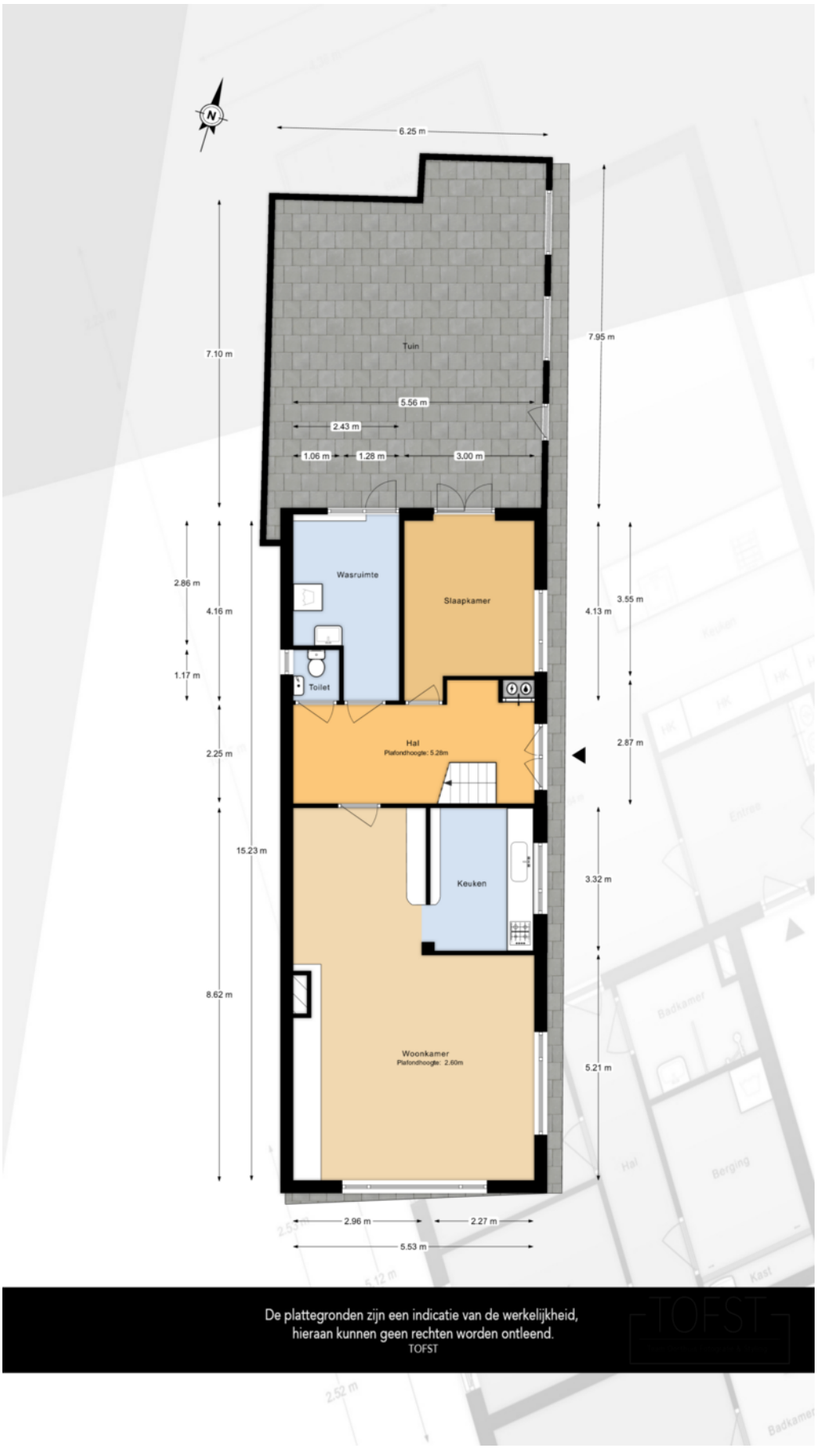



VAN SCHIE

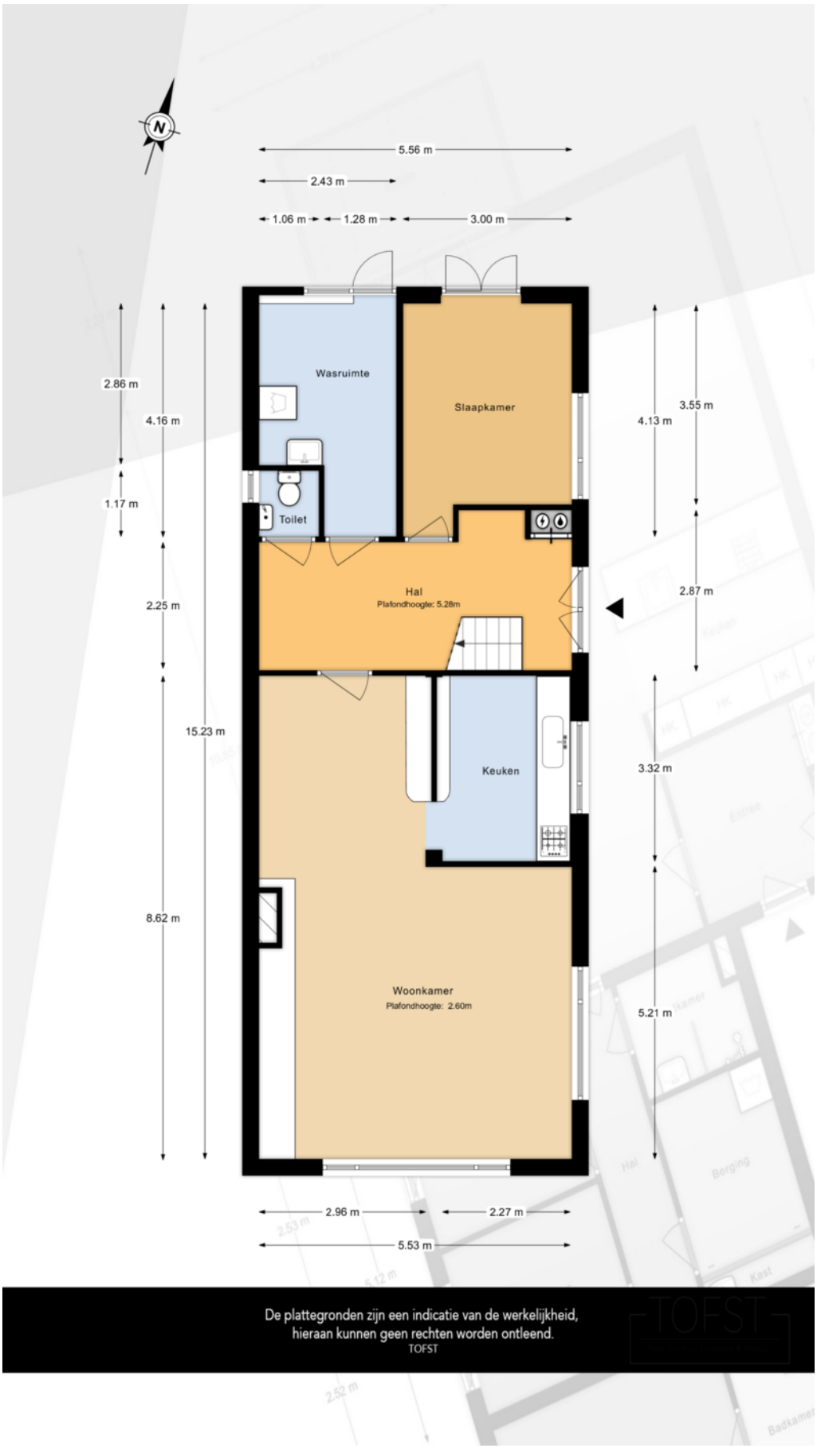

OASE
Jupiler

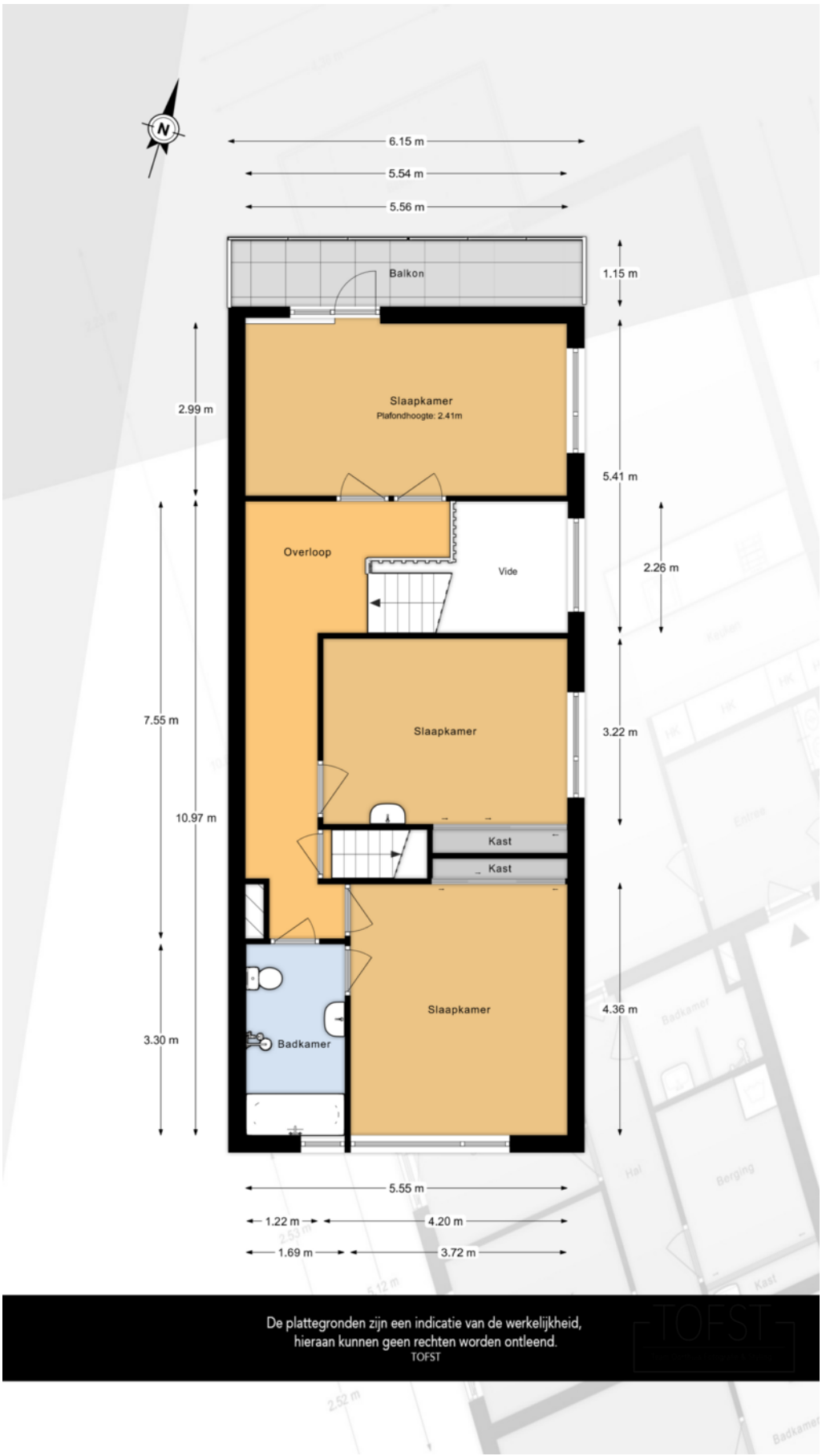

RESTAURANT OASE

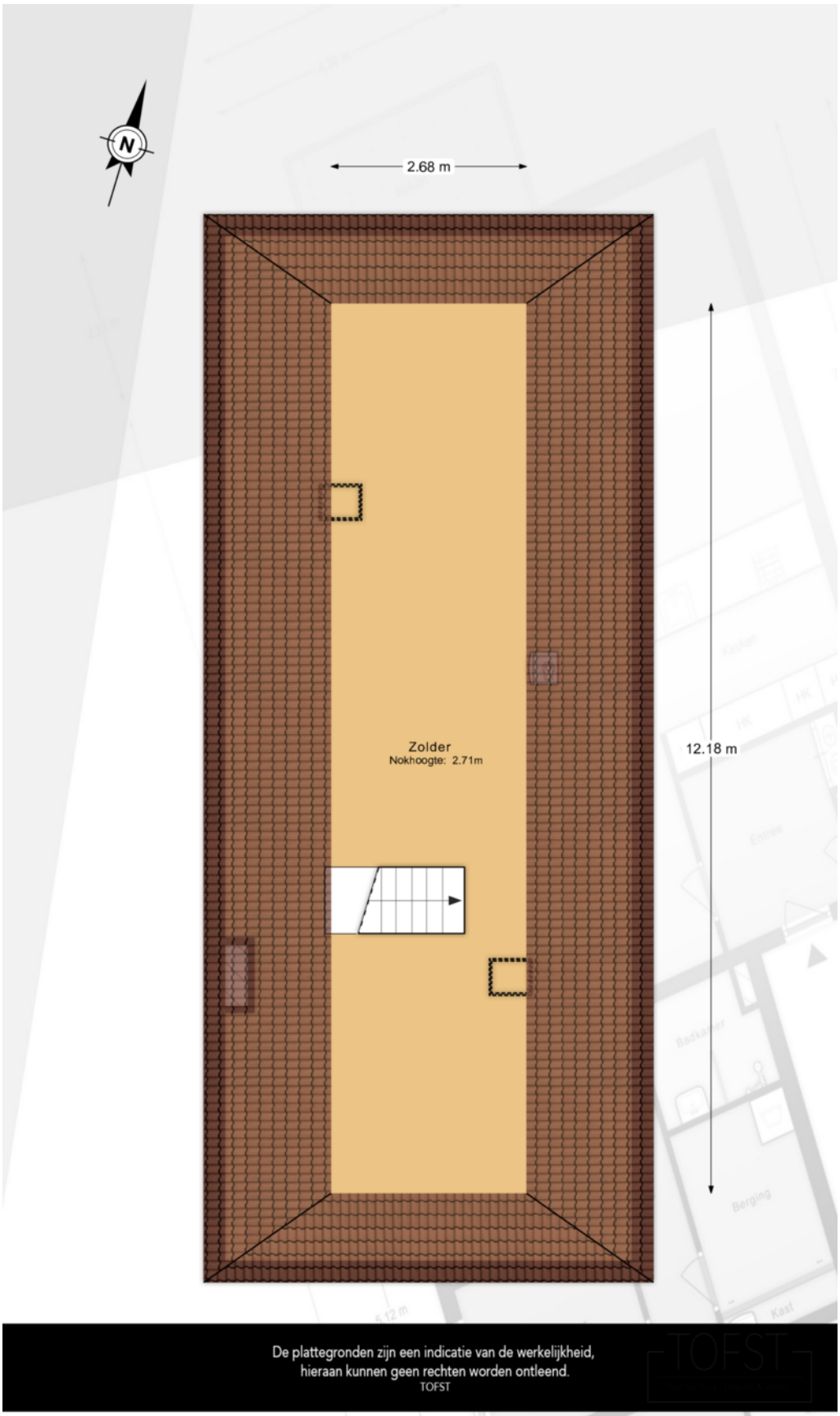
SITUATIETEKENING



PLATTEGRONDEN




6.15 m
5.54 m
5.56 m
Balkon
1.15 m
2.99 m
Slaapkamer
Plafondhoogte: 2.41m
5.41 m
Overloop
Vide
2.26 m
7.55 m
Slaapkamer
3.22 m
10.97 m
Kast
Kast
Slaapkamer
4.36 m
3.30 m
Badkamer
5.55 m
1.22 m
4.20 m
1.69 m
3.72 m
De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid,
hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
TOFST


N
2.68 m
Zolder
Nokhoogte: 2.71m
12.18 m
De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid,
hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
TOFST

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

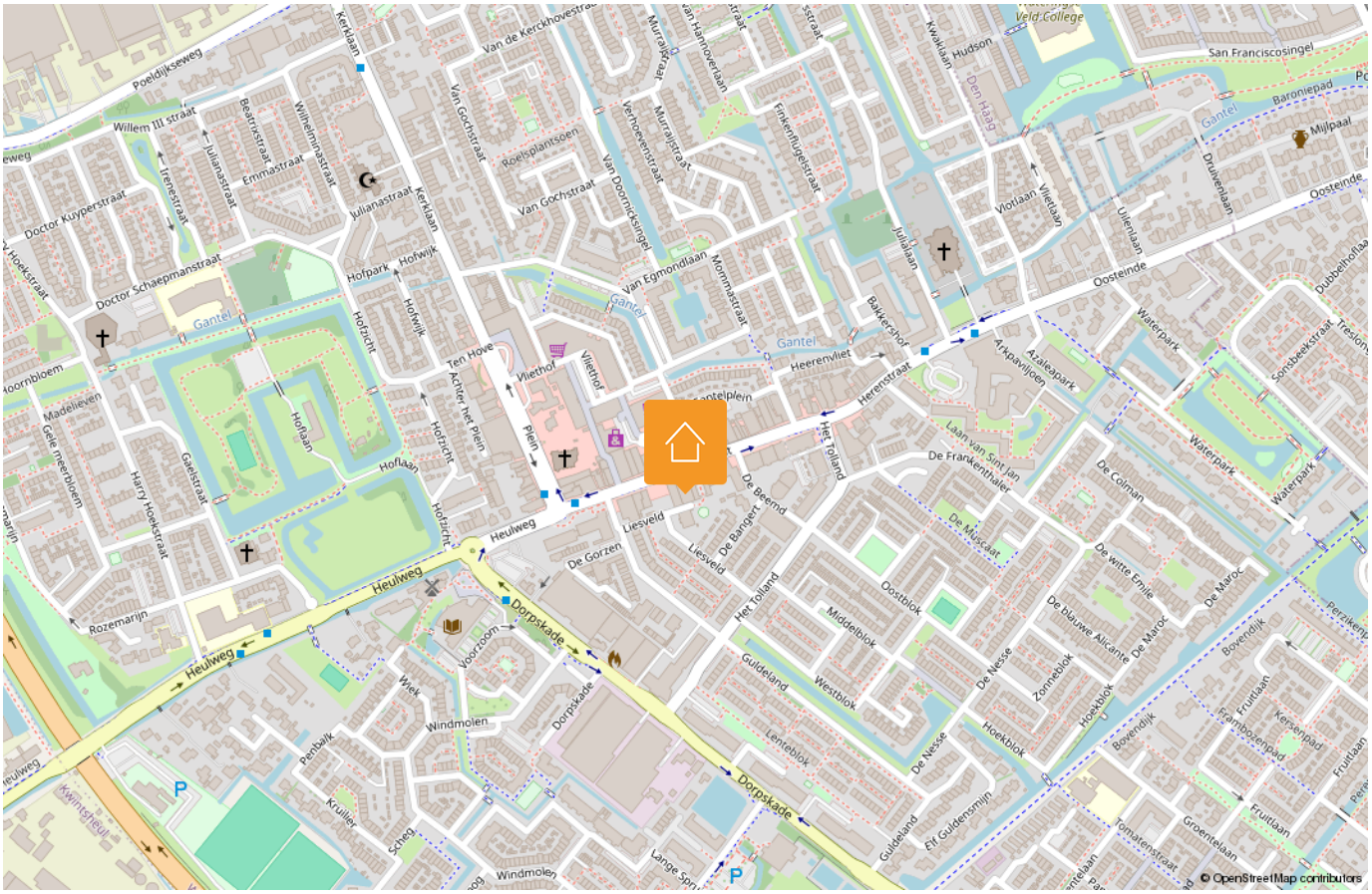
Kadastrale gemeente	Wateringen
Sectie	A
Perceel	1895

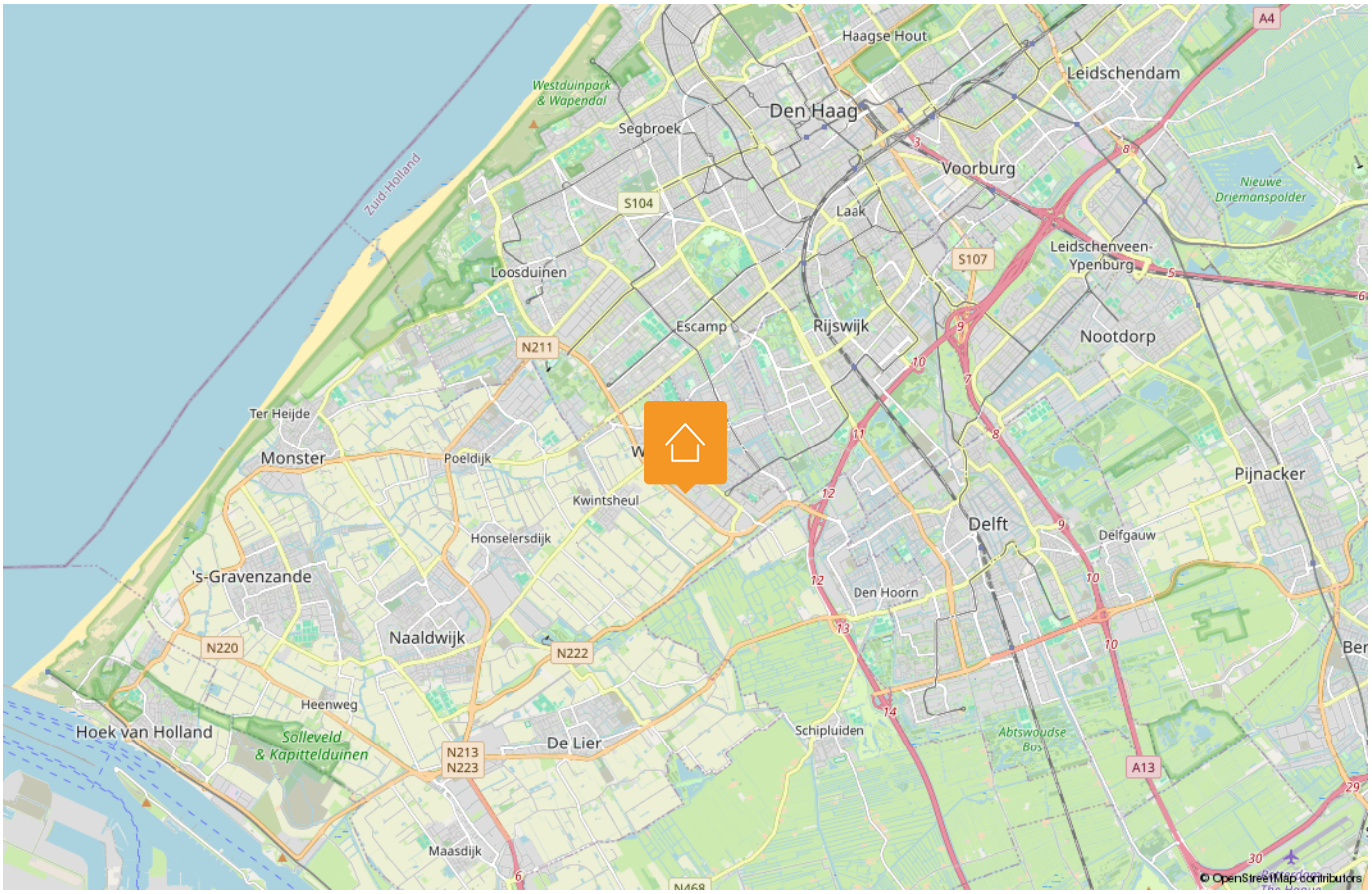
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 oktober 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.

LOCATIE OP DE KAART





LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Disclaimer

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Alle gegevens die worden gecommuniceerd zijn vrijblijvend. Voor de juistheid van deze informatie kan door Malkenhorst Makelaars echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Disclaimer

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Alle gegevens die worden gecommuniceerd zijn vrijblijvend. Voor de juistheid van deze informatie kan door Malkenhorst Makelaars echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.

HANDIGE WEBSITES

www.bouwtechnokeuring.nl
www.gemeentewestland.nl/aanvragen-en-regelen/wonen-verbouwen-en-groen/omgevingswet/omgevingsloket.nl www.duikinjefundering.nl
www.kcaf.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl/home
www.dcmr.gisinternet.nl



OP ZOEK NAAR JOUW IDEALE WONING IN DE REGIO?

Schrijf je nu gratis in als zoekende. Wij matchen ons aanbod direct met jouw wensen, zodat je als eerste weet welk huis er voor jou op de markt komt.

VOLGT U ONS AL?

Volgt u ons al? Ontdek ons nieuwste aanbod op social media nog voordat het op Funda staat.

@MALKENHORSTMAKELAARS

Zorgeloos verkopen

Een woning verkopen is meer dan alleen een bord in de tuin plaatsen. Bij Malkenhorst Makelaars geloven we in een strak geregisseerd proces. Daarom werken wij volgens een beproefde, proactieve methode waarin wij u bij elke stap persoonlijk meenemen.







01 Strategisch vooronderzoek

02 Persoonlijke kennismaking

03 Intake met onze woningstyliste

04 Presentatie van de woning

05 Strategie & lancering

06 Bezichtigingen

07 Onderhandeling

08 Ondertekening koopakte

09 Notaris & afhandeling

ONS TEAM

Samen naar het beste resultaat. Achter elke stap in ons proces staat een specialist die zorgt dat alles vlekkeloos verloopt. Van de eerste waardebepaling en de perfecte presentatie tot de uiteindelijke overdracht bij de notaris: ons team bundelt de krachten om voor u een optimaal resultaat te bereiken. Bij Malkenhorst Makelaars bent u in elke fase verzekerd van persoonlijke aandacht en vakmanschap.





GRATIS WAARDEBEPALING

Ontdek de verkoopwaarde van uw woning met een vrijblijvend adviesgesprek bij u aan huis. Wij geven u direct inzicht in uw mogelijkheden. Maak vandaag nog een afspraak!

9,4
Op Funda

Trots op onze score!

Scan & ontdek Malkenhorst Makelaars

Adres
Prinses Julianastraat 23, 2671 EH Naaldwijk

E-mail
info@malkenhorstmakelaars.nl

Contact
0174 628 628