



Hermelijn 22 2693 EG 's-Gravenzande

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

Omschrijving

Aan een autovrij, groen hofje in 's-Gravenzande ligt deze moderne en opvallend brede tussenwoning met drie slaapkamers, een royale zolder en een zonnige tuin op het zuiden.

De woning is gebouwd in 2020, uitstekend onderhouden en instapklaar. Dankzij de brede beukmaat voelt elke ruimte in huis extra ruim aan, van de lichte woonkamer en open keuken met kookeiland tot de drie slaapkamers op de verdieping en de hoge zolder (ca. 3,7 meter nokhoogte). De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing en aangesloten op het warmtenet van HVC. Dat betekent gasloos wonen, energielabel A en lage energielasten.

De ligging is bijzonder: aan de voorzijde kijkt u uit op een ruim, gedeeld hof met veel groen en speelruimte. Op loopafstand vindt u de Plas van Alle Winden en een natuurzone met wandelroutes en een natuurspeeltuin, ideaal voor gezinnen, wandelaars en hondenbezitters. Daarbij woont u op korte fietsafstand van zowel het centrum van 's-Gravenzande als van Naaldwijk, én dichtbij de duinen en het strand.

Verhuisdozen uitpakken en genieten maar! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar het zelf.

Indeling

Begane grond

Via de nette voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de garderobe, meterkast en toiletruimte.

Aan de voorzijde treft u de moderne open keuken, uitgevoerd in een zwart-witte kleurstelling met een praktische indeling door een kastenwand én een kookeiland. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, spoelbak, combi-oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser (Miele). Openslaande deuren bieden toegang tot de voortuin.

De woonkamer is tuingericht en biedt veel lichtinval via openslaande deuren naar de achtertuin. De afwerking is verzorgd, pvc-vloer in houtlook, glad gestuukt plafond en neutrale wandafwerking. De zonnige achtertuin is onderhoudsarm aangelegd, grotendeels bestraat en gelegen op het zuiden. Aan de achtergevel is een houten overkapping geplaatst.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waaronder de ruime hoofdslaapkamer met Frans balkon. Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer (ook met Frans balkon), evenals de badkamer. Alle kamers zijn verzorgd afgewerkt met laminaatvloer, gladde plafonds en voldoende (dag)licht.

De badkamer is ruim opgezet en uitgevoerd in een neutrale kleurstelling, met witte wandtegels en donkere vloertegels. Voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, wandkast en radiator.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is een open zolderruimte met een nokhoogte van ca. 3,7 meter, voorzien van laminaatvloer, dakraam en praktische knieschotten. Dankzij de ruime maatvoering is hier eenvoudig een vierde en zelfs vijfde kamer te realiseren, eventueel in combinatie met een dakkapel.

Bijzonderheden:

- Royale, brede eengezinswoning met ca. 154 m² woonoppervlakte;
- Gelegen aan een rustig, groen hofje zonder autoverkeer;
- Moderne keuken en badkamer, vernieuwd in 2021;
- Zonnige, onderhoudsarme tuin op het zuiden met berging en overkapping;
- Drie slaapkamers en ruime zolder met uitbreidingsmogelijkheden;
- Eigen parkeerplaats;
- Volledig gasloos, aangesloten op stadsverwarming (warmtenet HVC);
- Energielabel A, HR++ beglazing en volledige isolatie;
- Loopafstand van natuurgebied 'Plas van Alle Winden' en ecozone met speeltuin;
- Fietsafstand van strand, duinen, Naaldwijk en centrum 's-Gravenzande;
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 675.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 545 m ³
Perceel oppervlakte	: 120 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 154 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2020
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 33 m ²
Energie label	: A
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Frans balkon, Dakraam, Glasvezel kabel

Locatie

Hermelijn 22
2693 EG 'S-GRAVENZANDE



Foto's



















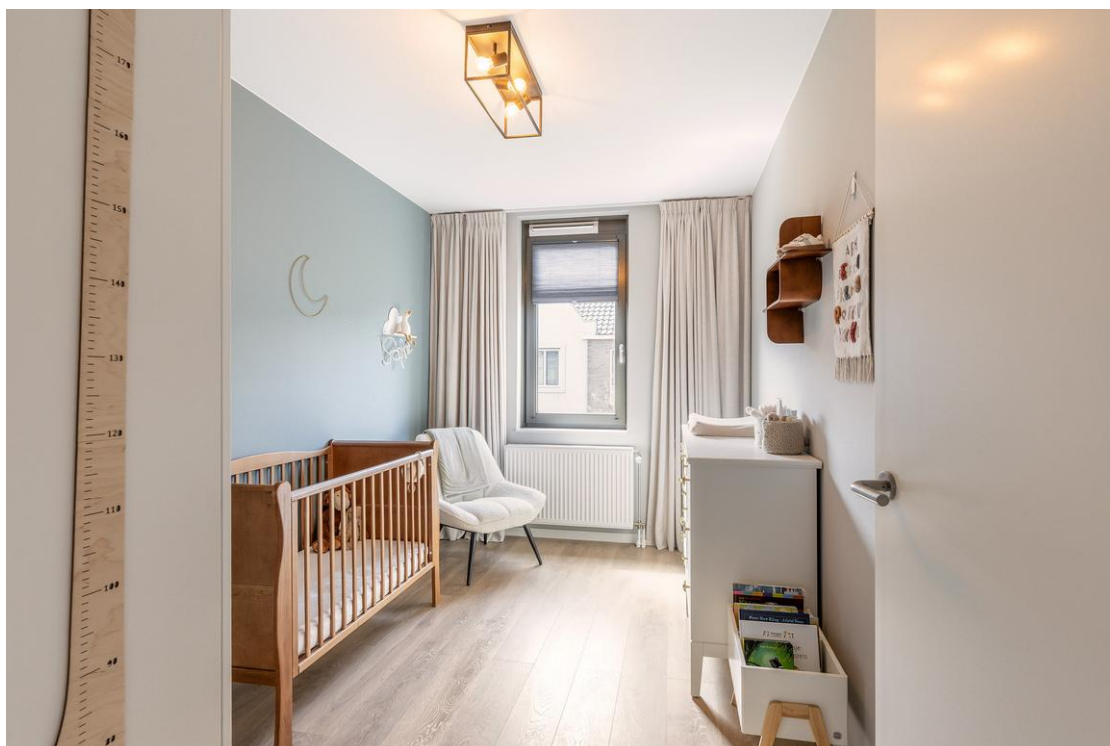




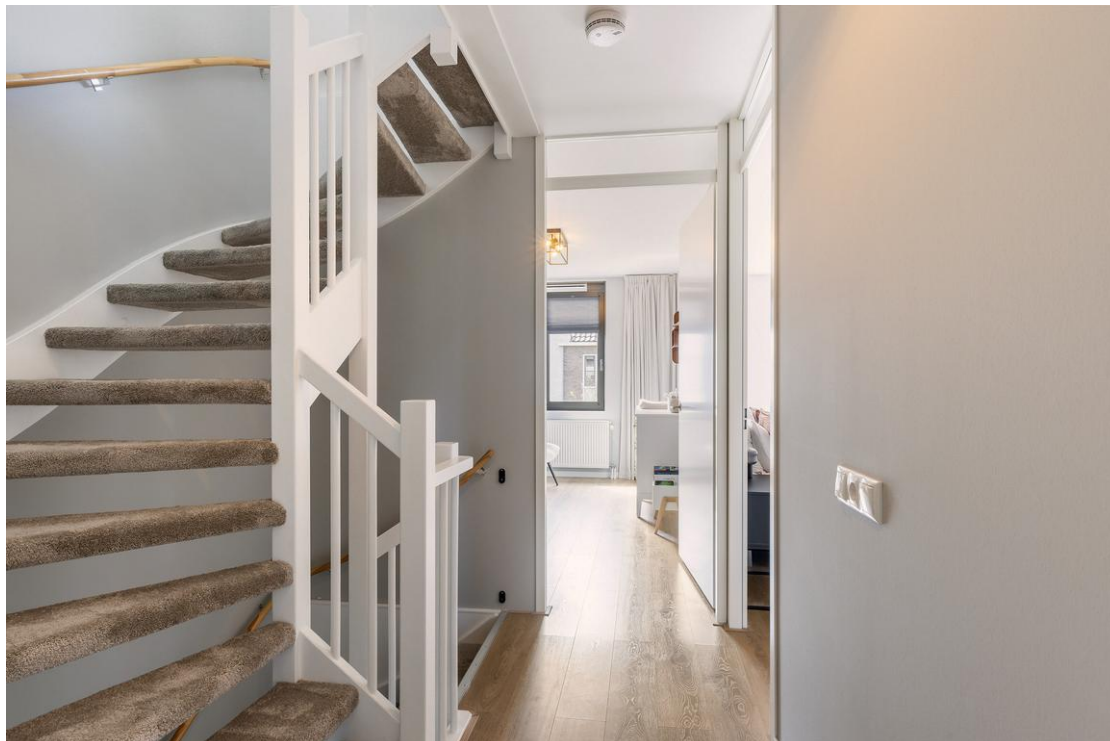














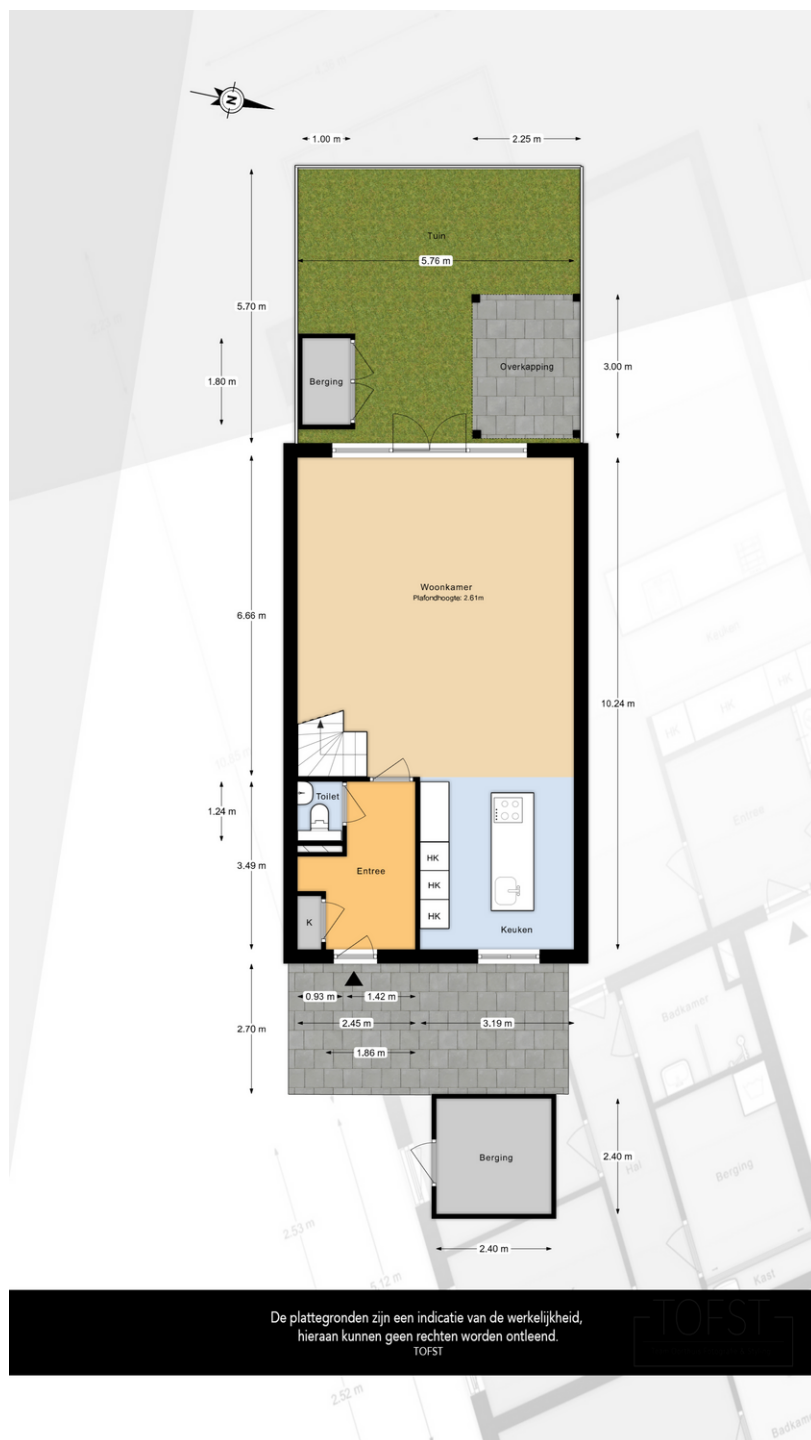




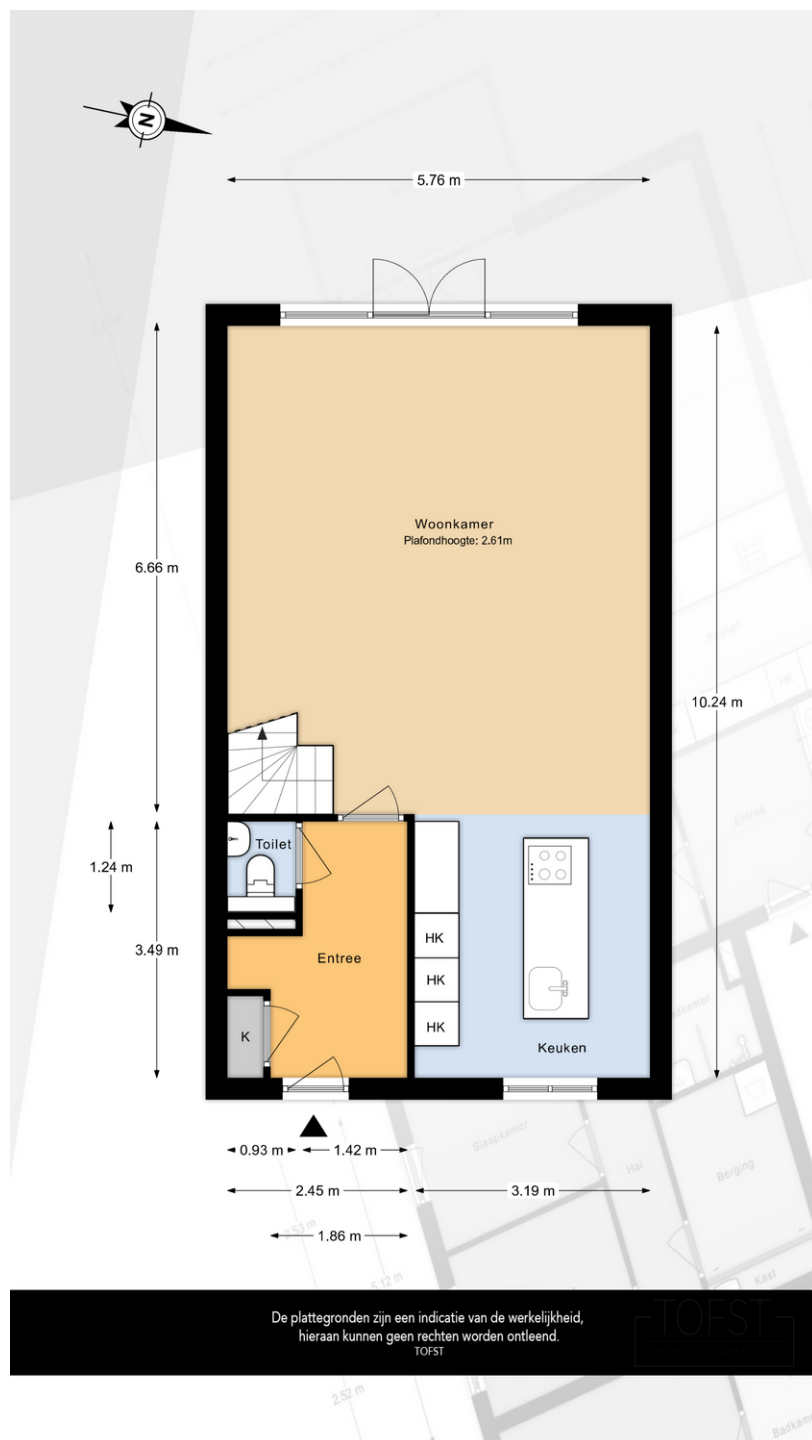


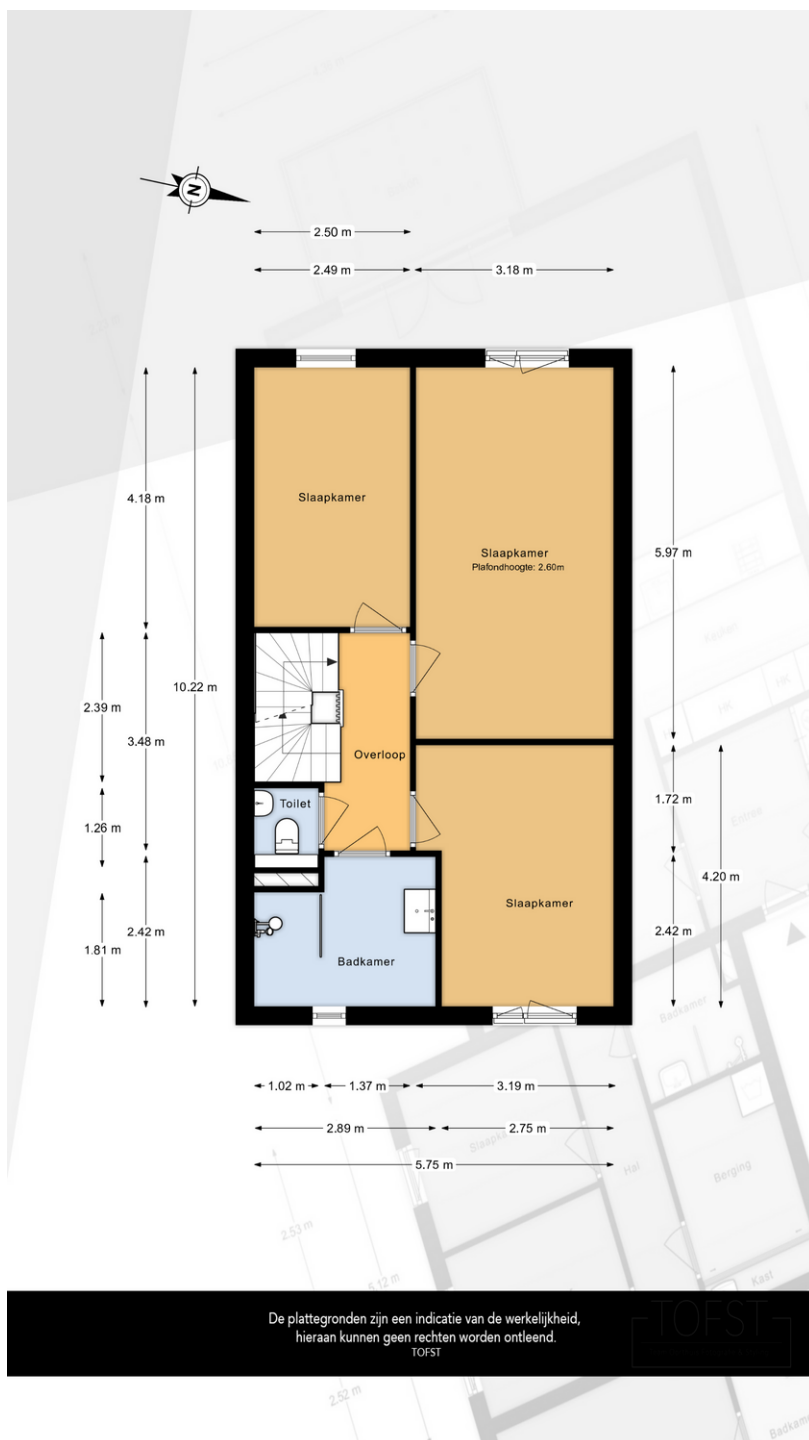


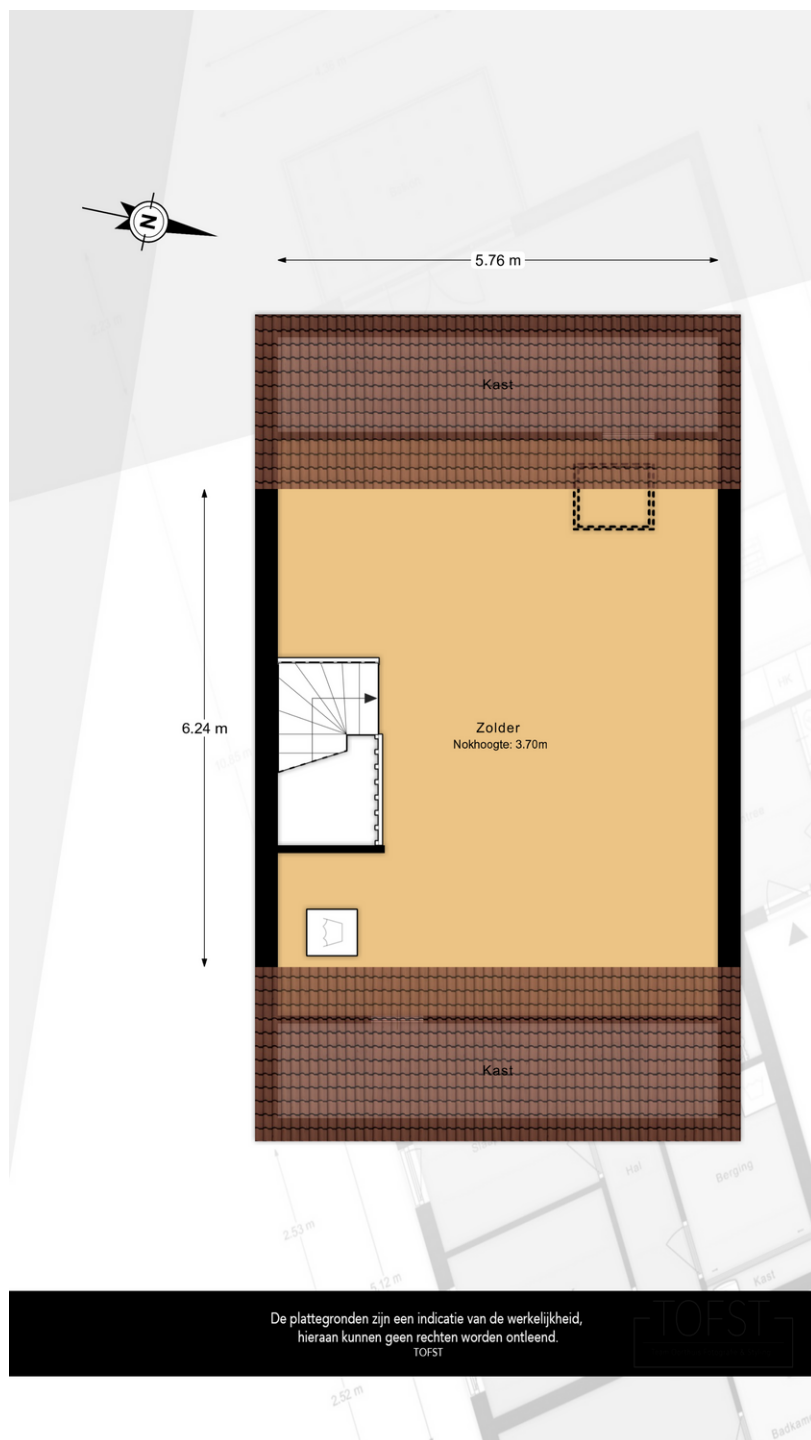
Situatietekening



Plattegronden







Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
- Alleen de lampen boven de keuken en eetkamertafel gaan mee	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Pvc vloer begane grond	☒	☐	☐	☐
- Extra laminaat en pvc	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☒	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Handdoeken rekken	☒	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- Aardwarmte (HVC)	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Twee lossen bakken met oleander	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Afstandsbediening voor buitenverlichting	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☒	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Aardwarmte levering HVC	☐	☐	☐	☒