



Hoflaan 51 2691 AN 's-Gravenzande

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

Omschrijving

Deze woning wilt u gezien hebben! Achter de charmante, authentieke voorgevel van dit karakteristieke pand gaat een sfeervolle jaren '30 woning schuil. Een huis dat zorgvuldig is onderhouden en waar u direct de warme en gezellige sfeer van ervaart. Authentieke details zoals de ensuite deuren met glas-in-lood ramen en de granito vloer in de hal geven de woning karakter.

Tegelijkertijd geniet u hier van de luxe en duurzaamheid van nu: energielabel B, een thuisbatterij (8 kWh), HR++ beglazing, 9 zonnepanelen, een moderne Remeha CV-installatie (2017) én airconditioning met wifi-module op de bovenverdieping.

Met een perceel van ca. 152 m², een zonnige tuin op het zuiden en verrassend veel leefruimte binnen, is dit een ideaal huis. Bovendien woont u hier op een gewilde locatie: op loopafstand van winkels, horeca en het gezellige centrum van 's-Gravenzande, met scholen, sportfaciliteiten én het strand op fietsafstand.

Komt u zelf de charme ervaren? Wij laten u graag deze gezinswoning zien!

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning.

De lange hal met originele granito vloer, garderobe, meterkast en trapopgang zetten direct de toon.

Vanuit de hal betreedt u de verrassend ruime en lichte woonkamer. De erker aan de voorzijde en de en-suite deuren met glas-in-lood ramen onderstrepen hier het geliefde jaren '30-karakter. De woonkamer is daarnaast voorzien van gestuukte wanden en plafonds, een laminaatvloer in eikenhoutstructuur en royale raampartijen aan voor- en zijzijde. Achter de en-suite bevindt zich een praktische vaste bergkast.

De eetkamer ligt aan de achterzijde en staat in open verbinding met de halfopen keuken. Net als in de woonkamer vormt ook in de eetkamer de strak gestucte schouw het middelpunt van de ruimte. Hier ligt een houten vloer in lichte tint en de ruimte beschikt eveneens over inbouwspots en radiator. Dankzij de openslaande deuren heeft u hier direct toegang tot de zonnige achtertuin.

De keuken is opgesteld in wandopstelling en voorzien van o.a. een 4-pits gaskookplaat, combimagnetron, spoelbak met mengkraan en vaatwasmachine. De koelkast en vriezer zijn opgesteld in de bijkeuken. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken vanuit waar eveneens toegang is tot de achtertuin.

De achtertuin ligt ideaal op het zuiden, is grotendeels bestraat en biedt meerdere zitplekken om in de zon te genieten. Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging, perfect voor fietsen of tuingereedschap met daarnaast een ondergrondse waterput in de achtertuin.

Eerste verdieping:

De zeer royale overloop met twee dakramen bieden volop licht en is door zijn ruime oppervlakte multifunctioneel. Met een oppervlakte van ca. 17 m² is hier ook zeker plaats voor een thuiswerkplek, zithoek of royale kastruimte.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een laminaatvloer en openslaande deuren naar het balkon. Aan de achterzijde is een tweede goed bemeten slaapkamer te vinden. Deze is voorzien van royale raampartijen, radiator en vinyl vloer.

De badkamer is afgewerkt in grijs/wit tinten en compleet ingericht met een ligbad, separate douche, wandtoilet en wastafelmeubel.

Bijzonderheden:

- Perceel oppervlakte van ca. 152 m²;
- Bouwjaar 1938;
- Zuiden achtertuin met vrijstaande stenen berging van ca. 6 m²;
- Thuisbatterij (8 kWh);
- Energielabel B;
- 9 zonnepanelen;
- Airconditioning op de bovenverdieping (Daikin met wifi-module);
- Verwarming middels CV-installatie (Remeha, 2017);
- Grotendeels geïsoleerd, HR++ beglazing;
- Voorzien van authentieke elementen zoals ensuite deuren met glas-in-lood ramen en granito vloer;
- Karakteristieke jaren '30 gezinswoning op korte afstand van het centrum van 's-Gravenzande;
- Gelegen op loopafstand van winkels en horecagelegenheden, fietsafstand van scholen en sportfaciliteiten;
- In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden opgenomen: asbest-, ouderdoms- en materiaalclausule;
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 495.000,00 k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 458 m ³
Perceel oppervlakte	: 152 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 127 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1938
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 28 m ²
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha Tzerra (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Locatie

Hoflaan 51
2691 AN 'S-GRAVENZANDE



Foto's



















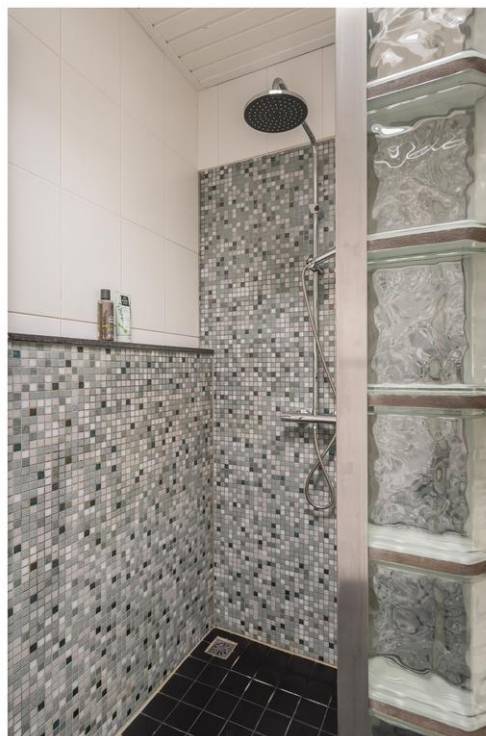
















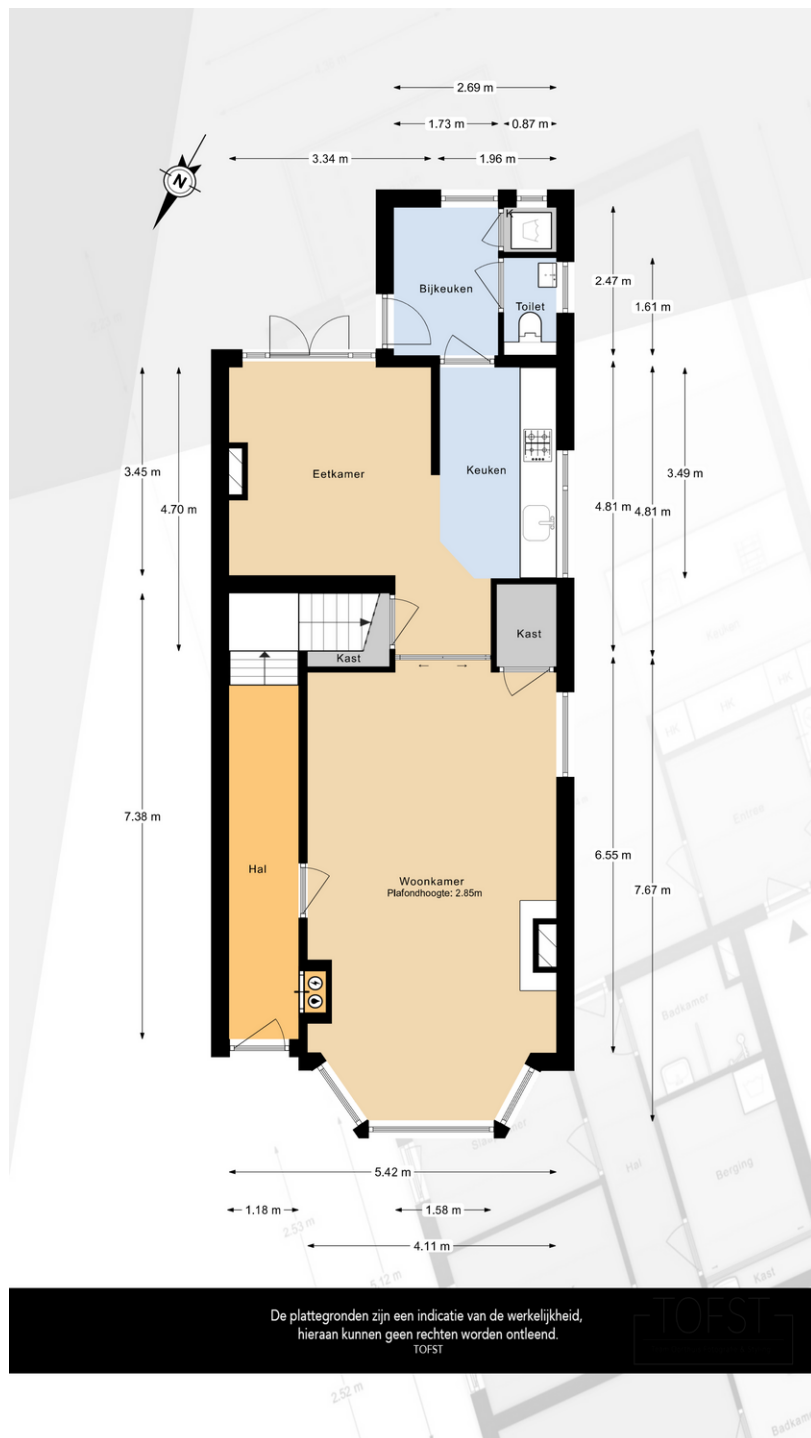


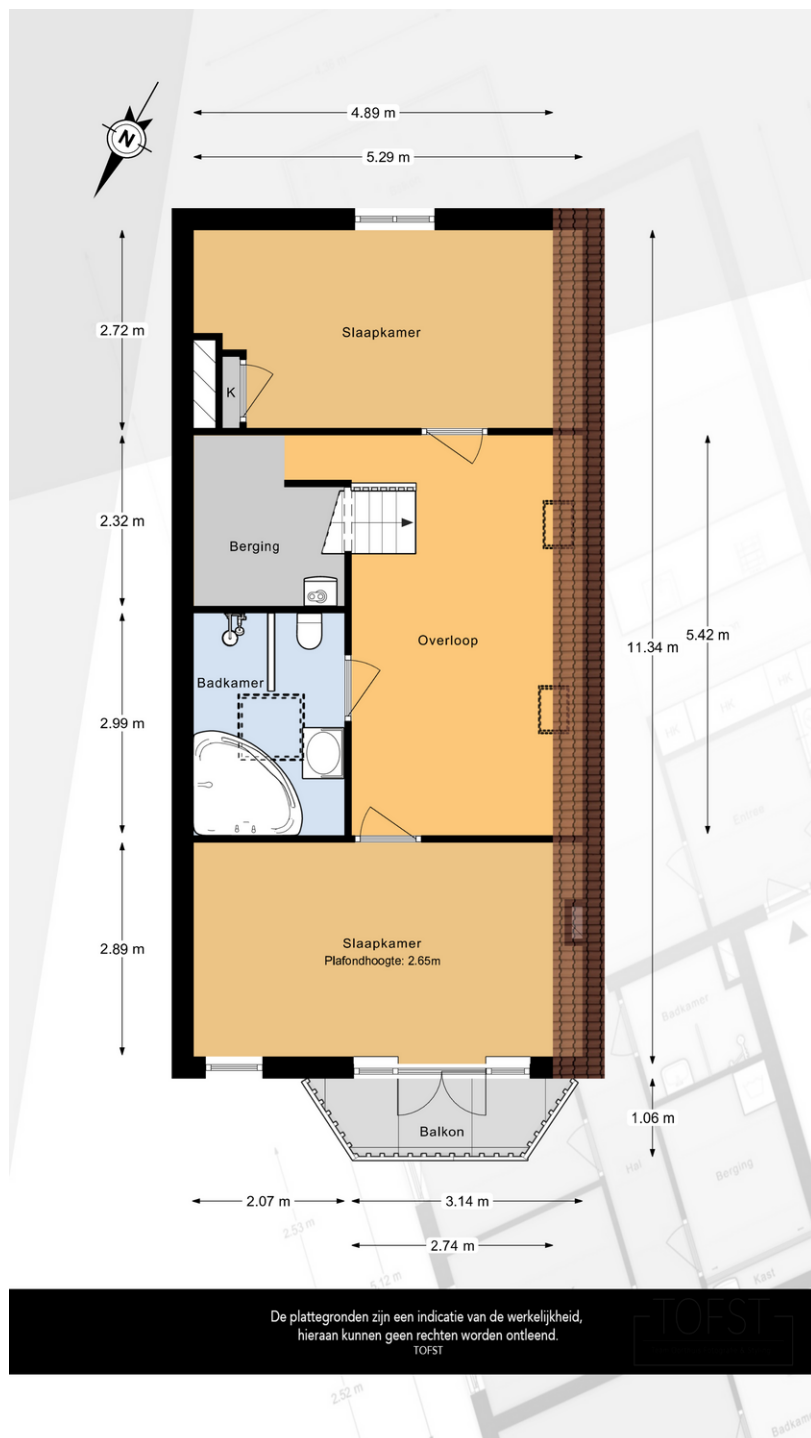


Situatietekening



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	☐	☒	☐	☐
(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	☐	☐	☐	☒
(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	☒	☐	☐	☐
- Elektrische kachel achterkamer	☐	☒	☐	☐

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)	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<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	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Slimme thuisbatterij + Bliq energy manager	☒	☐	☐	☐
Rookgasventilator op schoorsteen	☒	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐
Airconditioning	☐	☒	☐	☐
Slimme thuisbatterij BYD	☐	☒	☐	☐
Bliq energy manager	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

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.