



IJsselmeer 7 2673 XA Naaldwijk

Vraagprijs € 1.545.000,- k.k.

Omschrijving

Zeldzaam, onderscheidend en tot in de details afgewerkt! Deze villa is een exclusieve vondst: instapklaar, energiebewust en ontworpen met oog voor stijl en comfort.

Aan het IJsselmeer 7 staat een villa die alles overstijgt wat u gewend bent. Het object is perfect onderhouden, stijlvol ingericht en gelegen op een unieke plek aan het vaarwater!

Gelegen in een rustige, groene en waterrijke omgeving, bevindt deze exclusieve villa zich op een unieke locatie aan een doodlopende bestemmingsweg.

Met het water letterlijk aan de achtertuin met privé aanlegsteiger en een heerlijke omgeving vol wandel- en fietspaden, ademt de buurt een gevoel van ruimte en ontspanning.

Een stijlvolle villa met onder andere een kantoor aan huis, een aparte eetkamer om gasten in stijl te ontvangen, vier royaal bemeten slaapkamers, twee badkamers én een fraai aangelegde, zonnige achtertuin aan het vaarwater met twee aanlegplaatsen voor uw boten.

De woning is gebouwd in 2009 en hoogwaardig afgewerkt. Het object is volledig geïsoleerd en beschikt over 15 zonnepanelen.

Binnen enkele minuten wandelen bereikt u de Plas van alle Winden; een geliefd recreatiegebied waar natuur en ontspanning samenkomen.

De gezellige centra van 's-Gravenzande, Naaldwijk en Monster met winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen bevinden zich op een korte fietsafstand. Daarbij bevindt zich het strand op slechts 10 minuten fietsafstand.

Uitvalswegen richting Den Haag, Delft en Rotterdam zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

*Een zeldzame balans van privacy, natuur en gemak, precies wat deze locatie zo aantrekkelijk maakt!
Zien wij u binnenkort bij een persoonlijke bezichtiging?*

Indeling

Begane grond:

De royale oprit aan de voorzijde biedt ruimte voor drie auto's.

De entree, gesitueerd aan de zijkant van de woning, opent naar een indrukwekkende hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. De eerste indruk is direct raak: hoge plafonds, strak gestucte wanden, Belgisch hardstenen vloer en een overvloed aan daglicht zetten de toon.

Een deur leidt naar de kantoorruimte op de begane grond: een rustige werkplek met zicht op de zijtuin, ideaal als thuiswerkplek, atelier of praktijk aan huis. Op de gehele begane grond ligt een prachtige Belgisch hardstenen vloer met comfortabele vloerverwarming; stijlvol, robuust en tijdloos.

De keuken, bestaande uit twee wandopstellingen, vaste kastruimte en ruimte voor een grote eettafel, kan met recht een woonkeuken worden genoemd. Rustig ontbijten aan tafel met veel daglicht door de openslaande deuren aan de zijkant of een heerlijke maaltijd bereiden in de royale keuken met kookfornuis, dubbele oven en grillplaat. Naast voldoende opbergruimte in diverse onderkasten en -lades beschikt de keuken over een spoelbak met mengkraan (Boretti), vaatwasser en luxe koel-/vriescombinatie met dubbele deur.

Een schuifdeur ensuite leidt naar de riante woonkamer met prachtig zicht op de achtertuin en het aangrenzende water. De woningbrede kamer beschikt over dubbele openslaande deuren naar de tuin met ertussen een gashaard, voor sfeervolle winteravonden.

De achtertuin betreft een echte eyecatcher. Gelegen op het zonnige zuiden, biedt deze tuin meerdere terrassen, een rijke variatie aan beplanting en grenst deze aan doorgaand vaarwater. Hier vindt u de eigen vlonder met twee aanlegplaatsen.

Verder zijn er twee houten bergingen, een hottub en een royale overkapping met lichtstraat direct tegen de achtergevel, zodat u in elk seizoen van de tuin kunt genieten.

Vanuit de woonkamer is de garage toegankelijk met openslaande deuren aan de voorzijde van de woning.

Middels een doorgang vanuit de garage bereikt u de separate (eet-)kamer, waar u gasten kunt ontvangen voor bijvoorbeeld een heerlijke lunch met uitzicht op de tuin of gezellige avonden bij de houthaard.

Eveneens is deze ruimte perfect inzetbaar als (tweede) kantoor of praktijkruimte aan huis, tuinkamer of hobbyruimte.

Eerste verdieping:

Een schitterende trapopgang met eveneens veel daglicht middels de diverse raampartijen leidt naar de eerste verdieping, waar zich drie slaapkamers, een aparte wasruimte, badkamer en separaat toilet bevinden.

De badkamer is zeer compleet uitgerust met ligbad, inloopdouche met regen- en handdouche en houten wastafelmeubel met twee natuurstenen waskommen. In het plafond zijn lichtspots verwerkt, aan de muur een designradiator.

De slaapkamers zijn grotendeels voorzien van PVC vloeren en één met houten vloerdelen, houten kozijnen met te openen ramen en op maat gemaakte raambekleding (ter overname).

Zeer praktisch is de separate toiletruimte op deze verdieping en zeker ook de wasruimte, waar zich niet alleen de aansluiting voor wasmachine en droger bevindt, maar ook extra opbergruimte.

Tweede verdieping:

Via een open trap toegang tot de tweede verdieping met een extra slaapkamer wat echt een plaatje is!

Het betreft een loftachtige ruimte met opbergruimte in vaste, houten kasten, tv-aansluiting, een raamkozijn in de dakkapel (v.v. elektrisch bedienbare raamdecoratie) en houten sierbalken. De lichte eikenhouten vloerdelen maken het plaatje compleet. Deze ruimte leent zich perfect als exclusieve oudersuite!

Zeer luxe is de aangrenzende doucheruimte met wastafelmeubel. Aan deze kant zorgt een dakraam voor daglichttoetreding, zodat u hier 's zomers heerlijk wakker wordt door het zonlicht van twee kanten.

Er is een vaste kast met de opstelplaats van de cv-ketel (2009), de mechanische ventilatie-unit en een grote opbergruimte.

Bijzonderheden:

- Royale vrijstaande villa op een perceel eigen grond van ca. 506 m²;
- Woonoppervlakte van ca. 217 m²;
- Bouwjaar 2009, gebouwd met hoogwaardige materialen en veel oog voor detail;
- Energielabel A;
- 15 zonnepanelen;
- Hardhouten kozijnen voorzien van HR++ beglazing;
- Diverse platte daken zijn voorzien van een groen sedum dak;
- In 2020 is de gevel geschilderd in een stijlvolle witte kleurstelling, schilderwerk in 2024 professioneel nagelopen;
- Drie parkeerplaatsen op eigen terrein, gesitueerd aan de voorzijde van het perceel;
- Belgisch hardstenen vloer met vloerverwarming op de gehele begane grond;
- Waterontharder aanwezig;
- Professioneel aangelegde achtertuin met meerdere terrassen, hottub, vlonder en twee aanlegplaatsen;
- Riante terrasoverkapping aan de achterzijde van de woning;
- Vier goed bemeten slaapkamers, waarvan één loftachtige master bedroom op de tweede verdieping met eigen badkamer;
- De achtertuin grenst aan een rustige binnenhaven, welke in directe verbinding staat met het doorgaande vaarwater;
- Rustige, groene en waterrijke woonomgeving op loopafstand van recreatiegebied Plas van alle Winden;
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.545.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 840 m ³
Perceel oppervlakte	: 506 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 217 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2009
Ligging	: Aan park, beschutte ligging, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 257 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 11 m ² (347 bij 331 cm)
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Locatie

IJsselmeer 7
2673 XA NAALDWIJK



Foto's





































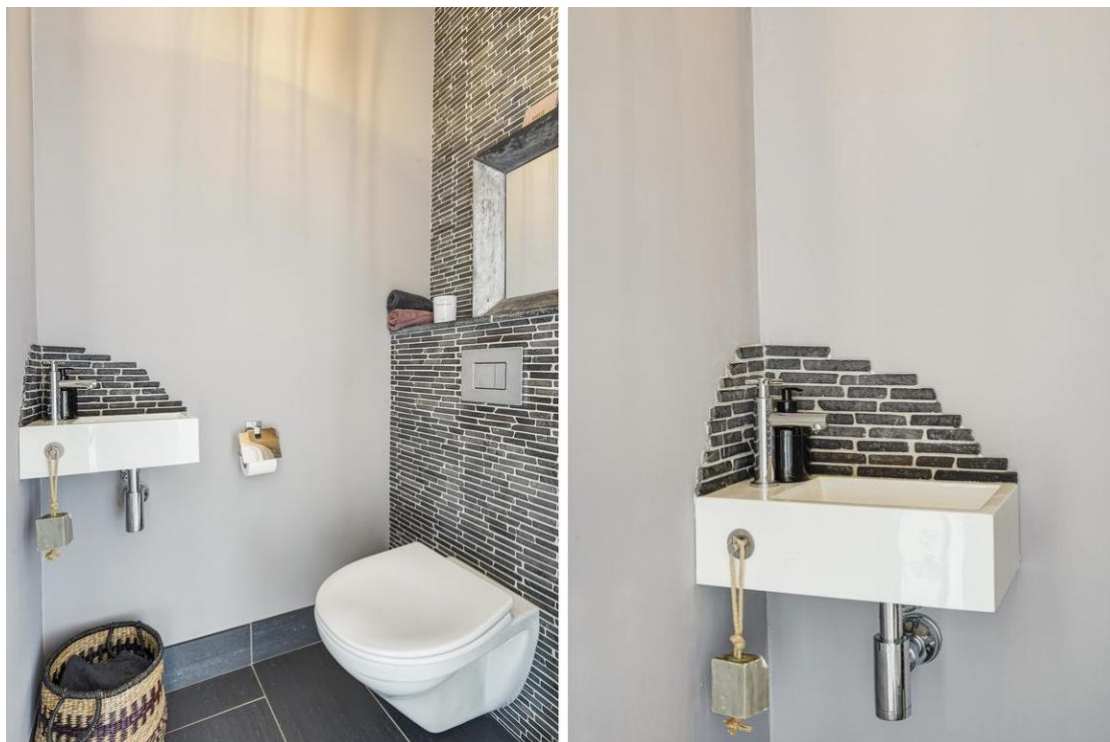








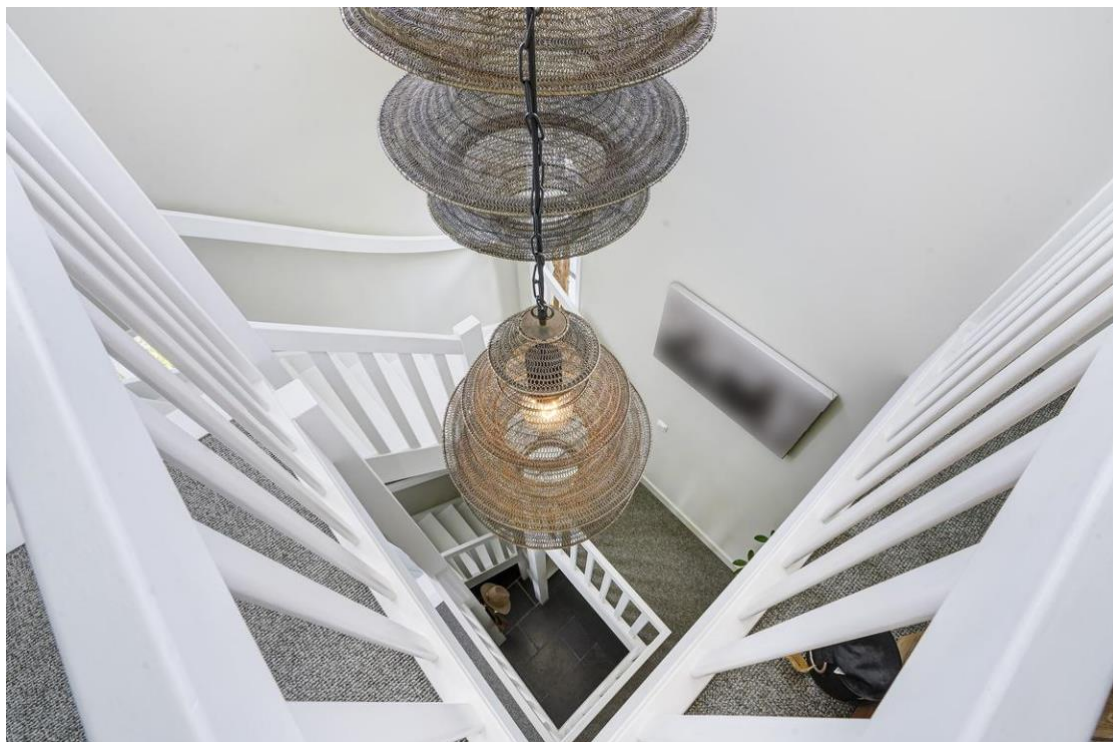
































Situatietekening



Usselmeer 7, Naaldwijk | Perceel
© Klooster Vastgoedpresentaties

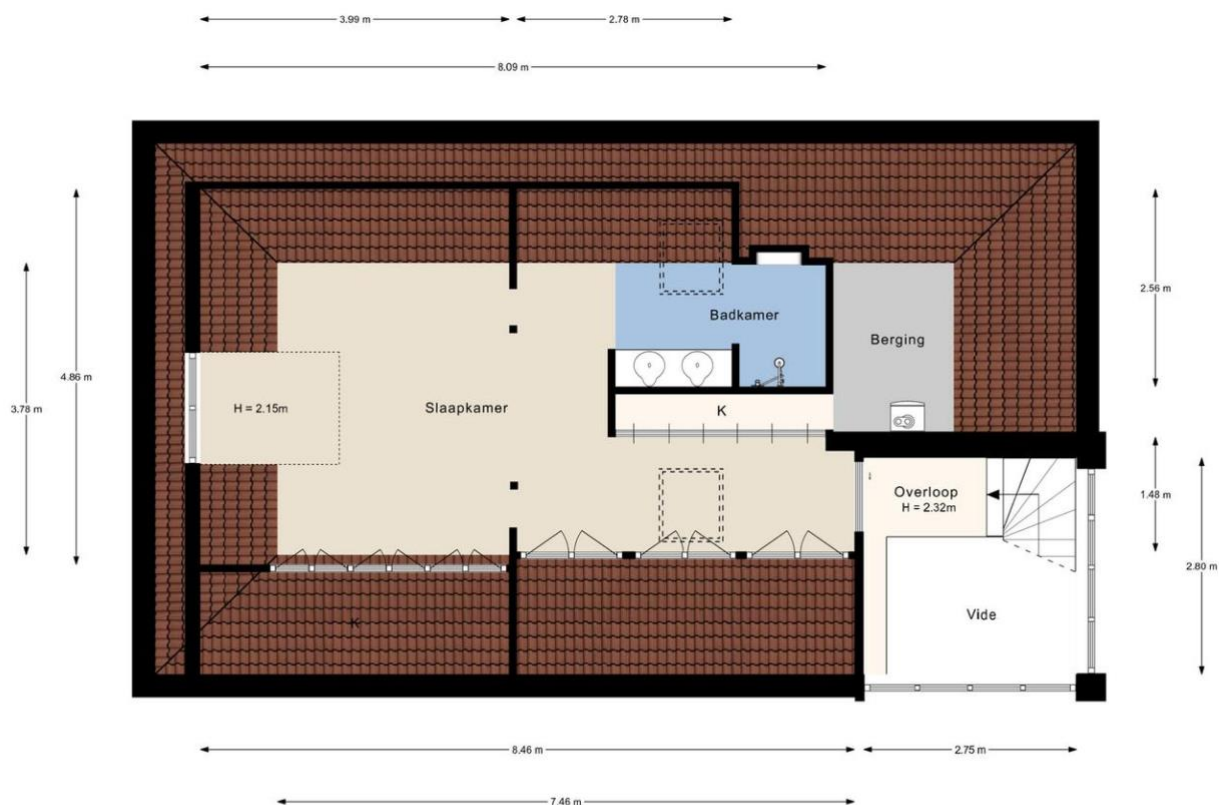
Plattegronden



IJsselmeer 7, Naaldwijk | Begane grond H = 2.58 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



IJsselmeer 7, Naaldwijk | 1e verdieping H = 2.65 m
© Klooster Vastgoedpresentaties



IJsselmeer 7, Naaldwijk | 2e verdieping H = 2.60 m
© Klooster Vastgoedpresentaties

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	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- losse planken diverse ruimtes	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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)	☒	☐	☐	☐
- badkamer 2e etage	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

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

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
hottub houtgestookt met elektrisch filter systeem	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
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.