



Pastoor Vinkesteynstraat 1 2295 LN Kwintsheul

Vraagprijs € 650.000,- k.k.

Omschrijving

Aan de Pastoor Vinkesteynstraat in Kwintseheul staat een woning die meteen het oog weet te vangen: een vrijstaande jaren '30 woning met de typische charme van die tijd!

Denk aan glas-in-loodramen, een erker die de woonkamer een vriendelijke uitstraling geeft en een gevel die karakter uitstraalt.

Dit is een huis dat historie ademt, maar tegelijkertijd uitstekend is onderhouden en aangepast aan de woonwensen van nu.

Deze woning is gebouwd omstreeks 1935 en heeft door de jaren heen de nodige verbeteringen ondergaan. In 2002 is het gehele pannendak vernieuwd en de gevel gereinigd, gevoegd en geïmpregneerd.

In 2008 is bovendien de gehele vloer van de woonkamer, inclusief balken, vervangen en is de keuken vernieuwd. Het woonoppervlak bedraagt circa 122 m², de inhoud circa 480 m³ en het perceel 134 m² eigen grond.

De ligging in een rustige, kindvriendelijke wijk, doch op loopafstand van het centrum versterkt het woonplezier nog verder. Hier woont u midden in het gezellige Kwintseheul, met alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportclubs en openbaar vervoer binnen handbereik. Daarnaast bent u in korte tijd in de omliggende Westlandse dorpen en steden zoals Den Haag en Delft.

Bent u nieuwsgierig geworden en wilt u deze sfeervolle woning graag met eigen ogen ervaren? Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging; wij leiden u met plezier rond en geven u alle details van dit bijzondere huis.

Indeling

Begane grond:

Via de entree met meterkast, kelderkast en een modern toilet met fonteintje stapt u de woonkamer binnen.

Deze leefruimte van circa 37 m² is het kloppend hart van de woning. De erker aan de voorzijde zorgt voor veel lichtinval en geeft de kamer een vriendelijke uitstraling. Het glas-in-lood en de fraaie parketvloer dragen bij aan de authentieke sfeer, terwijl de ruimte praktisch is ingedeeld en mogelijkheden biedt voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel.

De open keuken sluit direct aan op de woonkamer en is dankzij de doorlopende houten vloer een natuurlijk verlengstuk van de leefruimte. De keuken (ca. 11 m²) is in 2008 vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser (2022), oven/magnetron (2018) en koelkast. De ruime opzet maakt dit een fijne plek voor kookliefhebbers! Aangrenzend vindt u de bijkeuken van circa 8 m². Hier zijn een extra keukenblok met spoelbak, de wasmachineaansluiting en de cv-installatie ondergebracht.

De bijkeuken biedt directe toegang tot de achtertuin, die op het zuidwesten is gelegen. Hier kunt u genieten van ochtend-, middag- en zelfs de avondzon. De tuin is verzorgd aangelegd, voorzien van een achterom en beschikt over een overdekte berging waar fietsen, tuingereedschap of hout netjes en droog kunnen worden opgeborgen.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is ingedeeld met drie slaapkamers en een badkamer. De grootste slaapkamer van circa 15 m² bevindt zich aan de tuinzijde en beschikt over praktische kastruimte. Aan de voorzijde ligt een tweede ruime slaapkamer van circa 12,5 m² met openslaande deuren naar het balkon, een heerlijke plek om van de buitenlucht te genieten. De derde (slaap)kamer, circa 7,4 m² groot, is compact maar efficiënt ingedeeld als inloopkast.

De badkamer is praktisch ingericht, voorzien van een douchehoek, een wastafelmeubel en een radiator. Op de overloop bevindt zich daarnaast een tweede toilet met fonteintje.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt een royale open zolder met stahoogte (ca. 8,7 m²). Dankzij de aanwezige ruimte en lichtinval is dit een veelzijdige verdieping die eenvoudig kan worden omgevormd tot een extra slaapkamer, een werkkamer of een hobbyruimte. Daarnaast bevindt zich hier nog een bergzolder, waardoor ook de benodigde opbergruimte volop aanwezig is.

Op zowel de eerste als tweede verdieping ligt een nette laminaatvloer die doorloopt, wat zorgt voor een rustige uitstraling.

Praktische aanpassingen, wanneer u het energielabel wenst te verbeteren:

Deze woning biedt uitstekende mogelijkheden om het energielabel te verbeteren. Een logische eerste stap is het isoleren van het dak, een relatief eenvoudige maatregel met direct resultaat. In combinatie met het plaatsen van zonnepanelen kan het energieverbruik aanzienlijk worden verlaagd en het wooncomfort worden verhoogd.

Ook de installatie van een (hybride) warmtepomp behoort tot de mogelijkheden, waarbij geldt dat dit vooral optimaal rendoert wanneer de woning verder goed is geïsoleerd, zoals de gevels en vloeren. Door het relatief grote buitenoppervlak van de woning hebben isolatiemaatregelen hier extra veel effect, waardoor een duidelijke verbetering van het energielabel mogelijk is.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1935;
- Constructievloer begane grond volledig vernieuwd in 2008;
- Houten vloer doorlopend over de gehele begane grond, inclusief keuken;
- Moderne keuken uit 2008, voorzien van o.a. vaatwasser (2022) en oven/magnetron (2018);
- Dak en gevels volledig vernieuwd in 2002;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022;
- Authentieke jaren '30 details zoals erker en glas-in-loodramen;
- Verwarming en warm water middels cv-installatie (Intergas, 2018);
- Elektra en meterkast vernieuwd in 2008;
- Energielabel F;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten met achterom en overdekte berging;
- Rustige ligging in gezellige straat, op loopafstand van het centrum van Kwintsheul;
- Uitvalswegen richting Den Haag/Delft binnen enkele minuten te bereiken;
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 650.000, - k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 480 m ³
Perceel oppervlakte	: 134 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 122 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1935
Ligging	: In centrum, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 46 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Locatie

Pastoor Vinkesteynstraat 1
2295 LN KWINTSHEUL



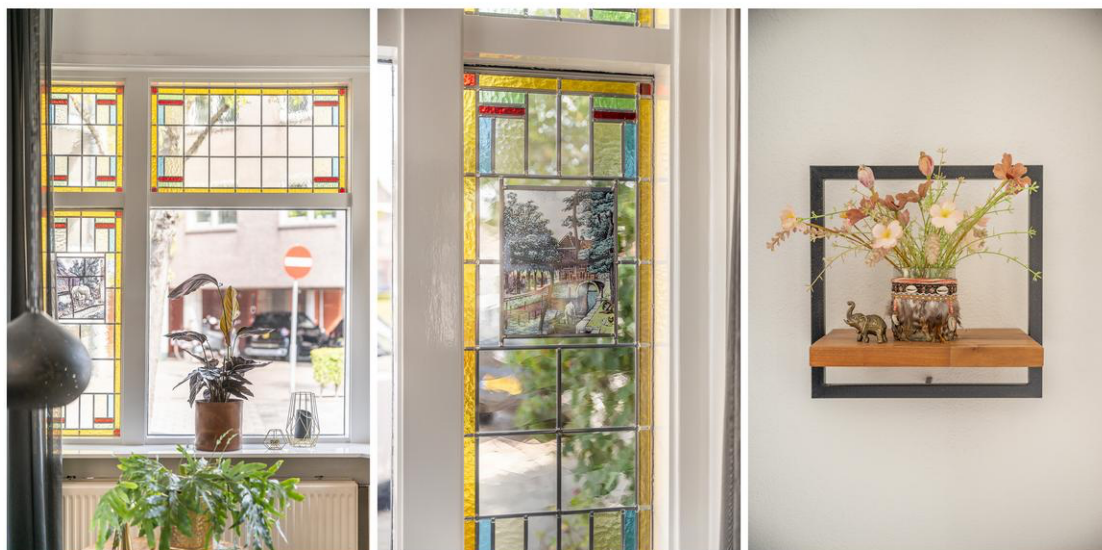
Foto's





































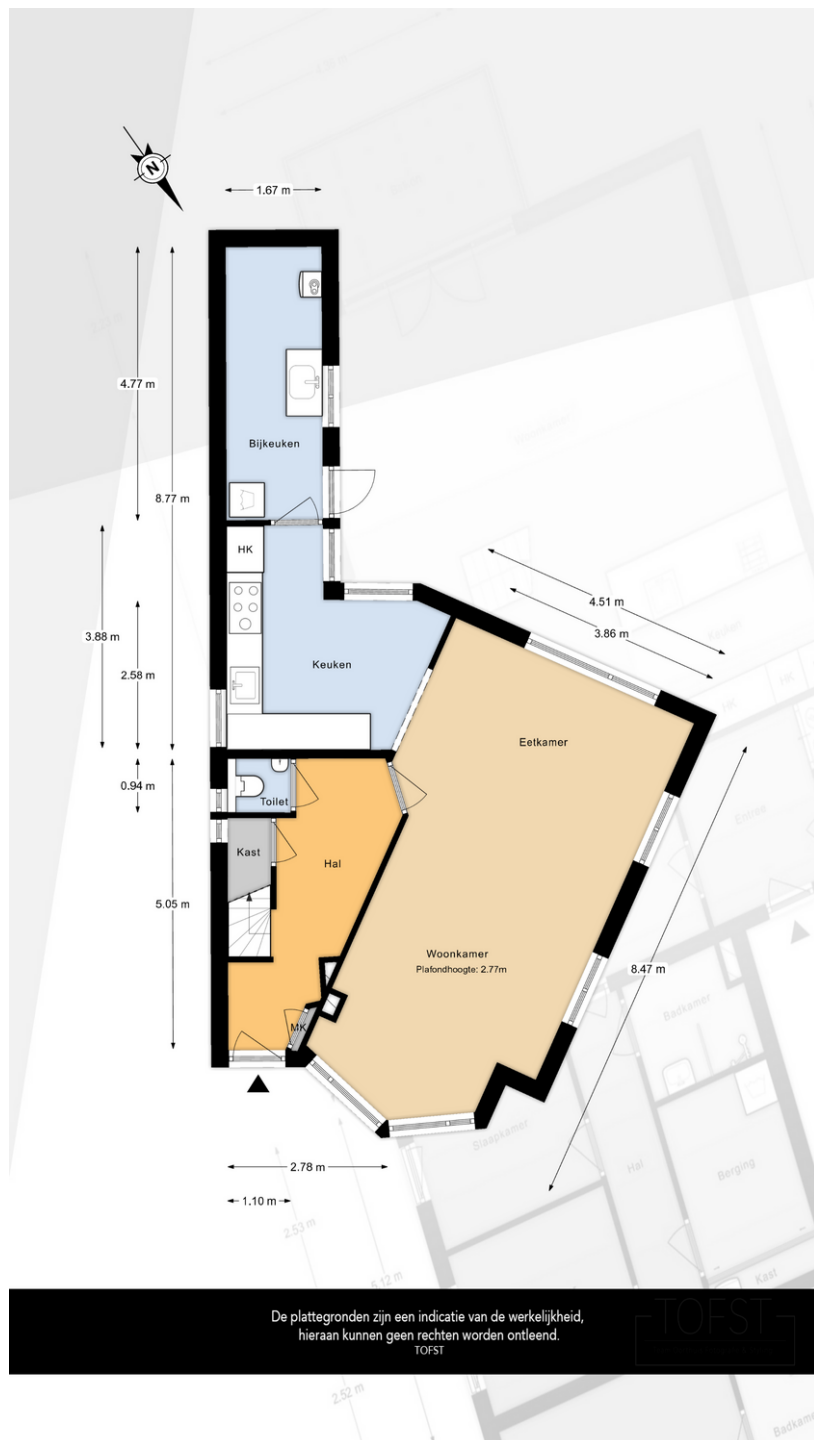




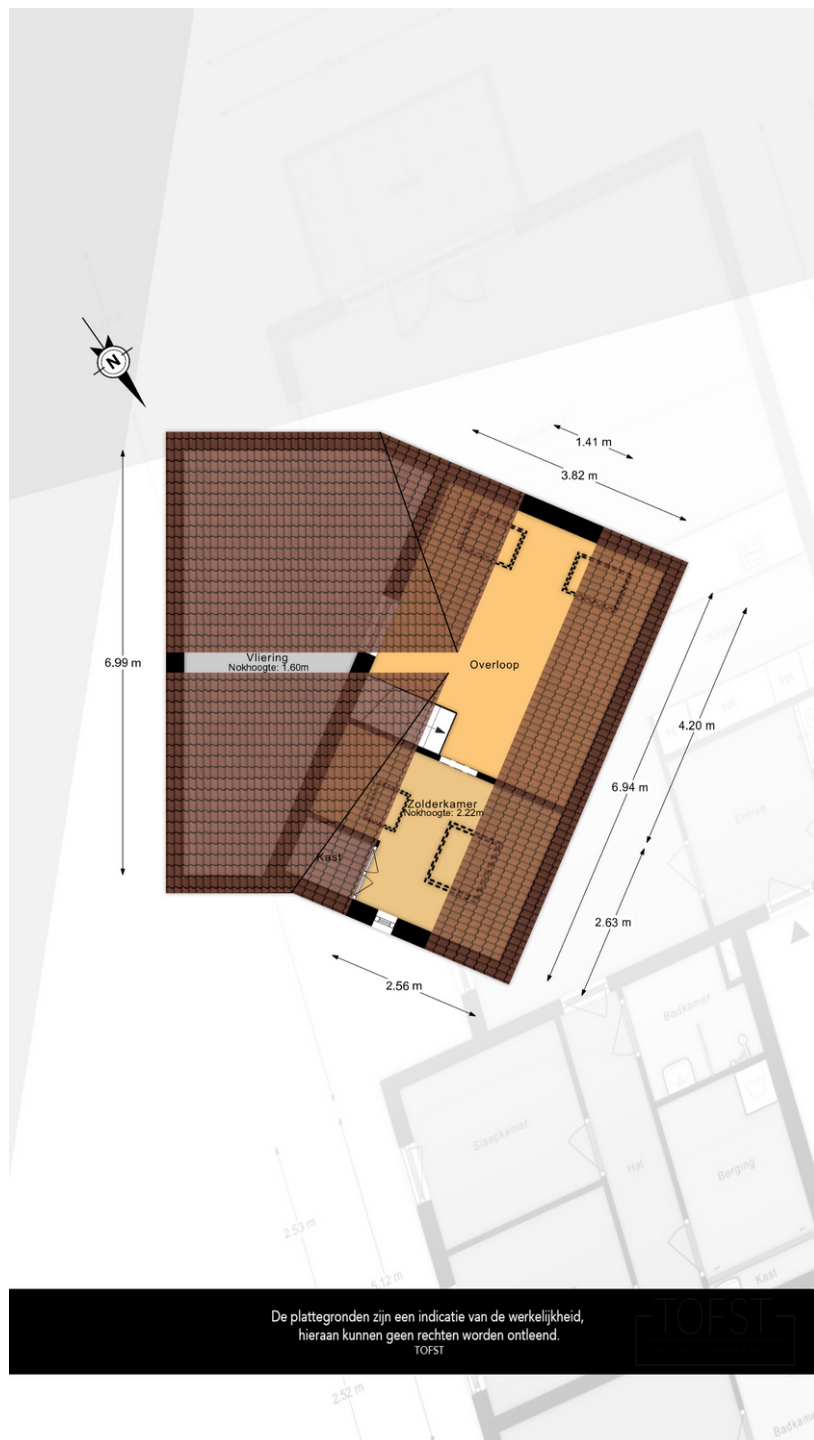
Situatietekening



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	☐	☒	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒

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/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
<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	☐	☐	☐	☒

	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	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐

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.