



Ambachtsweg 3 2291 EV Weteringen

Vraagprijs € 600.000,- k.k.

Omschrijving

Karaktervol wonen met ruimte, sfeer en een prachtige tuin.

Aan de Ambachtsweg in Wateringen staat deze karakteristieke, vrijstaande woning met authentieke details gecombineerd met modern wooncomfort. Dankzij de royale indeling, twee royale slaapkamers en de fraai aangelegde tuin met bijgebouw én sauna is dit een ideale woning voor of liefhebbers van ruimte en sfeer.

Naast een eigen oprit met carport beschikt de woning over een diepe achtertuin met houten tuinhuis over de gehele breedte van het perceel. De woning is de afgelopen jaren goed onderhouden en verduurzaamd; er zijn 12 zonnepanelen en de woning is voorzien van dak, muur-, vloerisolatie en dubbelglas.

De Ambachtsweg staat bekend om zijn dorpse karakter, ruime opzet en uitstekende ligging ten opzichte van winkels, scholen en uitvalswegen richting Den Haag, Delft en Rotterdam. Hier woont u in alle rust, met volop privacy én alle voorzieningen binnen handbereik.

Mogen wij u binnenkort rondleiden en de sfeer zelf laten ervaren? Wij plannen graag een bezichtiging met u in!

Indeling

Begane grond

Eigen oprit naast de voortuin met carport aan de zijkant van de woning, waar zich tevens de entree bevindt. Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime hal met klassieke trapopgang en terrazzo vloer. Vanuit de hal bereikt u de verschillende leefruimtes, waaronder de woonkamer ensuite met aanbouw en dichte keuken aan de achterzijde, met aangrenzende toiletruimte.

De woonkamer is licht en sfeervol, voorzien van een fraaie parketvloer (gereinigd en geolied in april 2026), grote raampartijen en stijlvolle details zoals glas-in-lood en een karakteristieke houtkachel. Ensuite deuren met een weerszijden vaste kastruimte scheidt de voor- en achterkamer van elkaar.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale eetkamer/serre met veel lichtinval en directe verbinding naar de tuin. Een leuk detail is de openslaande deuren aan zowel de voor- als achterzijde van de woonkamer.

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. In de wandopstelling met voldoende bergruimte bevinden zich de keramische kookplaat (Atag, 1995) met afzuigkap (Gaggenau, 2017), koel-vriescombinatie (Bosch, 2020) en vaatwasser (Bosch, 2018).

Een loopdeur leidt vanuit de keuken naar de tuin.

In 1997 is er in de woonkamer een aanbouw gerealiseerd, voorzien van glazen pui en vloerverwarming. Momenteel wordt deze ruimte gebruikt als eetkamer, maar u kunt hier uiteraard ook een hele fijne zithoek realiseren, met uitzicht op de tuin.

De woning beschikt over een prachtige, fraai aangelegde tuin met veel groen, privacy en diverse zitplekken. Een heerlijk plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

Achter in de tuin bevindt zich een sfeervol, houten bijgebouw dat geschikt is als berging, hobbyruimte of werkplek. Het tuinhuis beschikt over een sauna, zodat u hier heerlijk kunt ontspannen. Tevens is hier verwarming en aansluiting voor water en riolering; u zou deze ruimte na aanpassingen zelfs kunnen gebruiken als thuiskantoor, atelier of voor een thuiswonend kind.

Eerste verdieping

Een lichte overloop, door een grote raampartij in de zijgevel, leidt naar de vertrekken op de verdieping.

De verdieping beschikt over twee slaapkamers, elk voorzien van prettig daglicht en een verzorgde afwerking.

Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde, voorzien van eigen wastafel en inbouw meubel met tv-lift, is een separate wasruimte toegankelijk met aansluiting voor wasmachine en droger. In deze ruimte is tevens de opstelplaats van de cv-ketel keurig weggewerkt achter een deur.

De royale badkamer is compleet uitgerust met een whirlpool, douchecabine, wastafelmeubel en toilet, en biedt volop comfort.

Het raam over de gehele breedte van de ruimte zorgt voor veel daglicht, de badkamer is volledig betegeld in een neutrale kleurstelling.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande, karakteristieke woning;
- Sfeervolle woonkamer ensuite met authentieke details en uitbouw aan de achterzijde;
- Lichte eetkamer/serre met vloerverwarming;
- Complete keuken met inbouwapparatuur;
- Twee ruime slaapkamers;
- Royale badkamer met ligbad en douche;
- Fraai aangelegde tuin met veel privacy;
- Bijgebouw geschikt voor diverse doeleinden;
- Eigen oprit en parkeergelegenheid;
- Nabij winkels, scholen en uitvalswegen;
- Woning voorzien van isolatieglas (m.u.v. voordeur en het wc-raampje);
- Buitenzijde woning geschilderd in 2020;
- Oplevering in overleg;

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen;

- de notaris zal in de akte van levering een kwalitatieve verplichting opnemen waaruit blijkt dat de woning de eerste 15 jaar na de overdracht niet gesloopt zal worden op straffe van een boetebepaling;
- ouderdomsclausule / materialenclausule zullen worden opgenomen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 600.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 416 m ³
Perceel oppervlakte	: 288 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 115 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1922
Ligging	: In centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin, ca. 100 m ²
Garage	: Carport
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Sauna, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Openslaande deuren

Locatie

Ambachtsweg 3
2291 EV WATERINGEN



Foto's

















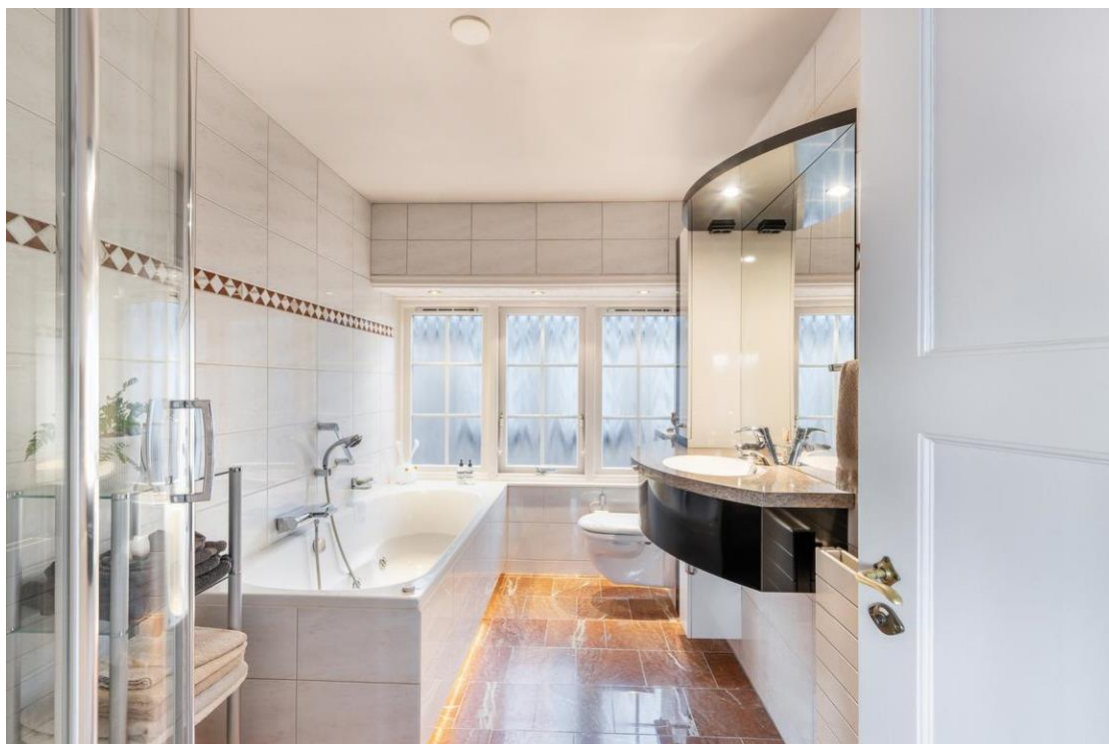














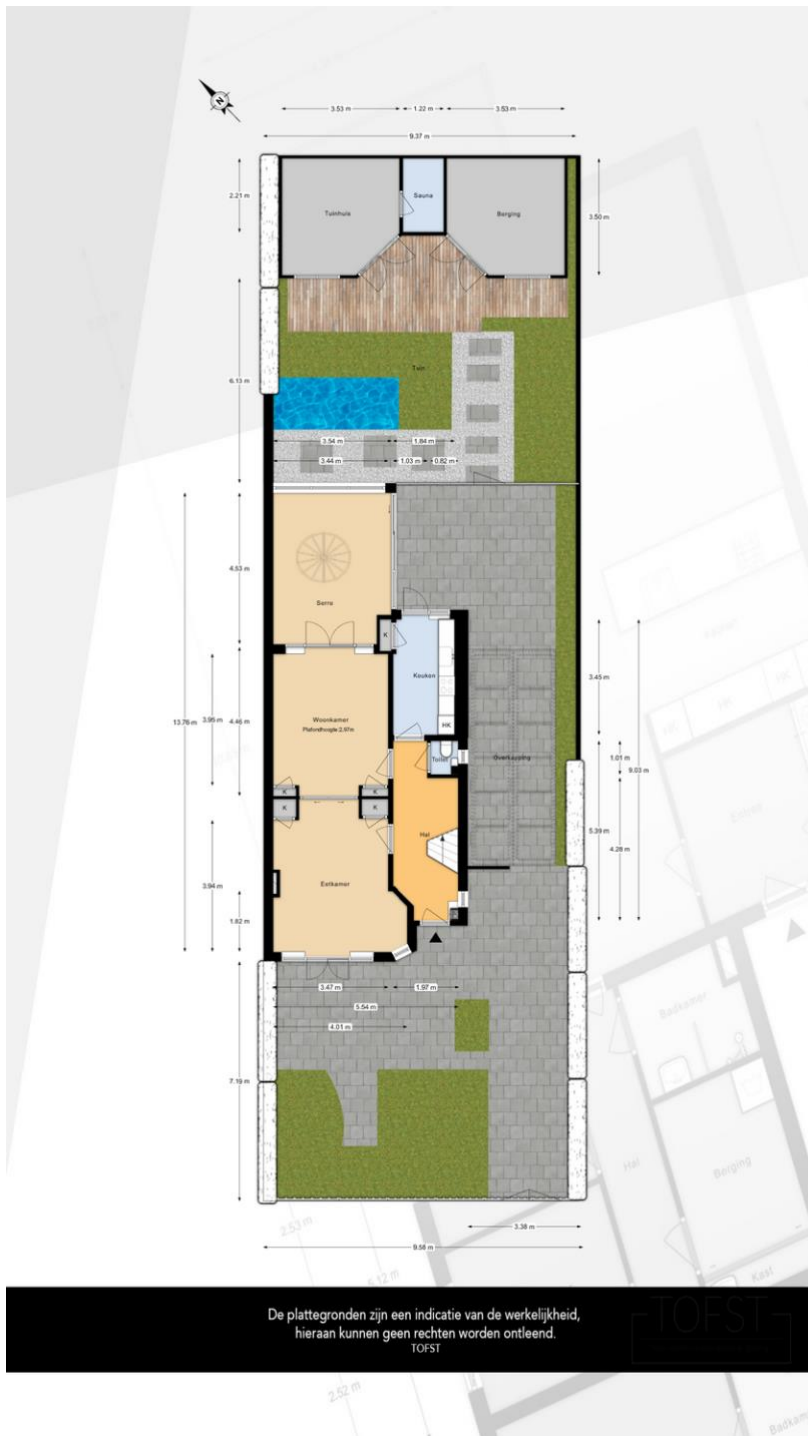




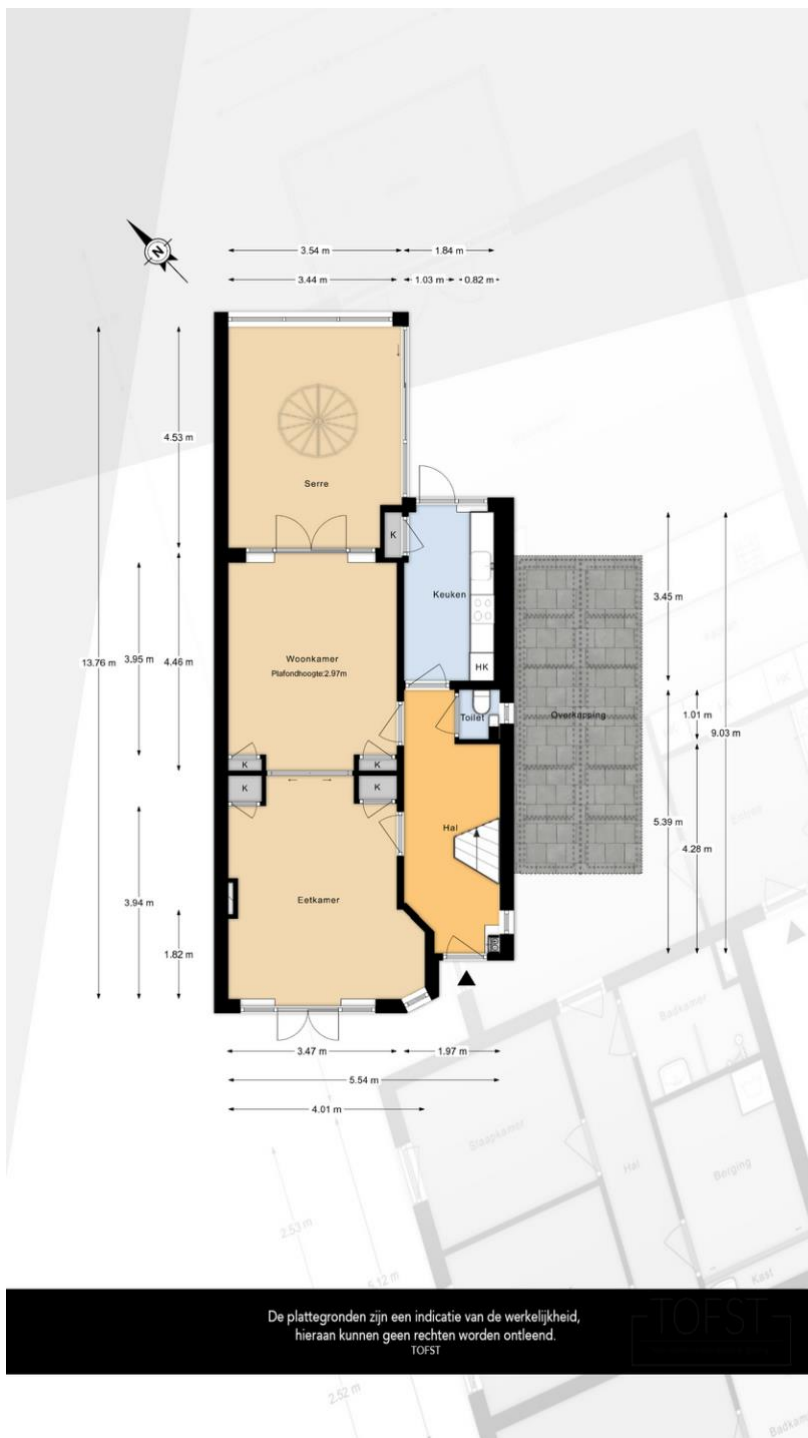


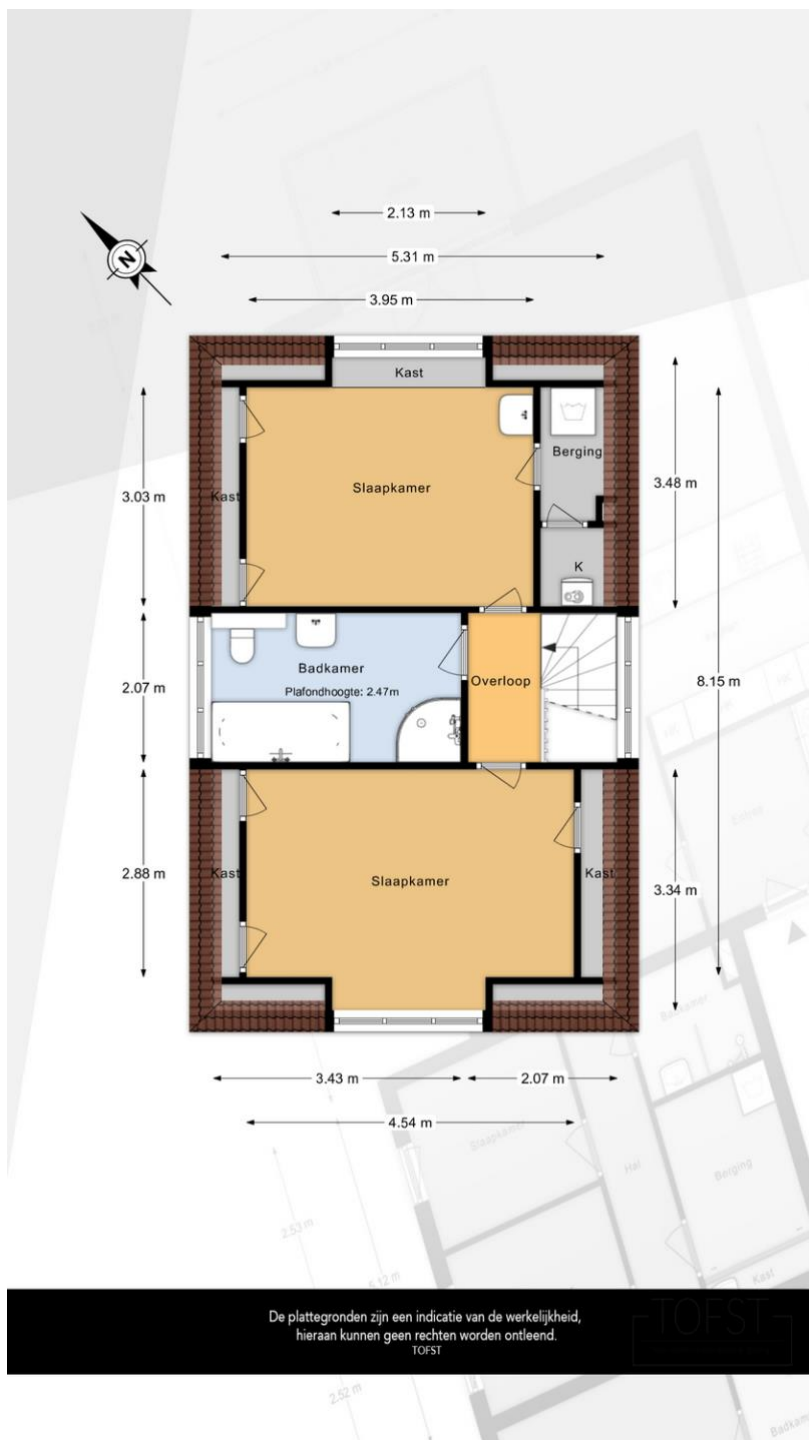


Situatietekening



Plattegronden





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
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	☒	☐	☐	☐

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	☐	☒	☐	☐
- stoomoven	☐	☒	☐	☐
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.
- wastafel in achterslaapkamer	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
sauna verlichting	☒	☐	☐	☐
<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:				
- Voorzet binnenbeglazing met glas in lood	☒	☐	☐	☐

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

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
vijver met filterinstallatie en beluchtigers	☒	☐	☐	☐

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)	☐	☐	☐	☒
- beplanting gaat gedeeltelijk mee	☐	☒	☐	☐
- plantenbakken	☒	☐	☐	☐

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:				
- nvt				

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.