



Wollegras 19 2671 ZZ Naaldwijk

Koopsom € 475.000,- k.k.

Omschrijving

Fijne gezinswoning met zonnige tuin in geliefde wijk De Opstal!

Aan de Wollegras 19 in Naaldwijk staat deze verzorgde en praktisch ingedeelde eengezinswoning met circa 106 m² woonoppervlakte op een perceel van 130 m². Met drie slaapkamers, een lichte leefruimte en een zonnige achtertuin is dit een comfortabele plek voor wie rustig wil wonen met alle voorzieningen dichtbij.

De achtertuin ligt op het zuidoosten, waardoor u hier de gehele dag van de zon kunt genieten, zelfs van circa 07:00 tot 19:00 uur. Daarnaast betreft het een tuin zonder inkijk, wat zorgt voor veel privacy. Ook beschikt de woning over een stenen berging, een handige achterom en een sproei-installatie in de achtertuin.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning goed onderhouden en verbeterd: zo beschikt deze over energielabel B, is in 2025 vloerisolatie aangebracht, is er HR++ glas aanwezig en zijn er zes zonnepanelen geïnstalleerd.

De ligging in de wijk De Opstal is centraal en praktisch. De Geestweg ligt om de hoek en het centrum van Naaldwijk is snel bereikbaar, net als scholen, sportverenigingen, winkels en horecagelegenheden.

Indeling

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal met meterkast en toegang tot de woonkamer. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en valt op door de grote raampartij, die zorgt voor een prettige lichtinval. De ruimte is strak afgewerkt met gestucte wanden en voorzien van een laminaatvloer. De open haard vormt een sfeervol middelpunt in de woonkamer.

Daarnaast is er in de woonkamer een vaste kast voor extra bergruimte en bereikt u via een tweede hal het toilet en de trap naar de eerste verdieping.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de eethoek, in open verbinding met de keuken. De keuken is ingericht met een kookeiland en zitgelegenheid en voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser en oven.

Vanuit de keuken bereikt u de achtertuin van circa 62 m². Dankzij de ligging op het zuidoosten is dit een fijne plek om buiten te zitten. De tuin is verzorgd aangelegd en voorzien van groen. Daarnaast beschikt de tuin over een stenen berging, die zorgt voor extra opslagruimte en voldoende plek biedt voor het stallen van fietsen.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, beide voorzien van een laminaatvloer, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping.

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is royaal en heerlijk licht dankzij de dakkapel. De ruimte voelt extra ruimtelijk aan en beschikt over een vaste kastenwand en praktische bergruimte achter de knieschotten. Deze hoofdslaapkamer bestond voorheen uit twee slaapkamers en kan indien gewenst eenvoudig weer worden teruggebracht naar de oorspronkelijke indeling.

De tweede slaapkamer aan de achterzijde is eveneens goed van formaat en daardoor veelzijdig te gebruiken, bijvoorbeeld als slaapkamer, werk- of logeerkamer.

De badkamer is verzorgd uitgevoerd in neutrale tinten en compleet ingericht met een wastafelmeubel, ligbad, inloopdouche, tweede toilet en comfortabele elektrische vloerverwarming. Dankzij het raam is er bovendien natuurlijke ventilatie en prettig daglicht.

Tweede verdieping:

De derde slaapkamer is voorzien van een dakraam en praktische knieschotkasten, wat zorgt voor een lichte en functionele ruimte. Deze kamer is veelzijdig in gebruik en kan uitstekend worden ingericht als extra slaapkamer, maar ook als werk-, hobby- of studeerkamer.

Op de overloop bevinden zich de cv-installatie en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is hier ruimte voor het creëren van een nette en praktische wasopstelling, eventueel aangevuld met extra bergruimte.

Kortom: een comfortabele en goed onderhouden woning met een fijne indeling, duurzame voorzieningen en een gunstige ligging in Naaldwijk. Ideaal voor wie op zoek is naar een praktisch gezinshuis met alles binnen handbereik.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte circa 106 m² op een perceel van 130 m²;
- Bouwjaar 1981;
- Energielabel B;
- Vloerisolatie (2025) en HR++ glas;
- Voorzien van 6 zonnepanelen;
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten (ca. 62 m²) waar u de gehele dag van de zon kunt genieten;
- Achtertuin zonder inkijk, voorzien van sproei-installatie, stenen berging en achterom;- Gelegen in de wijk De Opstal, nabij Geestweg en het centrum van Naaldwijk met voorzieningen op loop- en fietsafstand;
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Koopsom	: € 475.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 361 m ³
Perceel oppervlakte	: 130 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 106 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1981
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 62 m ²
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Locatie

Wollegas 19
2671 ZZ NAALDWIJK



Foto's

























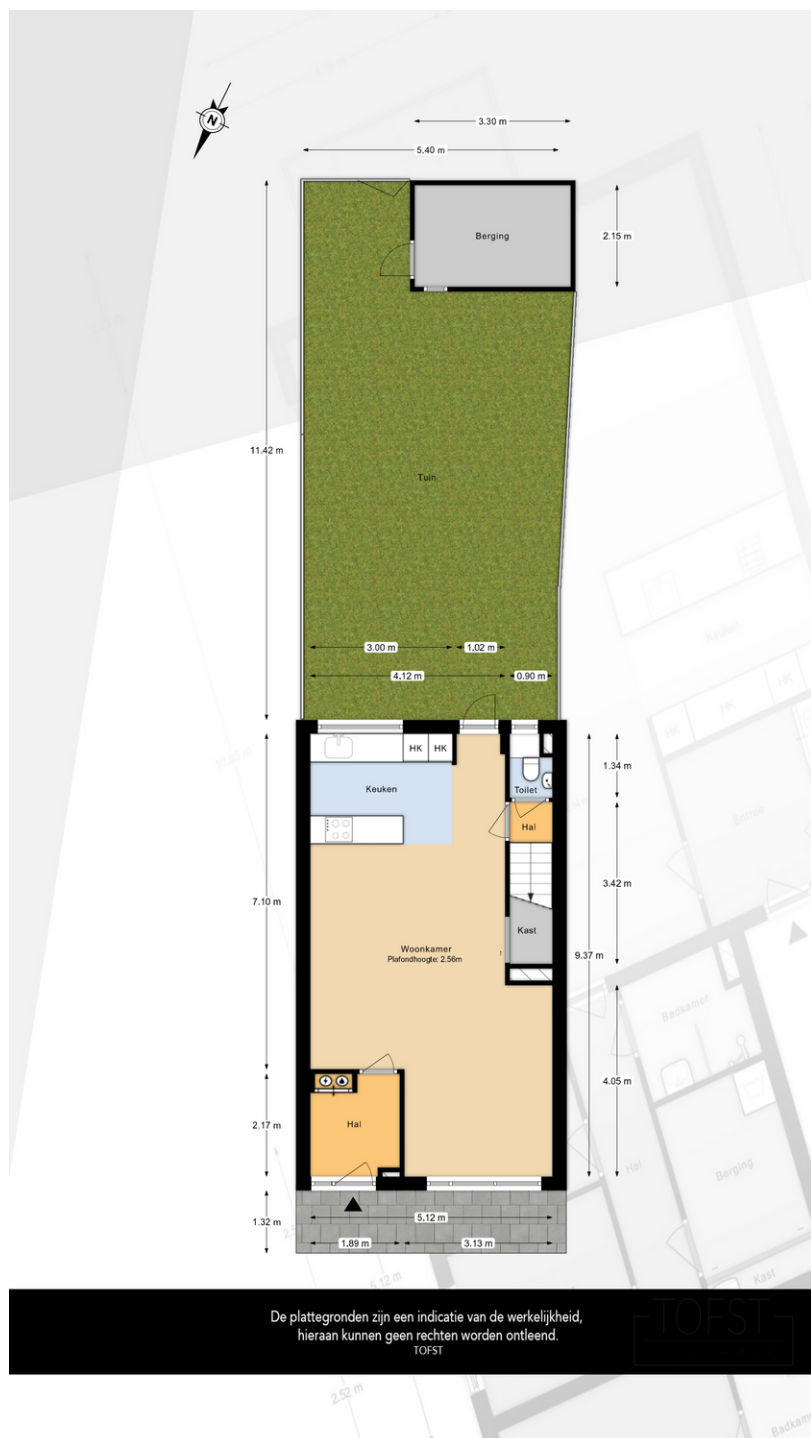






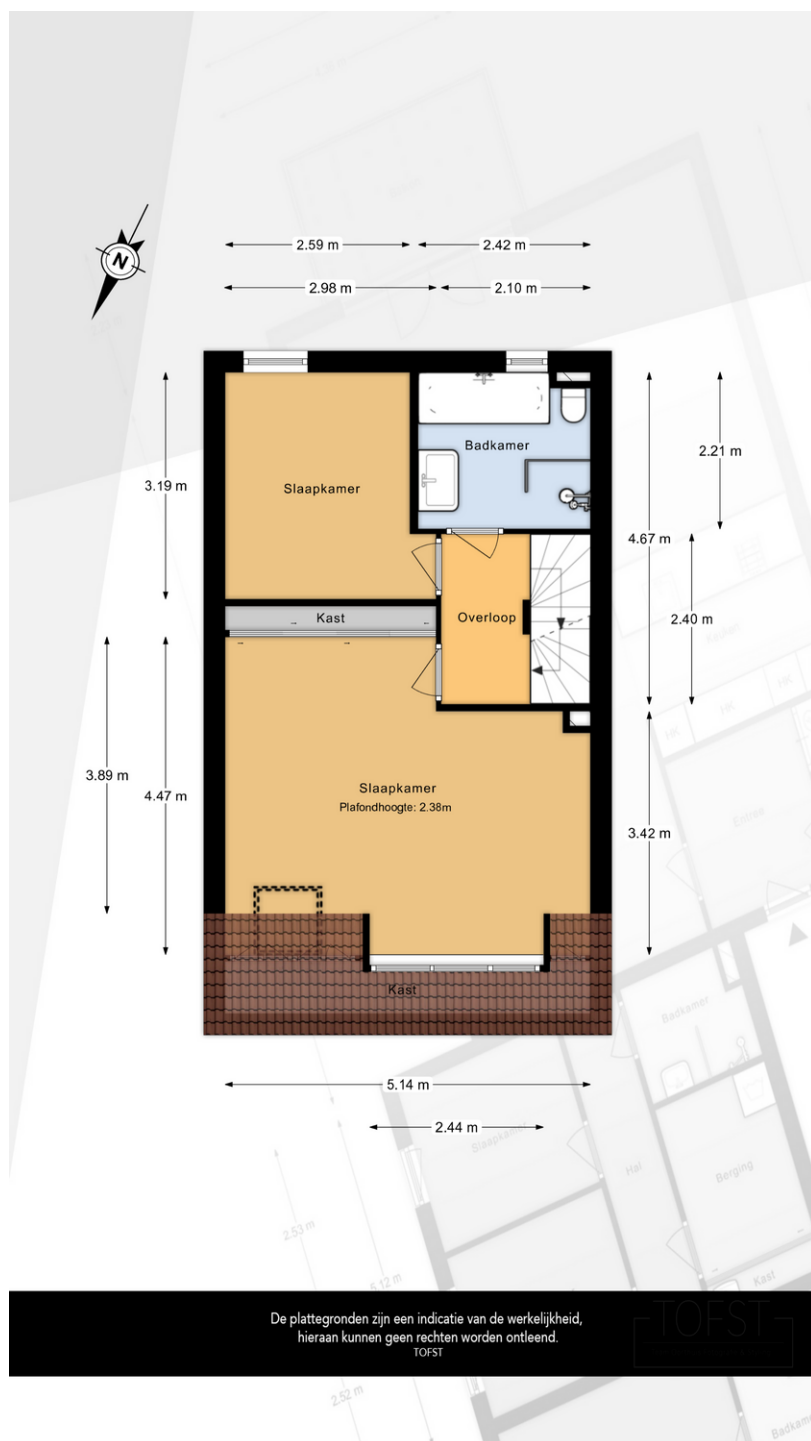


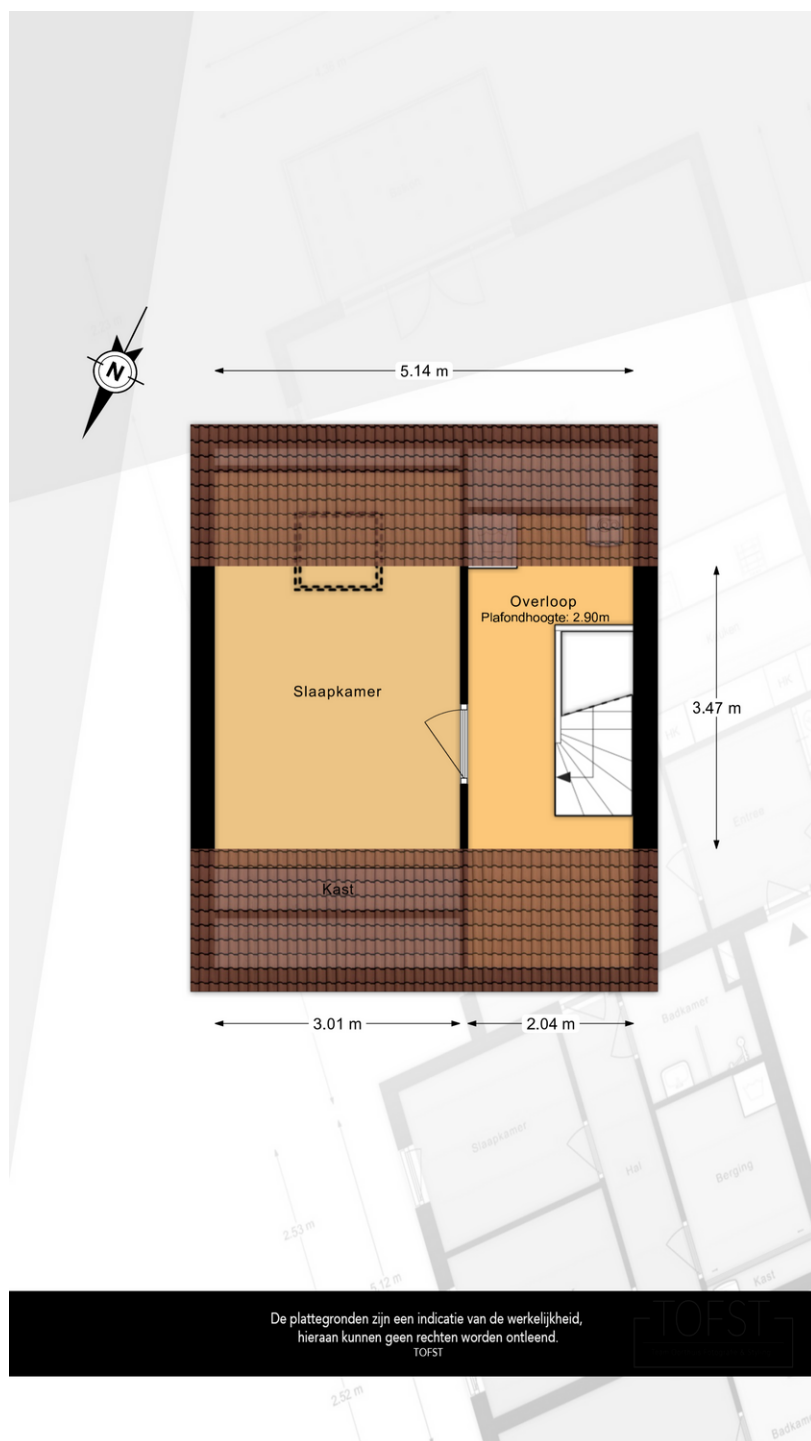
Situatietekening



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:				
- legplanken trapkast	☒	☐	☐	☐
- locker-kast woonkamer	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒
- Alle meubels (m.u.v. bedden)	☐	☐	☒	☐

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

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
prikkabel licht bollen	☐	☐	☒	☐

Bebouwing

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

Overig

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

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.