



€ 975.000,- K.K.



Energie label C



165 m² wonen



4 slaapkamers



tuin rondom

UW PARTNER IN ELKE STAP VAN UW WOONREIS

WELKOM

Bedankt voor uw interesse in onze dienstverlening.

Bij Malkenhorst Makelaars begrijpen wij dat het verkopen van uw woning een grote stap is. Daarom staan wij klaar om u volledig te ontzorgen; van de eerste kennismaking tot de uiteindelijke sleuteloverdracht.

Het verhaal van ons kantoor begon in **2009**. Oprichter **Evert van Malkenhorst** startte met een duidelijke Westlandse visie: makelaardij kan persoonlijker, actiever en scherper. Geen standaardaanpak, maar een eigenzinnige koers waarbij de klant altijd op één staat. Deze mentaliteit vormt al jaren ons fundament.

In **2023 brak een nieuw hoofdstuk** aan toen **Brian van Geest** toetrad als **mede-eigenaar**. Zijn frisse blik en jarenlange ervaring in de regio gaven het kantoor een nieuwe impuls. Samen met ons gedreven team bouwen we verder aan een kantoor dat vooroploopt en de markt uitdaagt. Vandaag de dag zijn we een energiek en slagvaardig kantoor dat de kracht van ervaring combineert met de moderne middelen van nu. Onze groei en inzet worden door klanten gewaardeerd met een 9,4 op Funda. Of u nu aan- of verkoopt: wij zijn uw partner in elke stap van uw woningreis.



Wat ons uniek maakt



Energiek

Wij zijn trots om voor MM te werken en dragen dit uit. Wij stralen energie uit naar elkaar en onze omgeving, zijn positief ingesteld en handelen proactief. Wij hebben de intentie om een 10 te scoren!



Eigenzinnig

Wij voeren onze eigen koers, praten niet mee, geven eerlijk advies en stellen vragen die aanzetten tot denken. We durven af te wijken van de norm.



Persoonlijk

Wij spreken de taal van onze klant. We zijn benaderbaar, toegankelijk en verbindend. We leven ons in, altijd met een professionele houding.





Vrijstaand wonen met ruimte, privacy en eindeloze mogelijkheden!

WATERINGSEWEG 63

POELDIJK

Bijzonderheden van de woning

- Vrijstaande woning op een royaal perceel;
- Grote vrijstaande garage met automatische roldeur en achtergelegen hobby-kas met klimaatregeling;
- Sfeervolle woonkamer met erker en houtkachel;
- Grote raampartijen met veel daglicht en grotendeels HR glas (m.u.v. glas-in-lood);
- Levensloopbestendig; slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Bergzolder bereikbaar via vaste trap met de mogelijkheid om extra kamers te realiseren;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Schoorsteen en dak volledig gerenoveerd, geïsoleerd en dakkapellen geplaatst in 2026;
- Buitenzijde woning geschilderd in 2025/2026;
- 32 zonnepanelen op het dak van de garage;
- Veel mogelijkheden voor hobby, opslag of werken aan huis;
- Goede bereikbaarheid richting Naaldwijk, Den Haag, Rotterdam en de kust.
- Oplevering in overleg.



OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen met ruimte, privacy en eindeloze mogelijkheden!

Achter het toegangshek schuilt een woning die verrast door haar ruimte, veelzijdigheid en groene omgeving. Op een royaal perceel vindt u deze karakteristieke vrijstaande woning met een prachtige tuin rondom, een grote garage, een indrukwekkende kas en een woonprogramma dat zich moeiteloos aanpast aan iedere levensfase. Of u nu droomt van gelijkvloers wonen, een plek zoekt voor uw hobby's of simpelweg wilt genieten van rust, privacy en vrijheid, hier komen wonen en buitenleven op unieke wijze samen.

Voorzieningen, scholen, sportverenigingen en uitvalswegen richting Den Haag, Rotterdam en de kus bevinden zich op korte afstand.

Indeling

Begane grond

Via het toegangshek en de lange eigen oprit bereikt u de woning. De verzorgde voortuin en de markante architectuur zorgen direct voor een uitnodigende eerste indruk.

De entree aan de voorzijde geeft middels een tochtportaal toegang tot de centrale hal met toiletruimte, trapopgang en de woon- en slaapkamer. In de riante woonkamer, zorgen grote raampartijen voor een prettige lichtinval en een prachtig uitzicht op het omliggende groen. De sfeervolle houtkachel vormt het warme middelpunt van de ruimte en draagt bij aan de huiselijke sfeer. Dankzij de royale afmetingen is er voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek, met strak afgewerkte wanden en plafond, voorzien van lichtspots.

De dichte keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over veel werk- en bergruimte.

De L-opstelling in landelijke stijl beschikt over een combi-oven, 5-pits gasfornuis met afzuigkap, vaatwasser en spoelbak met mengkraan.

Vanuit het keukenraam kijkt u uit over de achtertuin, waardoor het buitengevoel ook binnenshuis aanwezig is.

De woning is uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen, door de ruime slaapkamer met aangrenzende badkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen, maar deze ruimte kan desgewenst ook dienen als kantoor, praktijkruimte, speelkamer of hobbyruimte.

Naast de keuken biedt een tweede hal toegang tot de achtertuin en een separate wasruimte, waar zich de opstelplaats voor de cv-ketel en aansluiting voor wasmachine en droger bevindt.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, diverse vaste kasten en de tweede badkamer.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk goed van formaat en kennen een speelse indeling dankzij de karakteristieke kapvorm van de woning. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over directe toegang tot het royale dakterras, een heerlijke plek om in alle rust van de zon te genieten.

De badkamer is voorzien van een douche en wastafel, de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een eigen wastafel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden als bergruimte en maakt het eenvoudig om seizoensspullen, archieven of hobbyartikelen uit het zicht op te bergen. De aanwezige dakkapellen zorgen ervoor dat hier eenvoudig extra kamers gerealiseerd kunnen worden.

Buitenleven

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met gazons, volwassen bomen, sierbeplanting en meerdere terrassen. Door de omvang van het perceel is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden.

Achter op het perceel bevindt zich een grote vrijstaande garage met aangrenzende werkruimte. Deze ruimte biedt talloze gebruiksmogelijkheden en is ideaal voor klussers, hobbyisten, opslag of het stallen van voertuigen.

Een absolute meerwaarde vormt de royale kas. Voor liefhebbers van tuinieren, het kweken van groenten, fruit of bloemen biedt deze ruimte unieke mogelijkheden die nog maar zelden bij woonhuizen worden aangetroffen. De aanwezige druivenranken versterken het bijzondere karakter van deze ruimte.

KENMERKEN:



- ✓ Vraagprijs € 975.000,- k.k.
- ✓ Vrijstaande woning
- ✓ Eengezinswoning
- ✓ 6 kamers
- ✓ Inhoud 608 m³
- ✓ Perceeloppervlakte 1055 m²
- ✓ Gebruikersoppervlakte 165 m²
- ✓ Bouwjaar 1924
- ✓ -
- ✓ Tuin rondom
- ✓ Hoofdtuin undefined m²
- ✓ Energielabel C
- ✓ C.v.-ketel
- ✓ Dakisolatie, muurisolatie
- ✓ Buitenzonwering, mechanische ventilatie, tv kabel



FOTO'S









































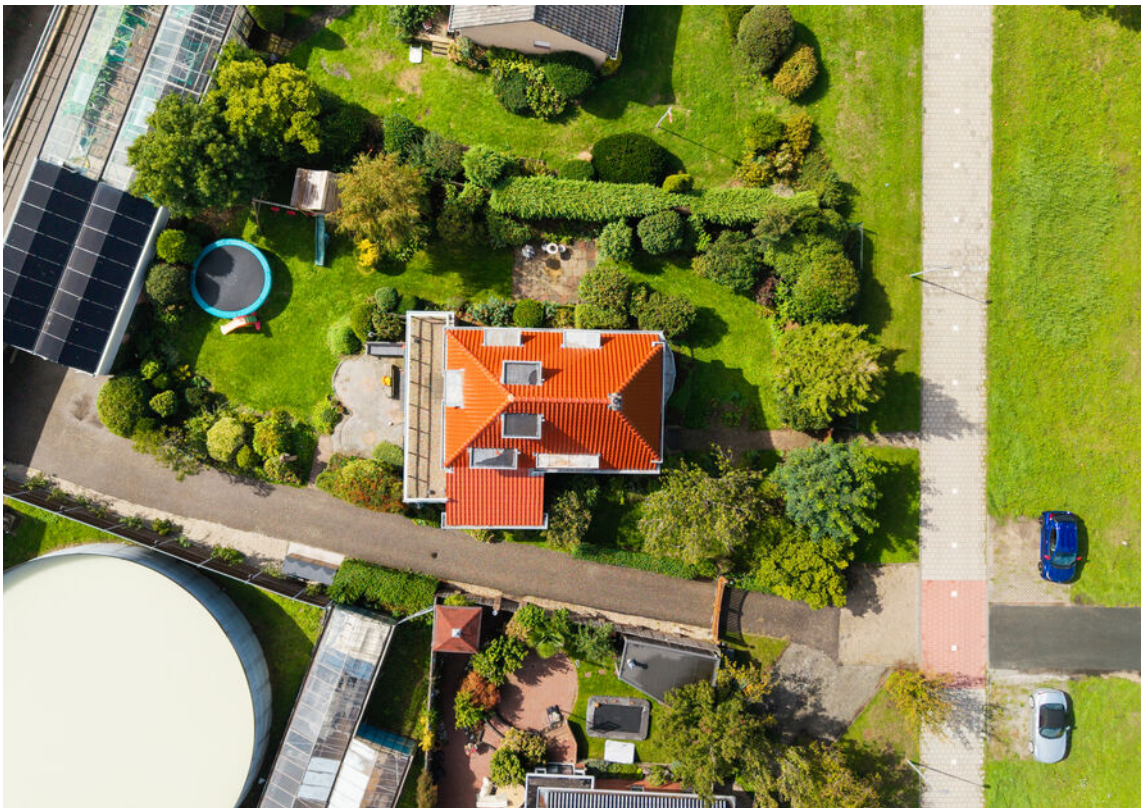












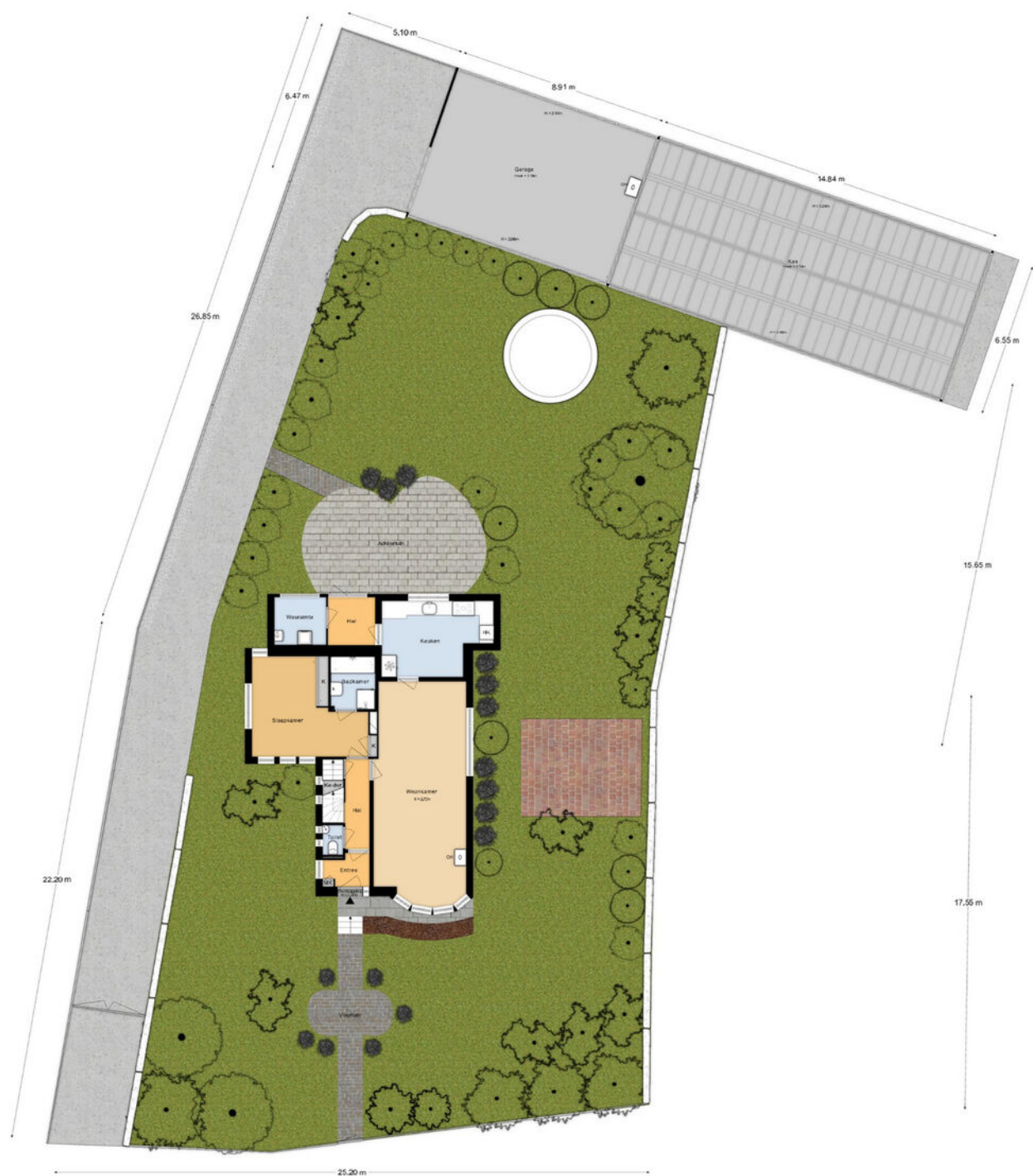








SITUATIETEKENING

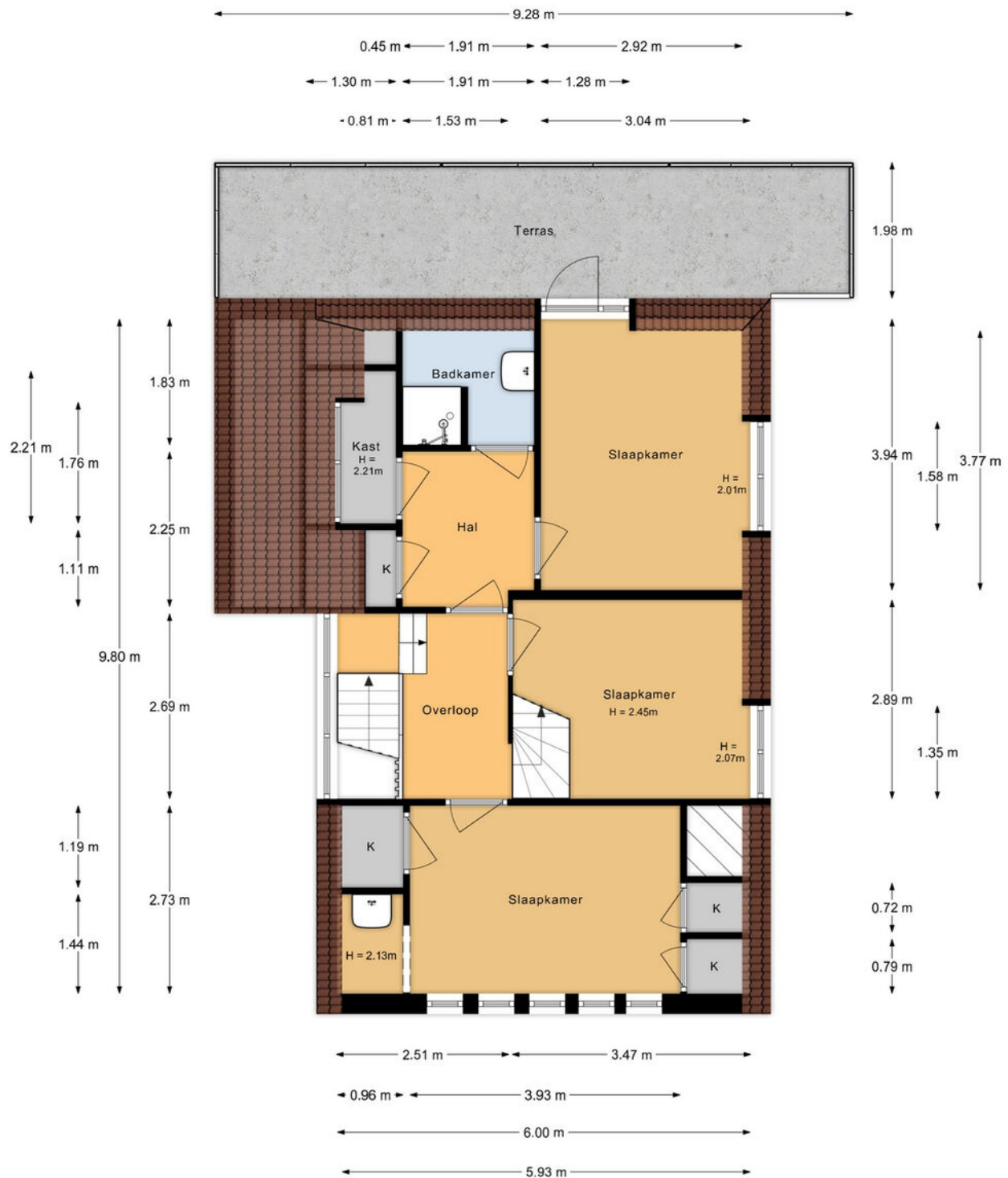


De plattegronden zijn indicatief en niet juridisch bindend.
De afmetingen zijn indicatief en niet juridisch bindend.
Bouwkosten zijn indicatief.

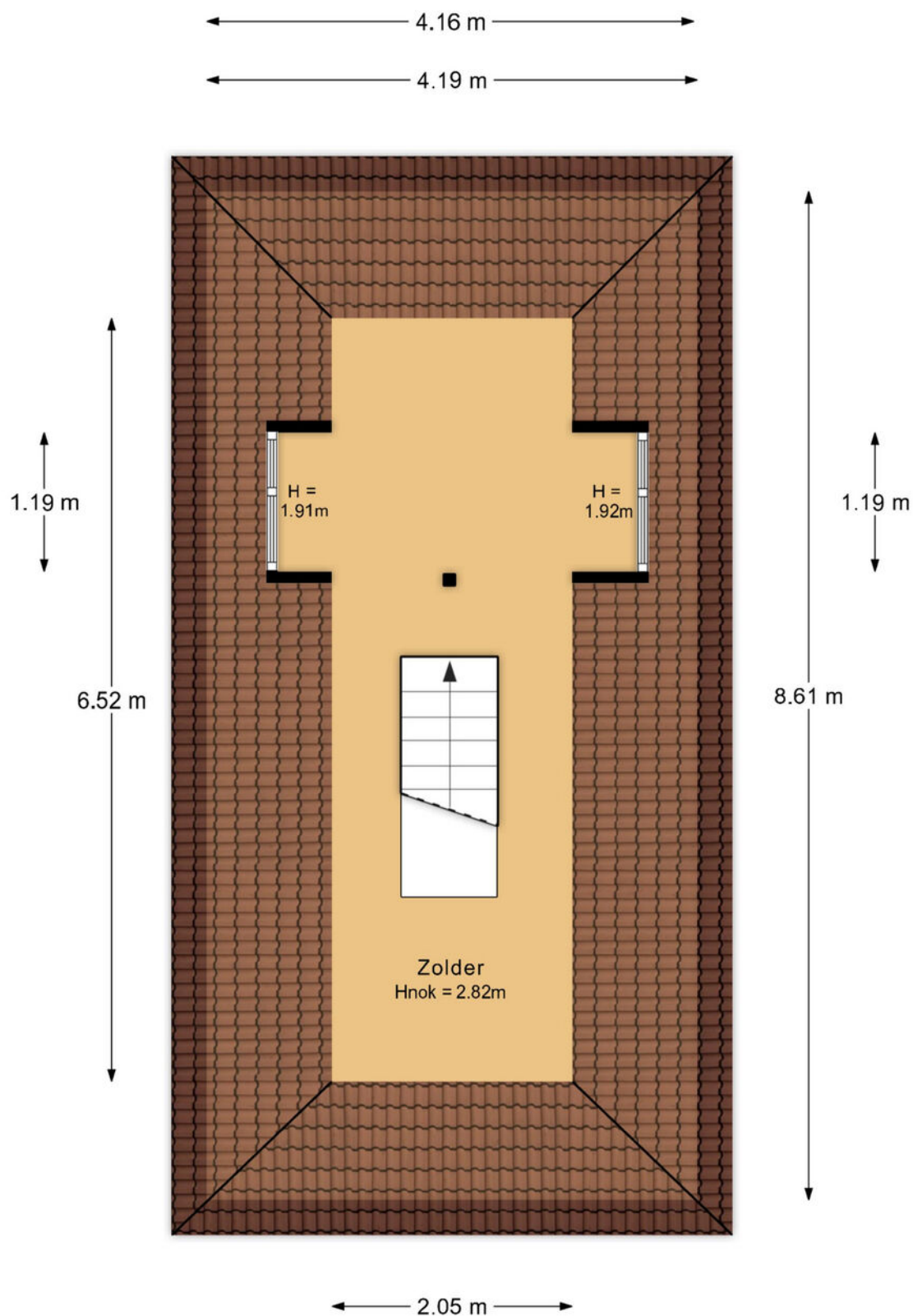
PLATTEGRONDEN



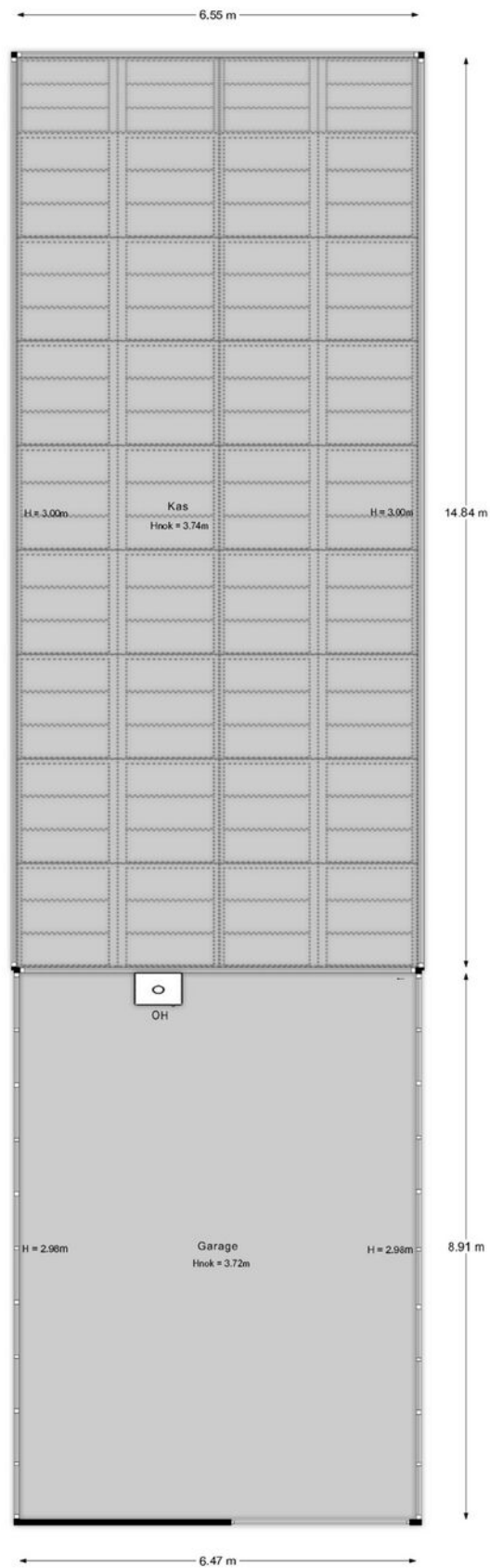
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 Woningperspectief.nl



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 Woningperspectief.nl

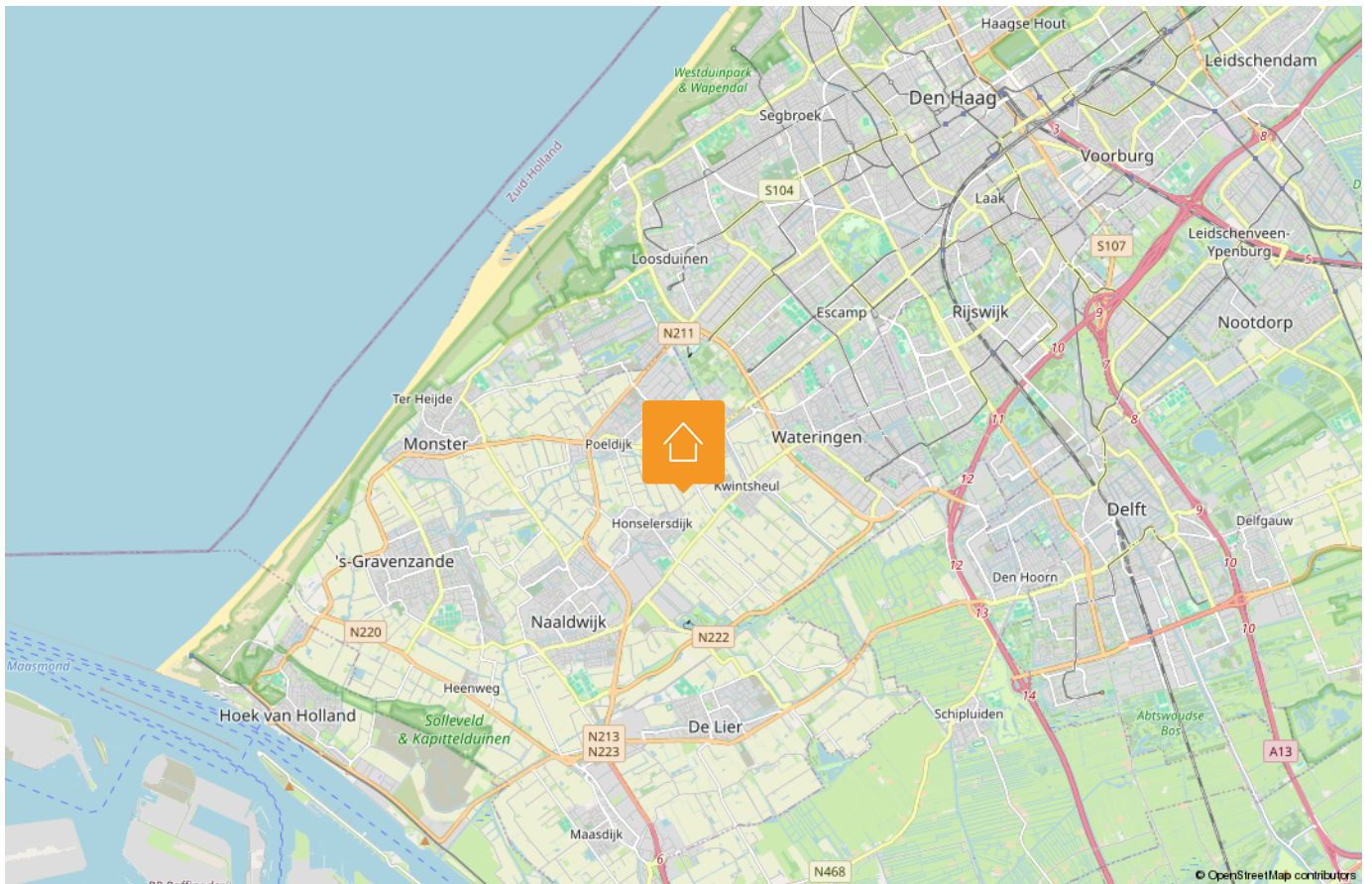
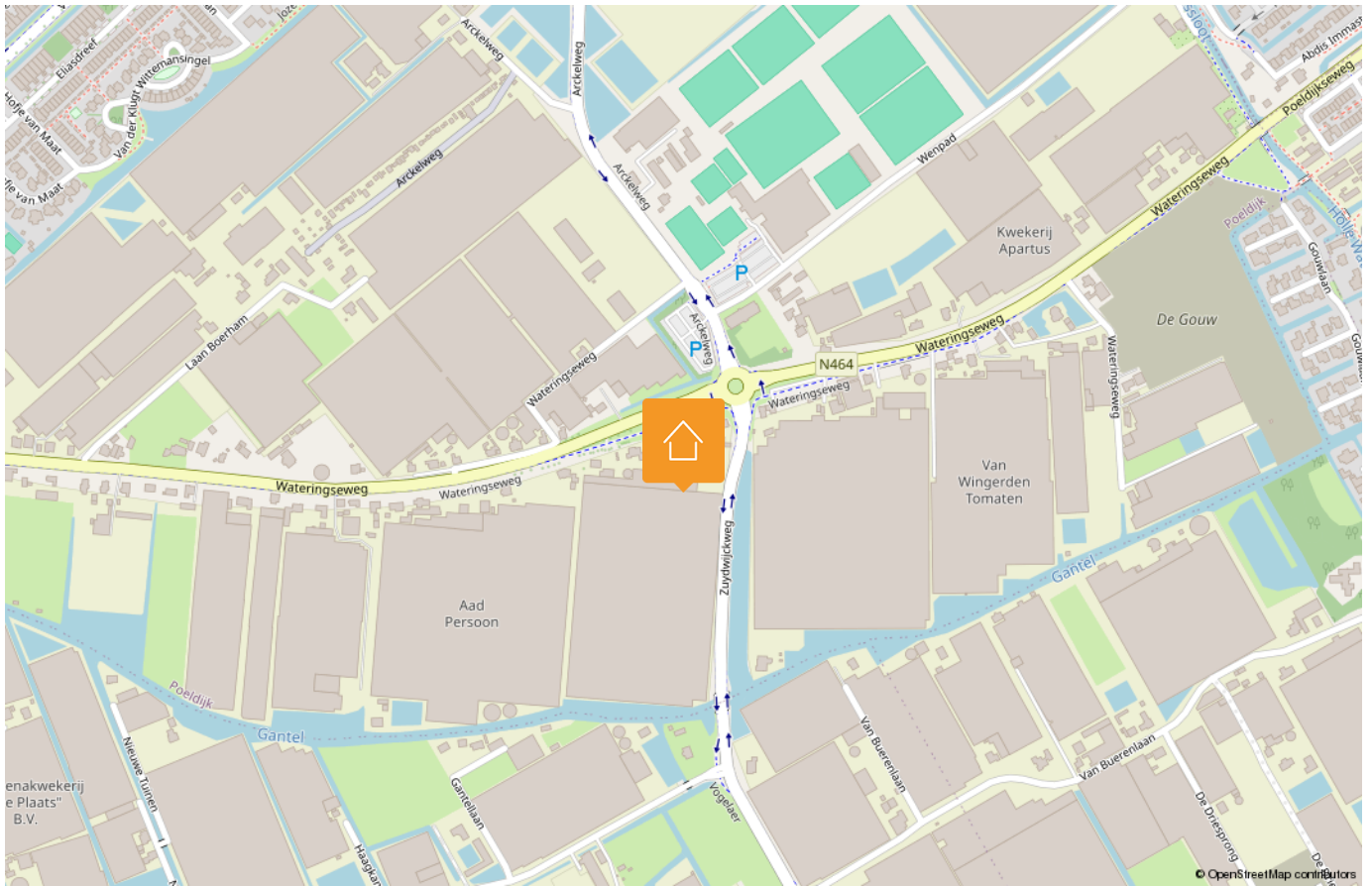


De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		

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.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel		X	
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
thuisaccu 20 kw			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

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.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
camera's	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		
speelhuisje kinderen			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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.

HANDIGE WEBSITES

www.bouwtechnokeuring.nl

www.gemeentewestland.nl/aanvragen-en-regelen/wonen-verbouwen-en-groen/omgevingswet/omgevingsloket.nl

www.duikinjefundering.nl

www.kcaf.nl

www.ruimtelijkeplannen.nl/home

www.dcmr.gisinternet.nl



OP ZOEK NAAR JOUW IDEALE WONING IN DE REGIO?

Schrijf je nu gratis in als zoekende. Wij matchen ons aanbod direct met jouw wensen, zodat je als eerste weet welk huis er voor jou op de markt komt.



VOLGT U ONS AL?

Volgt u ons al? Ontdek ons nieuwste aanbod op social media nog voordat het op Funda staat.



@MALKENHORSTMAKELAARS

Zorgeloos verkopen

Een woning verkopen is meer dan alleen een bord in de tuin plaatsen. Bij Malkenhorst Makelaars geloven we in een strak geregisseerd proces. Daarom werken wij volgens een beproefde, proactieve methode waarin wij u bij elke stap persoonlijk meenemen.



- 01 Strategisch vooronderzoek
- 02 Persoonlijke kennismaking
- 03 Intake met onze woningstyliste
- 04 Presentatie van de woning
- 05 Strategie & lancering
- 06 Bezichtigingen
- 07 Onderhandeling
- 08 Ondertekening koopakte
- 09 Notaris & afhandeling

ONS TEAM

Samen naar het beste resultaat. Achter elke stap in ons proces staat een specialist die zorgt dat alles vlekkeloos verloopt. Van de eerste waardebepaling en de perfecte presentatie tot de uiteindelijke overdracht bij de notaris: ons team bundelt de krachten om voor u een optimaal resultaat te bereiken. Bij Malkenhorst Makelaars bent u in elke fase verzekerd van persoonlijke aandacht en vakmanschap.





GRATIS WAARDEBEPALING

Ontdek de verkoopwaarde van uw woning met een vrijblijvend adviesgesprek bij u aan huis. Wij geven u direct inzicht in uw mogelijkheden. Maak vandaag nog een afspraak!



**Trots op
onze score!**



*Scan & ontdek
Malkenhorst Makelaars*



Adres

Prinses Julianastraat 23, 2671 EH Naaldwijk



E-mail

info@malkenhorstmakelaars.nl



Contact

0174 628 628