



**'s-Gravenzandseweg 27  
2671 JJ Naaldwijk**

**Vraagprijs € 349.000,- k.k.**

## Omschrijving

Wordt deze woning uw nieuwe thuis? Deze heerlijke tussenwoning is niet alleen van binnen heel fijn, maar ligt ook nog eens op een PERFECTE LOCATIE! De langgerekte woonkamer met open keuken, patio op het zuidoosten en drie ruime (slaap-)kamers bieden alles wat u nodig heeft, zo midden in het centrum van Naaldwijk!

's-Gravenzandseweg is een leuke straat, ideaal voor mensen die houden van een centrumbeleving. Alle eet-, winkel- en uitgaansgelegenheden zijn om de hoek te vinden. Zo is winkelcentrum De Tuinen op loopafstand bereikbaar, waar u met gemak de dagelijkse voorzieningen én meer in huis kan halen. Gaat u liever op pad voor een lekker hapje en drankje? Stap dan even binnen bij de Mirell op het Wilhelminaplein, haal een broodje bij de bakker of geniet van een wijntje en chique diner bij The Wine House. Parkeren is mogelijk rondom de woning en op de parkeerplaats van het Verhagenplein. Als je de straat uit rijdt, bevindt zich daar direct de doorgaande weg naar 's-Gravenzande en de uitvalswegen richting Den Haag en Rotterdam.

Mogen wij u persoonlijk rondleiden in uw potentiële nieuwe woning?

### Indeling

#### Begane grond:

Entree aan trottoir in hal met vaste trapopgang naar de eerste verdieping en toegangsdeur naar de woonkamer met grote raampartij aan de voorzijde.

De woonkamer heeft een totale diepte van bijna 10 meter, hetgeen het mogelijk maakt om de ruimte volledig naar eigen voorkeur in te delen. Een leuk detail aan de huidige opstelling betreft de centrale positie van de keuken. Deze zorgt in de praktijk voor de gezellige beleving van een echte woonkeuken.

De keuken is in een L-opstelling uitgevoerd en beschikt over een lichtblauwe kleurstelling met wandtegels en een houten plafond. Op de vloer liggen zwarte plavuizen, er zijn diverse boven- en onderkasten en lades.

De inbouwapparatuur bestaat uit een losse RVS koel-/ vriescombinatie (blijft achter), een 5-pits gasfornuis met wokbrander en afzuigkap, een dubbele spoelbak met mengkraan en een combi-oven.

Aan de voorzijde ligt nu een fraaie houten vloer, de wanden zijn grotendeels gestuukt.

De eetkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woonkamer. Het grote raam van de achterzijde zorgt jaarrond voor voldoende lichtinval, door zijn zonnige ligging op het zuidoosten.

Aan de achterzijde van de begane grond bevindt zich op dit moment de bijkeuken.

Deze praktische ruimte voorziet in opslagruimte en betreft eveneens de opstelplaats van het toilet en de CV-combiketel.

De patio, toegankelijk via de bijkeuken biedt veel privacy, heeft een achterom en is gelegen op het zuidoosten, u heeft hier heerlijk de ochtend- en middagzon.

De tuin is grotendeels bestraat en aan de zijkant voorzien van een stenen rand met houten planken, een zitbank over de gehele lengte van de patio dus!

#### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot het balkon aan de achterzijde en de slaapkamer aan de voorzijde.

In de slaapkamer is een dubbele raampartij met houten kozijnen en te openen ramen. Er bevinden zich twee vaste kasten, een lichte houtenvloer, karakteristieke schouw en een airconditioning.

Via de slaapkamer is de royale badkamer toegankelijk, gelegen aan de achterzijde van de woning.

De badkamer is ingericht met een inloepdouche, wastafelmeubel met wandspiegel, tweede toilet en designradiator. Er ligt een vloertegel in natuurtinten, de wand is deels betegeld en deels gestuukt.

Vaste trap naar de tweede verdieping.

#### Tweede verdieping:

Op zolder is een ruime overloop gesitueerd, met dakraam en de opstelplaats voor wasmachine en droger.

Er is een ruime slaapkamer, voorzien van vaste kastruimte, tapijt op de vloer en een kunststof kozijn met draai-/kiepraam. Ook in deze slaapkamer is een airco aan de wand bevestigd.

**Bestemmingsplan:**

De woning is tot ca. 1985 in gebruik geweest als sigarenwinkel.

Het object beschikt hiermee vanuit het verleden over een bredere bestemming (dan enkel wonen), namelijk 'Gemengd -1'.

Op gronden met deze bestemming is het navolgende gebruik toegestaan:

- wonen (over alle woonlagen).
- detailhandel en dienstverlening, uitsluitend op de begane grond.
- kantoren, uitsluitend op de begane grond.

**Bijzonderheden:**

- Centrumbeleving ten TOP!;
- Karakteristieke tussenwoning met speelse indeling;
- Bouwjaar 1918;
- Betonnen vloer op de begane grond;
- Twee ruime (slaap-)kamers, één op elke verdieping;
- Achtertuin en zonneterras aan de achterzijde van de woning, op het zuidoosten;
- Grotendeels voorzien van dubbelglas (m.u.v. voordeur en dakraam zolder);
- Buitenzijde woning geschilderd in 2021;
- Oplevering volledig in overleg, op korte termijn mogelijk.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 349.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 432 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 84 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 121 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1918
<b>Ligging</b>	: In centrum
<b>Tuin</b>	: Achtertuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 10 m <sup>2</sup>
<b>Energielabel</b>	: E
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas
<b>Voorzieningen</b>	: TV kabel, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel
<b>C.V.-ketel</b>	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

## Locatie

's-Gravenzandseweg 27  
2671 JJ NAALDWIJK



## Foto's









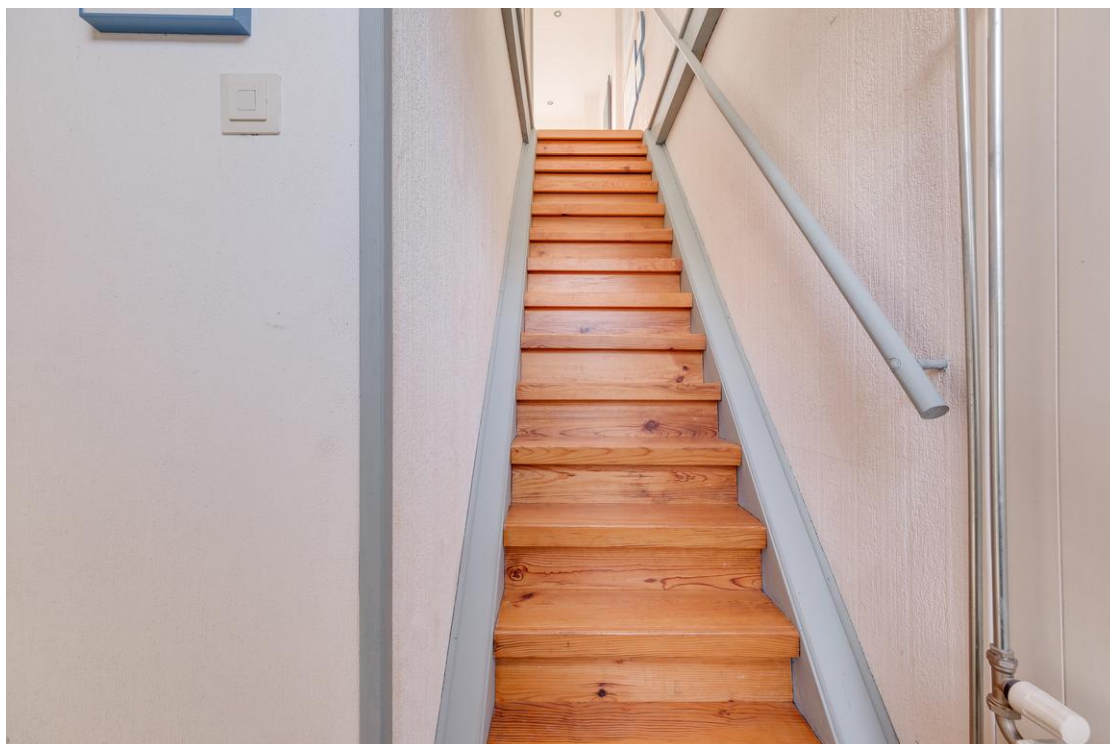




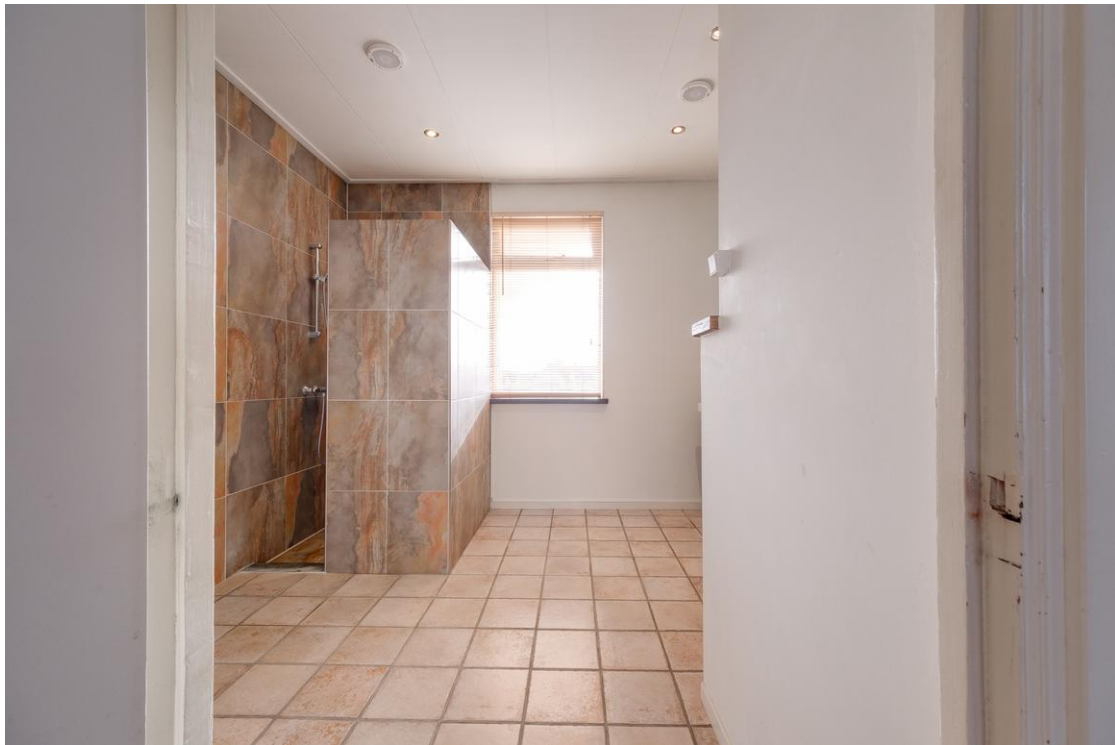








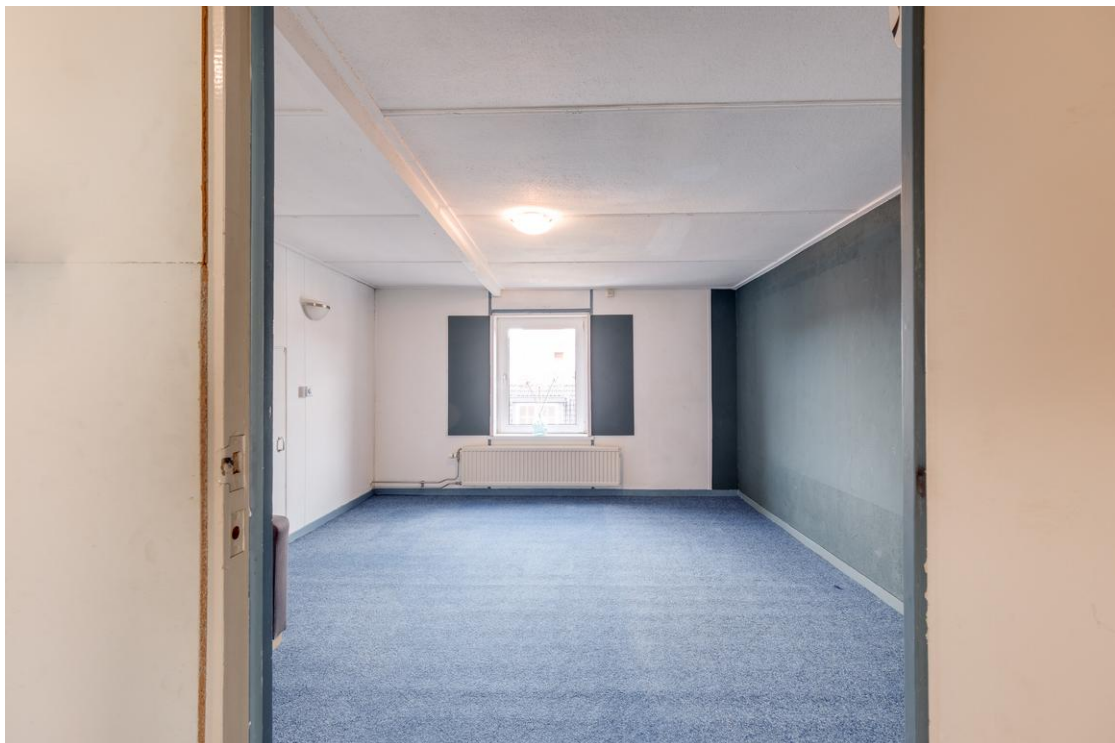












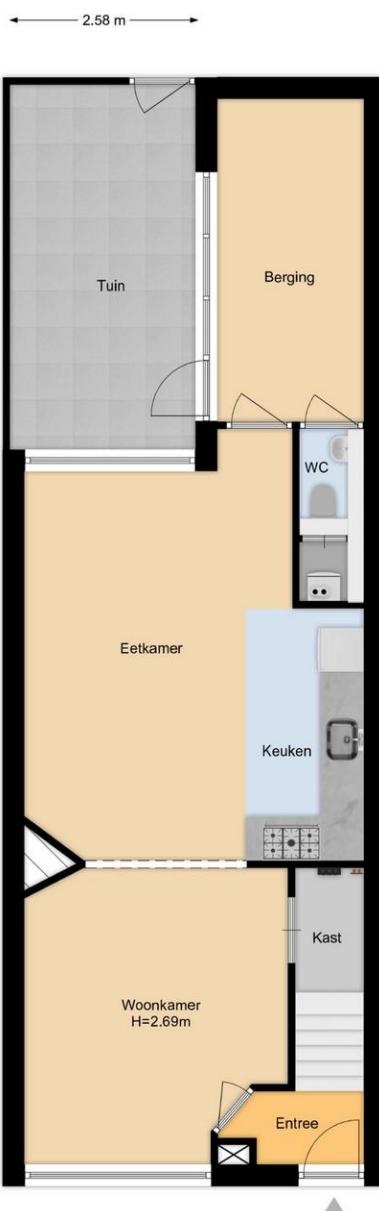






# Plattegronden

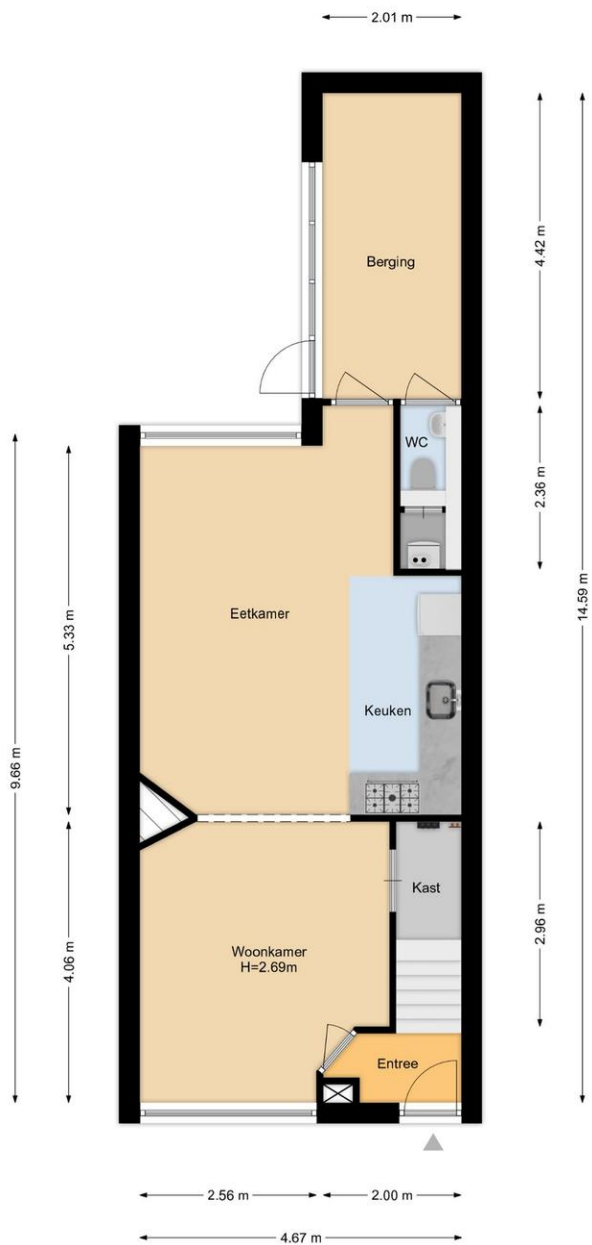
's-Gravenzandseweg 27 | Naaldwijk  
Situatie



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)



's-Gravensandseweg 27 | Naaldwijk  
Begane Grond

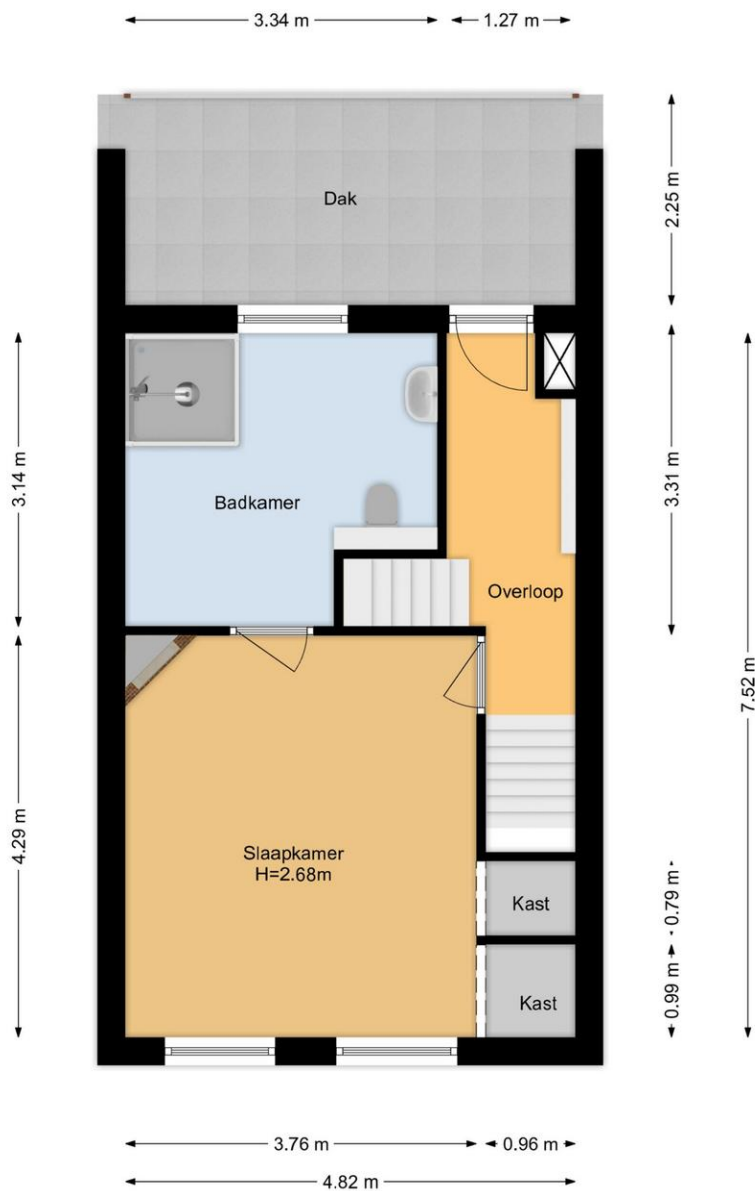


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)





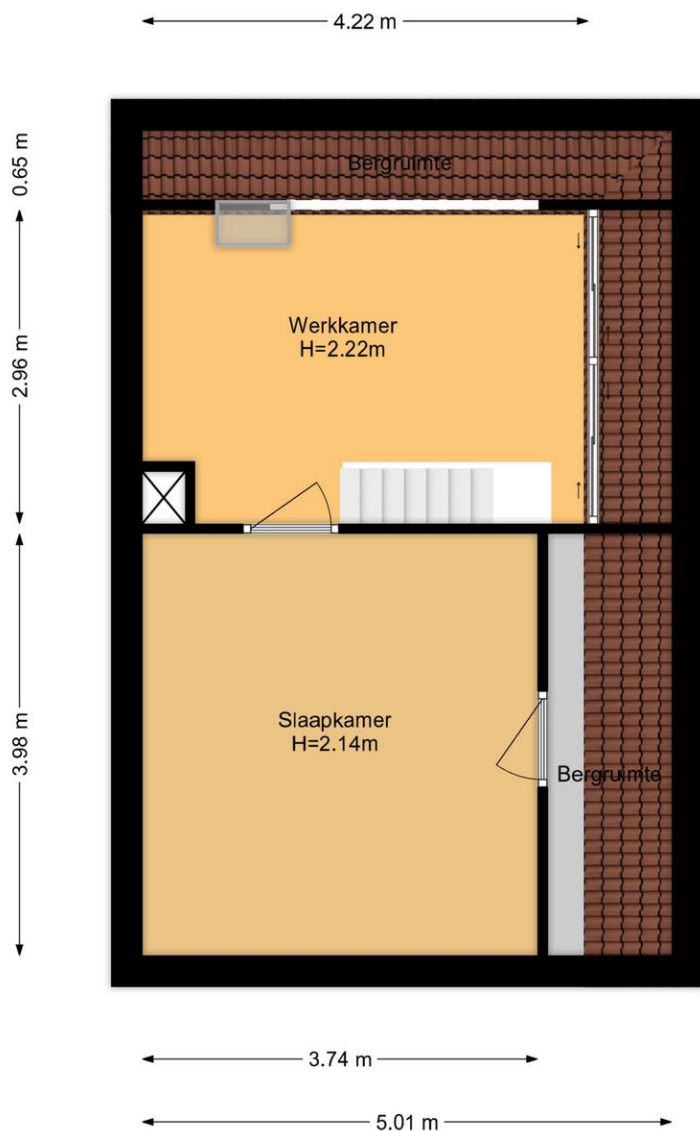
's-Gravenzandseweg 27 | Naaldwijk  
1e Etage



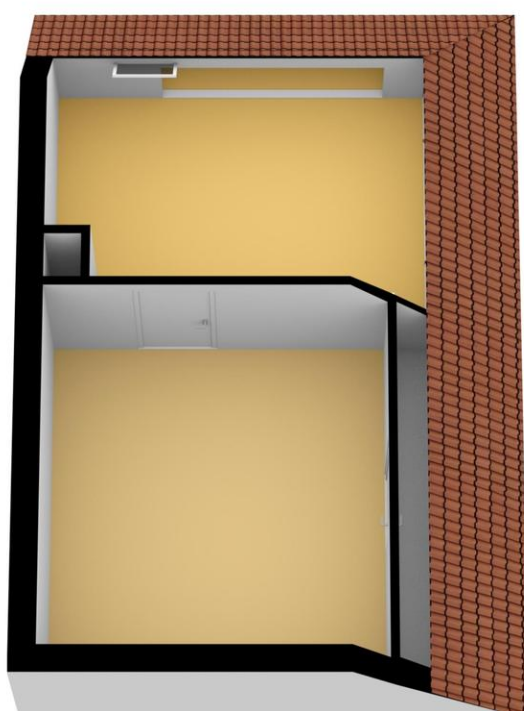
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)



**'s-Gravensandseweg 27 | Naaldwijk  
2e Etage**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)



#### **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.

