



Heerenvliet 4 2291 CZ Wieringen

Vraagprijs € 729.000,- k.k.

Omschrijving

Stel je voor: in de ochtendzon op je dakterras genieten van een kop koffie. Je eigen parkeerplek, direct voor de deur. En die inpandige garage waar je eindelijk dat klusproject kunt aanpakken. Dit alles en meer wacht op je bij Heerenvliet 4!

Deze charmante twee-onder-een-kapwoning in het hart van Wateringen verwelkomt je met maar liefst 4 goed bemeten slaapkamers, een royaal terras aan het water, een lichtrijke woonkamer en ruime leefkeuken. Met een goede staat van afwerking en energielabel A+ is deze woning niet alleen praktisch maar ook toekomstbestendig! 4 zonnepanelen leveren voldoende energie en middels vloerverwarming als hoofdverwarming op alle verdiepingen geniet u altijd van een aangename temperatuur.

Op slechts een korte loopafstand van het centrum profiteert u van de bruisende energie van lokale winkels, gezellige cafés en diverse eetgelegenheden. Scholen, het openbaar vervoer en recreatie mogelijkheden bevinden zich ook in de nabijheid van de woning.

De afmetingen van de woning maken het mogelijk om deze geheel te personaliseren. Enkele voorbeelden hiervoor geven wij in onderstaande tekst en bijgevoegde foto impressies.

Bent u na het zien van de foto's en impressies enthousiast geworden en wilt u de mogelijkheden van deze multifunctionele woning komen ervaren? Neem dan contact op voor het maken van een persoonlijke bezichtigingsafspraak!

Indeling

Begane grond:

Voortuin met toegang tot de garage. Zij-tuin met entree en eigen parkeerplaats. De garage van ca. 19 m² is een multi inzetbare ruimte, en (vergunningsvrij) is in te richten als hobby- of kantoorruimte aan huis. Eveneens bestaat de mogelijkheid om de woonkamer of de keuken verder te vergroten door (een deel van) de garage hierbij te betrekken.

Entree woning aan zijkant, hal met toiletruimte, meterkast, trapopgang en toegang tot de keuken en woonkamer. De woonkamer, met een gedeeltelijk 5 meter (!) hoog plafond en dito raampartij met openslaande deuren creëert een open en ruimtelijk gevoel dat uitnodigt tot ontspanning en gezelligheid. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming. Hierdoor ervaart u letterlijk en figuurlijk de warmte van thuis.

Via de schuifpui en/of openslaande deuren bereikt u het brede terras aan het water. Het terras is beschut gelegen en biedt derhalve veel privacy. Als de zon schijnt, is er altijd een zonnig plekje te vinden. Het uitzicht is blijvend groen. De keralit vlonderdelen vereisen hier minimaal onderhoud waardoor u onbezorgd van uw buitenruimte kunt genieten. In de tuin zijn diverse (overdekte) zithoeken gecreëerd en heeft u toegang tot de aparte (fietsen)schuur.

De Siematic keuken, gelegen aan de voorzijde van de woning, straalt klasse uit met een granieten werkblad en een uitgebreide reeks inbouwapparatuur; gaskookplaat met een extra grillplaat, afzuigkap, magnetron, vaatwasser, Quooker, espressomachine, koelkast en een vriezer. Momenteel is de keuken is voorzien van een rood granieten werkblad, dat eenvoudig vervangen kan worden door een werkblad in een kleur naar keuze, zodat u het volledig naar uw eigen smaak kunt aanpassen.

De woonkamer is eventueel te transformeren in een moderne, lichtrijke woon-leefkeuken. Compleet ingericht met kookeiland en sfeervolle eet- en zithoek. Het centrale kookeiland in de woonkamer leent zich uitstekend als het hart van je woon-leefkeuken. Het biedt niet alleen extra werk- en bergruimte maar ook zitgelegenheid, ideaal voor lange diners met familie en vrienden.

Met deze aanpassing creëert u tevens ruimte aan de voorzijde van de woning waar zich thans de keuken bevindt, dé ideale kantoor-aan-huis-ruimte! Dicht bij de voordeur, ruim van opzet en met voldoende licht is dit de perfecte plaats om uw klanten te ontvangen.

Vanuit de huidige keuken kunt u van binnenuit de inpandige garage bereiken. Met een oppervlakte van 19 m² biedt deze garage niet alleen voldoende ruimte voor het veilig parkeren van uw voertuig, maar ook voor het opbergen van gereedschap, fietsen of andere benodigdheden.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is voorzien van een overloop met vide, drie grote slaapkamers (de kleinste is 15 m²) en een badkamer. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde. Een van de slaapkamers heeft door middel van de (afgesloten) vide een speels uitzicht op de woonkamer.

De ruime badkamer, uitgevoerd in neutraal tegelwerk, is voorzien van een douchecabine, ligbad, toilet en een wastafelmeubel. Het zijraam zorgt hier voor daglicht en frisse lucht.

Tweede verdieping:

De overloop van de tweede verdieping doet dienst als multifunctionele ruimte en herbergt tevens de opstelplaats voor de wasmachine, droger en de recentelijk geïnstalleerde CV-combiketel (2022) met hybride warmte pomp. Met de aanwezigheid van een WTW-installatie benadrukt de tweede verdieping de inzet voor duurzaamheid, waardoor de woning niet alleen luxueus, maar ook energie-efficiënt is.

De kamer op deze tweede verdieping wordt momenteel gebruikt als kantoorruimte, maar kan ook goed dienen als slaapkamer of kinderkamer. Mocht er toch een kamer ontbreken is er gemakkelijk een vijfde slaapkamer te creëren door deze slaapkamer te splitsen. Ideaal als u een groot (samengesteld)gezin heeft!

Een groot pluspunt op deze verdieping is het dakterras, een privé-plek hoog boven de dagelijkse hectiek. Hier kunt u genieten van de buitenlucht, de zon zien ondergaan of gewoon ontspannen met een goed boek.

Bijzonderheden:

- Royale twee-onder-een-kapwoning met ontelbare mogelijkheden;
- Voorzien van één eigen parkeerplaats op eigen terrein;
- Lichtrijke woonkamer met een (gedeeltelijk) hoog plafond;
- Inpandig te bereiken garage van ca. 19 m²;
- Breed terras aan het water van ca. 59 m²;
- Royale eerste verdieping met drie goed bemeten slaapkamers en de ruime badkamer;
- Dakterras aanwezig op de tweede verdieping;
- Vloerverwarming als hoofdverwarming op alle woonlagen;
- Energielabel A+ geldig tot 2033;
- Hybride CV-combiketel (Intergas, 2022);
- 4 zonnepanelen op het dak gesitueerd;
- Bouwjaar 2005;
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 729.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 696 m ³
Perceel oppervlakte	: 277 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 182 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2005
Ligging	: In centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 59 m ²
Garage	: Inpandig 19 m ² (583 bij 323 cm)
Energie label	: A+
Verwarming	: C.V.-Ketel, Warmte terugwininstallatie
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Locatie

Heerenvliet 4
2291 CZ WATERINGEN



Foto's





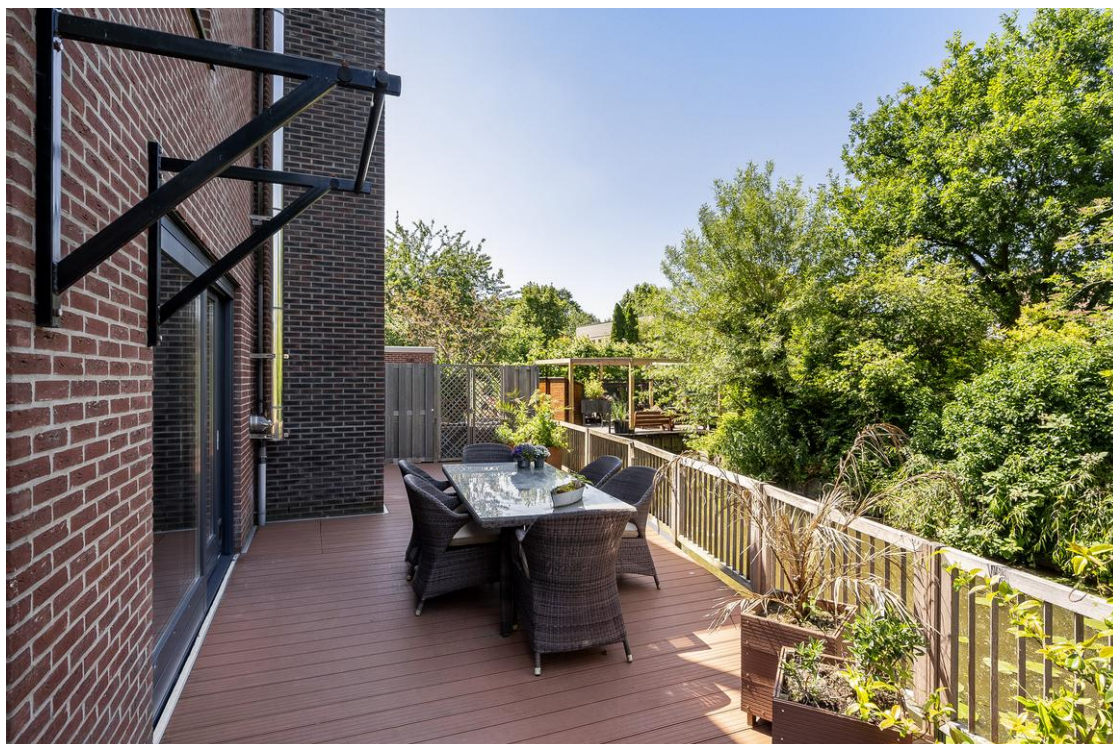








































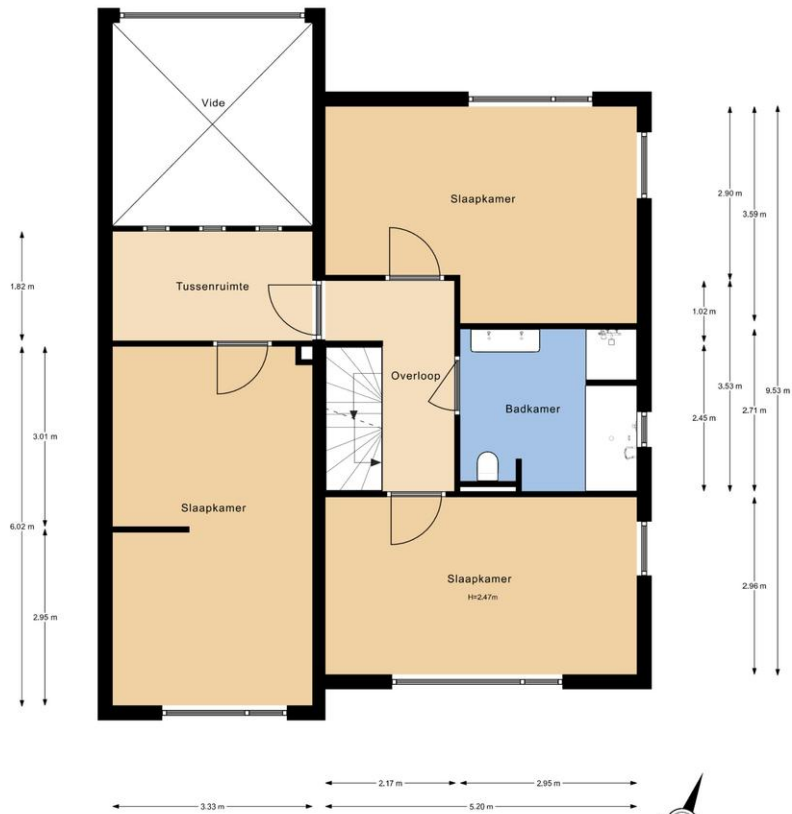
Situatietekening



Plattegronden

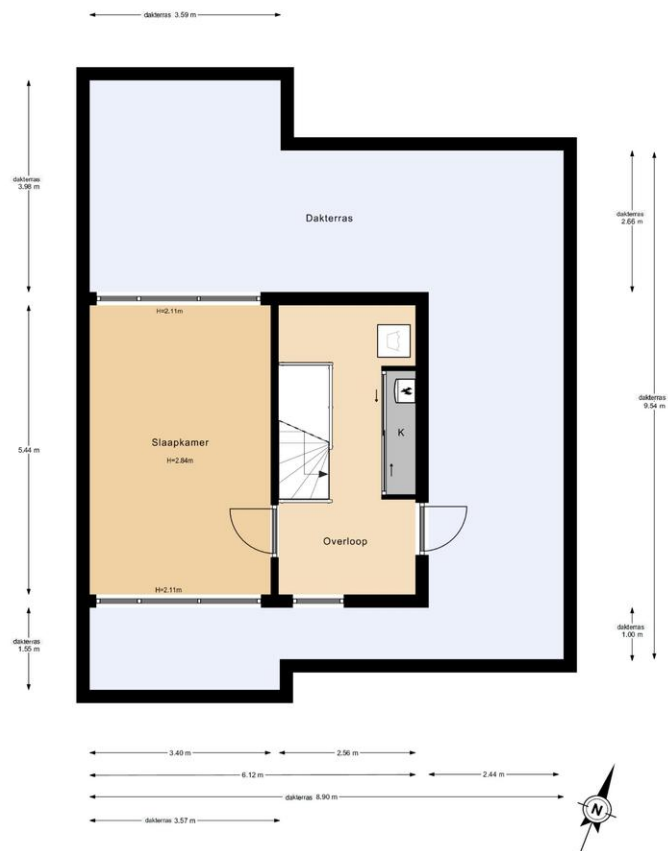


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl





De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend @modum2.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Quooker	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
- qooker	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- waterontharder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherf)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planchet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Beplanting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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.