



## Heerenvliet 4 2291 CZ Weteringen

Vraagprijs € 729.000,- k.k.

## Omschrijving

Uw nieuwe (t)huis aan het water!

Stelt u zich eens voor: wakker worden in een ruim, licht huis met alle luxe binnen handbereik. De dag beginnen op uw zonnige dakterras, terwijl u geniet van het uitzicht. Deze royale twee-onder-een-kapwoning aan Heerenvliet 4 in Wateringen biedt alles wat u zoekt: ruimte, comfort en mogelijkheden. Met 4 slaapkamers, een eigen parkeerplek, een inpandige garage en een breed terras aan het water, is dit een plek waar u écht thuis komt.

Met een energielabel A+, vloerverwarming op alle verdiepingen en zonnepanelen is de woning niet alleen stijlvol maar ook duurzaam. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>;
- Breed terras aan het water van ca. 59 m<sup>2</sup>;
- 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 <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 277 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 182 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2005
Ligging	: In centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 59 m <sup>2</sup>
Garage	: Inpandig 19 m <sup>2</sup> (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



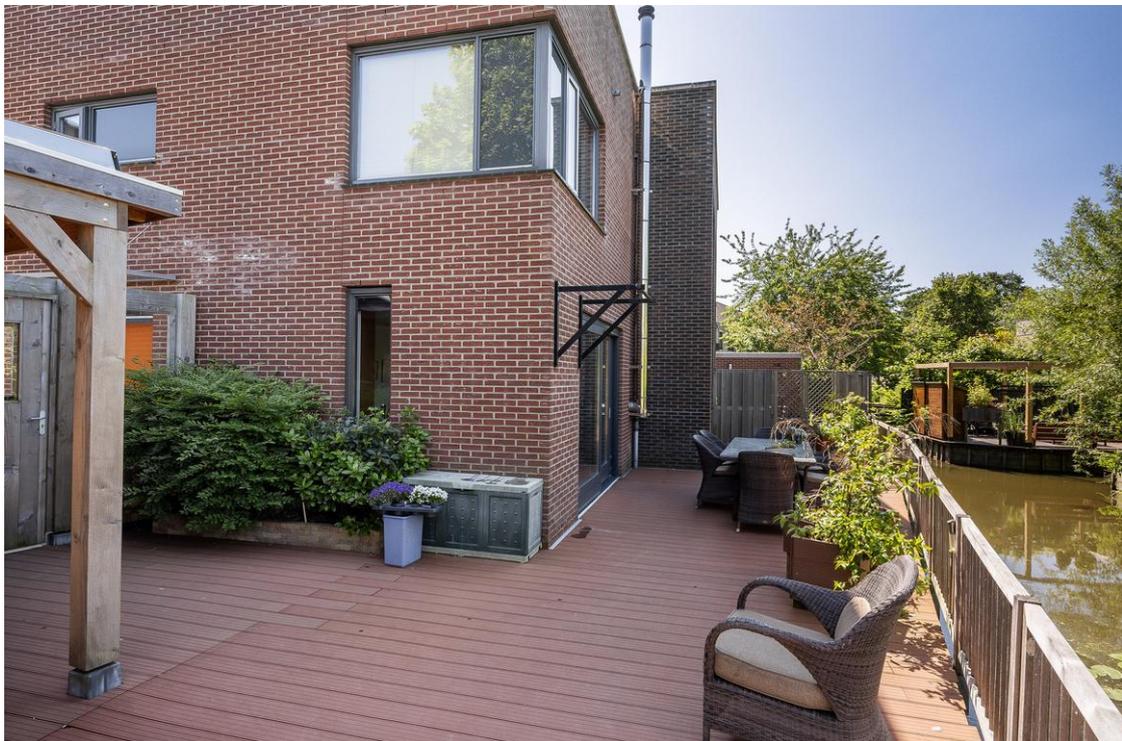
## Foto's



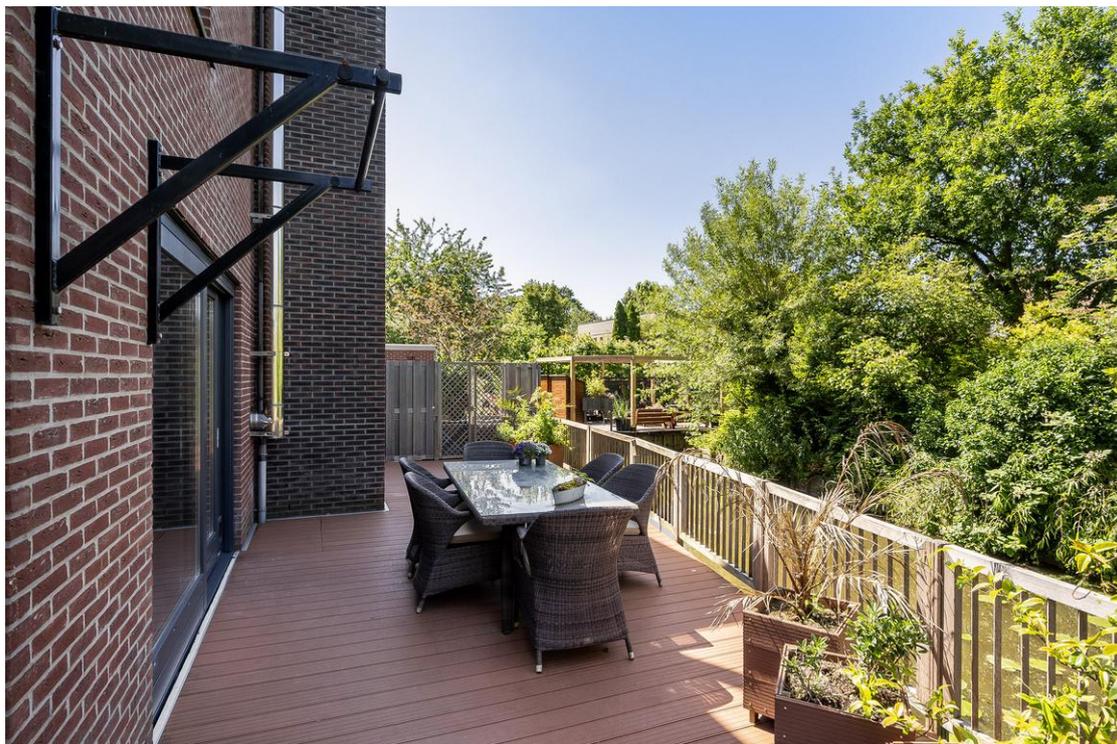








































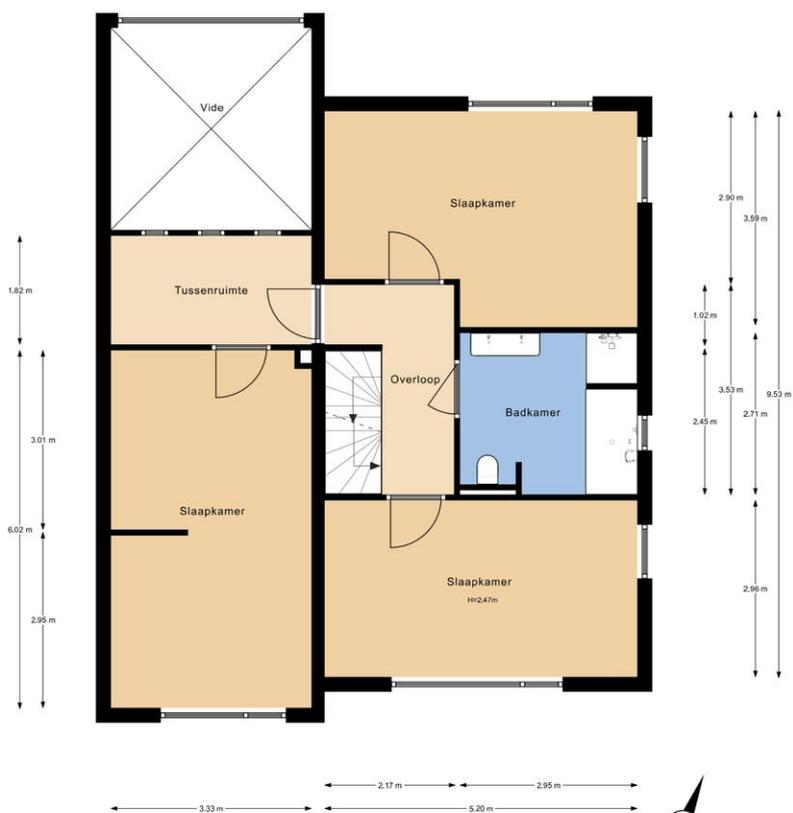
## Situatietekening



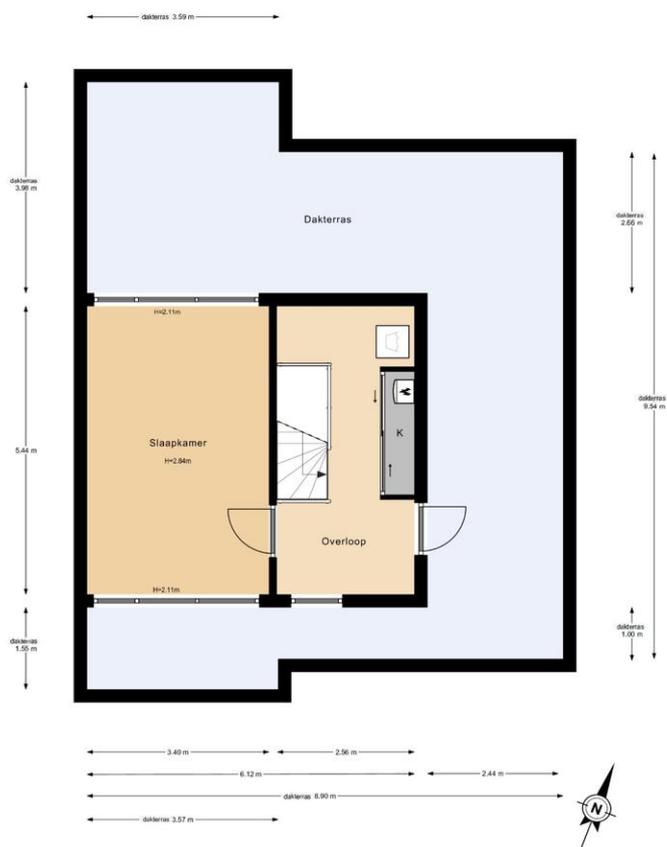
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. [omgoud.nl](http://omgoud.nl)

# 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