

**Alles  
in huis!**



**Sand-Ambachtstraat 156, 's-Gravenzande**  
**Vraagprijs € 439.500 k.k.**

## WIJ HELPEN JOU VERDER

Je hebt een bezichtiging gehad en je weet het zeker: dit is het huis van je dromen!

Wat is dan de volgende stap?

Het is belangrijk dat je alles goed en tijdig op een rijtje zet. Vanzelfsprekend helpen wij je graag. Op [www.helmheus.nl](http://www.helmheus.nl) maak je heel eenvoudig een account aan en vervolgens kun je alle belangrijke documenten van de woning bekijken. Via onze website kun je een bieding uitbrengen op de desbetreffende woning.

Dit is een betrouwbaar systeem voor verkopers en kopers. Goed om te weten: bij Helm & Heus Makelaars hechten wij veel waarde aan een transparant, eerlijk en open verkoopproces. Voor ons is iedereen gelijk en krijgt iedereen gelijke kansen.

## EIGEN ZOEK ACCOUNTANT

Is de woning toch niet precies wat je zoekt? Maak op onze website een eigen zoekersaccount aan. Je kunt dan exact aangeven waarnaar je op zoek bent en je wordt als eerste op de hoogte gehouden van ons nieuwste aanbod. Zo heb je een waardevolle voorsprong op andere woningzoekers.

## Hallo ik ben jouw vastgoedadviseur voor deze woning

**Mijn naam is** Britt Rolff

Waar ik ooit begon in het vastgoed in Den Haag, ligt mijn hart toch echt in het Westland. De plek waar ik woon en me thuis voel. Met mijn vastgoeddiploma op zak is Helm & Heus voor mij dan ook de ultieme werkomgeving om mijn passie voor het vak in de regio te combineren met een veelzijdige rol. Wat mij typeert, is dat ik écht de tijd neem voor klanten. Wellicht tot snel!

## EERLIJK BIEDINGSPROCES

Bij Helm & Heus Makelaars houden wij van duidelijkheid en eerlijke afspraken. Verborgene agenda's en addertjes onder het gras? Niets voor ons!

Daarom werken wij met een transparant biedingsproces via onze website, waardoor je er ook zeker van kunt zijn dat je geen belangrijke zaken vergeet.

Onze unieke aanpak geeft iedere koper eerlijke kansen. Alle biedingen worden altijd met de verkoper overlegd. Wanneer de verkoper de bieding aanvaardt, stellen wij je direct op de hoogte. Transparant, eerlijk en duidelijk!

## OPTIMAAL VOORBEREID

Zet vandaag nog de eerste stap naar de aan- of verkoop van je thuis.

Maak een vrijblijvende afspraak met onze verkoopmakelaars, hypotheekadviseurs of aankoopcoach.



**Neem gerust contact met mij op!**



0147-419 000



06-13251565



[Britt@helmheus.nl](mailto:Britt@helmheus.nl)

# Sand-Ambachtstraat 156, 'S-Gravenzande



## Omschrijving

**Luxe afgewerkt tweekamerappartement van 84 m² uit 1997, met de mogelijkheid om eenvoudig weer een tweede slaapkamer te realiseren. De donkere keuken uit 2020 vormt een stijlvolle blikvanger en de moderne badkamer is ontworpen met oog voor comfort.**

**De warme uitstraling van de visgraatvloer en het zonnige balkon op het zuiden versterken het gevoel van sfeervol en gelijkvloers wonen. Meerdere bergingen en volledig gelijkvloers wonen maken het plaatje compleet. Gelegen op een toplocatie in het centrum, met alle voorzieningen op loopafstand.**

II  
Op een centrale en gewilde locatie bevindt zich dit verrassend ruime appartement met een woonoppervlakte van ca. 84 m², een heerlijk balkon op het zuiden en gelegen op de tweede verdieping

van een verzorgd en kleinschalig appartementencomplex. Het appartement biedt comfortabel en gelijkvloers wonen met een fijne indeling en alle voorzieningen op loopafstand.

### Woonkamer

De woonkamer vormt het centrale en meest uitnodigende deel van de woning. Met een oppervlakte van ca. 40 m² biedt deze ruimte alle mogelijkheden voor een comfortabele en luxueuze manier van wonen. De royale opzet maakt het eenvoudig om zowel een grote zithoek als een volledige eethoek te realiseren.

De afwerking is stijlvol, met een doorlopende visgraatvloer die zorgt voor een elegante basis. Via de openslaande deuren is het balkon bereikbaar, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden worden.



### Keuken

De keuken (2020) sluit open aan op de woonkamer en heeft een moderne en luxe uitstraling, met strakke fronten, veel bergruimte en een breed werkblad dat koken extra comfortabel maakt. De apparatuur is stijlvol geïntegreerd en de Amerikaanse koelkast zorgt voor volop opbergmogelijkheden.

### Slaapkamer

De slaapkamer is comfortabel opgezet en biedt ruim voldoende plek voor een groot bed en kasten. Van oorsprong beschikte het appartement over twee slaapkamers. Het terugplaatsen van een tweede slaapkamer is eenvoudig mogelijk, wanneer gewenst. Direct naast de slaapkamer bevindt zich een afgesloten ruimte die ideaal te gebruiken is als inloopkast, werkruimte of extra bergruimte.

### Badkamer

De badkamer (2020) is uitgevoerd in een moderne, luxe stijl en straalt rust en comfort uit. De inloopdouche met glazen wand vormt een echte blikvanger en biedt alle ruimte om ontspannen te douchen. De dubbele wastafel met strak meubel maakt het geheel compleet en zorgt voor extra gemak in de dagelijkse routine. Het toilet bevindt zich apart in de hal, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

Verder beschikt het appartement over twee praktische berguimtes, waarvan één ruimte is ingericht met de technische installatie en de aansluiting voor de wasmachine.

### Locatie

Sand-Ambachtstraat 156 ligt op een centrale locatie in 's-Gravenzande, op loopafstand van winkels, supermarkten, horeca en het gezellige centrum. Ook scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn dichtbij, waardoor dagelijks gemak binnen handbereik is. Het strand en recreatiegebieden zijn snel per fiets bereikbaar en met de auto ben je zo op de uitvalswegen richting Den Haag, Rotterdam en Delft. Een fijne woonomgeving waar voorzieningen en ontspanning perfect samenkomen.

### Bijzonderheden

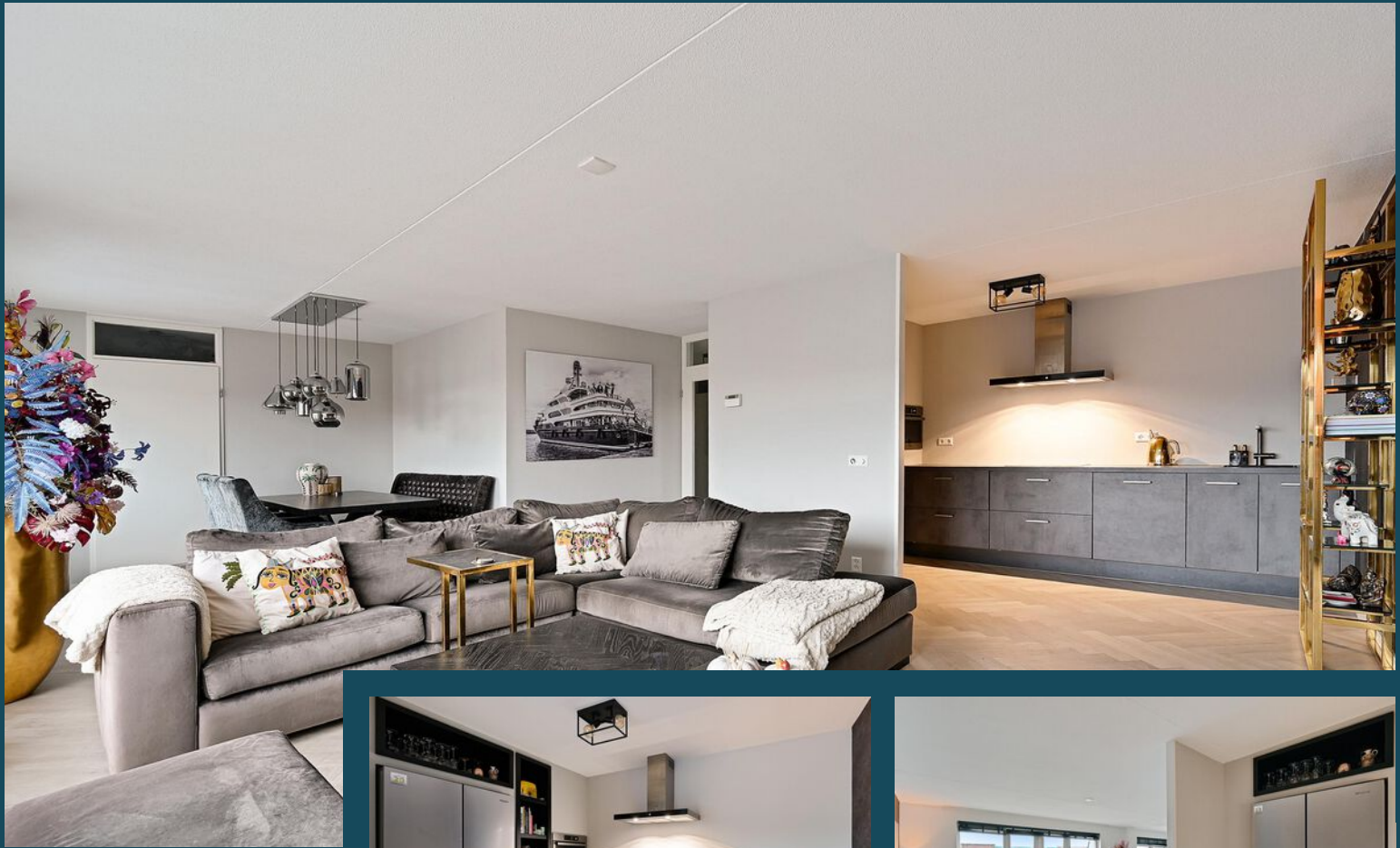
- Woonoppervlakte: ca. 84m<sup>2</sup>
- Met balkon gelegen op het zuiden ca. 6m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: ca. 1997
- Energielabel B
- Houten kozijnen met dubbelglas
- Cv-ketel 2023 | incl. leasecontract € 44,25 euro p.m.
- Rolgordijnen en jaloezieën blijven achter
- 1/6e aandeel in de gemeenschap
- VvE-bijdrage per maand € €185,97
- VvE reservefonds 2024 € 33.839,48
- MJOP beschikbaar, ter inzage in MOVE
- Notariskeuze koper, regio Westland
- Oplevering in overleg, kan snel

### Overige bepalingen

In de koopovereenkomst worden standaard een ouderdomsclausule en een materialenclausule opgenomen, omdat deze woning ouder is dan 20 jaar. De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden. De verkoopcondities en basis verkoopovereenkomst van Helm & Heus Makelaars zijn bij deze verkoop van toepassing. Bekijk de documenten op onze website.





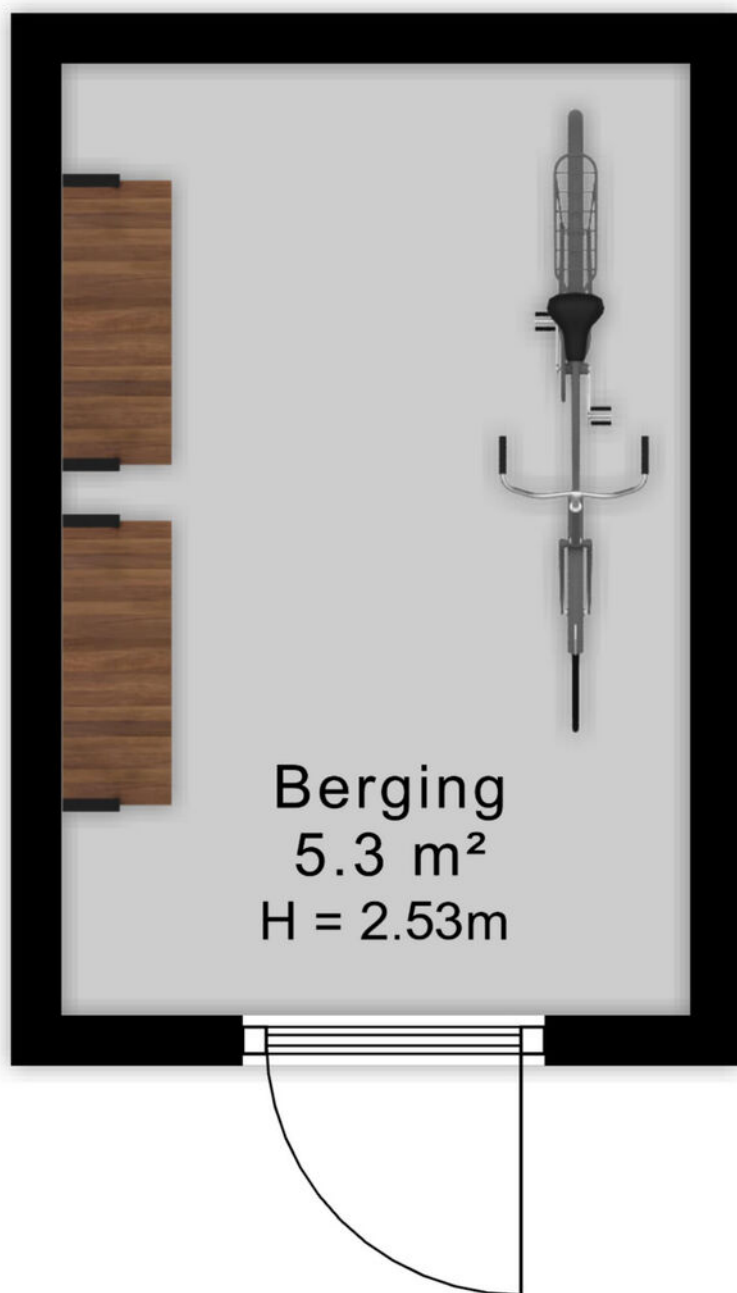








## PLATTEGROND



Alle informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.  
Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



# Helm & Heus InHuis

HELM & HEUS INHUIS BESTAAT UIT PROFESSIONALS MET VEEL ERVARING. VAKMANSCHAP, LUISTEREN, OVERLEGGEN, ADVISEREN EN GASTVRIJHEID ZIJN DE KERNWAARDEN WAARMEE WIJ AL ONZE KLANTEN BEDIENEN. OF HET NU GAAT OM KOPEN, VERKOPEN OF WAARDEREN VAN WONINGEN, BEDRIJFSPANDEN EN WINKELS, HYPOTHEKEN OF VERZEKERINGEN: HELM & HEUS HEEFT ALLES INHUIS.

Door ons complete pakket aan dienstverlening heb jij als klant geen slapeloze nachten. Onze adviseurs staan elke dag voor je klaar met onze alles- onder-een-dak-service. Voor klanten die gebruikmaken van ons totaalpakket hanteren wij aantrekkelijke combinatietarieven. Bij afname van ons InHuis totaalpakket word je dus geheel ontzorgd én profiteer je van financiële voordelen. Vraag gerust eens naar dit speciale InHuis aanbiedingspakket.



**ONZE ADVISEURS STAAN ELKE DAG  
VOOR JE KLAAR MET ONZE ALLES-  
ONDER-EEN-DAK-SERVICE.**

## Onze InHuis diensten

### 1. WAT DOET ONZE AANKOOPMAKELAAR?

Uiteraard is een woning kopen voor menig een dagelijks werk. Daarom is het fijn om een ervaren aankoopcoach aan je zijde te hebben. Hoe wij te werk gaan? Tijdens een kennismakingsgesprek brengen wij eerst jouw 'perfecte plaatje' in kaart. Wat is er financieel haalbaar? Wat voor type woning zoek je? In welke omgeving? Op welke termijn zoek je een huis en heb je nog andere wensen?

### 2. WAT DOET ONZE VERKOOP MAKELAAR?

Een verkoopmakelaar helpt jou bij de verkoop van je woning. Alle zorgen rondom het verkoopproces neemt onze deskundige verkoopmakelaar jou uit handen. Omdat we dit dagelijks in Westland doen, weten we precies wat er speelt en wat de beste aanpak is voor de verkoop van jouw woning. Tijdens het verkoopproces houden we je natuurlijk constant en persoonlijk op de hoogte van alle stappen. Moeten er belangrijke beslissingen worden genomen, dan geven we je een

eerlijk advies. Samen bepalen wij de beste strategie om te komen tot het beste verkoopresultaat.

### 3. WAT DOET ONZE NIEUWBOUWMAKELAAR

Ons nieuwbouwteam houdt zich dagelijks bezig met de volledige begeleiding van nieuwbouwwoningen. Het aan- of verkopen van een nieuwbouwwoning is een heel ander proces dan de aankoop van een bestaande woning.

### 4. WAT DOET ONZE HYPOTHEEKADVISEUR

Bij de aan- of verkoop van een woning is het belangrijk om vooraf de financiële gevolgen te weten. Ben jij benieuwd naar de mogelijkheden voor de financiering van je droomhuis? Wij hebben werkelijk voor iedereen een passende hypotheek- of verzekeringsoplossing InHuis. Onze adviseurs zijn Erkend Financieel Adviseurs. Maak een afspraak voor een kennismakingsgesprek!

