

Alles  
in huis!



**Citroenvlinder 25, 's-Gravenzande**  
Vraagprijs € 625.000 k.k.

# Verliefd op dat droomhuis?

## 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** Nanne Blok

**Al vele honderden blij kopers en verkopers heb ik sinds 2000 mogen helpen bij de aan- of verkoop van hun thuis. Het makelaarsvak is al bijna vijfentwintig jaar mijn passie en ik houd van de hectiek en de afwisseling van mijn werk. Ik denk dat ik de mooiste baan van de wereld heb.**

Inmiddels woon ik een aantal jaren in het mooie Westland, waar ik een heel fijn huis vlak bij het strand heb. In mijn vrije tijd loop ik graag een rondje hard in de duinen en op het strand. Ben je van plan een woning te kopen of verkopen? Ik besef heel goed: dat is behoorlijk spannend! Daarom neem ik graag je zorgen weg en help je bij alle stappen. Wij hanteren een zeer persoonlijke aanpak en bieden echte aandacht!

## 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!**



06 39 21 22 38



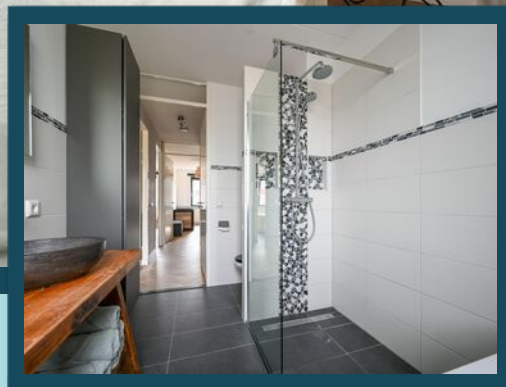
0174 419 000



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



# Citroenvlinder 25, 'S-Gravenzande



## Omschrijving

Op zoek naar een moderne, instapklare eengezinswoning in een jonge, levendige buurt? Welkom aan Citroenvlinder 25 in 's-Gravenzande! Deze ruime woning combineert een stijlvolle afwerking met optimaal wooncomfort: een grote keuken, een gezellige woonkamer met haard, een zonnige tuin op het zuidoosten én vier slaapkamers. Gelegen in een rustige straat, met alle voorzieningen, natuur en strand binnen handbereik. Hier hoeft u alleen nog maar uw verhuisdozen uit te pakken!

Indeling:

Begane grond

Al bij aankomst valt het strakke karakter van deze woning op: een moderne bakstenen gevel, een stijlvolle voordeur en een onderhoudsvriendelijke voortuin met praktische berging voor de afvalbakken.

Binnenkomst in de hal voelt meteen als thuiskomen: een vloer van dubbele visgraat in 2024 gelegd, een

indrukwekkende trapopgang met industriële zwarte accenten en geïntegreerde verlichting, en een doorkijk naar de woonkamer. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet, de meterkast, een trapkast en de woonkamer.

De woonkamer zelf verrast met zijn royale breedte en grote raampartijen aan de tuinzijde, die zorgen voor een zee aan licht. Een subtiele blikvanger is de sfeervolle haard, fraai verwerkt in de muur onder de trap, naast een handige inbouwkast – perfect voor boeken, spelletjes of extra keukenapparatuur.

De open keuken ligt in een fraaie nis aan de voorzijde van de woning. Stijlvol en functioneel, met industriële zwarte kasten, een modern grijs werkblad, brede lades en hoogwaardige inbouwapparatuur. Het karakteristieke gasfornuis met dubbele oven maakt koken hier een feestje. Koken, tafelen en natafelen – alles kan in deze royale leefruimte.



### Tuin

Via de woonkamer stapt u zo de zonnige achtertuin in. Gelegen op het zuidoosten, biedt de tuin een perfecte mix van groen en gemak: een ruim terras voor een eettafel, een strak gazon voor een hangmat of kinderspel, een border vol planten, een berging én een achterom. Strakke zwarte schuttingen zorgen voor privacy en een moderne uitstraling.

### Eerste verdieping

Ook de eerste verdieping is afgewerkt met stijlvolle details: een fraaie vloer in Hongaarse punt en een zwarte balustrade geven de overloop een luxe uitstraling. Hier vindt u drie slaapkamers, waarvan twee ruime kamers en één kleinere kamer – ideaal als kinderkamer, werkkamer of inloopkast.

De badkamer is modern ingericht en compleet uitgerust met een tweede toilet, een ligbad, een aparte inloopdouche en een wastafel. Net als de rest van het huis: strak, praktisch en sfeervol.

### Tweede verdieping

De zolder is de verrassende bonus van dit huis: een grote, lichte ruimte dankzij het dakraam. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Dankzij de afgewerkte vloer, muren en meerdere stopcontacten is deze ruimte direct te gebruiken – als vierde slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of extra opslag.

### Ligging:

Citroenvlinder 25 ligt in een rustige straat in een jonge, kindvriendelijke buurt. De gemoedelijke sfeer, de vele speelplaatsen en de aanwezigheid van jonge gezinnen maken het een ideale woonomgeving voor families. Zowel het centrum van 's-Gravenzande als Naaldwijk zijn gemakkelijk per fiets bereikbaar. Natuurliefhebbers zijn bovendien zó in het Staelduinse Bos of op het strand – perfect om even uit te waaien of actief te ontspannen.

### Kenmerken/bijzonderheden:

- Bouwjaar 2017
- Energielabel A
- Perceeloppervlakte circa 127 vierkante meter
- Woonoppervlakte circa 140 vierkante meter
- Instapklare tussenwoning
- Ruime woonkamer met haard en grote raampartijen
- Moderne open keuken met hoogwaardige apparatuur en karakteristiek fornuis
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten met terras, berging en achterom
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Moderne badkamer met bad, inloopdouche en tweede toilet
- Ruime zolder met dakraam, wasruimte en mogelijkheid tot extra slaapkamer
- Rustige, kindvriendelijke wijk met veel voorzieningen in de buurt
- Strand en Staelduinse Bos op korte afstand
- Zes zonnepanelen aanwezig (Trina solar)
- Installatie van Intergas
- Oplevering in overleg
- Notariskeuze koper, doch regio Westland

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.

# KENMERKEN

## Citroenvlinder 25, 'S-Gravenzande

### Object gegevens

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Soort woning        | eengezinswoning |
| Type woning         | tussenwoning    |
| Bouwjaar            | 2017            |
| Bouwworm            | bestaande bouw  |
| Permanente bewoning | ja              |

### Maten object

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 5                  |
| Aantal slaapkamers              | 3                  |
| Inhoud woning                   | 520 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 127 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 140 m <sup>2</sup> |

### Details

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Ligging object    | in woonwijk         |
| Verwarming        | c.v.-ketel          |
| Isolatie          | volledig geïsoleerd |
| Bouwjaar CV ketel | 2017                |
| Schuur / berging  | vrijstaand hout     |

### Tuin gegevens

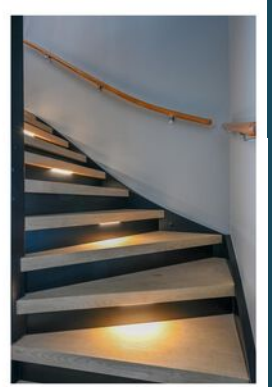
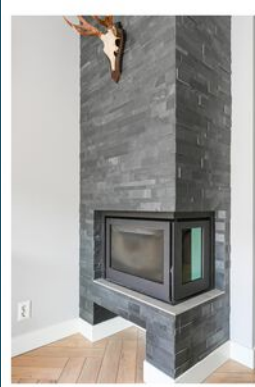
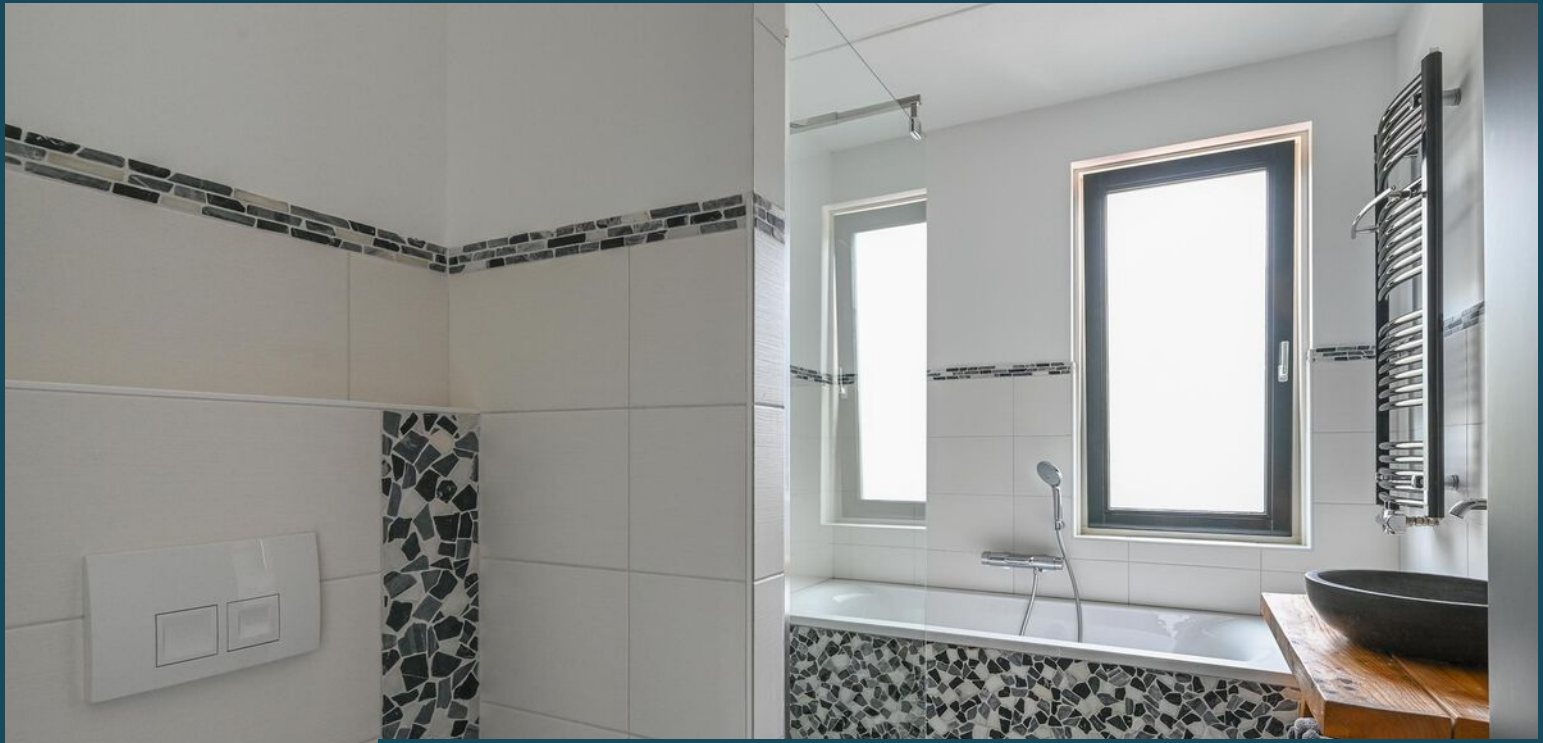
|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Tuin         | achtertuin, voortuin |
| Tuin lengte  | 1000 cm              |
| Tuin breedte | 540 cm               |
| Positie      | zuidoost             |
| Kwaliteit    | verzorgd             |



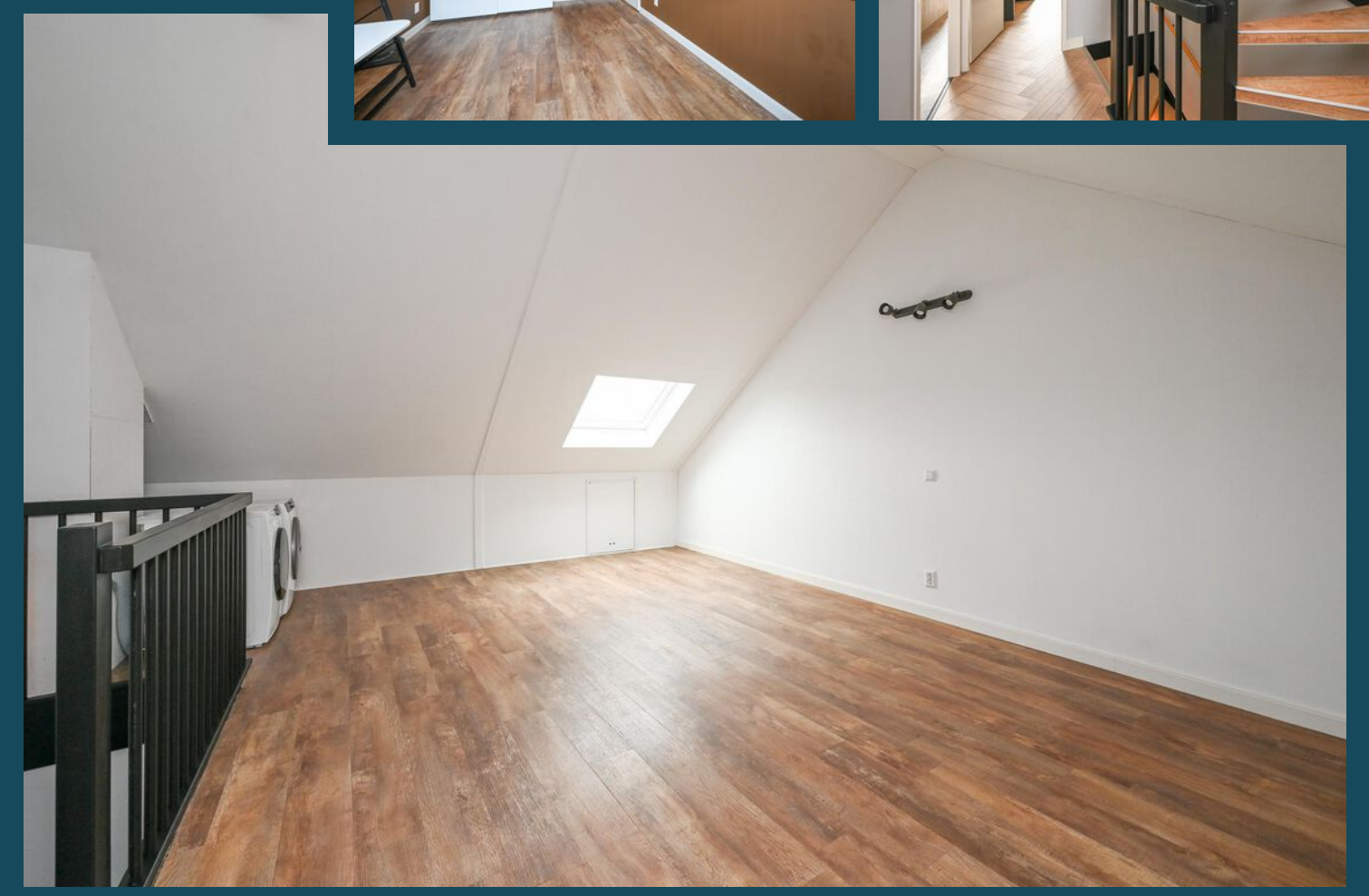
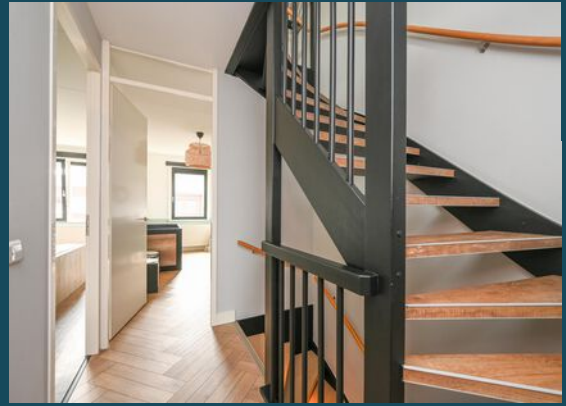
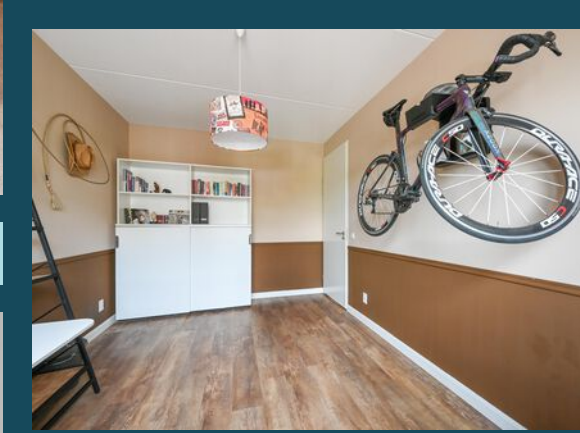
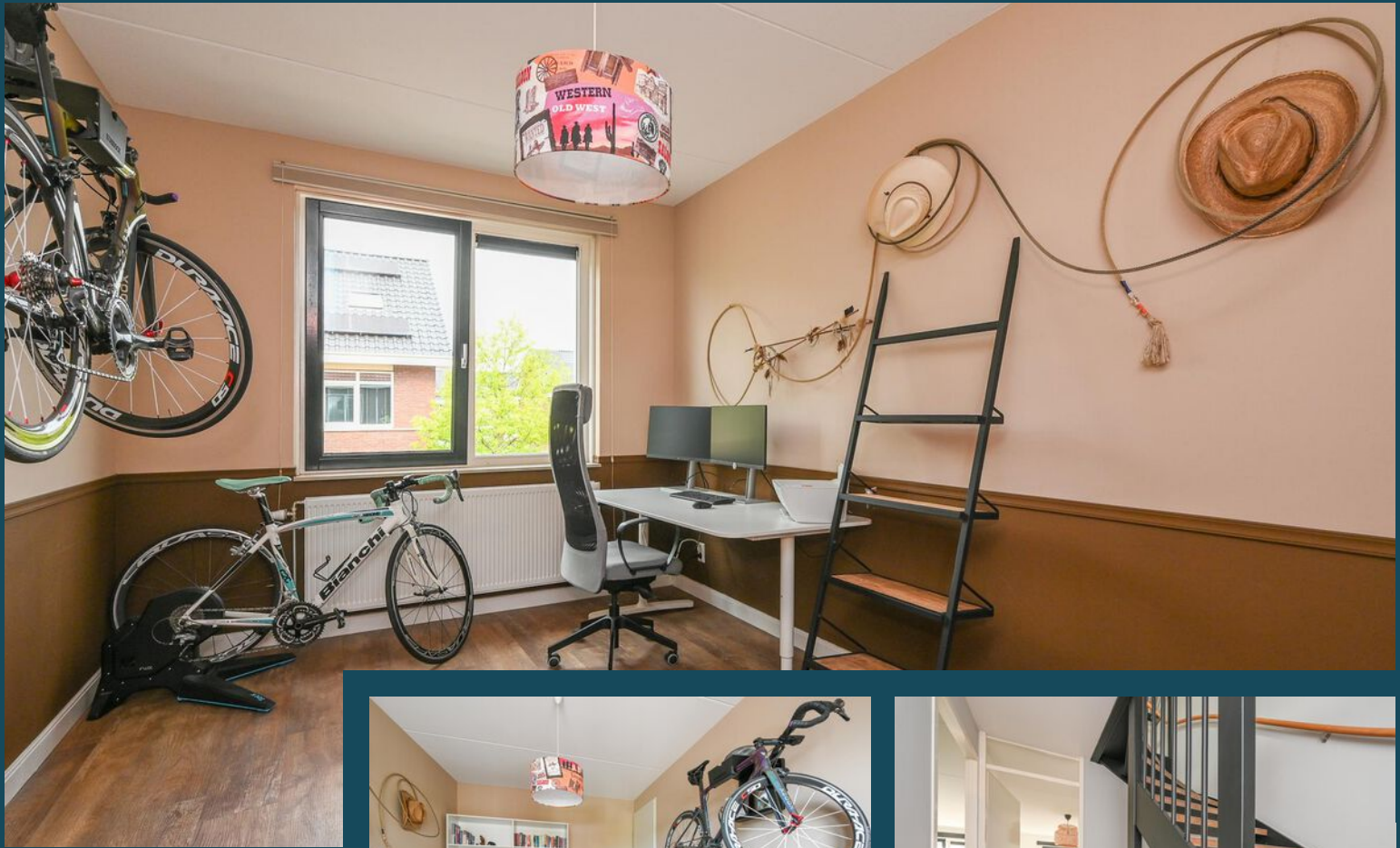


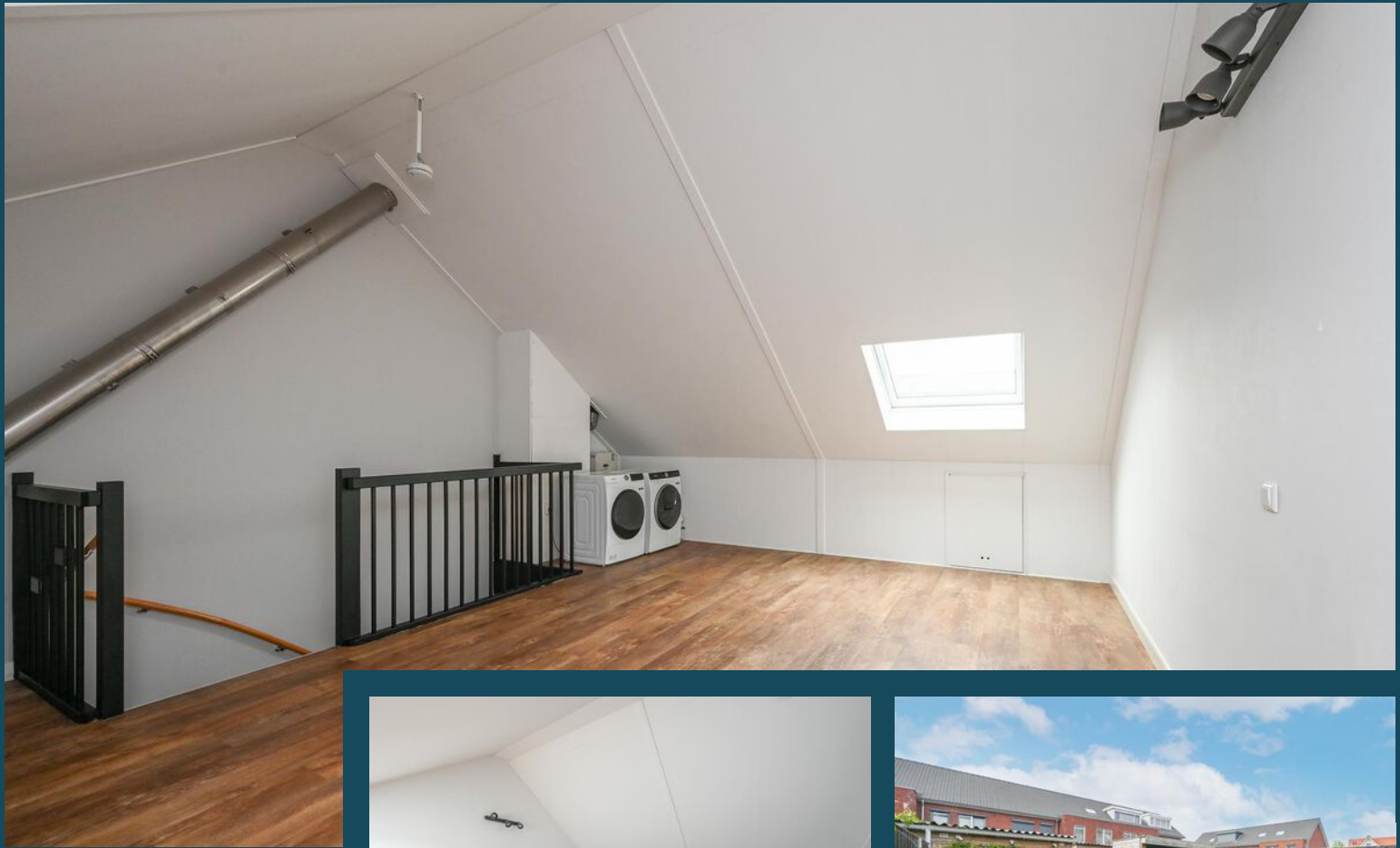
**Geïnteresseerd?** Maak  
een account aan via onze  
website en doe een bod!





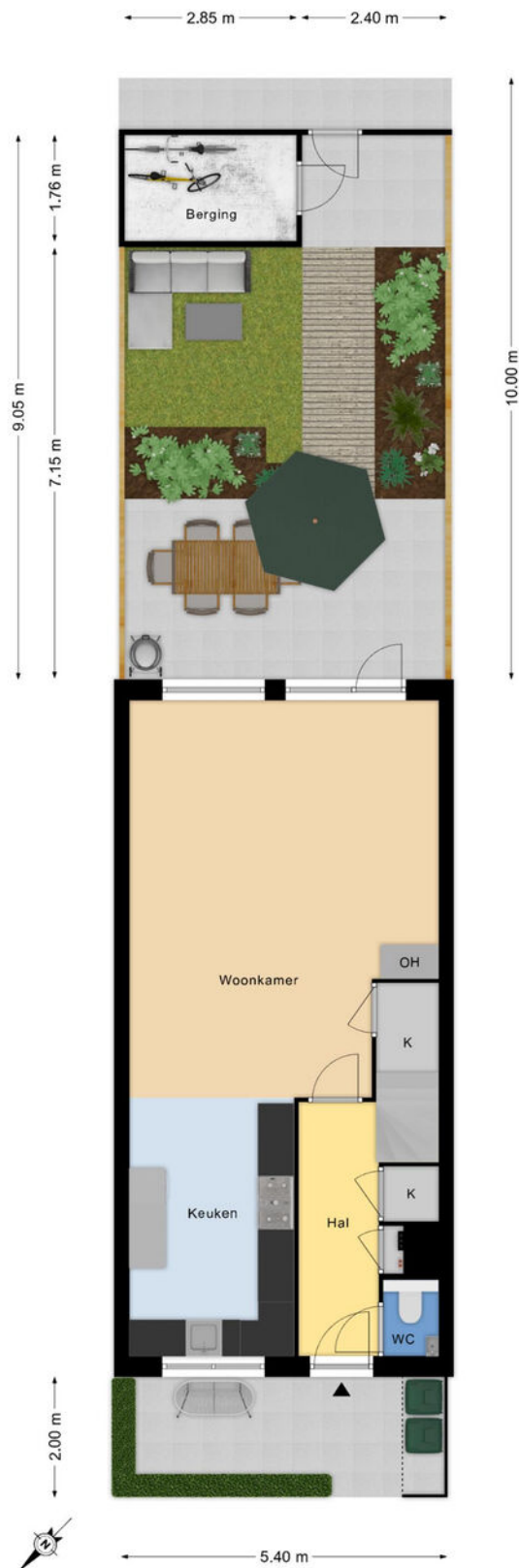








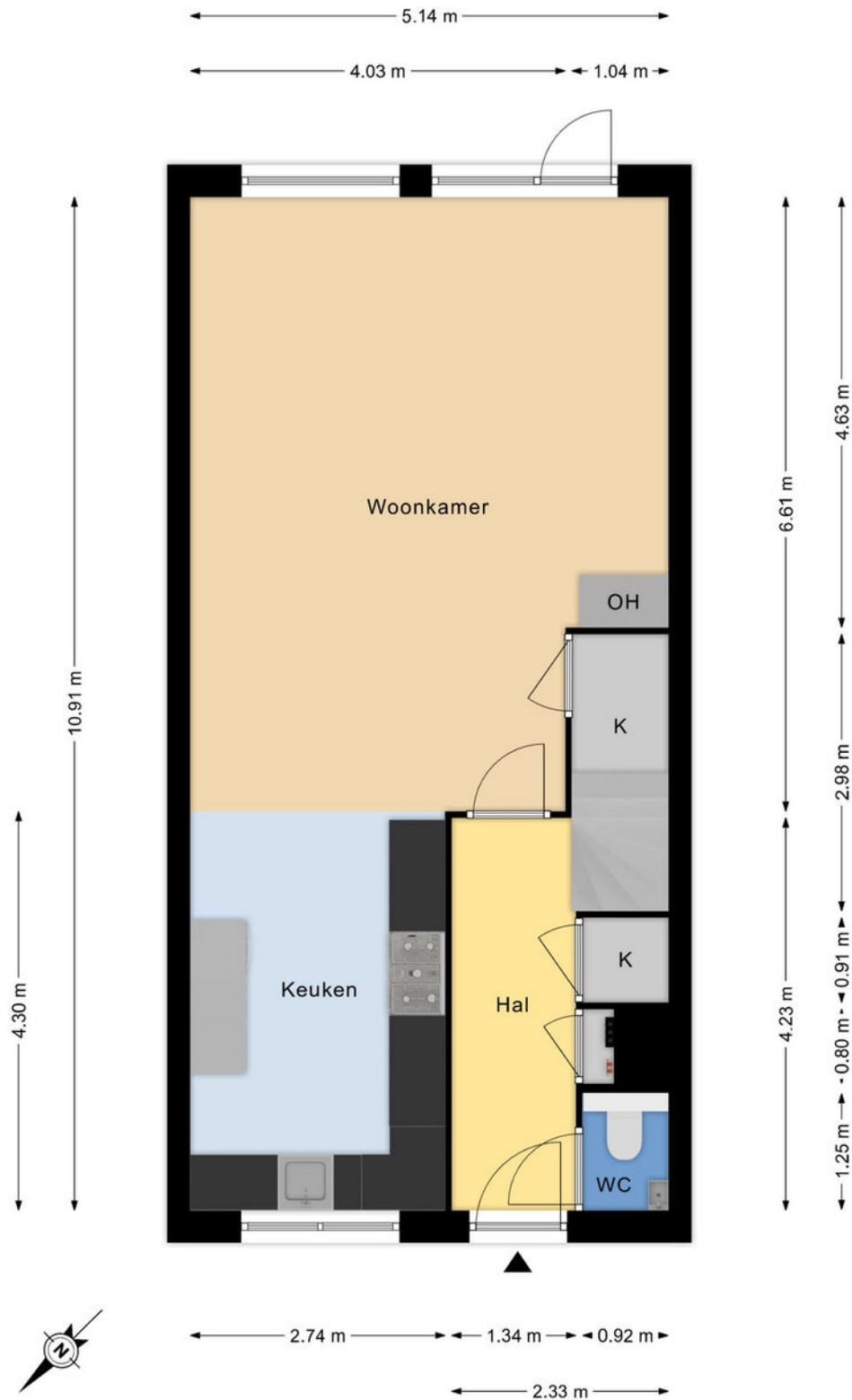
# PLATTEGROND



CITROENVLINDER 25 'S-GRAVENZANDE  
Perceel (indicatief)  
© m2vp 2025

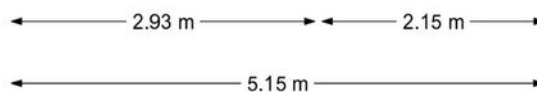
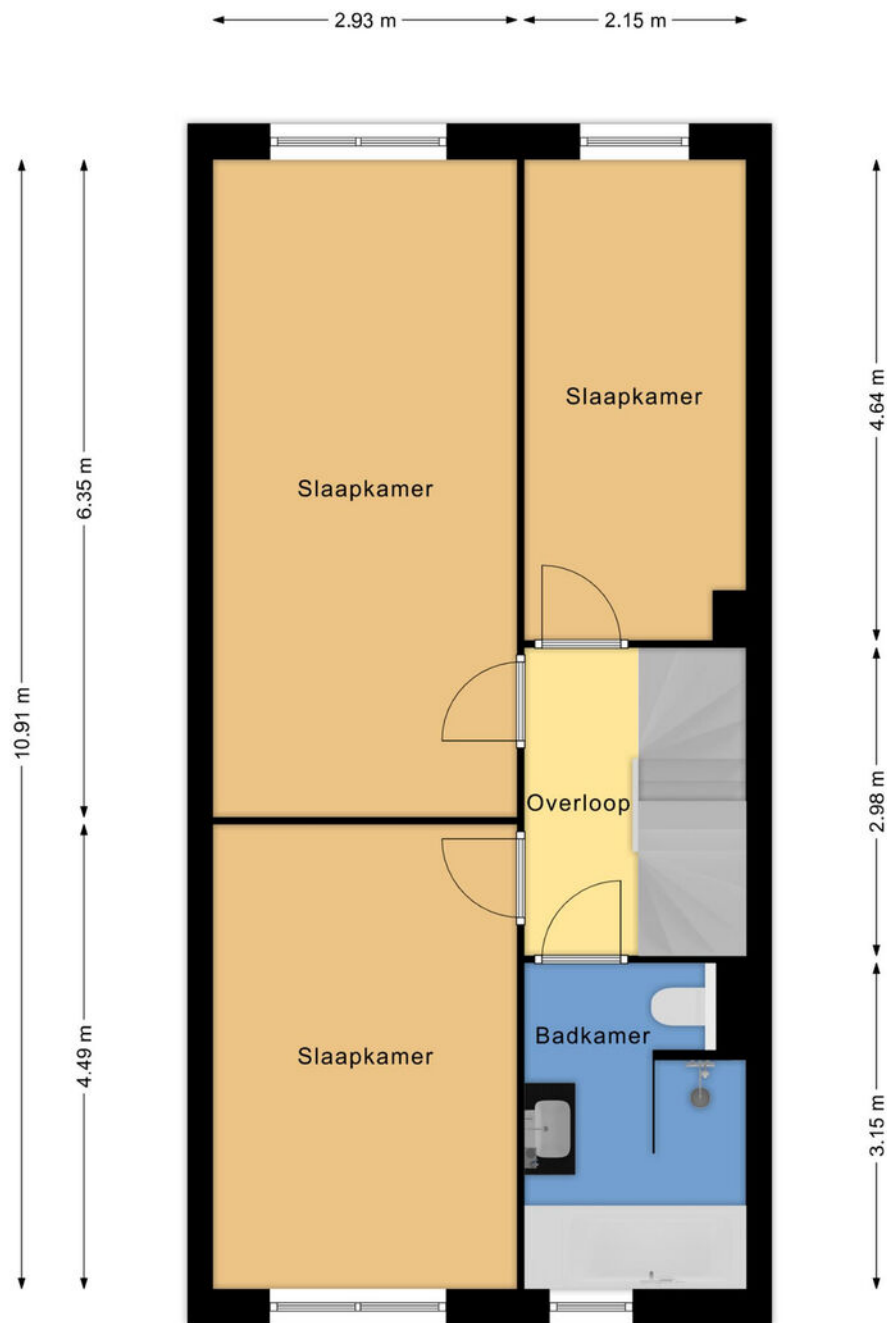
Alle informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.  
Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



**CITROENVLINDER 25 'S-GRAVENZANDE**  
Begane grond | h = 2,65 m  
© m2Vp 2025

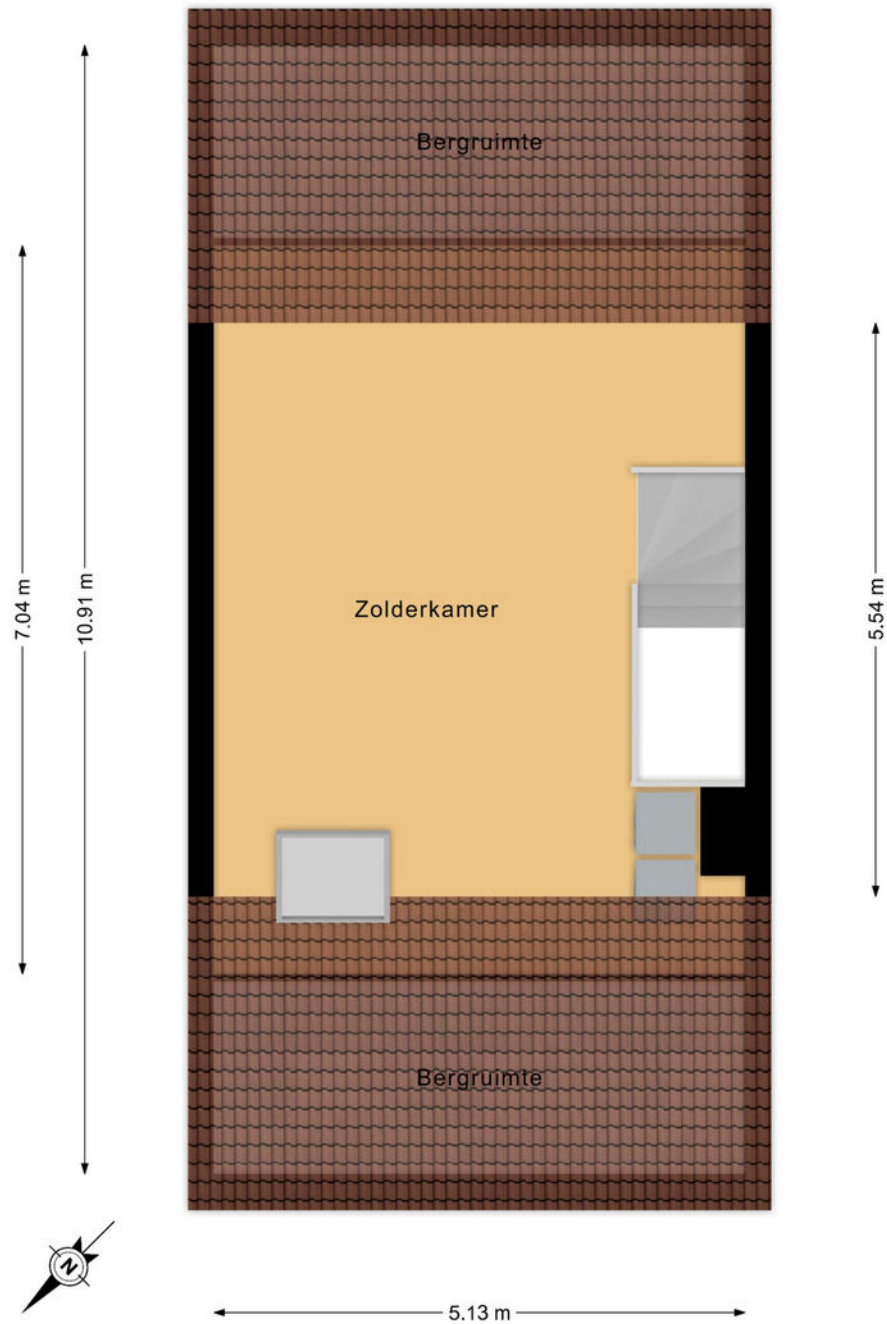
# PLATTEGROND



**CITROENVLINDER 25 'S-GRAVENZANDE**  
1e Verdieping | h = 2,65 m  
© m2Vp 2025



# PLATTEGROND



**CITROENVLINDER 25 'S-GRAVENZANDE**  
2e Verdieping | h = 3,35 m  
© m2Vp 2025



# 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!

