



Vuurvlinder 9 'S-GRAVENZANDE

Vraagprijs € 465.000,- k.k.

HELM & HEUS MAKELAARS
VREEBURGHLAAN 1
'S-GRAVENZANDE
Tel: 0174 – 419000
info@helmheus.nl

Vuurvlinder 9, 2692 GC 's-Gravenzande

Stijlvol, perfect afgewerkt en direct klaar voor bewoning. Bent u op zoek naar een instapklare eengezinswoning gelegen in een van de meest geliefde wijken van 's-Gravenzande? Dan is deze woning aan de Vuurvlinder 9 in 's-Gravenzande precies wat u zoekt. Deze woning, gebouwd in 2017 kenmerkt zich door een fraaie jaren '30 uitstraling, biedt twee ruime slaapkamers en een grote zolderkamer. De recent aangelegde romantische tuin en de kindvriendelijke, geliefde buurt maken deze woning echt uniek.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst via de prachtige voortuin stapt u in de entreehal. Deze hal geeft toegang tot een modern toilet, de meterkast en heeft een handige kapstoknis. Door de verkorte hal is er extra ruimte in de woonkamer gecreëerd. De gehele begane grond is voorzien van hoogwaardig laminaat met een voelbare structuur en vloerverwarming. In de woon/eetkamer ervaart u niet alleen veel leefruimte, maar ook een overvloed aan natuurlijk licht. De natuurlijke kleuren geven de woonkamer een harmonieuze en huiselijke sfeer. In de woonkamer vindt u een indrukwekkende cinewall met een tv-nis, verlichte nissen en ruimte voor een soundbar en andere apparatuur. De hele woonkamer is voorzien van verlichtingskoven met vijf dimbare verlichtingszones.

Via de woonkamer komt u in de open keuken met Siemens apparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser. De keuken heeft een houten werkblad en tijdloze, greeploze fronten. De hoge keukenkasten zijn ingebouwd in de wand met wandplanken aan de rechterkant.

Achtertuint

Een van de meest bijzondere kenmerken van deze woning is de prachtige achtertuin op het noordwesten, aangelegd in 2023. De tuin beschikt over een vlondervloer en biedt op elk moment van de dag een plekje in de zon of schaduw. 's Avonds is er gegarandeerd zon op de achtergevel, perfect om van zwoele zomeravonden te genieten.

Eerste verdieping

Via de open trap in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping, waar een laminaatvloer ligt. Hier vindt u twee zeer ruime slaapkamers. De grootste slaapkamer, de master bedroom, bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een kingsize bed en grote garderobekasten. De tweede ruime slaapkamer is aan de voorzijde van de woning. Op deze verdieping bevindt zich ook de badkamer, met een prachtige doorkijk op het water, groen en de omgeving. De stijlvolle badkamer is uitgerust met een recent vernieuwde Grohe regendouche, een tweede toilet en een wastafel met ruim wastafelmeubel. Naast de badkamer is er een ruime wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping van deze woning, de zolderverdieping. Hier, opnieuw met een laminaatvloer, heeft u maximale flexibiliteit in de indeling. U kunt hier

bijvoorbeeld twee slaapkamers en een kantoor creëren. Momenteel is de zolder ingericht als (thuis)werkplek.

Ligging

Deze woning bevindt zich in de populaire en gezellige wijk Dijckerwaal. De bewoners in de wijk zijn gemiddeld tussen de 20 en 35 jaar oud, met relatief veel jonge gezinnen met kinderen. Het centrum van zowel Naaldwijk als 's-Gravenzande ligt op slechts vijf minuten fietsen. Ook diverse kindervoorzieningen, zoals kinderopvang, peuterspeelzaal, basisschool en voortgezet onderwijs, zijn binnen vijf minuten bereikbaar. In de omgeving zijn verschillende speeltuinen, en een kinderboerderij is slechts drie minuten verwijderd. Onlangs is er ook een voetbalveld aangelegd. In de directe omgeving van de woning is er voldoende openbare parkeergelegenheid, inclusief meerdere laadpalen.

Kenmerken/Bijzonderheden

- Bouwjaar 2017
- Woonoppervlakte circa 108 vierkante meter
- Perceeloppervlak circa 113 vierkante meter
- Volle eigendom
- Vloerverwarming op de begane grond
- Prachtig aangelegde voor- en achtertuin
- Achtertuin gelegen op het noordwesten
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in april 2023
- Houten kozijnen, HR+++ / triple glas
- CV-ketel uit 2017 (Intergas HRE CW4)
- Mechanische ventilatie uit 2017 (Buva)

Oplevering: in overleg

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 bod of om in onderhandeling te treden.

De verkoopcondities en de basis verkoopovereenkomst van Helm & Heus Makelaars zijn van toepassing op deze verkoop. U kunt de documenten op onze website bekijken.

Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2017
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	373 m ³
Perceel oppervlakte	113 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	108 m ²

Details

Ligging object	In woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Verwarming	Ja
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warmwater	C.V.-Ketel
Bouwjaar CV ketel	2017
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens

Tuin	Achters tuin, voortuin
Tuin diepte	1.100 cm
Tuin breedte	480 cm
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



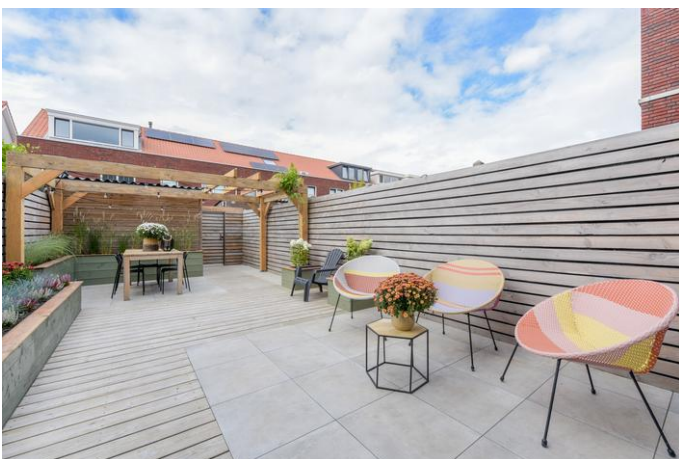
Foto's



Foto's



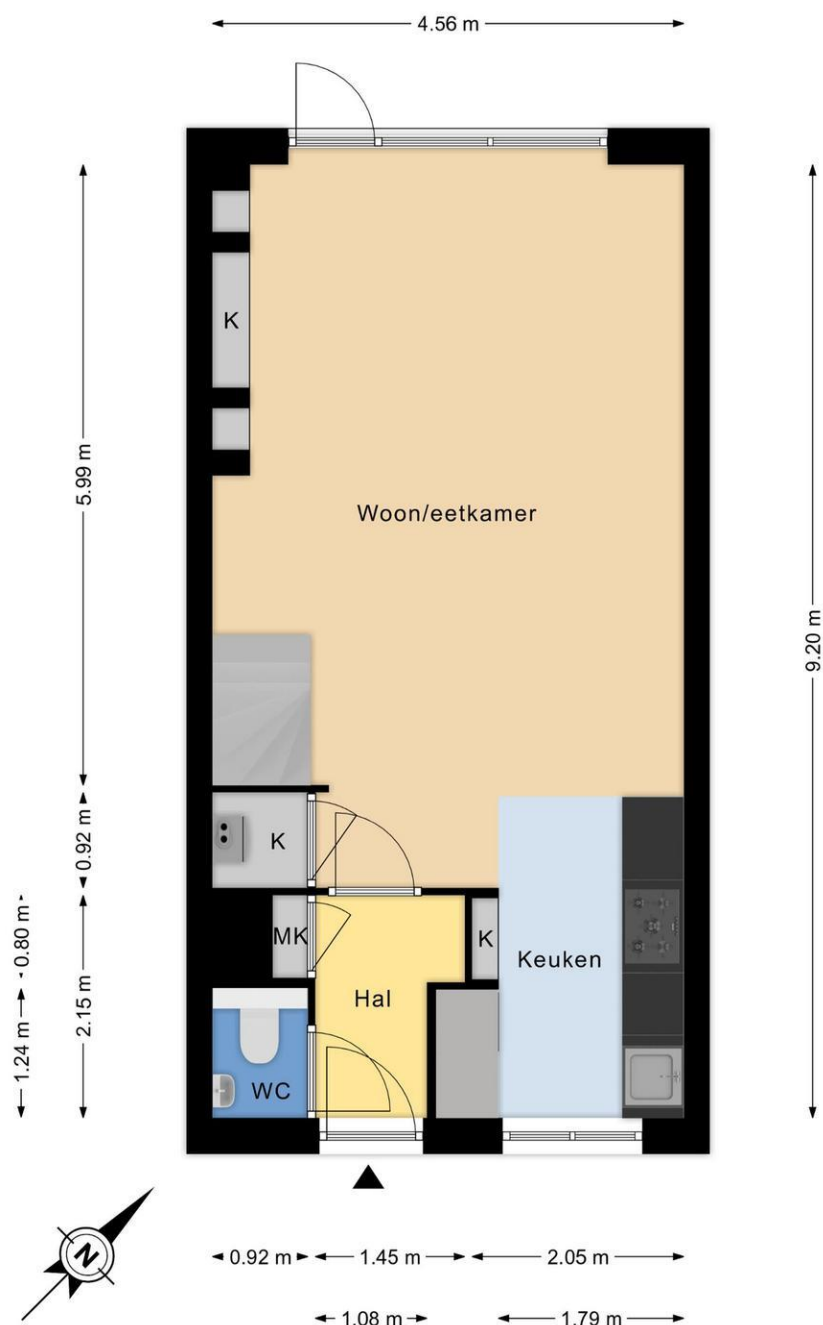
Foto's



Foto's

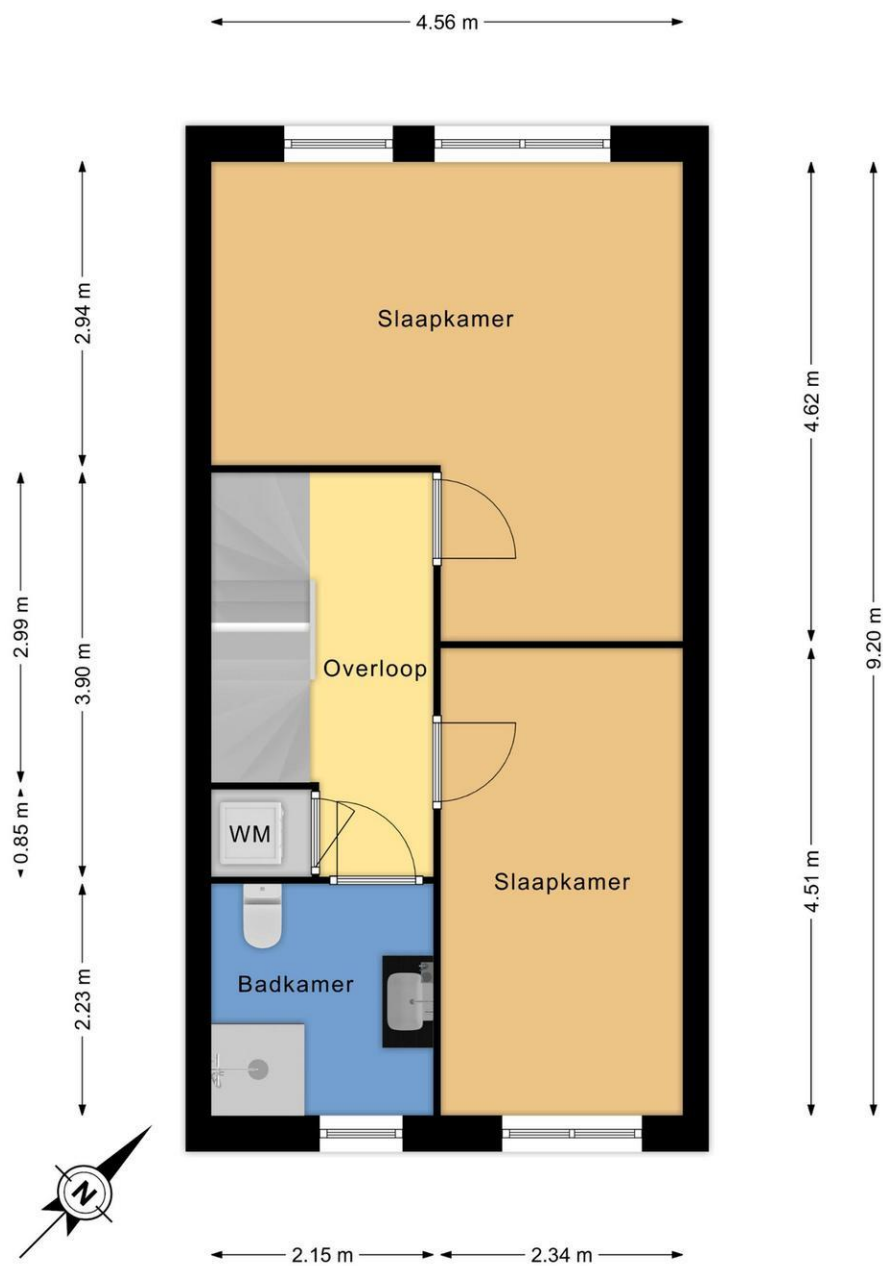






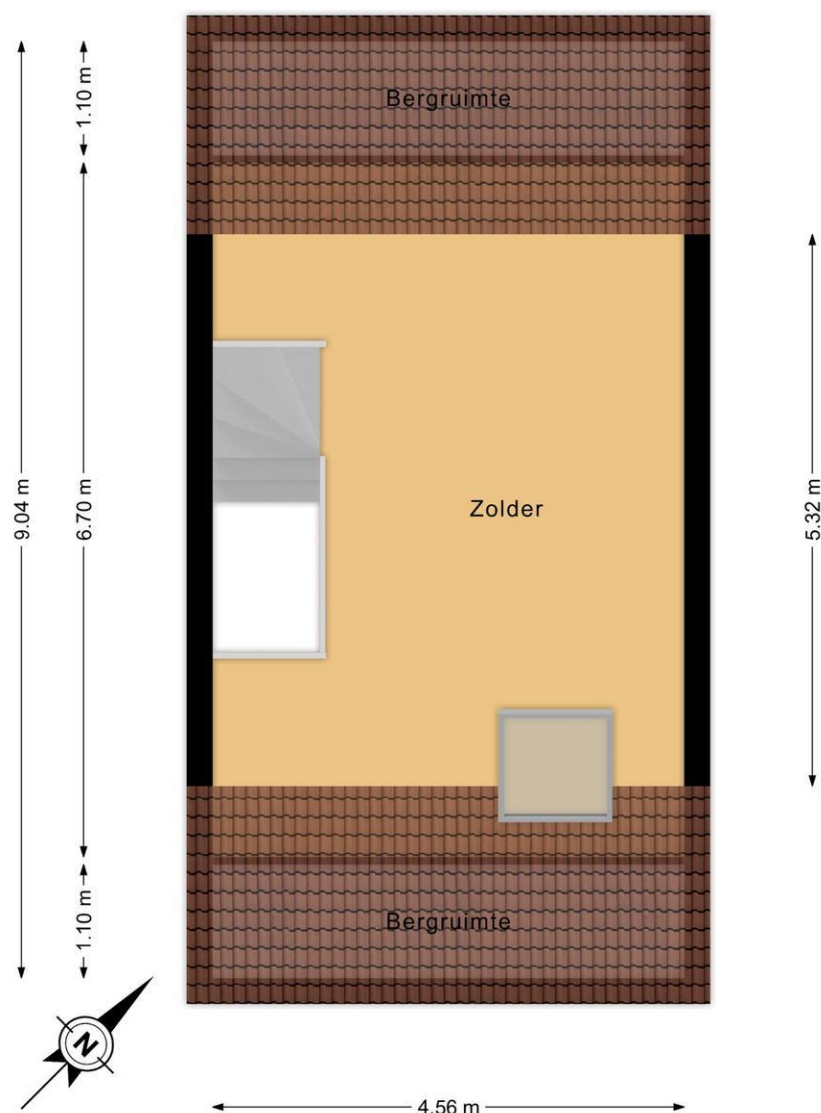
VUURVLINDER 9 'S-GRAVENZANDE
Begane grond | h = 2,65 m
© M2Vastgoedpresentatie.nl





VUURVLINDER 9 'S-GRAVENZANDE
1e Verdieping | h = 2,65 m
© M2Vastgoedpresentatie.nl





VUURVLINDER 9 'S-GRAVENZANDE
2e Verdieping | h = 3,40 m
© M2Vastgoedpresentatie.nl



Locatie

Adres gegevens

Adres	Vuurvlinder 9
Postcode / plaats	2692 GC, 'S-GRAVENZANDE
Provincie	Zuid-Holland

Locatiekaart





Notariskeuze

Als Westlands makelaarskantoor werkt Helm & Heus Makelaars nauw samen met partijen die Westland ook als werkgebied hebben. Zo heeft Westland diverse notariskantoren die de eigendomsoverdracht kunnen verzorgen voor uw nieuwe woning. Bij onderstaande kantoren kunt u terecht voor het verzorgen van één of meerdere notariële akten:

- Westland Partners te Naaldwijk
- Franke Notarissen te Naaldwijk
- Remmerswaal te 's-Gravenzande

Leuk huis gezien?

Heeft u een leuk huis gezien bij een collega makelaar? Helm & Heus Makelaars treedt namens u op als aankoopmakelaar. U ontvangt van ons een onafhankelijk advies wat de volgende aspecten belicht: reële koopprijs, bouwkundige staat, ligging, erfdienstbaarheden en geschiktheid.

Bij belangstelling verzorgt de makelaar voor u in onderhandeling. Vervolgens kunt u begeleiding verwachten tot aan de overdracht bij de notaris.



Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks-oppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het voeren van de meting.

Helm & Heus Makelaars staat ook voor u klaar!

Een professionele makelaar met kennis heeft u nodig voor het maken van nieuwe stappen in uw wooncarrière. Helm & Heus Makelaars staat voor een persoonlijke aanpak en helpt u graag bij:

- Het vinden van uw nieuwe droomwoning. Plan daarom vrijblijvend een afspraak in voor een woonwensgesprek;
- Het verkopen van uw huidige woning. Een vastgoedadviseur komt met plezier bij u langs voor een kennismakingsgesprek;
- Taxatie of een waardebepaling voor uw woning;

Neem gerust contact op voor vrijblijvend advies!

