

**Alles
in huis!**



Merellaan 13, 's-Gravenzande
Vraagprijs € 940.000 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 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 ACCOUNT

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

NVM makelaar in het Westland

Helm & Heus Makelaars, gevestigd in 's Gravenzande, heeft als missie om een betrouwbare en professionele partner te zijn in de woningmarkt van het Westland. We bieden onze klanten een persoonlijke benadering en deskundige begeleiding bij de aan- en verkoop van woningen. Met meer dan 30 jaar ervaring combineren we lokale expertise met innovatieve technologieën, waardoor we woningen effectief onder de aandacht brengen en de juiste kopers en verkopers met elkaar verbinden. Ons doel is om het gehele proces soepel te laten verlopen, zodat onze klanten met vertrouwen de juiste keuzes kunnen maken in hun woningreis.

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!



0174 419 000



WhatsApp +31 6 83990518



info@helmheus.nl

Merellaan 13, 's-Gravenzande



Omschrijving

Wonen aan het water, volop ruimte én genieten van het buitenleven!

Aan een rustige, groene laan in een geliefde woonwijk van 's-Gravenzande staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning op een prachtig perceel van maar liefst 369 m². Met circa 145 m² woonoppervlakte, een diepe garage, een supergaaf buitenverblijf en een fraai aangelegde tuin aan doorgaand vaarwater biedt deze woning alles wat een gezin zich kan wensen.

De woning beschikt over een royale oprit, een diepe voortuin en een heerlijke achtertuin met veel privacy. Hier geniet u van een unieke ligging aan het water, compleet met een eigen steiger waar u direct het vaarwater op kunt. Binnen vindt u een royale living, woonkeuken, vier ruime slaapkamers, twee badkamers en een praktische zolderverdieping, waardoor er volop ruimte is voor het hele gezin, thuiswerken of hobby's.

Of u nu droomt van lange zomeravonden en gezellige knusse winteravonden in en om het buitenverblijf, varen vanuit uw eigen tuin of gewoon wilt genieten van rust, ruimte en comfort: deze woning heeft het allemaal. Een unieke kans op een toplocatie in 's-Gravenzande!

Ruimte, sfeer en comfort in een unieke woning

Deze verrassend ruime woning is door de jaren heen met veel zorg onderhouden en gemoderniseerd. De karakteristieke split-level indeling, de stijlvolle open trapconstructie, grote raampartijen en het vrije uitzicht creëren samen een bijzonder ruimtelijk en licht woongevoel. Bovendien beschikt de woning over energielabel B, een royaal aantal zonnepanelen en diverse isolerende voorzieningen, waardoor comfort en duurzaamheid perfect samengaan.



Begane grond

Via de royale oprit, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein, bereikt u de entree van de woning. Al direct bij binnenkomst wordt u verrast door de speelse indeling en de unieke sfeer die deze woning kenmerkt.

De leefruimte is verdeeld over verschillende niveaus, waardoor een prachtige verbinding ontstaat tussen koken, eten en ontspannen. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken, uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij de grote raampartij geniet u hier van een vrij uitzicht over de voortuin en de rustige woonstraat.

Centraal in de woning ligt het royale eetgedeelte, een heerlijke plek waar familie en vrienden samenkomen rond een grote eettafel. De fraaie open trap vormt een echte blikvanger en versterkt het open en eigentijdse karakter van de woning.

Enkele treden lager bevindt zich de sfeervolle living. Deze ruimte straalt warmte en gezelligheid uit dankzij de houten vloer, de fraaie haardpartij en het prachtige zicht op de achtertuin. De grote raampartijen zorgen voor voldoende daglicht en halen buiten op natuurlijke wijze naar binnen. Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische berging, een toiletruimte en directe toegang tot de ruime garage.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een grote garderobe en profiteert van veel natuurlijk licht dankzij de brede raampartij en het aangrenzende balkon. Ook de overige slaapkamers zijn van uitstekend

formaat en daardoor ideaal in te richten als kinderkamer, logeerkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de aanwezigheid van twee badkamers. De hoofdbadkamer is uitgerust met een ligbad, dubbele wastafel en toilet. De tweede badkamer biedt extra comfort en gemak voor een groter gezin of logerende gasten.

Tweede verdieping

Via de vlizotrap bereikt u de zolderverdieping. Deze verdieping biedt verrassend veel bergruimte en tal van mogelijkheden voor opslag, hobby's of een toekomstige invulling geheel naar eigen wens.

Tuin

De achtertuin behoort zonder twijfel tot de absolute hoogtepunten van deze woning. Fraai aangelegd, uitstekend onderhouden en prachtig gelegen aan doorgaand vaarwater vormt dit een heerlijke plek om optimaal van het buitenleven te genieten.

Met meerdere terrassen is er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De verzorgde beplanting, het gazon en de vrije ligging zorgen voor een groene, rustige en zeer privacyrijke sfeer. Zowel de voortuin als achtertuin beschikt over tuinberegening. De achtertuin is volledig gedraineerd. Vanuit de tuin heeft u bovendien direct toegang tot het water via de eigen steiger.

Aan de zijkant van de tuin bevindt zich de absolute verrassing van het perceel: een supergaaf buitenverblijf met stijlvolle bar en eigen toiletvoorziening. Of u nu op zoek bent naar een inspirerende thuiswerkplek, een kantoor aan huis of vooral een sfeervolle plek om samen te genieten met gezin, familie en vrienden; deze ruimte biedt ongekend veel mogelijkheden en vormt een waardevolle uitbreiding van het woonprogramma. Het buitenverblijf heeft een glazen pui en is volledig voorzien van dak- en wandisolatie. Tevens zijn er een infraroodverwarming, 2 heaters en een airco (koelen en verwarmen) aanwezig, zodat dit verblijf jaarrond kan worden gebruikt.



Duurzaamheid

Ook op het gebied van duurzaamheid scoort deze woning uitstekend. De woning beschikt over energielabel B en is voorzien van maar liefst 7.260 Wp aan zonnepanelen. Daarnaast zijn vloer-, gevel- en dakisolatie aanwezig. Dit draagt niet alleen bij aan een aangenaam wooncomfort, maar zorgt tevens voor lagere energielasten.

Locatie

Merellaan 13 ligt in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in 's-Gravenzande. Scholen, sportvoorzieningen, winkels en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn strand, duinen en recreatiegebieden eenvoudig bereikbaar. Een ideale locatie voor wie graag rustig woont, maar alle voorzieningen binnen handbereik wil hebben.

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 145 m²
- Perceeloppervlakte 369 m²
- Bouwjaar 1973
- Energielabel B
- Twee-onder-een-kapwoning
- Vier slaapkamers
- Twee badkamers
- Royale split-level woonkamer
- 24 zonnepanelen (7.260 Wp)
- Ruime zolderverdieping, mogelijkheid tot 2 extra slaapkamers
- Fraai aangelegde tuin aan het water
- Parkeren op eigen terrein
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Oplevering in overleg, in overleg
- Notariskeuze koper, regio Westland

Overige bepalingen

In de koopovereenkomst worden standaard een ouderdomsclausule en een materialenclausule opgenomen, omdat deze woning gebouwd is voor 1995. Eveneens wordt bij deze woning standaard een asbestclausule opgenomen.

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 basisverkoopovereenkomst van Helm & Heus Makelaars zijn bij deze verkoop van toepassing. Bekijk de documenten op onze website.

KENMERKEN

Merellaan 13, 'S-Gravenzande

Object gegevens

Soort woning	herenhuis
Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1973
Bouwworm	bestaande bouw

Maten object

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Inhoud woning	654 m ³
Perceel oppervlakte	369 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	145 m ²

Details

Ligging object	aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Bouwjaar CV ketel	2008

Tuin gegevens

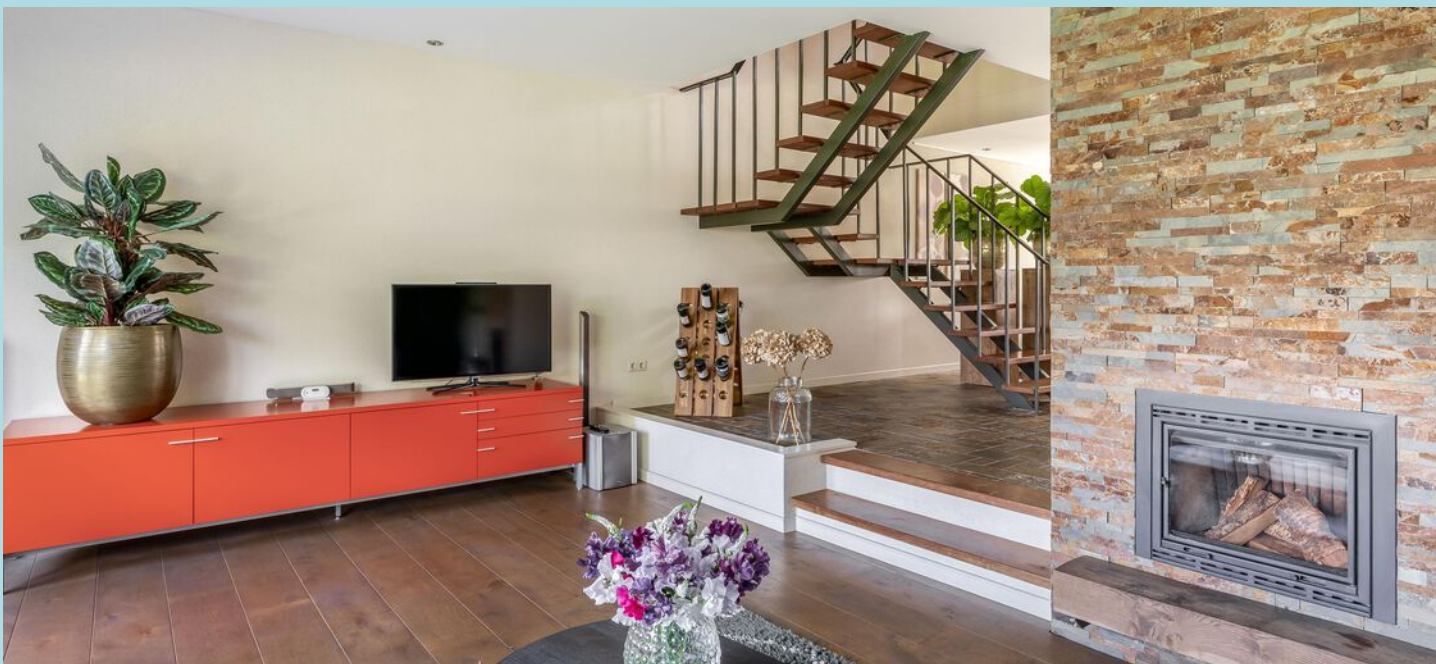
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuin lengte	1636 cm
Tuin breedte	1001 cm
Positie	oost
Kwaliteit	verzorgd

Zonnepanelen

	24 stuks
set 1 -12 stuks	3600 Kw
set 2 -12 stuks	3660 Kw























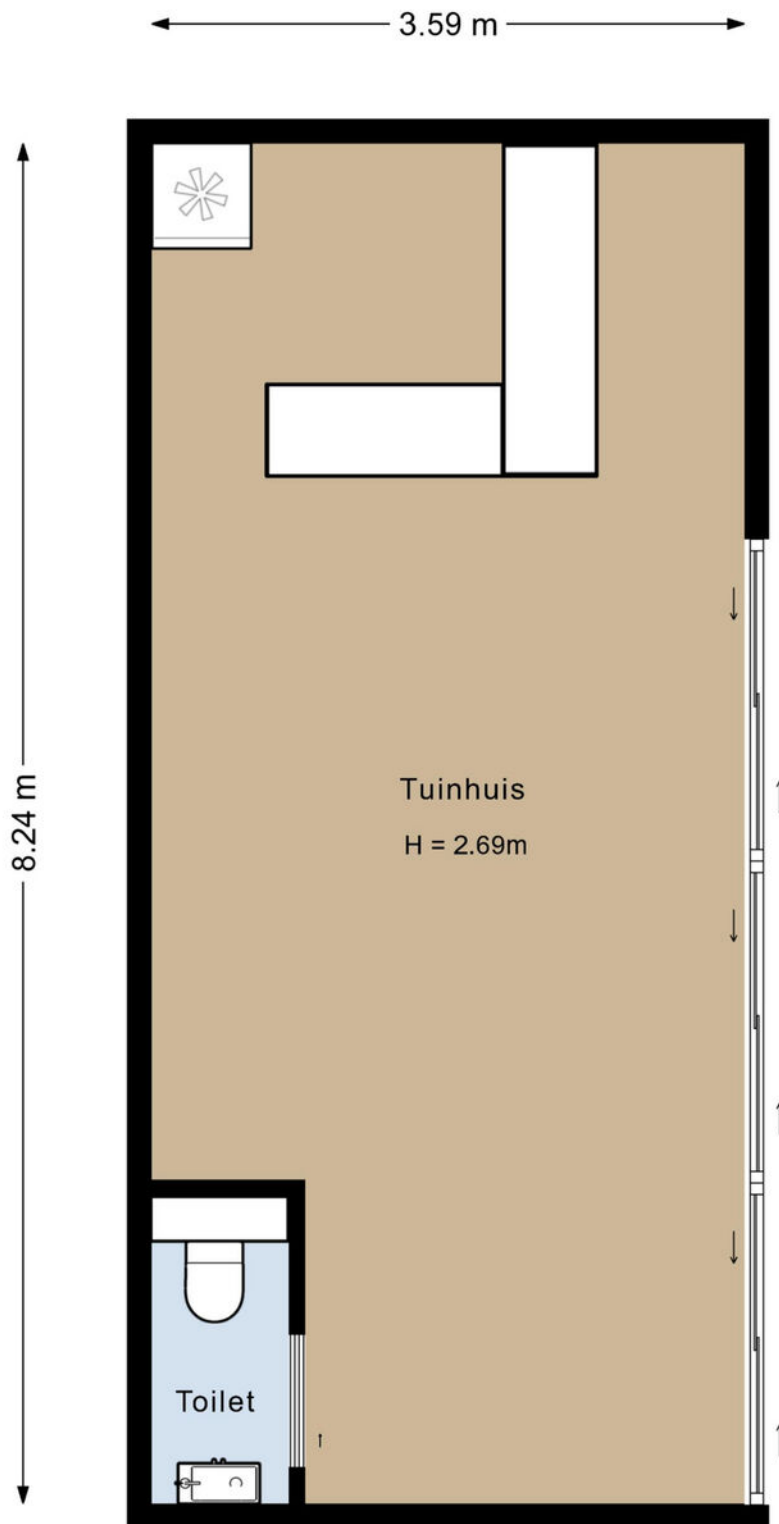
PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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

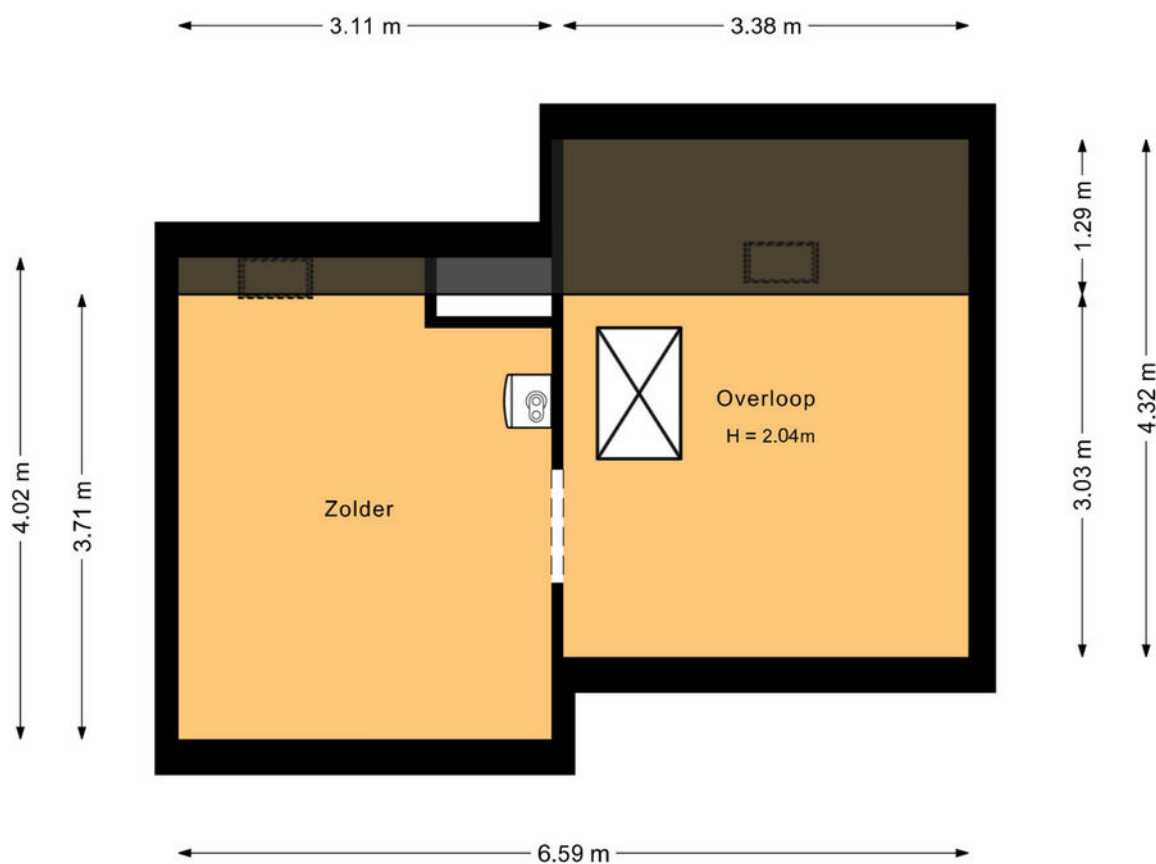
PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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 menigeen geen 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!

