

BINNENKIJKEN



VREDEBESTLAAN 52-53
POELDIJK

Vraagprijs € 1.050.000 k.k.



FOCUS
makelaars

OVER ERA

ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars.

ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketingsysteem.

Daardoor weten zij de meeste en meest hechte relaties met woonconsumenten tot stand te brengen. ERA-makelaars zijn empatisch. Ze werken vanuit de behoefte van de opdrachtgever, maar ook vanuit hun eigen gedrevenheid om full service te bieden. Als opdrachtgever wordt al het werk u uit handen genomen. U kunt zich richten op de volgende fase in uw leven.

De meerwaarde van een ERA-makelaar

Een huis verkopen tegen het beste resultaat is vakwerk. Vooraf is het een kwestie van vertrouwen, achteraf heeft u het bewijs. ERA-makelaars leggen u vooraf uitgebreid uit wat er komt kijken bij de verkoop van een huis. Bovendien maken zij inzichtelijk, aan de hand van uw behoeften, wat het voordeel is van de individueel op maat gemaakte dienstverlening van ERA. Sterk door Service! is ons motto.

De voordelen van een ERA-makelaar

Om maar een paar te noemen van de 10 voordelen van het (ver)kopen van uw huis met een ERA-makelaar: het levert u gemak, tijd, zekerheid, gemoedsrust, effect en veiligheid op. De ERA-makelaar loopt voorop met innovatieve methoden om uw huis te verkopen. Hij is daarbij gefocust op uw behoeften en het behalen van het hoogst haalbare resultaat, namelijk de beste prijs. Bovendien geniet je als koper van een huis met ERA garantie van de zekerheid van kostendekkende reparaties op installaties en apparatuur. ERA-makelaars waarderen hun klanten en blijven bij met de markt. Anders dan andere makelaars, verkopen ERA-makelaars de helft van hun huizen binnen zes maanden dankzij een efficiënt verkoopactieplan en een unieke marketingmix.

**ERA.
STERK
DOOR
SERVICE**



KENMERKEN

Soort woning	herenhuis
Bouwtype	vrijstaande woning
Status	beschikbaar
Bouwjaar	1930
Energie label	-
Ligging	aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, aan vaarwater
Woonoppervlakte	196 m ²
Perceeloppervlakte	755 m ²
Inhoud	779 m ³
Totaal aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	6





OMSCHRIJVING

Gelegen aan de Nieuwe Vaart en zeer centraal ten opzichte van het strand, Den Haag en het Westland vrijstaande woning met diverse toekomstige mogelijkheden zoals dubbele bewoning, mantelzorg, b&b, praktijk of kantoor aan huis. Deze voormalige dubbele twee-onder-éénkapwoning heeft een diepe achtertuin met garage, bergingen en veranda en is gelegen op een perceel van 755 m² eigen grond.

Indeling woning nr. 53:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, garderobe en trap naar de eerste verdieping. Woonkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en gashaard. Woonkeuken met voorraadkast en keuken in hoekopstelling voorzien van brede oven met zespitsgaskookplaat, combimagnetron, vaatwasmachine en koelkast. Toiletruimte. Serre met plavuizenvloer en deur naar achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop. Ruime slaapkamer aan achterzijde met vaste kast, airco en schuifpui naar dak met mogelijkheid voor een terras. Slaapkamer met dakkapel en laminaatvloer. Slaapkamer aan voorzijde met dakkapel, vaste kast, schuifwandenkast en laminaatvloer. Royale slaapkamer aan voorzijde met openslaande deuren naar balkon en laminaatvloer. Was- en stookruimte met wasmachineaansluiting en opstelplaats cv-ketel. Ruime badkamer voorzien van toilet, bidet, wastafel, grote inloofdouche met stortdouche en sauna met infrarood en Finse sauna.

Buitenruimte:

Betegelde voortuin met toegang tot zij- en achtertuin.

De achtertuin is bijna 30 meter diep en op z'n breedst circa 14 meter. De tuin grenst aan één zijde aan het water; een perfecte plek om een sloepje neer te leggen waarmee je de Nieuwe Vaart op kunt. De tuin en daarmee ook de garage is via een recht van overpad met de auto te bereiken. In ruil voor het onderhoud (maaien) is het gras langs de achtergelegen kassen in bruikleen te krijgen; een ideale plek voor bijvoorbeeld het uitlaten van honden. Garage met elektrische deur. Veranda voorzien van keukenblok, verwarming en glazen schuifdeuren om ook op koudere dagen een buitenwoonkamer te creëren. Berging thans in gebruik als hondenkennel.

Indeling appartement nr. 52:

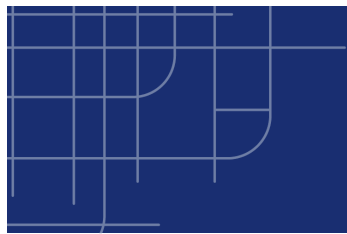
Begane grond:

Entree/hal met meterkast. Ruime woonkamer voorzien van erker en laminaatvloer. Open keuken in hoekopstelling met oven, gaskookplaat, afzuigkap en koel/vriescombinatie. Badkamer voorzien van toilet, inloofdouche en wastafel. Tussenkamer. Slaapkamer met kast voorzien van aansluiting wasmachine en deur naar achtertuin. De betegelde achtertuin heeft een berging en een achterom.

Dit appartement is momenteel verhuurd en zou in de toekomst ideaal gebruikt kunnen worden als mantelzorgwoning, kantoor aan huis, praktijkruimte, bed & breakfast of uitbreiding van nummer 53 waardoor bijvoorbeeld levensloopbestendig wonen mogelijk wordt.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1930;
- Gebruiksoppervlakte wonen bijna 200 m²;
- Geschikt voor dubbele bewoning;
- Appartement wordt thans verhuurd;
- Geheel voorzien van dubbel glas;
- Gedeeltelijk voorzien van airconditioning;



- Uitgerust met 10 zonnepanelen;
- Perceel van 755 m² eigen grond met volledig woonbestemming;
- Achtertuin met te bereiken via recht van overpad en voorzien van garage, overkapping en bergingen.
- Mogelijkheid voor een ligplaats voor een sloep;
- Aanvaarding in overleg.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belangen en bespaart je tijd, geld en zorgen.

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



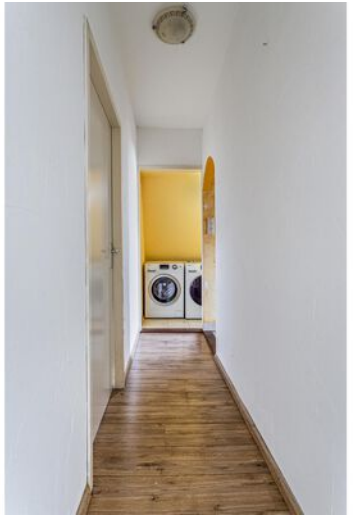
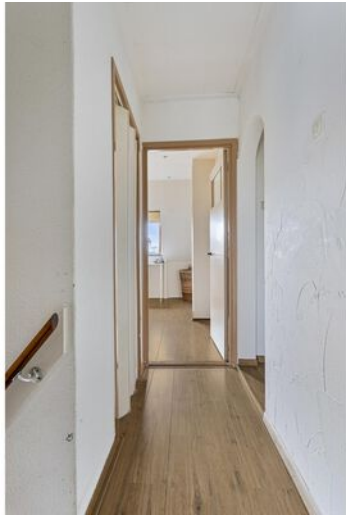




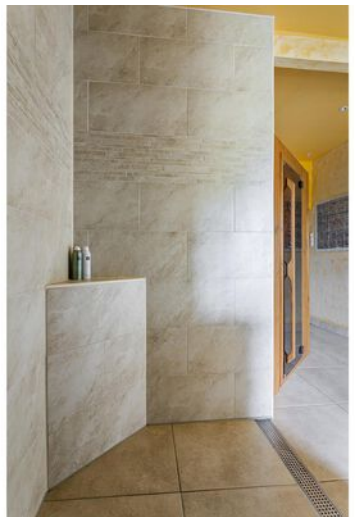
































LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

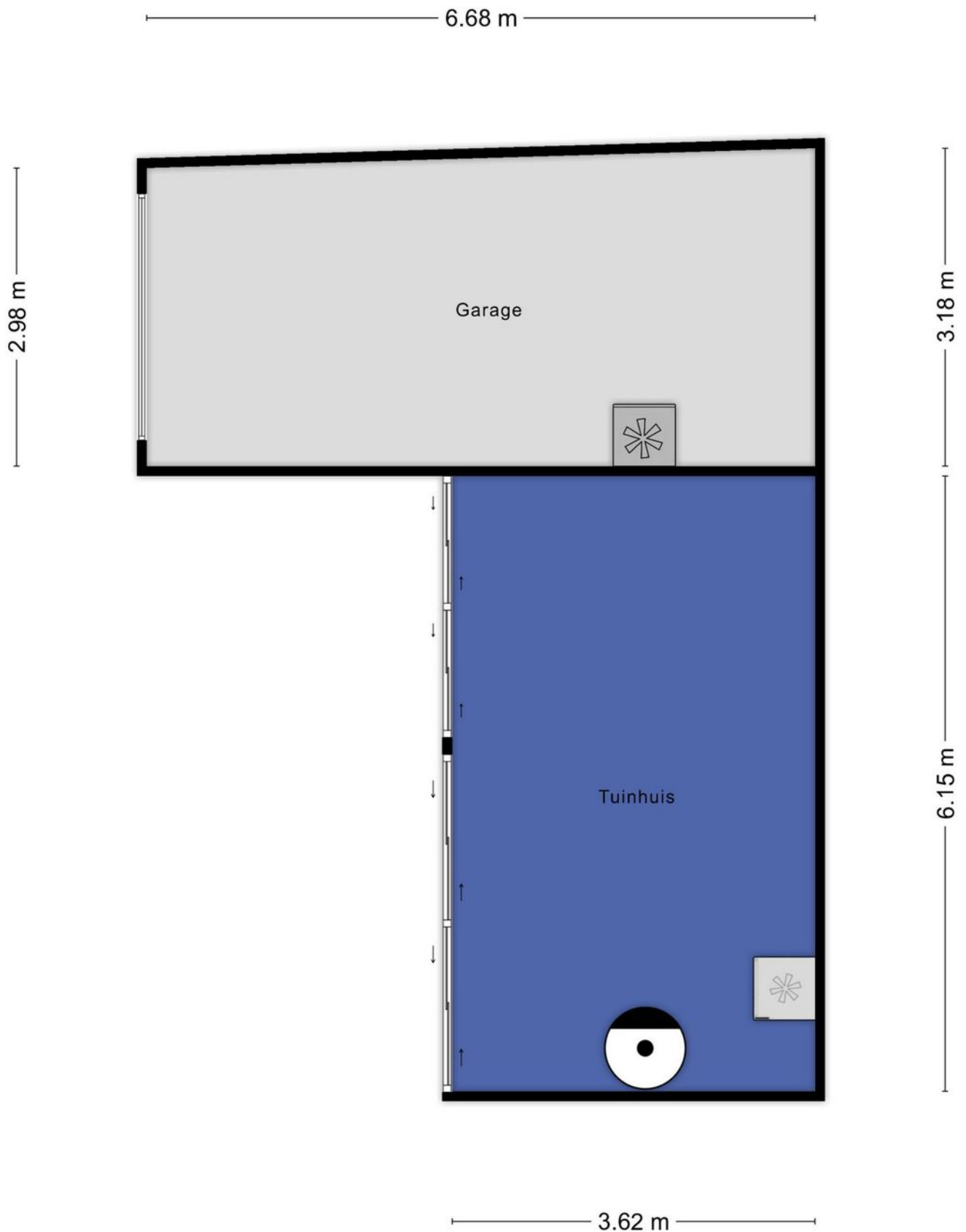
PLATTEGROND



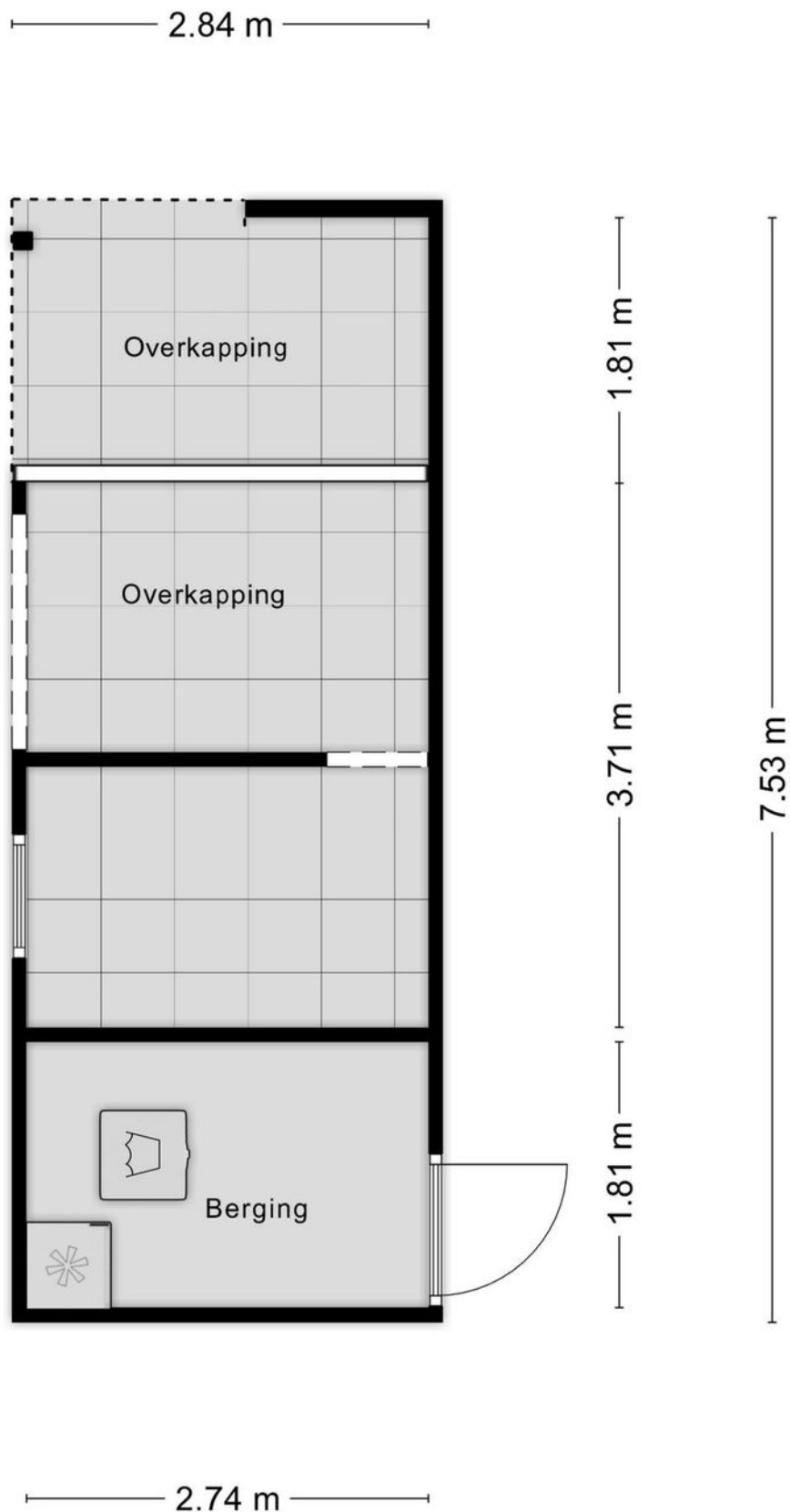
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2685AM52/53



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Monster
Sectie K
Perceel 5102

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



KANTOORGEGEVENS



Marcel Crans

NVM Makelaar en Register Taxateur

06-10950475

marcel@erafocus.nl



FOCUS
makelaars

Focus Rotterdam ERA Makelaars

Olivier van Noortlaan 110,
3133 AT Vlaardingen
rotterdam@erafocus.nl
010-2004314