

VRAAGPRIJS
€ 489.000 K.K.



MERELLAAN 108, MAASSLUIS



Peeters & Vermeulen Makelaars Taxateurs B.V.
TEL. 010-5924444
pvmakelaars.nl
info@pvmakelaars.nl



Woonoppervlakte : 140m²

Perceeloppervlakte : 159m²

Inhoud : 490m³

Bouwjaar : 1966

Energie label : A

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 489.000,- k.k.

Verwarming € 275,-

Water € 43,-

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1966

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dubbel glas
Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 159 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 140 m²

Inhoud 490 m³

Oppervlakte externe bergruimte 6,6 m²

Oppervlakte gebouwgebonden
buitenruimte 14 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij winkelcentrum
Vrij uitzicht

KENMERKEN

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja

KENMERKEN

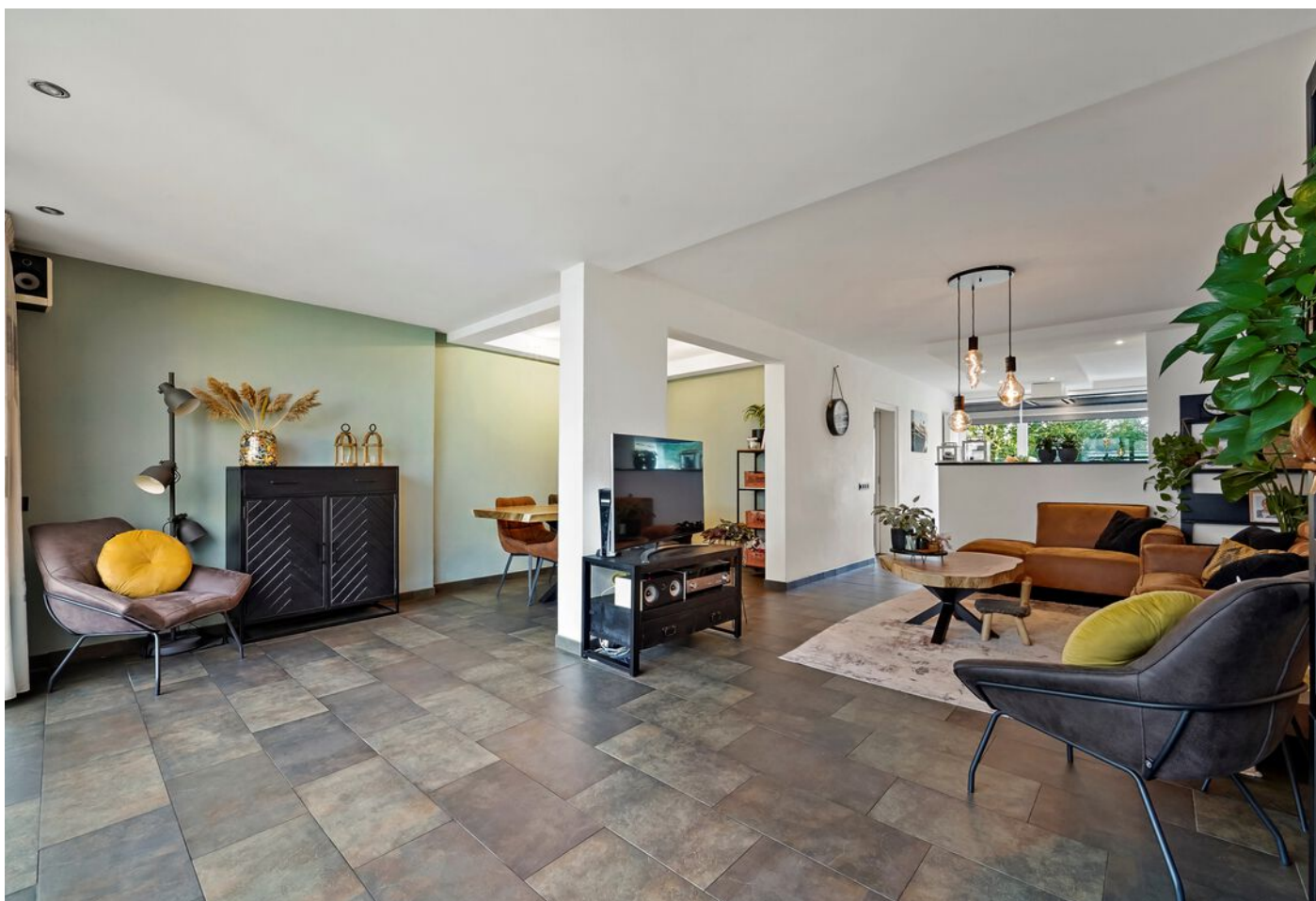
Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond



Merellaan 108, Maassluis



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

In de populaire en kindvriendelijke Vogelwijk vindt u deze sfeervol afgewerkte zes-kamer eengezinswoning met uitzicht op de Waterweg. De woning is keurig onderhouden en kan zonder grote verbouwingen direct worden betrokken. Een uitgebouwde woonkamer, moderne keuken, vijf slaapkamers, een aparte wasruimte, een dakterras en zonnige tuin met fietsenberging; u vindt het hier allemaal. In de nabije omgeving zijn diverse voorzieningen te vinden, waaronder het overdekte winkelcentrum Koningshoek, scholen en gezondheidsvoorzieningen. Het metrostation en de bushalte bevinden zich op loopafstand. Ook met de auto bent u binnen 5 minuten in het oude centrum van Maassluis of rijdt u op de Rijksweg A20.

Indeling

Begane grond:

Via de voortuin bereikt u de entree van de bijna 6 meter brede woning. Ruime hal met meterkast, garderobe, trapopgang naar de verdieping en moderne toiletruimte. Via een schuifdeur bereikt u de keuken aan de voorzijde van de woning. De moderne keuken in L-opstelling en met kookeiland is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder koel-/vrieskast, vaatwasser, oven, magnetron, inductie kookplaat, plafond-unit afzuigsysteem en spoelbak. Door de bar aan het kookeiland vormt de keuken een fijne plek voor een gezellig gesprek en kunt u daarnaast genieten van het vrije uitzicht op de groenstrook en de voorbijvarende schepen. Op de voormalige plek van de keuken is een knusse eethoek gecreëerd, voorzien van inbouwspots in het plafond. De uitgebouwde woonkamer met vloerverwarming en extra brede schuifpui biedt toegang tot de verzorgd aangelegde achtertuin met terrasoverkapping, stenen berging en achterom.

1e Etage:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met uitzicht op de Waterweg. De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van onder andere een ligbad, wastafelmeubel, handdoekradiator, tweede toilet en vloerverwarming. Aan de achterzijde van de woning zijn twee slaapkamers te vinden, waaronder de master bedroom en een kleinere slaapkamer met toegang tot het riante dakterras. Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van riante inbouwkasten.

2e Etage:

Op de tweede verdieping van de woning zijn nog eens twee ruime slaapkamers te vinden, beide voorzien van dakkapel en bergruimte achter de knieschotten. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een vlizotrap naar de bovengelige bergvliering. Dit is niet de enige plek waar ruimte is voor het opbergen van uw spullen, vanaf de overloop is een ruime bergkast aan de achterzijde te bereiken. Uw was kan netjes worden weggewerkt in de aparte was-/droogruimte aan de voorzijde van de woning.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bijzonderheden:

De woning is uitstekend onderhouden. De verkopers hebben onder andere de navolgende

(onderhouds)werkzaamheden laten uitvoeren:

2016: Opnieuw voegen van de buitengevel aan voor- en achterzijde; 2017: Dakleer en trespas van de berging vervangen;

2018: Boeidelen en dakgoot aan voorzijde vervangen;

2019: Keuken vervangen;

2019: C.V. ketel vervangen;

2019: Kozijnen op de begane grond en eerste verdieping aan voorzijde vervangen;

2020: Voor- en achtertuin opnieuw aangelegd;

2021: Terrasoverkapping geplaatst;

2023: Meterkast vervangen;

2023: Zonnepanelen geplaatst (8 stuks: eigendom);

- Uitbouw met extra brede schuifpui op de begane grond
- Moderne keuken aan de voorzijde
- Woning grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met grotendeels HR++ beglazing
- Begane grond en eerste verdieping: betonnen vloeren. Tweede verdieping: houten vloer.
- Energielabel: A
- Oplevering: in overleg (prognose: zomer 2025)

Kenmerken:

Bouwjaar: 1966

Perceeloppervlak: 159 m² (eigen grond)

Gebruiksoppervlakte wonen: 140 m² (ingemeten o.b.v. meetinstructie)

Externe bergruimte: 7 m²

Locatie:

De woning heeft een zeer gunstige ligging.

Voorzieningen zoals winkels, sportgelegenheden, het historische centrum, openbaar vervoer en metrostation zijn zeer nabij gelegen. Met de auto is het Westland, maar ook Rotterdam en Den Haag, goed bereikbaar. Het winkelcentrum Koningshoek is op loopafstand en met een diversiteit aan winkels is dit een absolute aanwinst voor Maassluis.

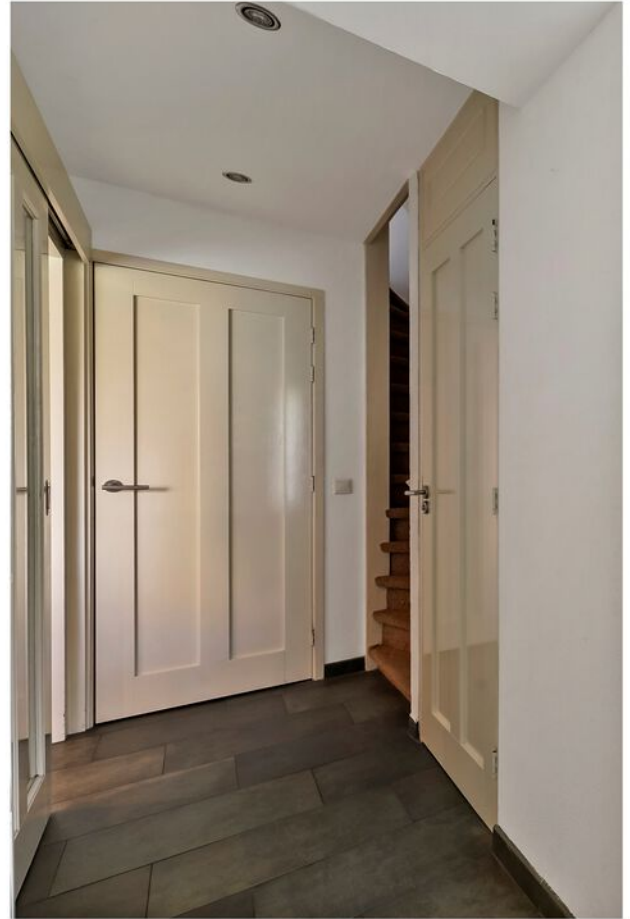
Ondanks dat deze brochure zorgvuldig is samengesteld kunnen er aan deze brochure geen rechten worden ontleend. Alle maten zijn conform NEN 2580 meetinstructie ingemeten, alle data zijn circa. Deze brochure nodigt u uit tot het doen van een bod.

**WORDT
DIT UW
WONING?**



Merellaan 108, Maassluis

















Merellaan 108, Maassluis





Merellaan 108, Maassluis





Merellaan 108, Maassluis





Merellaan 108, Maassluis





Merellaan 108, Maassluis





Merellaan 108, Maassluis

PLATTEGROND

Merellaan 108, Maassluis

Situatietekening

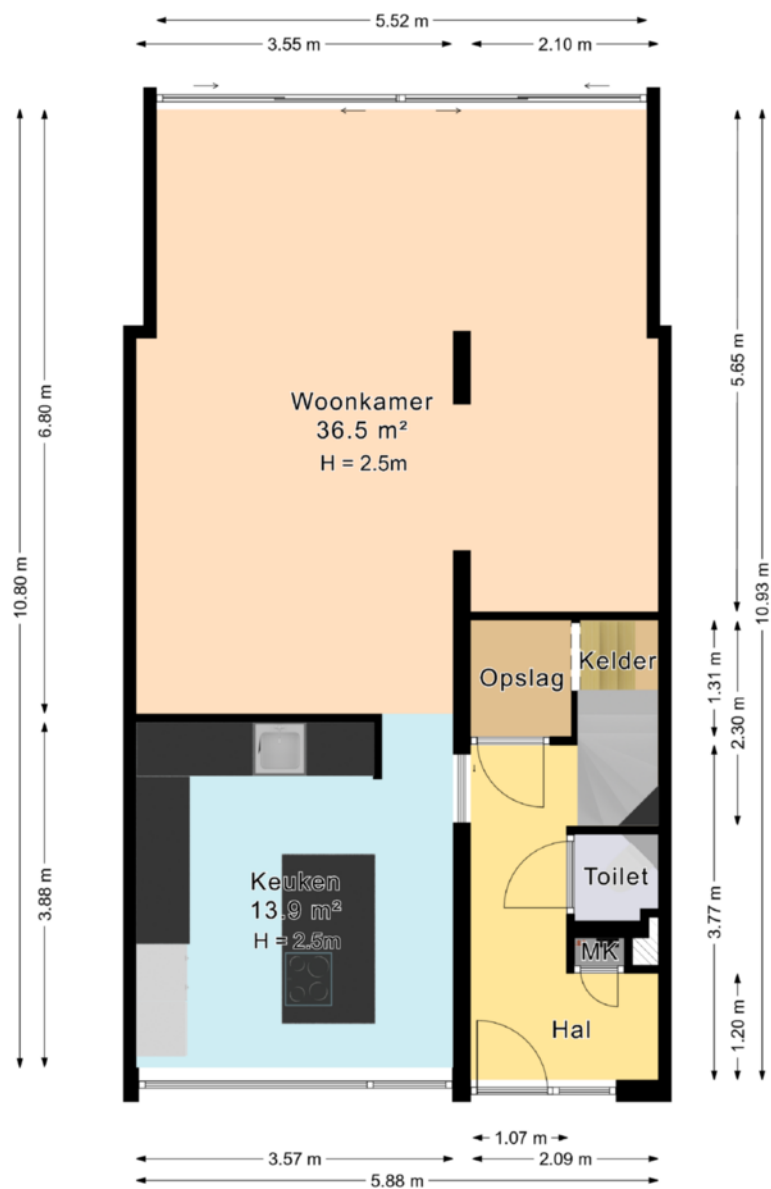


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com

PLATTEGROND

Merellaan 108, Maassluis

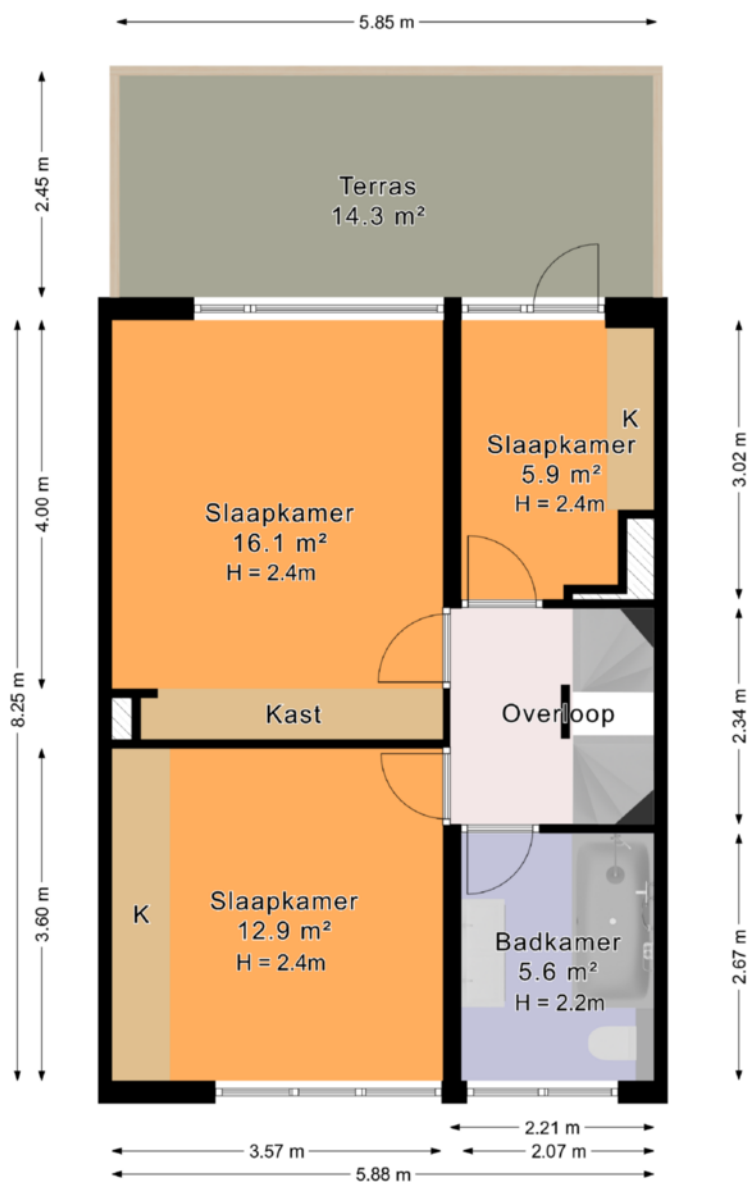
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com

Merellaan 108, Maassluis

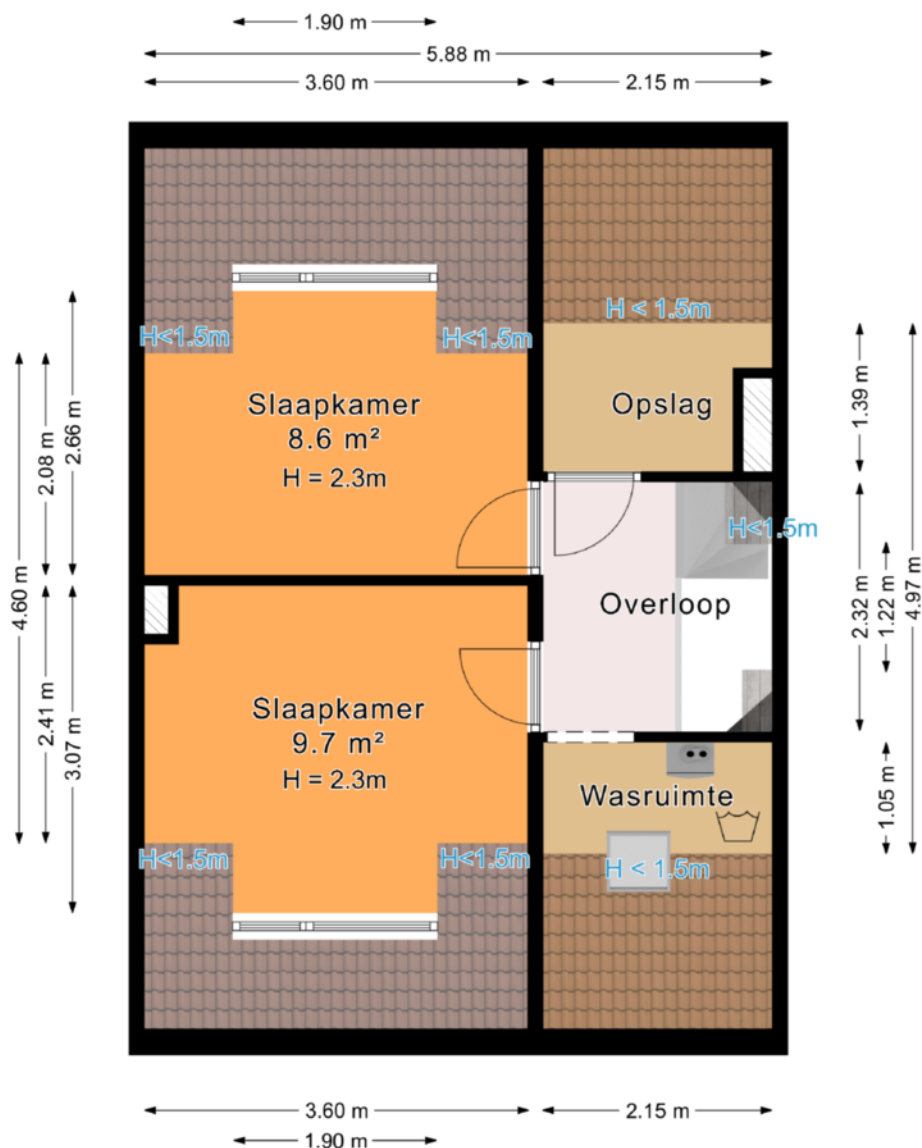
1e Etage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.roundsense.com

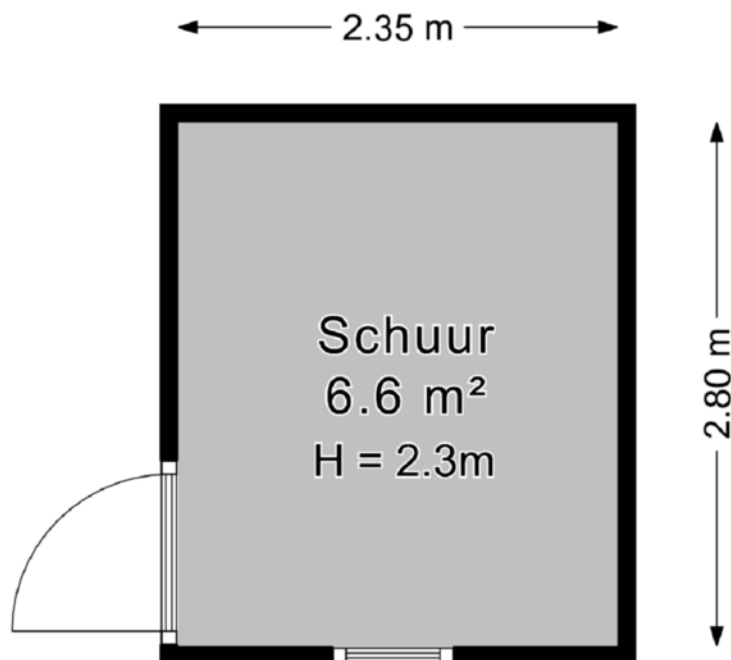
Merellaan 108, Maassluis 2e Etage



*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com*

Merellaan 108, Maassluis

Schuur



*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

© www.roundsense.com

Merellaan 108 te Maassluis

Datum: 11 oktober 2024

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
- lampen boven de salontafel	☐	☒	☐	☐
- lampen slaapkamer 2 ^e etage voorzijde	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- alle inbouwkasten en inclusief planken	☒	☐	☐	☐
- schoenenrek	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen (keuken)	☐	☐	☒	☐
- lamellen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- overige rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Koel/vries combinatie	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Inductiekookplaat	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Keuken boiler	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Alles wat vast gemonteerd zit	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkameraccessoires:				
- Alles wat vast gemonteerd zit	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler (keuken)	☒	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- overkapping	☒	☐	☐	☐
- zonnedoeken in overkapping	☐	☒	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

Verkoper(s)	Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medeverkoper
Naam: -	Naam: -
Plaats: -	Plaats: -
Datum: -	Datum: -

Koper(s)	Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medekoper
Naam: -	Naam: -
Plaats: -	Plaats: -
Datum: -	Datum: -

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: pv-makelaars



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

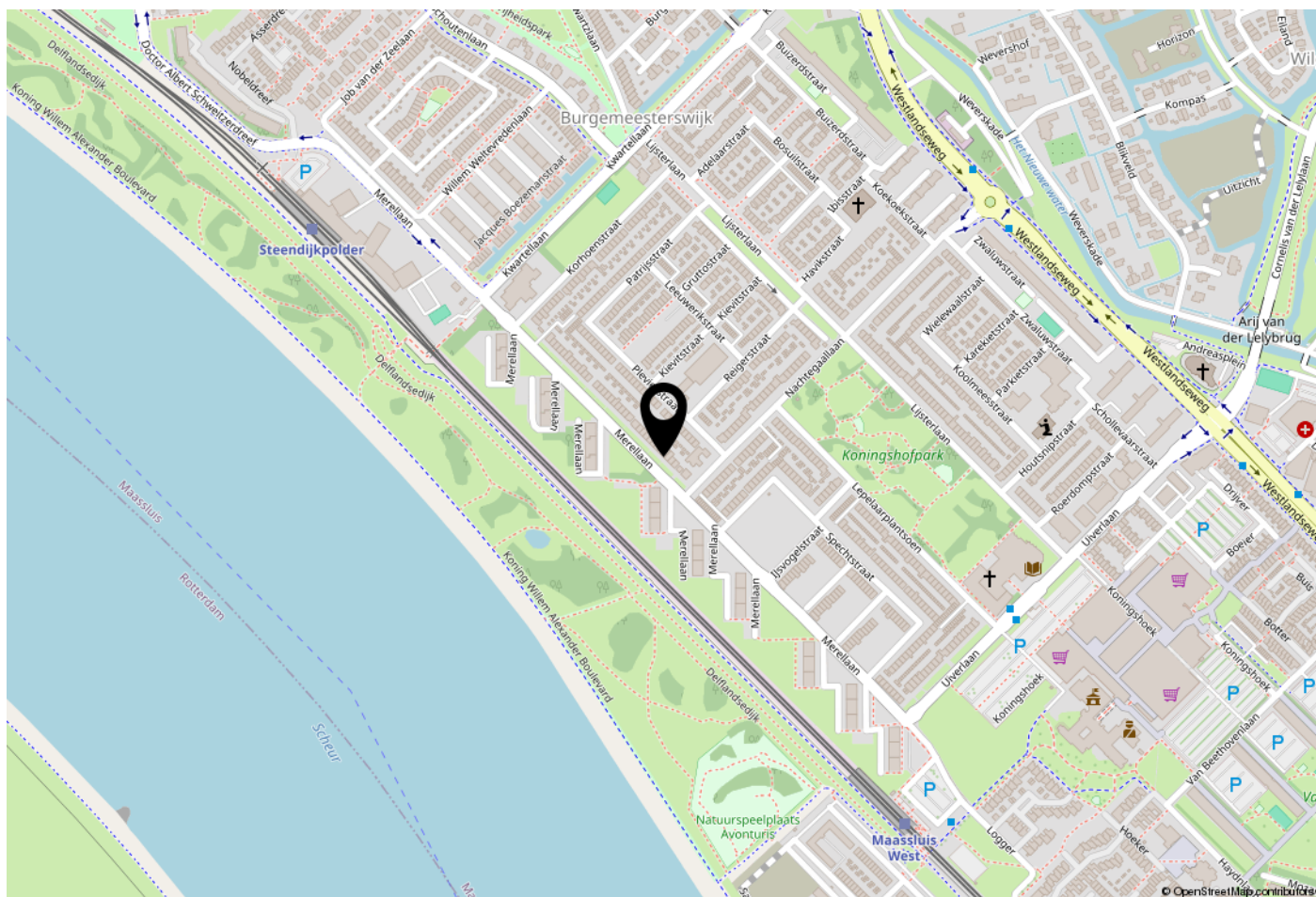
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maassluis
Sectie A
Perceel 1076

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.

kadaster

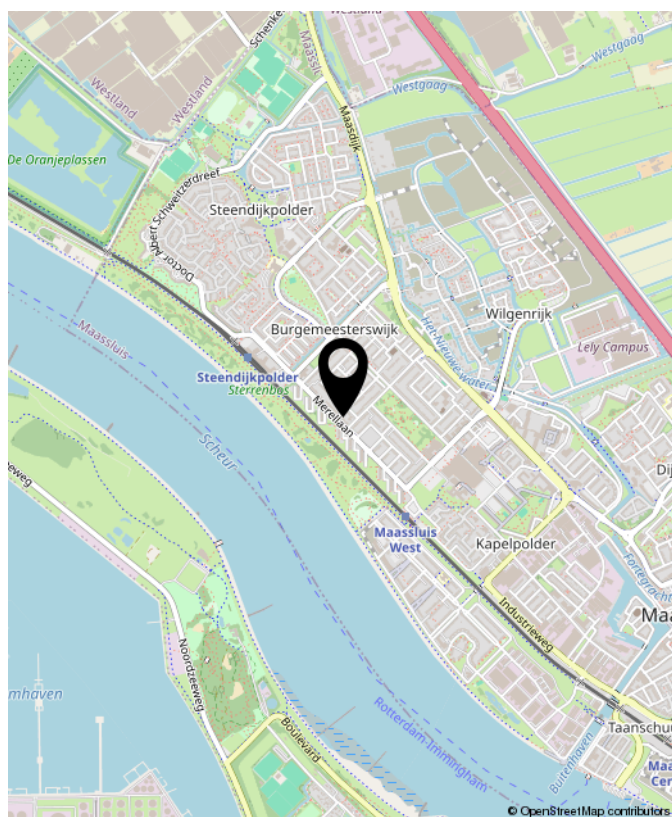
LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?

Locatie:

De woning heeft een zeer gunstige ligging. Voorzieningen zoals winkels, sportgelegenheden, het historische centrum, openbaar vervoer en metrostation zijn zeer nabij gelegen. Met de auto is het Westland, maar ook Rotterdam en Den Haag, goed bereikbaar. Het winkelcentrum Koningshoek is op loopafstand en met een diversiteit aan winkels is dit een absolute aanwinst voor Maassluis.



Merellaan 108, Maassluis



**Benieuwd wat uw eigen woning waard is?
Neem contact met ons op.**

Peeters & Vermeulen
Makelaars Taxateurs B.V.
's-Herenstraat 54
3155 SK
Maasland

TEL. 010-5924444
pvmakelaars.nl
info@pvmakelaars.nl

