

VRAAGPRIJS
€ 1.300.000 K.K.



'S-HERENSTRAAT 64, MAASLAND



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



Woonoppervlakte	: 274m²
Perceeloppervlakte	: 256m²
Inhoud	: 1010m³
Bouwjaar	: 1894
Energie label	: A++

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 1.300.000,- k.k.

Verwarming € 310,-

Water € 40,-

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, grachtenpand, geschakelde woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1894

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Samengesteld

Keurmerken Beveiliging
Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Muurisolatie
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 256 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 274 m²

Inhoud 1.010 m³

Oppervlakte externe bergruimte 10 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Locatie

KENMERKEN

Ligging	Aan rustige weg Aan water In centrum Nabij openbaar vervoer Nabij school Vrij uitzicht
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	A++
--------------	-----

CV ketel

CV ketel	Remeha Calenta 35 Ace
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Elektrische verwarming Gashaard Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmtepomp
Heeft airco	Ja
Heeft een alarm	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja

KENMERKEN

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft een sauna	Ja
-----------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Heeft een dakraam	Ja
-------------------	----

Heeft zonwering	Ja
-----------------	----

Heeft ventilatie	Ja
------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

"Het is dat we nóg zo'n schitterend plekje hebben gevonden in Maasland – en dat we nu eenmaal van een goede verbouwing houden – anders waren we hier nooit weggegaan.

Dit huis omarmt je en verwelkomt je. Dat voelden we al bij de allereerste keer dat we hier binnenstapten. En zo voelt het nog steeds. Nog geen drie jaar geleden hebben we het met ziel en zaligheid verbouwd en voorzien van alle mogelijke comfort, met het idee dat we hier voorgoed zouden blijven.

Wat we hier zo fijn vinden? De rust. De privacy. Je woont hier heerlijk rustig, op een van de mooiste plekjes van het oude deel van Maasland. En over parkeren: ja, het is voor iedereen, dus mensen denken dat het lastig is. Maar dan weten ze niet welke auto's wij rijden – want negen van de tien keer staan we gewoon voor de deur. Of net een deurtje verder. Het heeft ons letterlijk nog nooit in de weg gezeten.

Dochter Tess: "Dit is niet een huis, dit is een Thuis!"

Zoon Bald: "Iedereen heeft lekker een eigen plek, maar als je gezellig met elkaar wil zijn dan heb je alle ruimte. Dat vind ik zo fijn hier!"

Ze zeggen weleens: "Je eerste huis bouw je voor een vriend, je tweede voor jezelf." Wij gaan opnieuw een avontuur aan, dit keer met een deel van een oude boerderij. Ons fijne huis gunnen we nu aan een ander" aldus de verkopers.

Thuiskomen in één van de allermooiste huizen van Maasland? Bij binnenkomst ervaar je direct het gevoel wat de verkopers in deze prachtige woning hebben gecreëerd. Achter de statige gevel van dit volledig gerenoveerde historische grachtenpand, midden in het centrum van Maasland komen luxe, comfort, sfeer, duurzaamheid én ruimte samen. Alle denkbare luxe is in deze prachtige woning aanwezig en dat alles op een zeldzaam hoogwaardig afwerkingsniveau. Met ruim 274 m2 aan woonoppervlakte, een heerlijke beschutte achtertuin gelegen op het zuiden, 28 zonnepanelen en een A++ energielabel is dit dé woning voor de koper die zoekt naar een instapklaar thuis waar niets meer aan gedaan hoeft te worden. Maak snel een afspraak en ervaar de unieke sfeer van thuiskomen zelf.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Indeling:

Begane grond:

De voorzijde van de woning is imposant door de bijna 10 meter brede voorgevel met een mooie symmetrie van ramen en deuren. Je komt het huis binnen in het midden van de woning met daarachter de entreehal met een op maat gemaakte garderoberuimte en een statig trappenhuis met veel lichtinval. Vanuit de hal komen we in de U-vormige woonkamer met riante raampartijen aan de voorzijde. De ruime woonkamer is dankzij de op maat gemaakte stalen schuifwand te verdelen in verschillende zithoeken. Het zitgedeelte grenzend aan de open woonkeuken is voorzien van een sfeervolle, inbouwde gashaard en vormt daarmee één van de eye catchers van de begane grond. Vervolgens komen we in de luxe woonkeuken. De op maat gemaakte keuken met aangrenzende bar is geheel in stijl met het huis uitgevoerd en onder andere voorzien van een natuurstenen werkblad. De kasten zijn van eikenhout. Uiteraard is in deze keuken alle denkbare keukenapparatuur aanwezig. De dubbele deuren geven toegang tot de fantastische, zonnige achtertuin. Naast de keuken bevindt zich een hal van waaruit de bijkeuken en het toilet te bereiken zijn. Het toilet is geheel betegeld met op de wanden een zeer fraaie tegel. De bijkeuken is een verrassende extra ruimte aan de zijkant van de woning. Hier is dezelfde luxe stijl van de woning doorgevoerd. In de eikenhouten kastenwand is veel bergruimte aanwezig. Hier bevindt zich ook de centrale meterkast en de verdeler van de vloerverwarming van de begane grond. Het extra keukenblok is praktisch en functioneel. Via de bijkeuken komen we in de naastgelegen poort, die uitkomt op de 's-Herenstraat. De achtertuin is een oase van rust in het centrum van Maasland. De tuin is aan de achterzijde vrij gelegen, zodat je in de tuin veel privacy ervaart. Ga lekker zitten en geniet hier in alle rust van de zon! Ook kan de verkoeling worden opgezocht onder de overkapping, waar bovendien een buitenkeuken aanwezig is. Bovendien is hier een ruime berging voor de fietsen te vinden.

1e Etage:

Via het imposante trappenhuis zijn de 1e en 2e verdieping bereikbaar. De overloop geeft toegang tot de hoofdslaapkamer aan de rechterzijde van het huis. Aangrenzend zijn de kleedkamer en badkamer te bereiken. De vaste kastenwanden in de kleedkamer zijn op maat gemaakt. Doorlopend naar de badkamer komen we eerst langs het toilet. De badkamer is een op prachtige wijze gerealiseerd en voorzien van alle comfort. Er is een ruime inloopdouche, dubbele wastafel én een sauna aanwezig. Hiermee is de badkamer een ware wellness ruimte geworden. Aan de andere zijde van de woning bevindt zich aan de voorzijde een ruime tweede slaapkamer. Het kantoor is naast deze slaapkamer gelegen en van de overloop gescheiden met dubbele deuren. Dit is een hele luxe thuiswerkplek. Alle slaapkamers en het kantoor beschikken over een eigen airco unit. Via de tussenhal komen we bij de tweede badkamer op deze verdieping. Ook deze badkamer is luxe uitgevoerd. Er is een ligbad, een inloopdouche en een wandmeubel met wastafel aanwezig. Op de overloop bevindt zich een separaat toilet. Naast de badkamer is een grote wasruimte aanwezig. De vloer van de wasruimte is betegeld. In de ingebouwde kastenwand is de technische verwarmingsinstallatie aanwezig. Hier bevinden zich de warmtepomp, centrale verwarming en de 150 liter boiler. In beide badkamers en de wasruimte is vloerverwarming aanwezig.

2e Etage:

Op deze verdieping zijn nog twee riante slaapkamers aanwezig. Op de overloop is onder de schuine kap een fraai weggewerkte bergruimte aanwezig. De slaapkamer aan de linkerzijde is verdeeld in een slaapgedeelte en een inloopkast. Op het achterste dakvlak zijn twee dakkapellen geplaatst. Aan de rechterzijde is de vierde slaapkamer aanwezig. Ook dit is een riante slaapkamer met een dakkapel achter en veel lichtinval dankzij het zijraam.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Locatie:

Aan de voorzijde is de woning aan het lommerrijke slingerende water van de 's-Herenstraat gelegen. In het centrum van Maasland zijn diverse winkels aanwezig en het dorp staat bekend als een groene oase in het westen van Nederland tussen Maassluis en Schipluiden. Rotterdam en Den Haag zijn dankzij verbindingswegen A4 en A20 goed bereikbaar. "En over parkeren: veel mensen denken dat het hier lastig is, omdat het vrij parkeren is. Maar wij staan bijna altijd gewoon voor de deur, of hooguit een deurtje verder. Wij hebben het parkeren hier nooit als een probleem ervaren".

Bijzonderheden:

- Energielabel A++
- Woning wordt verwarmd door middel van een hybride warmtepomp, warmwater middels boiler
- 28 zonnepanelen aanwezig
- Hoogst haalbare afwerkingsniveau in een historische woning
- Zeer fraai gelegen woning met ruime zonnige achtertuin op het zuiden
- Diverse gebruiksmogelijkheden, o.a. dubbele bewoning is denkbaar
- Karakteristieke woning op één van de mooiste plekjes van de 's-Herenstraat
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming
- Beide badkamers en wasruimte op de verdieping voorzien van vloerverwarming
- Op diverse plekken handgemaakte kastenwanden aanwezig
- Schuur én berging in de achtertuin.

Bestemmingsplan:

De woning is gelegen binnen het bestemmingsplan "Historische Kern". De woning heeft een gemengd-1 bestemming waarbinnen diverse gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan.

Kadastraal:

's-Herenstraat 64, 3155 SL Maasland
Maasland sectie H, nummer 3751, Groot 2 are 56 centiare

Kenmerken:

Gebruiksoppervlakte wonen: 275 m²

Bergingen: 9 m²

Perceeloppervlakte: 256 m²

Inhoud: 1010 m³

Opleveren: in overleg

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

**WORDT
DIT UW
WONING?**





's-Herenstraat 64, Maasland









's-Herenstraat 64, Maasland









's-Herenstraat 64, Maasland





's-Herenstraat 64, Maasland





's-Herenstraat 64, Maasland





's-Herenstraat 64, Maasland









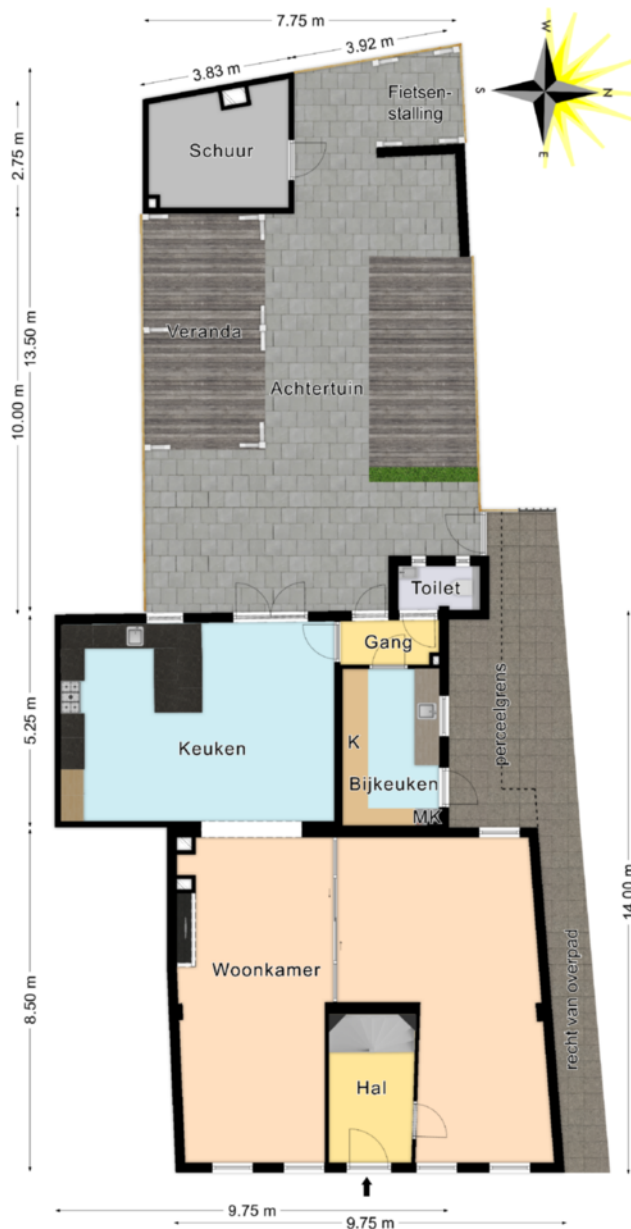
's-Herenstraat 64, Maasland



PLATTEGROND

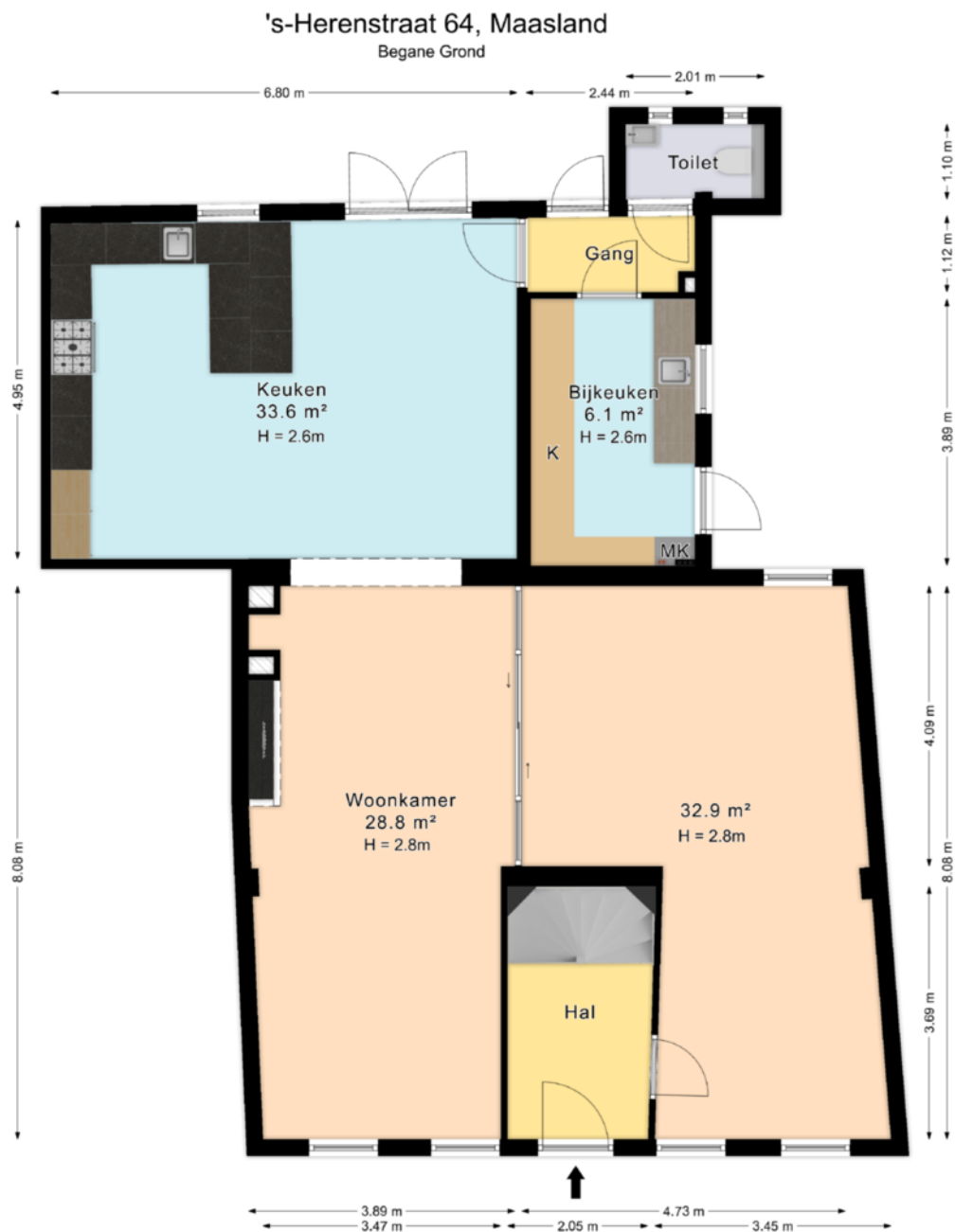
's-Herenstraat 64, Maasland

Situatietekening



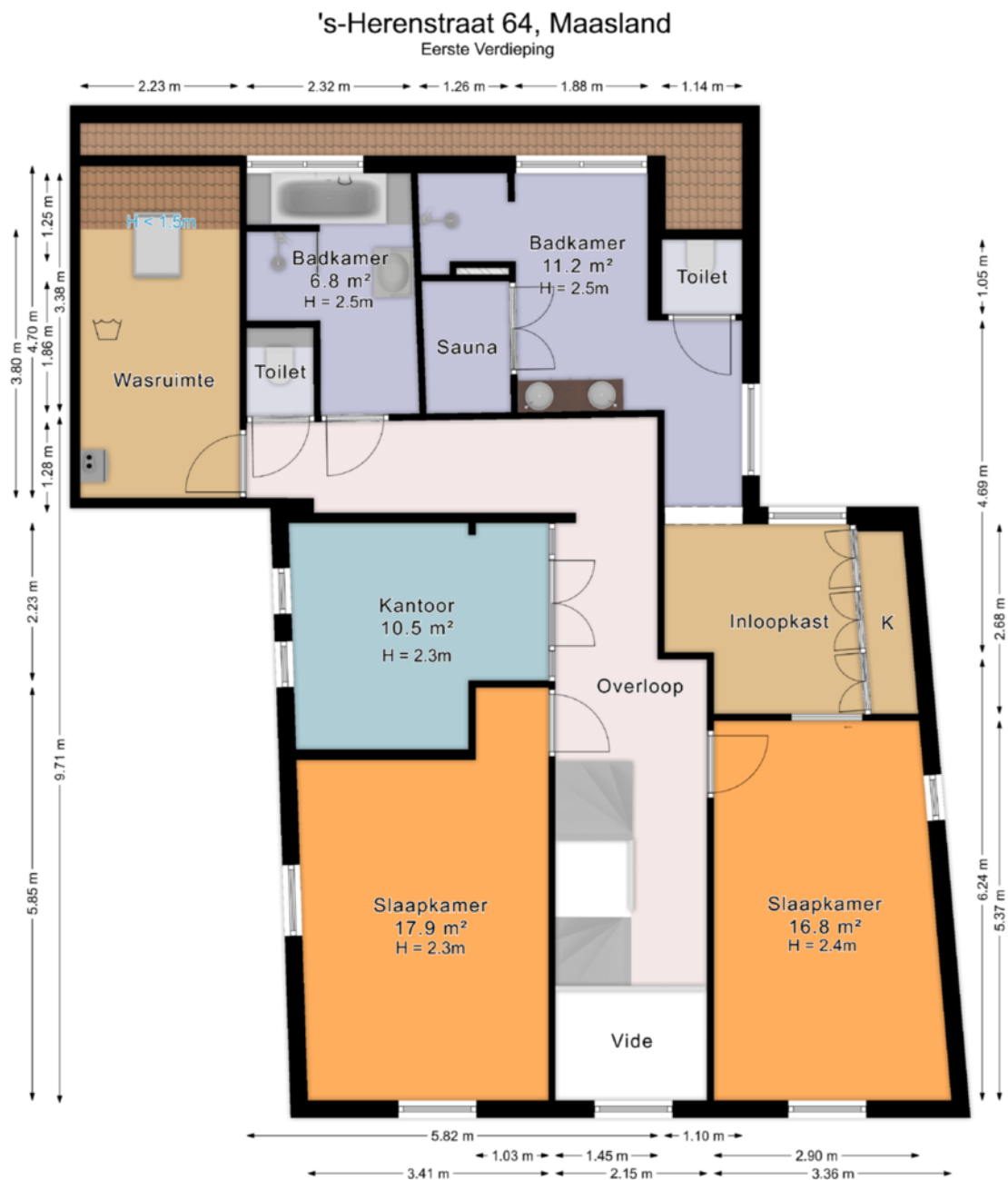
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

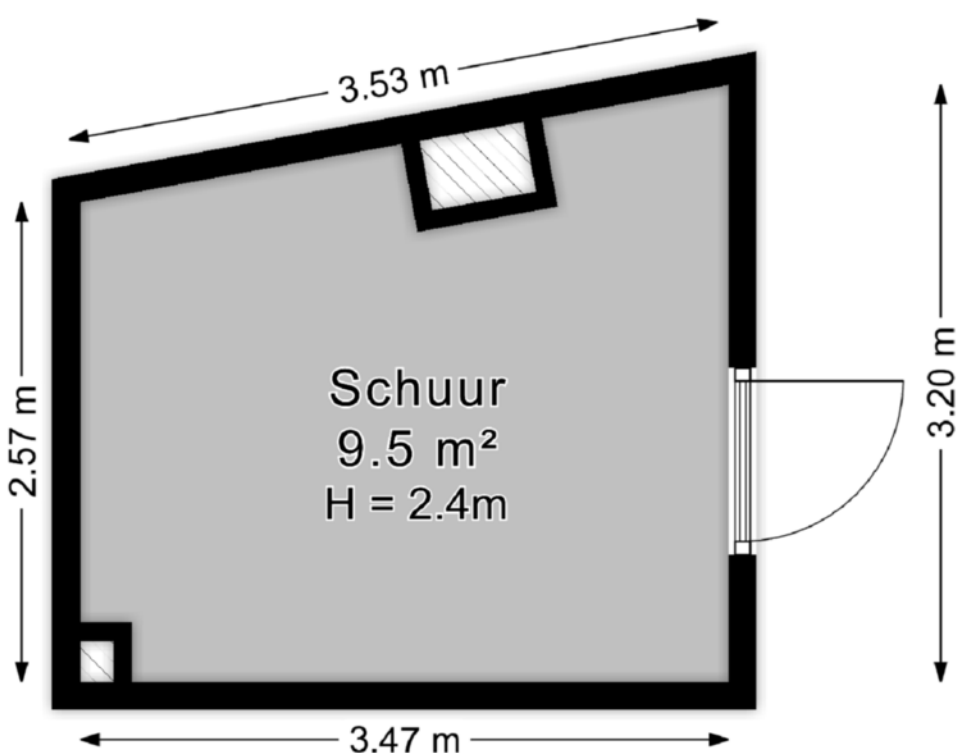
's-Herenstraat 64, Maasland Tweede Verdieping



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

's-Herenstraat 64, Maasland

Schuur



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

© www.roundsense.com

's-Herenstraat 64, Maasland

Datum: 10 september 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	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- handgemaakte badkamermeubels	☒	☐	☐	☐
- kast in kantoor, waskamer, bijkeuken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnroede	☐	☐	☒	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- vouwgordijnen	☐	☐	☒	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën in de woonkamer, badkamers en bijkeuken	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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:				
- koel- vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
- kraan met kokend, gekoeld en bruis water	☒	☐	☐	☐
- ILVE fornuis met dubbele oven	☒	☐	☐	☐
- Eurocave wijnkoelkasten 3x	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkameraccessoires:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☒	☐	☐	☐
- 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 28 stuks	☒	☐	☐	☐
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)	☒	☐	☐	☐
- Slaapkamer links voor 1 ^e etage bed, bureau, kledingkast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

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

19-7-2024

Kadastrale kaart van 's-Herenstraat 64, 3155SL Maasland

Referentie: W3155SL64_2



3751	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Maasland
64	Huisnummer	Gemeentecode:	MLD00
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	H
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	3751
—	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	256
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 19-7-2024 10:09.

's-Herenstraat 64, Maasland

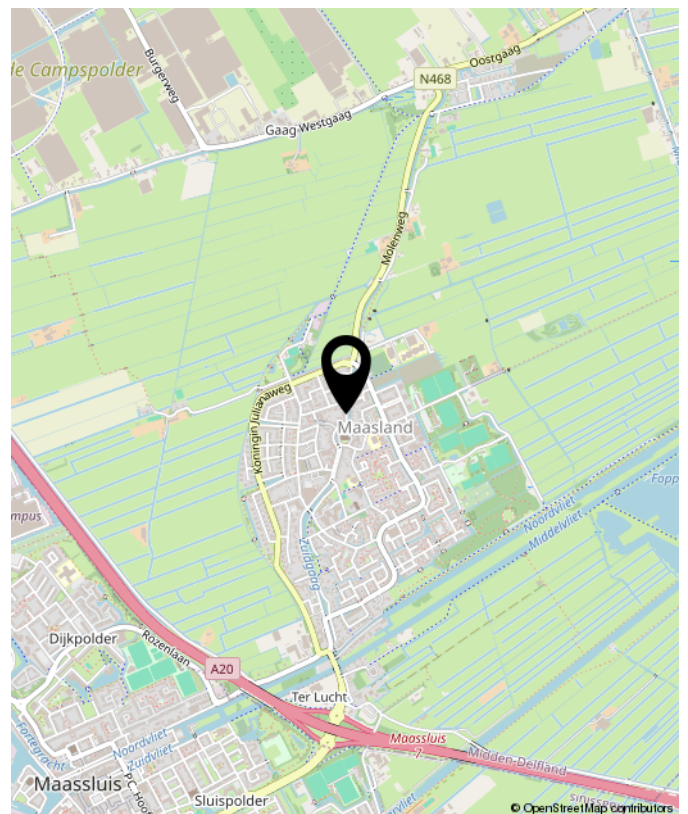
LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?

Locatie:

Aan de voorzijde is de woning aan het lommerrijke slingerende water van de 's-Herenstraat gelegen. In het centrum van Maasland zijn diverse winkels aanwezig en het dorp staat bekend als een groene oase in het westen van Nederland tussen Maassluis en Schipluiden. Rotterdam en Den Haag zijn dankzij verbindingswegen A4 en A20 goed bereikbaar. "En over parkeren: veel mensen denken dat het hier lastig is, omdat het vrij parkeren is. Maar wij staan bijna altijd gewoon voor de deur, of hooguit een deurtje verder. Wij hebben het parkeren hier nooit als een probleem ervaren".





**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

