

VRAAGPRIJS
€ 489.000 K.K.



WERVE 45, MAASLAND



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



Woonoppervlakte : 103m²

Perceeloppervlakte : 157m²

Inhoud : 350m³

Bouwjaar : 1990

Energie label : B

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 489.000,- k.k.

Verwarming € 181,-

Water € 28,-

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1990

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Lessenaarsdak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Spouwmuren
Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 157 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 103 m²

Inhoud 350 m³

Oppervlakte externe bergruimte 4,1 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school

KENMERKEN

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord west
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant HR Solide Plus
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op een rustige plek in een kindvriendelijke wijk vindt u deze uitstekend onderhouden vier kamer hoekwoning met vrij uitzicht en onder andere een zonnige achtertuin op het zuidwesten met berging en achterom. De woning is de afgelopen jaren met zorg en aandacht gerenoveerd waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige en eigentijdse materialen. Zo is de volledige begane grond in 2022 verbouwd en is de luxe badkamer onlangs nog vernieuwd! Deze woning biedt alles wat u van een complete gezinswoning mag verwachten. Door de aanwezigheid van onder andere een royale woonkeuken met grote schuifpui naar de tuin, sfeervolle woonkamer, drie slaapkamers op de verdieping, een luxe badkamer én toiletruimte is dit een perfecte woning voor wie comfortabel wil wonen. Maak snel een afspraak en kom deze leuke woning zelf bekijken!

Begane grond

Via de verzorgd aangelegde tuin met beukenhaag en buitenkraan bereikt u de entree van de woning. U komt binnen in een lichte en uitnodigende hal met een gemoderniseerde meterkast, een luxe toilet met fonteintje in meubel, de trapopgang naar de eerste verdieping en een ruime trapkast welke op dit moment in gebruik is als wasruimte. Vanuit de hal betreedt u via een schuifdeur de royale woonkamer welke op een prettige manier is ingedeeld met een comfortabele zithoek met vrij uitzicht. De royale woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan meerdere zijden is de gehele leefruimte heerlijk licht en voelt deze bijzonder ruim aan. De dubbele schuifpui vanuit de keuken biedt toegang tot de zonnige achtertuin. Hier kunt u de hele dag genieten van de zon. Aan de achtergevel is een elektrisch bedienbare zonwering gemonteerd, welke ter overname wordt aangeboden. In de tuin is een vrijstaande stenen berging en een praktische zij-uitgang aanwezig. De luxe woonkeuken met kastenwand en schiereiland vormt een centraal onderdeel van de begane grond en is uitgevoerd met hoogwaardige materialen en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Zo vindt u hier naast de diverse opbergkasten onder andere een koel-vriescombinatie, inductie kookplaat met

downdraft, combi-oven, vaatwasser en spoelbak met Quooker. Daarnaast is er in de woonkeuken plek voor een grote eettafel. Deze ruimte vormt daardoor dé ideale plek voor gezellige diners en lange avonden met familie of vrienden. De gehele begane grond, inclusief de meterkast, is in 2022 volledig gerenoveerd en afgewerkt met onder andere een fraaie PVC vloer met vloerverwarming, strak gestucte wanden en plafonds en stijlvolle details.

1e Verdieping:

Op de eerste verdieping komt u uit op de overloop die toegang biedt tot de drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer beschikt over een stijlvolle houten vloer en heeft twee raampartijen waardoor hier een aangename hoeveelheid daglicht naar binnen schijnt. In deze kamer vindt u veel bergruimte achter de knieschotten en daarnaast is er een vlizoluik aanwezig waarmee u toegang krijgt tot de bovengelegen bergvloering. De tweede slaapkamer met houten vloer bevindt zich aan de andere zijde van de woning. Ook deze kamer is licht en ruim van formaat en beschikt eveneens over veel bergruimte achter de knieschotten alsmede een vlizoluik naar een bergvloering. Beide slaapkamers zijn voorzien van een sfeervol houten balkenplafond. De derde slaapkamer is aan de voorzijde van de woning te vinden. Door de dakkapel is dit een perfecte ruimte om in te richten als kinderkamer of bijvoorbeeld als kantoorruimte aan huis. De badkamer in het midden vormt een ware eyecatcher! De badkamer is in 2025 gerenoveerd en uitgevoerd in een luxe, moderne stijl. In de badkamer vindt u een inloopdouche met rainshower en handdouche, wastafelmeubel met spiegelverlichting/verwarming, mechanische ventilatie (2026) en een tweede toilet. Vanaf de overloop is de opstelplaats voor de C.V. ketel bereikbaar. In deze kast vindt u bovendien een trap naar een andere bergvloering. De eerste verdieping is wederom luxe en modern afgewerkt. De gestucte wanden, sfeervolle inbouwspots en praktische indeling zorgen ervoor dat u hier direct kunt genieten.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Locatie

De woning is gelegen in een rustige straat met een groen plantsoen en speelvoorzieningen in de directe omgeving. Scholen, sportverenigingen, winkels en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook het prachtige recreatiegebied Midden-Delfland ligt om de hoek en nodigt uit tot wandelen, fietsen en ontspannen in het groen. Maasland is een sfeervol en karakteristiek dorp, centraal gelegen tussen Maassluis en Schipluiden. Van oorsprong heeft het dorp een agrarisch karakter, dat nog altijd voelbaar is in de omgeving en de dorpsfeer. Tegelijkertijd zijn steden als Rotterdam en Den Haag uitstekend bereikbaar via de A4, A20 en de A24 (Blankenburgverbinding).

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1990
- Eigen grond
- Definitief energielabel B (geldig tot 22-12-2035)
- In 2015 zijn de gevels gereinigd en opnieuw gevoegd
- Lichte woning dankzij raampartijen aan drie zijden
- Drie ruime slaapkamers mede dankzij grote dakkapel aan voorzijde
- Hoogwaardig afwerkingsniveau in de gehele woning
- Begane grond volledig gerenoveerd in 2022
- Dubbele schuifpui naar zonnige tuin op het zuidwesten
- Nieuwe groepenkast in de meterkast geplaatst in 2022
- De luxe badkamer is in 2025 vernieuwd

Kadastraal:

Werve 45, 3155 GL Maasland

Maasland, sectie C nummer 2694, groot 1 are, 57 centiare

Kenmerken:

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 103 m²

Berging: ca. 4,1 m²

Perceeloppervlakte: ca. 157 m²

Inhoud: ca. 350 m³

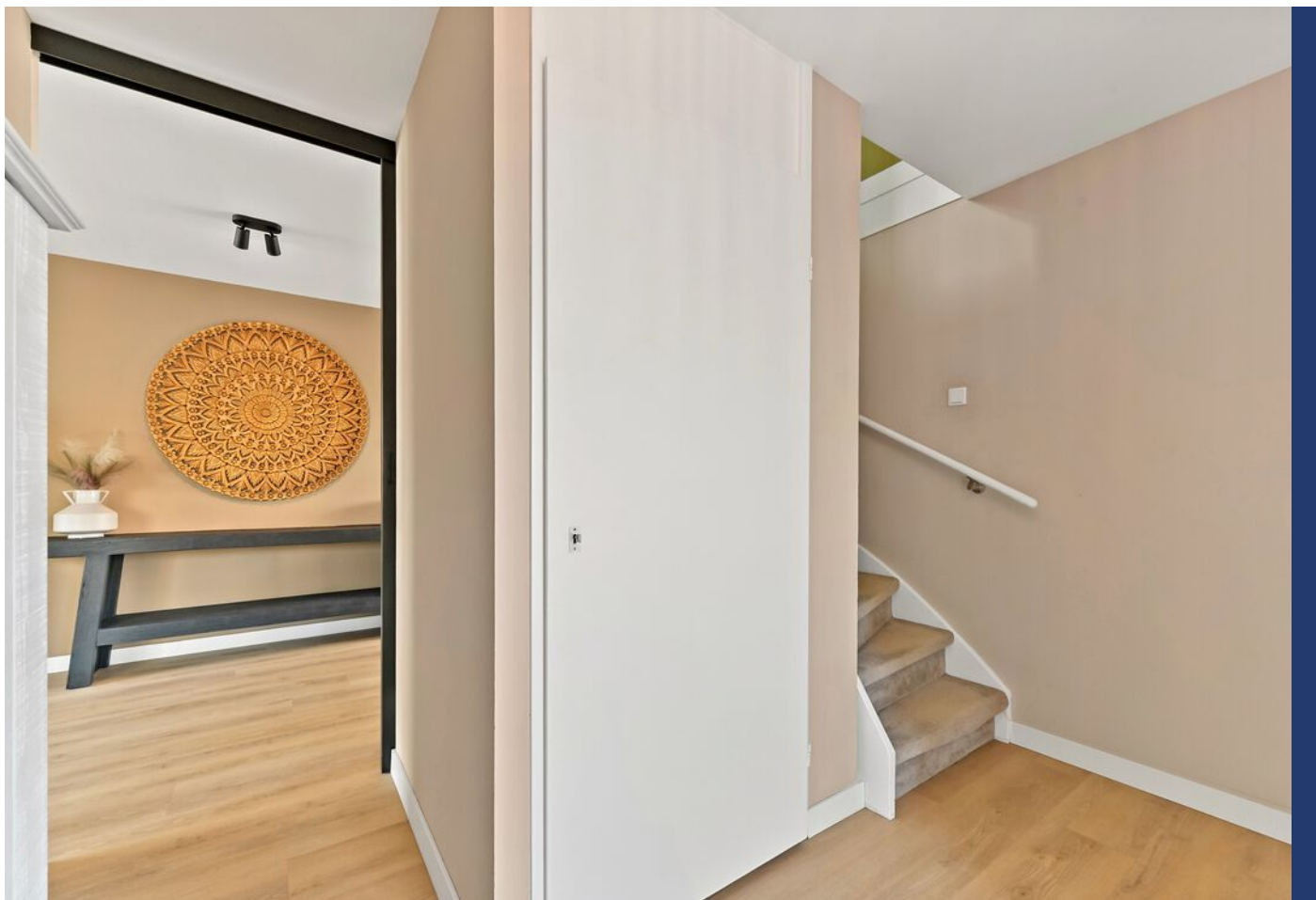
Opleveren: in overleg (prognose: medio juni 2026)

**WORDT
DIT UW
WONING?**



Werve 45, Maasland





Werve 45, Maasland





Werve 45, Maasland





Werve 45, Maasland









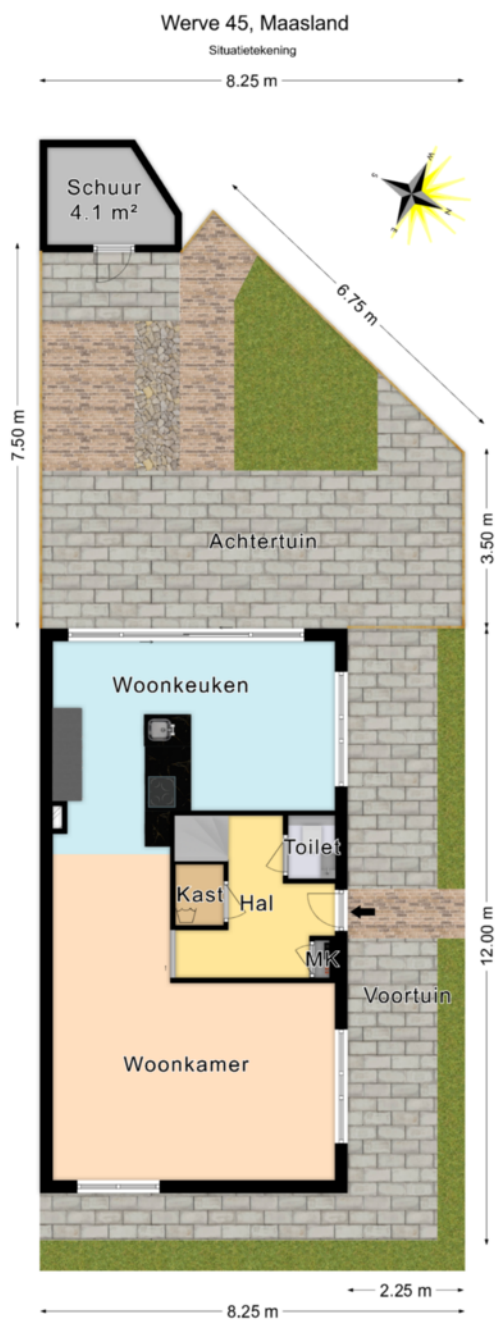








PLATTEGROND

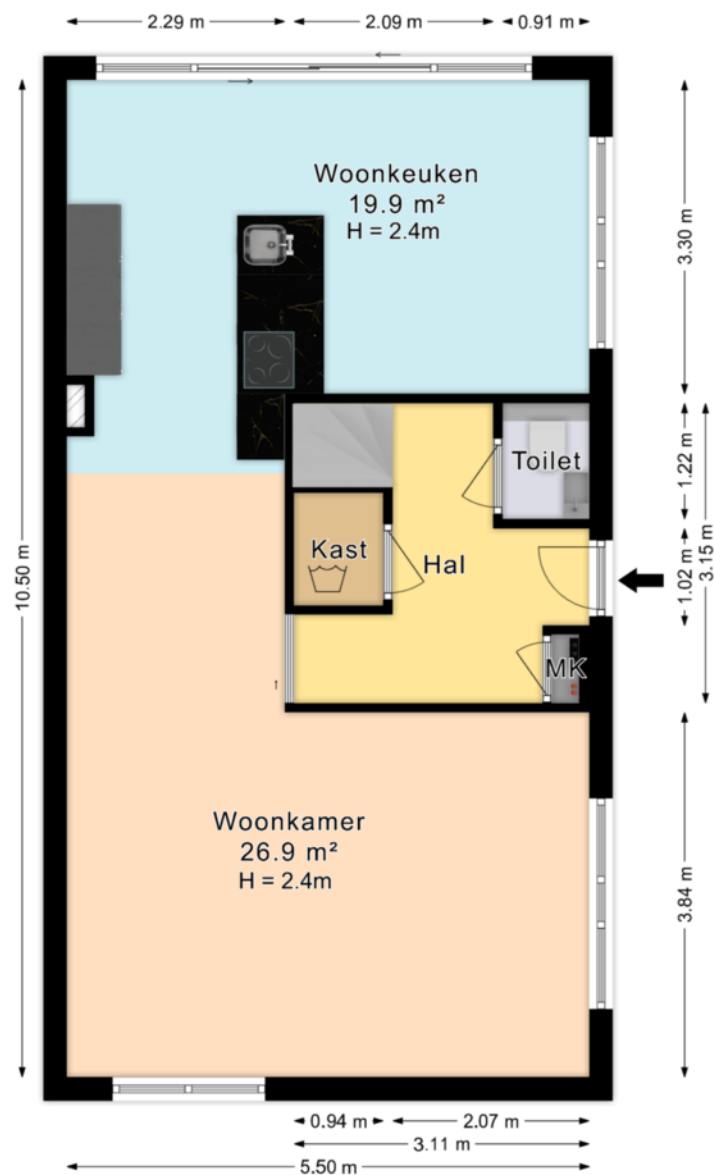


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com

PLATTEGROND

Werve 45, Maasland

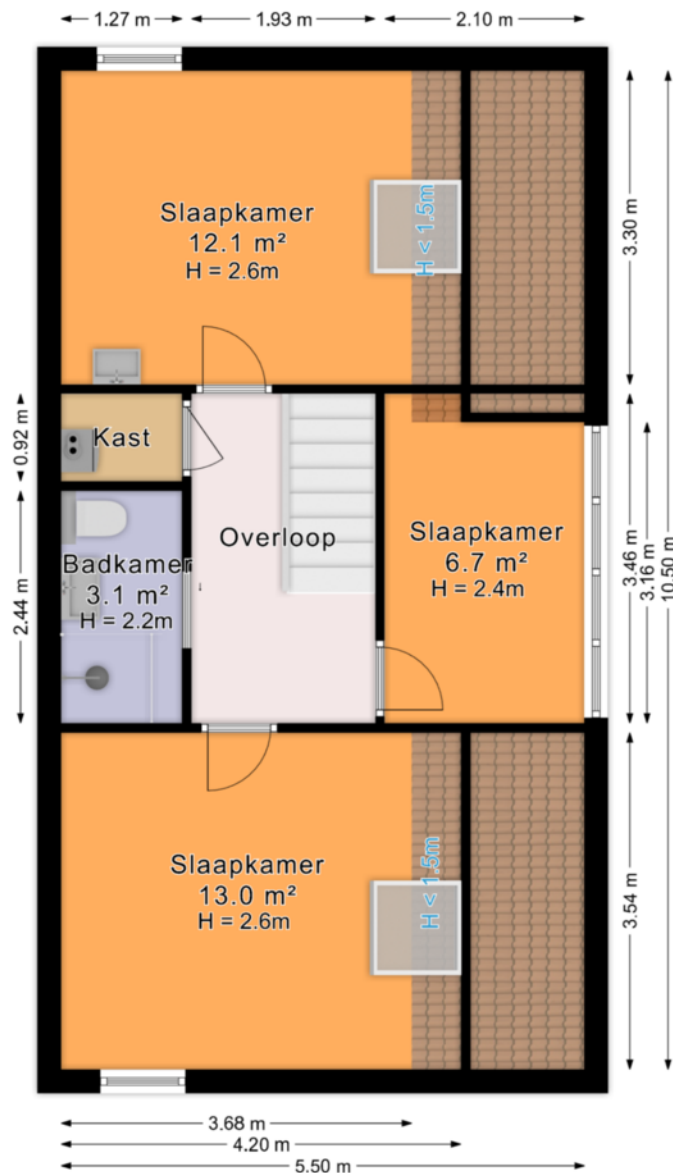
Begane Grond



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

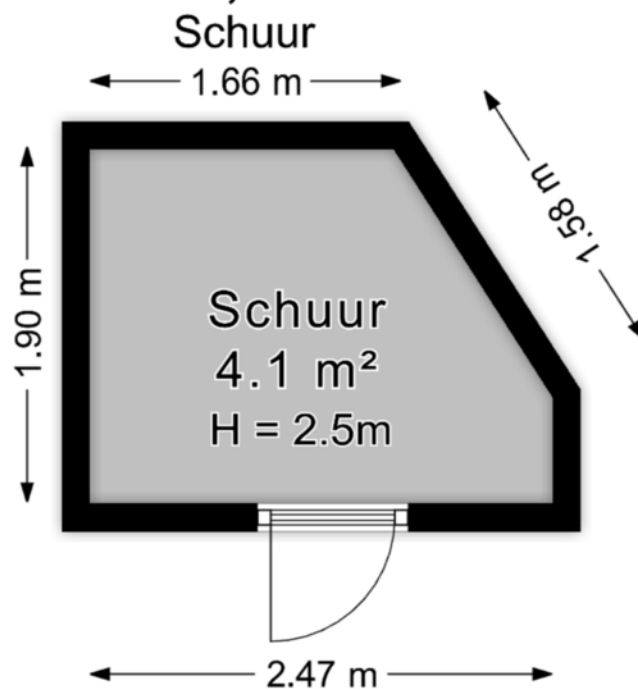
Werve 45, Maasland

Eerste Verdieping



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

Werve 45, Maasland



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

© www.roundsense.com

Lijst van zaken

Werve 45 te Maasland

Datum: 12 januari 2026

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:				
- woonkamer kast zwart	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☐	☒	☐	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☒	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën - woonkamer	☐	☐	☒	☐
- jaloezieën – slaapkamer 2	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren - schuifpui	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC-vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

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:				
- oven	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- quooker	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- wandplank met verlichting	☒	☐	☐	☐
- TV	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Wc-rolhouders	☐	☒	☐	☐
- Rol / borstel	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkameraccessoires:				
- spiegel	☐	☐	☒	☐
- badmeubel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	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)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

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 29 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maasland

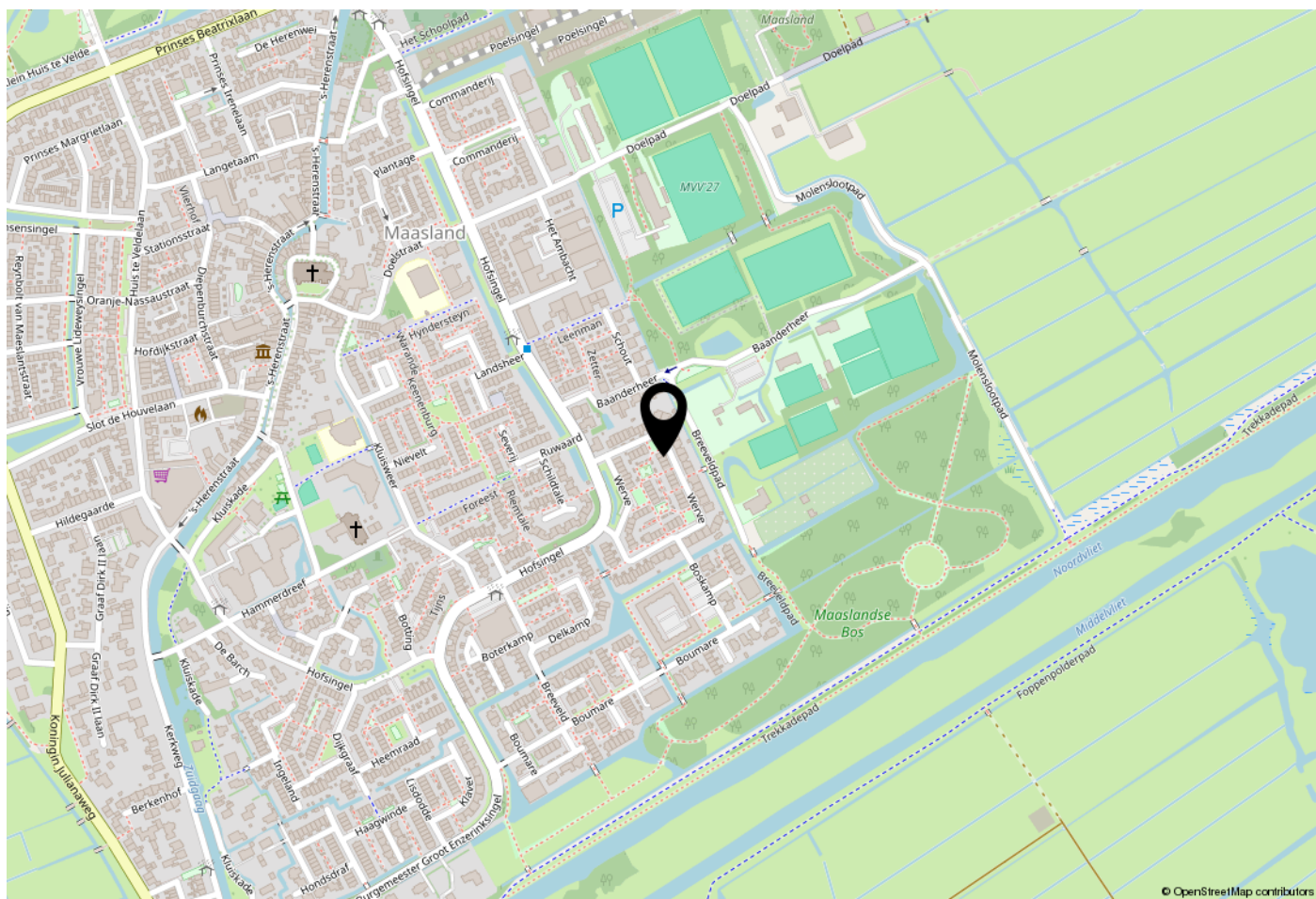
Sectie C

Perceel 2694

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.

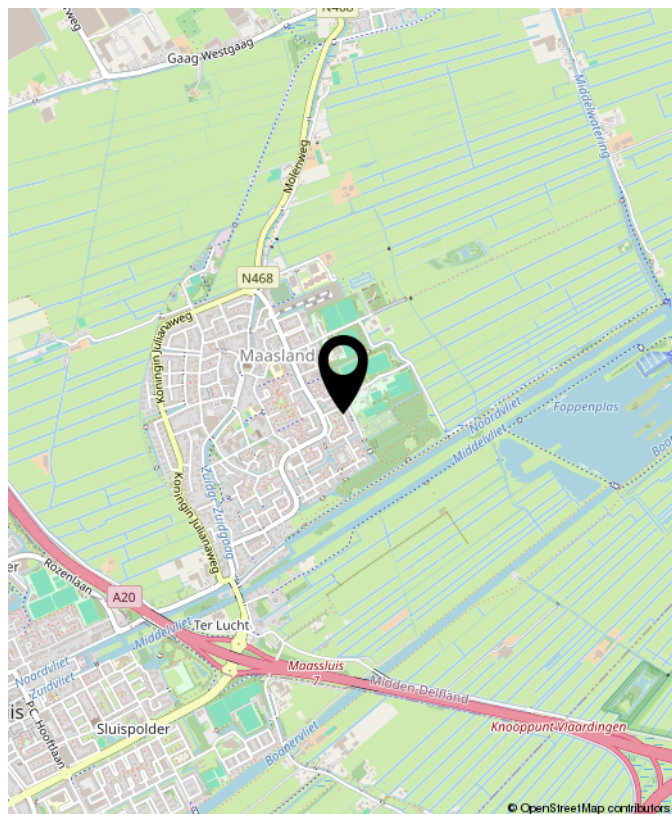
kadaster

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?

De woning is gelegen in een rustige straat met een groen plantsoen en speelvoorzieningen in de directe omgeving. Scholen, sportverenigingen, winkels en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook het prachtige recreatiegebied Midden-Delfland ligt om de hoek en nodigt uit tot wandelen, fietsen en ontspannen in het groen. Maasland is een sfeervol en karakteristiek dorp, centraal gelegen tussen Maassluis en Schipluiden. Van oorsprong heeft het dorp een agrarisch karakter, dat nog altijd voelbaar is in de omgeving en de dorps sfeer. Tegelijkertijd zijn steden als Rotterdam en Den Haag uitstekend bereikbaar via de A4, A20 en de A24.





**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

