

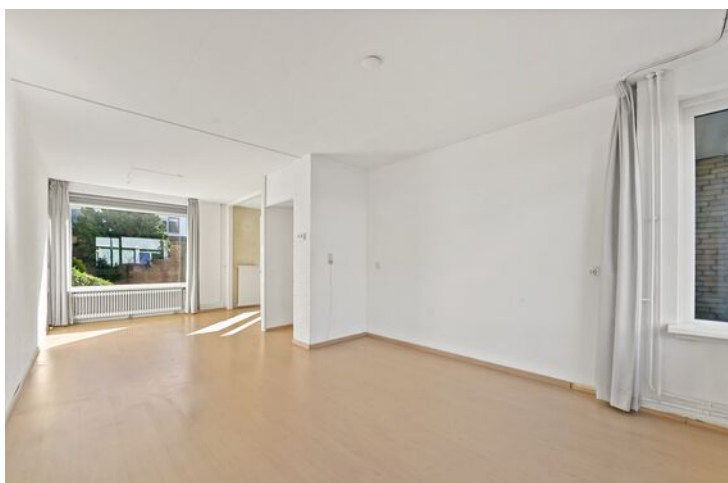
VRAAGPRIJS
€ 415.000 K.K.



PATRIJSSTRAAT 45, MAASSLUIS



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



Woonoppervlakte : 117m²

Perceeloppervlakte : 135m²

Inhoud : 400m³

Bouwjaar : 1970

Energie label : B

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 415.000,- k.k.

Aanvaarding Direct

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1970

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Spouwmuren
Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 135 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 117 m²

Inhoud 400 m³

Oppervlakte externe bergruimte 9 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg

Tuin

Type Voortuin

KENMERKEN

Oriëntering	Noord west
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Nefit 2010
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wonen in een ruime gezinswoning met o.a. nieuwe kunststof kozijnen, 8 zonnepanelen, drie slaapkamers, een grote vrij in te delen zolderverdieping en een zonnige tuin op het zuiden. De woning is gelegen op een centrale plek in de Vogelwijk van Maassluis op korte afstand van scholen, winkels, openbaar vervoer én het gezellige centrum. Hier woon je in een kindvriendelijke buurt met volop ruimte om te spelen, fietsen en wandelen.

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de toiletruimte met fonteintje, voorraadkast, meterkast (vernieuwd), trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. De woonkamer zelf is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de sfeervolle erker aan de voorzijde. De open keuken is aan de achterzijde gelegen, uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van diverse apparatuur zoals een gasfornuis, afzuigkap, oven en een koel/vriescombinatie. Aan de achterzijde van de woning is de breedte van de woning goed zichtbaar. Door middel van de loopdeur is de heerlijk zonnig gelegen achtertuin te bereiken. Dankzij de ligging op het zuiden kun je hier de gehele dag van de zon genieten. Achterin de tuin staat een grote gemetselde berging, waarvan een gedeelte is overkapt. Via de overkapping is de poort aan de achterzijde te bereiken.

1e Verdieping:

Via de overloop krijg je toegang tot alle vertrekken op deze verdieping. De ruime hoofdslaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen. Oorspronkelijk zijn dit twee slaapkamers geweest. Indien gewenst kan deze kamer weer eenvoudig in twee aparte slaapkamers worden opgesplitst. De tweede slaapkamer is aan de achterzijde te vinden en deze beschikt over een vaste kast. Ook slaapkamer drie ligt aan de achterzijde. De in pandige badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en een aansluiting voor de wasmachine

2e Verdieping:

De zolderverdieping is een grote open ruimte welke naar eigen inzicht en wens in te delen is. De zolder is bereikbaar via een vaste trap en zowel aan de voor- als aan de achterzijde is een dakvenster aanwezig. Op de zolderverdieping is ook de CV opstelling (type Nefit, bouwjaar 2010) en de omvormer van de zonnepanelen geplaatst.

Locatie:

De woning is gelegen in een fijne, kleinschalige woonwijk nabij winkelcentrum Koningshoek en metrostation Maassluis West. De woonwijk is goed ontsloten, er is veel parkeergelegenheid en er zijn diverse speelvoorzieningen in de directe omgeving. Maassluis is goed bereikbaar per auto over snelweg A20. Winkelcentrum Koningshoek is recentelijk gemoderniseerd en beschikt over een gevarieerd winkelaanbod. De Nieuwe Waterweg is vlakbij. Hier is het heerlijk wandelen of fietsen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1970
 - Energielabel B (geldig tot: 15 - 08 - 2035)
 - Voorzien van 8 zonnepanelen
 - Gezien de leeftijd van de woning hanteren wij een standaard ouderdomsclausule
 - De verkopers hebben niet zelf in de woning gewoond
 - Er zal in de koopovereenkomst een zogenaamde 'niet zelf bewoningsclausule' worden opgenomen
- Kadastraal: Maassluis sectie A nummer 4568 groot 1 are, 35 centiare

Kenmerken:

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 117 m²

Berging: ca. 9 m²

Perceeloppervlakte: ca. 135 m²

Inhoud: ca. 400 m³

Opleveren: in overleg nader te bepalen

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

**WORDT
DIT UW
WONING?**

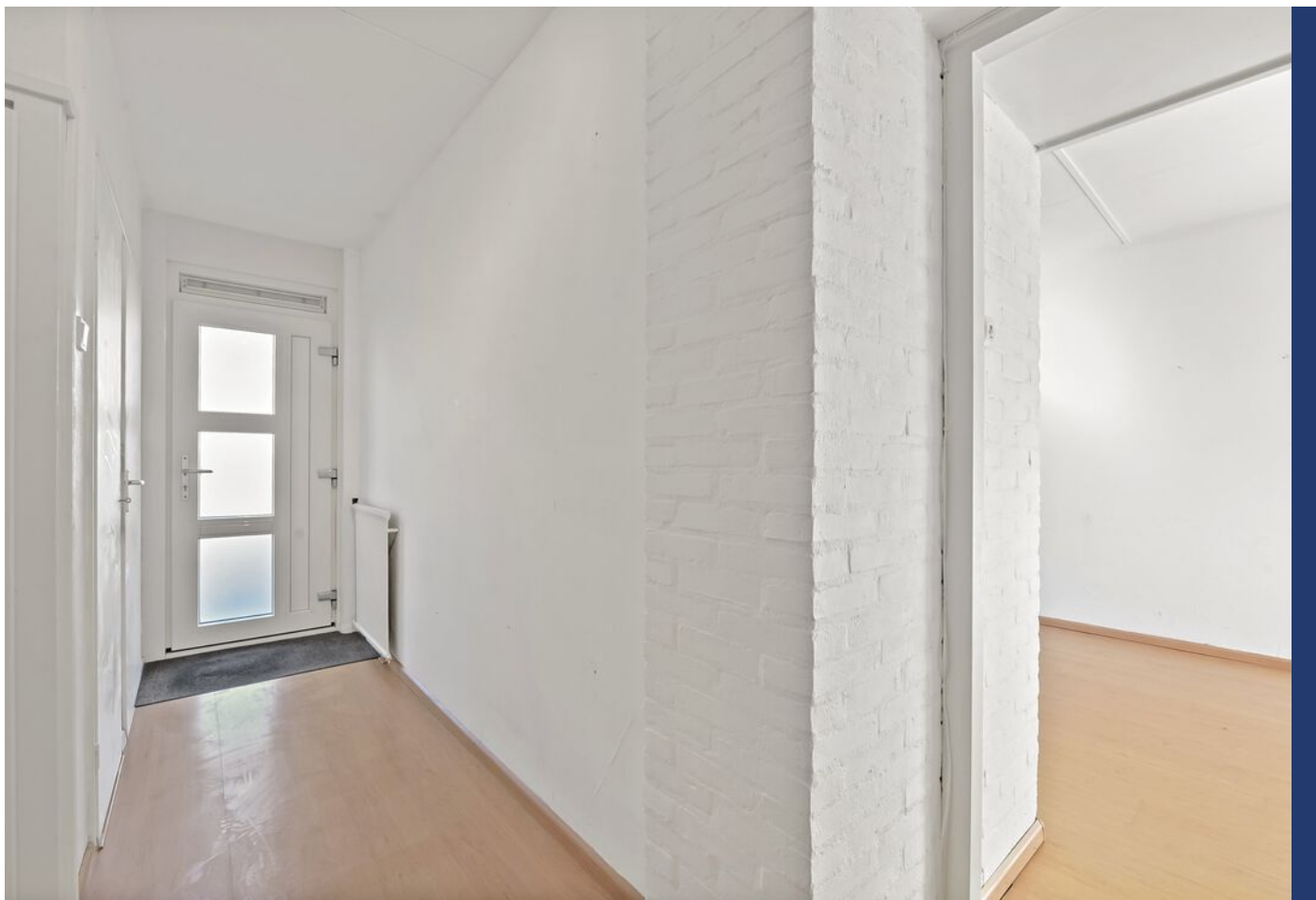


Patrijsstraat 45, Maassluis





Patrijsstraat 45, Maassluis



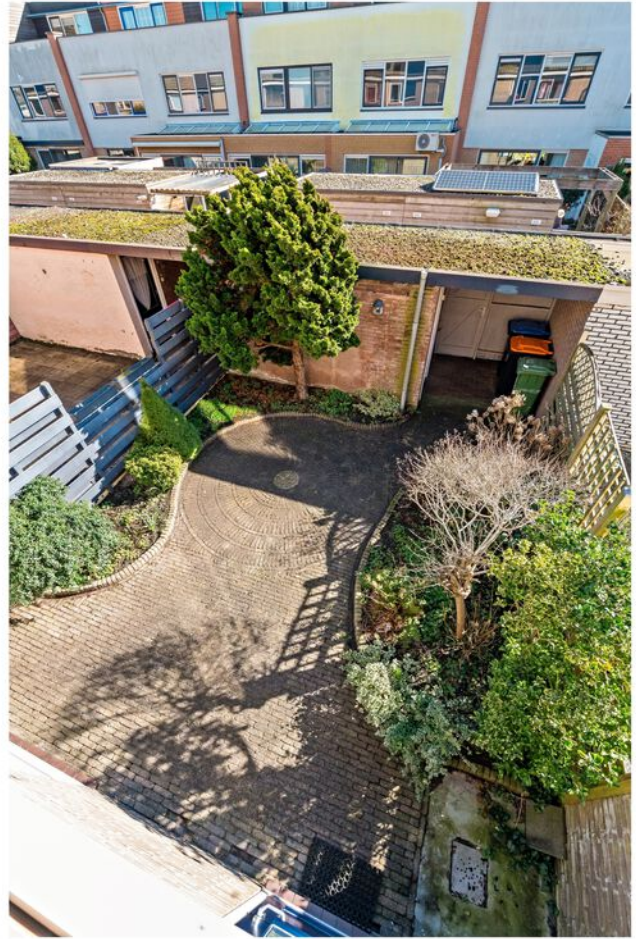






Patrijsstraat 45, Maassluis





















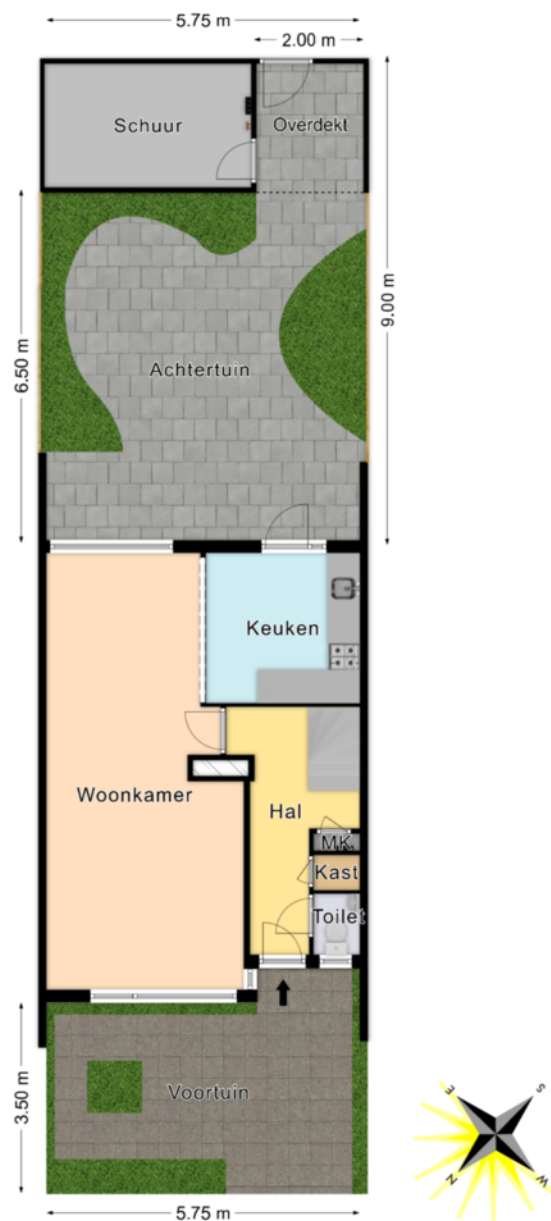




Patrijsstraat 45, Maassluis

PLATTEGROND

Patrijsstraat 45, Maassluis Situatietekening

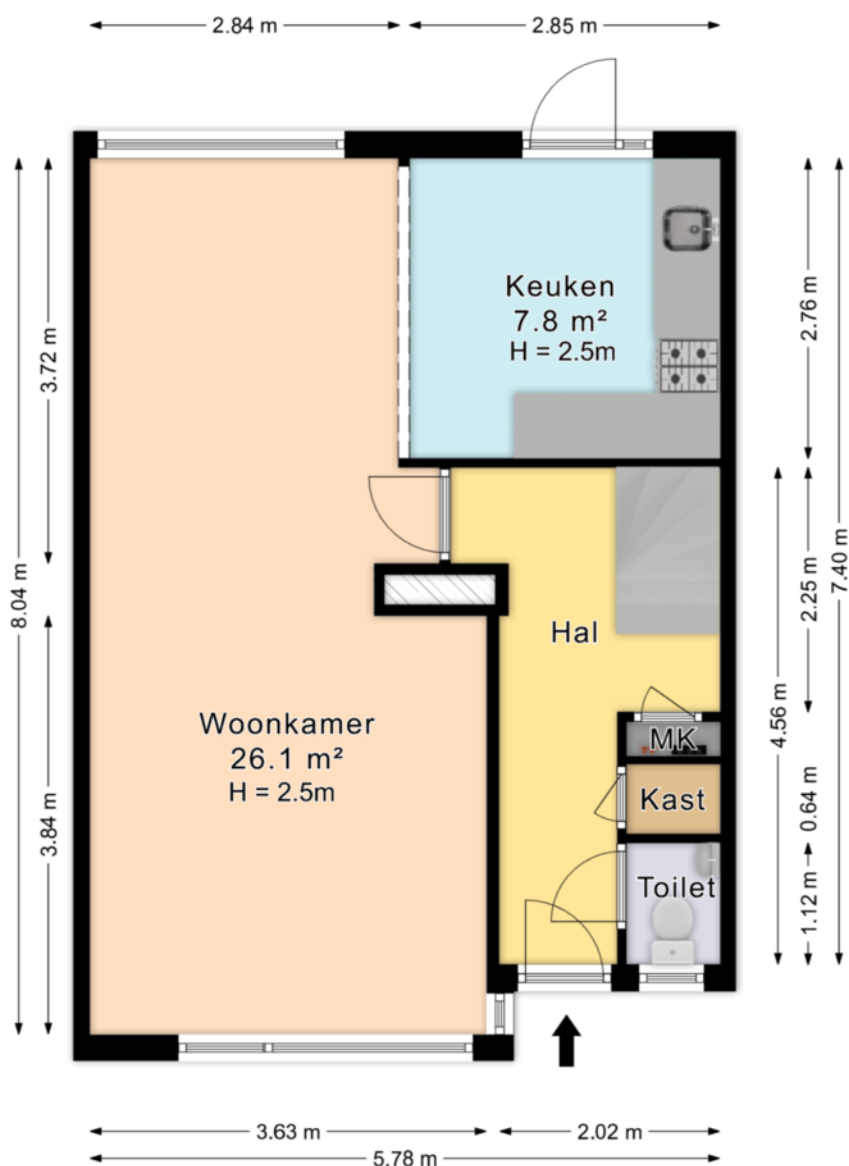


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com

PLATTEGROND

Patrijsstraat 45, Maassluis

Begane Grond



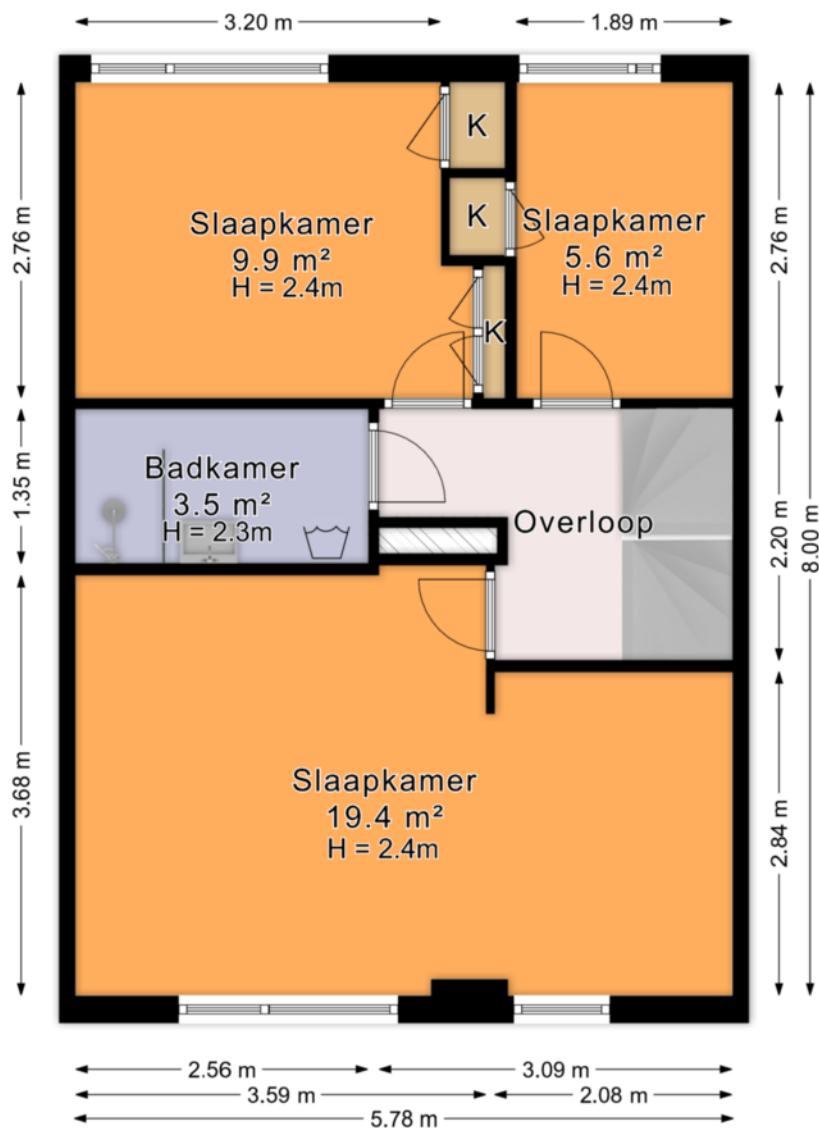
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.roundsense.com

PLATTEGROND

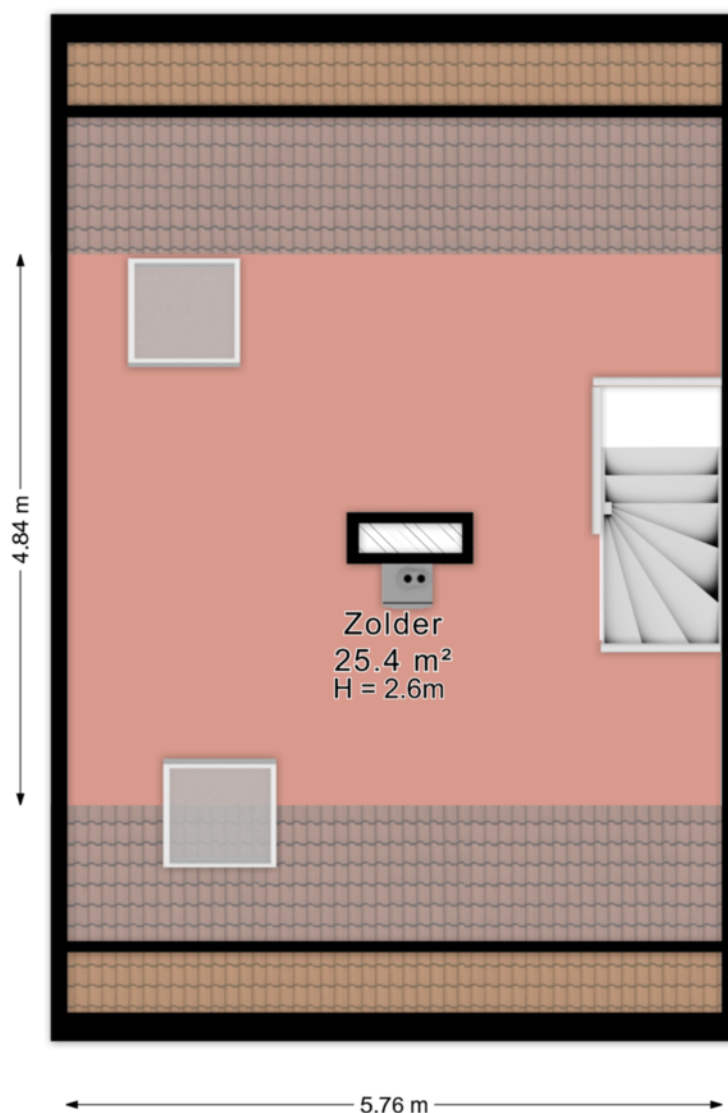
Patrijsstraat 45, Maassluis Eerste Verdieping



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

Patrijsstraat 45, Maassluis

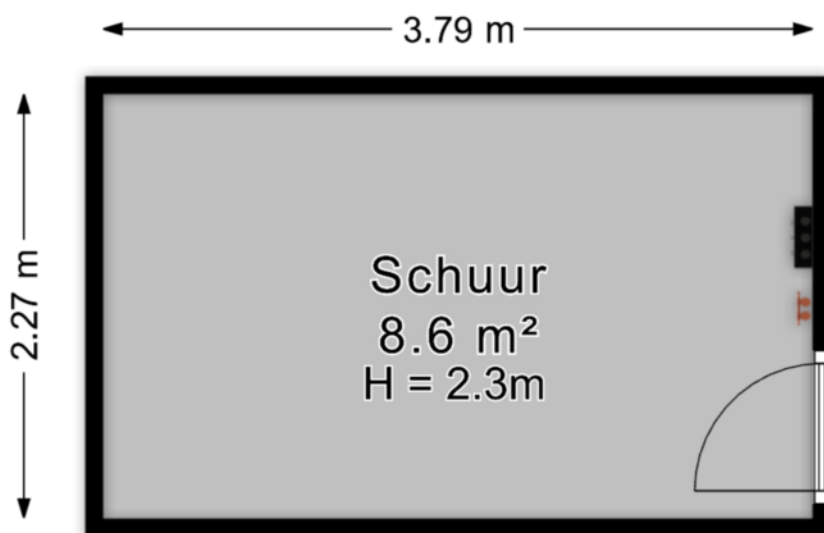
Tweede Verdieping



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

Patrijsstraat 45, Maassluis

Schuur



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

© www.roundsense.com

Lijst van zaken

Patrijsstraat 45 te Maassluis

Datum: 10 februari 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:				
- grote kast met schuifdeuren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (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:				
- (gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkameraccessoires:				
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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,

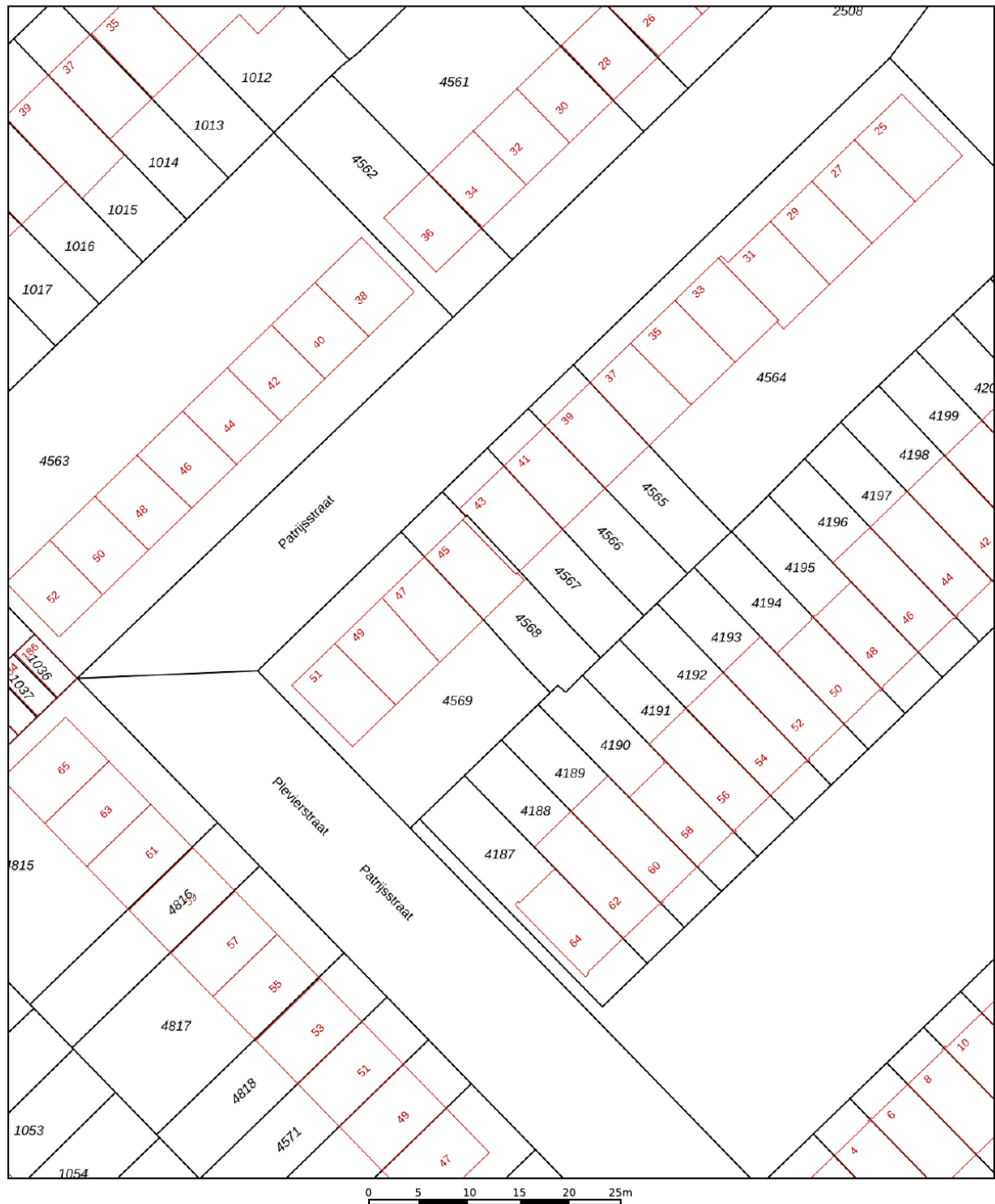
Verkoper(s)	Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medeverkoper
Naam: -	Naam: -
Plaats: -	Plaats: -
Datum: -	Datum: -

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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maassluis

Raadsma	M
Sectie	A

Perceel	4568
---------	------

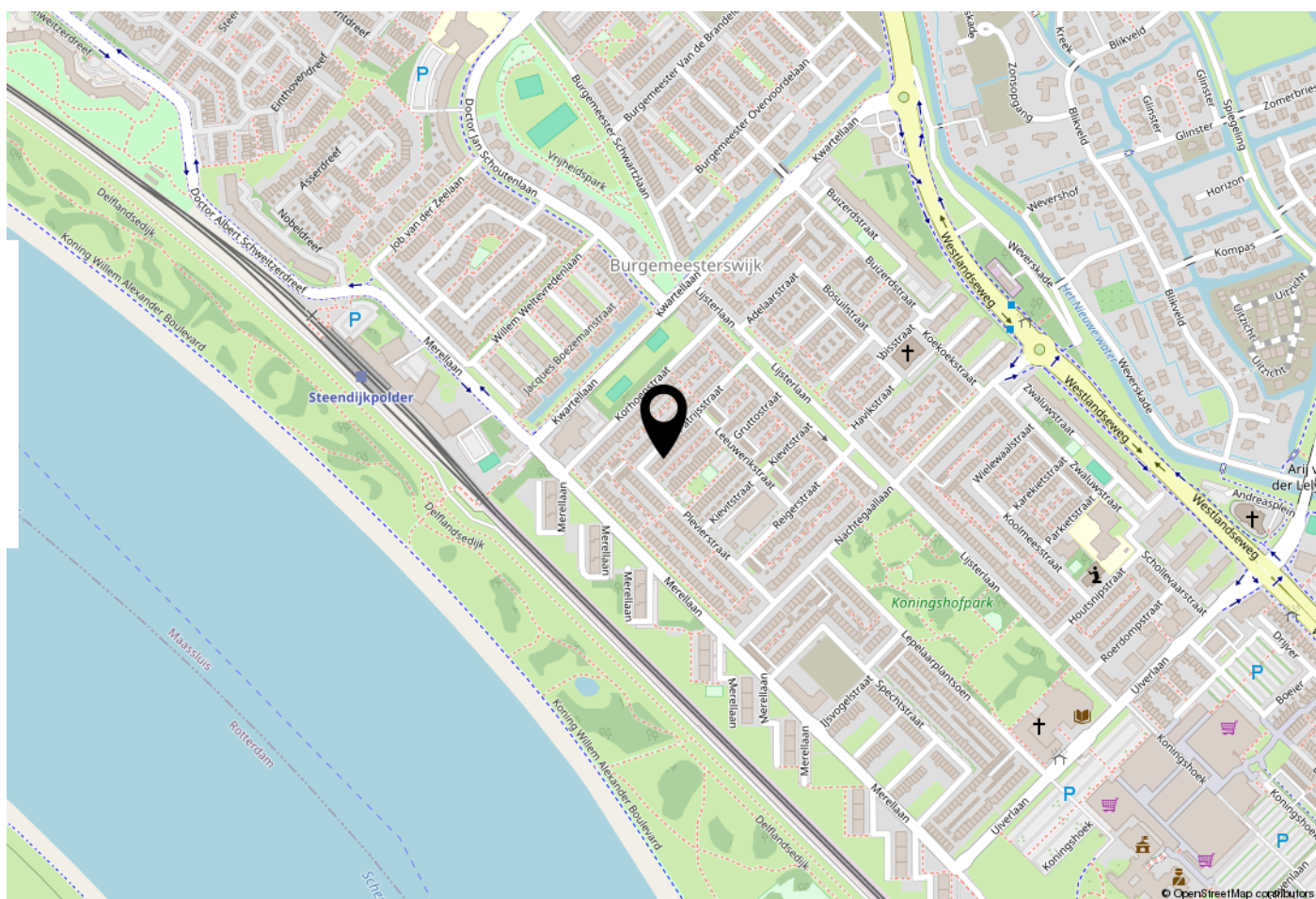
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



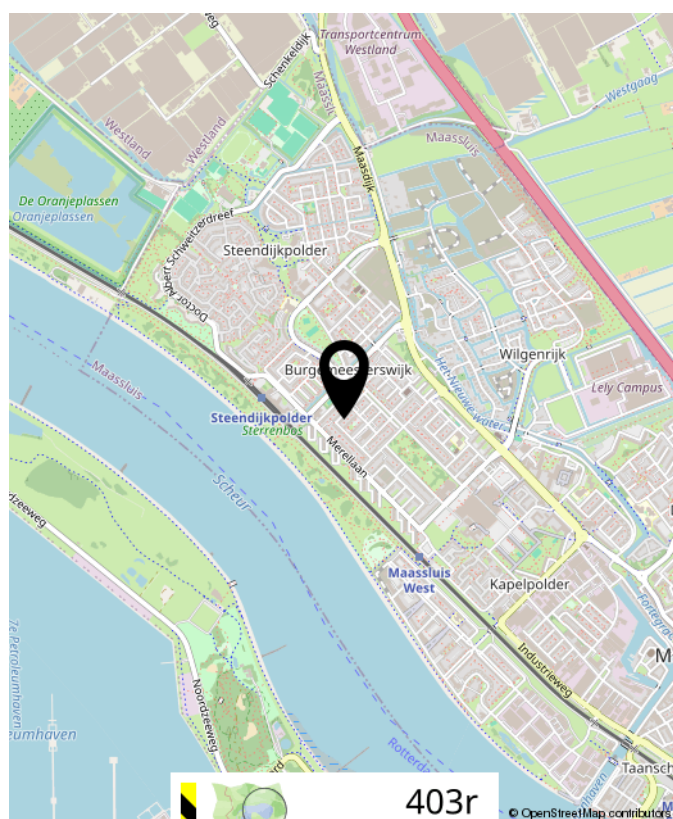
LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?

Locatie:

De woning is gelegen in een fijne, kleinschalige woonwijk nabij winkelcentrum Koningshoek en metrostation Maassluis West. De woonwijk is goed ontsloten, er is veel parkeergelegenheid en er zijn diverse speelvoorzieningen in de directe omgeving. Maassluis is goed bereikbaar per auto over snelweg A20. Winkelcentrum Koningshoek is recentelijk gemoderniseerd en beschikt over een gevarieerd winkelaanbod. De Nieuwe Waterweg is vlakbij. Hier is het heerlijk wandelen of fietsen.



Patrijstraat 45, 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

