

VRAAGPRIJS
€ 545.000 K.K.



RUWAARD 6, MAASLAND



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



Woonoppervlakte : 138m²

Perceeloppervlakte : 145m²

Inhoud : 450m³

Bouwjaar : 1973

Energie label : A

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 545.000,- k.k.

Verwarming € 160,-

Water € 31,-

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1973

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dubbel glas
Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 145 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 138 m²

Inhoud 450 m³

Oppervlakte externe bergruimte 9 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school

KENMERKEN

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuidoost
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
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 ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

KENMERKEN

Eigendom

Eigen grond

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op een rustige plek in een kindvriendelijke woonwijk van Maasland vindt u deze verrassend ruime, sfeervolle en uitstekend onderhouden gezinswoning met uitgebouwde woonkamer én zonnige tuin. Deze woning is in de afgelopen jaren keurig onderhouden en op diverse vlakken gemoderniseerd. Het is een woning die direct betrokken kan worden. De woonkamer met open keuken is zeer royaal van formaat en biedt veel ruimte aan het hele gezin. Ook boven is volop ruimte te vinden. Op de eerste verdieping vindt u drie royale slaapkamers en een luxe badkamer. De zolder is praktisch ingedeeld en biedt dankzij de twee dakkapellen nog eens twee extra slaapkamers. Dit is een woning waar ruimte, comfort en een eigentijdse afwerking op een perfecte wijze samenkomen. De woning is bovendien op loopafstand van het gezellige dorpscentrum van Maasland. Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf alles wat deze prachtige woning te bieden heeft.

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De ruime hal is voorzien van de meterkast, een modern toilet met fonteintje, trapkast en de trap naar de eerste verdieping. De verrassend ruime en lichte woonkamer is een heerlijke leefruimte dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De moderne vloer, de strakke wandafwerking en de neutrale kleurstelling zorgen voor een eigentijdse uitstraling. Aan de voorzijde bevindt zich de comfortabele zithoek met vrij uitzicht op de voortuin. Aan de achterzijde is een uitbouw geplaatst waardoor hier volop ruimte aanwezig is voor een royale eethoek. De open, moderne keuken vormt het hart van de woning en is strak uitgevoerd met een kookeiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, oven, vriezer en koelkast. Daarnaast is er veel werk- en bergruimte. Dankzij de grote ramen en de openslaande deuren staan de keuken en eetkamer in directe verbinding met de zonnige achtertuin. De circa 7.70 meter diepe achtertuin met stenen berging is gelegen op het noordwesten en biedt gedurende de middag en avond volop zon.

Ook in de voortuin is er in de ochtend en overdag veel zon. De voor- en achtertuin zijn fraai aangelegd met veel groen en een royaal terras. Via het achterom is de achtertuin eveneens te bereiken.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers die stuk voor stuk netjes zijn afgewerkt en veel daglicht ontvangen. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Deze kamer is voorzien van een fraaie vaste kastenwand welke in de woning achterblijft. Naast deze kamer is een tweede slaapkamer aanwezig welke op dit moment in gebruik is als kantoor aan huis. De derde slaapkamer aan de voorzijde is dankzij het grote raam heerlijk licht en voorzien van een elektrisch rolluik. Deze kamer is op dit moment ingericht als sfeervolle kinderkamer. De moderne badkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde. De badkamer is vergroot waardoor deze nu compleet is uitgevoerd met een ligbad, separate douchecabine met rainshower, tweede toilet, een stijlvol wastafelmeubel en strakke tegelafwerking. Een comfortabele ruimte waar u de dag op een fijne manier kunt starten of juist afsluiten. De volledige eerste verdieping is (met uitzondering van de badkamer) voorzien van een nette laminaat vloer.

Tweede verdieping

Door middel van een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Dankzij de royale kunststof dakkapel aan de voor- en achterzijde is deze verdieping uitgegroeid tot een fijne en volwaardige woonlaag. De ruime overloop biedt aan de voorzijde plaats voor de wasmachine en wasdroger, aan de achterzijde is voldoende ruimte om een speel- of werkplek te realiseren. Ook bevindt zich hier in een kast de opstelplaats voor de C.V. ketel. Daarnaast zijn er op deze verdieping twee ruime slaapkamers te vinden. Beide kamers beschikken over inbouwspots, een elektrisch bedienbaar rolluik, een radiator en veel praktische bergruimte achter de knieschotten. De volledige verdieping is voorzien van een nette laminaat vloer.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Locatie

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, op korte loopafstand van het sfeervolle centrum van Maasland. Hier vindt u diverse winkels, supermarkten, basisscholen, sportverenigingen en gezellige horecagelegenheden. Ook de uitvalswegen richting Rotterdam, Delft, Den Haag en het Westland zijn uitstekend bereikbaar. Daarnaast biedt de groene omgeving volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren in de polders rondom Maasland.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1973
- Eigen grond
- Zes kamers, waarvan vijf slaapkamers
- Voorzien van elektrisch bedienbare zonwering aan de voorzijde en rolluik achterzijde
- Energielabel A (geldig tot: 19 - 08 - 2036);
- C.V. ketel; Vaillant VHR NL20-24/5-5 R4 (installatiejaar 2015)
- Badkamer gerenoveerd in 2020
- Voortuin aangelegd in 2021
- Achtertuin aangelegd in 2025
- Dubbele dakkapel gerealiseerd in 2022
- Nieuwe laminaat vloer eerste en tweede verdieping 2023
- De woning is voorzien van 13 AEG zonnepanelen (eigendom)
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026 (beneden) en 2022 (boven)
- Ouderdomsclausule wordt gelet op het bouwjaar opgenomen in de koopovereenkomst

Kadastraal:

Ruwaard 6, 3166 BP Maasland

Maasland, sectie C, nummer 3545, groot 1 are, 45 centiare

Kenmerken:

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 138 m²

Berging: ca. 9 m²

Perceeloppervlakte: ca. 145 m²

Inhoud: ca. 450 m³

Opleveren: eind 2026/begin 2027

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?**



Ruwaard 6, Maasland









Ruwaard 6, Maasland





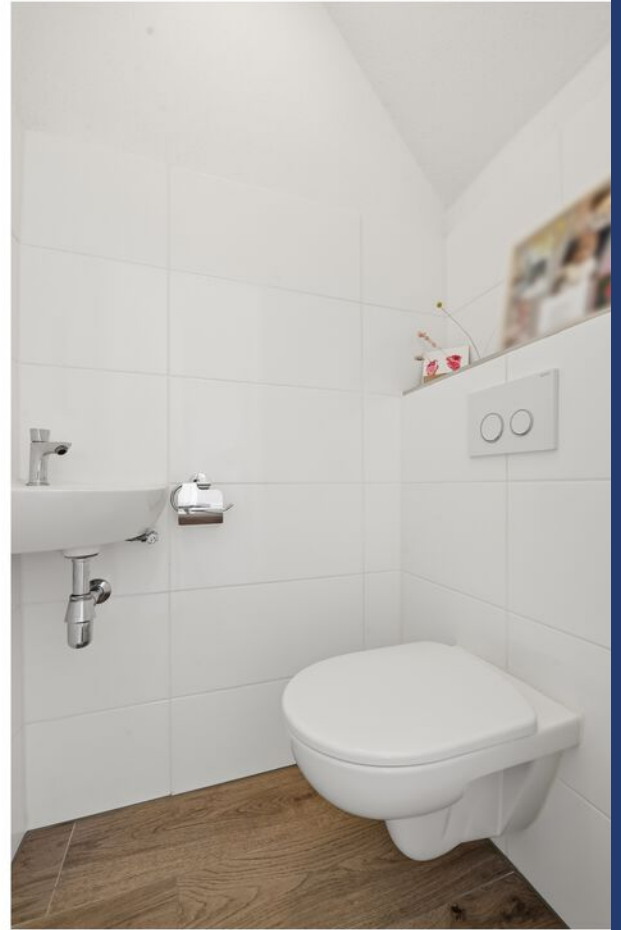
Ruwaard 6, Maasland





Ruwaard 6, Maasland













Ruwaard 6, Maasland







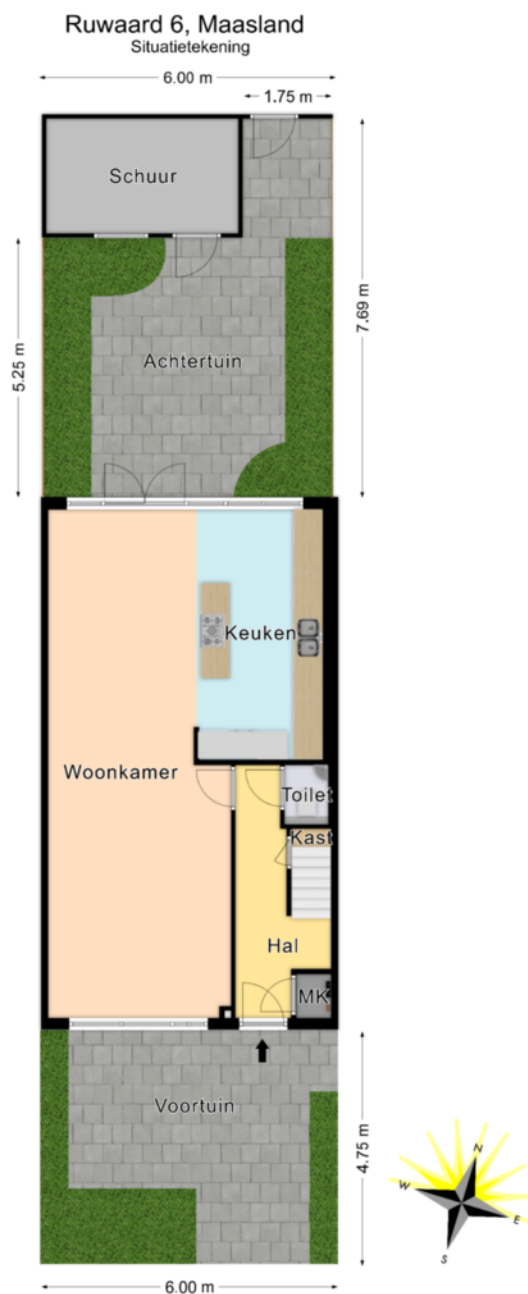






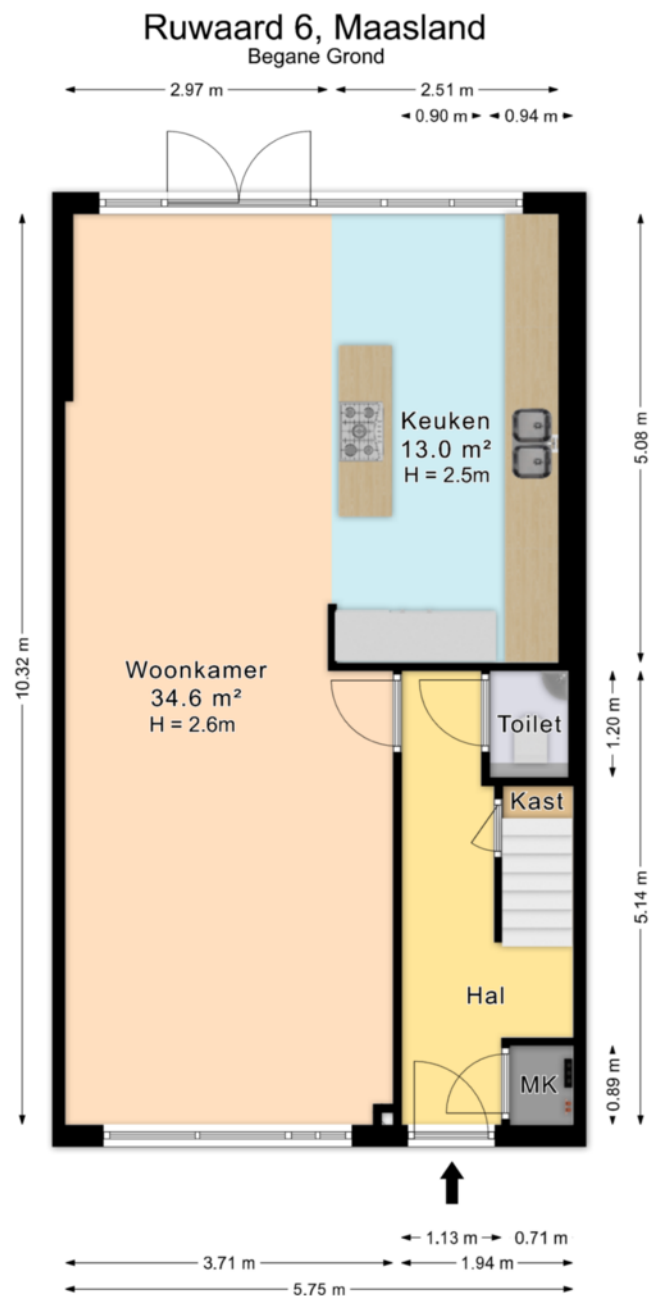
Ruwaard 6, Maasland

PLATTEGROND



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

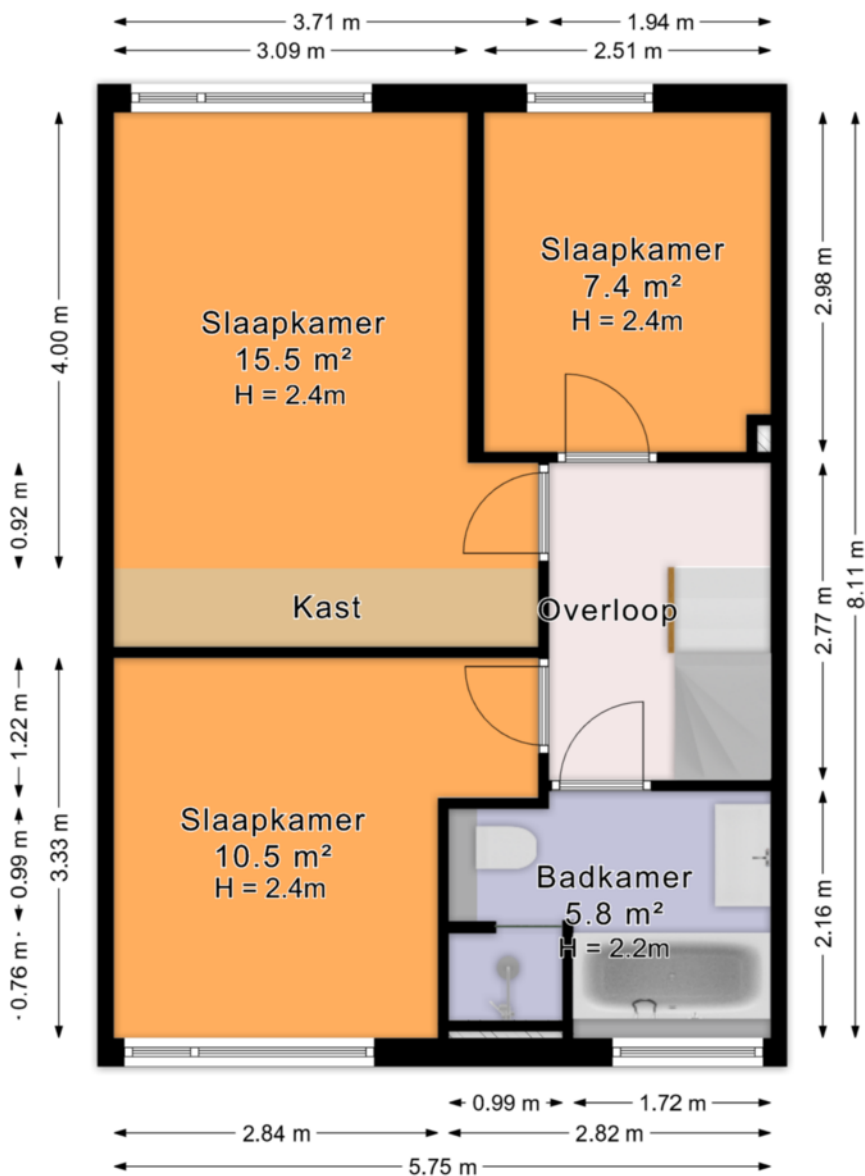
PLATTEGROND



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

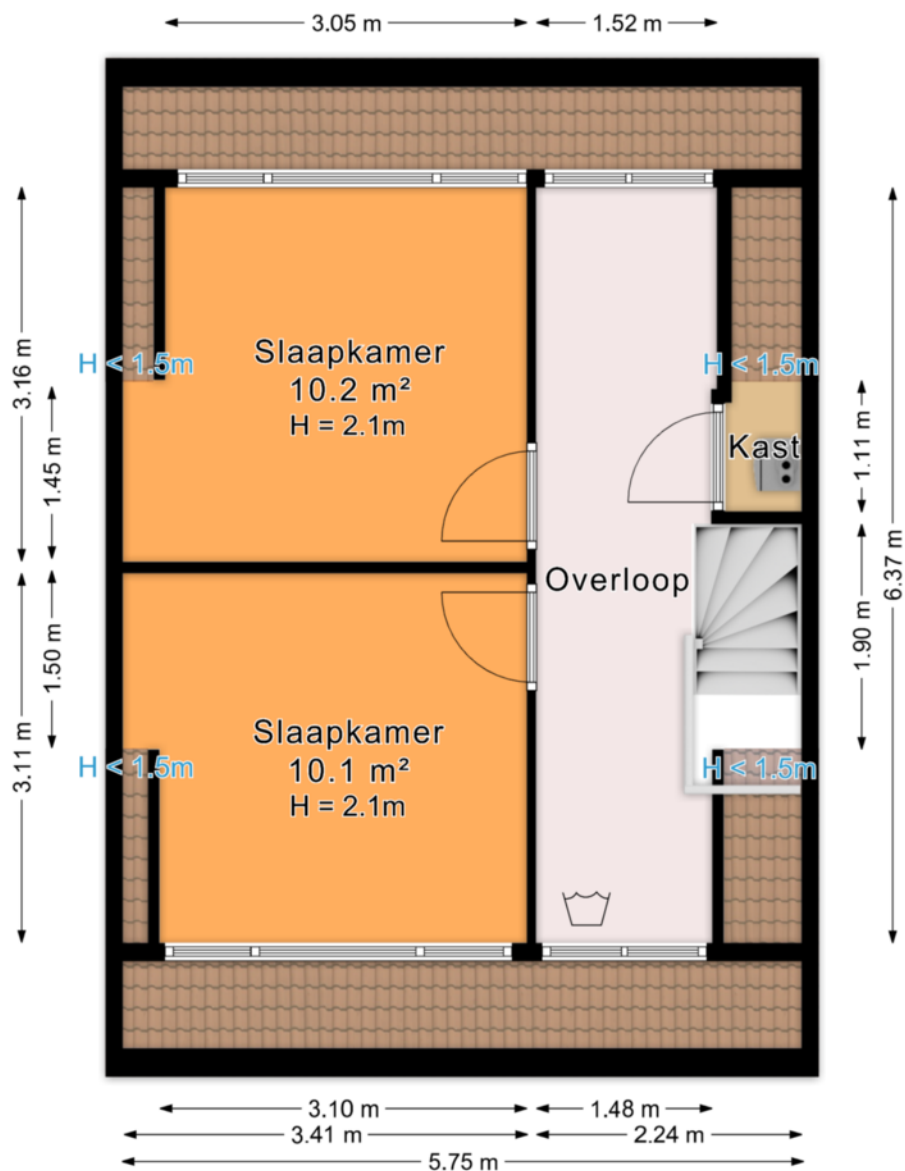
PLATTEGROND

Ruwaard 6, Maasland Eerste Verdieping



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

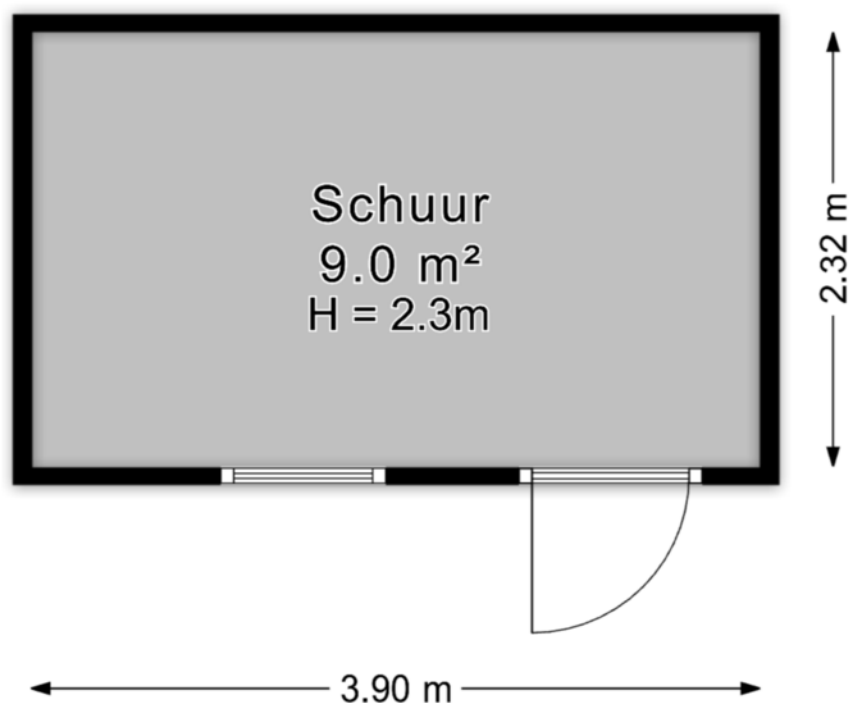
Ruwaard 6, Maasland Tweede Verdieping



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

Ruwaard 6, Maasland

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

Ruwaard 6, Maasland

Datum: -

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:				
- kasten woonkamer	☐	☒	☐	☐
- kasten slaap/werkkamer	☐	☒	☐	☐
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:				
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- oven	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

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



12345

25

 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

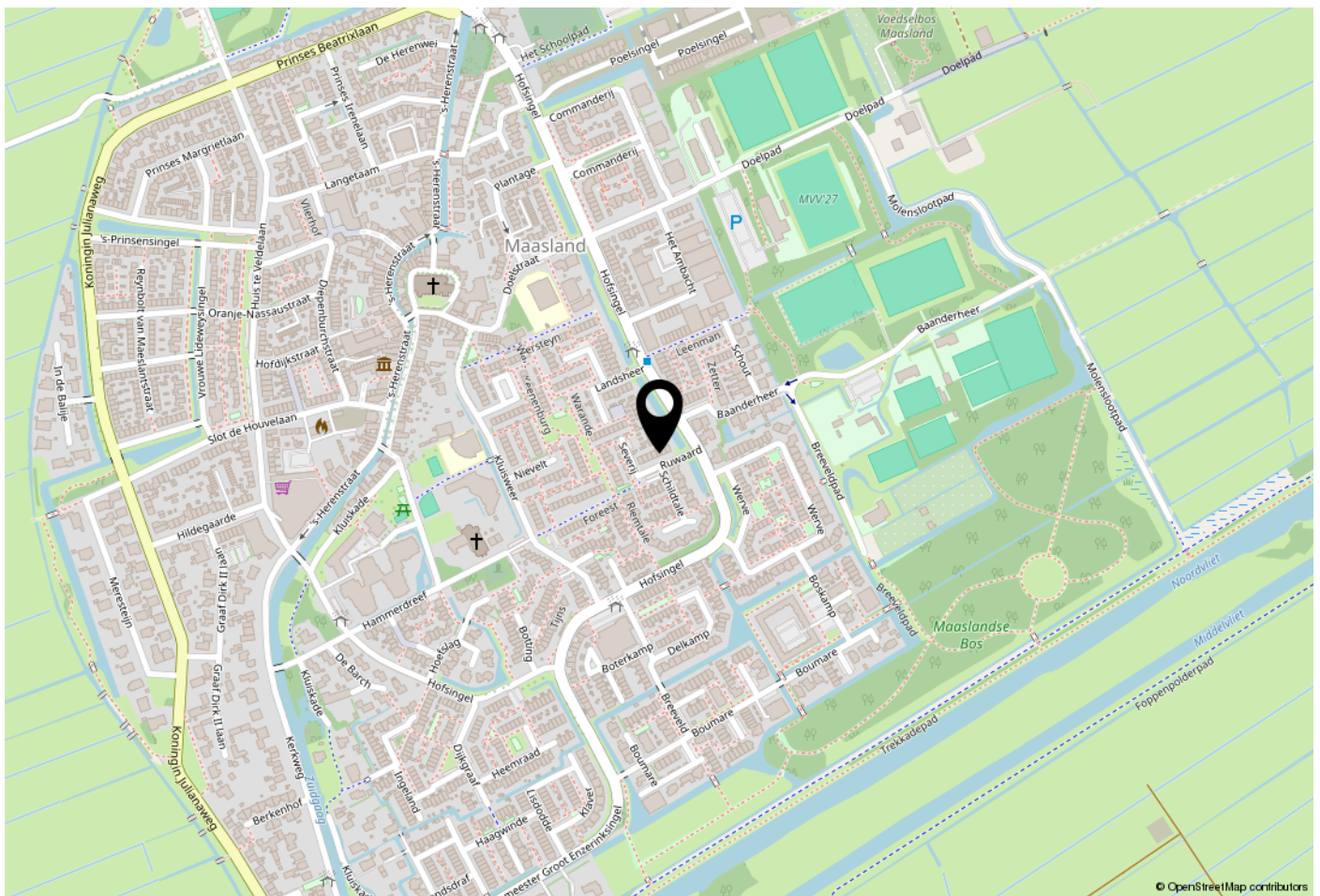
Kadastrale gemeente	Maasland
Sectie	C
Perceel	3545

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



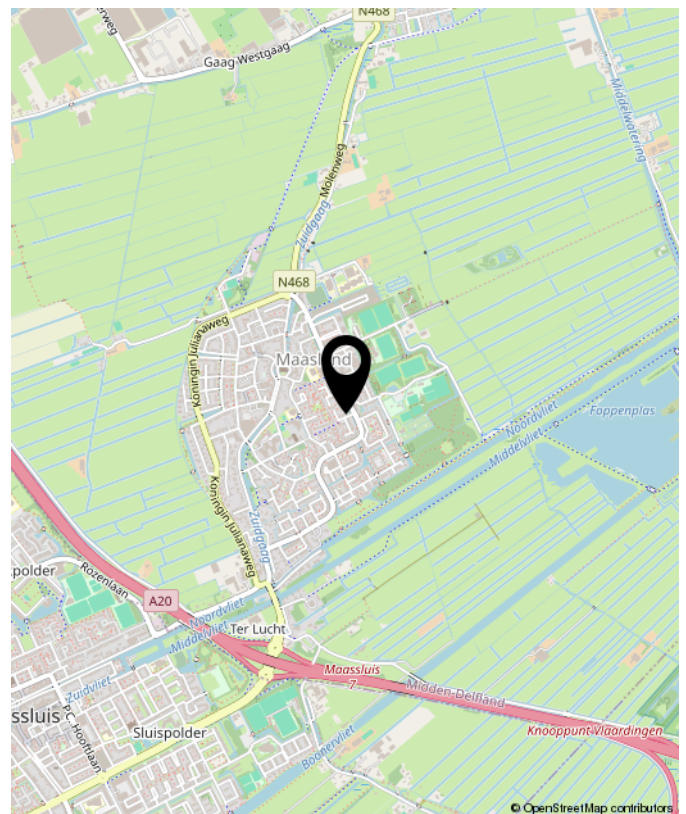
LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?

Locatie

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, op korte loopafstand van het sfeervolle centrum van Maasland. Hier vindt u diverse winkels, supermarkten, basisscholen, sportverenigingen en gezellige horecagelegenheden. Ook de uitvalswegen richting Rotterdam, Delft, Den Haag en het Westland zijn uitstekend bereikbaar. Daarnaast biedt de groene omgeving volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren in de polders rondom Maasland.



Ruwaard 6, Maasland



**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

