

Merellaan 91 Maassluis

Vraagprijs € 365.000,= k.k.

Sfeervol wonen aan de Waterweg – Ruimte, Licht en een Uniek Uitzicht!

Droom je van een woning waar geen dag hetzelfde is? Welkom op de Merellaan 91 in Maassluis. Dit royale 4-kamer appartement op de eerste verdieping biedt je een unieke combinatie van modern wooncomfort en een spectaculair uitzicht over de Waterweg. Hier zie je de indrukwekkende scheepvaart aan je voorbijtrekken als een levend schilderij.





De locatie in Maassluis is ideaal. Voor je dagelijkse boodschappen of een middagje shoppen loop je zo naar Winkelcentrum Koningshoek. Heb je zin in cultuur? Theater Koningshof ligt vrijwel om de hoek. Daarnaast ben je uitstekend verbonden: het **metrostation** ligt op korte loopafstand, waardoor je binnen no-time in Rotterdam of op het strand van Hoek van Holland staat. En binnen 5 minuten wandel of fiets je langs de Waterweg.

Comfortabel binnenkomen

Via de centrale entree met bellentableau bereik je met de lift of de trap de eerste etage. Bij binnenkomst in de hal vind je de garderobe en de meterkast, waarna de ontdekkingsreis door dit lichte appartement begint.

Wonen met een weids uitzicht

De woonkamer is zonder twijfel het hart van het huis. Dankzij de grote raampartijen word je direct gegrepen door het uitzicht op de boten die voorbijvaren. Er is volop ruimte voor een grote eethoek waar je gerust met acht personen kunt aanschuiven. De zithoek bij het raam is de ideale plek om te ontspannen, met zicht op zowel de televisie als de bedrijvigheid op het water.

Ensuite sfeer en buitenleven

Via de prachtige houten ensuite deuren bereik je de masterbedroom. Deze ruimte heeft een gloednieuwe kunststof schuifpui die toegang biedt tot het zonnige balkon. Hier geniet je tot laat in de avond van de zon en het unieke uitzicht over de Waterweg.

Een keuken met karakter

Aan de overzijde van de woonkamer tref je de moderne keuken. Deze heeft recent een smaakvolle make-over gekregen: de kastjes zijn uitgevoerd in een trendy matgroene kleur (wrap), wat prachtig contrasteert met het houtgekleurde aanrechtblad. De vloer is voorzien van gloednieuw laminaat en de keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer en afzuigkap.

Ruimte voor alles en iedereen

Naast de keuken bevinden zich twee fijne kamers. Momenteel is één kamer in gebruik als slaapkamer en de tweede als een royale garderoberuimte.

Rust en eenheid in het sanitair

De nette badkamer is volledig uitgevoerd met rustgevend zandkleurige tegels en uitgerust met een inloofdouche en een modern wastafelmeubel.

Direct daarnaast bevindt zich de toiletruimte, die geheel in stijl met de badkamer is afgewerkt. Het toilet is modern zwevend uitgevoerd en voorzien van een fonteintje.

Praktisch detail: de wasmachineopstelling en de boiler zijn slim weggewerkt in een aparte ruimte in de gang.

In de **onderbouw** van het complex heb je bovendien de beschikking over een eigen **berging**, ideaal voor je fiets en alle overige spullen die je graag uit het zicht opbergt.

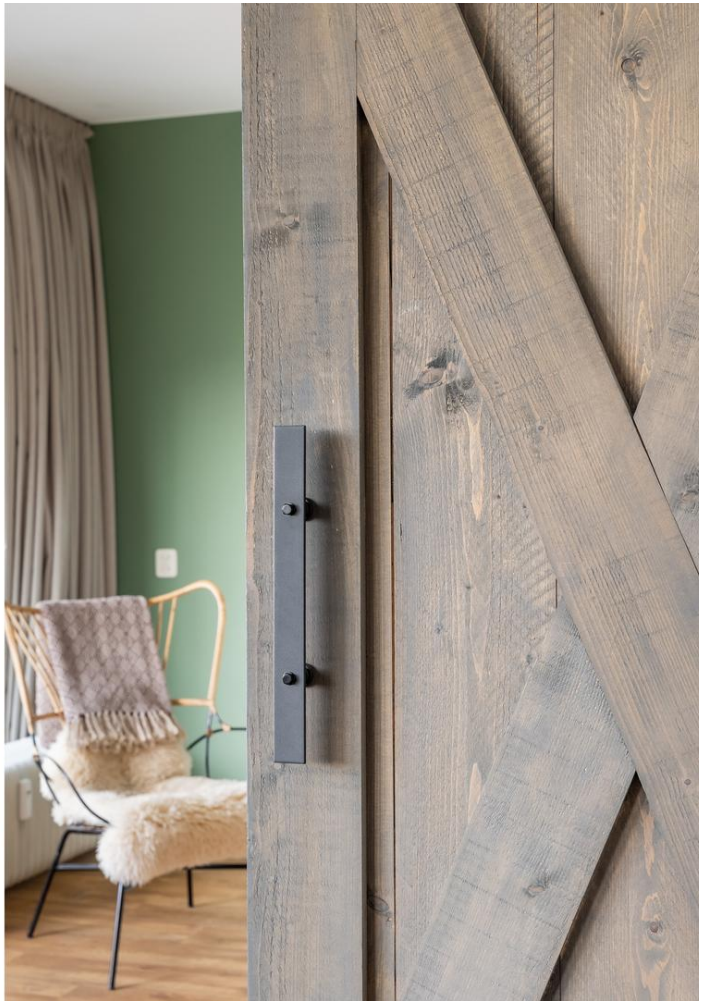
Duurzaamheid voorop

Je koopt hier een woning in een complex waar de VvE actief investeert in de toekomst. Met een nieuwe gemeenschappelijke warmtepomp, maar liefst 84 zonnepanelen en recent aangebrachte spouwisolatie en HR++ glas, woon je hier met een gerust hart.





















Plattegrond: Eerste etage



De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Waterweg Woning Makelaar sluit elke aansprakelijkheid uit voor verschillen uit deze meetinstructie.

kenmerken - kadastrale kaart - berging

Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar 1970

Inhoud

Inhoud 353 m³

Woonoppervlakte 104 m²

Aantal kamers: 5

Waarvan 3 slaapkamers

Balkon 14 m²

Berging 7 m²

Aanvaarding

medio september 2026

Installatie

Daalderop 50 liter boiler 2002

VvE gemeenschappelijk verwarmingsinstallatie

Warmte pomp

Zonnepanelen

Overige zaken

Energielabel F

(is nog van voor het nieuwe dubbelglas)

HR++ dubbelglas 2025

Kunststof schuifpui 2025

Isolatie spouw voorzijde en kopgevel

Diverse kosten

VvE kosten € 430,00

Stookkosten € 100,00

Gas, Electra € 124,00

Water € 19,00

-Bijzonderheden-

- Instapklaar
- HR++ dubbelglas
- Kunststof schuifpui
- Balkonvloer gecoat
- Voorzijde kozijnen geveerd 2025
- Eigen berging
- Vrij uitzicht

-Dichtbij-

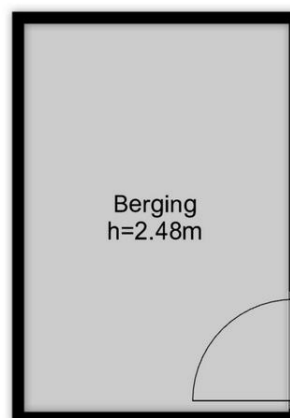
- Winkelcentrum Koningshoek
- Metro
- Snelweg binnen ca. 10 minuten
- Theater Koningshof en bibliotheek

-Clausule-

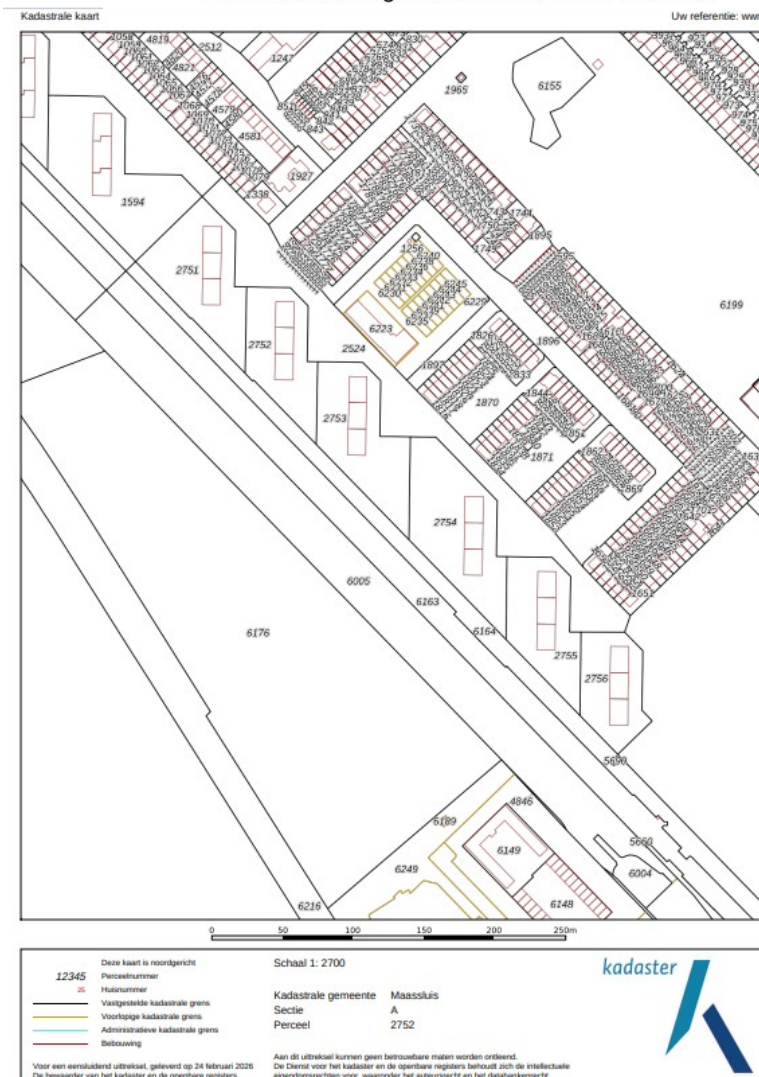
Gezien de leeftijd van de woning wordt de Ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst

2.17 m

3.21 m



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2700	
12345	Kadastrale gemeente Maassluis	
25	Perceel 2752	
— Vastgestelde kadastrale grens		
— Voorgestelde kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eenduidend uitspraak, geldend op 24 februari 2025
De afbeelding van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uitspraak kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Eerlijk Bieden



De drukte op de woningmarkt neemt enorm toe. Hoewel het aanbod wekelijks groeit zijn er nog veel woningen nodig voor de grote groep woningzoekers die allemaal met een rede op zoek zijn naar dat "ene" droomhuis.

Een huis kopen doe je misschien maar één keer in je leven en dan moet het wel de juiste beslissing zijn. Het is dan heel fijn als je weet dat alle onderhandelingen bij de aan- en verkoop van een woning via een gecertificeerd verkoopsysteem verloopt.

Als makelaar ben ik aangesloten bij de onafhankelijke brancheorganisatie Vastgoed Nederland en sinds januari 2023 zijn alle makelaars die zijn aangesloten bij een branchevereniging verplicht om een biedlogboek bij te houden.

Het systeem waar alle makelaars die lid zijn van Vastgoed Nederland mee kunnen werken heet Eerlijk Bieden.

In eerste instantie was ik best sceptisch. Hoezo Eerlijk Bieden? Wat een extra werk weer! En nu weten de verkopers via het systeem al dat er een bod binnen is i.p.v. mijn telefoontje!! Inmiddels weet ik beter en ben ik helemaal om.

Ik merk dat dit systeem mij juist helpt. Zo worden alle gegevens van de woning, die de kandidaat koper kan inzien, heel overzichtelijk in het programma geplaatst. Alle kandidaten die een bezichtigingsafspraken hebben krijgen automatisch een mail via Eerlijk Bieden zodat ze voorbereidt naar de bezichtiging kunnen.

Ik hoor je denken ja en hoe werkt het dan precies?

Om alle biedingen gestructureerd te verzamelen maken makelaars gebruik van een biedingstermijn. Bieden met een eindtijd. In dit geval wordt er een einddatum en eindtijd voorgesteld aan de kandidaten in de vorm van een gesloten inschrijving.

In dat geval kan een kandidaat eenmalig een uiterst voorstel uitbrengen op een woning. De makelaar en verkoper zien tegelijk alle voorstellen die in deze periode binnen komen en zo kunnen ze samen de beste kandidaat selecteren.

Bij het regulier bieden is het mogelijk om in onderhandeling te treden met de verkoper via de makelaar, bij een biedingstermijn is dat anders. Iedereen is gevraagd om een uiterste voorstel waardoor 1-op-1 onderhandelingen niet mogelijk zijn.

Als de kandidaat koper is aangewezen en alle andere kandidaten via het systeem en uiteraard per telefoon op de hoogte zijn gebracht komen alle biedingen in het biedlogboek te staan. Zodra de koop definitief is wordt het biedlogboek vrijgegeven en gedeeld met alle overige kandidaten.

Online kunnen alle ingediende biedingen worden bekeken, zo is duidelijk zichtbaar hoe het proces precies is verlopen.

Mocht het nog niet helemaal duidelijk zijn of wil je meer informatie voor het aankopen of verkopen van een woning?

Maak dan gerust een afspraak. Je bent van harte welkom. De koffie (thee en cappuccino) staat klaar.

Vriendelijke groeten
Eveline



WATERWEG MAKELAAR

Als zelfstandig makelaar aangesloten bij Vastgoed Nederland kan ik, Eveline van Putten van Waterweg Woning Makelaar, u bijstaan met het aankopen of verkopen van uw woning.

Elke woning is uniek net als de verkopers en toekomstige kopers die ik mag begeleiden bij de bezichtigingen. Al ruim 35 jaar woon ik in Maassluis. De omgeving en de woningen ken ik dan ook als geen ander. In de Steendijkpolder komt u mij vast op de fiets tegen als ik onderweg ben naar de verkoop afspraken en de bezichtigingen.



Waterweg Makelaar

Westeinde 14

3146BZ Maassluis

T: 010 5990 672

E: eveline@waterwegmakelaar.nl

www.waterwegmakelaar.nl

U bent van harte welkom

Voor vragen op het gebied van verzekeringen, hypotheek en makelaardij kunnen wij u geheel ontzorgen. André Klomp van de Hypotheekshop aan de Westeinde 14 in Maassluis geeft u graag vrijblijvend alle gewenste informatie. U bent natuurlijk van harte welkom voor een kopje koffie of thee bij ons op kantoor. Uiteraard kunt u ook een afspraak maken zodat we bij u langs kunnen komen voor een vrijblijvend advies.



De Hypotheekshop

Westeinde 14

3146BZ Maassluis

T: 010 7614 799

E: maassluis1249@hypotheekshop.nl

www.hypotheekshop.nl/maassluis



DUIDELIJK VERHAAL