

VAN LEERDAM

MAKELAARDIJ EN ADVIES



Wevershof 1 Maassluis

‘Zorgeloos wonen maar nét even dat maatje groter’

Van buiten is dit een bescheiden woonboerderij maar van binnen een royale en luxe villa met royale vertrekken waar het zonlicht speels op de vloer danst. Door de riante slaapkamer met en suite badkamer op de begane grond én de aanwezigheid van een lift is de woning leeftijdsbestendig. Er is gekozen voor onderhoudsarme materialen, u parkeert uw auto's veilig en droog onder de carport en de woning beschikt over een energielabel A+, zorgeloos dus.

Vraagprijs: € 1.450.000,- k.k.



Fluitekruid 64, 2635 KT Den Hoorn

Tel: 015-2573898

info@vanleerddammakelaardij.nl

www.vanleerddammakelaardij.nl

Bouwjaar	ca. 2014	Aantal kamers	6	Woonopp.	ca. 393 m ²
Inhoud	ca. 1.657 m ³	Perceelopp.	1.150 m ²	Energielabel	A+

Indeling woonhuis:

Entree via de voorzijde van de woning naar royale hal met aan de rechterzijde een grote werk-, hobby of speelkamer. In deze ruimte bevindt zich de technische ruimte en er is een achteruitgang naar de carport aanwezig.

De royale hal geeft toegang tot de bijkeuken, het toilet en de meterkast. Aan de achterzijde is eveneens de master bedroom gelegen met modern uitgevoerde en suite badkamer en aansluitende garderobe ruimte.

In de hal is tevens een lift aanwezig.

Toegang tot de zeer ruime en lichte woonkamer met vide en open keuken met kookeiland. Via de keuken is de bijkeuken weer te bereiken welke tevens toegang geeft tot de achtertuin.

De "luie" trap in de hal geeft toegang tot de 1^e verdieping met ruime overloop. Naast de vide is een tweede woonkamer gecreëerd.

Op de overloop naast de lift is een slaapkamer met aangrenzende badkamer gesitueerd. Aan de rechterkant is een zeer grote 3^e slaapkamer. Deze slaapkamer is eventueel op te splitsen in 2 slaapkamers. Via deze laatst genoemde slaapkamer is eveneens, via een vlizotrap, toegang tot de zolder welke nog een behoorlijke hoogte heeft en boven de beide kappen doorloopt.

Tuin:

Rondom de gehele woning ligt een looppad. De tuin is voorzien van diverse fraaie groenborders en gazonnen met een mooie veranda met rieten kap.

Naast de carport is een aangebouwde berging voor de opslag van tuinset en-/ of tuingereedschap.

Bijzonderheden:

- Het betreft een houtskelet bouwwerk met een betonnen constructievloer op de begane grond welke volledig is geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming met Italiaanse tegels. De verdieping betreft een houten constructievloer met cementdekvloer.
- Rondom (onderhoudsvriendelijke) kunststof kozijnen met HR++ glas en 'houtlook' aan de buitenzijde.
- Alle technische componenten van de woning zijn in 2023 nog gecontroleerd en onderhouden en de woning verkeert in uitstekende staat.
- Het schilderwerk binnen en dat van de voordeur is in 2023 nog opnieuw professioneel uitgevoerd.

Bijzonderheden vervolg:

- De woning is uitstekend geïsoleerd en heeft daardoor een hoge isolatiewaarde (label A+) en een laag energieverbruik.
- Het betreft een object op een perceel eigen grond, met een oppervlakte van 1.150 m², almede de eigendom van de mandelige weg/woonerf/duiker met een oppervlakte van 788 m².
- De voordeur betreft een authentieke hard houten deur.
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming en fraaie stenen tegels uit Italië. De vloerverwarming is voor elke kamer apart in te stellen.
- Op de begane grond zijn alle ramen die op de zon zijn gesitueerd voorzien van elektrische sunscreens.
- De zeer royale woonkamer van ca. 60 m² is voorzien van een fraaie Italiaanse tegelvloer met vloerverwarming. De grote vide en karakteristieke half ronde ramen geven veel lichtinval en dragen bij aan een zeer ruimtelijk gevoel. Er is een moderne elektrisch gestuurde gashaard in de woonkamer aanwezig en tevens zijn er dubbele openslaande deuren naar de tuin.
- De aangrenzende open keuken is ca. 40 m² en voorzien van kastjes, lades, spoelbak met mengkraan, vaatwasser, vriezer, koelkast, magnetron en een oven. In het kookeiland is een 4 pits inductie kookplaat met afzuigkap gesitueerd.
- Door de royale afmeting van de keuken is hier voldoende ruimte voor een 'king-size' eettafel met uitzicht over het buitenterras met de veranda en het gazon met groenborders.
- Via de keuken is er toegang tot de bijkeuken met deur naar de achtertuin, wasmachine- en droger-aansluiting. De bijkeuken geeft tevens weer toegang tot de hal.
- Het toilet is toegankelijk, geheel betegeld en is voorzien van een hangend closet en fonteintje.
- De master bedroom is gelegen aan de achterzijde, ca. 38 m² groot. Deze slaapkamer is voorzien van een serie stalramen en een vide met Velux dakramen (met verduistering rolgordijnen).
- De moderne en suite badkamer van ca. 12 m² is volledig betegeld (Italiaanse stenen), voorzien van een prominent vrijstaand en ingelegd ligbad, dubbele wastafel met meubel en inloopdouche met glaswand. Het ligbad is uitgevoerd met een warmtewisselaar.
- De uitgebreide meterkast in de hal is uitgevoerd met 22 groepen, 6 aardlekschakelaars en slimme meters en er is glasvezelinternet aanwezig.
- Een lift biedt, naast de luie trap, een gemakkelijke toegang naar de eerste verdieping.
- De werk-, hobby-, speelkamer aan de rechterzijde is ca. 45 m² en deze is voorzien van een pvc vloer en een serie stalramen welke zorgen voor een prachtig lichtinval. Er is een wasbak aanwezig en dubbele deuren naar de carport. Tevens is er toegang tot de technische ruimte.

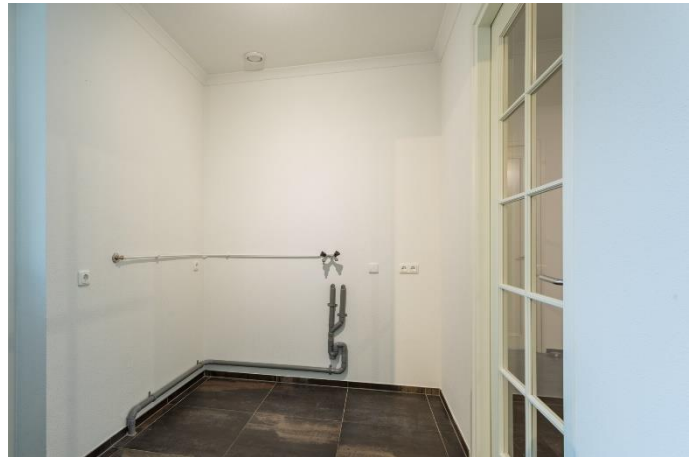
Bijzonderheden vervolg:

- In de technische ruimte bevindt zich o.a. de warmtepomp, de CV-ketel, de waterontharder, het alarmsysteem en de liftmachine.
- De hard houten “luie” trap in de hal geeft toegang tot de eerste verdieping met ruime overloop.
- De gehele eerste etage is voorzien van een mooie laminaatvloer.
- Links van de overloop is een 2^e woonkamer gecreëerd van ca. 63 m² met een explosieve lichtinval o.a. vanaf de vide met grote raampartijen.
- Direct tegenover de overloop is een kleinere kamer gelegen van ca. 11 m² met aangrenzende badkamer.
- Deze badkamer is geheel betegeld (Italiaanse stenen) en voorzien van een wastafel, toilet met hangend closet en een inlopdouche.
- De slaapkamer gelegen aan de rechterzijde is tevens zeer royaal en licht (ca. 64 m²) en voorzien van meerdere Velux dakramen en een dakkapel.
- De zolder is te bereiken via een vlizotrap. De zolder is gelegen boven de gehele woning en biedt, met een nokhoogte van ca. 1.85 meter, veel bergruimte. Op deze zolder bevindt zich tevens het Duco WTW ventilatiesysteem welke mede bijdraagt aan de energiezuinigheid van de woning.
- De carport biedt ruimte voor 2 auto's en is voorzien van een bewegingssensor en elektra.
- Naast de carport is een aangebouwde berging van ca. 7,4 m² met elektra.
- Het beveiligingssysteem bestaat onder meer uit 8 beveiligingscamera's, alsmede een bewegingssensor bij de carport en voordeur en tevens verschillende sensoren binnen.
- De royale tuin rondom de woning is in 2023 herzien en voorzien van een terras gelegen tussen de keuken en de sfeervolle veranda alsmede een terras ter hoogte van de bijkeuken. De beide terrassen en de veranda zijn op elkaar aangesloten door een toegankelijk looppad dat geheel rondom de woning is gelegen en geven uitzicht over de diverse gazonnen en planten- en bloemenperken. De gehele tuin is voorzien van verlichting en er zijn rondom de woning verschillende waterpunten aanwezig.
- Wat ooit een diepe koi-vijver was is, met behoud van de ondergelegen lege koi-vijver, in 2023 omgebouwd tot een sfeervolle veranda met rieten kap.
- Rond de woning is een regenwaterafvoersysteem aanwezig.
- Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Maassluis, sectie I, nr. 3766, groot 11 are en 50 ca, alsmede 788 m² medeigendom van het mandelige woonerf met toegangsweg en duiker waarvoor een vereniging van eigenaren is opgericht is en een maandelijkse bijdrage van € 30,- van toepassing is.
- De Wevershof is een gezellig woonhof met slechts 8 karakteristieke woonhuizen. Er is een gezamenlijk toegangspad met openbare parkeerplaatsen. Onder de carport is eveneens plek voor het parkeren van 2 auto's.

- De eigenaar heeft in 2023 alle systemen en apparatuur zoals bliksemafleiders, alarmsysteem, liftstelsysteem, gashaard, wtw-ventilatiesysteem, cv- en warmtepomp e.d. nog laten keuren en onderhouden. Het gehele interieur van de woning alsmede de voordeur is in 2023 nog opnieuw professioneel geschilderd. De tuinbeplanting, terrassen, looppad en veranda zijn in 2023 door een hovenier vernieuwd.
- De, op de begane grond gelegen master bedroom met en suite badkamer, de lichte trap en aanwezige liftinstallatie gaan hand-in-hand met de keuze voor energiezuinig- en onderhoudsvrij materiaalgebruik zodat deze moderne woonboerderij een veilige en verstandige investering is voor de rest van uw leven!
- De woning is sfeervol gelegen langs de rustige rietkragen van de Weverskade, wat lange tijd de rand van Maasluis was.
- Het overdekte winkelcentrum Koningshoek is nabij gelegen.
- Scholen, en openbaar vervoer zijn op loopafstand gelegen en er is een goede verbinding via uitvalsweg A20.















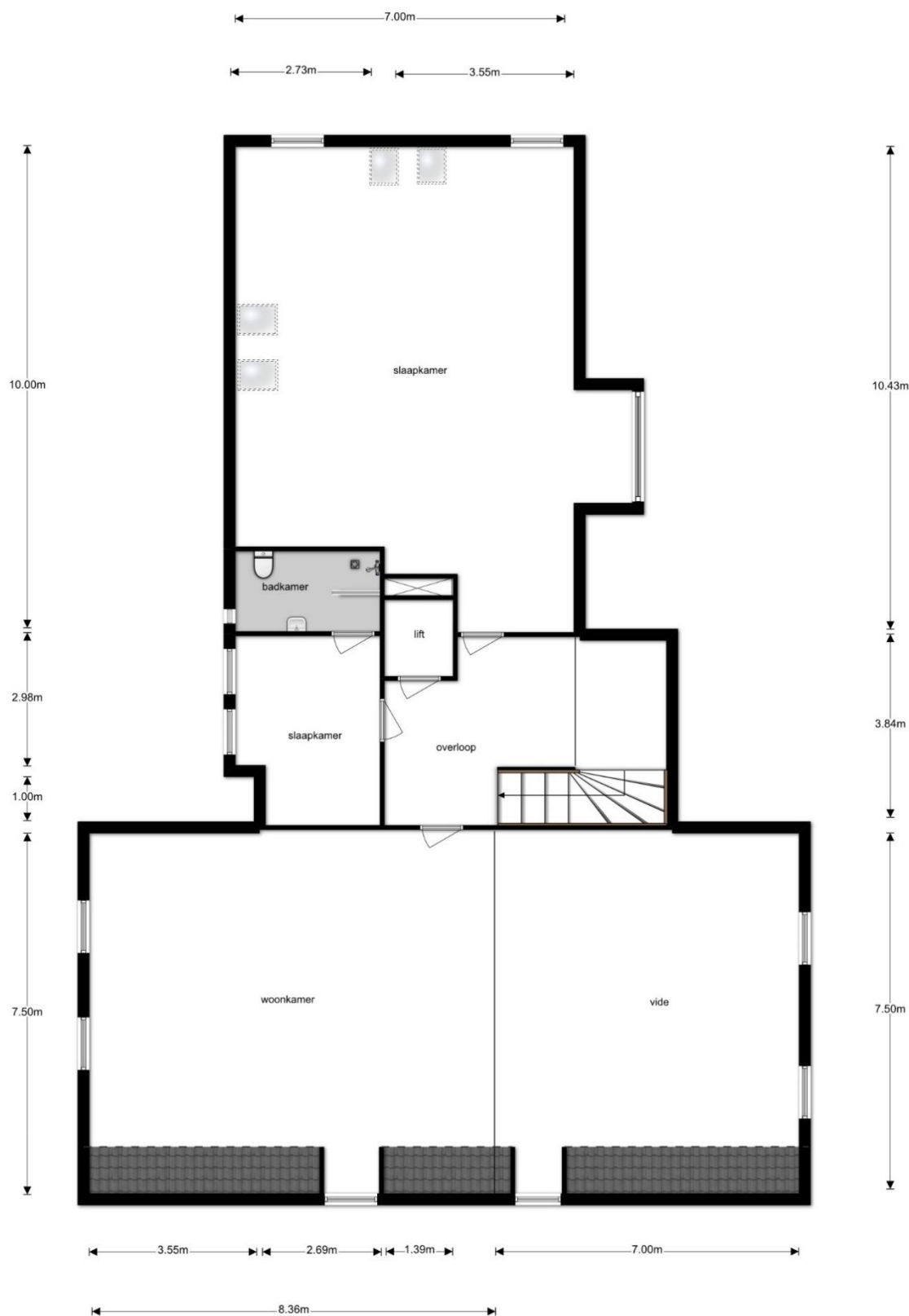






Dit is een schetsmatige weergave, de genoemde maten zijn circa maten.

Wevershof 1
1e verdieping



Dit is een schetsmatige weergave, de genoemde maten zijn circa maten.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 29 november 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente MAASLUIS</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 3766</p>	
--	---	--

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.

De verstrekte informatie in deze verkoopbrochure is met zorgvuldigheid opgesteld; aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.