

# VAN LEERDAM

MAKELAARDIJ EN ADVIES



## Zuidbuurt 47, Maassluis

Vrij en rustig wonen in de polder tussen Maassluis en Vlaardingen!?! Dat kan in deze vrijstaande woonboerderij met diverse bijgebouwen en omliggend grasland. De woning dient geheel gerenoveerd te worden. Meer voor de hand ligt echter slopen en nieuw bouwen. In overleg met de gemeente Maassluis is een bestemmingswijziging nodig van agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er kan geboden worden op het object met- of zonder de percelen grasland.

**Vraagprijs: € 900.000,- k.k.**



Fluitekruid 64, 2635 KT Den Hoorn

Tel: 015-2573898

info@vanleerddammakelaardij.nl

www.vanleerddammakelaardij.nl

<b>Bouwjaar</b>	ca. 1600	<b>Aantal kamers</b>	6	<b>Woonoppervlakte</b>	ca. 133 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	ca. 429 m <sup>3</sup>	<b>Oppervlakte alle percelen</b>	ca. 19.540 m <sup>2</sup>	<b>Energie label</b>	G

### Indeling woonhuis:

Entree met toilet, keuken en badkamer.

Woonkamer met trapopgang en doorloop naar hal met kelderkast en twee slaapkamers.

1<sup>e</sup> verdieping met overloop en 3 grote kamers.

### Bijgebouwen:

Oppervlakte schuren direct naast de woning: ca. 52 en 29 m<sup>2</sup>

Oppervlakte koeienstal: ca. 94 m<sup>2</sup>

Oppervlakte stierenstal: ca. 50 m<sup>2</sup>

Naastgelegen carport: ca. 16 m<sup>2</sup>

Oppervlakte hooitas: ca. 97 m<sup>2</sup>

Totale oppervlakte alle bijgebouwen: ca. 338 m<sup>2</sup>

### Perceel:

Het object is bereikbaar via een eigen toegangspad en er is een houten loopbrug vanaf de Zuidbuurt. Tussen de gebouwen is het perceel verhard met asfalt en tegels. Aan de voorzijde aan de zuidbuurkant is een kleine boomgaard en de overige percelen betreft grasland.

### Bijzonderheden:

- **De woning en bijgebouwen zijn sterk verouderd en voldoen niet aan de huidige normen qua woon- en gebruiksgenot. De woning dient grondig gerenoveerd en gemoderniseerd te worden. Slopen en nieuw bouwen ligt daarom meer voor de hand. Bij sloop en nieuwbouw moet er, voor rekening van koper, een asbest- en bodemsanering plaatsvinden; hiervoor zijn door deskundige bureaus onderzoeken uitgevoerd en er zijn door deskundigen kostenbegrotingen voor deze saneringen opgesteld. De totale kosten die hiermee gemoeid zijn bedragen circa € 69.000,- excl. BTW.**
- De bestemming is op dit moment agrarisch en dient, in overleg met de gemeente Maassluis te worden omgezet naar een woonbestemming. Het verlenen van de bestemmingswijziging en omgevingsvergunning kan, ten behoeve van koper als een ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst worden opgenomen.

- Er kan desgewenst ook afzonderlijk geboden worden op uitsluitend het woonperceel met toebehoren (zonder de grasland percelen); zo'n bieding betreft dan de percelen K-110 (met een oppervlakte van 4.415 m<sup>2</sup>) en K-144 (gedeeltelijk) met een oppervlakte van ca. 1.035 m<sup>2</sup> (moet nog nader worden uitgemeten door het Kadaster); zie voor genoemde percelen en oppervlakten de kadastrale plattegrond op de laatste pagina.
- Er kan desgewenst ook afzonderlijk geboden worden op de graslandpercelen K-150 (met een oppervlakte van 8.085 m<sup>2</sup>) en K-111 (gedeeltelijk) met een oppervlakte van ca. 6.005 m<sup>2</sup> (moet nog nader worden uitgemeten door het Kadaster). Zie voor genoemde percelen de kadastrale plattegrond op de laatste pagina). Op deze percelen mag niet gebouwd worden.
- Er kan ook op het woonperceel met alle percelen grasland geboden worden (de totale oppervlakte van circa 19.484 m<sup>2</sup>. De vraagprijs van € 900.000,- k.k. is op deze biedingsmogelijkheid gebaseerd. Zie de kadastrale plattegrond op de laatste pagina.
- In de koopovereenkomst zal een vrijwaring worden opgenomen t.b.v. de verkoper m.b.t. het bouwjaar- en de bouwaard van de woning en eventueel hiermee verband houdend materiaalgebruik zoals asbest en lood en de verdere technische staat van de woning. Tevens zal er een vrijwaring voor bodem- en grondwaterverontreiniging worden opgenomen en een vrijwaring omdat de verkopers de woning niet zelf hebben bewoond en derhalve mogelijk niet met alle details bekend zijn.





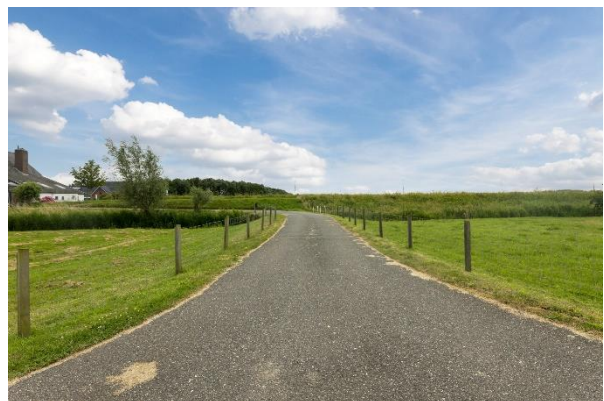








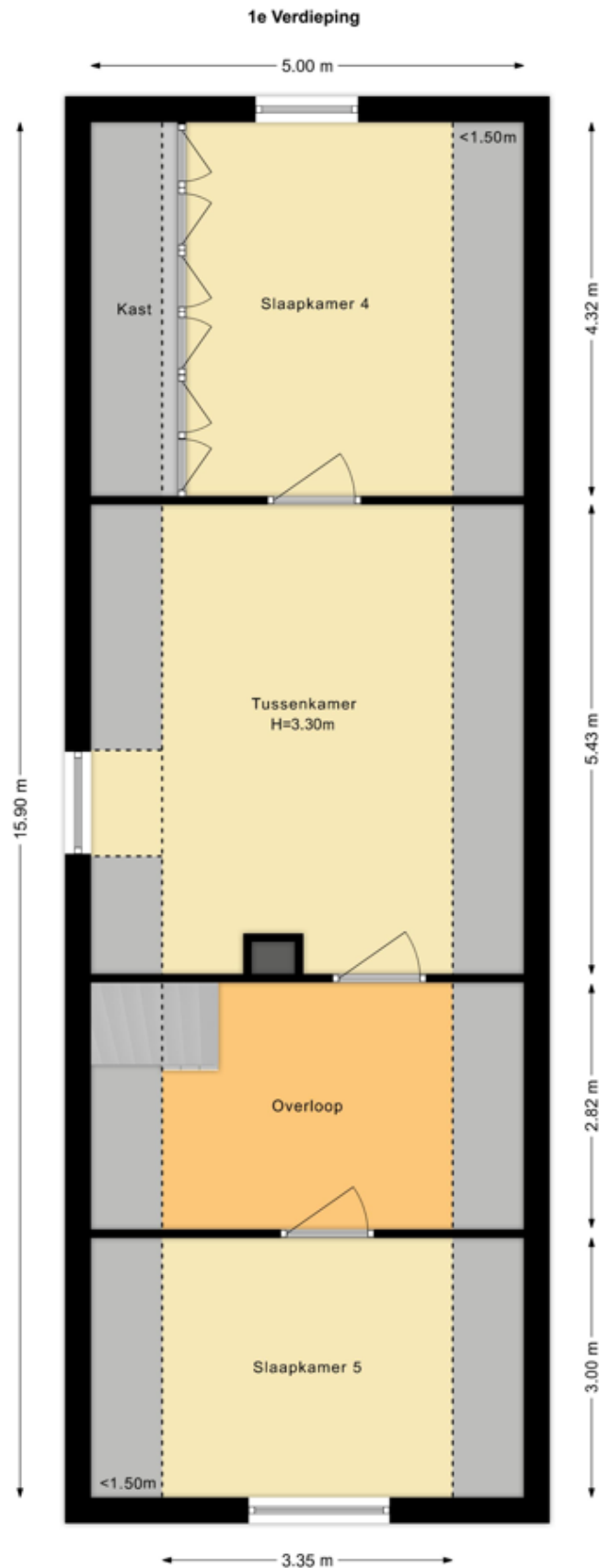




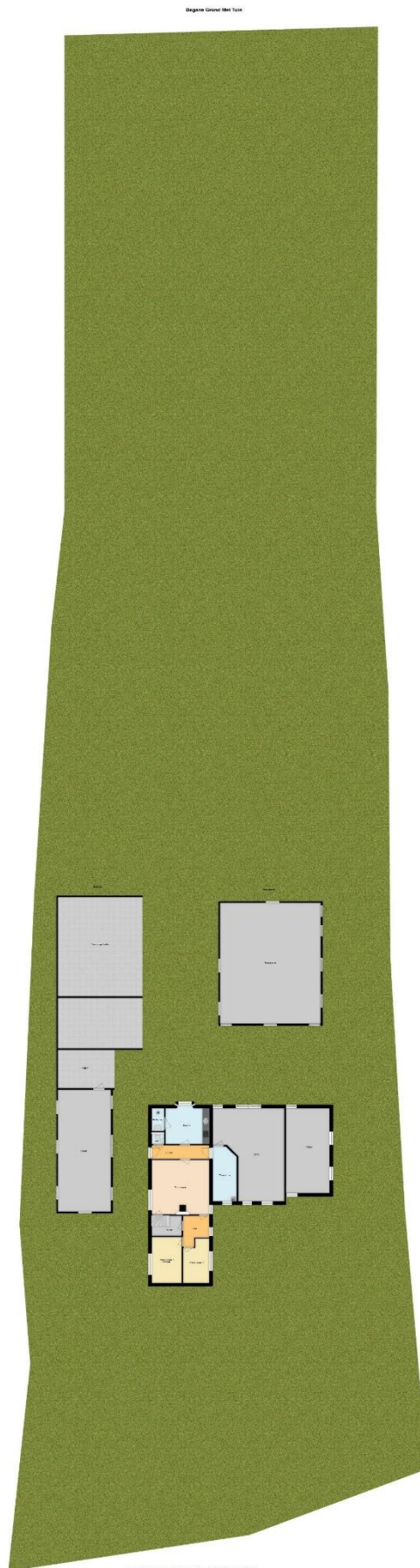
Begane Grond



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

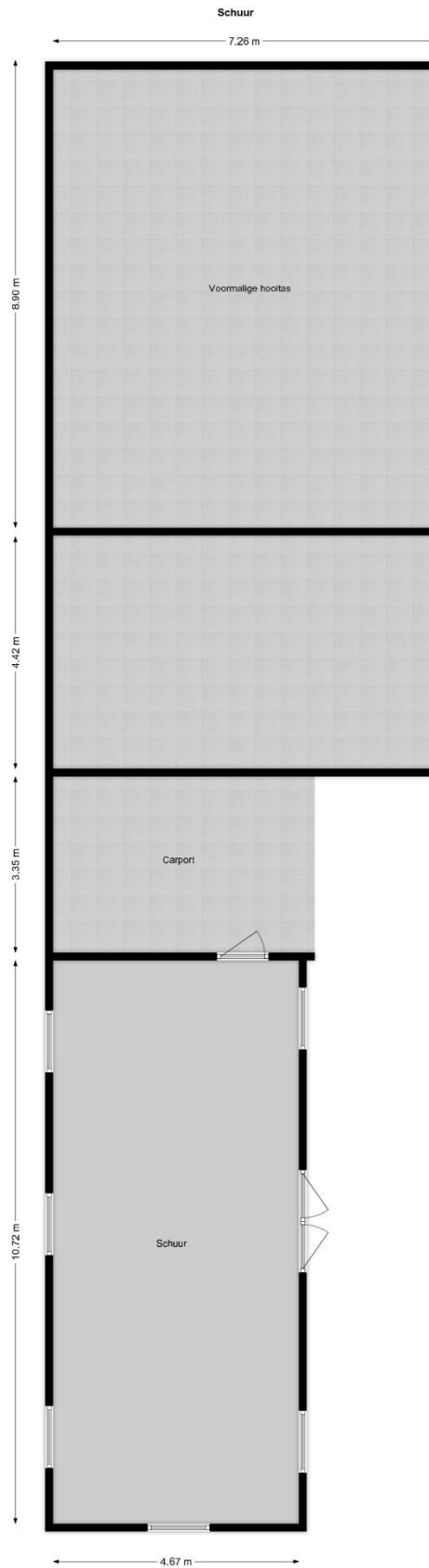


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

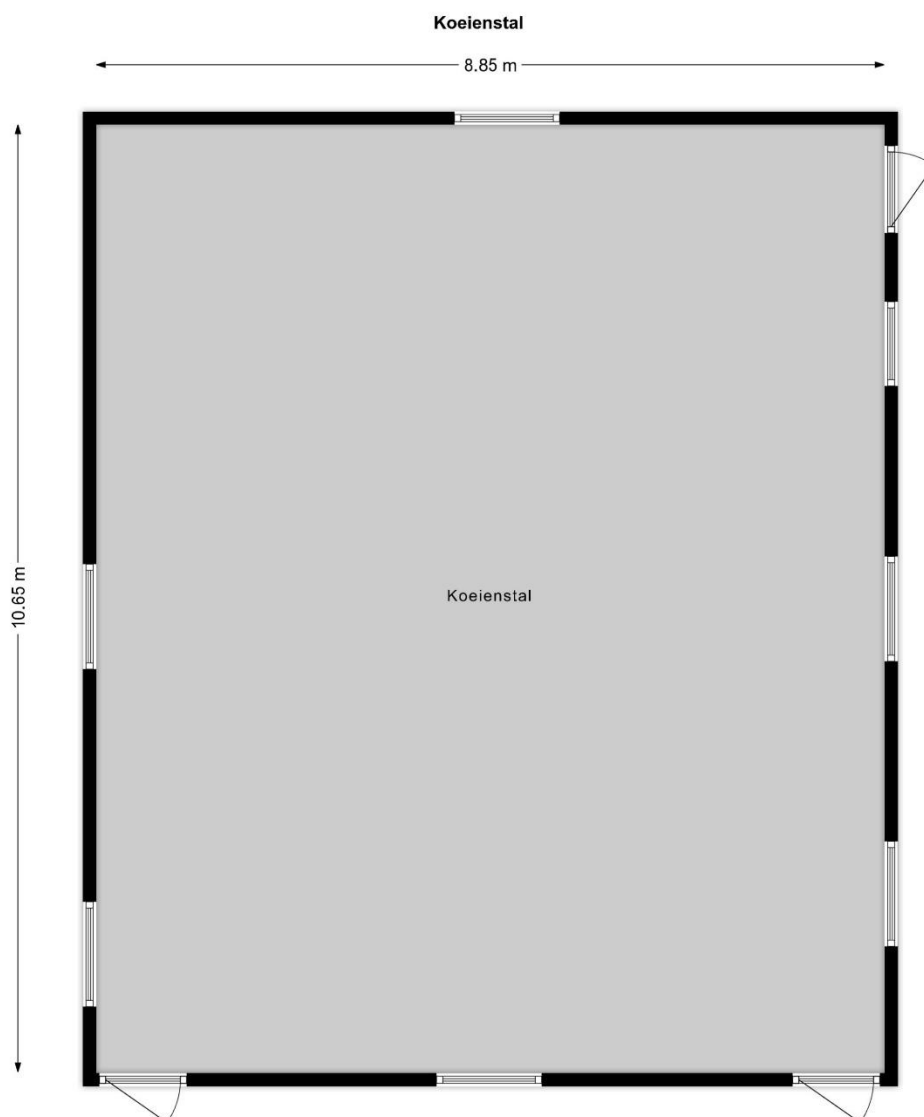


Degeus Grond 164 Tuin

Deur afsluiten: dit systeem kan informatie bevatten  
Pictogrammen voor meer informatie



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



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

Kadastrale kaart te verkopen percelen (groen)



De gegeven informatie 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 aanbod of om in onderhandeling te treden.