



### 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 daarom om te slopen en nieuw te bouwen. De gemeente Maassluis heeft zich m.b.t. het woonperceel positief opgesteld over een wijziging van de agrarische woonbestemming naar een bouwkaavel met burgerwoonbestemming. Er kan afzonderlijk geboden worden op de bouwkaavel van ca. 5.315 m<sup>2</sup> en op de percelen grasland met een oppervlakte van ca. 14.376 m<sup>2</sup>.

**Vraagprijs bouwkaavel: € 940.000,- k.k.**

|                      |                        |                                                   |                            |                        |                        |
|----------------------|------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
| <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 om te bieden (zonder grasland)</b> | <b>5.315 m<sup>2</sup></b> | <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 zuidbuurtkant 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 geraamde kosten die hiermee gemoeid zijn bedragen circa € 75.000,- excl. BTW (excl. kosten van eventueel door de gemeente te verlangen vervolgonderzoeken).**
- De bestemming van het woonobject is op dit moment agrarisch. De gemeente Maassluis heeft zich, voor wat betreft de thans agrarische woning, positief opgesteld m.b.t. een wijziging naar een burgerwoonbestemming. De formele wijzigingsprocedure daarvoor moet door de koper doorlopen gaan worden bij de gemeente Maassluis. De onherroepelijke toestemming tot het verkrijgen van de omgevingsvergunning kan,

ten behoeve van koper, als een ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst worden opgenomen.

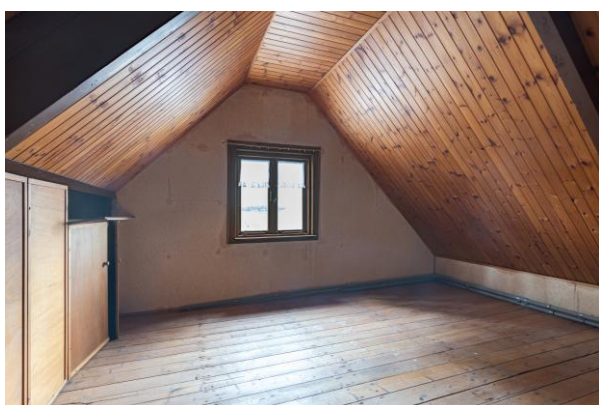
- **Een door u uit te brengen bod heeft betrekking op de in de plattegrond (zie de laatste pagina) aangegeven percelen met oppervlakten van resp. 4.415- en ca. 900 m<sup>2</sup> (totaal ca. 5.315 m<sup>2</sup>) met een vraagprijs van € 940.000,- k.k.**
- Desgewenst kan er ook afzonderlijk of aanvullend geboden worden op de naast- en achterliggende graslandpercelen met een resp. oppervlakten van 8.085- en ca. 6.291 m<sup>2</sup> (totaal ca. 14.376 m<sup>2</sup>). Zie voor deze percelen eveneens de kadastrale plattegrond op de laatste pagina van de verkoopinformatie.
- Op het grasland mag niet gebouwd worden.
- Door Bóhtlingk Architecten uit Maasland is, een studie verricht naar de nieuwe bebouwingsmogelijkheden van het huidige woonperceel na sloop van de huidige bebouwing. Zowel deze studie d.d. 26 maart 2025 als het antwoord daarop van de gemeente Maassluis zijn voor bezichtigers van de locatie beschikbaar.
- In de koopovereenkomst zal t.b.v. verkoper een vrijwaring worden opgenomen i.v.m. 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 alsmede een vrijwaring i.v.m. met niet zelfbewoning omdat de verkopers de woning gedurende lange tijd niet zelf hebben bewoond en daarom niet met alle details van het object bekend zijn.



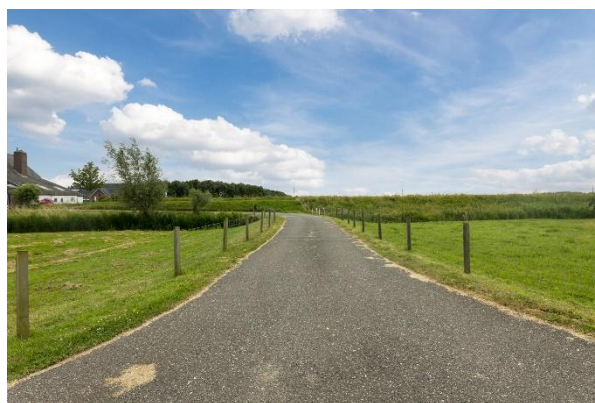






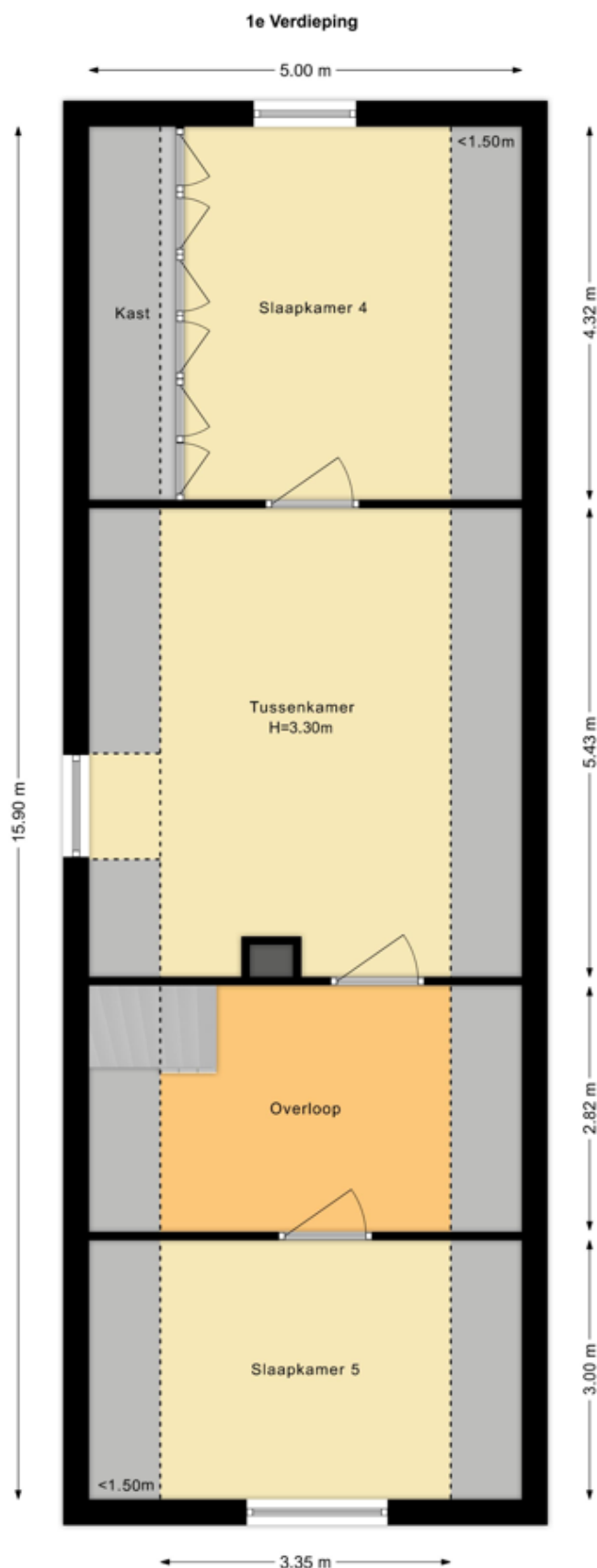




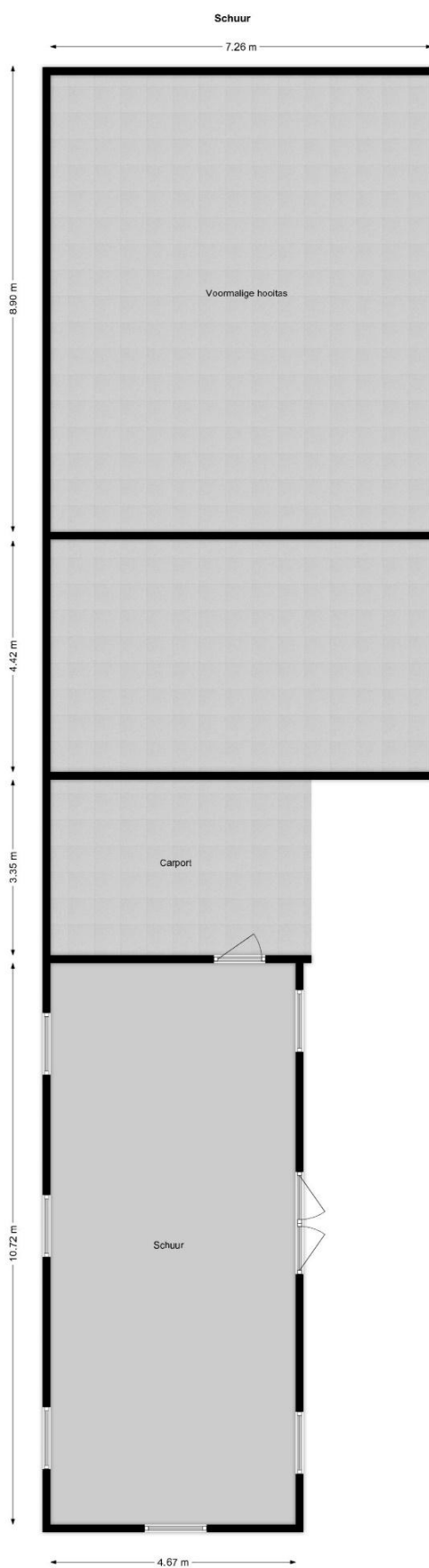




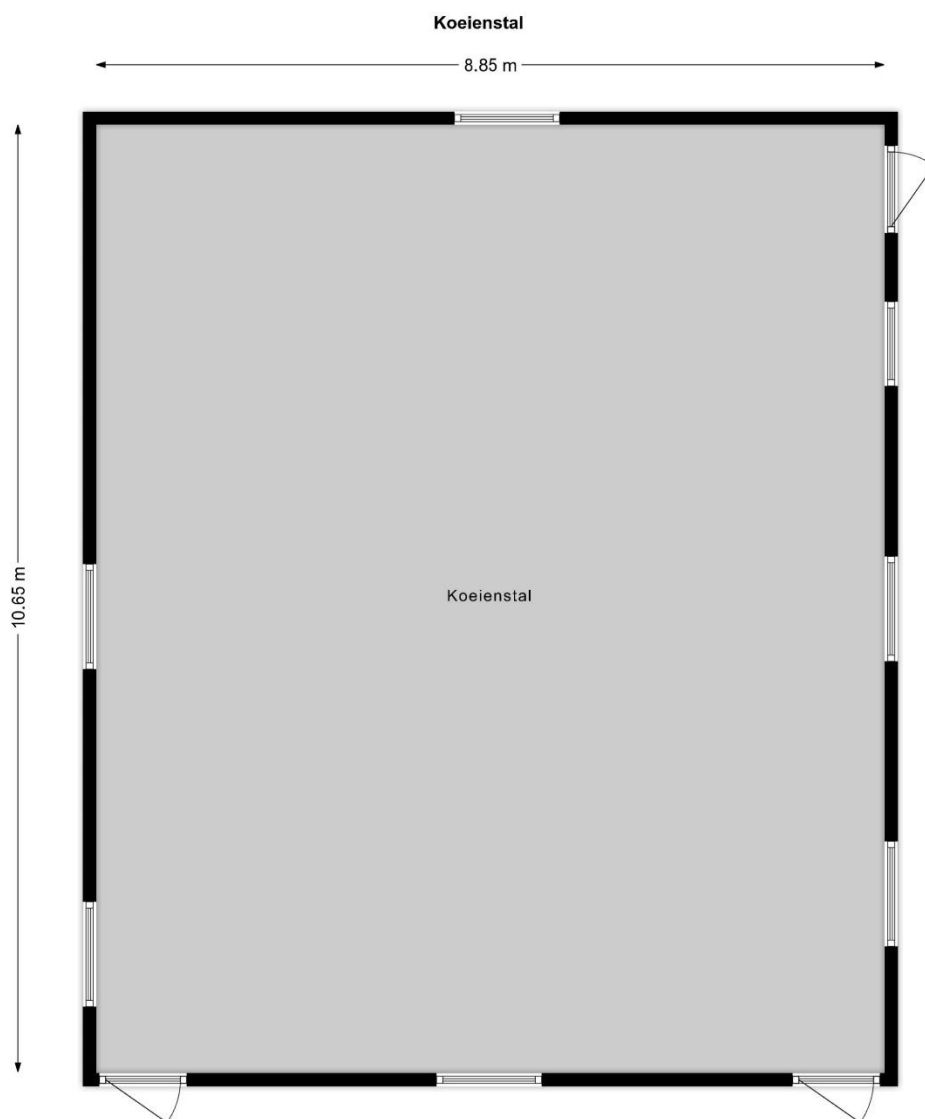
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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



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 bouwkavel (blauw): ca. 5.315 m<sup>2</sup>.  
Kadastrale kaart grasland (groen): totaal ca. 14.376 m<sup>2</sup>.



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.