



RIJKSMONUMENTAAL HERENHUIS
NOORDVLIET 8 MAASSLUIS



MONUMENTAAL THUIS

Aan de mooiste gracht van Maassluis staat een rijksmonumentaal herenhuis waarin historie en eigentijdse luxe elkaar versterken. Noordvliet 8 is met vakmanschap en visie onder architectuur van Hans van der Zande herbouwd en tot in detail verfijnd. Het resultaat is een royale stadswoning met allure, waarin ruimte, rust en stijl samenkomen.

Achter de klassieke gevel onthult zich een woonhuis waar monumentale waarde is behouden en hedendaags comfort vanzelfsprekend is. Wonen, werken en ontspannen vloeien hier moeiteloos in elkaar over – op een plek die niet alleen kwaliteit ademt, maar ook een bijzonder thuis biedt in het historische hart van Maassluis.

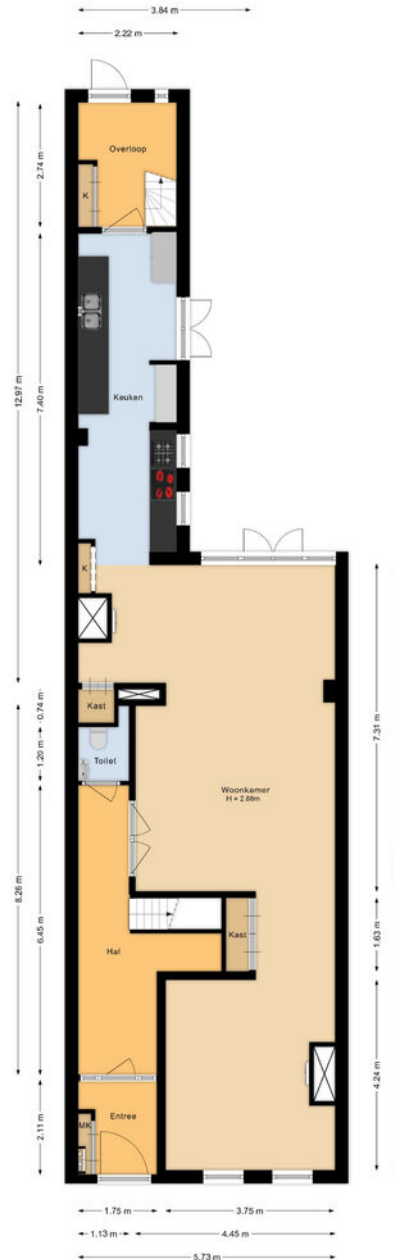




WONEN MET COMFORT

Het pand heeft het karakter van een klassiek grachtenpand en het comfort van een luxe boetiekhotel. De sfeer is warm en verfijnd, met hoge plafonds, een visgraatvloer, vloeiende overgangen en stijlvolle afwerkingen. Vloerverwarming op alle verdiepingen en vier gashaarden zorgen voor behaaglijkheid in de winter; een geïntegreerd aircosysteem op de slaapverdieping biedt verkoeling in de zomer. De elektrische installatie is volledig gemoderniseerd en voorzien van krachtstroom. De fundering is geïnjecteerd en toekomstbestendig.

BEGANE GROND





DE TOUR

Aan de grachtzijde ligt de sfeervolle woonkamer met uitzicht op het water. De ruimte is rijk gedetailleerd met smaakvolle behangsels, een visgraatvloer en dubbele openslaande deuren naar de tuin. De centrale hal met imposante trappartij verbindt alle verdiepingen en vormt het stijlvolle hart van de woning.







DE KEUKEN ALS HART

De handgemaakte keuken is voorzien van een klassiek AGA-fornuis en hoogwaardige apparatuur, en grenst direct aan de op het zuiden gelegen stadstuin. Hier wordt dagelijks geleefd, gekookt en genoten. De bijkeuken met achterdeur en trap naar de wasruimte maakt het geheel praktisch en compleet. Buiten nodigt de mediterrane sfeer uit tot lange zomeravonden in eigen tuin.





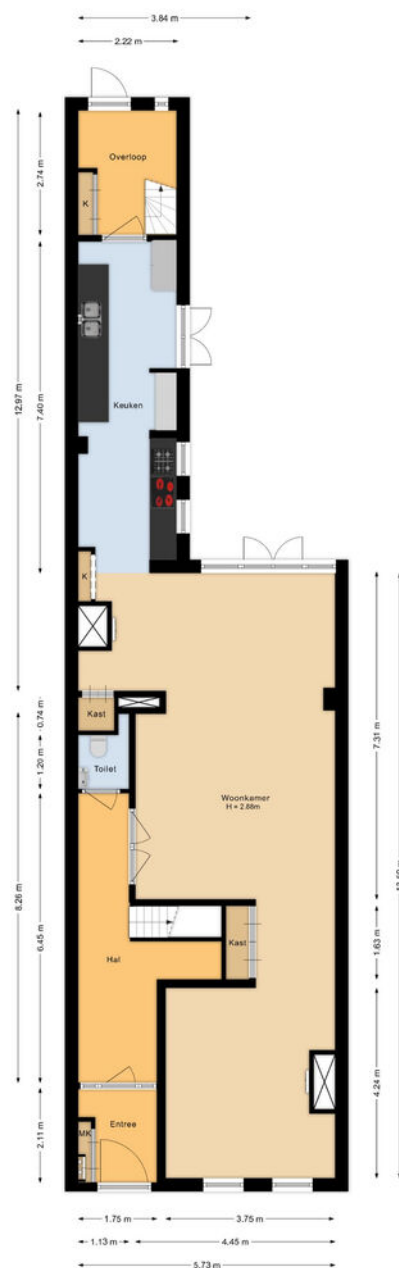


NAAR BOVEN

Op de eerste verdieping strekt de hoofdslaapkamer zich uit over de volle breedte van het pand. Aan de achterzijde ligt een royaal dakterras. De suite beschikt over een walk-through closet, een badkamer met dubbele douche, ligbad, stoomcabine en een glazen pui die de ruimte met licht vult. Aan de achterzijde bevindt zich tevens de wasruimte met doorgang naar de bijkeuken.



EERSTE VERDIEPING





« De hoofdslaapkamer strekt zich uit over de volle breedte van het pand »









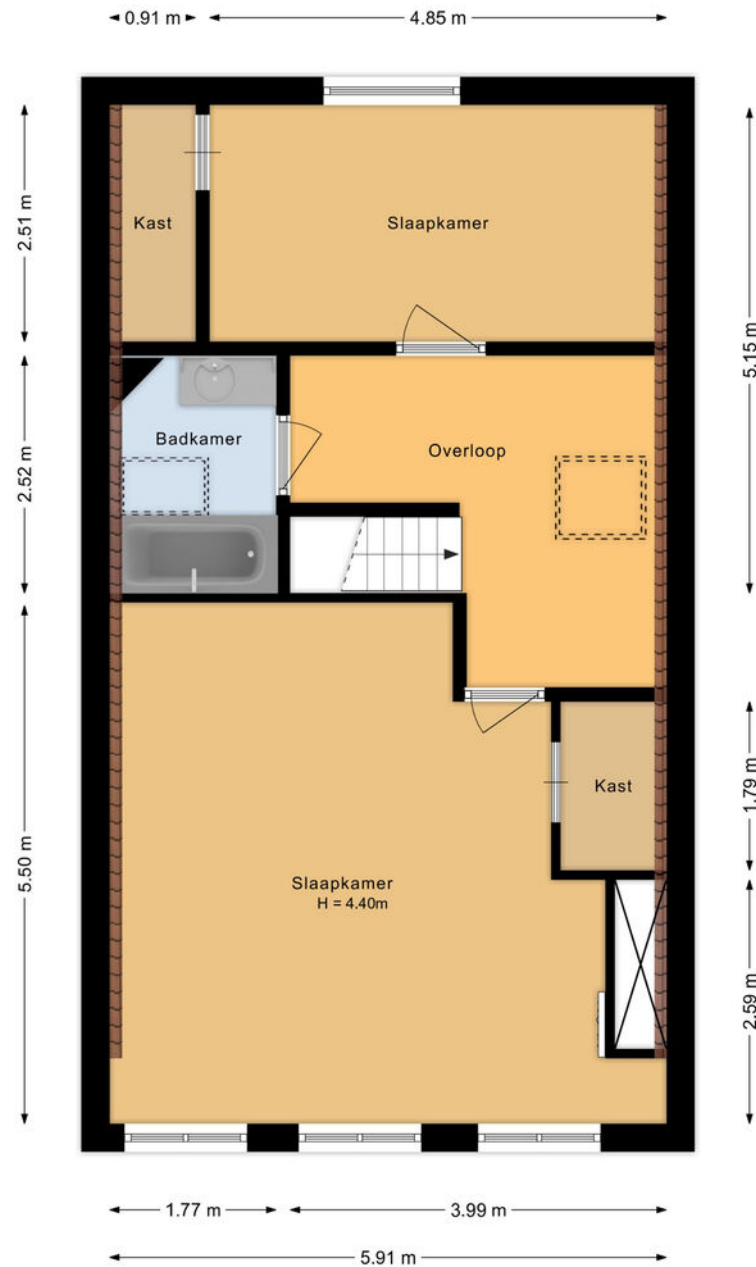


TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping herbergt twee volwaardige slaapkamers, beide voorzien van vloerverwarming en parket. De voorste kamer heeft een indrukwekkende kapconstructie en een plafondhoogte van 4,40 meter. De achterkamer kijkt uit op de stadstuin. Een tweede badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel maakt de verdieping compleet.



TWEEDE VERDIEPING





« Twee volwaardige slaapkamers en
één badkamer »





BUITENLEVEN

De zonnige stadstuin op het zuiden is ingericht met mediterrane flair: groen, beschut en toegankelijk via een achterom. Achterin bevindt zich een stenen berging met elektra. De tuin vormt een intiem verlengstuk van de woning – een plek voor ontspanning en samenzijn.









LOCATIE

De ligging aan de Noordvliet is bijzonder: aan het water, in het historische centrum van Maassluis, op loopafstand van winkels, horeca, scholen en openbaar vervoer. Via de gracht vaar je zo naar Midden-Delfland. Rotterdam, Delft en Den Haag zijn snel bereikbaar via de A20 of het metrostation.

GOOD TO KNOW

BESTEMMING

De bestemming 'Gemengd - 1' biedt ruimte voor wonen in combinatie met dienstverlening, detailhandel of kleinschalige horeca (categorie 1b) op de begane grond. Daarmee is het pand uitermate geschikt voor ondernemers die wonen en werken willen combineren zonder in te leveren op kwaliteit.

DOELGROEP

Noordvliet 8 is bij uitstek geschikt voor mensen die waarde hechten aan kwaliteit, sfeer en historie. Denk aan stellen of gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, rust en karakter, maar de verbinding met de stad niet willen missen. Voor actieve vijftigplussers of zestigers die hun kinderen uit huis hebben en op zoek zijn naar comfort zonder in te leveren op beleving, is dit een aantrekkelijk alternatief voor een appartement of penthouse. Ook ondernemers en zelfstandig professionals vinden hier een uitstekende basis: de indeling, bestemming en ligging maken dit pand geschikt voor wonen én werken. Voor wie zoekt naar een pand met verhaal – en oog heeft voor architectuur, duurzaamheid en woonplezier – is Noordvliet 8 een adres om serieus te overwegen.

10 REDENEN WAAROM JE DIT RIJKSMONUMENT ZOU MOETEN KOPEN

1. Authentieke en luxe afwerking
2. Historische charme gecombineerd met modern comfort
3. Centrale ligging in het historische centrum van Maassluis
4. Zonnige stadstuin op het zuiden
5. In perfecte staat door zorgvuldige restauratie
6. Luxe keuken met AGA-fornuis
7. Royale slaapkamers en badkamers
8. Gelegen aan het mooiste stukje van de Noordvliet
9. Directe verbinding met de Randstad
10. Financiële tegemoetkoming bij onderhoud rijksmonument

RIJKSMONUMENT

Noordvliet 8 is een beschermd rijksmonument. Veel is mogelijk, mits met zorg en respect voor het karakter van het pand. Klein onderhoud is vrij toegestaan; voor structurele aanpassingen is een vergunning vereist. Actieve bewoning is een belangrijke vorm van behoud en wordt ondersteund door landelijke regelingen.

BOUWKUNDIG ONDERZOEK EN VERDUURZAMINGSADVIES

Om geïnteresseerden optimaal te informeren, is een bouwkundig rapport beschikbaar dat helder inzicht geeft in de technische staat van het pand. Daarnaast is een Verduurzamingslabel® opgesteld, met een scenario om het energielabel D te verbeteren naar A, inclusief investeringsindicatie. Daarmee wordt duidelijk welke stappen mogelijk zijn om het wooncomfort te verhogen zonder afbreuk te doen aan het monumentale karakter.

FINANCIERING EN SUBSIDIE

Voor de aankoop, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten bestaan aantrekkelijke regelingen via het Nationaal Restauratiefonds. De Restauratiefondshypotheek biedt tot € 300.000 laagrentende financiering (1,5%) voor instandhouding van bouwkundige onderdelen. Aanvullend is een Verduurzamingslening tot € 100.000 mogelijk. Particuliere eigenaren kunnen gebruikmaken van de Subsidie Woonhuismonumenten, met een vergoeding tot 38% van de restauratiekosten tot € 70.000. Let op: financiering en subsidie kunnen niet gelijktijdig voor hetzelfde onderdeel worden benut. Meer informatie: www.monumenten.nl / www.restauratiefonds.nl



KADASTALE KAART



LIGGING



SITUATIE



GEGEVENS

Vraagprijs	Kijk op redres.nl
Bouwjaar	1800
Bestemming	Woonruimte
Kadaster	Maassluis
Oppervlak perceel	180 m ²
Gebruiksoppervlak wonen	237 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	12 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2
Parkeren	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen

© 2022, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend en

de prospectus maakt geen deel uit van de koopovereenkomst en is derhalve geen contractstuk. Ouderdomsclausule van toepassing tenzij anders vermeld. Gunning voor-behouden aan eigenaars.



MONUMENTENPORTAAL (NMp)

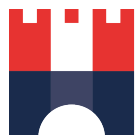
Het **Nationaal Monumenten portaal** (NMp) is een initiatief van de Nationale Monumentenorganisatie (NMo) en zet in op het online toegankelijk maken van monumenten voor het publiek. Het NMp brengt monumentenaanbod en -vraag samen op één plek. Het NMp beoogt daarmee de monumentenmarktplaats van Nederland te worden. Het is de plek waar iedereen, altijd terecht kan voor het vinden van:

- Monumenten die te koop of te huur zijn
- Overnachtings-, en evenementenlocaties in monumenten
- Activiteiten in en rondom monumenten en
- Praktische tips voor eigenaren

Om dit bijzonder initiatief mogelijk te maken heeft Redres de afgelopen jaren actief bijgedragen aan de ontwikkeling van het platform. Redres is als Bouwkunstmakelaar de allereerste door de Nationale Monumenten organisatie geselecteerde **NMo-Monumentenmakelaar** die haar aanbod publiceert op de website van NMp.

Op deze manier kunnen wij ons naast onze specifieke - zeer goed bezochte - website van Redres nog beter onderscheiden als dé erfgoed- en monumentenmakelaar van Nederland.

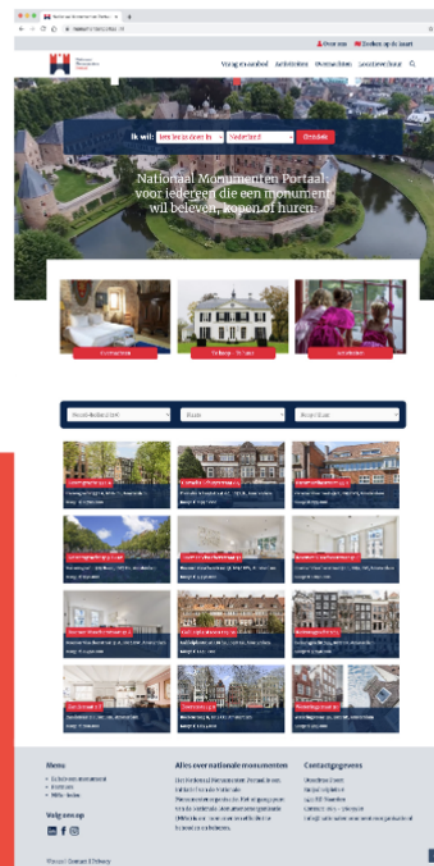
nationaalmonumentenportaal.nl



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale Monumentenorganisatie
Utrechtse Poort
Rijksdamplein 6
1411 RD Naarden

085 - 7603580
info@nationaalemonumentenorganisatie.nl

Welkom op het Nationaal Monumenten Portaal

De Nationale Monumentenorganisatie (NMo) heeft het Nationaal Monumenten Portaal (www.monumentenportaal.nl) in het leven geroepen omdat monumenten beleefd moeten worden en blijven. Op het Monumentenportaal tref je honderden monumenten aan waarin je kunt wonen, logeren, eten, vergaderen, die je kunt bezoeken, waar je omheen kunt wandelen en fietsen, waar kinderen zich kunnen uitleven en waar je de stilte kan opzoeken. Daarnaast kun je monumenten bekijken die te koop of te huur staan.

Het Monumentenportaal wordt maandelijks bezocht door duizenden bezoekers die op zoek zijn naar een monument om te kopen, huren of beleven.

Beleef monumenten het hele jaar door!
www.monumentenportaal.nl

REGELINGEN RESTAURATIE EN ONDERHOUD RIJKSMONUMENTEN

In Nederland zijn circa 62.000 gebouwen met de status 'rijksmonument'. Ongeveer de helft van deze gebouwde rijksmonumenten (31.548) behoort tot de categorie 'woningen en woningbouwcomplexen', gevolgd door de categorie 'boerderijen, molens en bedrijven' (9.921) en 'kastelen, landhuizen en parken' (5.585). (data Erfgoedmonitor 2020) Voor oude panden die zijn opgenomen in het rijksmonumentenregister zijn er vanuit rijksregelingen tegemoetkomingen mogelijk in de vorm van subsidies of laagrentende leningen. Het zijn rijksregelingen voor de kosten die bijdragen aan de instandhouding van de monumentale onderdelen van een rijksmonument.

Eigenaren van woonhuizen met de status van rijksmonument kunnen de onderhouds- en restauratiekosten financieren met een laagrentende lening bij het Nationaal Restauratiefonds of een met subsidie die verstrekt wordt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Informeer welke regeling voor u het aantrekkelijkst is.

- **Woonhuissubsidie:** De woonhuissubsidie bedraagt 38% van de subsidiabele instandhoudingskosten. Jaarlijks kan tussen 1 maart en 30 april een aanvraag worden gedaan voor de Subsidie Woonhuismonumenten. Deze subsidie vervangt de vroegere fiscale regeling voor aftrek van monumenten. Met de subsidie kunnen eigenaren onderhoud deels financieren, zoals bijvoorbeeld schilderwerk, goten en regenpijpen repareren, dakherstel, voegen repareren, kozijnen herstellen en de fundering repareren. Welke kosten dat precies zijn staat in de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Eigenaren kunnen elk jaar na afloop van het onderhoud subsidie aanvragen. bouwwaarde. Per jaar is dat 0,5%.

- **Laagrentende lening:** De Restauratiefonds-hypotheek is een annuïteitenlening met een lage rente. De hoogte van de hypotheek wordt onder meer bepaald door de onderhoudskosten aan uw rijksmonument.
- **Subsidie voor overige rijksmonumenten.** Staat uw object met een andere beschrijving dan die van woonhuis in het rijksmonumentenregister, bijvoorbeeld als molen, boerderij, kasteel of landhuis, dan is er de Instandhoudingssubsidie. Met deze subsidie financiert u een gedeelte van het onderhoud van uw monument. Het gaat hierbij om sober en doelmatig onderhoud, op basis van een instandhoudingsplan, over een periode van 6 jaar. Het maximum te ontvangen totale subsidiebedrag is 3% van de herbouwwaarde.

"Woonhuis: rijksmonument of zelfstandig onderdeel dat in oorsprong is vervaardigd voor bewoning of dat voor meer dan de helft van het oppervlakte voor bewoning in gebruik is. Met dien verstande dat niet als woonhuis wordt aangemerkt een gebouw dat deel uitmaakt van een geregistreerd museum, een kerkgebouw, kasteel, paleis, hoofdhuis van ene buitenplaats, landhuis, gebouw van liefdadigheid, molen, gemaal, agrarisch gebouw of watertoren."



Woonhuissubsidie

De subsidie voor rijksmonumenten met een woonfunctie

In het kort



Van **1 maart tot en met 30 april** kunnen particuliere eigenaren van rijksmonumenten met woonfunctie jaarlijks een aanvraag indienen voor de woonhuissubsidie via het **portaal** van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Wat heeft u nodig?

De aanvraag dient u digitaal in en daarvoor heeft u **Digi-D** nodig.



Gespecificeerde facturen waarop het jaar van uitvoering van de werkzaamheden is vermeld.



Maak altijd **foto's van vóór en na** de werkzaamheden.



Als de **totale kosten** hoger zijn dan € 70.000,- vraag dan voor de start van de werkzaamheden eerst een **inspectierapport** aan.



Subsidiabele onderhoudskosten

Op cultureelerfgoed.nl leest u wat subsidiabel is, hieronder een aantal voorbeelden:

1 Dak

Dakbedekking, goten, hemelwaterafvoeren

2 Gevel

Metsel- en voegwerk, pleisterwerk, natuursteen

3 Fundering en constructie

Fundering- en grondwerk

4 Kozijnen

Ramen, deuren en glaswerk

5 Constructies

Hout- metaal- en betonwerk, incl. stut- en sloopwerk

6 Binneninrichting

Monumentaal interieur; plafonds, trappen

7 Schilderwerk

8 Terrein en Beplanting

Monumentale groenaanleg, hekwerk



9 Overige

Adviseurs; bouwtechnisch, constructief, bouwhistorisch, kleuronderzoek

Voor welke eigenaren?

- Particuliere eigenaar
- NSW-aandeelhouders



van de **instandhoudingskosten** van monumentale onderdelen wordt gesubsidieerd.

Hulpmiddelen



Samenvatting Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten



Checklist Woonhuissubsidie

Wilt u meer weten?

Op onze **website** vindt u meer informatie.





SCAN DE QR CODE



CONTACT

Redres de Bouwkunstmakelaar is gevestigd in de charmante torenkamer van de rijksmonumentale villa Ostwalt in Hilversum. Deze prachtige eclectische villa ontworpen in Art Nouveaustijl met chalet-invloeden werd in 1898 gebouwd in opdracht van de Amsterdamse zakenman Ostwalt. Ook de tuinaanleg is bijzonder fraai en ontworpen door de bekende tuinarchitect H. Copijn.

Villa Ostwalt is gelegen in de wijk "Trompenberg", één van de eerste villaparken die gebouwd werd in Hilversum. Kortom, dit prachtige Rijksmonument is de ideale huisvesting voor dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!



team redres.

erfgoed - bouwkunst - vintage - architectuur

Villa Ostwalt
Witte Kruislaan 6
1217 AP HILVERSUM

T +31 (0)35-647 08 78
E info@redres.nl
W www.redres.nl

© 2025, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Bouwkunstmakelaar maart 2019 van toepassing.

redres • de bouwkunstmakelaar





VERWONDEREN



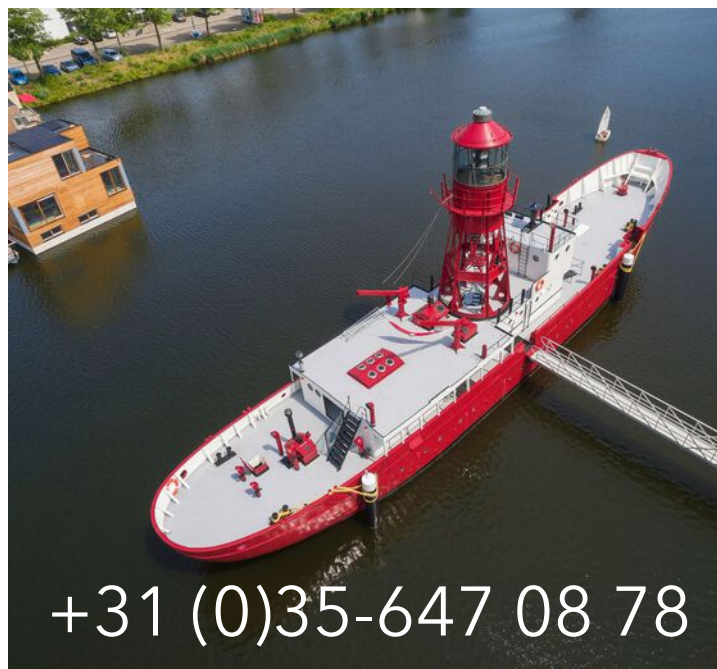
VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



redres • de bouwkunstmakelaar / 
/erigoed / vintage architectuur / design