

**melior**  
adviseren met gevoel

hypotheken  
verzekeringen  
makelaardij



Stel je vraag via Whatsapp



Vraagprijs

€ 489.000 k.k.

## Ruys de Beerenbrouckstraat 12

Naaldwijk

Deze fijne tussenwoning combineert ruimte, licht en comfort. Dankzij de uitgebouwde woonkamer is er op de begane grond veel leefruimte, terwijl de tuin van maar liefst 15 meter diep altijd wel een zonnig plekje biedt. Het geheel is netjes onderhouden en voorzien van energielabel B!

- Ruime en lichte woonkamer
- Open keuken
- 3 slaapkamers
- Parkeren op eigen terrein
- Zonnige tuin op het NO
- Oplevering: in overleg, indc. maart '26

**melior**  
adviseren met gevoel

hypotheken  
verzekeringen  
makelaardij

### De Lier

Hoofdstraat 107, 2678 CH  
0174-540654  
makelaardij@melior.nl

### 's-Gravenzande

Langestraat 96, 2691 BJ  
0174-540654  
makelaardij@melior.nl





## Ruys de Beerenbrouckstraat 12 Naaldwijk

### Indeling:

#### Begane grond

U komt binnen in de hal met toilet, meterkast en trapopgang. Vanuit hier loopt u de ruime woonkamer in, die dankzij de uitbouw verrassend groot en licht is. De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een koel-vriescombinatie, combimagnetron, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de tuin. De woonkamer, keuken en hal zijn voorzien van vloerverwarming.

#### Eerste verdieping

Op de eerste etage vindt u twee ruime slaapkamers, desgewenst is een derde slaapkamer eenvoudig te realiseren. De badkamer is modern ingericht en beschikt over een ruime inloopdouche, een zwevend tweede toilet en een wastafelmeubel.

#### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede etage met een overloop waar de cv-ketel hangt en de aansluiting voor de wasmachine aanwezig is. Hier vindt u ook de derde slaapkamer, voorzien van een dakraam. Via een luik met vlizotrap bereikt u de praktische vliering voor extra opslag.

#### Tuin

De achtertuin van ca. 15 meter diep is een groot pluspunt van deze woning. Hier is altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden en er is volop ruimte voor een loungehoek, speelplek of groenstrook. Aan de voorzijde is er op eigen terrein een parkeerplaats en er zijn 8 zonnepanelen geplaatst.

Deze uitgebouwde tussenwoning biedt verrassend veel ruimte en een diepe tuin. Met energielabel B, een uitgebouwde woonkamer, drie slaapkamers en een moderne badkamer is dit een zeer complete woning. De ligging in een rustige en kindvriendelijke buurt maakt het plaatje compleet. Plan snel een bezichtiging en ontdek of dit uw nieuwe thuis wordt!





## Kenmerken

### Algemeen

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Bouwjaar            | 1987               |
| Kadastrale gegevens | Naaldwijk, H, 1261 |

### Inhoud

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Eigen grond / erfpacht | eigen grond                      |
| Perceeloppervlakte     | 167 m <sup>2</sup>               |
| Woonoppervlakte        | 103 m <sup>2</sup>               |
| Inhoud                 | 313 m <sup>3</sup>               |
| Aantal kamers          | 4                                |
| Aantal slaapkamers     | 3                                |
| Aanvaarding            | in overleg, indicatie maart 2026 |

### Tuin

|         |                   |
|---------|-------------------|
| Ligging | noordoost         |
| Grootte | 74 m <sup>2</sup> |

### Installaties

|                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| Verwarming              | c.v.-ketel                      |
| Warm water              | c.v.-ketel                      |
| Elektrische installatie | 7 groepen met aardlekschakelaar |
| Bouwjaar cv-ketel       | 2007                            |

### Isolatie

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Isolatie van de vloer | aanwezig          |
| Isolatie van de muren | aanwezig          |
| Isolatie van het dak  | aanwezig          |
| Isolatie van het glas | geheel dubbelglas |

### Overige zaken

|                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Openbaar vervoer               | op loopafstand                      |
| Parkeergelegenheid             | openbaar parkeren, op eigen terrein |
| Scholen                        | op loop,-fietsafstand               |
| Winkels                        | op loop,-fietsafstand               |
| Woz-waarde (peildatum 1-1-'24) | € 436.000,00                        |

### Diverse kosten

|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| Onroerend zaakbelasting | € 321,00 per jaar           |
| Rioolrechten            | € 278,83 per jaar           |
| Afvalstoffenheffing     | € 332,52 per jaar           |
| Waterschapsbelastingen  | € 574,00 per jaar           |
| Verbruik elektra        | 1418 kWh per jaar           |
| Teruglevering           | 1483 kWh per jaar           |
| Verbruik gas            | 916 m <sup>3</sup> per jaar |

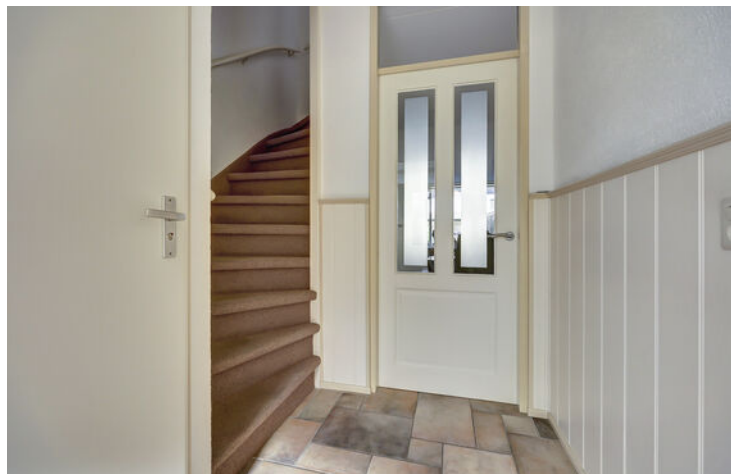
|               |            |
|---------------|------------|
| Energie label | B          |
| geldig tot    | 25-10-2029 |





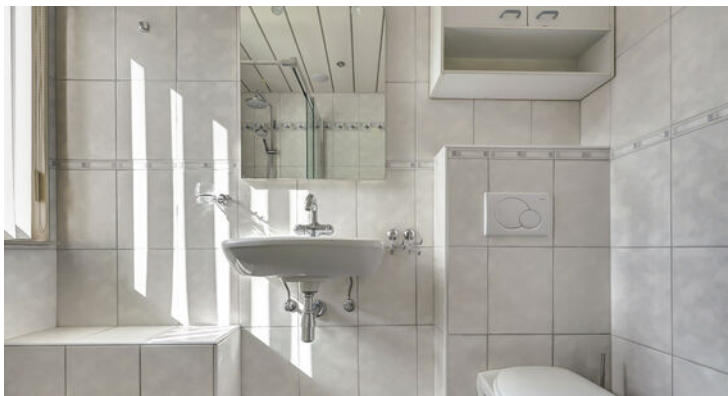
**Woonkamer**





**Entree, toilet en keuken**





## Bijzonderheden

- Uitgebouwde woonkamer met veel leefruimte
- Diepe achtertuin van ca. 15 meter
- Energielabel B, dus comfortabel en energiezuinig
- Drie slaapkamers verdeeld over eerste en tweede verdieping
- Parkeren op eigen terrein

**De volgende clause(s) is/zijn van toepassing voor deze woning;**

- Ouderdomsclause
- Asbestclause
- Clause toelichting gebruiksooppervlakte

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden.





**Slaapkamers 1e en 2e verdieping**





## Lijst van zaken

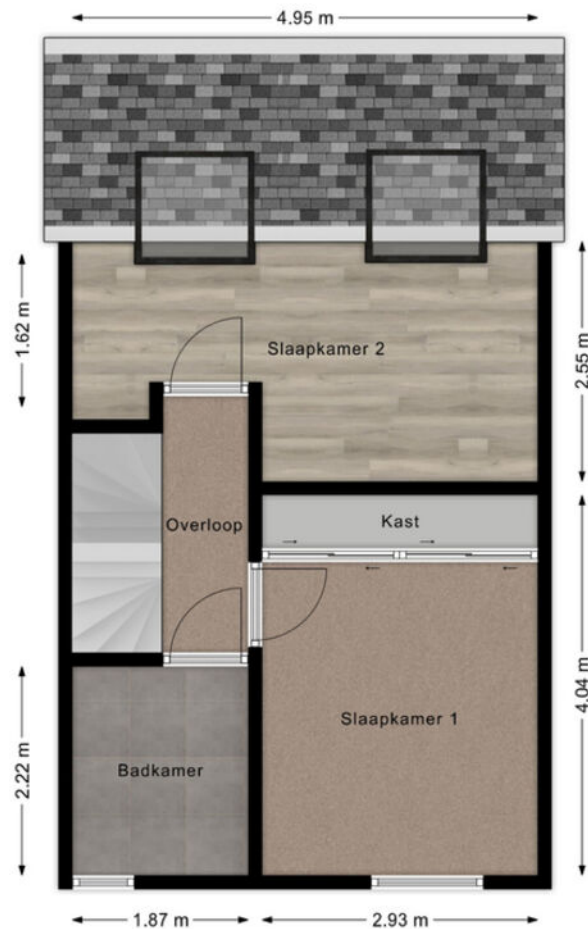
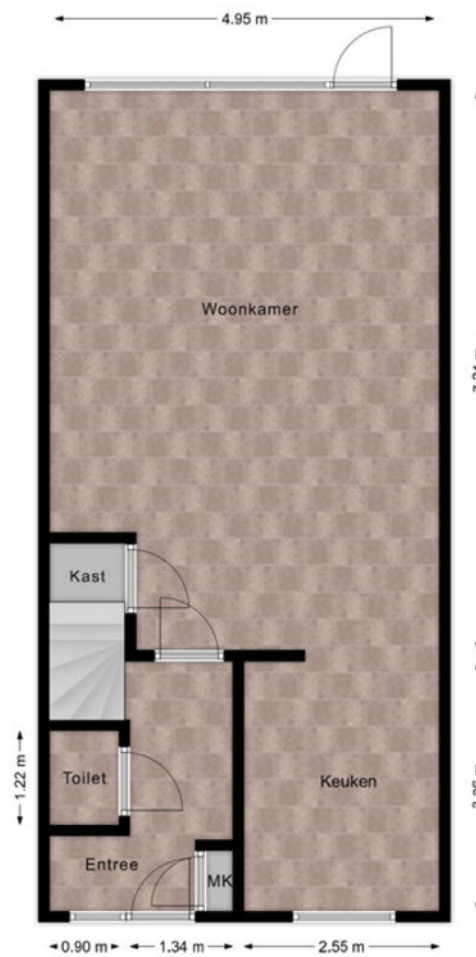
### Blijft achter

Tuinaanleg/bestrating/beplanting  
 Buitenverlichting  
 Tuinhuis/buitenberging  
 Voet droogmolen  
 Rookmelders  
 Zonwering buiten (zonnekap elektrisch)  
 Gordijnrails en gordijnen  
 Vitrages en rolgordijnen  
 Plavuizen  
 Vloerbedekking en vinyl  
 Combiketel  
 CV met toebehoren, zoals radiatoren en thermostaat  
 Mechanische ventilatie  
 Radiator afwerking, bv. ombouw  
 Keukenblok met bovenkasten  
 Gaskookplaat  
 Combi-magnetron  
 Afzuigkap  
 Vaatwasser  
 Koel-vrieskast  
 Kasten  
 Wastafel met accessoires, Toiletaccessoires en Badkamer  
 accessoires (vloerverwarming badkamer = defect)  
 Veiligheidsschakelaar wasmachine en waterslot wasmachine  
 8 zonnepanelen

### Gaat mee

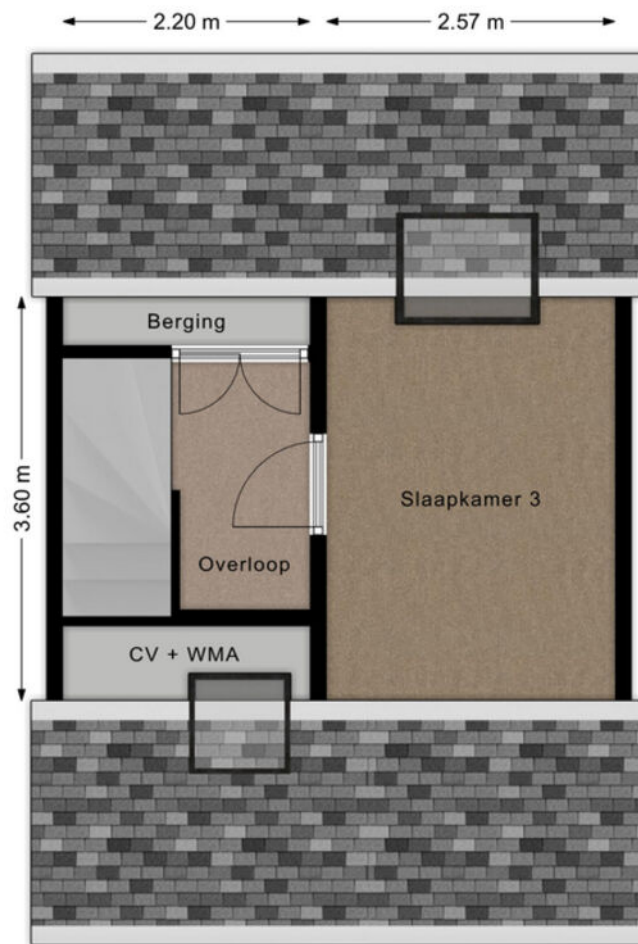
Volières  
 Opbouwverlichting  
 Spiegels  
 Wasmachine





**Begane grond & eerste verdieping**





# Zolder & kadastrale kaart





## Actieve terugkoppeling van je persoonlijke makelaar

Wij zijn **helemaal thuis** in de omgeving van het Westland en Maassluis. Een **betrokken** makelaar met meer dan 25 jaar ervaring en vestigingen in 's-Gravenzande en De Lier. **melior** is een makelaar die de beste aanpak heeft voor de verkoop van jouw woning. Wij zijn een groot voorstander van een persoonlijke benadering bij het gehele verkooptraject. Een ervaren makelaar, die

creatief is in de verkoop, zakelijk in de afspraken, maar het gevoel zeker niet uit het oog verliest. We snappen dat het verkooptraject van je woning spannend kan zijn en emotie met zich mee kan brengen. We zorgen voor een actieve terugkoppeling over de stand van zaken, een peptalk als de verkoop minder snel verloopt en vooral een luisterend oor!

## Een uitleg op het gemak doorgenomen met onze adviseurs

Is een **hypotheek afsluiten moeilijk?** Niet als je de goede uitleg krijgt! Wij vinden het heel belangrijk dat je begrijpt welke keuzes je kan maken. En daar hoort een goede uitleg bij. **melior** helpt je stap voor stap door het hypotheekproces heen. Dus, heb je geen verstand van financiële zaken? Even bij ons binnen lopen is genoeg! Onze adviseurs nemen de tijd om het duidelijk aan jou uit te leggen. Daarna gaan we voor je op zoek naar de geldverstrekker die het beste aanbod voor je heeft. We zorgen ervoor dat alles netjes geregeld wordt, precies zoals we het hebben besproken.



**Het team van melior staat voor je klaar!**





## Over ons

### Ervaar het gemak van alles onder 1 dak!

Makelaardij, hypotheek en verzekeringen hebben alles met elkaar te maken. Fijn als je voor elk advies gewoon bij één aanspreekpunt terecht kunt. Een team dat de tijd voor je neemt en waarbij je niet alles zelf online hoeft te regelen. Zo'n team zijn we bij melior. Wij kunnen namelijk als geen ander je totale financiële plaatje inzichtelijk maken. Bij melior hebben we alles onder 1 dak, waardoor snel handelen mogelijk is. Maar het hóeft natuurlijk niet, we zijn je net zo graag van dienst als je ons inschakelt voor een van onze expertises.

### Adviseren met gevoel!

Bij het verkopen van een woning, het adviseren van een hypotheek of het samenstellen van een verzekeringspakket hoort een professionele, zakelijke en onafhankelijke blik. Wij beseffen echter heel goed dat dergelijke stappen spannend zijn en emotie met zich meebrengen. We vinden het belangrijk om je ook op dat punt goed te ondersteunen. Op tijd een

bericht over de stand van zaken, een peptalk als de verkoop minder snel verloopt en vooral een luisterend oor. Wij adviseren met gevoel!

melior is sinds 1999 actief als makelaar en vanaf 2002 als hypotheek- en verzekeringsadviseur. Dit doen we met passie! Als we ergens bij melior trots op zijn, is het wel onze tevreden klanten. Daar werken we ook elke dag hard voor. Onze medewerkers wonen in het Westland en Maassluis, waardoor we een grote betrokkenheid voelen bij deze omgeving. Daarom zal je onze sponsoring met regelmaat tegenkomen bij sportverenigingen, koren en evenementen.



### De Lier

Hoofdstraat 107, 2678 CH  
0174-540654  
makelaardij@melior.nl



### 's-Gravenzande

Langestraat 96, 2691 BJ  
0174-540654  
makelaardij@melior.nl



hypotheek  
verzekeringen  
makelaardij