

**melior**  
adviseren met gevoel

hypotheken  
verzekeringen  
makelaardij



Stel je vraag via Whatsapp



## Viool 33

### De Lier

Welkom aan de Viool 33 in De Lier, een uitgebouwde hoekwoning met een verrassend ruime en zonnige tuin. Dankzij het royale perceel van 212 m<sup>2</sup> en de gunstige hoekligging geniet je hier van extra veel buitenruimte en privacy.

- Uitgebouwde hoekwoning
- Lichte en ruime woonkamer
- Moderne badkamer
- 4 Slaapkamers
- Zonnige tuin met overkapping
- Oplevering: per 2 april 2026

Vraagprijs

€ 525.000 k.k.

**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





## Viool 33 De Lier

Welkom aan de Viool 33 in De Lier, een uitgebouwde hoekwoning met een verrassend ruime en zonnige tuin. Dankzij het royale perceel van 212 m<sup>2</sup> en de gunstige hoekligging geniet je hier van extra veel buitenruimte en privacy.

De entree met hal biedt toegang tot het moderne toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de ruime, uitgebouwde woonkamer. Deze is licht en sfeervol dankzij het extra zijraam en de elektrische haard. De open keuken aan de voorzijde is modern ingericht en voorzien van een fornuis met oven en 6-pits gaskookplaat, afzuigkap en voldoende kastruimte.

Via de praktische hal aan de achterzijde is de zonnige tuin direct bereikbaar. Een plek met volop mogelijkheden om te relaxen, te barbecueën of met vrienden te genieten onder de sfeervolle overkapping. Achter in de tuin staan bovendien twee praktische bergingen, ideaal voor fietsen of tuingereedschap.

De eerste verdieping biedt drie slaapkamers en een moderne badkamer.

De twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken over elektrische, zonwerende rolluiken, waarvan één slaapkamer ook een vaste kastenwand heeft. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens ruim en licht. De badkamer is geheel betegeld en v.v. een dubbele wastafel, een douchecabine, een zwevend toilet, een designradiator en de wasmachineaansluiting.

De zolderverdieping is verrassend ruim: hier bevindt zich een vierde slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde en veel bergruimte achter de knieschotten. Ook deze kamer is v.v. elektrische, zonwerende rolluiken. Verder vind je op deze verdieping de opstelling van de cv-combiketel (Remeha Avanta, 2020), de mv-unit en omvormer van de zonnepanelen. Aan de voorzijde is er nog een extra berging.





## Kenmerken

### Algemeen

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Bouwjaar            | 1989             |
| Kadastrale gegevens | DE LIER, B, 2236 |

### Inhoud

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Eigen grond / erfpacht | eigen grond        |
| Perceeloppervlakte     | 212 m <sup>2</sup> |
| Woonoppervlakte        | 121 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                 | 422 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers          | 5                  |
| Aantal slaapkamers     | 4                  |
| Aanvaarding            | per 2 april 2026   |

### Tuin

|         |                   |
|---------|-------------------|
| Ligging | noord             |
| Grootte | 82 m <sup>2</sup> |

### Installaties

|                         |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| Verwarming              | c.v.-ketel                                       |
| Warm water              | c.v.-ketel                                       |
| Elektrische installatie | 8 groepen en een pv groep, met aardlekschakelaar |
| Bouwjaar cv-ketel       | 2020                                             |

### Isolatie

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Isolatie van de vloer | aanwezig              |
| Isolatie van de muren | aanwezig              |
| Isolatie van het dak  | aanwezig              |
| Isolatie van het glas | dubbelglas, HR++ glas |

### Overige zaken

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Openbaar vervoer              | op loopafstand        |
| Parkeergelegenheid            | openbaar parkeren     |
| Scholen                       | op loop- fietsafstand |
| Winkels                       | op loopafstand        |
| Woz-waarde(peildatum 1-1-'24) | € 496.000,00          |

### Diverse kosten

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Onroerend zaakbelasting | € 367,00 per jaar |
| Rioolrechten            | € 288,55 per jaar |
| Afvalstoffenheffing     | € 332,52 per jaar |
| Waterschapsbelastingen  | € 590,02 per jaar |

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Verbruik elektra      | 1608 kWh per jaar           |
| Teruglevering elektra | 1902 kWh per jaar           |
| Verbruik gas          | 591 m <sup>3</sup> per jaar |

|              |            |
|--------------|------------|
| Energielabel | A          |
| geldig tot   | 22-10-2035 |





**Woonkamer**





**Entree/hal, toilet en keuken**



## Bijzonderheden

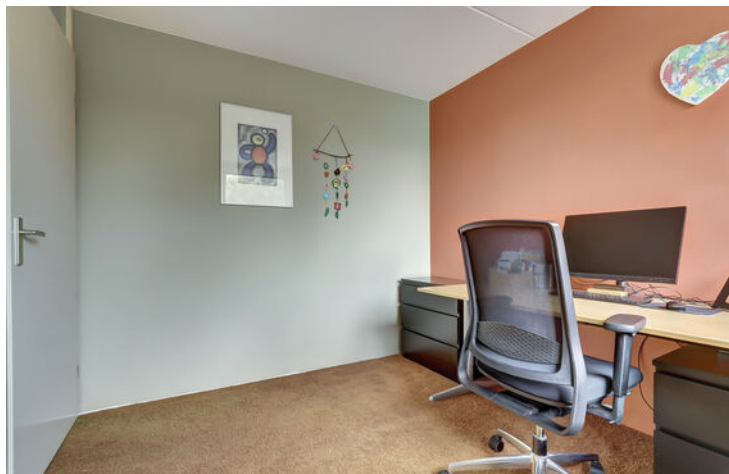
De woonkamer is 3 meter uitgebouwd in 2000.  
De kunststof dakkapel is geplaatst in 2017. Deze is onderhoudsvrij, met keralite zijpanelen en HR-glas. V.v. horren.  
De eerste etage is eveneens v.v. HR -glas en horren.  
Er is een kunststof voor- en achterdeur. Ook de de deur van 1 van de bergingen is in 2021 vernieuwd (hout).  
In 2022 zijn de gevels gereinigd en geïmpregneerd  
Op de begane grond is de woning v.v. HR++ glas en bovendien zijn er in 2022 zonnepanelen geplaatst (8 stuks)

**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 verdieping**





## Lijst van zaken

### Blijft achter

tuinaanleg, bestrating, beplanting en buitenverlichting  
 buitenberging, klomphok, ijzeren stelling in schuur  
 voet van droogmolen  
 vlaggenmast, of vlaggenmasthouder  
 (voor deur)bel  
 rookmelders  
 rolluiken/zonwering buiten  
 zonwering binnen  
 vliegenhorren, losse horren en rolhorren  
 gordijnrails  
 gordijnen boven ouderslaapkamer  
 rolgordijnen  
 vloerbedekking  
 combiketel  
 cv met toebehoren, zoals radiatoren en thermostaat  
 mechanische ventilatie/luchtbehandeling  
 elektrische kachels  
 radiator afwerking, bv. ombouw  
 keukenblok met bovenkasten en apparatuur; gaskookplaat, oven,  
 keukenaccessoires en afzuigkap  
 inbouwkast slaapkamer  
 losse boeken- en legplanken in schuur en trapkast  
 spiegels  
 wastafels met accessoires toiletaccessoires  
 zonnepanelen, 8 stuks

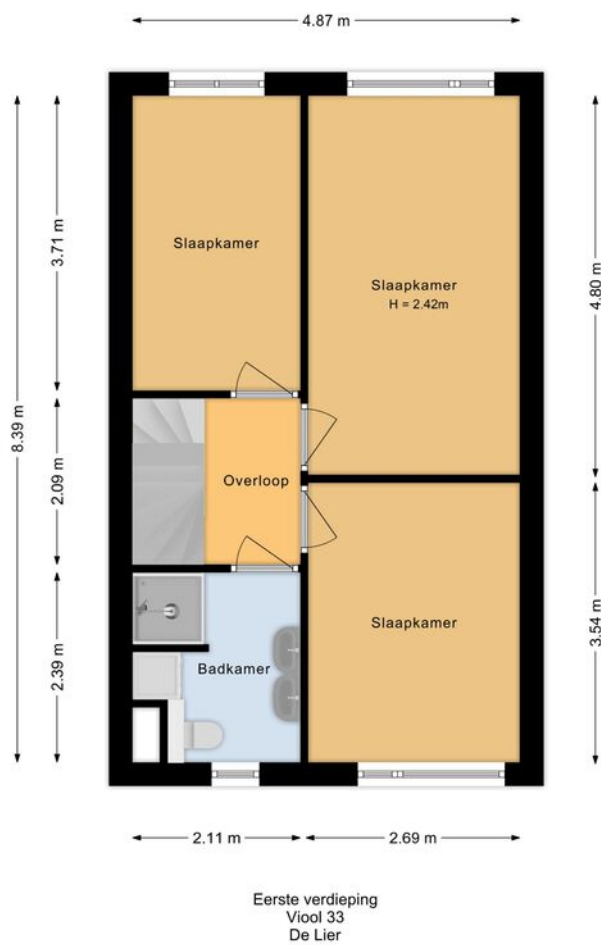
### Gaat mee

gordijnen boven (behalve ouderslaapkamer)  
 magnetron  
 koel-vrieskast  
 opbouwverlichting (losse hanglampen en plafonnières)  
 losse boeken- en legplanken overig  
 wasmachine en droger

### Ter overname

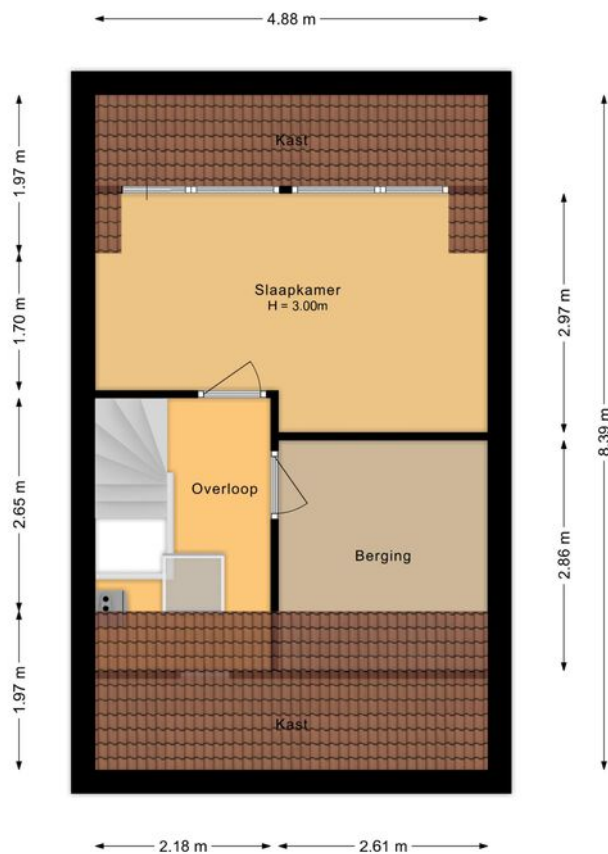
gordijnen begane grond





# Begane grond & eerste verdieping





Tweede verdieping  
Viool 33  
De Lier



# 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

**melior**  
adviseren met gevoel

hypotheek  
verzekeringen  
makelaardij