



## **Stadsmolen 54, 3146 CC Maassluis**

**Vraagprijs € 475.000,00 kosten koper**

# Omschrijving

## Stadsmolen 54, 3146 CC Maassluis

Wonen op een fijne plek waar rust, ruimte en een prettige woonomgeving samenkomen? Deze tussenwoning, gelegen naast de hoek, ligt in een groene en kindvriendelijke buurt van Maassluis waar je je meteen thuis voelt. In de directe omgeving vind je speelgelegenheden, scholen, winkels en het openbaar vervoer, terwijl ook uitvalswegen en het gezellige centrum van Maassluis binnen handbereik zijn. Een ideale combinatie van comfortabel wonen en alles dichtbij. De woning zelf verrast met een ruime voortuin die uitnodigt tot een zonnig zitje aan de straatzijde en een diepe achtertuin waar privacy en sfeer centraal staan, compleet met een berging en een fraaie overkapping. Binnen is het licht en verzorgd, met een prettige woonkamer die dankzij de grote schuifpui naadloos overgaat in de tuin en een open keuken die van alle gemakken is voorzien. Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers te vinden, waarbij de royale hoofdslaapkamer desgewenst weer kan worden opgesplitst en de luxe badkamer, die onder andere is uitgerust met een ligbad. De zolder biedt volop mogelijkheden voor wie extra ruimte zoekt, of dat nu een werkplek, hobbyruimte of extra slaapkamer is. Met onder andere vloerverwarming, airconditioning, kunststof kozijnen met HR++ glas en een nette afwerking is dit een woning waar je zonder zorgen kunt gaan genieten van alles wat de omgeving en het huis te bieden hebben.

### INDELING

Vanaf de straat is er via twee treden toegang tot de ruime voortuin. Deze is volledig bestraat en biedt genoeg ruimte voor een gezellig zitje. Er is een speelse afscheiding gemaakt, met enerzijds een lage schutting, aan de andere zijde, halfhoge geschilderde palen en langs de straat is er een mooie plantenbak geplaatst met beplanting.

### BEGANE GROND

Binnenkomst in de entreehal die toegang geeft tot de woonkamer, de gestoffeerde trap naar de 1e verdieping, de meterkast en het grotendeels betegelde toilet, dat is uitgerust met een zwevend toilet en een fonteintje. In de hal zijn de wanden gestuukt, ligt er achter de voordeur een schoonloopmat en is de vloer verder voorzien van PVC, dat drempelloos is doorgetrokken naar de woonkamer.

De woonkamer heeft een zithoek die is gesitueerd aan de achterzijde en in het verlengde, richting de open keuken, is er plaats voor een eethoek. Onder de trap bevindt zich een trapkast, er hangt airconditioning en er is een grote schuifpui naar de achtertuin. Ook hier zijn de wanden gestuukt en is het wandje tussen de hal en keuken een leuk detail doordat het is afgewerkt met houten panelen.

De keuken is opgesteld in een hoek en beschikt over bovenkasten met verlichting en diverse inbouwapparatuur. Zo is er een koel-/vriescombinatie, een combi stoomoven, een vaatwasser, een kookplaat en een afzuigkap aanwezig. Het aanrechtblad loopt mooi over naar de achterwand en hierin is een stenen spoelbak geplaatst.

De achtertuin is aangelegd in dezelfde stijl als de voortuin en heeft uitsparingen in de tegels, waarin olijfbomen zijn geplant. Ook hier is er een afscheiding van zowel een schutting als houten palen, waardoor voor en achter een mooi geheel vormen. Achterin de tuin staat een grote houten overkapping met verlichting en er is een achteruitgang. De stenen berging zit vast aan de woning en is voorzien van verlichting en elektra.

### 1E VERDIEPING

Na de trapopgang is de overloop bereikbaar. Deze geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de gestoffeerde trap naar de 2e verdieping. De wanden zijn hier gestuukt en de vloer is voorzien van laminaat. Dit alles loopt mooi door naar de twee aanwezige slaapkamers.

De eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en de hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde. Deze is zeer ruim, doordat er van twee kamers één is gemaakt. Indien gewenst kan deze kamer weer opgesplitst worden. Daarnaast is deze kamer ook voorzien van airconditioning.

De grotendeels betegelde badkamer is compleet uitgerust met een inloepdouche, een ligbad met een handdouche, een zwevend toilet en een wastafelmeubel met daarboven een spiegel met verlichting. Tevens is er ook een te openen raampje aanwezig, die zorgt voor de nodige natuurlijke ventilatie.

## 2E VERDIEPING

Deze verdieping is een open ruimte die geheel naar wens gebruikt kan worden. In de schuine kap zijn aan 1 zijde twee dakramen geplaatst, die zijn voorzien van zonwering. Aan de andere zijde is er onder de schuine kap een vaste kast gemaakt met schuifdeuren en aan weerszijde van het trapgat bevindt zich de opstelling van de Cv-ketel en de wasmachine aansluiting.

## BIJZONDERHEDEN

- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas 1 (2024)
- Grotendeels voorzien van insectenhorren
- De hal en de woonkamer zijn voorzien van vloerverwarming
- De voor- en achtergevel zijn gereinigd en geïmpregneerd
- In de tuin is een lichtplan aanwezig
- Woonkamer en slaapkamer voorzien van airconditioning
- Cv-ketel (2021)
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1985
- Energielabel C
- Oplevering in overleg

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Prins NVM Makelaars streeft ernaar de informatie op haar website / brochures en andere uitingen zo actueel en nauwkeurig mogelijk weer te geven. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan

### Move.nl Dossier

Wanneer u bij ons een bezichtiging heeft ingepland, krijgt u toegang tot het Move.nl bezichtigingsdossier van de woning.

### Woonoppervlakte

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, adviseren wij deze zelf na te meten. De (kandidaat)koper(s) zullen, indien gewenst, daartoe in de gelegenheid gesteld worden op een passend moment teneinde teleurstellingen en schade te voorkomen.

### Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 30 jaar zal er standaard in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen.

### Notariskeuze en kosten

In principe ligt de notariskeuze bij de koper. Het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster moet door

de verkoper betaald worden. Zijn de kosten voor deze doorhaling hoger dan € 400,- inclusief BTW dan wordt het meerdere bij de koper in rekening gebracht. Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 20 kilometer van de verkochte onroerende zaak dan zijn de eventuele kosten die de notaris berekent voor een eventuele verkoopvolmacht en legalisatie hiervan ten behoeve van de verkoper voor rekening van de koper.

#### Getekende koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

#### Gunning

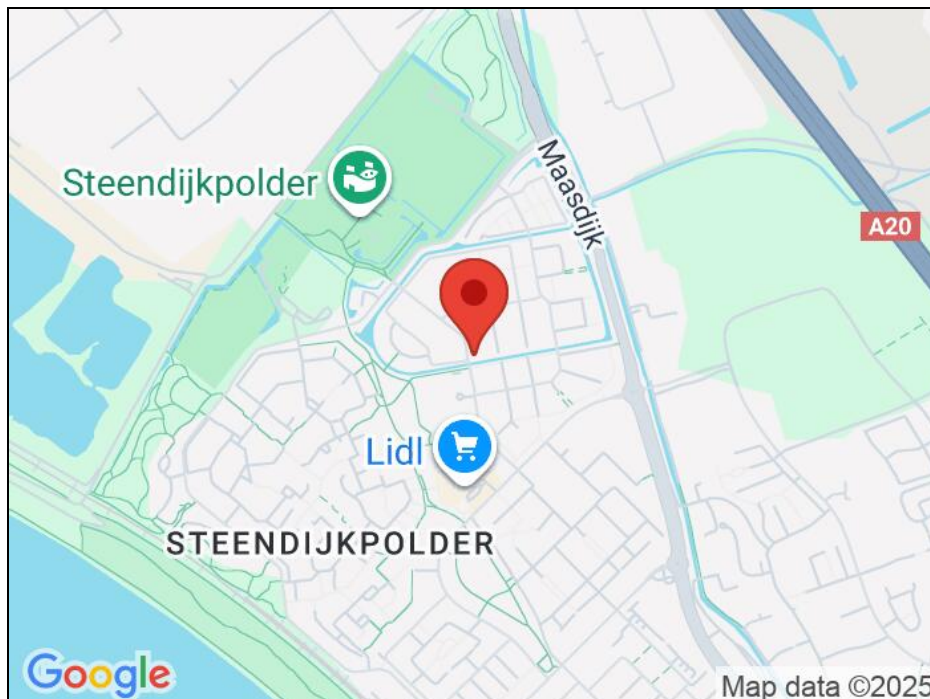
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

## Kenmerken

|                                 |                                                                                |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 475.000,00 kosten koper                                                    |
| Soort                           | : Woonhuis                                                                     |
| Type woning                     | : Tussenwoning                                                                 |
| Aantal kamers                   | : 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)                                             |
| Inhoud woning                   | : 409 m <sup>3</sup>                                                           |
| Perceel oppervlakte             | : 121 m <sup>2</sup>                                                           |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 107 m <sup>2</sup>                                                           |
| Soort woning                    | : Eengezinswoning                                                              |
| Bouwjaar                        | : 1985                                                                         |
| Ligging                         | : In woonwijk                                                                  |
| Tuin                            | : Achtertuin, voortuin                                                         |
| Hoofdtuin                       | : Achtertuin 59 m <sup>2</sup>                                                 |
| Garage                          | : Geen garage                                                                  |
| Energielabel                    | : C                                                                            |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel                                                                   |
| Isolatie                        | : HR-glas, HR++ glas                                                           |
| Voorzieningen                   | : Mechanische ventilatie, Airconditioning, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel |
| C.V.-ketel                      | : Vaillant Ecotec (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)                 |

## Locatie

Stadsmolen 54  
3146 CC MAASSLUIS



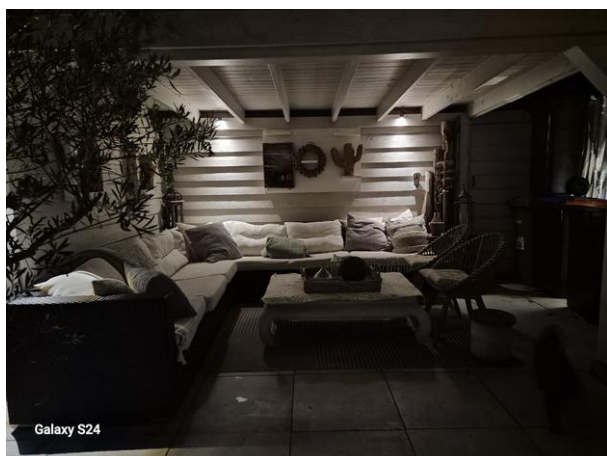
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's

