

melior
adviseren met gevoel

hypotheken
verzekeringen
makelaardij



Stel je vraag via Whatsapp



Maroc 11

De Lier

In deze goed onderhouden eengezinswoning geniet je van ruimte, comfort en een zonnige tuin op het zuidwesten. De woning is voorzien van een luxe keuken met inbouwapparatuur en een stijlvolle badkamer, waardoor je direct kunt verhuizen zonder te klussen.

Vraagprijs

€ 475.000 k.k.

- Lichte woonkamer met erker
- Luxe keuken en badkamer
- 3 slaapkamers
- Gelegen nabij park en sportvelden
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- Oplevering: in overleg, ind. mei '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



Maroc 11 De Lier

In deze goed onderhouden eengezinswoning geniet je van ruimte, comfort en een zonnige tuin op het zuidwesten. De woning is voorzien van een luxe keuken met inbouwapparatuur en een stijlvolle badkamer, waardoor je direct kunt verhuizen zonder te klussen. De ruime woonkamer met erker aan de voorzijde zorgt voor veel lichtinval en een prettige sfeer. De ligging is ideaal: vlak bij het park, de sportvelden en op korte afstand van voorzieningen en scholen.

Begane grond: Via de voordeur stap je binnen in de hal met garderobe en meterkast. Vervolgens kom je in de royale woonkamer met erker aan de voorzijde, wat een leuke sfeer creëert. De woonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek en eettafel. Er is een praktisch trapkast om een hoop spullen in op te bergen en een tussenhal met toegang tot het toilet (zwevend, geheel betegeld, met fonteintje) en de trapopgang. Aan de achterzijde vind je de moderne open keuken, uitgerust met een koelkast, vaatwasser, inductie kookplaat, combimagnetron en afzuigkap. Vanuit hier loop je zo de zonnige tuin in.

1e etage: Vanuit de overloop is er toegang tot de 2 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde waren voorheen 2 slaapkamers en mede door de brede dakkapel is hier een heerlijk lichte en ruime kamer gecreëerd. Aan 2 zijden bevindt zich een schuifkastenwand, waardoor er een zee aan bergruimte is. De badkamer is keurig afgewerkt en voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel en een tweede toilet. Ook de slaapkamer aan de voorzijde is heerlijk licht en voorzien van een keurige laminaatvloer.

2e etage: Op de overloop tref je de wasmachine opstelling aan en de cv-combiketel. Daarnaast tref je hier de 3e slaapkamer aan. Ook deze is door een dakkapel ruim en licht en achter de knieschotten zijn er diverse bergruimten.

De achtertuin is gelegen op het Zuidwesten, is keurig afgewerkt en heeft een stenen berging en een achterom.

Kortom, een heerlijke gezinswoning op een leuke locatie! Dankzij de nette afwerking en zonnige ligging kun je hier direct genieten van het woonplezier. Kom kijken en ervaar zelf de sfeer en ruimte die deze woning te bieden heeft!



Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar	1987
Kadastrale gegevens	DE LIER, A, 4817

Inhoud

Eigen grond / erfpacht	eigen grond
Perceeloppervlakte	102 m ²
Woonoppervlakte	94 m ²
Inhoud	275 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aanvaarding	Door verkoper aan te geven, minimaal 1 maand van tevoren, indicatie mei 2026.

Tuin

Ligging	zuidwest
Grootte	47 m ²

Installaties

Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Elektrische installatie	18 groepen met aardlekschakelaar
Bouwjaar cv-ketel	2019

Isolatie

Isolatie van de vloer	aanwezig
Isolatie van de muren	aanwezig
Isolatie van het dak	aanwezig
Isolatie van het glas	dubbelglas

Overige zaken

Openbaar vervoer	op loopafstand
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren
Scholen	op loop-, fietsafstand
Winkels	op loop-, fietsafstand
Woz-waarde peildatum 1-1-'24)	€ 371.000,00

Diverse kosten

Onroerend zaakbelasting	€ 274,00 per jaar
Rioolrechten	€ 268,30 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 332,52 per jaar
Waterschapsbelastingen	€ 556,65 per jaar

Verbruik elektra	2750 kWh per jaar
Verbruik gas	550 m ³ per jaar

Energie label	B
geldig tot	26-02-2035



Woonkamer



Keuken, entree/hal en toilet



Bijzonderheden

Belangrijkste punten

- Goed onderhouden eengezinswoning met zonnige tuin op het zuidwesten
- Ruime woonkamer met erker aan de voorzijde
- Luxe keuken met moderne inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers en een stijlvolle badkamer
- Gelegen nabij park, sportvelden en voorzieningen

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

- ouderdomsclause
- asbestclause
- clause toelichting gebruiksoppervlakte

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



Slaapkamers 1e verdieping



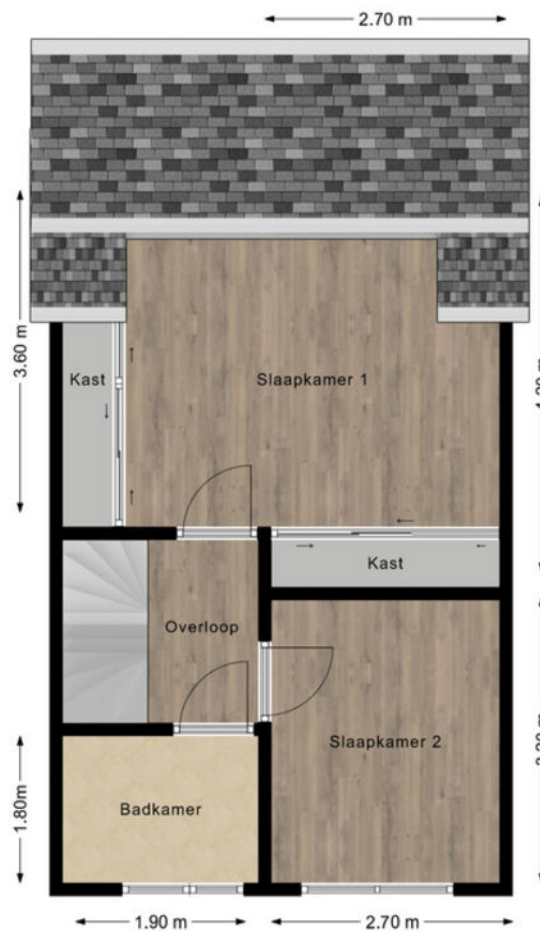
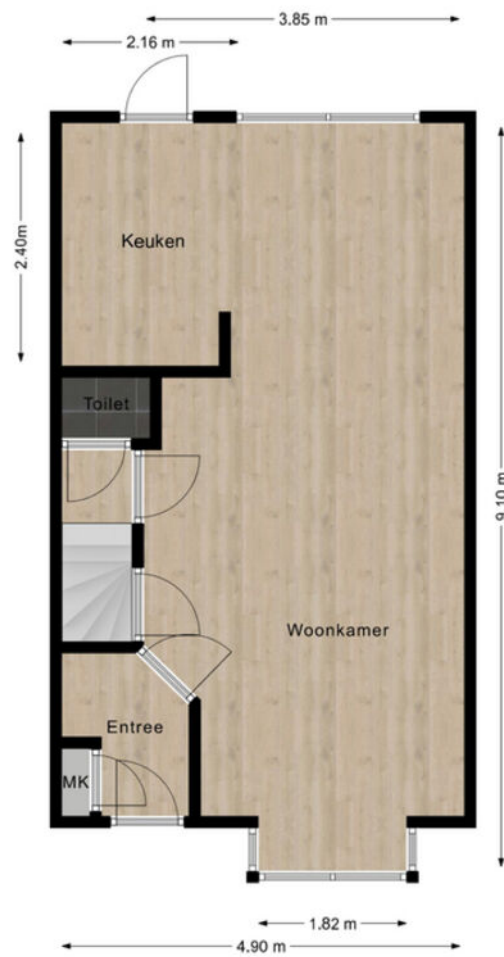
Lijst van zaken

Blijft achter

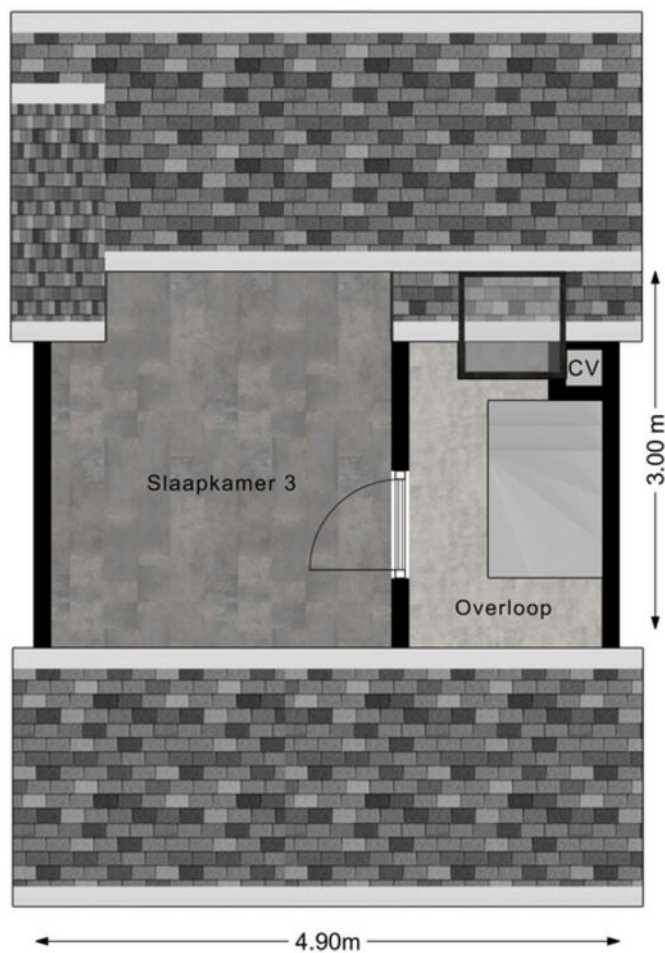
tuinaanleg, bestrating , beplanting en buitenverlichting
 tuintafel met 4 stoelen
 planttafel en slangenhaspel
 vlaggenmasthouder
 (voordeur)bel
 veiligheidssloten en overige inbraakpreventie
 rookmelders
 rolluiken/zonwering buiten
 zonwering binnen
 vliegenhorren, losse horren en rolhorren
 gordijnrails
 gordijnen, vitrages en rolgordijnen
 laminaat, vloerbedekking en vinyl
 combiketel
 cv met toebehoren, zoals radiatoren en thermostaat
 mechanische ventilatie/luchtbehandeling
 radiator afwerking, bv. ombouw
 keukenblok met bovenkasten en apparatuur: inductiekookplaat,
 combimagnetron, vaatwasser, koelkast en afzuigkap
 dimmers
 losse boeken- en legplanken
 wastafels met accessoires, toilet- en badkameraccessoires
 wasmachine, veiligheidsschakelaar en waterslot
 droger
 koelkast in de berging

Gaat mee

tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder
 keukenaccessoires
 opbouwverlichting (losse hanglampen en plafonnieres)
 kasten
 spiegels



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

melior
adviseren met gevoel

hypotheek
verzekeringen
makelaardij