

melior
adviseren met gevoel

hypotheken
verzekeringen
makelaardij



Stel je vraag via Whatsapp



Frankenthaler 42

De Lier

Deze uitgebouwde hoekwoning ligt op een unieke plek, direct aan het groene en rustige park De Lierhout. Vanaf het zitgedeelte aan de voorzijde heb je een prachtig vrij uitzicht over het park, waardoor je elke dag kunt genieten van rust, ruimte en veel lichtinval.

Vraagprijs

€ 485.000 k.k.

- Uitgebouwde hoekwoning
- Royale woonkamer, open keuken
- 4 Slaapkamers
- Nette badkamer (2020)
- Achtertuin gelegen op het NO
- Opl.: mogelijk vanaf 19 maart 2026

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



Frankenthaler 42 De Lier

Deze uitgebouwde hoekwoning ligt op een unieke plek, direct aan het groene en rustige park De Lierhout. Vanaf het zitgedeelte aan de voorzijde heb je een prachtig vrij uitzicht over het park, waardoor je elke dag kunt genieten van rust, ruimte en veel lichtinval. Deze goed geïsoleerde woning heeft bovendien een energielabel A, wat bijdraagt aan lage energiekosten!

Via de verzorgd aangelegde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast en de toegang tot de woonkamer.

De royale woonkamer vormt het hart van het huis. Het zitgedeelte aan de voorzijde biedt uitzicht op het park, terwijl de open keuken en het eetgedeelte in de 2,5 meter diepe uitbouw aan de achterzijde zorgen voor een prettige leefruimte. Middels de schuifpui en de loopdeur is er een directe verbinding met de achtertuin. De houtkachel creëert extra sfeer en er is een praktische trapkast voor extra opbergruimte.

Vanuit de woonkamer bereik je via een tussenhal het toilet en de trap naar de eerste verdieping. Op de overloop vind je drie slaapkamers, waarvan

twee voorzien zijn van vaste kasten. De luxe badkamer (2020) is uitgerust met een wastafelmeubel, een douchecabine, een tweede zwevend toilet, vloerverwarming en mechanische ventilatie.

Via een vaste trap kom je op de zolderverdieping. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is deze verdieping verrassend ruim en biedt het volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Hier bevinden zich tevens de omvormer van de zonnepanelen en de cv-combiketel (Atag 2014)

De achtertuin is praktisch aangelegd en biedt veel privacy. Dankzij de ruime stenen berging is er volop plek voor fietsen, tuingereedschap of hobbyspullen. Daarnaast is er een zij-uitgang aanwezig. Een ideale plek om te ontspannen met vrienden of het gezin!



Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar	1984
Kadastrale gegevens	DE LIER, A, 4659

Inhoud

Eigen grond / erfpacht	eigen grond
Perceeloppervlakte	112 m ²
Woonoppervlakte	116 m ²
Inhoud	414 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aanvaarding	in overleg, is mogelijk vanaf 19 maart 2026

Tuin

Ligging	noordoost
Grootte	34 m ²

Installaties

Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Elektrische installatie	8 groepen met aardlekschakelaar
Bouwjaar cv-ketel	2014

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 loopafstand
Woz-waarde(peildatum 1-1-'24)	€ 418.000,00

Diverse kosten

Onroerend zaakbelasting	€ 308,00 per jaar
Rioolrechten	€ 299,92 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 371,40 per jaar
Waterschapsbelastingen	€ 569,20 per jaar

Verbruik elektra totaal	2993 kWh per jaar
Teruglevering totaal	1674 kWh per jaar
Verbruik gas	328 m ³ per jaar

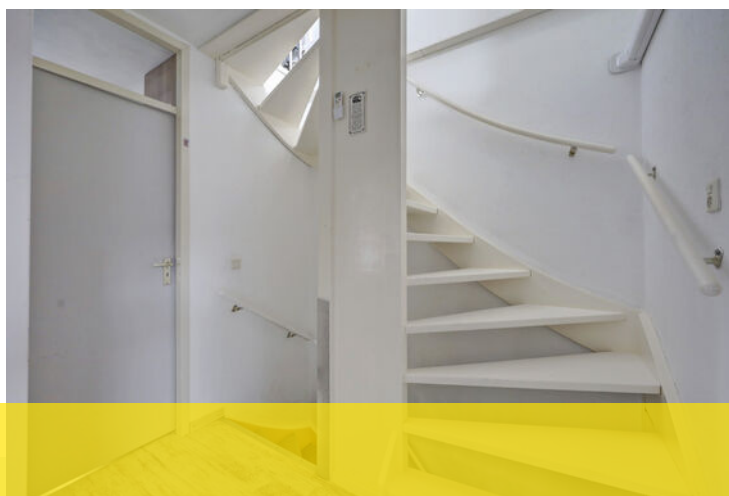
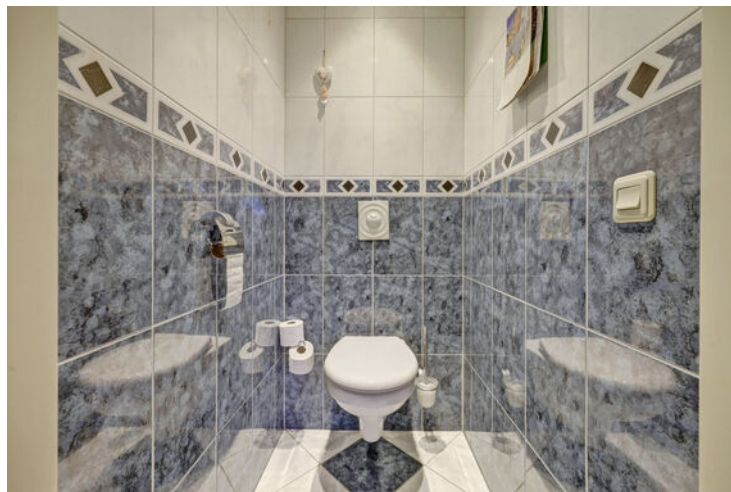
Energie label	A
geldig tot	08-12-2035



Woonkamer en eetkamer



Keuken en eetgedeelte keuken



Bijzonderheden

De woonkamer is in 2006 met 2,5 meter uitgebouwd.

De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en zonwerende rolluiken. Met 13 zonnepanelen (2017) en airco-installaties uit 2024 is er al een goede basis gelegd voor energiezuinig wonen.

Een unieke ligging direct aan het park, die zowel rust als een gevoel van ruimte biedt.

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



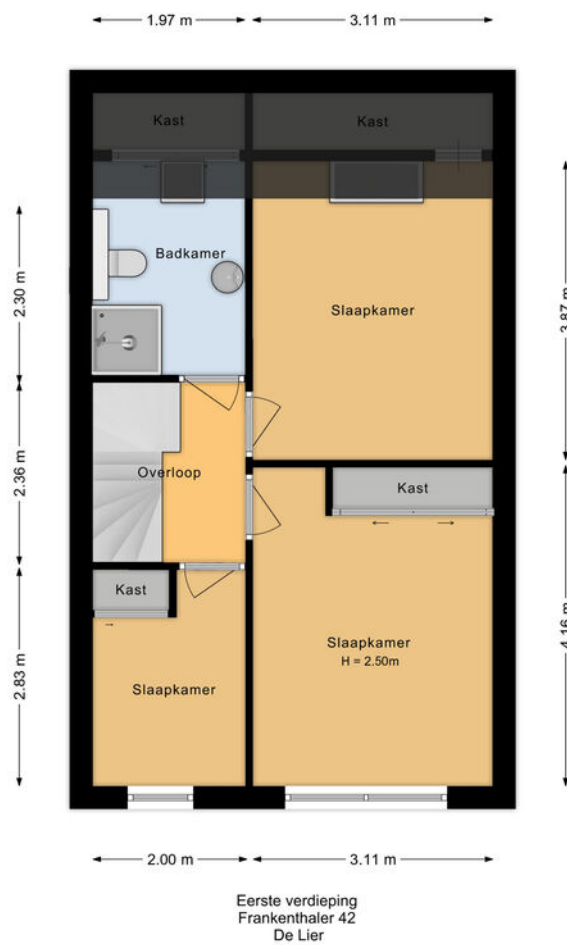
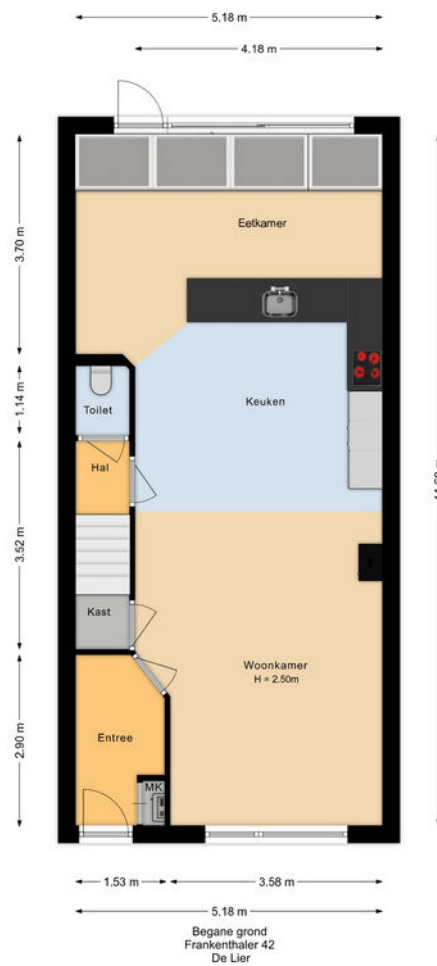
Lijst van zaken

Blijft achter

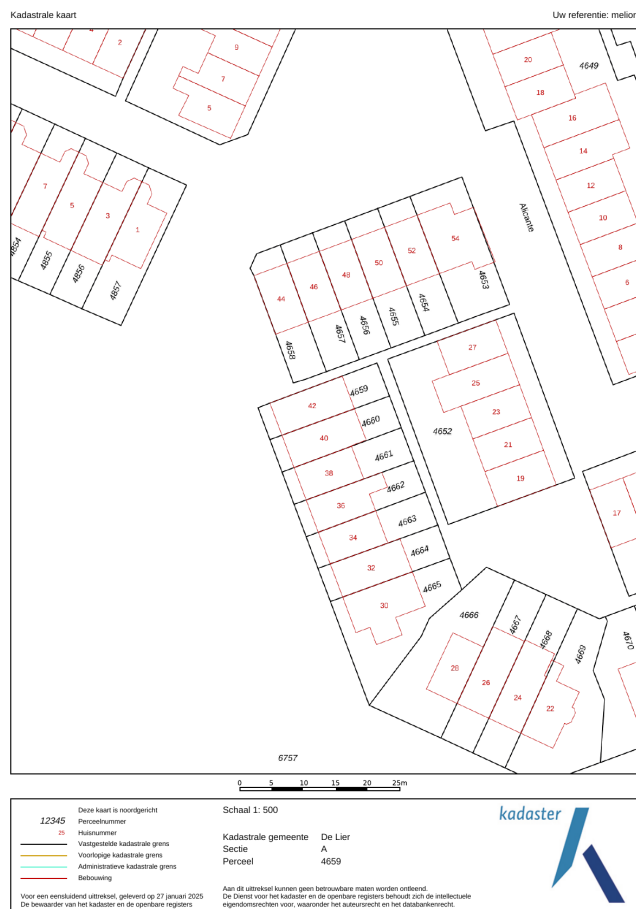
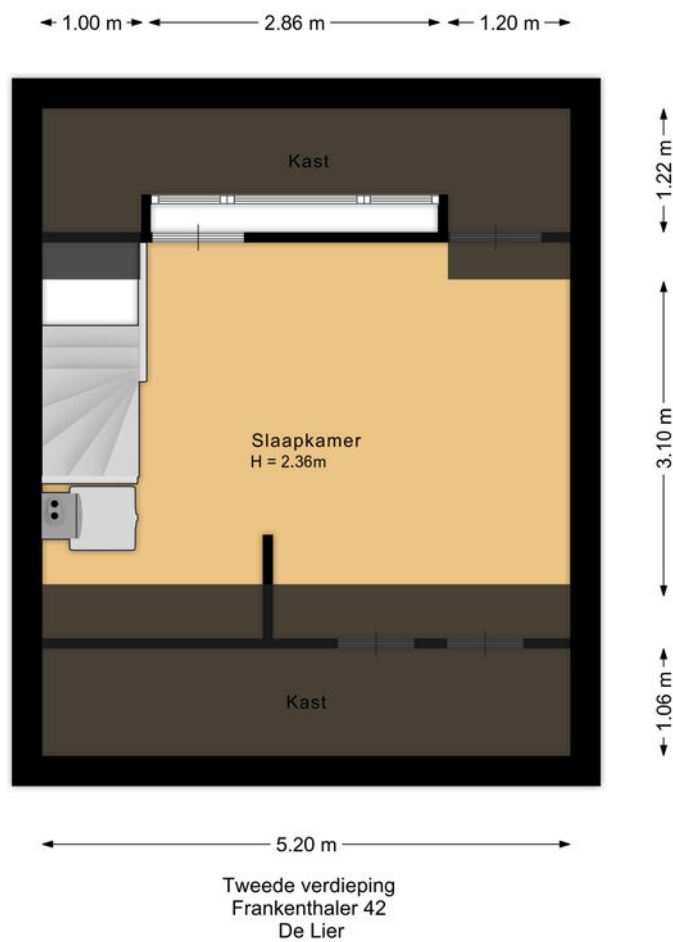
tuinaanleg, bestrating en beplanting
 buitenverlichting (vaste lampen)
 vlaggenmasthouder
 brievenbus en (voordeur)bel
 veiligheidssloten en overige inbraakpreventie
 rookmelders
 rolluiken/zonwering buiten
 zonwering binnen
 vliegenhorren, losse horren en rolhorren
 gordijnrails
 laminaat en vloerbedekking
 combiketel
 cv met toebehoren, zoals radiatoren en thermostaat
 mechanische ventilatie/luchtbehandeling
 airco's 2 x
 houtkachel
 keukenblok met bovenkasten en apparatuur; inductiekookplaat,
 combi magnetron, vaatwasser, koelkast, close in boiler en
 afzuigkap
 dimmers
 boeken- en legplanken in trapkast en schuur
 wastafels met accessoires
 toiletaccessoires en badkameraccessoires
 zonnepanelen, 13 stuks

Gaat mee

gordijnen
 keukenaccessoires
 losse vriezer
 opbouwverlichting (losse hanglampen en plafonnières)
 kasten
 overige losse boeken- en legplanken
 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

melior
adviseren met gevoel

hypotheek
verzekeringen
makelaardij