

BINNENKIJKEN



**ZEEMANDREEF 57
MAASSLUIS**

Vraagprijs € 489.000 k.k.



FOCUS
makelaars

OVER ERA

ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars.

ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketingsysteem. Daardoor weten zij de meeste en meest hechte relaties met woonconsumenten tot stand te brengen. ERA-makelaars zijn empatisch. Ze werken vanuit de behoefte van de opdrachtgever, maar ook vanuit hun eigen gedrevenheid om full service te bieden. Als opdrachtgever wordt al het werk u uit handen genomen. U kunt zich richten op de volgende fase in uw leven.

De meerwaarde van een ERA-makelaar

Een huis verkopen tegen het beste resultaat is vakwerk. Vooraf is het een kwestie van vertrouwen, achteraf heeft u het bewijs. ERA-makelaars leggen u vooraf uitgebreid uit wat er komt kijken bij de verkoop van een huis. Bovendien maken zij inzichtelijk, aan de hand van uw behoeften, wat het voordeel is van de individueel op maat gemaakte dienstverlening van ERA. Sterk door Service! is ons motto.

De voordelen van een ERA-makelaar

Om maar een paar te noemen van de 10 voordelen van het (ver)kopen van uw huis met een ERA-makelaar: het levert u gemak, tijd, zekerheid, gemoedsrust, effect en veiligheid op. De ERA-makelaar loopt voorop met innovatieve methoden om uw huis te verkopen. Hij is daarbij gefocust op uw behoeften en het behalen van het hoogst haalbare resultaat, namelijk de beste prijs. Bovendien geniet je als koper van een huis met ERA garantie van de zekerheid van kostendekkende reparaties op installaties en apparatuur. ERA-makelaars waarderen hun klanten en blijven bij met de markt. Anders dan andere makelaars, verkopen ERA-makelaars de helft van hun huizen binnen zes maanden dankzij een efficiënt verkoopactieplan en een unieke marketingmix.

ERA. STERK DOOR SERVICE



KENMERKEN

Soort woning	eengezinswoning
Bouwtype	tussenwoning
Status	
Bouwjaar	1978
Energielabel	A
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte	126 m ²
Perceeloppervlakte	128 m ²
Inhoud	446 m ³
Totaal aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Tuin	zuidwest





OMSCHRIJVING

Ruimte, rust en comfort komen hier samen in deze instapklare zeskamer eengezinswoning, gelegen in een autoluwe en zeer kindvriendelijke wijk met twee basisscholen op loopafstand.

Ruimte, rust en comfort komen hier perfect samen. In deze instapklare zeskamer eengezinswoning woon je in een autoluwe, zeer kindvriendelijke wijk met speeltuintjes, twee basisscholen op loopafstand, een zonnige tuin op het zuidwesten én verrassend veel leefruimte. Met vijf slaapkamers, een luxe keuken en badkamer, vloerverwarming en twee recente dakkapellen is dit een ideaal familiehuus waar je zó in kunt.

De woning ligt in een rustige woonomgeving waar kinderen veilig buiten kunnen spelen. Sportverenigingen, metrostation, recreatiegebied en de Nieuwe Waterweg bevinden zich in de directe omgeving. Hier woon je comfortabel, centraal én met alles binnen handbereik.

Indeling

Begane grond

Ruime entree hal met toilet, meterkast, trapopgang en garderobe ruimte. De lichte en zonnige woonkamer is voorzien van vloerverwarming, een visgraat vloer, trapkast en een draaibare houtkachel (ter overname). Via de grote schuifpui bereik je de achtertuin.

De luxe open keuken (2020) is uitgevoerd in hoekopstelling en voorzien van onder andere een Boretti fornuis met 5 gaspitten, combi-oven, afzuigkap, Siemens inbouw koffiemachine, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

Eerste verdieping

Overloop met trap naar de tweede verdieping. Royale slaapkamer aan de voorzijde met walk-in closet. Twee slaapkamers aan de achterzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer.

De moderne badkamer (2020) beschikt over een ruime inloepdouche met regen- en handdouche, toilet, dubbele wastafel en handdoekradiator.

Tweede verdieping

Overloop met wasmachineaansluiting en vaste kastenwand met opstelplaats van de Nefit HR cv-ketel.

Dankzij de twee brede dakkapellen (2024) zijn hier twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Buitenruimte

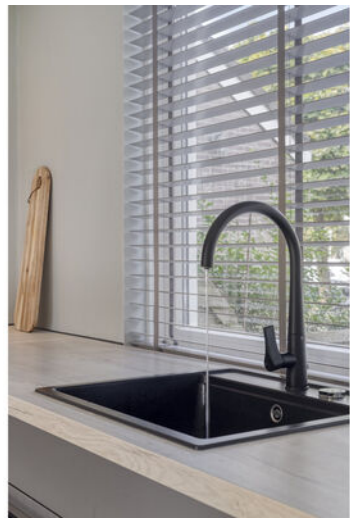
De voor- en achtertuin zijn verzorgd aangelegd met bestrating. De zonnige achtertuin op het zuidwesten beschikt over een geïsoleerde houten schuur en een overkapping (2023), een heerlijke plek om tot in de avonduren buiten te zitten. Via de schuur is het achterpad bereikbaar.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1978
- Gelegen op eigen grond
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2020
- Twee dakkapellen uit 2024 met HR++ beglazing
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR glas
- 14 zonnepanelen (2023)
- CV-ketel (Nefit HR) uit 2017
- Vloerverwarming op de begane grond
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- Zeer kindvriendelijke wijk
- Oplevering in overleg

















LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkasten slaapkamer (vaste kasten)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
-	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Wijnkoelkast		X	

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegelkast met verlichting	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

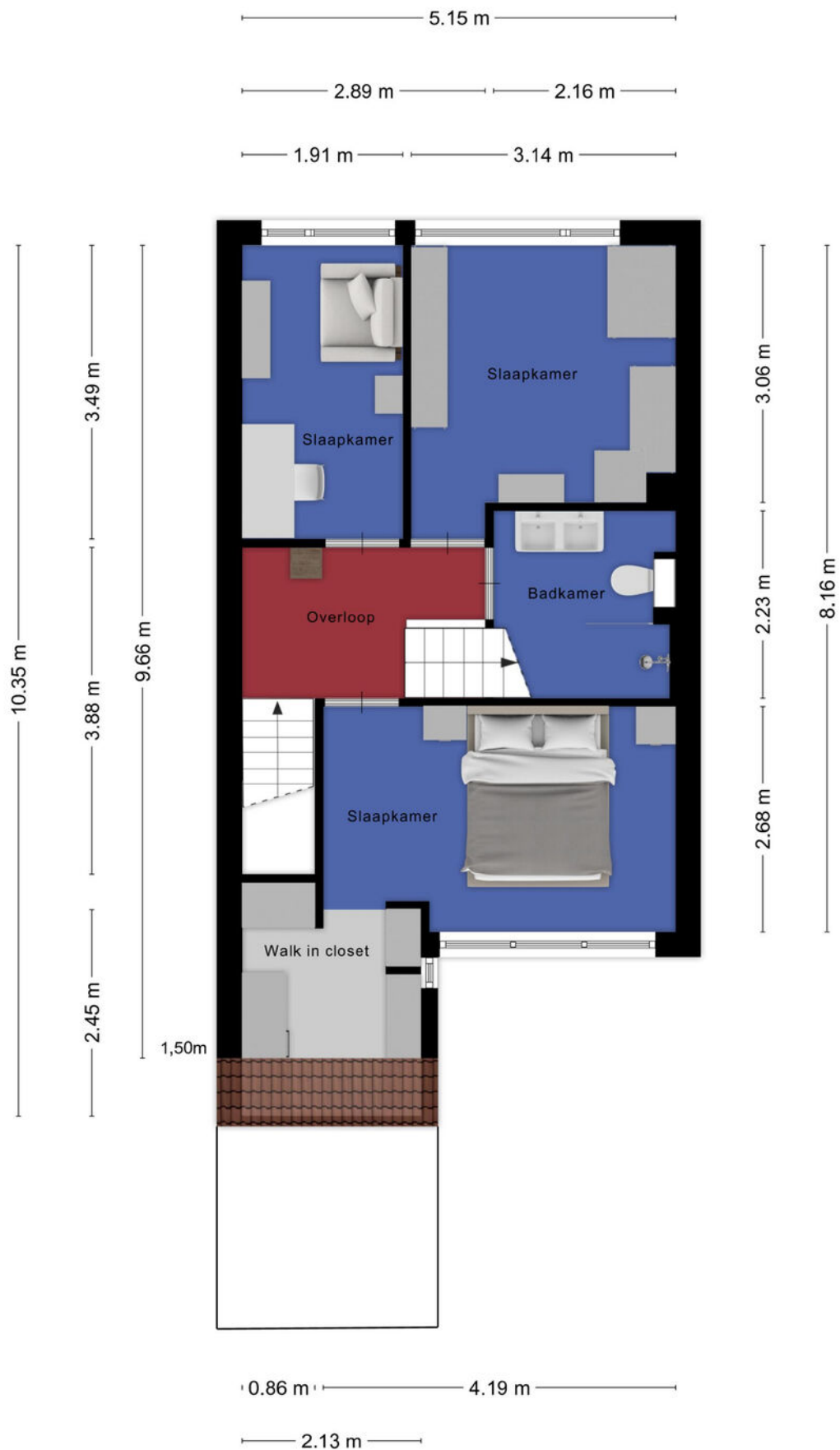
- Koelkast/vriezer schuur

X

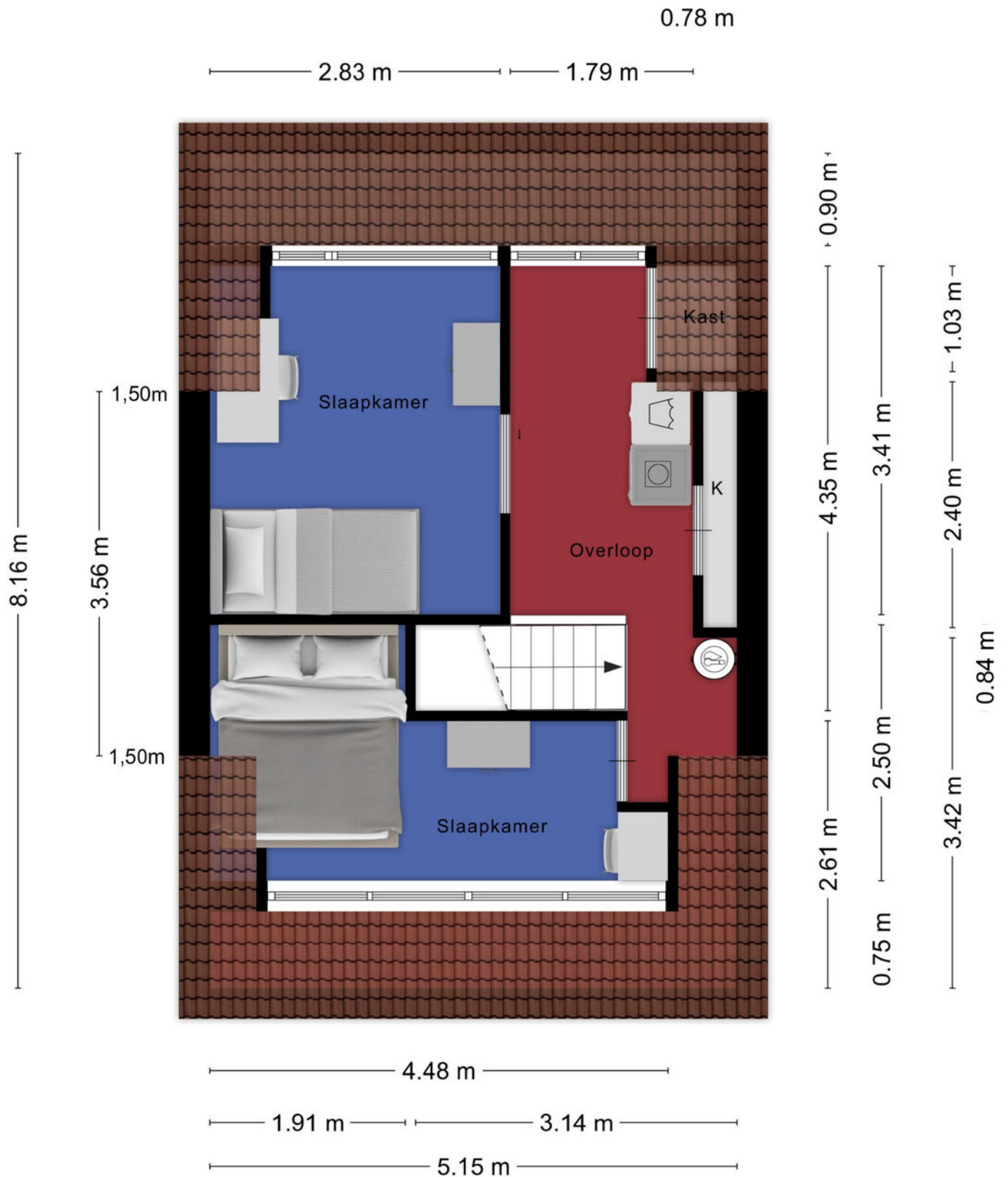
PLATTEGROND



PLATTEGROND

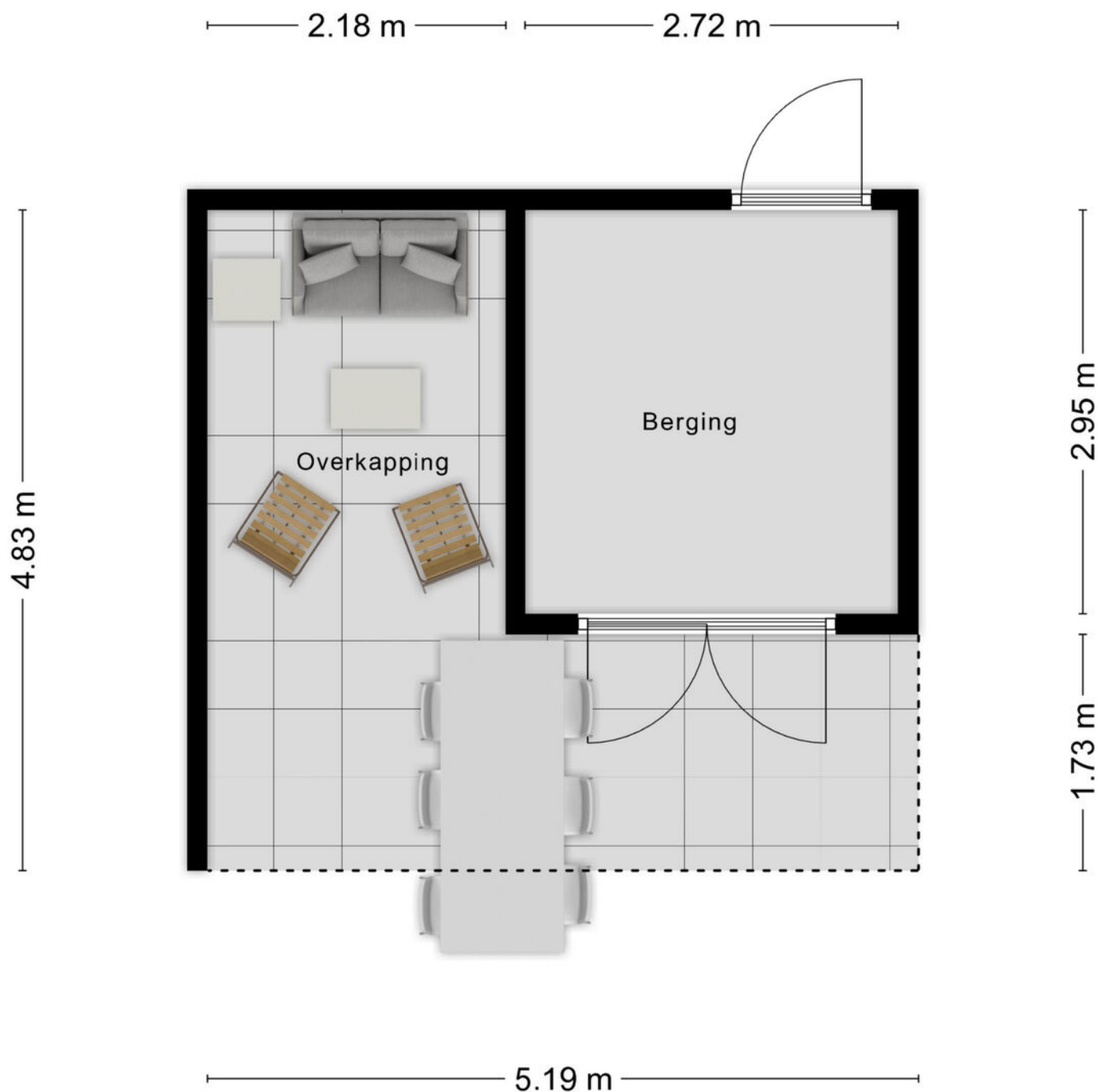


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KANTOORGEGEVENS



Marcel Crans

NVM Makelaar en Register Taxateur

06-10950475

marcel@erafocus.nl



FOCUS
makelaars

Focus Rotterdam ERA Makelaars

Stoomloggerweg 8
3133 KT Vlaardingen

010-2004314

rotterdam@erafocus.nl