

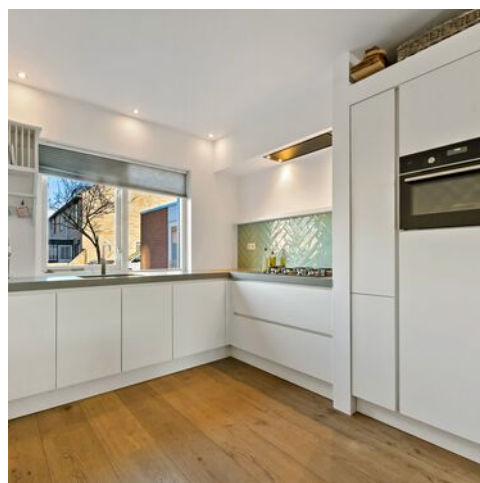
VRAAGPRIJS
€ 515.000 K.K.



DIJKGRAAF 26, MAASLAND



Peeters & Vermeulen Makelaars Taxateurs B.V.
TEL. 010-5924444
pvmakelaars.nl
info@pvmakelaars.nl



Woonoppervlakte : 110m²

Perceeloppervlakte : 165m²

Inhoud : 390m³

Bouwjaar : 1983

Energie label : C

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 515.000,- k.k.

Verwarming € 220,-

Water € 39,-

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1983

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Muurisolatie
Spouwmuren
Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 165 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 110 m²

Inhoud 390 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 5,2 m²

Oppervlakte externe bergruimte 13 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

KENMERKEN

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord-oost
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta 35c
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja

KENMERKEN

Heeft rolluiken	Ja
-----------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Heeft een dakraam	Ja
-------------------	----

Heeft zonwering	Ja
-----------------	----

Heeft ventilatie	Ja
------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Stap binnen in deze sfeervolle vijf kamer hoekwoning en ervaar direct het comfort en de ruimte die dit huis te bieden heeft. Hier komen woonplezier en kookliefde perfect samen; bereid heerlijke gerechten in de luxe keuken binnen of verras uw gasten in de fijne buitenkeuken. Geniet van zonnige dagen in de ruime tuin met veranda, ontspan in de moderne badkamer en kom tot rust in de sfeervolle woonkamer met erker en houtkachel. De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk aan een autoluwe, éénrichtingsverkeer straat met scholen, winkels, speelplekken en sportverenigingen op korte afstand. Een fijne plek voor het gehele gezin, waar u zonder grote verbouwingen met veel plezier kunt gaan wonen!

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin bereikt u de stenen fietsenberging en de entree van de woning. De ruime hal met inpandige toegang tot de berging is voorzien van trapopgang naar de verdieping, meterkast en volledig betegelde toiletruimte, welke evenals de hal, is uitgevoerd met Portugese tegels en is voorzien van vloerverwarming. Vervolgens bereikt u de woonkamer welke is voorzien van een eiken parketvloer met vloerverwarming, een praktische trapkast en sfeervolle liftdeur-houtkachel. De erker aan de achterzijde zorgt voor extra licht in de woonkamer en een prettige verbinding met de tuin. De luxe, L-vormige keuken bevindt zich aan de voorzijde. De moderne keuken beschikt over een composiet werkblad, apothekerskast en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, plafondafzuiging, combi-oven, koelkast, vaatwasser en een Quooker met gekookt, gekoeld en bruisend water. Maar ook buiten koken behoort zondermeer tot de mogelijkheden. Direct tegen de woning is een overkapping met automatische zonwering en aangrenzende buitenkeuken met Zuid-Afrikaanse Braai gerealiseerd; ideaal voor lange zomeravonden en gezellige diners. Achterin de tuin bevinden zich een houten berging en een sfeervolle veranda met een afsluitbare glazen vouwwand, waardoor u het hele jaar door van het buitenleven kunt genieten.

1e Verdieping:

Ruime overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot alle vertrekken. Aan de achterzijde is een royale slaapkamer gesitueerd met vaste kasten en een grote raampartij met elektrisch bedienbare zonwering. Voorheen waren dit twee slaapkamers. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is eveneens voorzien van een vaste kast. Ook de luxe badkamer aan de voorzijde is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, inloopdouche met rainshower en een tweede toilet.

2e Verdieping:

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte dankzij de grote dakkapel aan de achterzijde. Op de overloop vindt u een wastafel, praktische bergkasten en de opstelplaats voor wasmachine en wasdroger. Daarnaast is er via een vlizotrap toegang tot de bergverlating. Op de tweede verdieping zijn twee slaapkamers aanwezig. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van dakkapel, elektrisch bedienbare zonwering en inbouwspots. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een groot dakraam en is aangenaam licht.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Locatie:

Maasland maakt deel uit van het groene Midden-Delflandgebied met zijn vele wandel-, fiets- en vaarmogelijkheden. Anderzijds zijn er goede verbindingen met de omliggende steden dankzij de nabijgelegen snelweg A20 en het busstation. Zowel het dorpse karakter als de nabijheid van de omliggende steden maakt het rustig en gezellig wonen aan de Dijkgraaf. De straat is autoluw, want voor autoverkeer is de straat doodlopend. Op korte afstand zijn er scholen, speelvoorzieningen, winkels, sportverenigingen, musea, cafés. Maassluis ligt op slechts 10 minuten fietsen, maar jongeren vinden ook hun weg naar middelbare scholen in Vlaardingen, Schiedam, Rotterdam, Delft en Westland. Beleef alvast de sfeer, maar vooral... kom kijken!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1983
- 165 m² eigen grond
- Energielabel C (geldig tot: 19-12-2035)
- Gezien de leeftijd van de woning zal er een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst

Kadastraal:

Dijkgraaf 26, 3155 GA Maasland
Maasland, sectie: C, nummer: 3410, groot 1 are, 65 centiare

Kenmerken:

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 110 m²
Berging: ca. 5,2 m²
Perceeloppervlakte: ca. 165 m²
Inhoud: ca. 390 m³
Opleveren: in overleg nader te bepalen

Ondanks dat deze brochure zorgvuldig is samengesteld kunnen er aan deze brochure geen rechten worden ontleend. Alle maten zijn ingemeten conform de NEN 2580 meetinstructie, alle data zijn circa. Deze brochure nodigt u uit tot het doen van een bod.

**WORDT
DIT UW
WONING?**

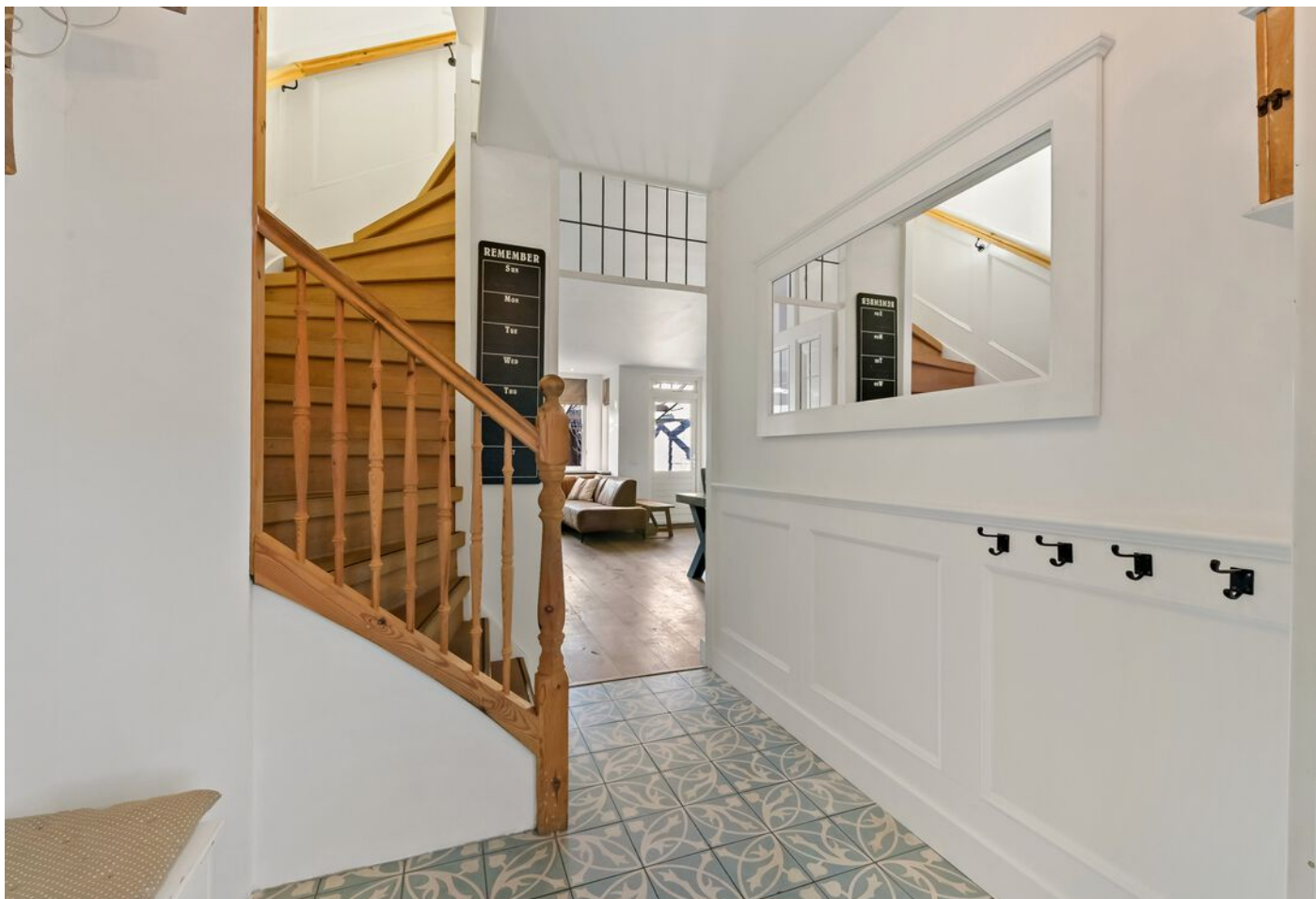


Dijkgraaf 26, Maasland





Dijkgraaf 26, Maasland





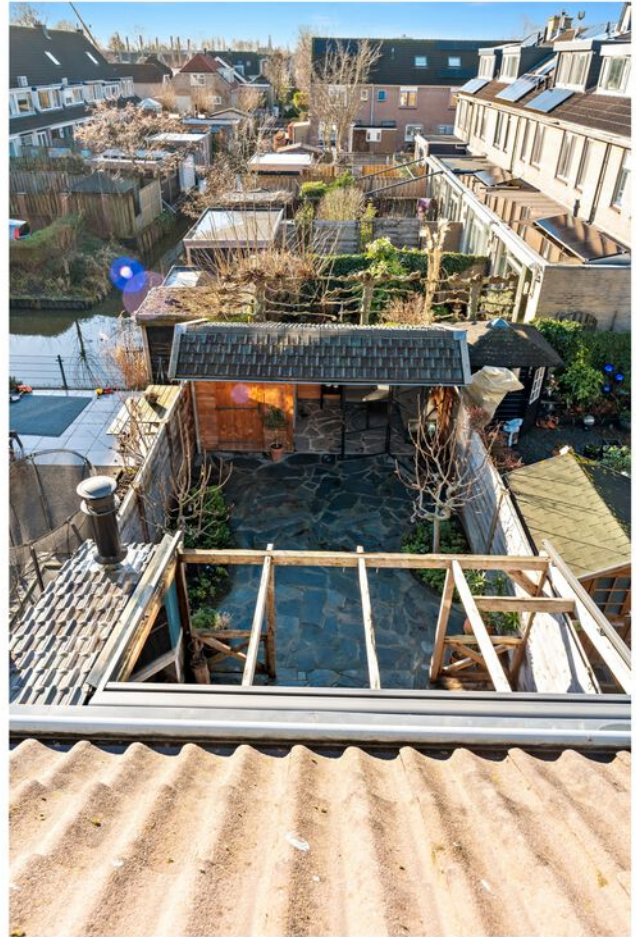


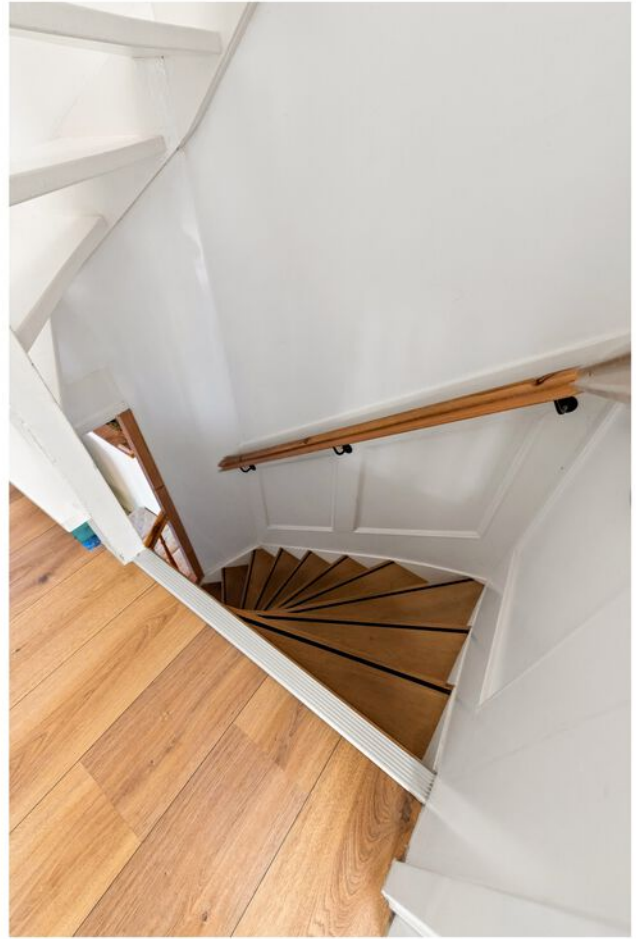


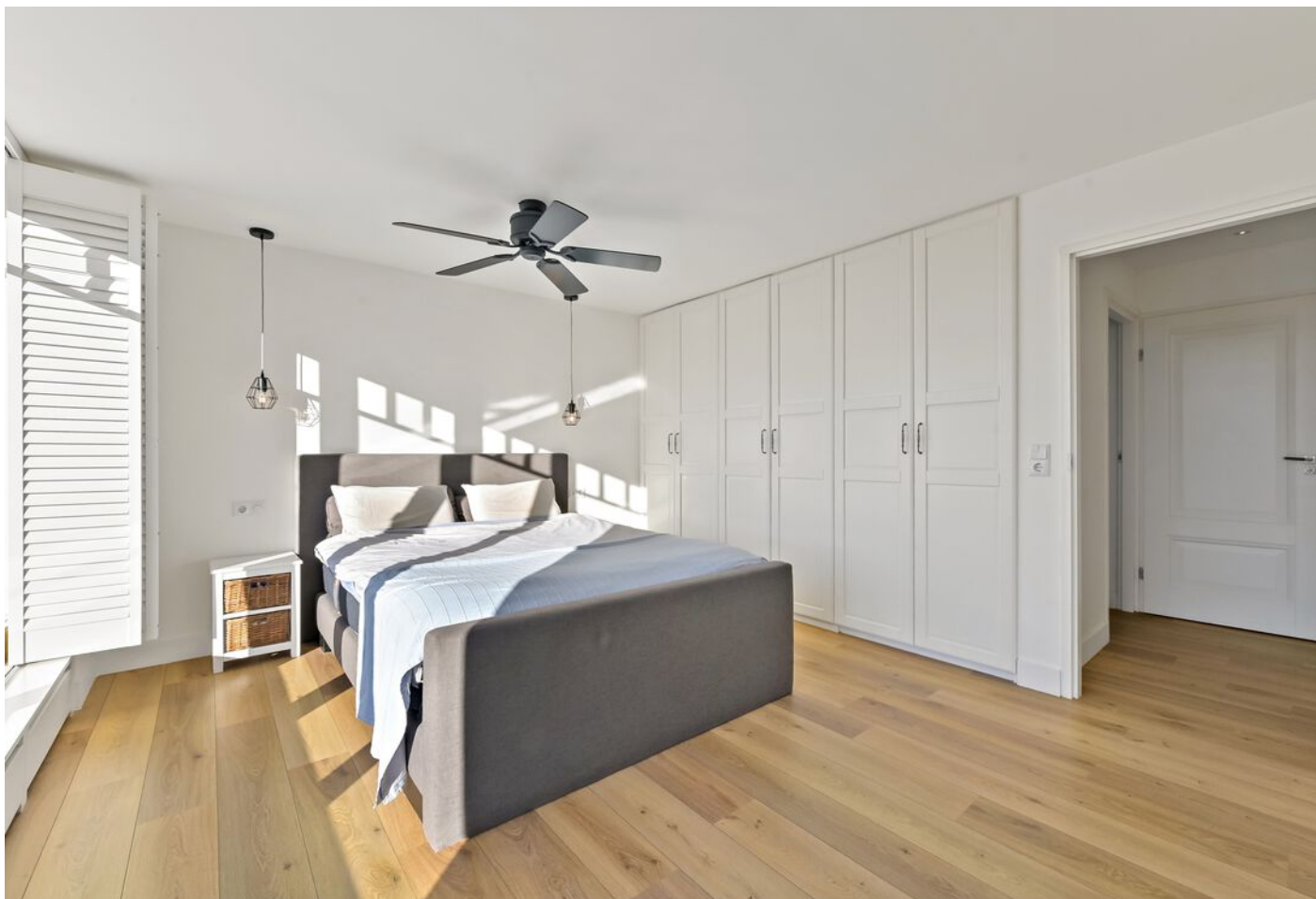














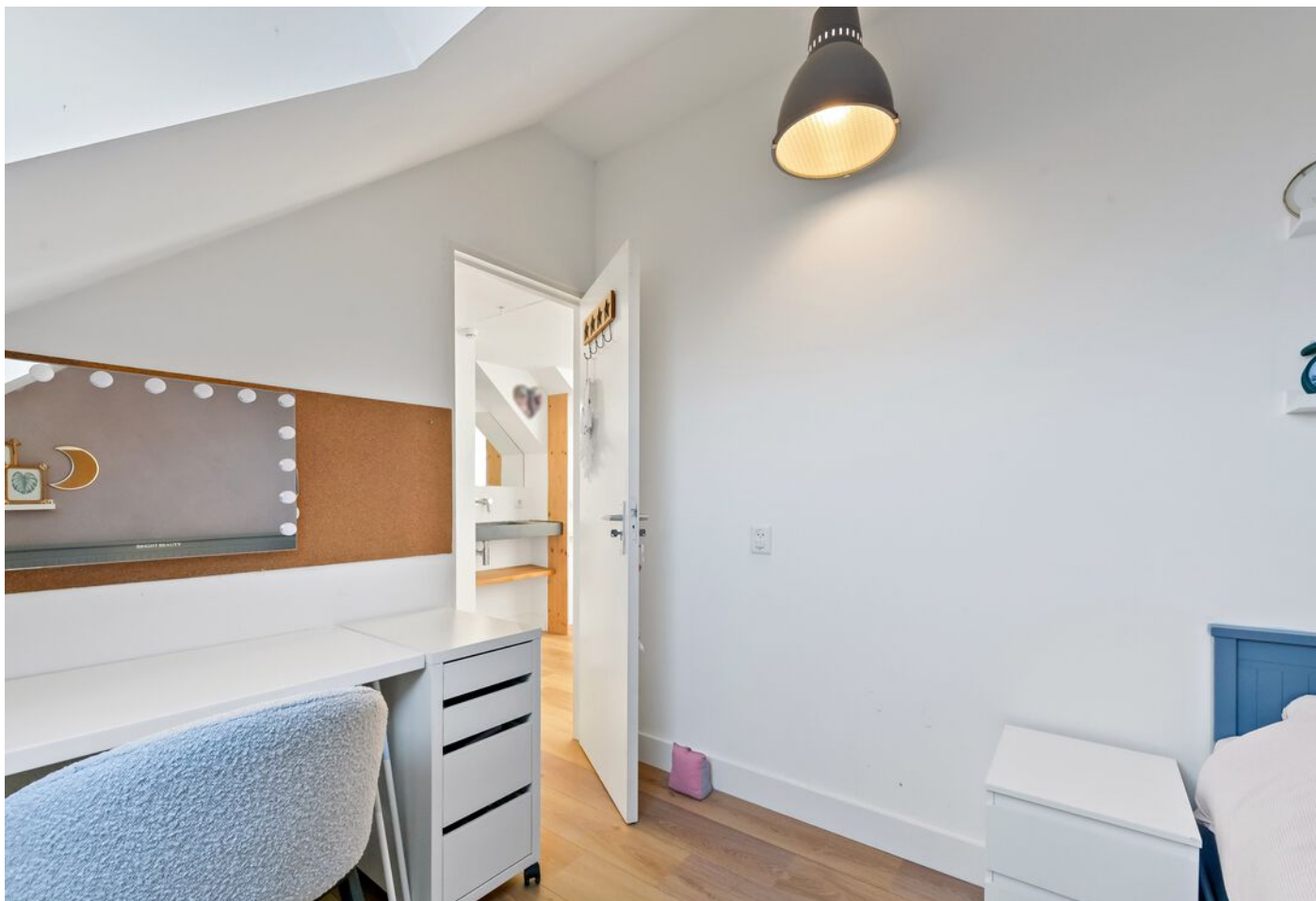






Dijkgraaf 26, Maasland









Dijkgraaf 26, Maasland

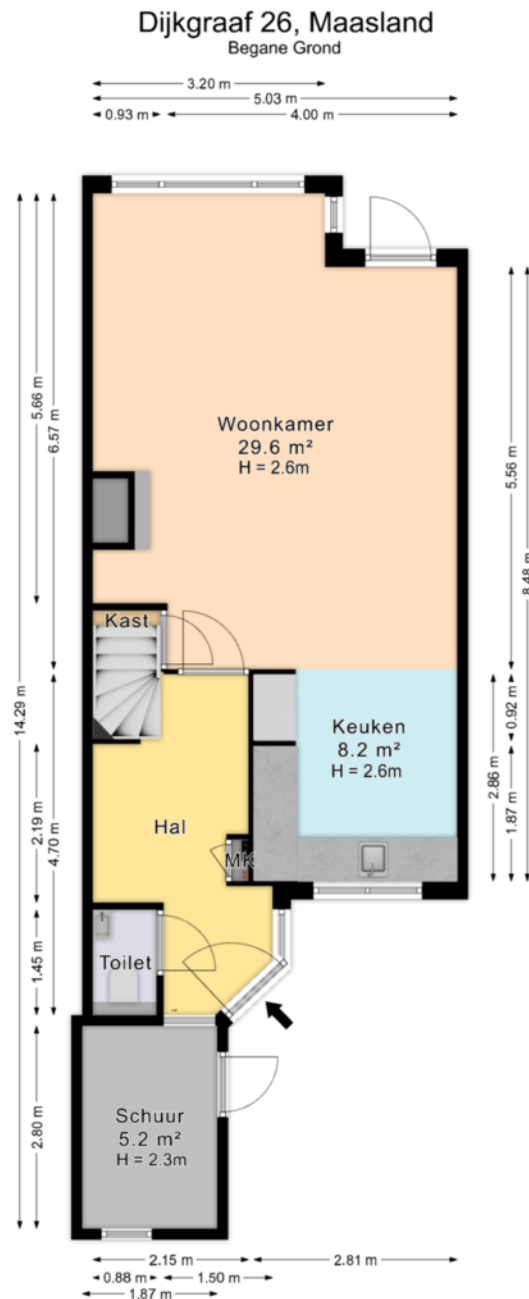
PLATTEGROND

Dijkgraaf 26, Maasland
Situatietekening



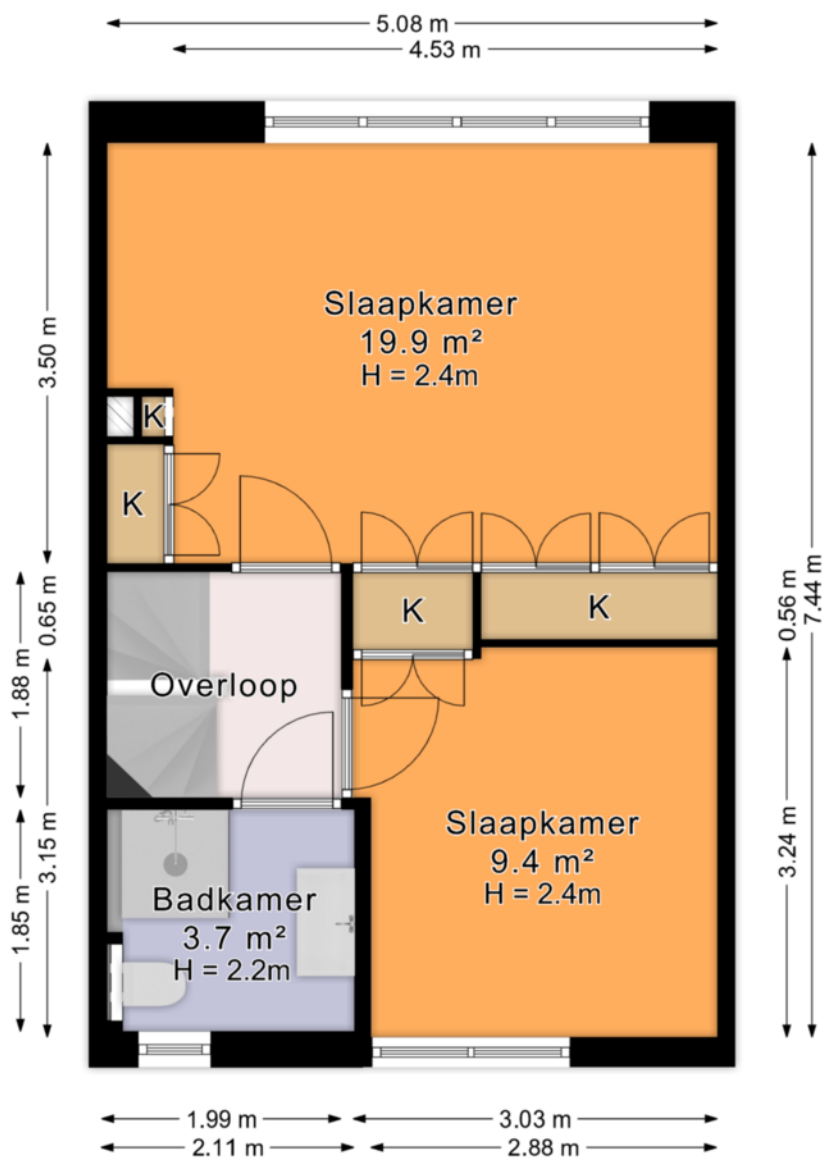
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com

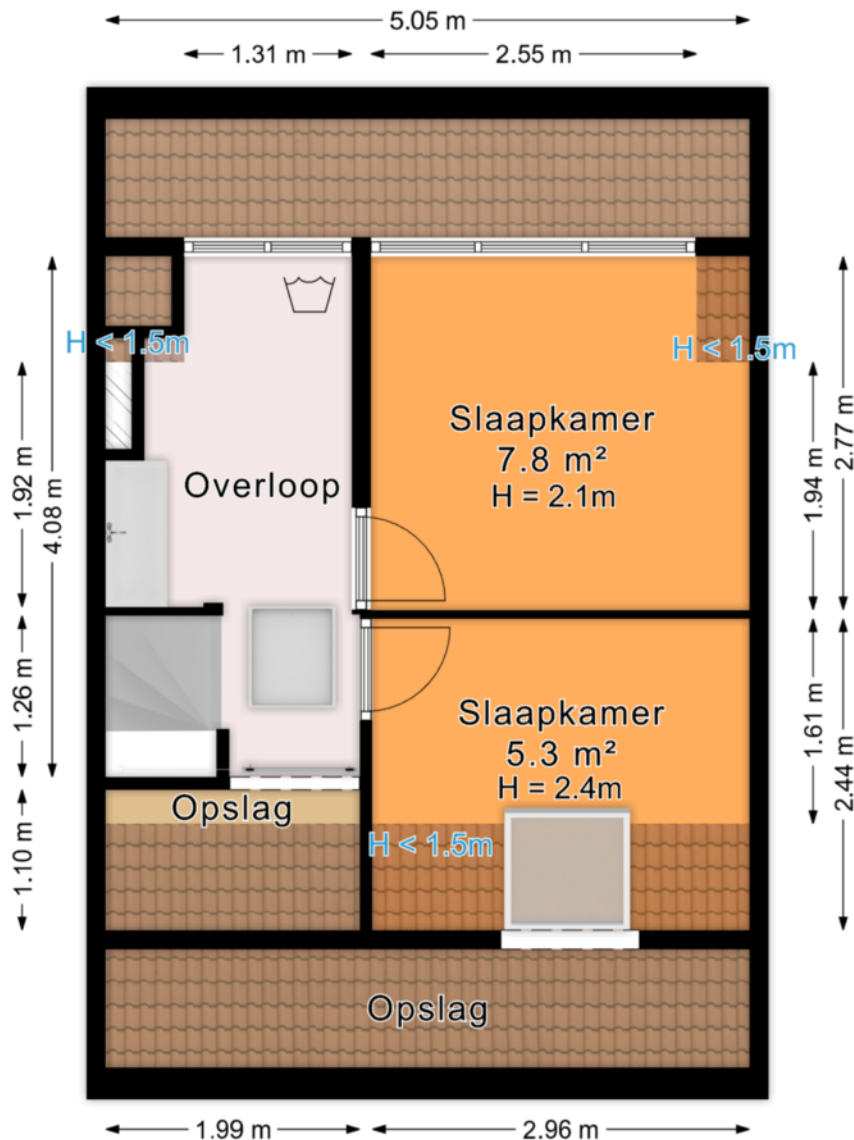
Dijkgraaf 26, Maasland Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com

Dijkgraaf 26, Maasland

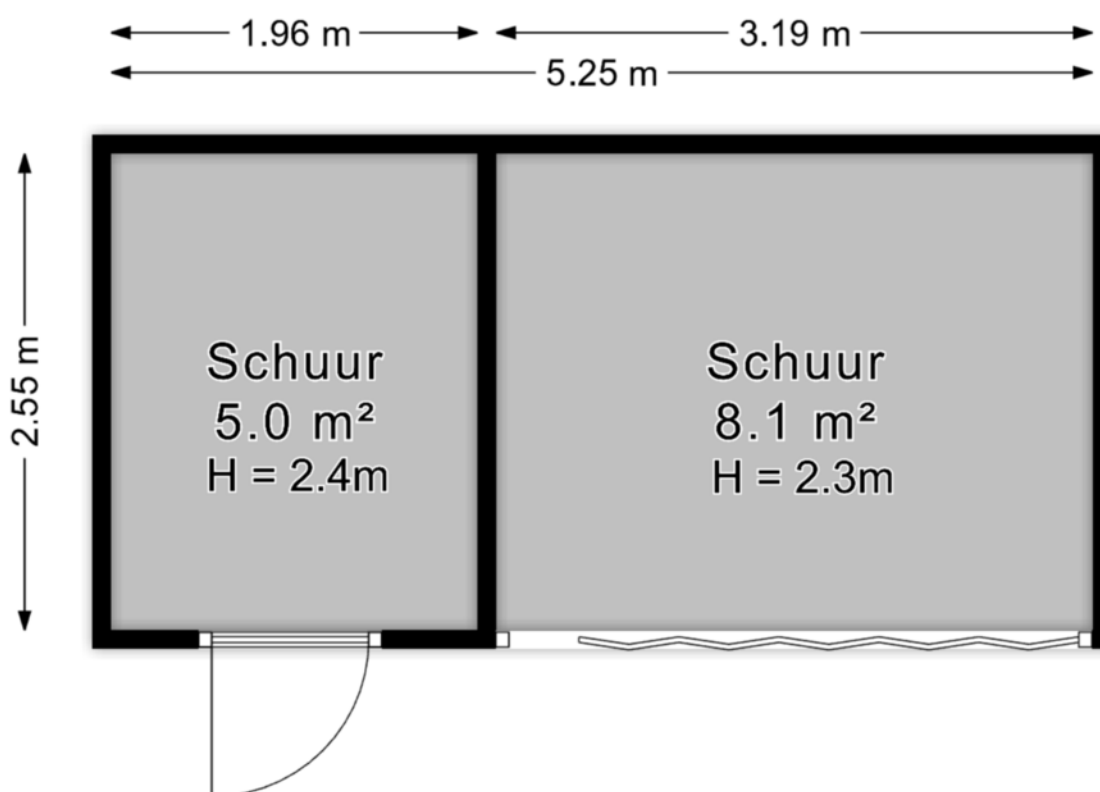
Tweede Verdieping



*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com*

Dijkgraaf 26, Maasland

Schuur



*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

© www.roundsense.com

Lijst van zaken

Dijkgraaf 26 te Maasland

Datum: 10 december 2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- wandlamp – zolder en toilet	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Slaapkamer 1 ^e verdieping	☒	☐	☐	☐
- Legplanken trapkast	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- gordijnen	☐	☐	☐	☒
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer – begane grond	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat – 1 ^e en 2 ^e verdieping	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- tv-kast	☒	☐	☐	☐
- ombouw open haard	☒	☐	☐	☐
- schuifdeur met spiegel 2 ^e verdieping	☒	☐	☐	☐
- plafondventilator 1 ^e verdieping	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- oven	☒	☐	☐	☐
- gasfornuis	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- quooker met spa rood functie	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- bordenrek	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkameraccessoires:				
- spiegel	☒	☐	☐	☐
- badmeubel	☒	☐	☐	☐
- douche	☒	☐	☐	☐
- toiletborstelhouder	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Wifi versterkers 3x	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting - Hue	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Braai	☒	☐	☐	☐
Schuifpui tuinoverkapping	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- buitenkoelkast	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

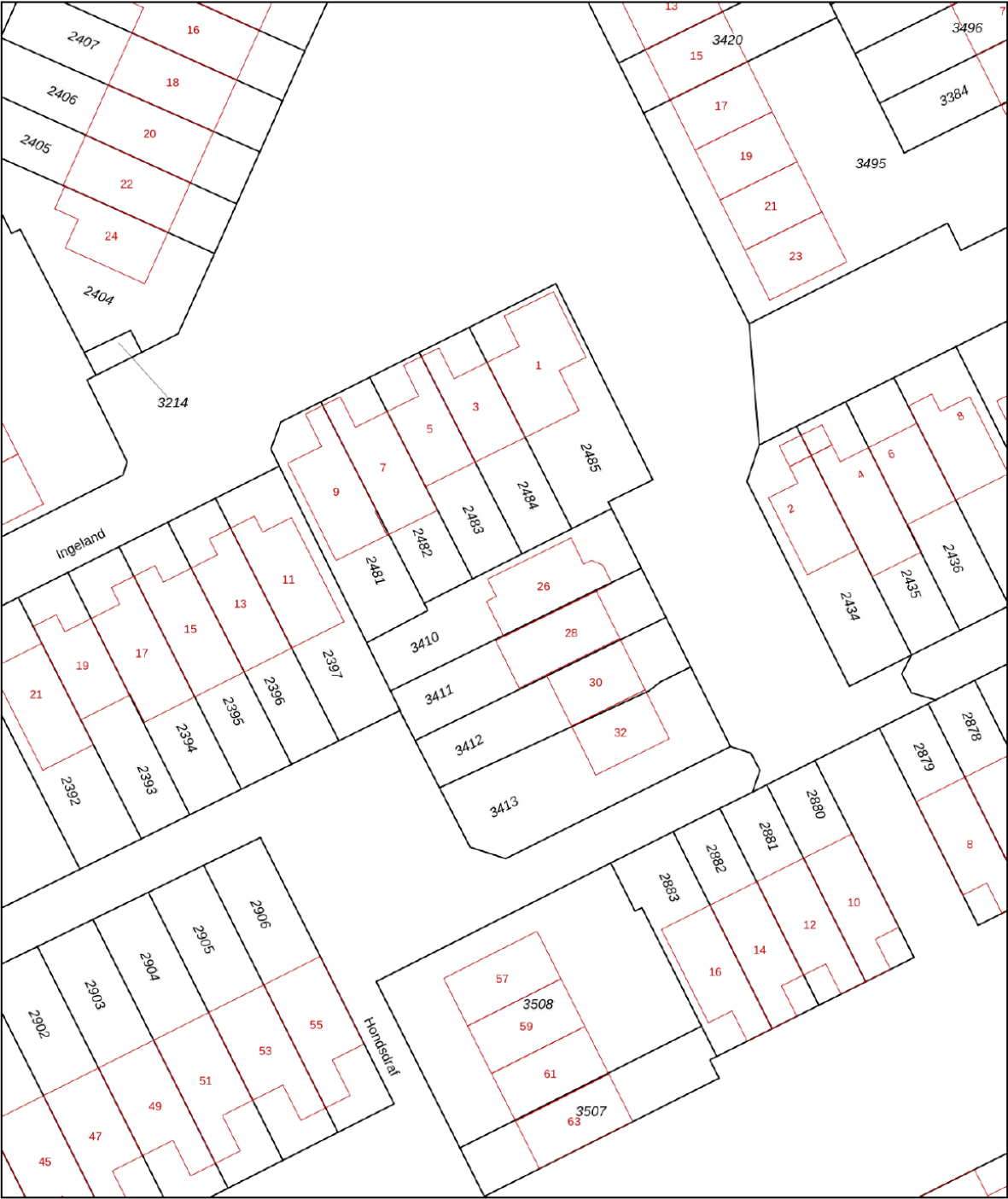
Verkoper(s)	Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medeverkoper
Naam: -	Naam: -
Plaats: -	Plaats: -
Datum: -	Datum: -

Koper(s)	Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medekoper
Naam: -	Naam: -
Plaats: -	Plaats: -
Datum: -	Datum: -

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: PV Makelaars



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maasland

Sectie C

Perceel 3410

kadaster

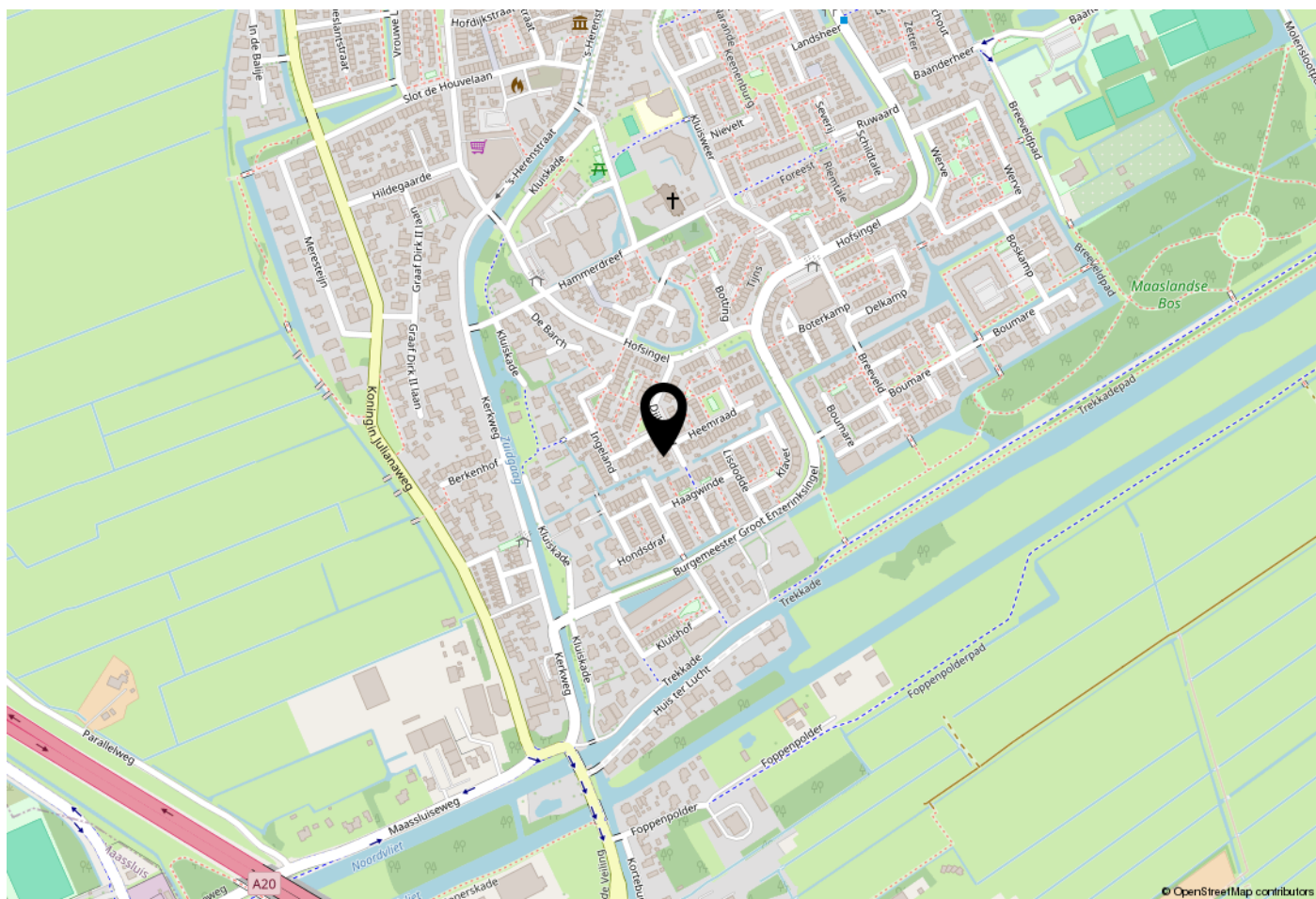
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

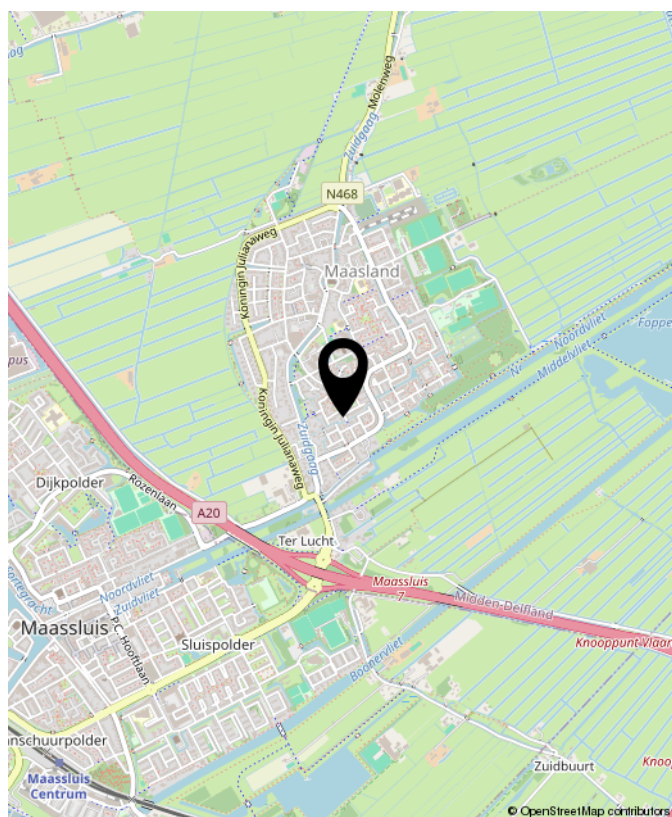
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?

Maasland maakt deel uit van het groene Midden-Delflandgebied met zijn vele wandel-, fiets- en vaarmogelijkheden. Anderzijds zijn er goede verbindingen met de omliggende steden dankzij de nabijgelegen snelweg A20 en het busstation. Zowel het dorps karakter als de nabijheid van de omliggende steden maakt het rustig en gezellig wonen aan de Dijkgraaf. De straat is autoluw, want voor autoverkeer is de straat doodlopend. Op korte afstand zijn er scholen, speelvoorzieningen, winkels, sportverenigingen, musea, cafés. Maassluis ligt op slechts 10 minuten fietsen, maar jongeren vinden ook hun weg naar middelbare scholen in Vlaarding, Schiedam, Rotterdam, Delft en Westland.



Dijkgraaf 26, Maasland



**Benieuwd wat uw eigen woning waard is?
Neem contact met ons op.**

Peeters & Vermeulen
Makelaars Taxateurs B.V.
's-Herenstraat 54
3155 SK
Maasland

TEL. 010-5924444
pvmakelaars.nl
info@pvmakelaars.nl

