



Kruisstraat 2, 3142 CB Maassluis

Vraagprijs € 275.000,- k.k.

Taco Verbeek Makelaardij B.V.
Pr Willem Alexander Promenade 45
2284 DH, RIJSWIJK
Tel: 070-393.23.00
E-mail: info@tacoverbeek.nl
www.tacoverbeek.nl

Omschrijving

(English text below)

Unieke kans in historisch Maassluis – sfeervolle woning op toplocatie.

Op een uitzonderlijk rustige en beschutte locatie in het historische centrum van Maassluis, direct achter de Veerstraat en aan de voet van de Noorddijk, bevindt zich deze uiterst charmante 2-kamer woning met voortuin op het zuidwesten. Een unieke combinatie van rust, karakter en stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

De woning is aan de binnenzijde netjes en verkeert in redelijke tot goede staat van onderhoud. Aan de buitenzijde zijn er enkele onderhoudspunten, wat de nieuwe eigenaar de mogelijkheid biedt om de woning naar eigen wens verder te verbeteren voor het eigen woongenot en verduurzaming.

De woning is idyllisch gelegen aan een kleinschalig pleintje, bereikbaar via een sfeervol steegje vanaf de Veerstraat of via een trap vanaf de Noorddijk. Op loopafstand bevinden zich diverse gezellige horecagelegenheden, de wekelijkse markt aan de Marelstraat, de Groote Kerk en het pittoreske haventje bij de Kolk en de Noordgeer.

Indeling

De zonnige voortuin op het zuidwesten beschikt over een terras met authentieke klinkers en een groene border – een heerlijke plek om in alle rust te genieten.

Via de entree komt u in de hal met vaste kasten en meterkast. Aan de voorzijde bevindt zich een praktische bijkeuken/toiletruimte met modern zwevend toilet, weggewerkt reservoir, RVS spoelbak en aansluitingen voor wasmachine en droger.

De tuingerichte woonkamer is voorzien van een grote raampartij die zorgt voor een prettige lichtinval en een aangename leefruimte. De halfopen keuken in L-opstelling is uitgerust met onder andere een koelkast, combimagnetron, 5-pits gaskookplaat, recirculatie afzuigkap, vaatwasser en diverse bovenkasten met verlichting eronder.

Via de trap in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping met overloop waar de zich de opstelplaats van de moderne cv-combiketel bevindt. Aan de voorzijde ligt de ruime slaapkamer met dakkapel aan de zijkant en raam dat uitkijkt over de voortuin en het pleintje.

De badkamer is uitgevoerd met een hoekdouche voorzien van thermostaatkraan, wastafel en een handdoekradiator.

Kortom: een bijzonder sfeervolle woning op een unieke locatie in het hart van Maassluis, ideaal voor starters en liefhebbers van het historische centrum met alle voorzieningen dichtbij.

Bijzonderheden:

- gelegen op eigen grond
- voortuin gelegen op het zuidwesten
- gunstige locatie in het historische centrum
- energielabel G geldig tot 13 januari 2036
- cv-combiketel Vaillant ecoTEC plus (2021)
- elektra: 5 groepen met aardlekschakelaar
- verkoopvoorwaarden van toepassing
- diverse gezellige cafe's restaurants en winkels in de buurt
- per direct beschikbaar

Unique opportunity in historic Maassluis – charming house in a prime location

Situated in an exceptionally quiet and sheltered spot in the historic centre of Maassluis, directly behind Veerstraat and at the foot of the Noorddijk, you will find this highly charming 2-room house with a southwest-facing front garden. A unique combination of peace, character and urban amenities within easy reach.

The interior of the property is neat and in reasonable to good condition. Externally, there are some maintenance points, offering the new owner the opportunity to further improve and customise the property to their own taste, both for living comfort and sustainability.

The house is idyllically located on a small-scale square, accessible via a charming alley from Veerstraat or via steps from the Noorddijk. Within walking distance you will find various cosy cafés and restaurants, the weekly market on Marelstraat, the Groote Kerk, and the picturesque harbour at De Kolk and Noordgeer.

Layout:

The sunny southwest-facing front garden features a terrace with authentic clinker paving and a green border – a wonderful place to relax in peace and quiet.

Through the entrance you enter the hallway with built-in cupboards and the meter cupboard. At the front of the house there is a practical utility room/toilet area with a modern wall-hung toilet, concealed cistern, stainless steel sink, and connections for a washing machine and dryer.

The garden-facing living room has a large window providing pleasant natural light and a comfortable living space. The semi-open L-shaped kitchen is equipped with, among other things, a refrigerator, combination microwave oven, 5-burner gas hob, recirculating extractor hood, dishwasher, and various wall cabinets with under-cabinet lighting.

Via the staircase in the living room you reach the first floor landing, where the modern central heating combi boiler is located. At the front is the spacious bedroom with a side dormer and a window overlooking the front garden and the square.

The bathroom is fitted with a corner shower with thermostatic tap, washbasin, and a towel radiator.

In short: a particularly atmospheric home in a unique location in the heart of Maassluis, ideal for first-time buyers and lovers of the historic town centre, with all amenities close by.

Particulars:

- Freehold property
- Southwest-facing front garden
- Favourable location in the historic centre
- Energy label G, valid until 13 January 2036
- Central heating combi boiler: Vaillant ecoTEC plus (2021)
- Electrical system: 5 groups with residual current device (RCD)
- Sale conditions apply
- Various cosy cafés, restaurants and shops nearby
- Available immediately

Kenmerken

Vraagprijs	€ 275.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	228 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	60 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1920
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Voortuin
Hoofdtuin	Voortuin 23 m ²
Garage	Geen garage
Energie label	G
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
C.V.-ketel	Vaillant Eco Tec Plus (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Locatie

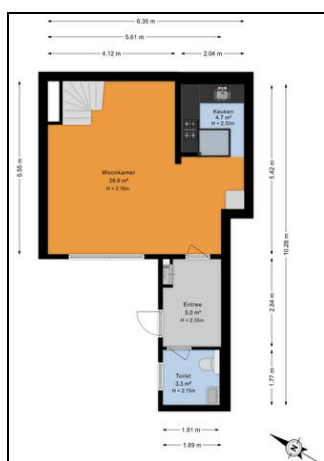
Kruisstraat 2
3142 CB MAASSLUIS



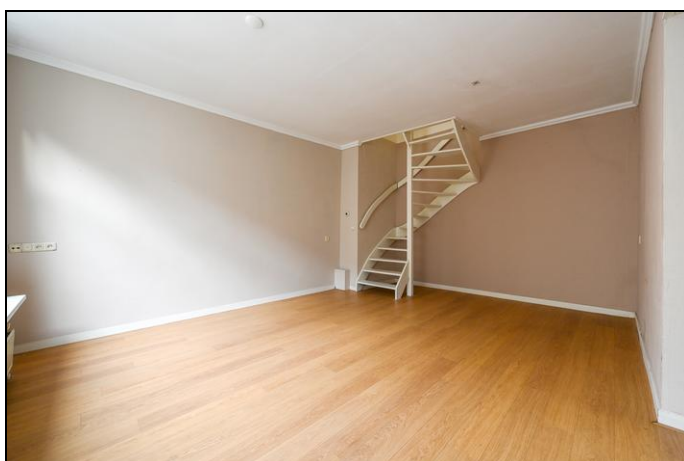
Foto's



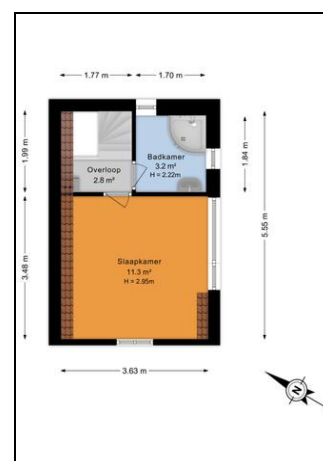
Foto's



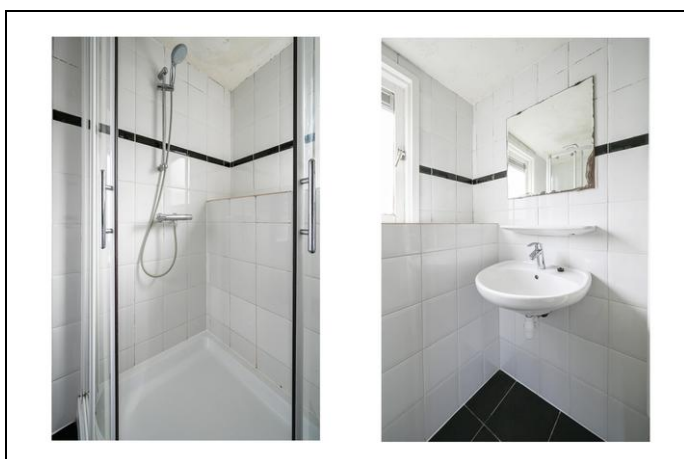
Foto's



Foto's



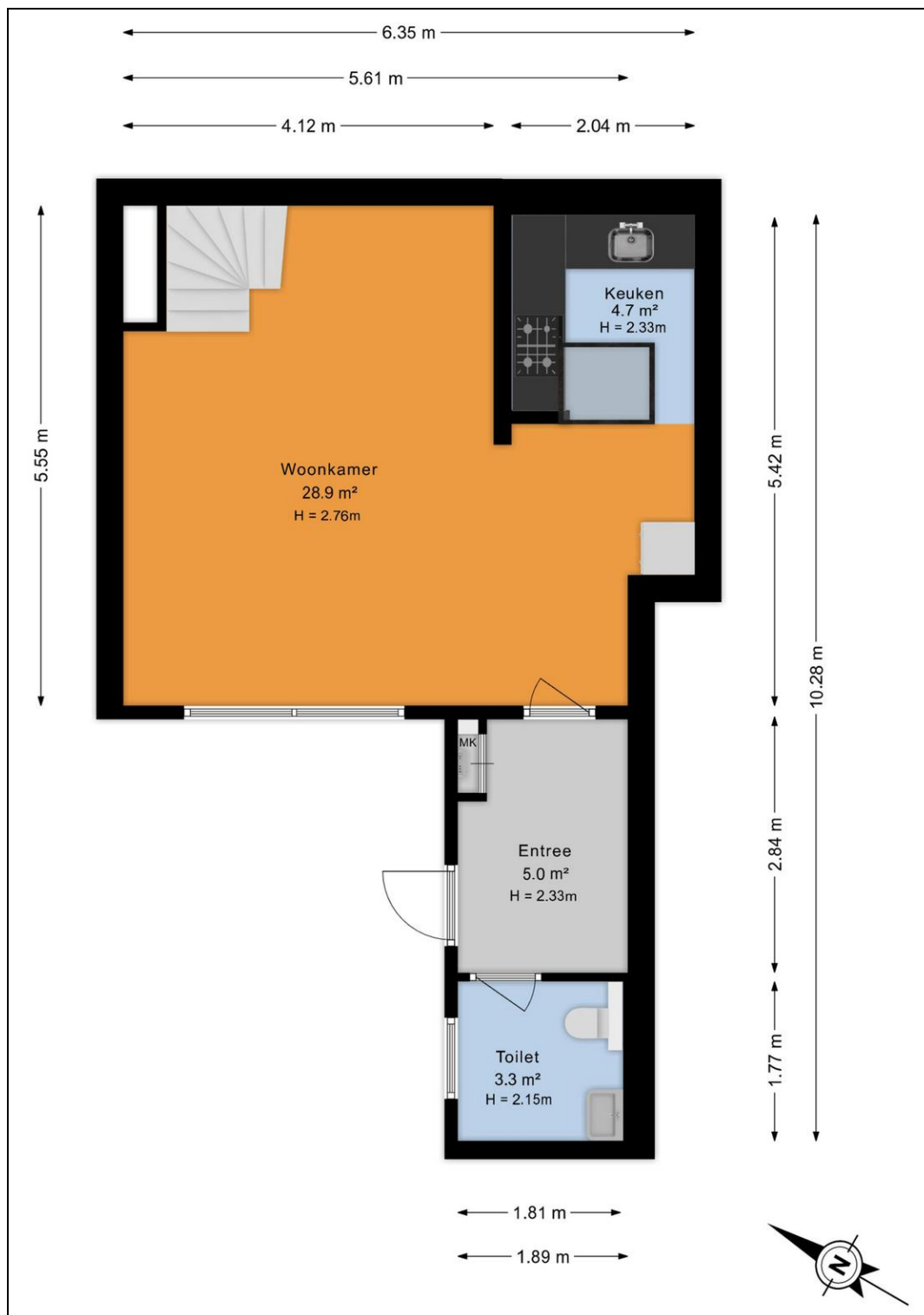
Foto's



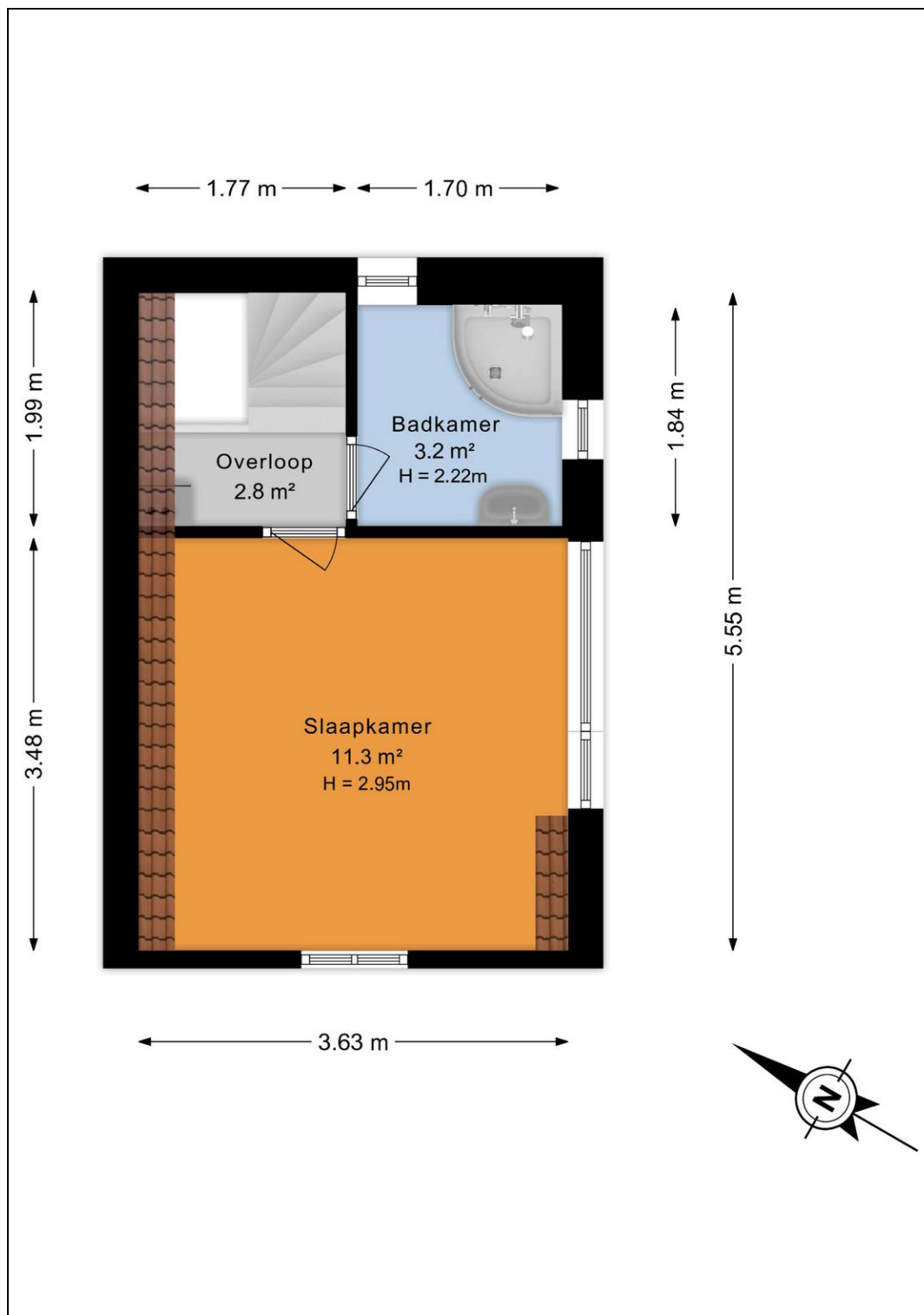
Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Verkoopvoorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, model 2023. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

AVG communicatie toestemming

Verkoper en koper verklaren hierbij in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze verkoop en levering betrokken makelaar, Taco Verbeek NVM makelaardij, en notaris om te communiceren met de bij deze verkoop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie.

NEN 2580 meetinstructie

NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte (GBO) gebruik van de NVM meetinstructie. Deze is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de GBO. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht, is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW is onverminderd van kracht.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit heeft gegarandeerd, staat verkoper niet in voor de kwaliteit van onder andere technische installaties, apparatuur, de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en voor de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Niet-bewoningsclausule

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper

op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor risico en rekening van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden, (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).

Materialenclausule

Het is koper bekend dat ten tijde van de bouw van, danwel ten tijde van eventueel later uitgevoerde verbouwingen aan de hiervoor omschreven onroerende zaak het in de praktijk normaal was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieu-aspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals onder andere asbest- en loodhoudende materialen. Voor zover deze en vergelijkbare materialen (nog) in het omschreven onroerend goed aanwezig (zullen blijken te) zijn, wordt dit door koper geaccepteerd. In het geval deze materialen worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van bedoelde materialen uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Projectnotaris

In verband met de volmacht van verkoper is notariskantoor Franke te Naaldwijk aangewezen door verkoper als projectnotaris.

Onderzoek door koper

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst:

- * te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen.
 - * te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.
 - * de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken.
 - * te laten onderzoeken op de eventuele aanwezigheid van een ondergrondse tank.
 - * de oppervlakte van de woning en bijgebouwen en/of het perceel na te meten op de juiste grootte.
- Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

Roerende zaken

Deze koopovereenkomst wordt aangegaan zonder een overnamelijst van roerende zaken. De woning wordt geleverd zoals getoond tijdens de bezichtiging. Niet zal worden toegevoegd of worden weggenomen.

Ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de hypothecaire financiering wordt gesteld op 5 weken na de mondelinge koopovereenstemming. Indien geen financiering kan worden verkregen en ontbinding van de koop moet worden ingeroepen dan dient de hypotheekaanvraag en 1 afwijzingsverklaring van een erkende geldverstrekende instelling aan de verkoper te worden overlegd.

De *bankgarantie of waarborgsom* zijnde 10% van de koopsom dient 6 weken na de mondelinge koopovereenstemming te zijn gesteld c.q. gestort bij de notaris.

In de koopakte staat voor een '*latere juridische levering*' een schadevergoeding vermeld. Voor de wederzijdse "*schriftelijke vastlegging*" wordt een termijn opgenomen van 5 werkdagen.

Over ons

Deze informatiebrochure is met zorg voor u samengesteld. Misschien hebt u nog vragen of wenst u nog aanvullende informatie te ontvangen. Natuurlijk kunt u hiervoor bij ons terecht.

Is deze woning niet wat u zoekt of verwacht van een woning? Kijkt u eens verder op onze website. Hier vindt u ons complete aanbod van woningen en appartementen. U vindt hier wellicht andere woningen die aan uw eisen voldoen.

Bent u in het bezit van een eigen woning? Dan is de huidige waarde bij een toekomstige verkoop ook een belangrijk onderdeel in het aankooptraject. U kunt hiervoor vrijblijvend een afspraak maken met onze makelaar, die uw woning komt bekijken en u een reëel advies kan geven over de verkoop. Hij bepaalt samen met u de vraagprijs en zal u voorlichten over de te verwachten verkooptermijn.

We zijn met ons kantoor gevestigd in het Bogaard Stadscentrum. We werken hier met een team van gedreven medewerkers met een passie voor de makelaardij. Door onze jarenlange ervaring op de regionale huizenmarkt kennen wij de regio Haaglanden als geen ander! Wij bemiddelen met zorg en persoonlijke aandacht voor het gewenste resultaat.

Als gecertificeerd makelaar kunnen wij uiteraard ook voor uw financieringsaanvraag een taxatierapport verzorgen welke door iedere bank en/of financiële instelling geaccepteerd wordt.

Als u niet wilt verhuizen maar bijvoorbeeld uw hypotheek wilt oversluiten, kunnen wij u ook van dienst zijn. Uiteraard zijn wij lid van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars in de onroerende zaken en Vastgoeddeskundigen), dit biedt u de zekerheid van gewaarborgde en regelmatig getoetste kwaliteit.

Deze brochure is met de meeste zorg samengesteld met gegevens die o.a door de eigenaar/bewoner zijn verstrekt. Maten zijn indicatief. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor eventueel onjuist vermelde gegevens.

Taco Verbeek NVM Makelaardij

Prins Willem Alexander Promenade 45 (Bogaard Stadscentrum)

2284 DH Rijswijk

Tel: 070-393 2300

Info@tacoverbeek.nl

www.tacoverbeek.nl