

# te koop



**Johan Wagenaarlaan 13**  
**Maassluis**

---

**Vraagprijs € 950.000 k.k.**

**Dolphijn**  
NVM Makelaardij

\\ Burg. de Jonghkade 19, 3143 CB Maassluis \\ 010 260 14 21 \\ info@dolphijn.nl \\ http://dolphijn.nl \\

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**196 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**331 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**692 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**5**

BOUWJAAR  
**2002**

ENERGIELABEL  
**A**





# Omschrijving

Wat een buitenkans! Aan de Johan Wagenaarlaan 13 in Maassluis staat deze prachtige 2-onder-1 kapwoning met garage en royale oprit. Hier geniet je van zeeën van ruimte, een zonnige en diepe tuin én een groen uitzicht dat elke dag weer voor een glimlach zorgt. Dit is zo'n woning waar je direct het gevoel hebt: hier wil ik wonen!

De ligging is perfect: rustig en kindvriendelijk, met volop groen in de omgeving. Toch heb je alle voorzieningen dichtbij. Scholen, winkels, sportclubs en openbaar vervoer zijn op loop- of fietsafstand. En met de metro sta je in no-time in Rotterdam of op het strand van Hoek van Holland.

De indeling is als volgt:

## - Begane grond -

Zodra je binnenstapt, ervaar je de ruimte. De hal met toiletruimte en trapopgang leidt naar de royale woonkamer. Dankzij de vloerverwarming voelt het er altijd behaaglijk aan. De grote ramen en dubbele openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een prachtige lichtinval en maken de leefruimte extra uitnodigend. De keuken grenst direct aan de eetkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

## - Eerste verdieping -

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers, waaronder een hoofdslaapkamer met inloopkast. De badkamer is compleet en luxe uitgevoerd met ligbad, douchecabine en dubbele wastafel. Bovendien is er op deze verdieping voldoende ruimte om – indien gewenst – een tweede badkamer te realiseren.

Er is op de overloop tevens een separaat toilet te vinden.

## - Tweede verdieping -

De tweede verdieping verrast met nóg twee slaapkamers. De kamer aan de achterzijde is heerlijk licht dankzij het dakkapel en bovendien voorzien van kunststof kozijnen, rolluiken en airconditioning. Ook hier is ruimte aanwezig om een extra badkamer te creëren, wat deze verdieping bijzonder flexibel maakt voor uiteenlopende woonwensen.

## - Tuin -

De royale tuin is een absolute troef van deze woning. Hier geniet je volop van het buitenleven, met plek voor een loungehoek, grote eettafel en speelruimte voor kinderen. Dankzij de brede opzet voelt het er ruimtelijk en vrij aan, en vind je er altijd een fijn plekje in de zon of schaduw. Vanuit de tuin heb je tevens toegang tot de ruime garage.

Bijzonderheden:

- o Bouwjaar: ca. 2002;
- o Woonoppervlakte ca. 196 m<sup>2</sup>;
- o Inhoud ca. 692 m<sup>3</sup>;
- o Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen grond;
- o Gelegen in een geliefde wijk met alle voorzieningen op steenworp afstand;
- o Energielabel A!;
- o Zeer royale en zonnige achtertuin;
- o Het perceel aan de voorzijde is gelegen op erfpacht grond waarvan de canon is afgekocht tot 2030 ;
- o Oplevering in overleg.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, adviseren wij deze zelf na te meten. De (kandidaat)koper(s) zullen, indien gewenst, daartoe in de gelegenheid gesteld worden op een passend moment teneinde teleurstellingen en schade te voorkomen.

Je wilt een huis kopen? Neem je eigen NVM aankoopmakelaar mee!

Deze tekst is met zorg door verkoper samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

























# Plattegrond



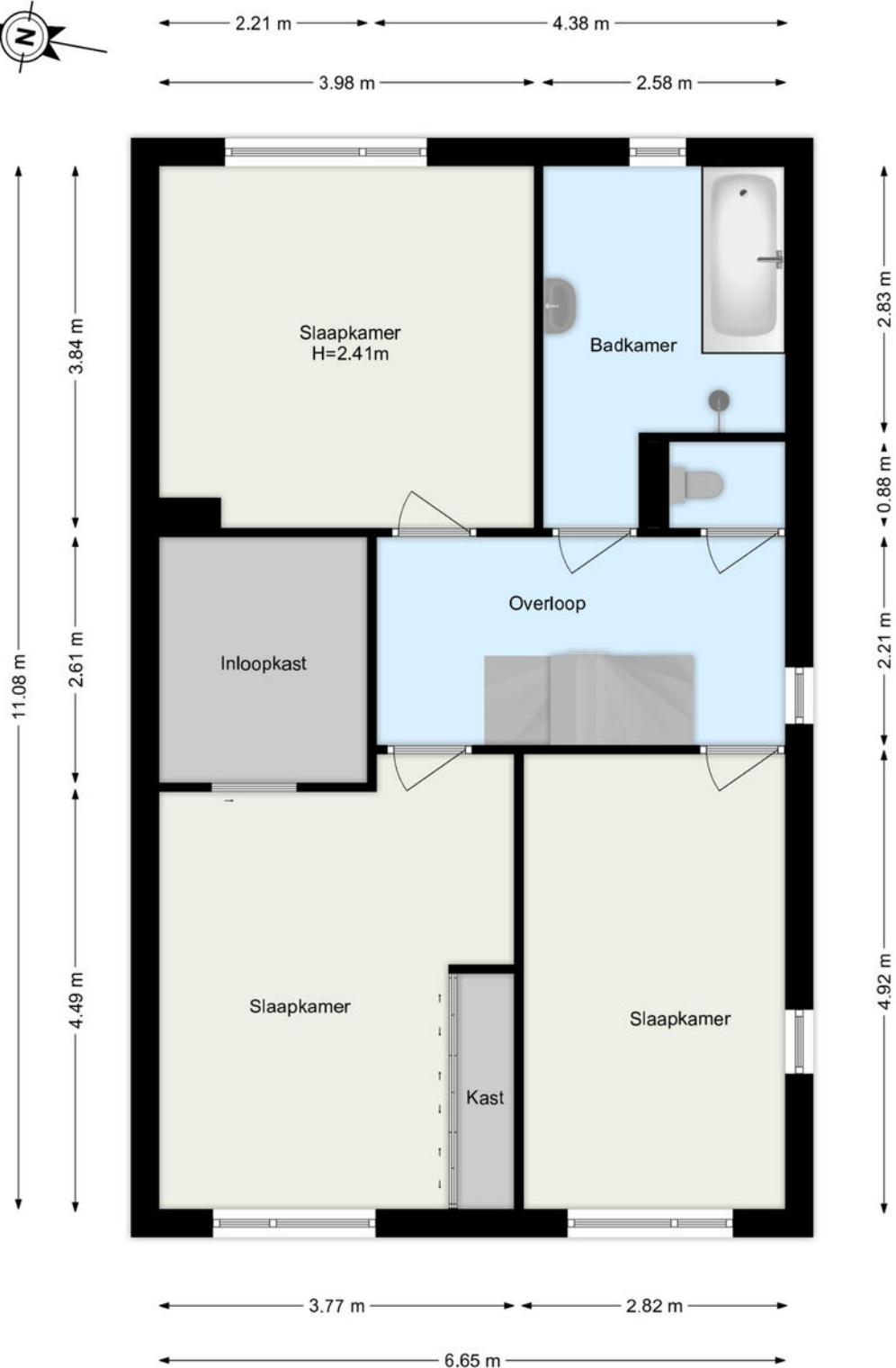
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



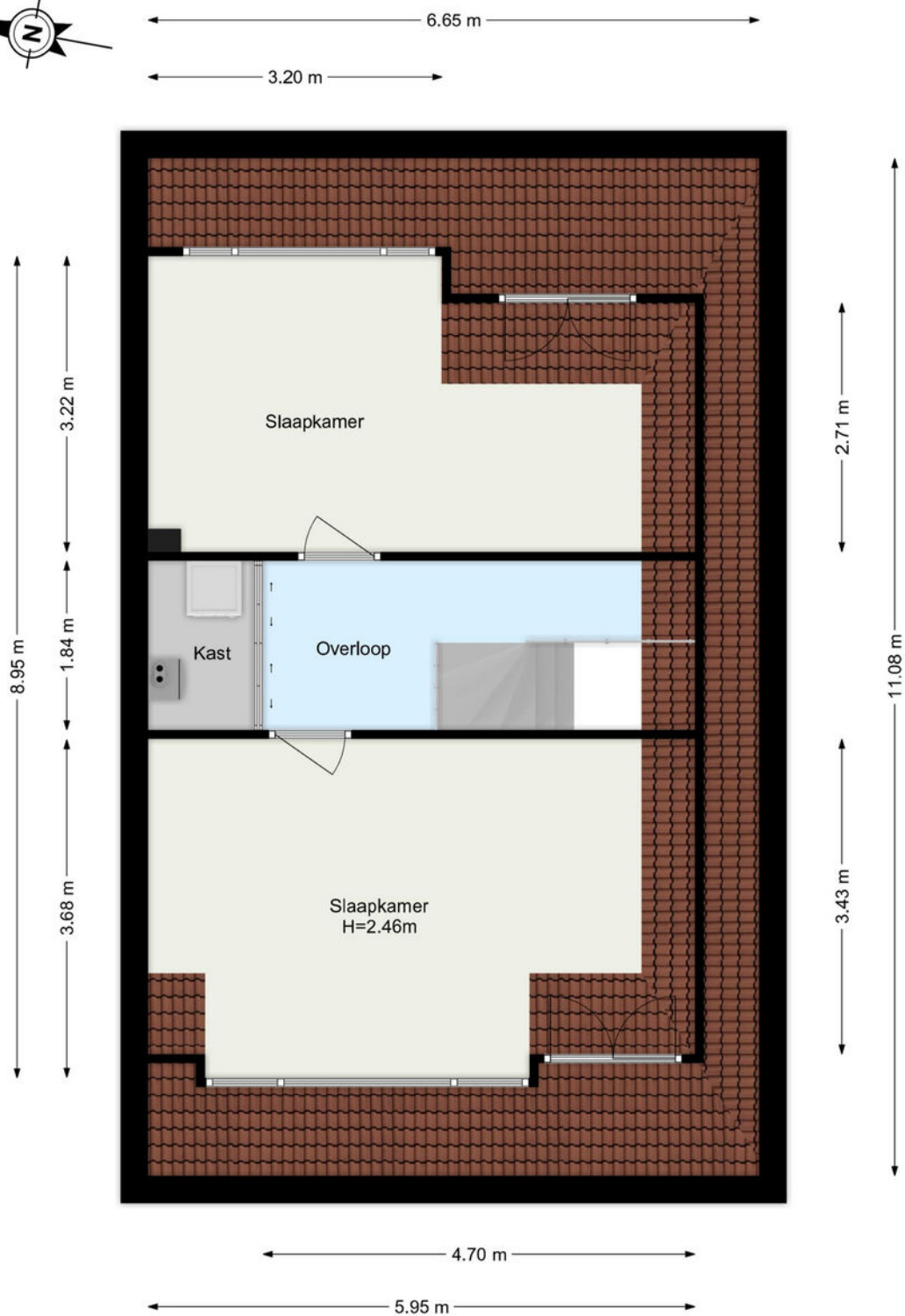
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

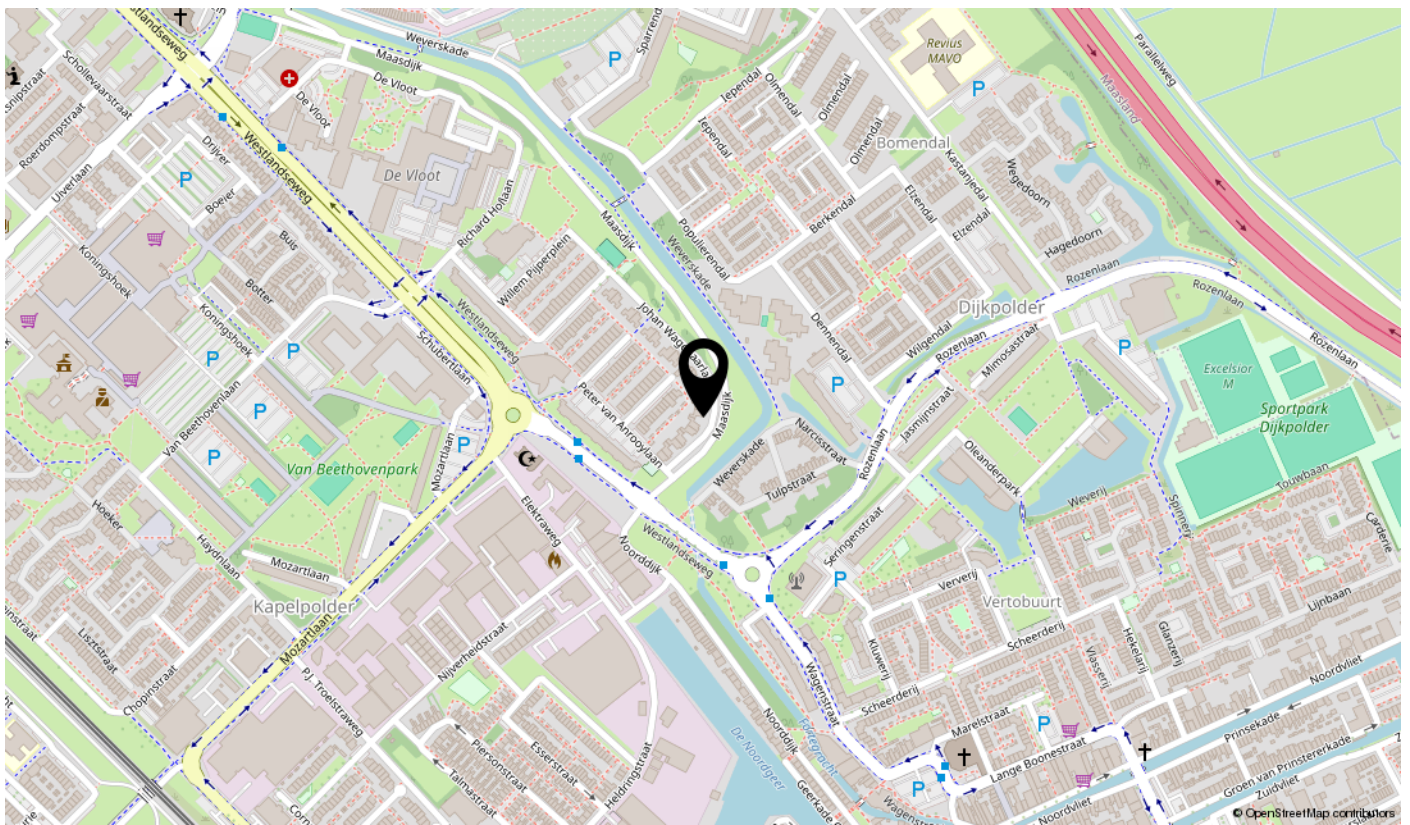
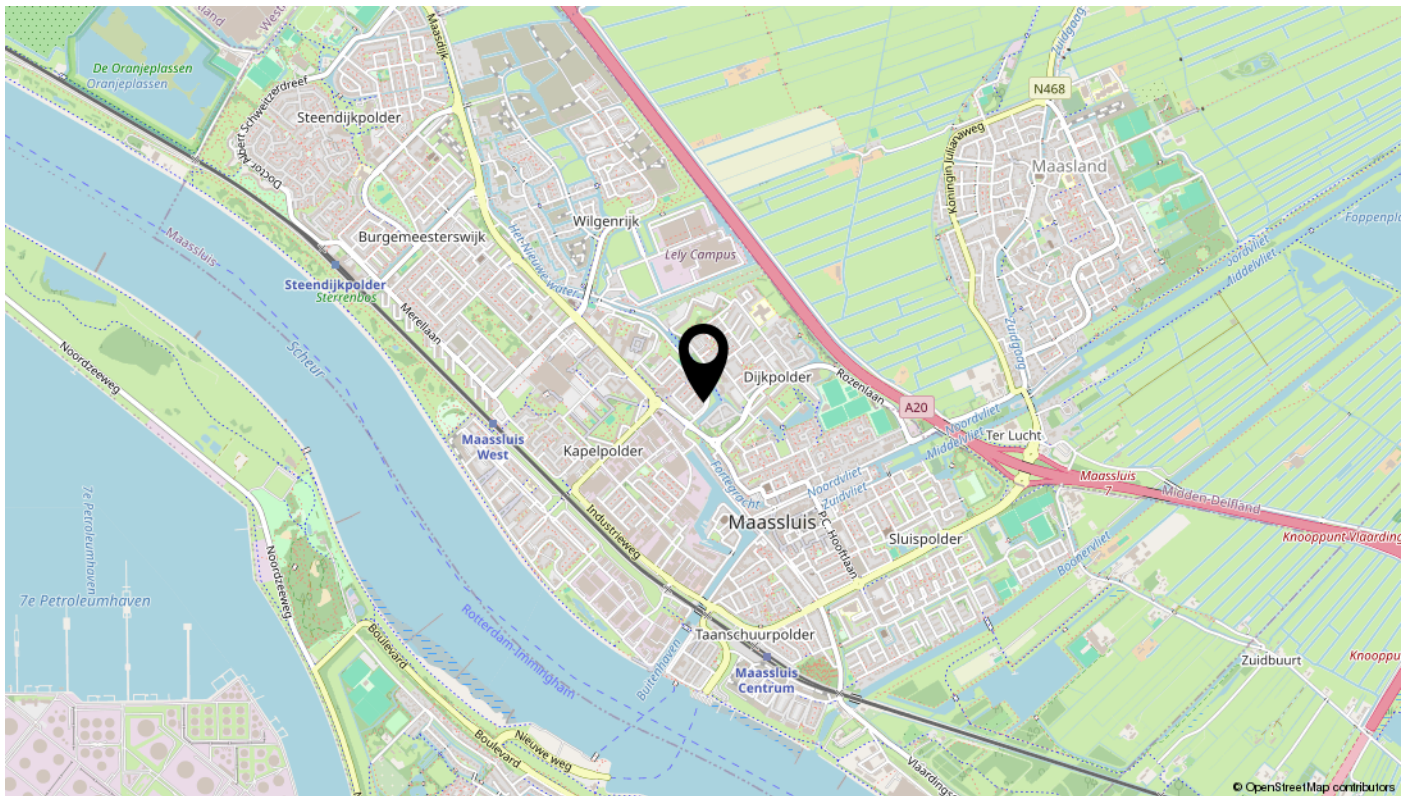
# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Locatie



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X	
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden			X	
- schilderij ophangstelsysteem			X	
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# interesse

in deze mooie woning?



## Dolphijn

NVM Makelaardij