

melior
adviseren met gevoel

hypotheken
verzekeringen
makelaardij



Stel je vraag via Whatsapp



Lierweg 44

De Lier

Droom jij van een unieke, vrijstaande woning met karakter?
Dan is deze prachtige jaren '30 woning dé plek!
Gelegen op een ruim perceel van 265 m², biedt dit huis alles
wat je zoekt: sfeer, ruimte en volop mogelijkheden.

- vrijstaande jaren '30 woning
- royale, sfeervolle woonkamer
- ruime keuken in zij-uitbouw
- 3 slaapkamers en ruime zolder
- ruime, zonnige tuin, zuidoosten
- oplevering in overleg, kan snel

Vraagprijs

€ 630.000 k.k.

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



Lierweg 44 De Lier

Droom jij van een unieke, vrijstaande woning met karakter? Dan is deze prachtige jaren '30 woning dé plek!

Gelegen op een ruim perceel van 265 m², biedt dit huis alles wat je zoekt: sfeer, ruimte en volop mogelijkheden.

Indeling:

Bij aankomst bereik je via de voortuin de entree van de woning. Stap binnen in de nostalgische sfeer van de stijlvolle vestibule en de hal met een klassieke jaren '30 trapopgang. Een handige kelderkast voor extra opbergruimte en een geheel betegeld toilet maken deze ruimte compleet.

De royale woonkamer is een echte blikvanger. Door de uitbouw aan de achterzijde beschikt je over een zee van ruimte, terwijl de charmante erker aan de voorzijde met glas in lood ramen de gezellige, authentieke sfeer benadrukt. De ruime keuken, gelegen in de zij-uitbouw, biedt genoeg plek voor kookliefhebbers en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken stap je zo de zonnige, achtertuin in, gelegen op het zuidoosten.

Met een indrukwekkende afmeting van c.a. 15 meter lang en ruim 9 meter breed is hier alle ruimte voor liefhebbers van tuinieren of voor een gezellige bbq met vrienden. De tuin is voorzien van een praktische stenen berging, ideaal voor de fietsen of tuingereedschap.

Eerste etage:

Op deze verdieping bevinden zich drie lichte en comfortabele slaapkamers. Twee kamers zijn v.v. een vaste kast en een van de kamers biedt toegang tot het balkon aan de achterzijde. De badkamer heeft een douchecabine, een wastafelmeubel en een wasmachineaansluiting. Daarnaast is er een separaat tweede toilet, een fijne extra.

Tweede etage:

Via de vaste trap bereik je de zolder, een ruimte die geheel naar eigen wens ingedeeld kan worden. Of je nu behoefte hebt aan een extra slaapkamer, een opslag - of hobbyruimte, mogelijkheden genoeg!



Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar	1929
Kadastrale gegevens	De Lier, C, 1290

Inhoud

Eigen grond / erfpacht	eigen grond
Perceeloppervlakte	265 m ²
Woonoppervlakte	128 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
Inhoud	490 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aanvaarding	in overleg, kan snel

Tuin

Ligging	rondom de woning
---------	------------------

Installaties

Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Elektrische installatie	8 groepen met aardlekschakelaar
Bouwjaar cv-ketel	2025

Isolatie

Isolatie van de vloer	geheel aanwezig
Isolatie van de muren	niet aanwezig
Isolatie van het dak	niet aanwezig
Isolatie van het glas	gedeeltelijk dubbelglas

Overige zaken

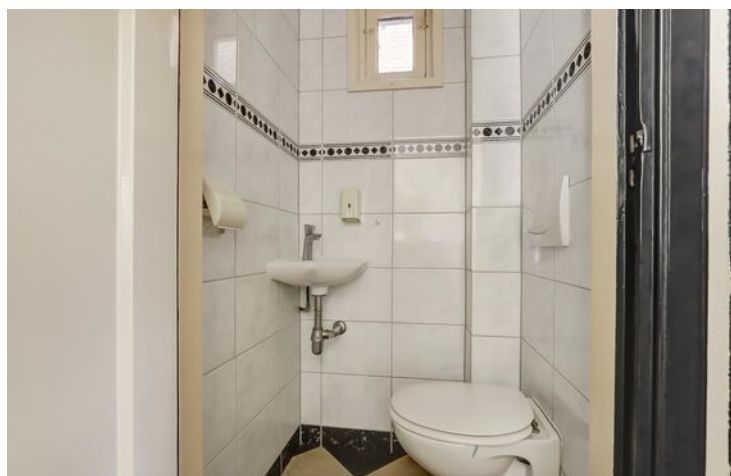
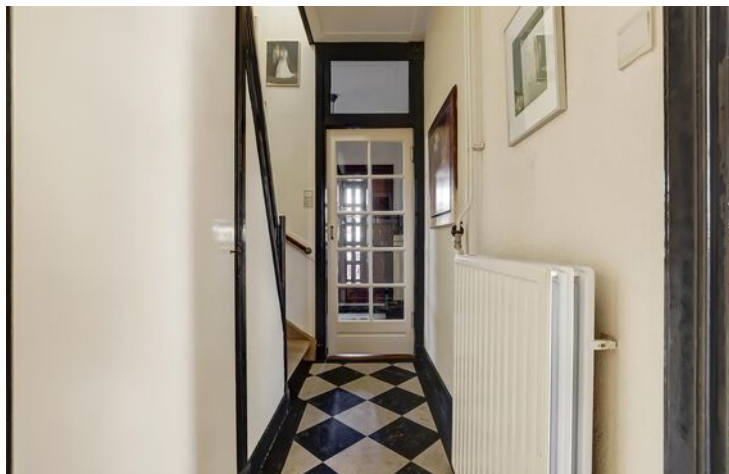
Openbaar vervoer	op loopafstand
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren
Scholen	op loopafstand
Winkels	op fietsafstand
Woz-waarde(peildatum 1-1-'24)	€ 545.000,00

Diverse kosten

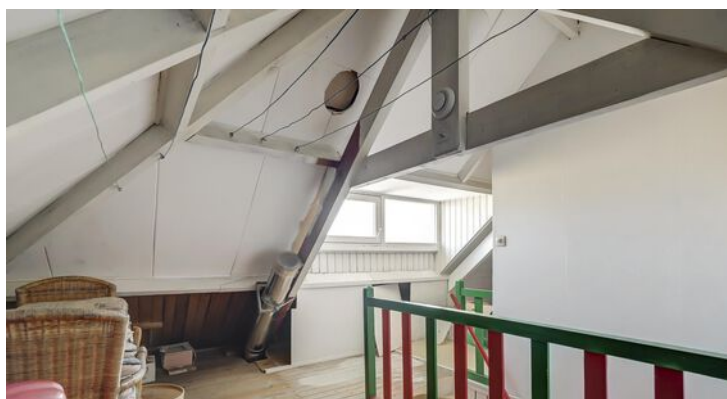
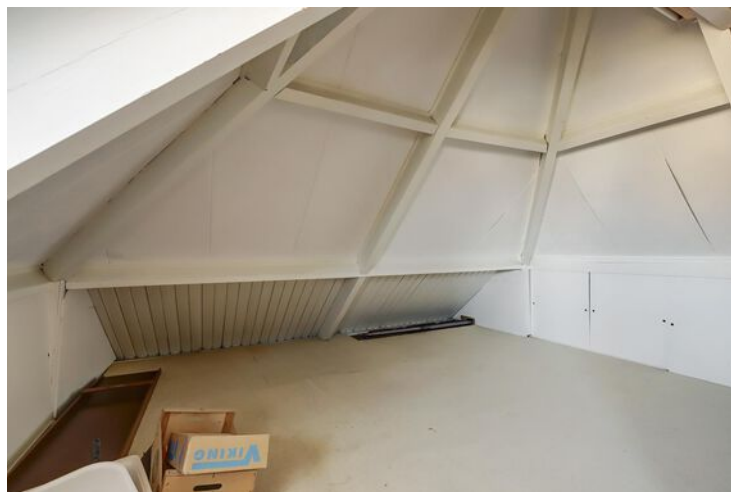
Onroerend zaakbelasting	(1 pers. huish.) € 406,00 per jaar 2025
Rioolrechten	€ 273,22 per jaar 2025
Afvalstoffenheffing	€ 294,48 per jaar 2025
Waterschapsbelastingen 2024	€ 359,45 per jaar
Verbruik elektra	1143 kWh per jaar
Verbruik gas	1707 m ³ per jaar
Energie label	G
geldig tot	03-02-2035



Woonkamer



Entree, toilet en keuken



Bijzonderheden

De gevels zijn in 2020 gereinigd en opnieuw gevoegd.

De woning is grotendeels v.v. dubbel glas. Er zijn nog wat enkel glas ramen in de hal en 1 raampje in de keuken.

Op de zolder is de opstelling van de cv-combiketel te vinden (Nefit Trendline HR 2025).

Het huidige energielabel is opgemaakt, voordat de cv ketel vervangen is. Het label zou nu op F komen.

Gelegen aan de rand van De Lier, op korte afstand van zowel het centrum met diverse winkels en eetgelegenheden, als de uitvalswegen richting Den Haag en Rotterdam.

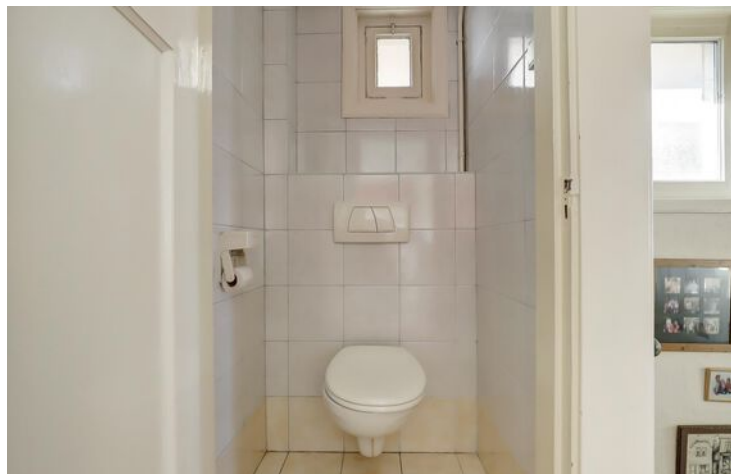
Oplevering: in overleg, kan eventueel snel.

De volgende clause(s) is/zijn van toepassing voor deze woning;

- niet bewoners clause
- ouderdomsclause
- asbestclause
- clause toelichting gebruiksoppervlakte

Vaste notaris Franke te Naaldwijk, i.v.m. afhandeling nalatenschap.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden.



Slaapkamers en toilet 1e verdieping



Lijst van zaken

Blijft achter

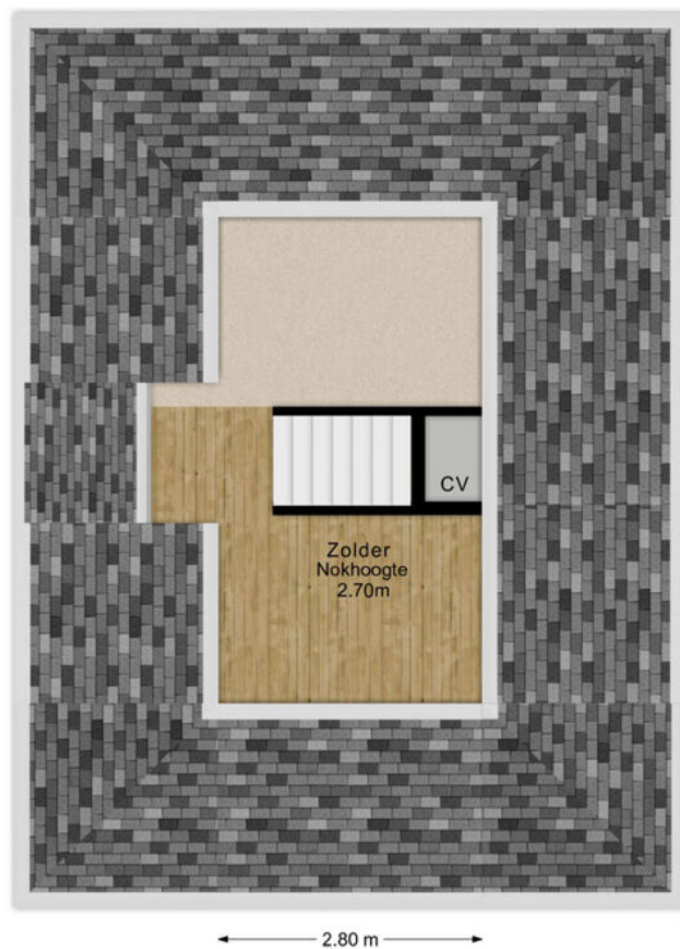
tuinaanleg, bestrating, beplanting en buitenverlichting
 tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder
 vlaggenmast of vlaggenmasthouder
 brievenbus en (voordeur)bel
 veiligheidssloten en overige inbraakpreventie
 rookmelders
 rolluiken/zonwering buiten
 zonwering binnen
 vliegenhorren, losse horren en rolhorren
 gordijnrails, gordijnen en vitrages
 parketvloer, vloerbedekking en vinyl
 combiketel
 cv met toebehoren, zoals radiatoren en thermostaat
 keukenblok met bovenkasten en apparatuur; inductiekookplaat,
 combimagnetron, koelkast, vaatwasser (= defect), close in boiler
 en afzuigkap
 keukenaccessoires
 opbouwverlichting (losse hanglampen, plafonnieres)
 grote kast woonkamer
 losse boeken- en legplanken
 inventaris in ouderslaapkamer
 wastafels met accessoires
 toiletaccessoires
 badkameraccessoires

Gaat mee

overige kasten
 spiegels
 wasmachine
 veiligheidsschakelaar wasmachine
 waterslot wasmachine
 droger



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