

**melior**  
adviseren met gevoel

hypotheken  
verzekeringen  
makelaardij



Stel je vraag via Whatsapp



Vraagprijs

€ 435.000 k.k.

**van Hamalstraat 22**

**De Lier**

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren? Dan is deze verrassend royale 5-kamer tussenwoning precies wat je zoekt.

- Uitgebouwde woonkamer
- 4 slaapkamers en nokverhoging
- Kindvriendelijke wijk met speeltuin
- 10 zonnepanelen en v.v. dubbel glas
- Onderhoudsvriendelijke tuin NO
- Oplevering: in overleg, kan evt. snel

**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





## van Hamalstraat 22 De Lier

Met een uitgebouwde woonkamer, vier slaapkamers, een nokverhoging én 10 zonnepanelen, vormt dit huis de perfecte basis voor jouw nieuwe thuis.

Je komt aan bij deze ruime tussenwoning en wordt verwelkomd door een verzorgd voortuintje, een fijne eerste indruk die nieuwsgierig maakt naar wat erachter schuilt. Binnen stap je de hal in, waar je direct merkt dat deze woning praktisch is ingedeeld: de meterkast, trapopgang, trapkast en het toilet zijn hier overzichtelijk geplaatst. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer.

Eenmaal binnen valt meteen de ruimte op. Dankzij de uitbouw van 1,80 meter is de woonkamer heerlijk royaal en biedt deze volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die functioneel is ingericht en afgewerkt in een lichte kleurstelling. Je vindt hier, naast veel bergruimte, een koelkast, een vriezer, een inductiekookplaat, een oven en een afzuigkap. Ook de wasmachineaansluiting is hier gesitueerd. Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in. Deze is praktisch en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met

een ruime hoeveelheid bestrating waardoor je direct meerdere zitplekken kunt creëren, ideaal voor een loungeset, eettafel of speelruimte. Daarnaast is er een gedeelte met vaste beplanting. Achterin de tuin vind je een stenen berging, perfect voor fietsen en extra opslag, en via de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.

Op de eerste verdieping kom je op de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers van goed formaat, waarvan 1 met vaste kastenwand. De badkamer beschikt over een douche en een wastafelmeubel. Op de overloop vind je daarnaast een separaat tweede toilet, wel zo comfortabel!

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de cv-combiketel (Vaillant, 2018) en de omvormer van de zonnepanelen. De royale vierde slaapkamer is een echte verrassing: dankzij de nokverhoging (2011) is hier een volwaardige, lichte ruimte ontstaan met extra bergruimte achter de schotten. De handmatige zonwerende screens zorgen hier voor een aangenaam binnenklimaat.



## Kenmerken

### Algemeen

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Bouwjaar            | 1967             |
| Kadastrale gegevens | DE LIER, A, 2723 |

### Inhoud

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Eigen grond / erfpacht | eigen grond                    |
| Perceeloppervlakte     | 111 m <sup>2</sup>             |
| Woonoppervlakte        | 109 m <sup>2</sup>             |
| Inhoud                 | 345 m <sup>3</sup>             |
| Aantal kamers          | 5                              |
| Aantal slaapkamers     | 4                              |
| Aanvaarding            | in overleg, kan eventueel snel |

### Tuin

|         |                   |
|---------|-------------------|
| Ligging | noordoost         |
| Grootte | 48 m <sup>2</sup> |

### Installaties

|                         |                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------|
| Verwarming              | c.v.-ketel                                     |
| Warm water              | c.v.-ketel                                     |
| Elektrische installatie | 7 groepen + fornuisgroep met aardlekschakelaar |
| Bouwjaar cv-ketel       | 2018                                           |

### Isolatie

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

### Overige zaken

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Openbaar vervoer               | op loopafstand    |
| Parkeergelegenheid             | openbaar parkeren |
| Scholen                        | op loopafstand    |
| Winkels                        | op fietsafstand   |
| Woz-waarde (peildatum 1-1-'25) | € 387.000,00      |

### Diverse kosten

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Onroerend zaakbelasting | € 265,00 per jaar |
| Rioolrechten            | € 271,32 per jaar |
| Afvalstoffenheffing     | € 340,08 per jaar |
| Waterschapsbelastingen  | € 548,64 per jaar |

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Verbruik elektra | 732 kWh per jaar            |
| Teruglevering    | 1585 kWh                    |
| Verbruik gas     | 684 m <sup>3</sup> per jaar |

|               |            |
|---------------|------------|
| Energie label | B          |
| geldig tot    | 20-06-2030 |



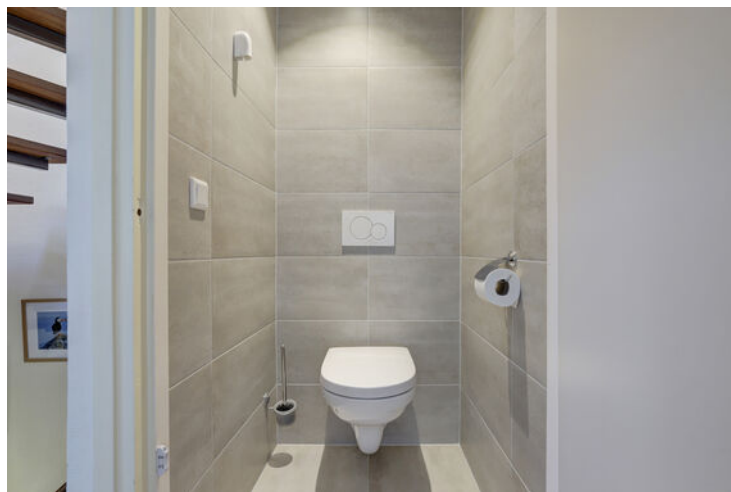
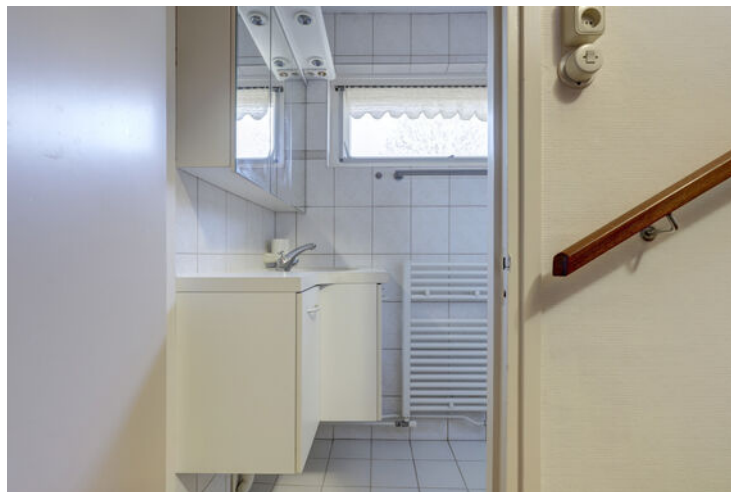


**Woonkamer**





**Entree, toilet en keuken**



## Bijzonderheden

- De woning is volledig voorzien van dubbel glas en uitgerust met 10 zonnepanelen (2019), wat bijdraagt aan energiezuiniger wonen.
- De kozijnen op de begane grond en 1e verdieping zijn van merbauhout. De kozijnen van de dakopbouw zijn van meranti hout.
- Daarnaast is het buitenschilderwerk in 2025 volledig uitgevoerd.
- De woning is gelegen in een brede, rustige straat in een sociale en kindvriendelijke wijk met speeltuinen, scholen en nabij sportfaciliteiten.
- Ook het gezellige centrum van De Lier is niet ver gelegen en de uitvalswegen richting Den Haag en Rotterdam zijn nabij.
- Een ideale kans voor wie op zoek is naar ruimte, potentie en een plek om echt zijn eigen thuis van te maken.

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

- Ouderdomsclause
- Asbestclause
- Clause toelichting gebruiksooppervlakte

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





**Slaapkamers 1e verdieping**





## Lijst van zaken

### Blijft achter

Tuinaanleg/bestrating/beplanting  
 Buitenverlichting  
 Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder  
 (Voordeur)bel  
 Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie  
 Rookmelders  
 Rolluiken/zonwering buiten  
 Zonwering binnen  
 Vliegenhorren, losse horren en rolhorren  
 Gordijnrails en gordijnen  
 Vitrages en rolgordijnen  
 Parketvloer, vloerbedekking en vinyl  
 Combiketel  
 CV met toebehoren, zoals radiatoren en thermostaat  
 Keukenblok met bovenkasten en apparatuur, zoals: inductie  
 kookplaat, oven, afzuigkap, koel-vrieskast  
 Dimmers  
 opbouwverlichting (2 van de muur woonkamer gaan waarschijnlijk  
 mee)  
 Kasten woonkamer en vaste kasten  
 Spiegels (badkamermeubel)  
 Wastafel met accessoires  
 Toiletaccessoires  
 Wasmachine  
 Zonnepanelen (10 stuks)

### Gaat mee

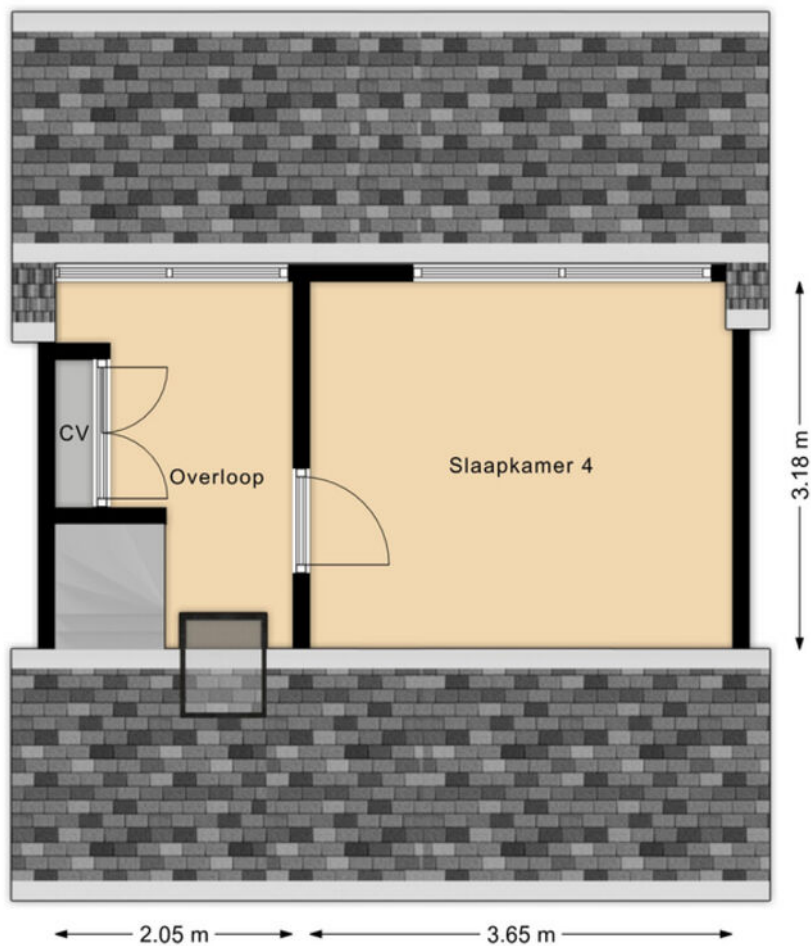
Magnetron (in overleg)  
 Waarschijnlijk 2 lampen aan de muur woonkamer  
 Overige kasten  
 Losse boeken- en legplanken  
 Waterslot wasmachine





**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