

melior
adviseren met gevoel

hypotheken
verzekeringen
makelaardij



Stel je vraag via Whatsapp



Koolmees 15

De Lier

Deze fijne eengezinswoning is de afgelopen jaren op belangrijke punten gemoderniseerd en biedt een prettige combinatie van ruimte, comfort en een eigentijdse afwerking. De uitgebouwde woonkamer met open keuken vormt het hart van het huis en is prettige en praktische leefruimte.

- Ruime eengezinswoning
- Woonkamer met een uitbouw
- Luxe , open keuken
- 4 Slaapkamers
- Zonnige tuin op het noordwesten
- Oplevering: in overleg, kan snel

Vraagprijs

€ 515.000 k.k.

melior
adviseren met gevoel

hypotheken
verzekeringen
makelaardij

De Lier

Hoofdstraat 107, 2678 CH
0174-540654
makelaardij@melior.nl

's-Gravensande

Langestraat 96, 2691 BJ
0174-540654
makelaardij@melior.nl



Koolmees 15 De Lier

Deze fijne eengezinswoning is de afgelopen jaren op belangrijke punten gemoderniseerd en biedt een prettige combinatie van ruimte, comfort en een eigentijdse afwerking. De uitgebouwde woonkamer met open keuken vormt het hart van het huis en is prettige en praktische leefruimte.

Indeling:

Vanuit de autoluwe straat kom je via de entree de hal binnen, waar je de meterkast, de trapopgang, het toilet (half betegeld, fonteintje) en de toegang tot de woonkamer treft.

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een lichte en ruime leefruimte is ontstaan. Hier is voldoende plek voor zowel een royale zithoek als een eettafel. De open keuken, vernieuwd in 2022, is luxe uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Zo beschik je over een koel-vriescombinatie, combi-oven, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Een moderne en praktische plek waar koken echt plezierig wordt.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een complete badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een sfeervolle laminaatvloer en de hoofdslaapkamer is voorzien van een vaste kast. De badkamer is ingericht met een ligbad, tweede toilet en een wastafelmeubel en is geheel betegeld.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt verrassend veel ruimte. Op de overloop vind je bergruimte en de opstelling voor de wasmachine en cv-combiketel. Daarnaast is hier een vierde slaapkamer gerealiseerd, voorzien van een dakkapel met kunststof kozijnen, die zorgt voor extra licht en ruimte.

De achtertuin is gezellig en onderhoudsvriendelijk aangelegd en ligt gunstig op de middag- en avondzon. Hier kun je na een lange dag heerlijk ontspannen. Achterin de tuin staat een stenen berging en via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar.



Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar	1997
Kadastrale gegevens	DE LIER, A, 5543

Inhoud

Eigen grond / erfpacht	eigen grond
Perceeloppervlakte	103 m ²
Woonoppervlakte	108 m ²
Externe bergruimte	6 m ³
Inhoud	406 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aanvaarding	in overleg, kan eventueel snel

Tuin

Ligging	noordwest
Grootte	40 m ²

Installaties

Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Elektrische installatie	8 groepen met aardlekschakelaar
Bouwjaar cv-ketel	2011

Isolatie

Isolatie van de vloer	aanwezig
Isolatie van de muren	aanwezig
Isolatie van het dak	aanwezig
Isolatie van het glas	dubbelglas

Overige zaken

Openbaar vervoer	op loopafstand
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren
Scholen	op loop-, fietsafstand
Winkels	op loop-, fietsafstand
Woz-waarde(peildatum 1-1-'25)	€ 443.000,00

Diverse kosten

Onroerend zaakbelasting	(1 pers. huish.) € 305,00 per jaar
Rioolrechten	€ 255,53 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 301,20 per jaar
Waterschapsbelastingen	€ 366,25 per jaar

Verbruik elektra	1750 kWh per jaar
Verbruik gas	935 m ³ per jaar

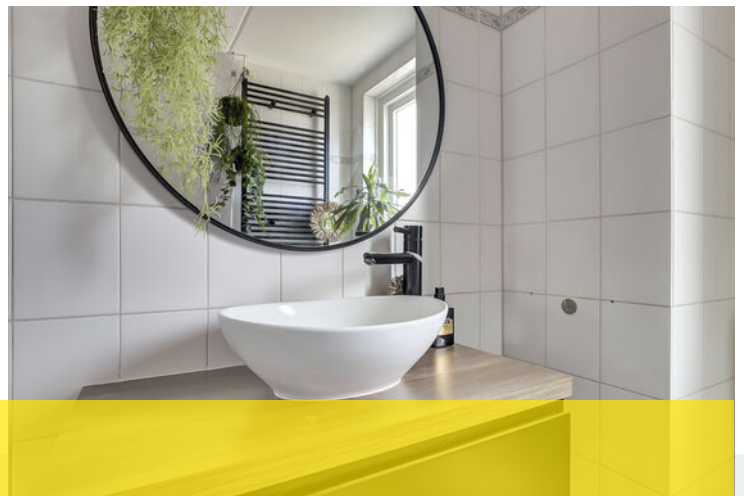
Energie label geldig tot	B 20-06-2030
-----------------------------	-----------------



Woonkamer



Entree/hal en keuken



Bijzonderheden

- Uitgebouwde woonkamer met veel licht en ruimte
- Luxe open keuken uit 2022 met complete inbouwapparatuur
- Vier slaapkamers, inclusief een ruime zolderkamer met dakkapel
- Complete badkamer met ligbad en tweede toilet
- Achtertuin met middag- en avondzon, berging en achterom

Kortom, een instapklare en ruime gezinswoning met een moderne afwerking. De uitbouw en de luxe keuken zorgen voor extra wooncomfort. Met vier slaapkamers is er volop ruimte voor het hele gezin. Een huis waar je zo in kunt en direct kunt genieten.

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

- ouderdomsclausule
- clause toelichting gebruiksoppervlakte

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



Slaapkamers 1e verdieping



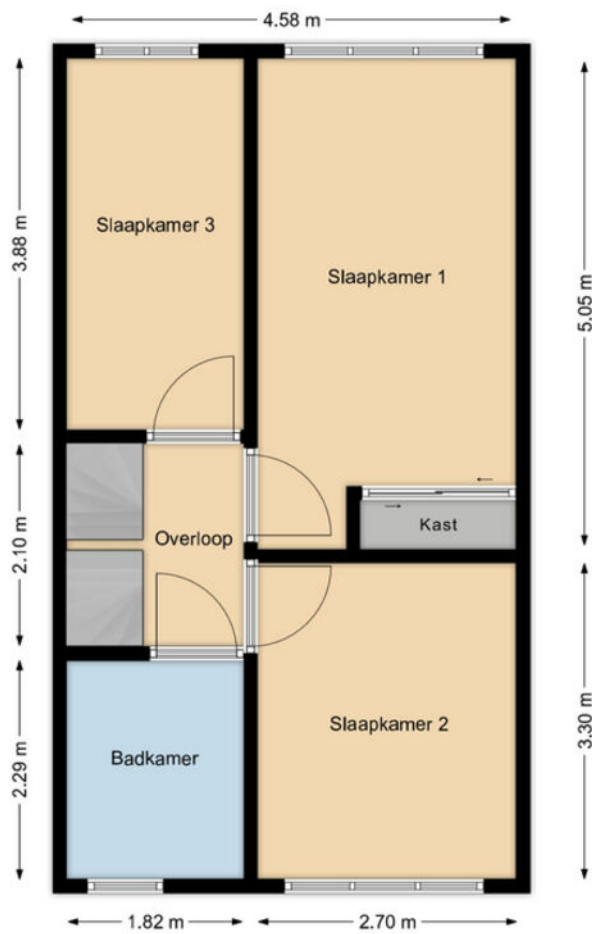
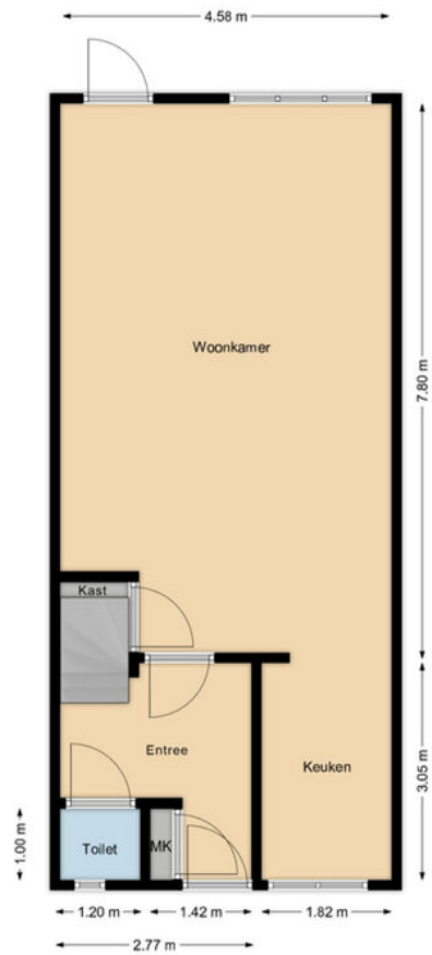
Lijst van zaken

Blijft achter

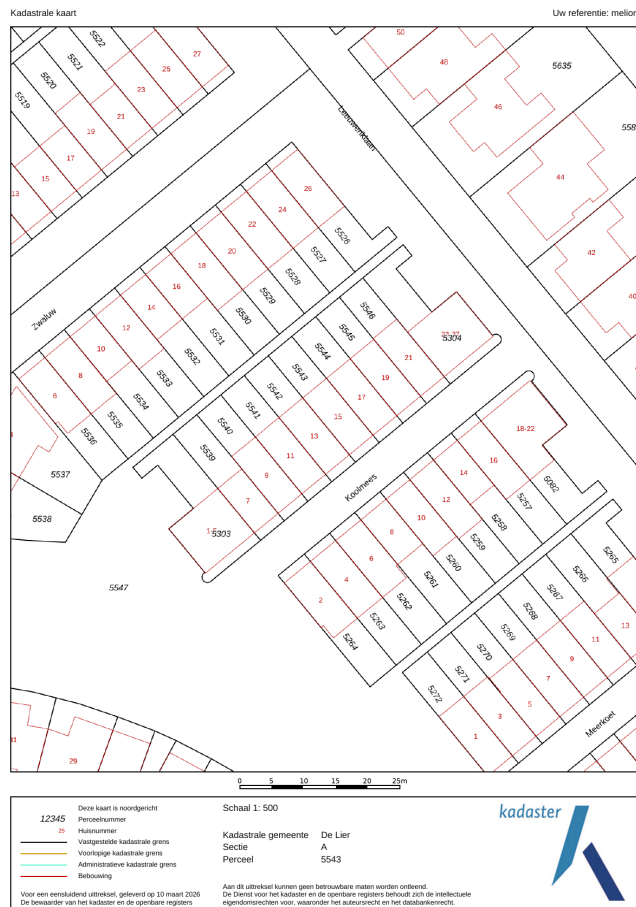
tuinaanleg en bestrating
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder
buitenberging
vlaggenmasthouder
brievenbus en (voordeur)bel
zonwering binnen
vliegenhorren, losse horren en rolhorren
laminaat, vloerbedekking en pvc vloer
combiketel
cv met toebehoren, zoals radiatoren en thermostaat
mechanische ventilatie/luchtbehandeling
keukenblok met bovenkasten en apparatuur; inductiekookplaat,
combi-oven, vaatwasser, koel- vrieskast en afzuigkap
dimmers
spiegel badkamer
toiletaccessoires en badkameraccessoires (zoals
handdoekenhaakje en toiletrolhouder)

Gaat mee

planten in potten tuin
2 planken in de keuken
opbouwverlichting (losse hanglampen en plafonnieres)
kasten
boeken- en legplanken



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-Gravensande

Langestraat 96, 2691 BJ
0174-540654
makelaardij@melior.nl

melior
adviseren met gevoel

hypotheek
verzekeringen
makelaardij