

melior
adviseren met gevoel

hypotheken
verzekeringen
makelaardij



Stel je vraag via Whatsapp



Vraagprijs

€ 599.000 k.k.

Hoflaan 49

'S-Gravenzande

Deze vrijstaande woning biedt een heerlijke combinatie van licht, ruimte en een fijne, groene leefomgeving. Zowel binnen als buiten is het hier prettig wonen, met een ruime en lichte woonkamer, een zonnige tuin met volop privacy. De woning heeft mogelijkheden voor hobby's of werken aan huis.

- Woning dicht bij het centrum
- Lichte en ruime woonkamer
- 3 Slaapkamers
- Ruime hobbykas (34 m²)
- Zonnige tuin op het zuidoosten
- Oplevering: in overleg, half juli '26

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



Hoflaan 49 'S-Gravenzande

Deze vrijstaande woning biedt een heerlijke combinatie van licht, ruimte en een fijne, groene leefomgeving. Zowel binnen als buiten is het hier prettig wonen, met een ruime en lichte woonkamer, een zonnige tuin met volop privacy. De woning heeft een open en toegankelijke sfeer en biedt daarnaast mogelijkheden voor hobby's of werken aan huis dankzij de royale hobbykas.

De woonkamer is ruim opgezet en valt direct op door de prettige lichtinval. In combinatie met de open keuken ontstaat hier een gezellige leefruimte waar je gemakkelijk een zithoek en eettafel kunt combineren. De keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en is praktisch ingericht.

Op de begane grond bevindt zich ook de badkamer, voorzien van een douche en een wastafelmeubel. Vanuit de hal, met meterkast, trapopgang en een half betegeld toilet, zijn de verschillende ruimtes goed bereikbaar.

De bijkeuken is een fijne toevoeging: deze verbindt de woning met zowel de tuin als de berging (ruime schuur met bergzolder) en biedt extra praktische ruimte.

De eerste verdieping beschikt over een overloop met bergruimte en drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

De slaapkamers aan de achterzijde zijn beiden voorzien van 3 elektrische screens en 1 heeft een deur naar het platte dak op de keuken. Daarnaast is er een bergvliering aanwezig, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Buiten is het volop genieten. De achtertuin is zonnig en gezellig aangelegd, met meerdere plekjes om te zitten. De groene zijtuin geeft de woning extra charme en zorgt voor een vrij en natuurlijk gevoel.

De ruime hobbykas van circa 34 m² biedt volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers, hobbyisten of bijvoorbeeld het kweken van planten en groenten.



Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar	1920
Kadastrale gegevens	's-Gravenzande, I, 3679

Inhoud

Eigen grond / erfpacht	eigen grond
Perceeloppervlakte	278 m ²
Woonoppervlakte	94 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Externe bergruimte	44 m ²
Inhoud	461 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aanvaarding	in overleg, half juli 2026

Tuin

Ligging	zuidoost
Grootte	74 m ²

Installaties

Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Elektrische installatie	4 groepen met aardlekschakelaar
Bouwjaar cv-ketel	2010

Isolatie

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

Overige zaken

Openbaar vervoer	op loopafstand
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren
Scholen	op loop-, fietsafstand
Winkels	op loopafstand
Woz-waarde(peildatum 1-1-'25)	€ 514.000,00

Diverse kosten

Onroerend zaakbelasting	(1 pers. huish.) € 354,00 per jaar
Rioolrechten	€ 266,25 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 301,20 per jaar
Waterschapsbelastingen	€ 384,42 per jaar

Verbruik elektra	1502 kWh per jaar
Verbruik gas	900 m ³ per jaar

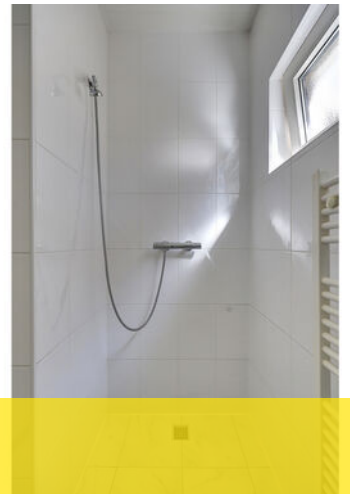
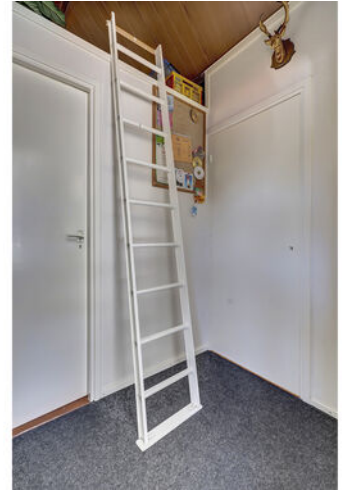
Energie label geldig tot	D 08-04-2036
-----------------------------	-----------------



Woonkamer



Keuken



Bijzonderheden

- Vrijstaande woning dicht bij het centrum
- Lichte en ruime woonkamer
- Geïsoleerde spouw en vloer (met vloerverwarming)
- Grotendeels kunststof kozijnen met dubbel glas
- Ruime hobbykas (34 m²), ideaal voor hobby of werk

Kortom, een vrijstaande woning met veel potentie en een fijne sfeer. Ideaal voor wie ruimte en groen belangrijk vindt. De hobbykas en tuin maken het geheel extra bijzonder. Een plek waar je in alle rust kunt wonen en genieten.

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

- ouderdomsclause
- asbestclause
- clause toelichting gebruiksoppervlakte

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



Slaapkamers 1e verdieping



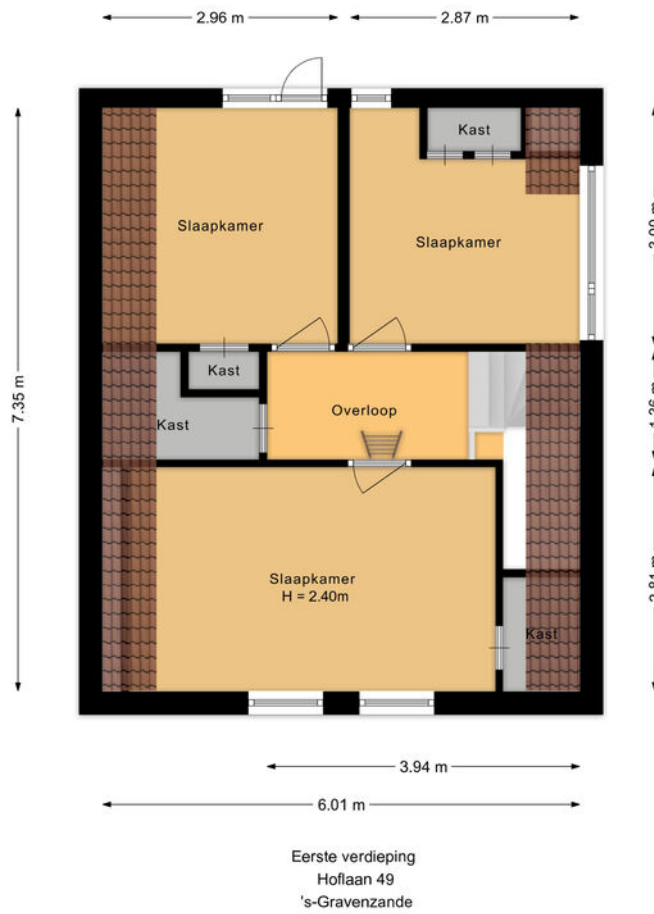
Lijst van zaken

Blijft achter

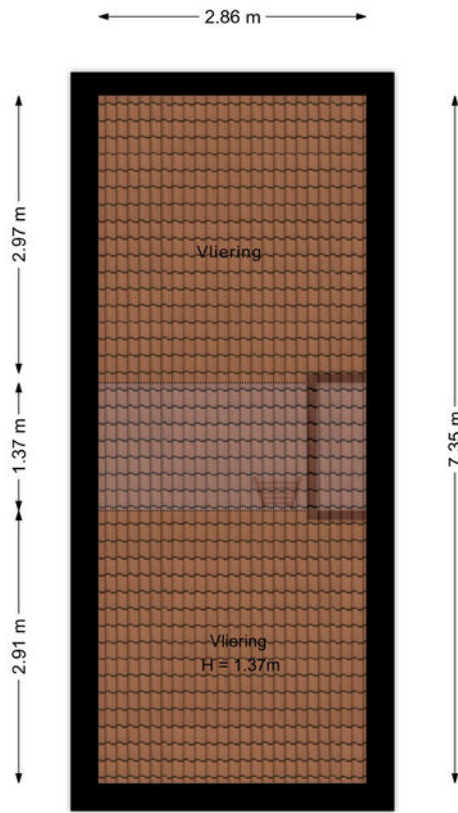
tuinaanleg, bestrating, beplanting en buitenverlichting
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder
tuinhuis
vlaggenmasthouder
brievenbus
veiligheidsslots en overige inbraakpreventie
rookmelders
zonwering buiten
zonwering binnen (defect)
vliegenhorren, losse horren en rolhorren
gordijnrails
gordijnen, vitrages (defect) en rolgordijnen
vloerbedekking, pvc vloer en vinyl
combiketel
cv met toebehoren, zoals radiatoren en thermostaat
keukenblok met kasten en apparatuur; gaskookplaat, combi-
magnetron, koelkast en afzuigkap (glasje zit los)
dimmers
wastafels met accessoires
toilet- en badkameraccessoires (zoals handdoeken haakje,
toiletrolhouder)

Gaat mee

waterpompen in voortuin
(voordeur)bel
vriestkast
opbouwverlichting (losse hanglampen en plafonnières)
kasten
spiegels
douchegordijn
wasmachine



Begane grond & eerste verdieping



Vliering
Hoflaan 49
's-Gravenzande



Vliering & 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



hypotheek
verzekeringen
makelaardij