

**melior**  
adviseren met gevoel

hypotheken  
verzekeringen  
makelaardij



Stel je vraag via Whatsapp



Vraagprijs

€ 395.000 k.k.

## Burgemeester Cramerlaan 36

De Lier

Starters opgelet: dit is zo'n woning waar je meteen mogelijkheden ziet! En een achtertuin waar je u tegen zegt, ruim 20 meter diep! Deze woning staat op een perceel van 175 m<sup>2</sup>, een plek waar je het hele jaar door van de zon en van het buitenleven kunt genieten.

- Gelegen aan de rand van De Lier
- Lichte woonkamer in speelse L-vorm
- Ruime woonkeuken
- 3 Slaapkamers
- Zonnige tuin op het NO
- Oplevering: in overleg, ind. juli/aug

**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



## Burgemeester Cramerlaan 36 De Lier

Starters opgelet: dit is zo'n woning waar je meteen mogelijkheden ziet! En een achtertuin waar je u tegen zegt, ruim 20 meter diep! Deze woning staat op een perceel van 175 m<sup>2</sup>, een plek waar je het hele jaar door van de zon en van het buitenleven kunt genieten.

### Indeling:

Je komt binnen via de verzorgde voortuin en stapt de hal in. Hier vind je de meterkast, een handige kelderkast en de trap naar boven. De woonkamer heeft een speelse L-vorm, met aan de voorkant genoeg ruimte voor een werkplek of bijvoorbeeld een speelhoek. In het midden is plek voor een gezellige zithoek waar je lekker kunt ontspannen.

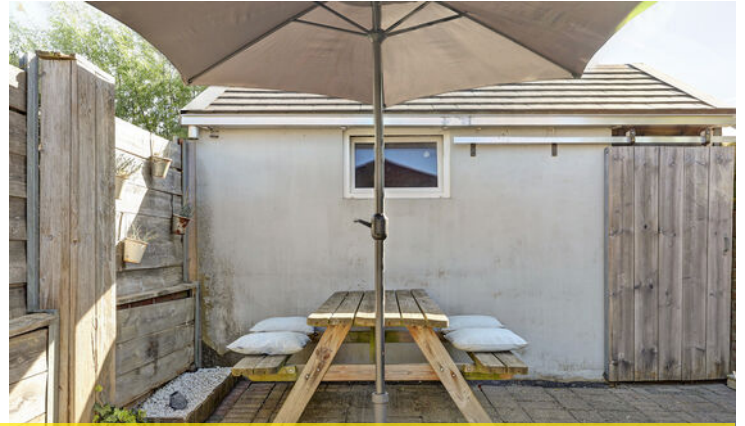
Achterin ligt de woonkeuken, een fijne lichte ruimte dankzij de grote lichtstraat. De keuken is uitgerust met onder andere een koelkast, een vriezer, een combimagnetron, een vaatwasser (2025), een 5-pits gaskookplaat en een afzuigkap. Vanuit hier loop je door naar de praktische bijkeuken. Daar vind je het toilet, de aansluiting voor de wasmachine en de cv-combiketel (huur, Nefit 2025). Ook de badkamer bevindt zich hier: volledig betegeld en voorzien van een ruim ligbad

met douchewand, een wastafel en een designradiator.

Via de keuken stap je zo de diepe achtertuin in. Met meer dan 20 meter lengte heb je hier altijd wel een zonnig plekje. Achterin staat een ruime berging met een brede schuifdeur van 1,5 meter. Ideaal als je bijvoorbeeld een motor hebt. Daarnaast is er nog een extra aangebouwde schuur voor al je spullen.

### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping kom je op de overloop met toegang tot de berg vliering. Hier zijn drie slaapkamers: twee zijn gelegen aan de achterzijde, waarvan 1 met een wastafel. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een vaste kastenwand. De hele verdieping is afgewerkt met een moderne laminaatvloer.



## Kenmerken

### Algemeen

Bouwjaar	1943
Kadastrale gegevens	DE LIER, A, 1752

### Inhoud

Eigen grond / erfpacht	eigen grond
Perceeloppervlakte	175 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	87 m <sup>2</sup>
Inhoud	325 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aanvaarding	in overleg, indicatie eind juli/ begin augustus 2026

### Tuin

Ligging	noordoost
Grootte	99 m <sup>2</sup>

### Installaties

Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Elektrische installatie	3 groepen
Bouwjaar cv-ketel	2025

### Isolatie

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

### Overige zaken

Openbaar vervoer	op loop,- fietsafstand
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren
Scholen	op loop,- fietsafstand
Winkels	op fietsafstand
Woz-waarde(peildatum 1-1-'25)	€ 385.000,00

### Diverse kosten

Onroerend zaakbelasting	€ 265,00 per jaar
Rioolrechten	€ 271,02 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 340,08 per jaar
Waterschapsbelastingen	€ 582,06 per jaar

Verbruik elektra	2.273 kWh per jaar
Verbruik gas	822 m <sup>3</sup> per jaar

Energie label	D
geldig tot	04-05-2036



## Entree en woonkamer



## Woonkeuken en bijkeuken



## Bijzonderheden

Beschikt over een bergzolder, ideaal voor extra opslag

Begane grond voorzien van een betonnen vloer met vloerverwarming

Kozijnen aan de achterzijde op de begane grond vernieuwd in 2025

Gelegen aan de rand van De Lier in een gezellige en sfeervolle woonwijk

De woning is beschikbaar vanaf eind juli / begin augustus 2026.  
Energie label: D

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

- Ouderdomsclausule
- Asbestclausule
- Clausule toelichting gebruiksoppervlakte

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



# Slaapkamers



## Lijst van zaken

### **Blijft achter**

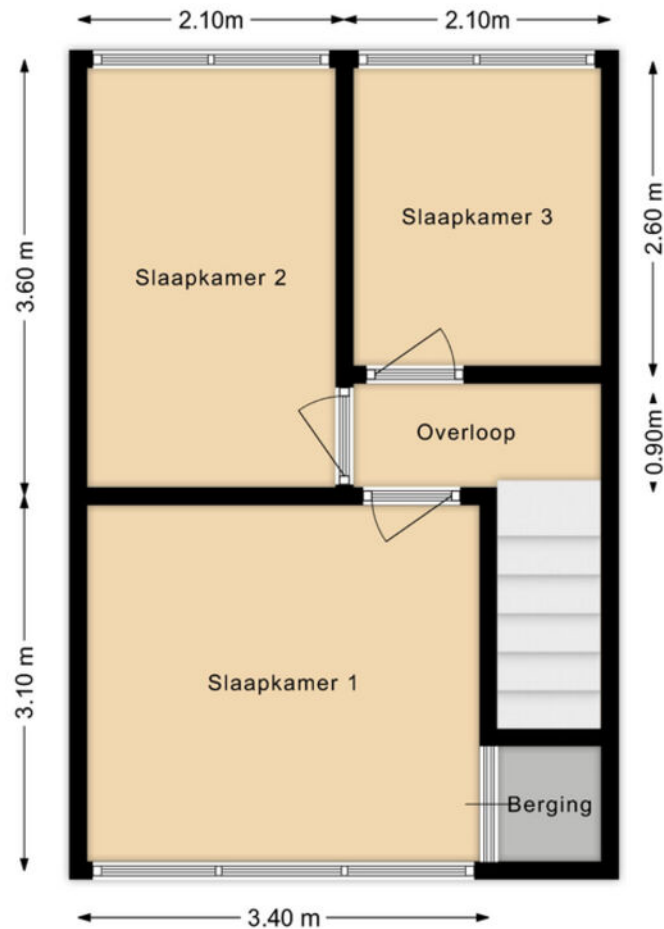
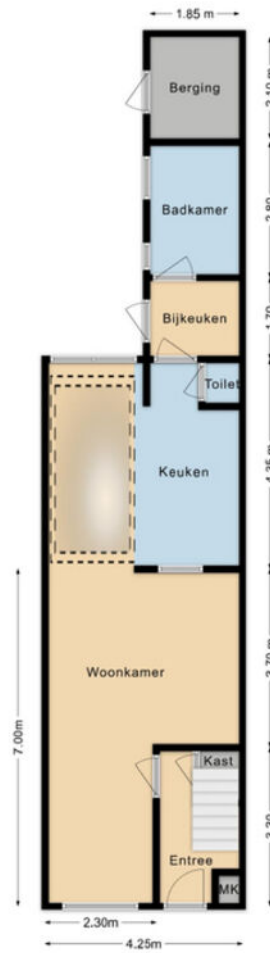
Tuinaanleg/bestrating/beplanting  
Buitenverlichting  
Voet droogmolen  
Vlaggenmast, of vlaggenmasthouder  
Brievenbus  
(Voordeur)bel  
Veiligheidsslotsen en overige inbraakpreventie  
Rookmelders  
Rolluiken/zonwering buiten  
Zonwering binnen  
Vliegenhorren, losse horren en rolhorren  
Gordijnrails en gordijnen  
Rolgordijnen  
Laminaat  
Combiketel  
Radiator  
Radiator afwerking, bv. ombouw  
Keukenblok met bovenkasten en apparatuur, zoals: Gaskookplaat, combi-magnetron, afzuigkap, vaatwasser en koel-vrieskast  
Dimmers  
Opbouwverlichting  
Losse boeken- en legplanken  
Wastafel met accessoires  
Toiletaccessoires  
Badkameraccessoires

### **Gaat mee**

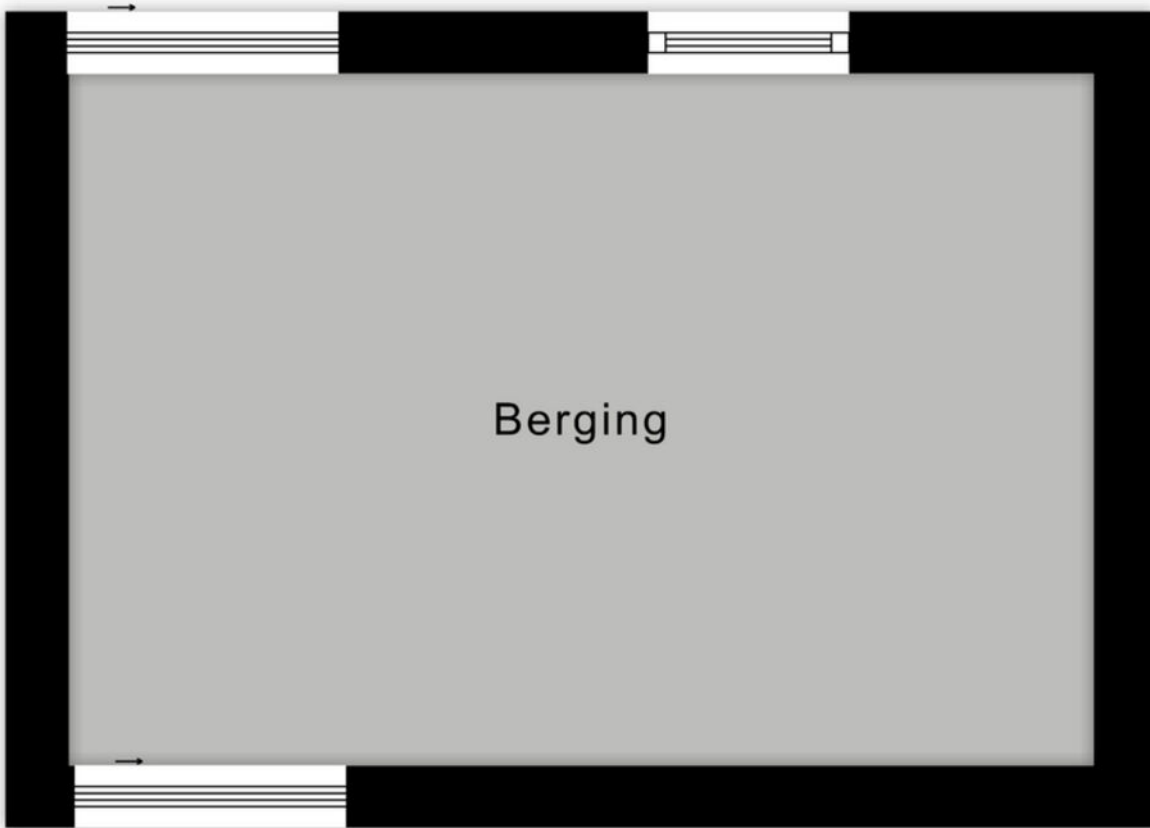
Kasten  
Camerasysteem

### **In overleg/ter overname**

De woning is voorzien van een gehuurde cv-ketel. Het bijbehorende huurcontract is ingegaan in december 2024 en loopt minimaal 2 jaar. Overname door koper is mogelijk conform de voorwaarden van de verhuurder.  
(Indien deze wordt overgenomen blijft de CV en thermostaat achter)  
Wasmachine  
Veiligheidsschakelaar wasmachine  
Waterslot wasmachine  
Droger



## Begane grond & eerste verdieping



3.00 m

4.20m



# 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



hypotheek  
verzekeringen  
makelaardij