

**melior**  
adviseren met gevoel

hypotheken  
verzekeringen  
makelaardij



Stel je vraag via Whatsapp



Vraagprijs

€ 525.000 k.k.

## Hofzicht 45

### De Lier

Heerlijk rustig gelegen in een kindvriendelijke wijk bevindt zich deze uitstekend onderhouden en in 2023 volledig gerenoveerde hoekwoning met een voor-, zij- en achtertuin. De woning is gelegen op een perceel van 191 m<sup>2</sup>, recent grondig gemoderniseerd en afgewerkt.

- Instapklare hoekwoning
- 3 ruime slaapkamers
- Luxe badkamer met bad
- Energielabel A
- Zonnige tuin op het NW
- Oplevering: per 30 november 2026

**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



## Hofzicht 45 De Lier

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Je stapt binnen in een stijlvolle en modern afgewerkte hal met een fraaie trapopgang, strakke wanden en een eigentijdse vloerafwerking in visgraatmotief. De hal beschikt over een trap naar de eerste verdieping, een praktische trapkast en een luxe toilet (vernieuwd in 2023).

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de ramen aan de voor-, achter- én zijgevel, wat zorgt voor een prettige en ruimtelijke sfeer. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, die in 2023 volledig is vernieuwd en voorzien van moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met downdraft afzuiging, koelkast, vriezer, combimagnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken heb je toegang tot de diepe en zonnige achtertuin, een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van bestrating en een verzorgd gazon. Direct aan de woning bevindt zich een gezellig terras, ideaal voor een eettafel. Achterin de tuin vind je een sfeervolle overkapping die is ingericht als loungeplek. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging en een achterom.

### Eerste verdieping

De indeling van deze verdieping is in 2023 aangepast, waarbij comfort en luxe centraal staan. Hier vind je twee ruime slaapkamers en een aparte wasruimte (voormalige badkamer). De wasruimte is voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger, een tweede toilet, een inbouwkast en een wastafel. De nieuwe, royale badkamer is gerealiseerd op de plek van een voormalige slaapkamer en is luxe uitgevoerd. De badkamer beschikt over een dubbel wastafelmeubel, een brede inloopdouche, een ligbad, een designradiator en inbouwspots.

### Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime overloop met dakraam en praktische bergruimte achter de knieschotten. Hier is tevens een werkplek gecreëerd. Daarnaast vind je hier de derde slaapkamer, eveneens met bergruimte en een knusse bedstede.



## Kenmerken

### Algemeen

Bouwjaar	1971
Kadastrale gegevens	DE LIER, A, 3549

### Inhoud

Eigen grond / erfpacht	eigen grond
Perceeloppervlakte	191 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	114 m <sup>2</sup>
Inhoud	393 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aanvaarding	per 30 november 2026

### Tuin

Ligging	noordwest
Grootte	83 m <sup>2</sup>

### Installaties

Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Elektrische installatie	11 groepen met aardlekschakelaar
Bouwjaar cv-ketel	2023

### Isolatie

Isolatie van de vloer	aanwezig
Isolatie van de muren	aanwezig
Isolatie van het dak	aanwezig
Isolatie van het glas	Grotendeels dubbelglas, m.u.v. klein raampje washok

### Overige zaken

Openbaar vervoer	op loopafstand
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren
Scholen	op loopafstand
Winkels	op loop,-fietsafstand
Woz-waarde(peildatum 1-1-'25)	€ 487.000,00

### Diverse kosten

Onroerend zaakbelasting	€ 334,00 per jaar
Rioolrechten	€ 311,02 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 379,92 per jaar
Waterschapsbelastingen	€ 608,17 per jaar

Verbruik elektra	2371 kWh per jaar
Teruglevering elektra	3266 kWh per jaar
Verbruik gas	1088 m <sup>3</sup> per jaar
Energielabel	A
geldig tot	29-03-2036



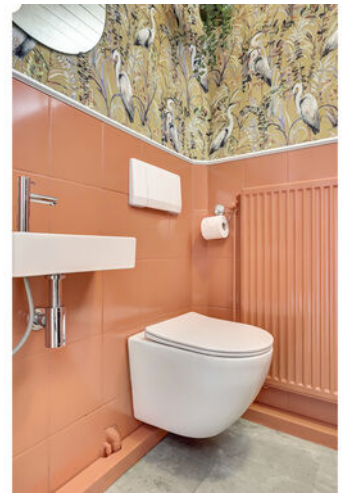
**Entree, toilet en woonkamer**



**Keuken**



## Slaapkamers 1e verdieping



## Bijzonderheden

Volledig gerenoveerd in 2023, slim aangepaste indeling met 3 ruime slaapkamers en een aparte wasruimte. Luxe afwerking van keuken en sanitair. Dakkapel op de 2e verdieping.

Alle elektra is ook volledig vervangen in 2023. Duurzaam en energiezuinig: 9 zonnepanelen, dak- en vloerisolatie (2023) en een definitief energielabel A.

De woning beschikt aan de voor en achterzijde over een zonnescherm.

Oplevering: 30 november 2026.

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

- Asbestclause
- Ouderdomsclause
- Clause toelichting gebruiksoppervlakte

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



## Lijst van zaken

### Blijft achter

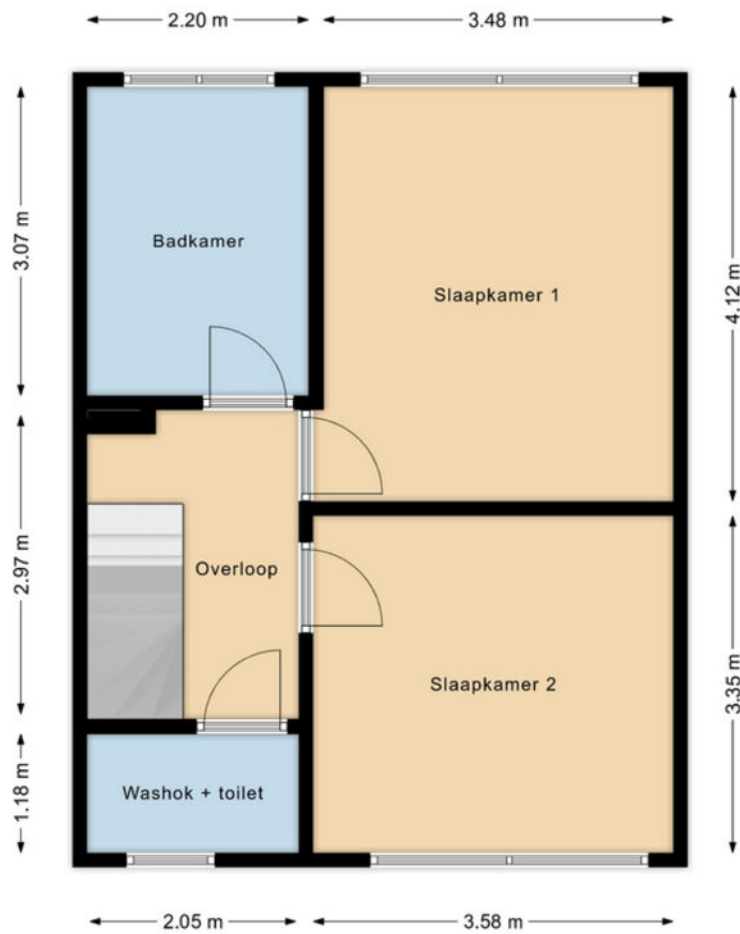
Tuinaanleg/bestrating/beplanting  
 Buitenverlichting  
 Overkapping + BBQ-ombouw  
 Vlaggenmast, of vlaggenmasthouder  
 (Voordeur)bel  
 Alarminstallatie (Eufy)  
 Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie  
 Rookmelders  
 Rolluiken/zonwering buiten  
 Vliegenhorren, losse horren en rolhorren  
 Gordijnrails, rolgordijnen + luxaflexen op maat  
 Laminaat en vloerbedekking  
 CV met toebehoren, zoals radiatoren en thermostaat  
 Keukenblok met bovenkasten en apparatuur, zoals: Inductie  
 kookplaat, combi-oven, vaatwasser en koel-vrieskast  
 Dimmers en opbouwverlichting m.u.v. slaapkamers en woonkamer  
 Spiegels  
 Wastafels met accessoires  
 Toiletaccessoires  
 9 stuks zonnepanelen  
 Wasmachine/drogerkast  
 Bedombouw zolder  
 Bankje voortuin  
 Combiketel (huur, indien contract wordt overgenomen)  
 Schommel en zandbak

### Gaat mee

Gordijnen  
 Kachels  
 Keukenaccessoires  
 Opbouwverlichting slaapkamers en woonkamer  
 Kasten  
 Losse boeken- en legplanken  
 Badkameraccessoires  
 Wasmachine  
 Veiligheidsschakelaar wasmachine  
 Waterslot wasmachine  
 Droger

### Ter overname

Huur contract + combiketel (€32,- per maand)

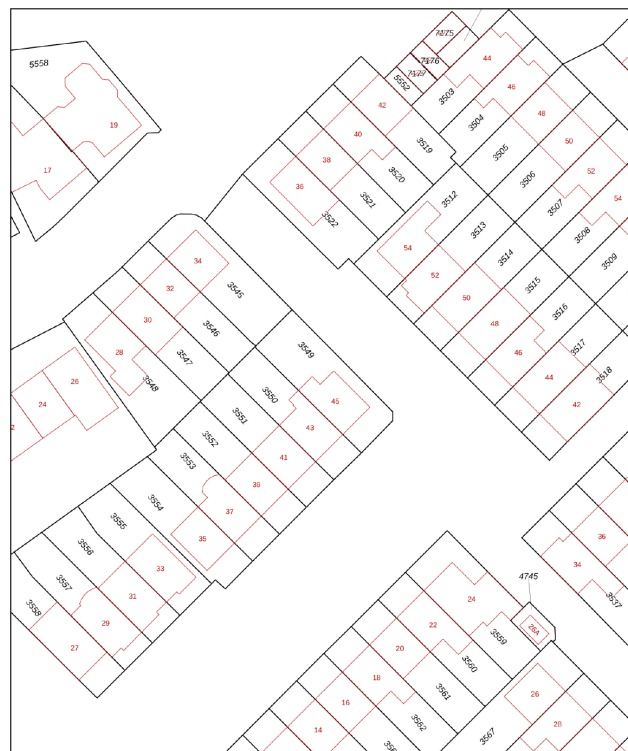


## Begane grond & eerste verdieping



Kadastrale kaart

Uw referentie: Melior



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorgaande kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een enkelvoudig uittreksel, geleverd op 20 februari 2026 De bevrager van het kadastrale en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente De Lier</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3549</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigenaarsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>	
--	--	--

# 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