

melior
adviseren met gevoel

hypotheken
verzekeringen
makelaardij



Stel je vraag via Whatsapp



Eikenlaan 34

'S-Gravenzande

Een lichte woonkamer, een zonnige tuin op het zuiden én een keuken en badkamer uit 2023: deze fijne eengezinswoning heeft veel te bieden. De woning is verzorgd, praktisch ingedeeld en dankzij de kunststof kozijnen prettig onderhoudsarm.

Vraagprijs

€ 510.000 k.k.

- Vernieuwde keuken en luxe badkamer
- Lichte en ruime woonkamer
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Ruime achterslaapkamer, splitsbaar
- Kunststof kozijnen
- Oplevering in overleg, ind. half nov '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



Eikenlaan 34 'S-Gravenzande

Een lichte woonkamer, een zonnige tuin op het zuiden én een keuken en badkamer uit 2023: deze fijne eengezinswoning heeft veel te bieden. De woning is verzorgd, praktisch ingedeeld en dankzij de kunststof kozijnen prettig onderhoudsarm. Bovendien is er volop parkeergelegenheid, zowel voor de deur als op het parkeerterrein direct achter de woning.

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot het toilet, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De lichte en ruime woonkamer biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel. De grote schuifpui zorgt voor veel daglicht en vormt een fijne verbinding met de achtertuin. De halfopen keuken is in 2023 vernieuwd en compleet uitgevoerd. Je beschikt hier over een koel-vriescombinatie, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, oven en Quooker. Een moderne en praktische keuken waarin je direct aan de slag kunt.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is over de volle breedte van de woning gelegen. De

ruime slaapkamer aan de achterzijde is ontstaan door het samenvoegen van twee kamers en beschikt over een vaste kast en een elektrisch screen. Wie behoefte heeft aan een extra slaapkamer, kan deze ruimte desgewenst weer terugbrengen naar de oorspronkelijke indeling. Ook de badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en luxe uitgevoerd. Hier vind je een ruime inloopdouche, een tweede zwevend toilet en een breed wastafelmeubel met twee kranen. De cv-ketel en warmtepompboiler dateren eveneens uit 2023, waardoor ook de technische voorzieningen mooi bij de woning aansluiten.

Op de 2e verdieping is de overloop en een extra slaapkamer. Op de overloop is cv-combi ketel (2023) opgesteld en een duurzame warmtepomp boiler (2023). De slaapkamer is mede door de dakkapel heerlijk licht en je treft hier ook de wasmachine aansluiting.

De tuin is gelegen op het zuiden, zodat je echt de gehele dag van de zon kan genieten. Onder de overkapping kan je vervolgens tot laat in de avond lekker blijven nagenieten. Daarnaast is er een stenen berging en een achterom.



Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar	1974
Kadastrale gegevens	's-Gravenzande, K, 3733

Inhoud

Eigen grond / erfpacht	eigen grond
Perceeloppervlakte	126 m ²
Woonoppervlakte	117 m ²
Inhoud	360 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aanvaarding	in overleg, ind. half nov 2026

Tuin

Ligging	zuidoost
Grootte	51 m ²

Installaties

Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Elektrische installatie	9 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	dubbelglas

Overige zaken

Openbaar vervoer	op fiets-, loopafstand
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren
Scholen	op fiets-, loopafstand
Winkels	op fiets-, loopafstand
Woz-waarde (peildatum 1-1-2025)	€ 492.000

Diverse kosten

Onroerend zaakbelasting	€ 338,00 per jaar
Rioolrechten	€ 262,93 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 301,20 per jaar
Waterschapsbelastingen	€ 378,79 per jaar
Verbruik elektra	1662 kWh per jaar
Opbrengst zonnepanelen	1465 kWh per jaar
Verbruik gas	1080 m ³ per jaar

Energie label	B
geldig tot	2032-12-29



Entree, toilet en woonkamer



Keuken en hal



Slaapkamers 1e verdieping



Bijzonderheden

De vijf belangrijkste punten:

- Vernieuwde keuken en luxe badkamer uit 2023
- Lichte en ruime woonkamer met schuifpui
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Ruime achter slaapkamer, eenvoudig weer op te delen
- Kunststof kozijnen en volop parkeergelegenheid

Kortom, een comfortabele en goed onderhouden woning waar de belangrijkste onderdelen al zijn vernieuwd. De combinatie van de lichte leefruimte, moderne voorzieningen en zonnige tuin maakt dit een heerlijke woning. Kom gerust kijken!

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.



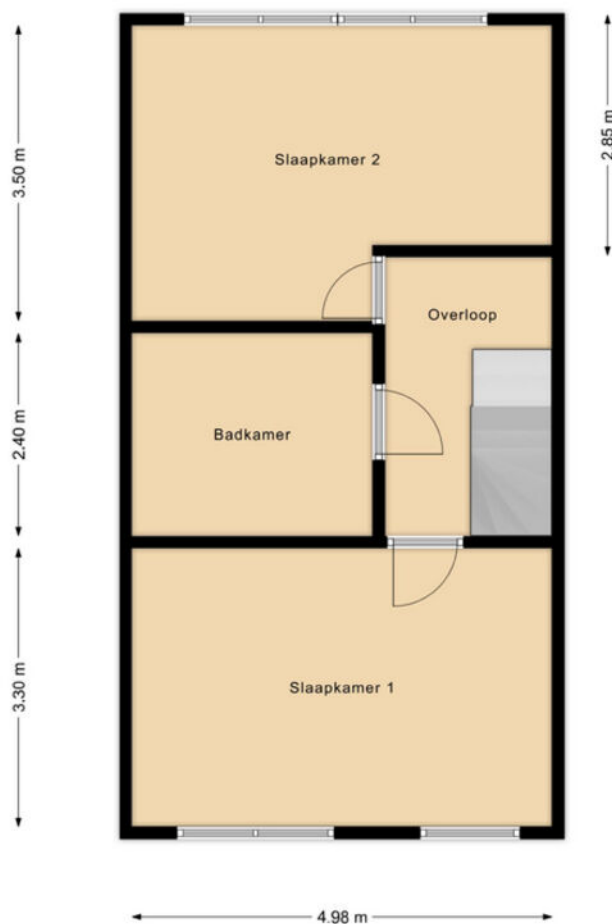
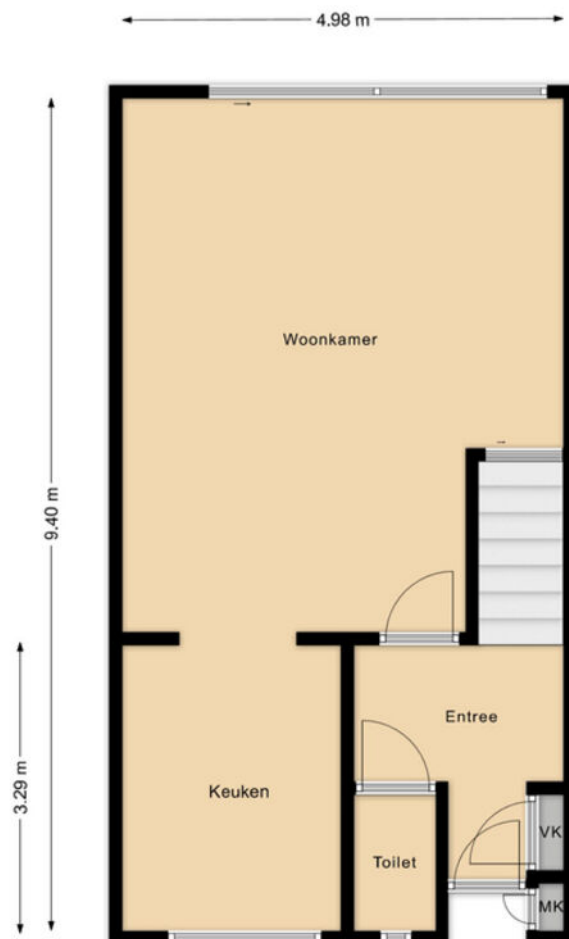
Lijst van zaken

Blijft achter

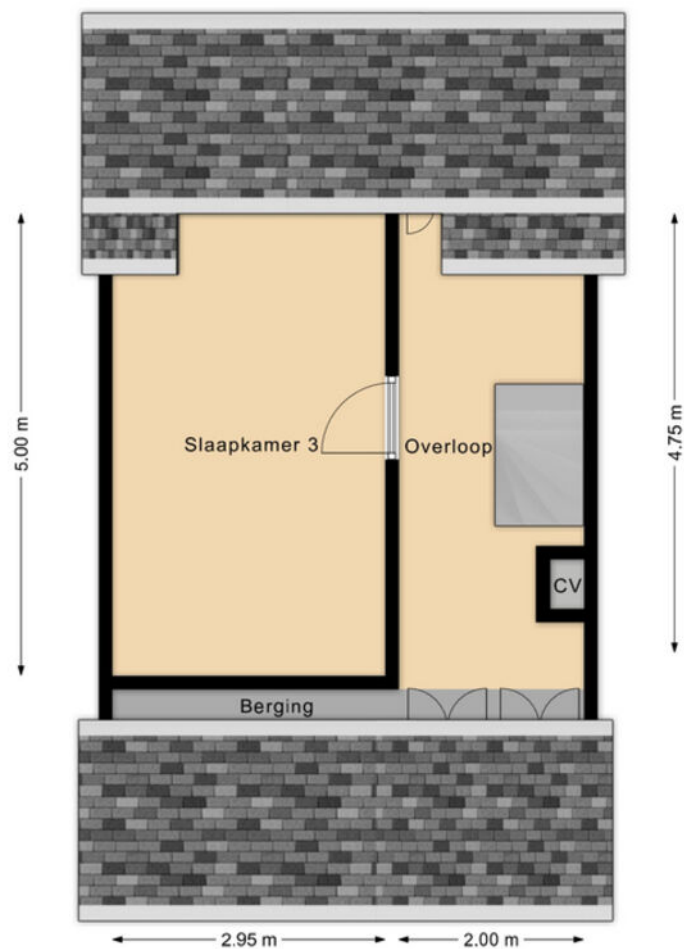
Tuinaanleg/bestrating/beplanting
 Buitenverlichting
 Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder
 Vlaggenmast, of vlaggenmasthouder
 Brievenbus en (voor deur) bel
 Rookmelders
 Zonwering binnen en buiten
 Vliegenhorren, losse horren en rolhorren
 Gordijnrails en gordijnen
 Vitrages en rolgordijnen
 Parketvloer en/of houten vloerdelen
 Laminaat en vinyl
 Combiketel
 Close in boiler in keuken
 Cv met toebehoren, zoals radiatoren en thermostaat
 Keukenblok met bovenkasten en apparatuur zoals; inductie
 kookplaat, combi-oven, afzuigkap, vaatwasser, kokend water
 kraan (quooker) en koelkast en/of koel- vrieskast
 Dimmers
 Kasten wand en slaapkamer
 Losse boeken - en legplanken (zolder)
 Wastafels met accessoires
 Badkameraccessoires
 Toiletaccessoires (zoals handdoeken haakje en toilethouder)
 Veiligheidsschakelaar wasmachine
 Zonnepanelen (6)

Gaat mee

Opbouwverlichting (losse hanglampen, plafonnieres)
 Handdoekenkast
 Wasmachine
 Droger



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