

melior
adviseren met gevoel

hypotheken
verzekeringen
makelaardij



Stel je vraag via Whatsapp



Koolmees 6

De Lier

Een uitgebouwde woonkamer, vier slaapkamers, twee dakkapellen en een zonnige achtertuin: aan de Koolmees 6 vind je verrassend veel leefruimte. Deze instapklare gezinswoning is de afgelopen jaren op belangrijke punten gemoderniseerd.

- Ruime eengezinswoning
- Uitgebouwde woonkamer
- 4 Slaapkamers
- 12 Zonnepanelen, energielabel A
- Zonnige achtertuin ZO
- Oplevering: in overleg

Vraagprijs

€ 525.000 k.k.

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



Koolmees 6 De Lier

Deze instapklare gezinswoning is de afgelopen jaren op belangrijke punten gemoderniseerd. Zo zijn in 2021 de keuken en het toilet vernieuwd, kreeg de gehele begane grond vloerverwarming en is hier een fraaie tegelvloer gelegd. In 2025 zijn aan de voorzijde van de begane grond kunststof kozijnen en een kunststof voordeur geplaatst. Kortom: verhuizen, inrichten en genieten!

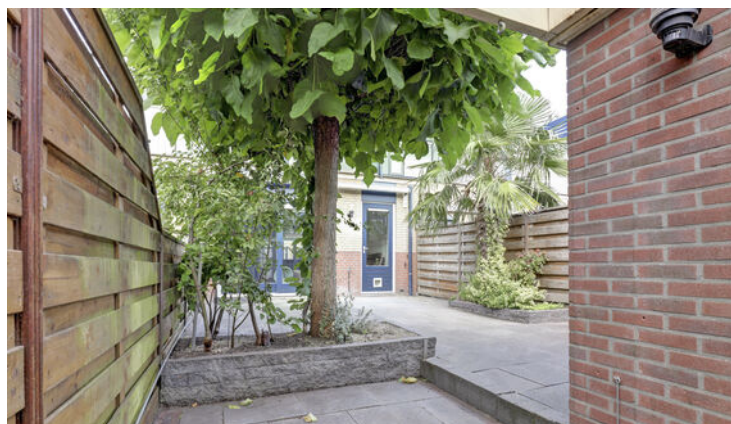
Je komt binnen in de hal met de meterkast, de trap naar boven en het in 2021 vernieuwde toilet met fonteintje. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. Dankzij de uitbouw is hier volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De schuifpui en de extra loopdeur zorgen voor een prettige verbinding met de achtertuin en brengen veel daglicht naar binnen. Onder de trap bevindt zich een praktische voorraadkast. Aan de voorzijde ligt de open keuken, die in 2021 volledig is vernieuwd. De keuken heeft een eigentijdse uitstraling, biedt veel werk- en bergruimte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en een kokend waterkraan. Tijdens het koken kijk je uit over de rustige, autoluwe straat. De tegelvloer loopt mooi door over de begane grond en is voorzien van

vloerverwarming als hoofdverwarming.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De volledig betegelde badkamer beschikt over een ligbad, een tweede toilet, een wastafelmeubel en een designradiator.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Het dakraam zorgt voor licht op de overloop en achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig. Dankzij de dakkapellen is ook deze woonlaag verrassend ruim. Hier bevinden zich de vierde slaapkamer en een afzonderlijke wasruimte met de aansluitingen voor wasmachine en droger en de cv-combiketel. De slaapkamer is licht en biedt verschillende mogelijkheden, bijvoorbeeld als royale tienerkamer, werkplek of hobbyruimte.

De achtertuin ligt op het zuidoosten en vormt een fijne plek om van de zon te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een stenen berging en een achterom. Fietsen, tuingereedschap en buitenspullen berg je hier gemakkelijk op.



Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar	1995
Kadastrale gegevens	DE LIER, A, 5262

Inhoud

Eigen grond / erfpacht	eigen grond
Perceeloppervlakte	115 m ²
Woonoppervlakte	118 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	350 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aanvaarding	in overleg, kan eventueel snel

Tuin

Ligging en grootte	zuidoosten en 47 m ²
--------------------	---------------------------------

Installaties

Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Elektrische installatie	9 groepen met aardlekschakelaar en aparte fornuisgroep
Bouwjaar cv-ketel	2014

Isolatie

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

Overige zaken

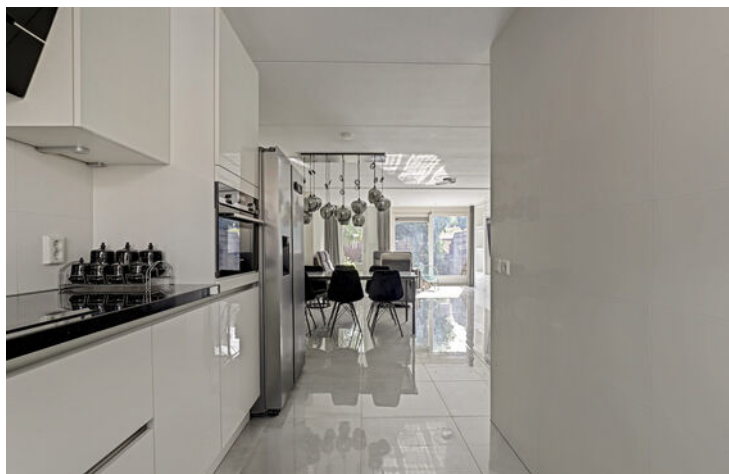
Openbaar vervoer	op loopafstand
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren
Scholen	op loop-, fietsafstand
Winkels	op fietsafstand
Woz-waarde(peildatum 1-1-'25)	€ 473.000,00

Diverse kosten

Onroerend zaakbelasting	(1 pers. huish.) € 324,00 per jaar
Rioolrechten	€ 260,06 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 301,20 per jaar
Waterschapsbelastingen	€ 373,93 per jaar
Verbruik elektra	2114 kWh per jaar
Verbruik gas	161 m ³ per jaar
Energie label	A
geldig tot	21-02-2030



Woonkamer



Entree/hal, toilet en keuken



Bijzonderheden

Gelegen op een perceel van 115 m² eigen grond.

De dakkapellen zijn eveneens v.v. kunststof kozijnen. De woning is uitgerust met 12 zonnepanelen en heeft een energielabel A.

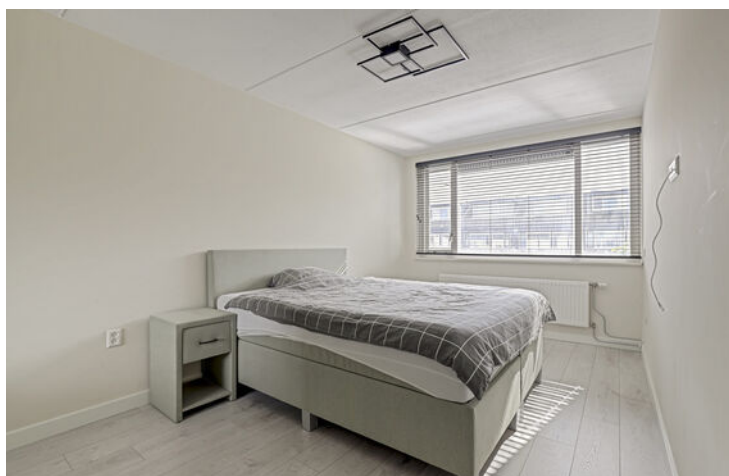
Oplevering in overleg, kan eventueel snel.

Met circa 118 m² woonoppervlakte en een rustige ligging nabij winkels, scholen en openbaar vervoer is dit een woning waar je lange tijd met plezier kunt wonen.

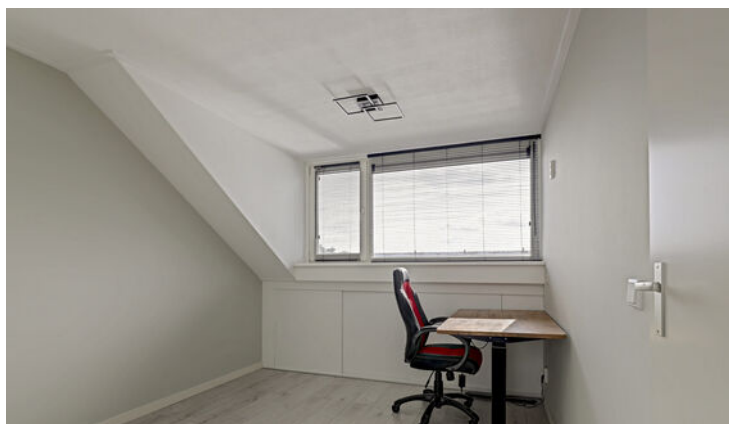
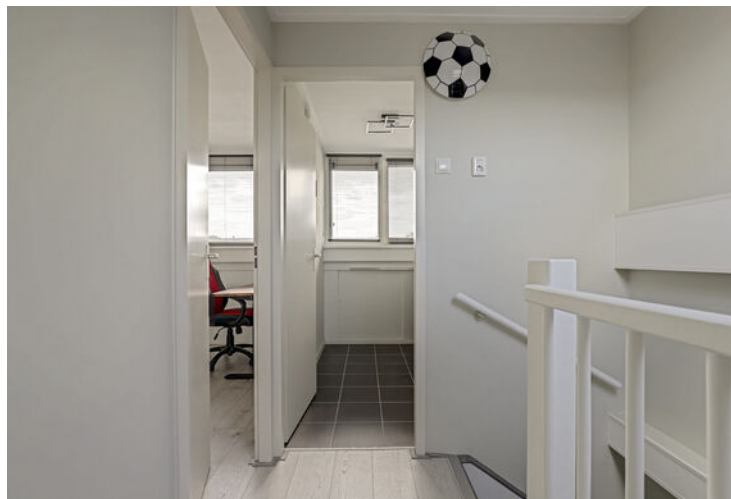
De volgende clause(s) is/zijn van toepassing voor deze woning;

- ouderdomsclausule
- toelichting clause gebruikersoppervlakte

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



Slaapkamers 1e verdieping



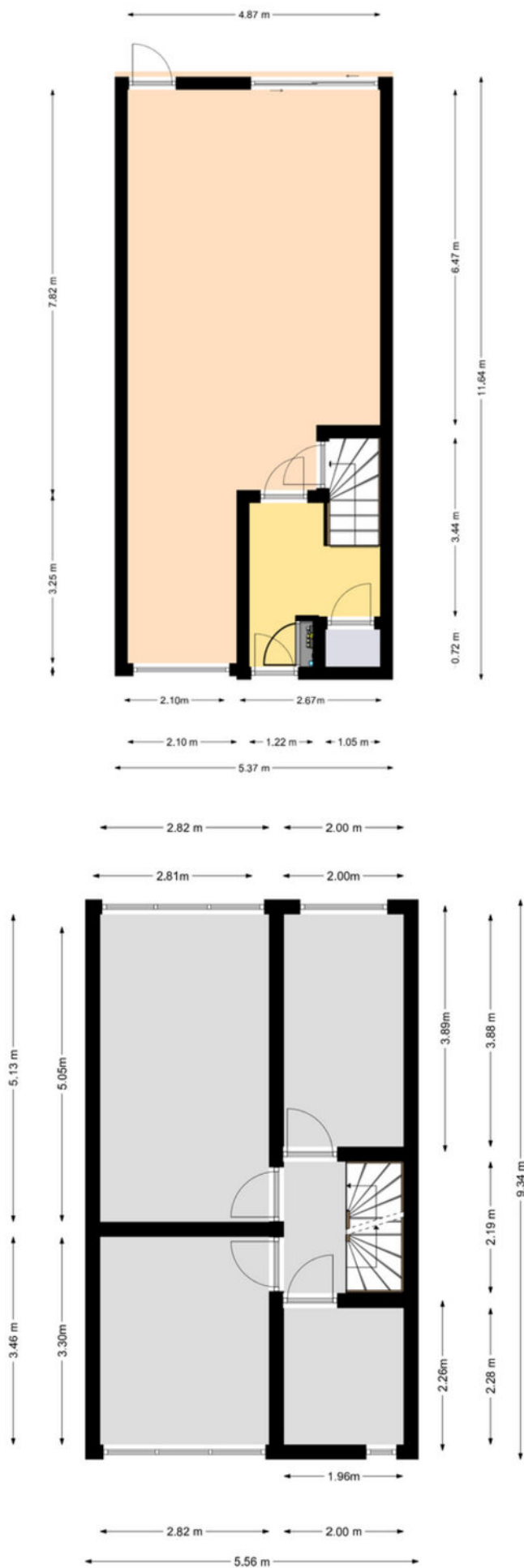
Lijst van zaken

Blijft achter

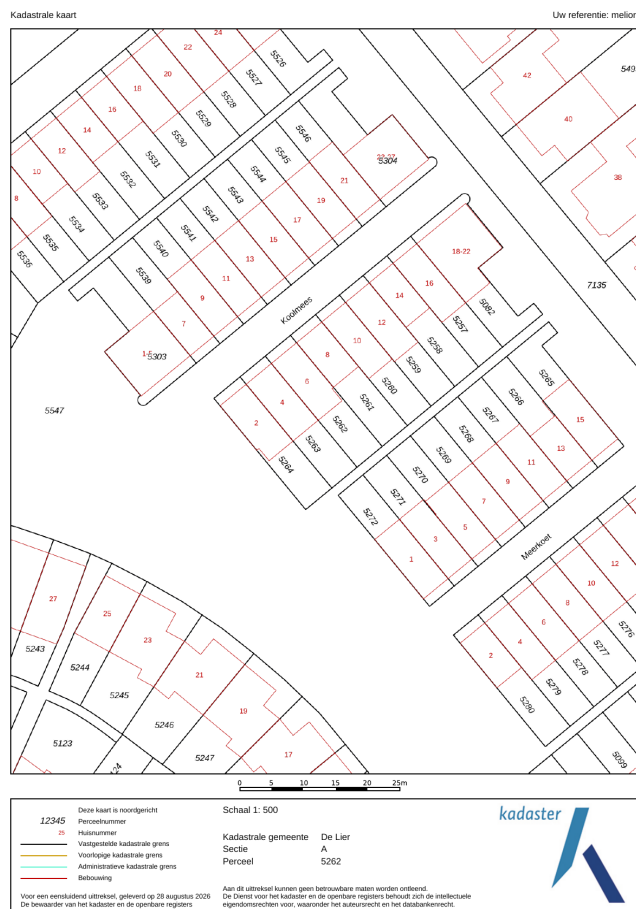
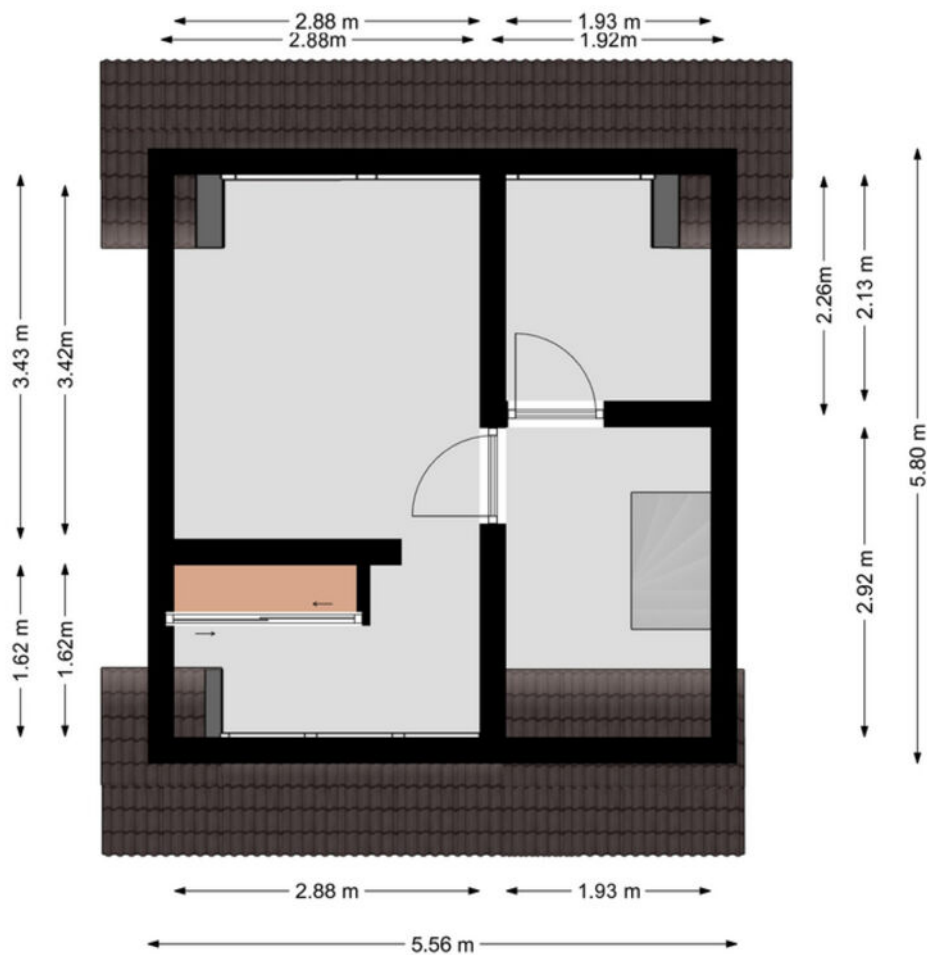
Tuinaanleg/bestrating/beplanting
 Buitenverlichting
 Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder
 Vlaggenmasthouder
 Brievenbus en (Voordeur) bel
 Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie
 Rookmelders
 Rolluiken/zonwering buiten
 Gordijnrails en gordijnen
 Jaloezieën
 Laminaat
 Combiketel
 Cv met toebehoren, zoals radiatoren en thermostaat
 Mechanische ventilatie/luchtbehandeling
 Keukenblok met bovenkasten en apparatuur zoals;
 inductiekookplaat, combi-magnetron, magnetron, afzuigkap,
 vaatwasser
 Keukenaccessoires
 Kasten, tv-kast inclusief elektrische haard
 Inbouwkast ouderslaapkamer
 Wastafels met accessoires
 Zonnepanelen
 Waterontharder meterkast
 Plinten in berging

Gaat mee

Koelkast
 Opbouwverlichting (losse hanglampen en plafonnières)
 Wasmachine



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



hypotheek
verzekeringen
makelaardij