

**melior**  
adviseren met gevoel

hypotheken  
verzekeringen  
makelaardij



Stel je vraag via Whatsapp



## Vallumstraat 161

### Naaldwijk

Comfortabel wonen in een modern appartement met veel licht, een groot terras én twee eigen parkeerplaatsen. Dit hoek-appartement op het Zuidwesten (2018) heeft een ruime opzet en is voorzien van verschillende extra's die het wonen aangenaam maken.

- Sfeervol 3-kamerappartement
- Lichte woonkamer, open keuken
- Moderne en nette badkamer
- 2 Slaapkamers
- Ruim terras op 't zuidwesten
- Oplevering: in overleg

Vraagprijs

€ 599.000 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



## Vallumstraat 161 Naaldwijk

Comfortabel wonen in een modern appartement met veel licht, een groot terras én twee eigen parkeerplaatsen. Dit hoekappartement op het Zuidwesten (2018) heeft een ruime opzet en is voorzien van verschillende extra's die het wonen aangenaam maken. Denk aan vloerverwarming door het gehele appartement, sfeervolle eikenhouten visgraatvloer, koeling via de warmtepomp, elektrische screens en hoge binnendeuren zonder bovenlichten. Er is een heerlijk ruime en lichte woonkamer met toegang naar het zonnig gelegen terras.

Op de begane grond is een gesloten entree, lifthal en 2 trappenhuizen. Via de entree van de woning kom je binnen in de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. De woonkamer is ruim en licht en heeft door de grote raampartijen een prettige uitstraling. Maar liefst zes (4 vanuit de woonkamer, 2 vanuit de slaapkamers) schuifpuien geven toegang tot het terras en zorgen ervoor dat binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Het terras is circa 31 m<sup>2</sup> groot en zonnig gelegen. Er is dus meer dan voldoende ruimte voor een grote tafel, een loungeset of een combinatie van beide.

De open keuken sluit direct aan op de woonkamer. De fronten zijn in 2024 vernieuwd, waardoor de keuken een frisse en moderne uitstraling heeft. Ook aan apparatuur ontbreekt het niet: er is een koelkast, aparte vrieskast, combimagnetron, vaatwasser, afzuigkap, inductiekookplaat, kokend waterkraan en een ingebouwde koffiemachine.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en de tweede kamer is prima te gebruiken als slaap-, werk- of logeerkamer. Beide slaapkamers hebben een vaste kastenwand. De luxe badkamer is uitgevoerd met een ruime inloofdouche, wastafelmeubel, 2 wandkasten en een designradiator. Daarnaast is er een separaat toilet en een wasruimte met de opstelling wasmachine en droger en warmtepomp en boiler. De warmtepomp verzorgt niet alleen de verwarming, maar kan in de zomer ook koelen. Warm water komt uit een boiler van 200 liter en het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming. Voor alle ramen zijn elektrisch bedienbare screens aanwezig.

In de onderbouw beschik je over een eigen berging.



## Kenmerken

### Algemeen

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Bouwjaar            | 2018                   |
| Kadastrale gegevens | Naaldwijk, C. 3910 A22 |

### Inhoud

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Eigen grond / erfpacht      | eigen grond        |
| Woonoppervlakte             | 89 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 31 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte          | 5 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                      | 300 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers               | 3                  |
| Aantal slaapkamers          | 2                  |
| Aanvaarding                 | in overleg         |

### Terras

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Ligging        | zuidwest          |
| Grootte totaal | 31 m <sup>2</sup> |

### Installaties

|                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| Verwarming              | vloerverwarming geheel, warmtepomp |
| Warm water              | warmtepomp met boiler combinatie   |
| Elektrische installatie | 11 groepen met aardlekschakelaar   |

### Isolatie

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Isolatie van de vloer | aanwezig             |
| Isolatie van de muren | aanwezig             |
| Isolatie van het dak  | aanwezig             |
| Isolatie van het glas | dubbelglas, HR++glas |

### Overige zaken

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Openbaar vervoer              | op loop-, fietsafstand  |
| Parkeergelegenheid            | 2 eigen parkeerplaatsen |
| Scholen                       | op loop-, fietsafstand  |
| Winkels                       | op fietsafstand         |
| Woz-waarde(peildatum 1-1-'25) | € 532.000,00            |

### Diverse kosten

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Onroerend zaakbelasting       | € 366,00 per jaar  |
| Rioolrechten                  | € 293,21 per jaar  |
| Afvalstoffenheffing           | € 340,08 per jaar  |
| Waterschapsbelastingen        | € 619,69 per jaar  |
| Bijdrage VvE                  | € 185,05 per maand |
| Verbruik elektra              | 3800 kWh per jaar  |
| Verbruik warmte InWarmte b.v. | € 51,02 per maand  |
| Energielabel                  | A                  |
| geldig tot                    | 05-04-2028         |



**Woonkamer**



**Keuken en eetgedeelte woonkamer**



## Bijzonderheden

5 sterke punten:

- Groot en zonnig gelegen terras van circa 31 m<sup>2</sup>
- Ruime, lichte woonkamer met maar liefst vier schuifpuien
- Vloerverwarming én koeling via de warmtepomp
- Complete keuken met in 2024 vernieuwde fronten
- Twee eigen parkeerplaatsen en een eigen berging in de onderbouw

Een modern en ruim appartement met veel wooncomfort, een fors terras en een indeling waar je goed mee uit de voeten kunt!

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

- clause toelichting gebruiksoppervlakte

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



**Slaapkamers**



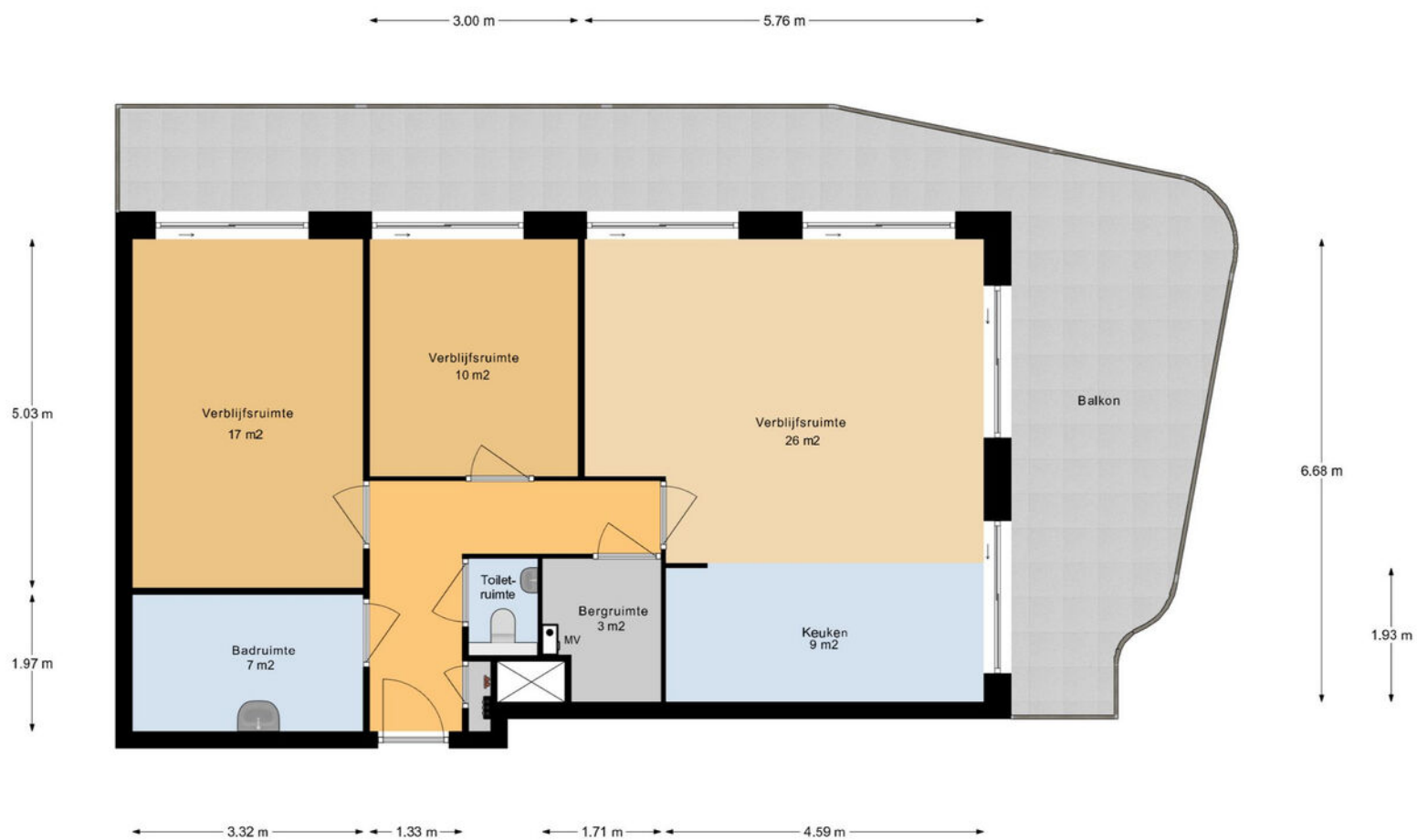
## Lijst van zaken

### Blijft achter

Buitenverlichting  
 Grastapijt op terras  
 Brievenbus en (Voordeur) bel  
 Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie  
 Rookmelders  
 Rolluiken/zonwering buiten  
 Zonwering binnen  
 Vliegenhorren, losse horren en rolhorren  
 Gordijnrails en gordijnen  
 Vitrages  
 Houten vloerdelen  
 Thermostaat  
 Mechanische ventilatie/luchtbehandeling  
 Keukenblok met apparatuur; inductie kookplaat, combi-magnetron, afzuigkap, vaatwasser, kokend water kraan en koelkast en/of koel-vrieskast  
 Losse boeken- en legplanken in de berging  
 Wastafels met accessoires  
 Toiletaccessoires (zoals handdoeken haakje en toiletrolhouder)  
 Warmtepomp

### Gaat mee

Keukenaccessoires  
 Opbouwverlichting (zoals losse hanglampen en plafonnieres)  
 Spiegels  
 Wasmachine  
 Droger  
 Losse boeken- en legplanken in woonkamer, keuken en kinderkamer



Appartement



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Naaldwijk

C

3759

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





## 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