melior
adviseren met gevoel

hypotheken
verzekeringen
makelaardij

Stel je vraag via Whatsapp



Vraagprijs

€ 800.000 k.k.

Koningin Beatrixstraat 4

De Lier

Ruim wonen nabij het dorpscentrum van De Lier! Deze twee-onder-een-kapwoning met garage en parkeerplaats op eigen terrein beschikt over een uitgebouwde woonkamer, drie ruime slaapkamers en een royale zolder. Met een brede achtertuin (ZW), vernieuwde badkamer/toilet en 12 zonnepanelen.

- Ruime twee-onder-een-kapwoning
- Drie slaapkamers en een royale zolder
- Brede achtertuin op het zuidwesten
- Eigen oprit en garage
- Energielabel A
- Opl. in overleg, indicatie feb/mrt '27

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



Koningin Beatrixstraat 4 DE LIER

Begane grond
Via de eigen oprit bereik je de entree. De ruime hal met meterkast, vernieuwd toilet met fonteintje en trapopgang biedt toegang tot de woonkamer. De uitgebouwde woonkamer verrast door de ruimte en het prettige licht. De brede glazen achterpui geeft een mooi zicht op de tuin en de eiken parketvloer zorgt voor een warme uitstraling. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel om uitgebreid te tafelen. Aan de voorzijde ligt de open keuken, gedeeltelijk gesitueerd in de erker. De keuken is uitgerust met diverse (grotendeels vernieuwde) inbouwapparatuur en een Quooker.

Vanuit de woonkamer is de garage direct bereikbaar via een brandwerende binnendeur. Ideaal voor extra bergruimte of als hobbyruimte. De garage beschikt tevens over een roldeur aan de voorzijde en een loopdeur naar de achtertuin.

Tuin
Via de schuifpui stap je de brede achtertuin op het zuidwesten in. Een heerlijke plek om buiten te eten of van de zon te genieten. De bomen zorgen in de lente en zomer voor een groene omlijsting en veel privacy, terwijl ze na het snoeien in de winter juist extra licht doorlaten. De tuin beschikt over een achterom, toegang tot de garage en een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers. De twee kamers aan de achterzijde beschikken over een vaste kast. De in 2023 vernieuwde badkamer is luxe uitgevoerd met een wastafelmeubel, een extra ruime douchecabine en een tweede toilet. Vloerverwarming, een designradiator en mechanische ventilatie maken het comfort compleet.

Tweede verdieping
Via de vaste trap bereik je de royale, open zolder. Vier Velux dakramen zorgen voor veel daglicht en maken dit tot een aangename ruimte met uiteenlopende mogelijkheden, zoals een werkplek, hobbyruimte of het realiseren van één of twee extra slaapkamers. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-ketel (Nefit 2017) en de vernieuwde WTW-installatie. Achter de knieschotten is bovendien volop bergruimte aanwezig.






Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar	2003
Kadastrale gegevens	De Lier, C, 2296

Inhoud

Eigen grond / erfpacht	eigen grond
Perceeloppervlakte	209 m^2
Woonoppervlakte	138 m^2
Inhoud	536 m^3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aanvaarding	in overleg, indicatie februari / maart 2027

Tuin

Ligging	zuidwest
Grootte	81 m^2

Installaties

Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmte terugwin installatie
Warm water	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Elektrische installatie	9 groepen met aardlekschakelaar
Bouwjaar cv-ketel	2017

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 loopafstand
Winkels	op loopafstand
Woz-waarde (peildatum 1-1-'25)	€ 630.000,00

Diverse kosten

Onroerend zaakbelasting	€ 463,00 per jaar
Rioolrechten	€ 641,00 per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 340,08 per jaar
Waterschapsbelastingen	€ 644,78 per jaar
Verbruik elektra	2320 kWh per jaar
Verbruik gas	297 m^3 per jaar
Energielabel	A
geldig tot	07-12-2030











Woonkamer







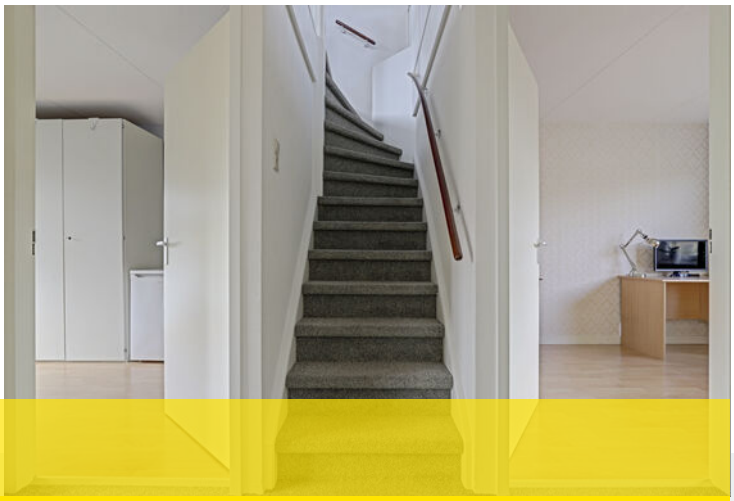




Entree en keuken





Bijzonderheden

- De woning beschikt over een energielabel A uit 2020. Er zijn twaalf zonnepanelen geplaatst in 2022 en de WTW-installatie is vernieuwd in 2025.
- Woonoppervlakte circa 138 m^2, perceeloppervlakte 209 m^2 eigen grond.
- Eigen oprit en garage van circa 19,5 m^2, direct bereikbaar vanuit de woning.
- Dakbedekking van de uitbouw vernieuwd in 2025. Riolering vernieuwd in 2022.
- De woning ligt op een prettige, kindvriendelijke locatie, met winkels en dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Een fijne combinatie van rustig wonen en het gemak van het dorp dichtbij. Oplevering in overleg, indicatie februari / maart 2027.

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

- Clausule toelichting gebruikersoppervlakte

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







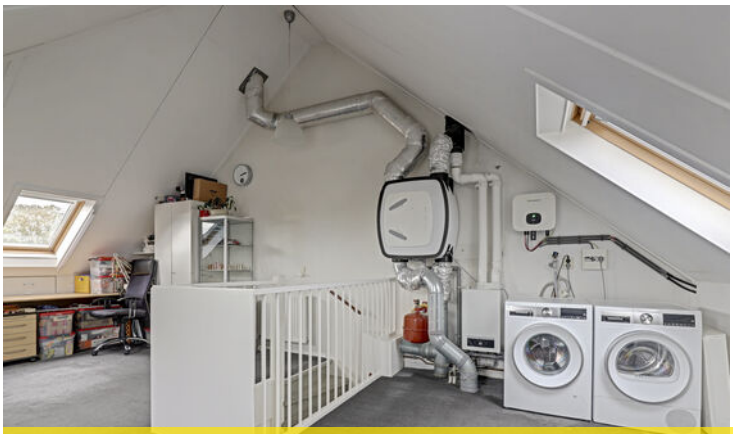




Slaapkamers









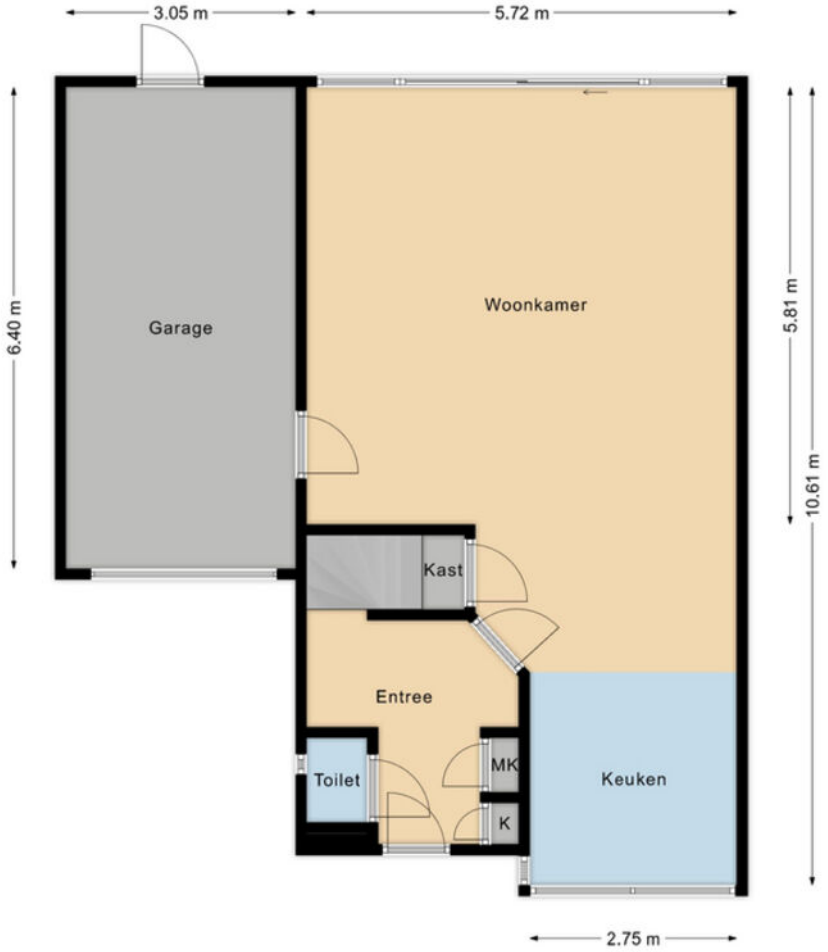
Lijst van zaken

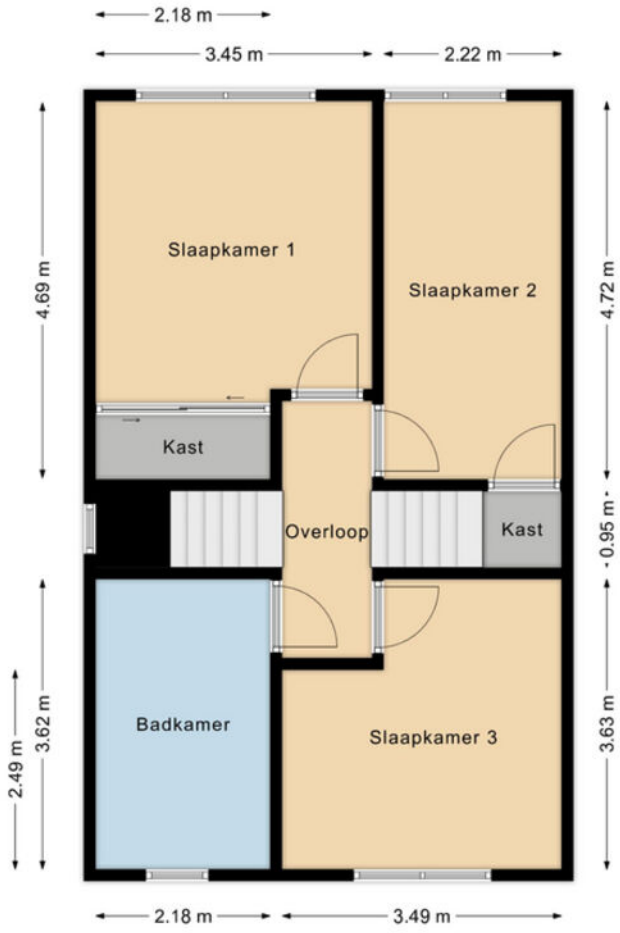
Blijft achter

Tuinaanleg/bestrating/beplanting
Buitenverlichting
Vlaggenmast, of vlaggenmasthouder
Brievenbus en (voordeur) bel
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie
Rookmelders
Rolluiken/zonwering buiten
Zonwering binnen
Vliegenhorren, losse horren en rolhorren
Gordijnrails
Rolgordijnen
Parketvloer, laminaat en vloerbedekking
Combiketel
Close in boiler in keuken (quooker)
CV met toebehoren, zoals radiatoren en thermostaat
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling
Keukenblok met bovenkasten en apparatuur zoals; Inductie kookplaat, combi-magnetron/oven, recirculatie-afzuigkap, vaatwasser, kokend water kraan en koel- vrieskast
Keuken spotjes en zolder hanglamp en dimmers
Kasten zolder, slaapkamer voor en garage
Vast bureau
Wastafels met accessoires
Toiletaccessoires (zoals handdoeken haakje en toiletrolhouder)
Badkameraccessoires
Zonnepanelen (12 stuks)

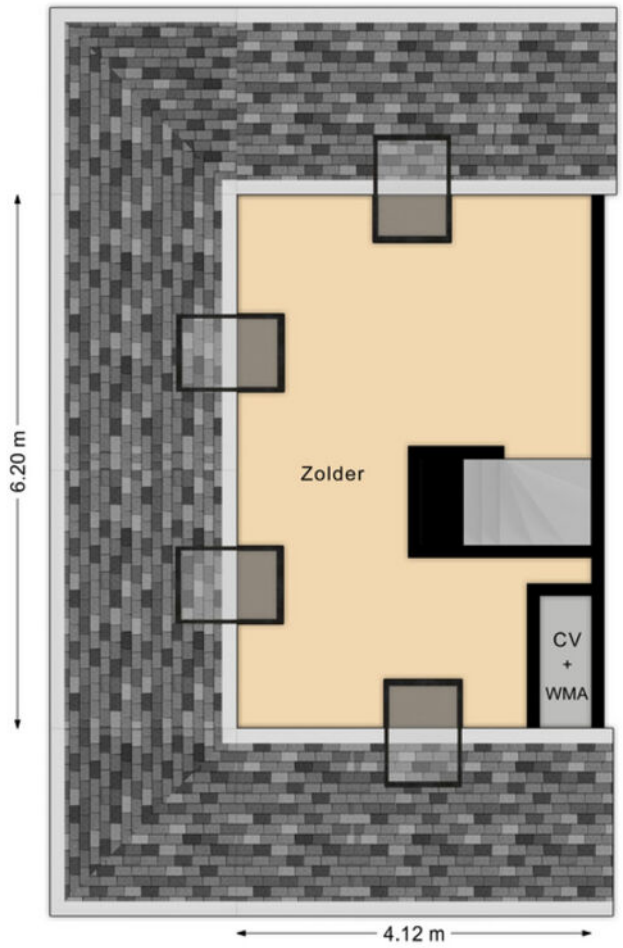
Gaat mee

Tuin accessoires los (potten, tafel, etc)
Voet droogmolen
Keukenaccessoires
Opbouwverlichting (zoals hanglampen en plafonnieres)
Spiegels
Wasmachine met waterslot
Droger





Begane grond & eerste verdieping



Kadastrale kaart

Uw referentie: melior



Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 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.

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, hypotheken 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

hypotheken
verzekeringen
makelaardij

VBO MAKELAAR

www.melior.nl