




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Merellaan 491  
3145 ES Maassluis  
€ 409.000 k.k.**

**Deze woning wordt  
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar  
Maassluis**

Lange Boonestraat 4  
3142 CC Maassluis

maassluis@dgbmakelaardij.nl  
0105920694

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S.  
en Vastgoed Nederland





## Kenmerken Merellaan 491



Woonoppervlakte: 103.5 m<sup>2</sup>



Aantal kamers: 4



Inhoud: 334 m<sup>3</sup>



Soort woning: portiekflat



Bouwjaar: 1969



Vraagprijs: € 409.000 k.k.



## Omschrijving Merellaan 491

Recent volledig luxe verbouwd en verduurzaamd 4 kamer appartement op de 6e verdieping met een groot zonnig terras en schitterend uitzicht op de Nieuwe Waterweg!

Deze woning bevindt zich in een complex dat in 2024 grondig is gerenoveerd en verduurzaamd. Zo zijn alle woningen voorzien van kunststof kozijnen met triple glas en zijn de gevels en het dak extra geïsoleerd. Meer details over verduurzaming en recente verbeteringen vertellen wij u graag tijdens de rondleiding.

De huidige bewoners hebben de woning – eveneens in 2024 – geheel verbouwd.

De luxe keuken met kookeiland is geplaatst aan de achterzijde en staat in directe verbinding met de woonkamer en het grote terras met geweldig uitzicht. De oorspronkelijke keuken aan de voorzijde is nu een slaapkamer.

Alles is nieuw in deze woning. Strak gestucte wanden, moderne badkamer met inloopdouche, modern toilet, doorgelegde visgraat pvc-vloer. Instap klaar dus!

Het appartement is ideaal gelegen want u vindt alles op loopafstand: winkelcentrum Koningshoek met ca 60 winkels, theater Koningshof, de bibliotheek, metrostation Maassluis-West, een bushalte, een gezondheidscentrum en volop wandel/fiets en overige recreatiemogelijkheden.

Met het openbaar vervoer bent u zo in Rotterdam of Hoek van Holland maar ook met de auto bent u snel op pad. De A20 bereikt u in ca 5 minuten.

NB: het huidige energielabel ( C ) is afgegeven in 2022 dus vóór de renovatie en verduurzaming.

Een aantal woningen uit hetzelfde complex hebben inmiddels een A-label gekregen.

Voor de exacte indeling en indicatieve maatvoering verwijzen wij u graag door naar de plattegrond.

Indeling:

Begane grond:

Goed verzorgde entreehal met brievenbussen en bellenplateau; toegang naar de lift en de berging.





## Omschrijving Merellaan 491

Zesde verdieping:

Entree in brede hal met meterkast, intercom en vaste bergkast. Via hal toegang via metalen zwarte schuifdeur tot ruime sfeervolle woonkamer met grote raampartij en fraaie doorgelegde PVC-vloer.

Via de woonkamer bereikt u de luxe keuken met kookeiland, voorzien van de volgende Bosch inbouwapparatuur: grill-bakoven, magnetron, vaatwasser, koel/vriescombinatie en een inductiekookplaat met afzuiging. Toegang tot het terras middels een schuifdeur. Hier kunt u genieten van een prachtig weids uitzicht op de Nieuwe Waterweg met voorbijvarende schepen.

Vanuit de entree zijn de 2 slaapkamers aan de voorzijde bereikbaar. De derde (grootste) slaapkamer bereikt u via de aangesloten kleinere hal die ook toegang geeft tot het toilet en de badkamer.

Geheel betegelde toiletruimte met zwevend closet en fonteintje. Hier bevindt zich ook de 120 liter boiler. Deze is mooi achter de wand weggewerkt en dus niet zichtbaar.

De prachtige geheel betegelde badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche en grote wasbak met 2 kranen. Let op de mozaïek betegelde achterwand in de douche. Echt een plaatje.



## Omschrijving Merellaan 491

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1969
- Eigen grond
- Gebruiksoppervlakte wonen 103,5 m<sup>2</sup>
- Berging op de begane grond
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met triple glas
- Energielabel C is afgegeven in 2022 dus vóór de verduurzaming!
- Mechanisch gestuurde CO<sub>2</sub> ventilatie
- Strak gestucte wanden
- Doorgelegde PVC vloer
- Zonnig terras ligging zuid/west
- Prachtig uitzicht op de Nieuwe Waterweg
- Zeer actieve VvE, bijdrage € 485,- per maand inclusief aflossing warmtefondslening
- Voorschot stookkosten € 80,- per maand
- Blokverwarming
- Warmwatervoorziening middels elektrische 120 liter boiler
- Koper aanvaard de objectinformatie met aanvullende clausules
- Gewenste opleverdatum: in overleg

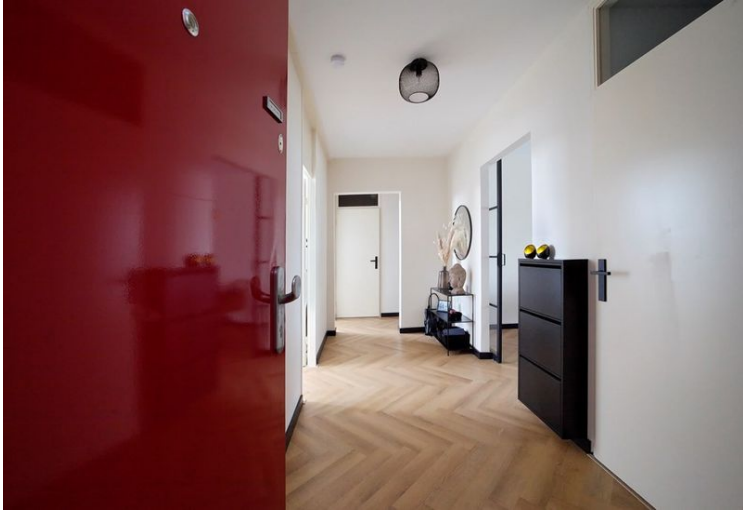
U kunt een bezichtiging aanvragen door op funda het contactformulier in te vullen. Er wordt dan contact met u opgenomen om de afspraak te maken.

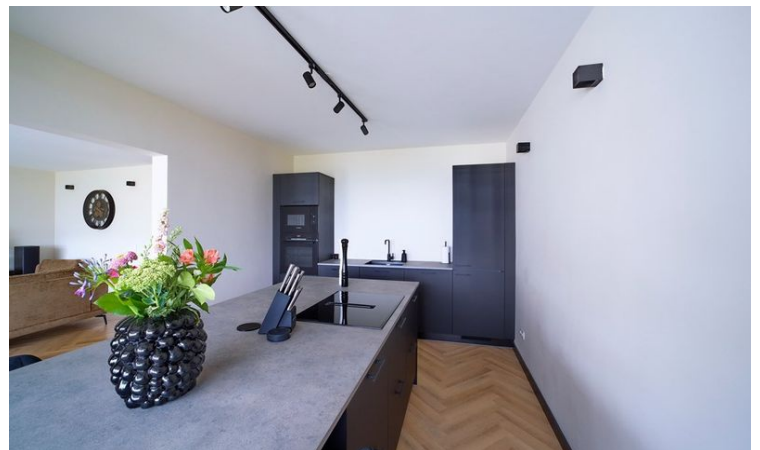
De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om de woning te bezichtigen of om in onderhandeling te treden. Hoewel deze tekst en plattegrond met zorg zijn samengesteld zijn wij niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden. De toegepaste Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



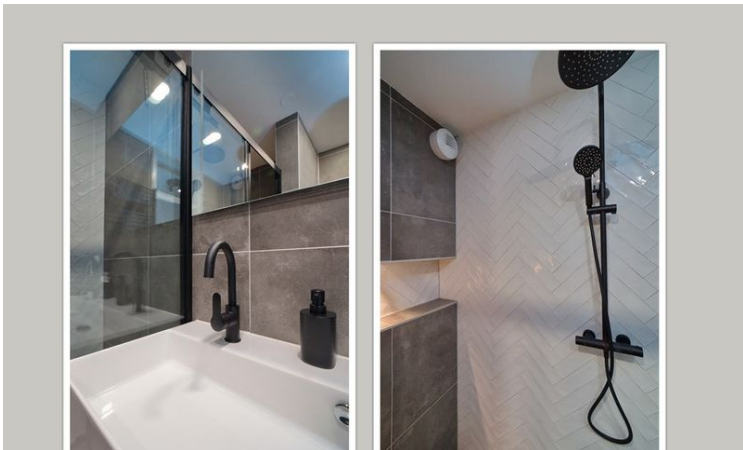
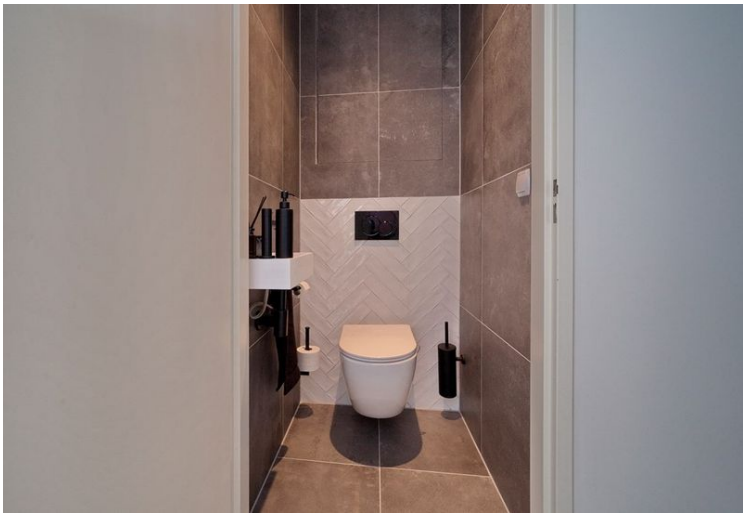
# Merellaan 491 in beeld





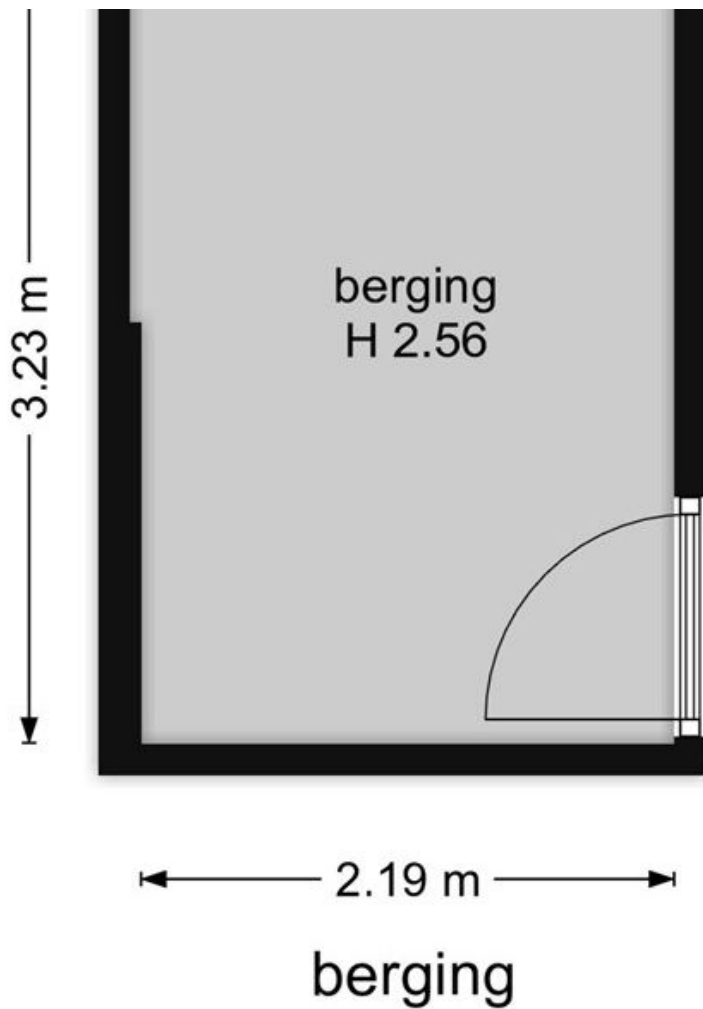














## Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Merellaan 491
Postcode	3145 ES
Plaats	Maassluis
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	portiekflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	1969
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	103.5
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	0
Inhoud (m <sup>3</sup> )	334
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	blokverwarming
Energielabel	C, vervaldatum: 14 apr 2032
Isolatie	volledig geïsoleerd

