

# Wilgental 45 Maassluis

## Vraagprijs € 429.000,= k.k.

Bent u op zoek naar een verrassend ruime, lichte en instapklare woning met 4 slaapkamers, kunststofkozijnen en zonnepanelen? Dan is dit wellicht de woning voor u. Maak gerust een afspraak met onze makelaar want deze woning is een bezichtiging waard!



VBO  MAKELAAR



[www.waterwegwoningmakelaar.nl](http://www.waterwegwoningmakelaar.nl)



Deze woning staat in de geliefde en rustige buurt Bomendal. Het sfeervolle authentieke centrum van Maassluis is op loopafstand. Het winkelcentrum Koningshoek, de bibliotheek, het theater, de sportvelden en de scholen zijn dichtbij. Ook de metro en de uitvalswegen A20 en A4 zijn goed bereikbaar.

#### **-Entree -**

We lopen door de nette voortuin met vaste beplanting naar de voordeur van het Wilgendal 45.

#### **-Hal-**

In deze ruime hal vinden we diverse deuren van o.a. de meterkast, garderobe, deur naar de woonkamer en de toiletruimte. Deze toiletruimte heeft een zwevend toilet en een klein fonteintje, de kleurrijke tegels zijn doorgelegd naar de hal.

#### **-Woonkamer-**

De woonkamer is heerlijk licht door de grote kunststof raampartijen. Aan de voorzijde van de woning is de ruime zithoek opgesteld en aan de achterzijde vinden we de eethoek dichtbij de keuken.

#### **-Keuken-**

De keuken heeft een L-vormige opstelling. Naast de vele opbergmogelijkheden heeft deze keuken een inductiekookplaat, afzuigkap (2022), vaatwasser (2022), oven, koel/vrieskast en combimagnetron. De betonlook kleurige achterwand past goed bij het aanrechtblad en de witte greeploze keuken.

#### **Eerste etage-**

##### **-Slaapkamers-**

In de woonkamer kunnen we met de trap naar boven. De handige dubbele deur aan de bovenzijde van de trap zorgt ervoor dat de warmte lekker beneden blijft en dat het in de zomer boven koel blijft.

Er zijn drie slaapkamers aanwezig. De kamers zijn voorzien van inbouwkasten. De laminaatvloer loopt van de gang door naar alle slaapkamers. Het schilderen van de kozijnen is niet nodig ze zijn namelijk allemaal van kunststof.

##### **-Badkamer-**

Deze badkamer is netjes afgewerkt met hoge witte tegels en op de vloer een contrasterende donkere tegel. De inloopdouche is praktisch geplaatst zodat er ook ruimte is voor het toilet. Met het brede wastafelmeubel en het grote raamkozijn is deze badkamer helemaal compleet.

##### **-Tweede etage-**

De zolder is nu ingericht als grote werkkamer. Door de twee dakkapellen aan de voor- en achterzijde kunnen er ook gemakkelijk twee slaapkamers van gemaakt worden. Achter de schotten is veel opbergruimte beschikbaar.

Op de overloop zijn de cv-ketel, wasmachine en wasdroger opgesteld

##### **-Tuin-**

De achtertuin is fraai aangelegd en er zijn diverse zithoekjes gecreëerd. Achter in de tuin is de schuur. Hier is genoeg ruimte voor het opstellen van de tuinspullen en fietsen.











# Lijst van Zaken

## Blijft achter

### Buiten

Tuinaanleg  
Buitenverlichting

### Woning

Veiligheidsloten en overige inbraakpreventie  
Uitvalschermb achterzijde

### Raamdecoratie

Gordijnrails bg.

### Vloerdecoratie

Laminaat/ parket

### Warmwatervoorziening/CV

Ketel Remeha Tzerra 2017  
Thermostaat

### Keuken

Keukenmeubel  
Inductiekookplaat  
Afzuigkap  
Vaatwasser  
Oven  
Koelkast / vrieskast  
(combi) magnetron

### Verlichting

Inbouwverlichting/dimmers

### Sanitaire voorzieningen

Wastafel  
Toiletaccessoires

### Diverse

Werkbank in schuur

## Kan worden overgenomen

Zonnepanelen  
Gordijnen bg.  
Rolgordijnen  
Jaloezieën/ lamellen  
Televisie met sferhaard  
Screen voorzijde





# Plattegrond: Begane grond



De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Waterweg Woning Makelaar sluit elke aansprakelijkheid uit voor verschillen uit deze meetinstructie.

# Plattegrond eerste & tweede etage



# kenmerken - Kadastrale kaart

## Kenmerken

### Algemeen

Bouwjaar 1973

### Inhoud

Inhoud 433 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte 120 m<sup>2</sup>

Met beperkte stahoogte 18 m<sup>2</sup>

Berging 9 m<sup>2</sup>

Achtertuint 54 m<sup>2</sup> Noordoosten

Voortuint 23 m<sup>2</sup> Zuidwesten

Aantal kamers: 5

Waarvan 4 slaapkamers

### Aanvaarding

oplevering medio zomer 2023

### Installatie

Remeha Tzerra

Uit 2017

### Overige zaken

Woz Waarde € 326.000,=

Energielabel C ( de zonnepanelen zijn geplaatst nadat het label is gemaakt)

### Diverse kosten

Voorschot Water € 22,=

Voorschot elektra/ gas € 80,=

### -Bijzonderheden-

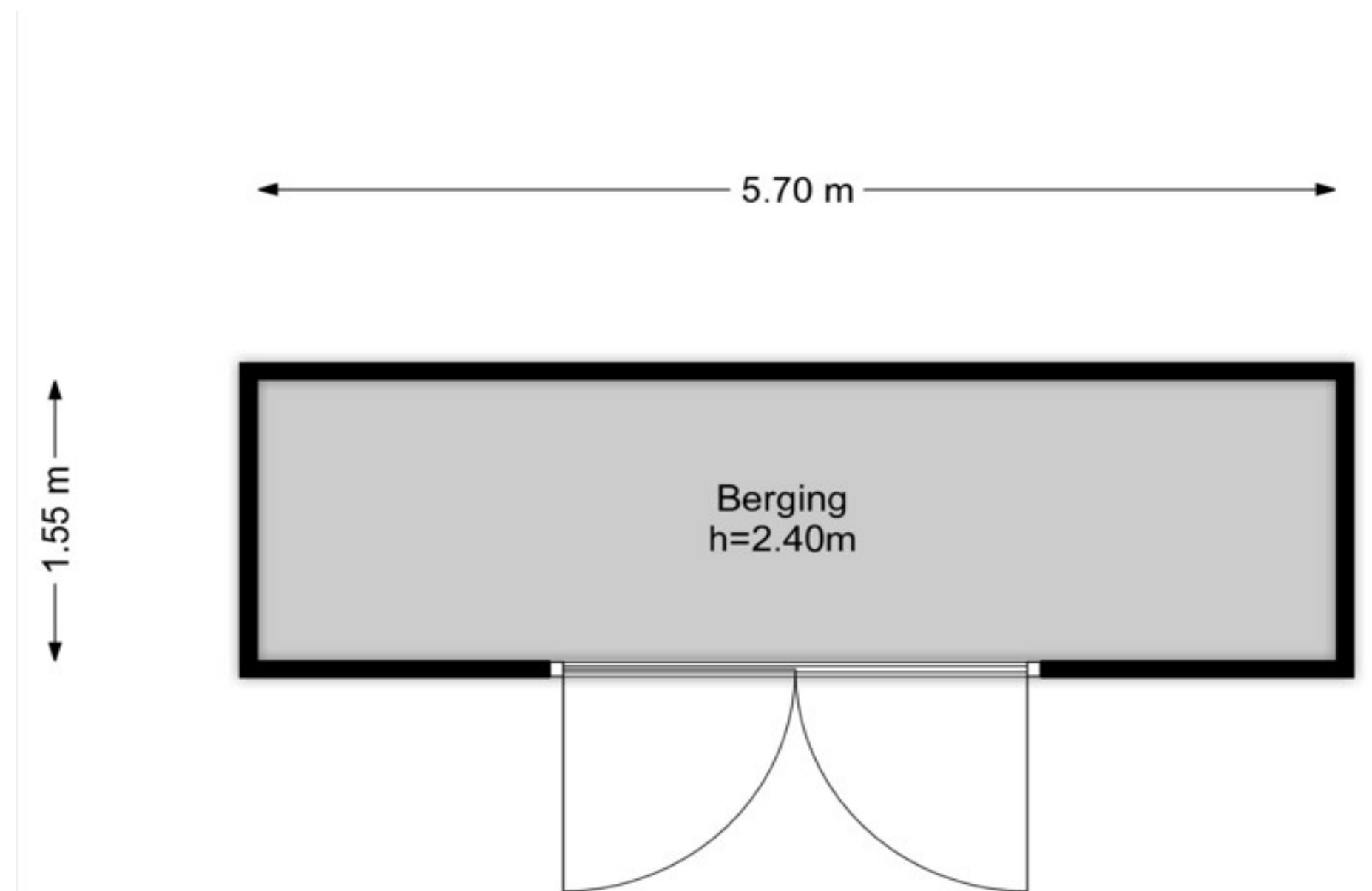
- 2021 Woning voorzien gestraald, geïmpregneerd en opnieuw gevoegd
- 2 dakkapellen
- Kunststofkozijnen
- 6 Zonnepanelen
- 4 slaapkamers
- Rustige doodlopende straat

### -Dichtbij-

- Oude Centrum
- Winkelcentrum Koningshoek
- Uitvalswegen naar A4 en A20
- Divers (Basis en voortgezet) onderwijs

### -Clausule-

Vanwege de leeftijd van de woning zal de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Maassluis
12345	Huisnummer	Secie D
12345	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8128
12345	Voorlopige kadastrale grens	
12345	Administratieve kadastrale grens	
12345	Gebouwing	

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 9 februari 2023. 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 databankrecht.

# WATERWEG WONING MAKELAAR

Als zelfstandig makelaar aangesloten bij VBO kan ik, Eveline van Putten van Waterweg Woning Makelaar, u bijstaan met het aankopen of verkopen van uw woning. Elke woning is uniek net als de verkopers en toekomstige kopers die ik mag begeleiden bij de bezichtigingen. Al ruim 25 jaar woon ik in Maassluis. De omgeving en de woningen ken ik dan ook als geen ander. In de Steendijkpolder komt u mij vast op de fiets tegen als ik onderweg ben naar de verkoop afspraken en de bezichtigingen.



*Let's connect!*

**Waterweg Woning Makelaar**

Westeinde 14

3146BZ Maassluis

T: 010 5990 672

E: [eveline@waterwegwoning.nl](mailto:eveline@waterwegwoning.nl)

[www.waterwegwoningmakelaar.nl](http://www.waterwegwoningmakelaar.nl)



## **U bent van harte welkom**

Voor vragen op het gebied van verzekeringen, hypotheek en makelaardij kunnen wij u geheel ontzorgen.

André Klomp van de Hypotheekshop aan de Westeinde 14 in Maassluis geeft u graag vrijblijvend alle gewenste informatie. U bent natuurlijk van harte welkom voor een kopje koffie of thee bij ons op kantoor. Uiteraard kunt u ook een afspraak maken zodat we bij u langs kunnen komen voor een vrijblijvend advies.



*Let's connect!*

**De Hypotheekshop**

Westeinde 14

3146BZ Maassluis

T: 010 7614 799

E: [maassluis1249@hypotheekshop.nl](mailto:maassluis1249@hypotheekshop.nl)

[www.hypotheekshop.nl/maassluis](http://www.hypotheekshop.nl/maassluis)



DUIDELIJK VERHAAL