

# Persijnstraat 31 De Lier

## Vraagprijs € 325.000,=

Deze woning heeft een heerlijke leefkeuken met lichtkoepel, een extra slaapkamer door de nokverhoging EN een fijne diepe tuin met extra berging! Ben je nieuwsgierig geworden? Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging om deze woning zelf te bekijken.



VBO  MAKELAAR

  
WATERWEG WONING  
MAKELAAR

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



Deze woning aan de Persijnstraat ligt in een kindvriendelijke buurt met relatief veel gezinnen. Het centrum van De Lier is op fietsafstand en de dichtstbijzijnde uitvalsweg is in 5 minuten te bereiken.

De speeltuin, basisscholen en sportvelden zijn in de directe omgeving te vinden.

#### **-Indeling:**

Via de voortuin komen we door de kunststof voordeur de hal binnen. In de hal is de meterkast de trap naar de eerste etage en de deur naar de woonkamer. De woonkamer heeft een heerlijke zithoek aan de voorzijde van de woning waar ook veel lichtinval is door het grote kunststof raamkozijn.

Aan de achterzijde van de woning is een leefkeuken aangebouwd met een lichtkoepel. De keuken is voorzien van een breed aanrechtblad, 5 pits kookplaat, oven en afzuigkap. Aan de andere zijde van de keuken staat de losse koel-/ vrieskast opgesteld met daarnaast nog veel kastruimte onder het extra aanrechtblad. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel met 6 stoelen.

De toiletruimte is naast de keuken en is voorzien van een toilet en een fonteintje. De badkamer is geheel voorzien van witte wandtegels en heeft een douchecabine, een wastafel met diverse opbergmeubels en een design radiator.

#### **-De tuin-**

Door de achterdeur is de enorm diepe tuin te bereiken. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten waardoor je de hele dag van de zon kunt genieten. In de berging direct aan de woning is de ketel, wasmachine en droger opgesteld. Achterin in de tuin is een nieuwe houten schuur geplaatst in 2019 waardoor je met de fiets achterom de tuin uit kan. De waranda is in 2019 geplaatst zodat je tot in de late uurtjes van deze tuin kunt genieten.

#### **-Eerste etage-**

Er zijn twee slaapkamers op deze verdieping waarvan één met een praktische schuifdeur en de ander met een grote kastenwand. Beide ramen in de slaapkamers zijn voorzien van kunststofkozijnen en insecten horren. Op deze verdieping is een tweede toilet geplaatst.

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

Wat een grote extra ruimte is er ontstaan door de nokverhoging!! Deze derde slaapkamer heeft hardhouten kozijnen aan de achterzijde en een dakraam aan de voorzijde waardoor er veel licht is op deze kamer.

#### **-Bijzonderheden-**

- Oplevering medio december 2022
- 2019 div. kunststofkozijnen geplaatst
- 2019 Houten schuur & Waranda geplaatst
- 2008 dak leefkeuken geïsoleerd
- 2007 Nok verhoging
- Uitbouw leefkeuken met lichtkoepel
- Diepe tuin op het zuidwesten

#### **-Dichtbij-**

- Speeltuin
- Basisschool
- Busverbinding
- Ijsbaan en sportvelden
- Verbindingsweg naar de A4 en A20

#### **-Ouderdom clause-**

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











# Lijst van Zaken

## Blijft achter

### Buiten

Tuinaanleg/bestrating/beplanting  
Tuinhuis/buitenberging

### Woning

Brievenbus  
Voordeurbel  
Screens buiten  
Veiligheidsloten  
Rookmelders  
Zonwering buiten  
Zonwering binnen  
Vliegen horren

### Raamdecoratie

Rolgordijnen  
Jaloezieën/ Lamellen

### Vloerdecoratie

Laminaat  
Vloerbedekking  
Vinyl

### Warmwatervoorziening/CV

CV met toebehoren  
Thermostaat

### Keuken

Keukenmeubel  
Gaskookplaat  
Oven  
Afzuigkap

### Verlichting

Inbouw verlichting

### Sanitaire voorzieningen

Wastafel

### Kasten en overige zaken

Kasten in de slaapkamer aan voorzijde

## Ter overname

Geen



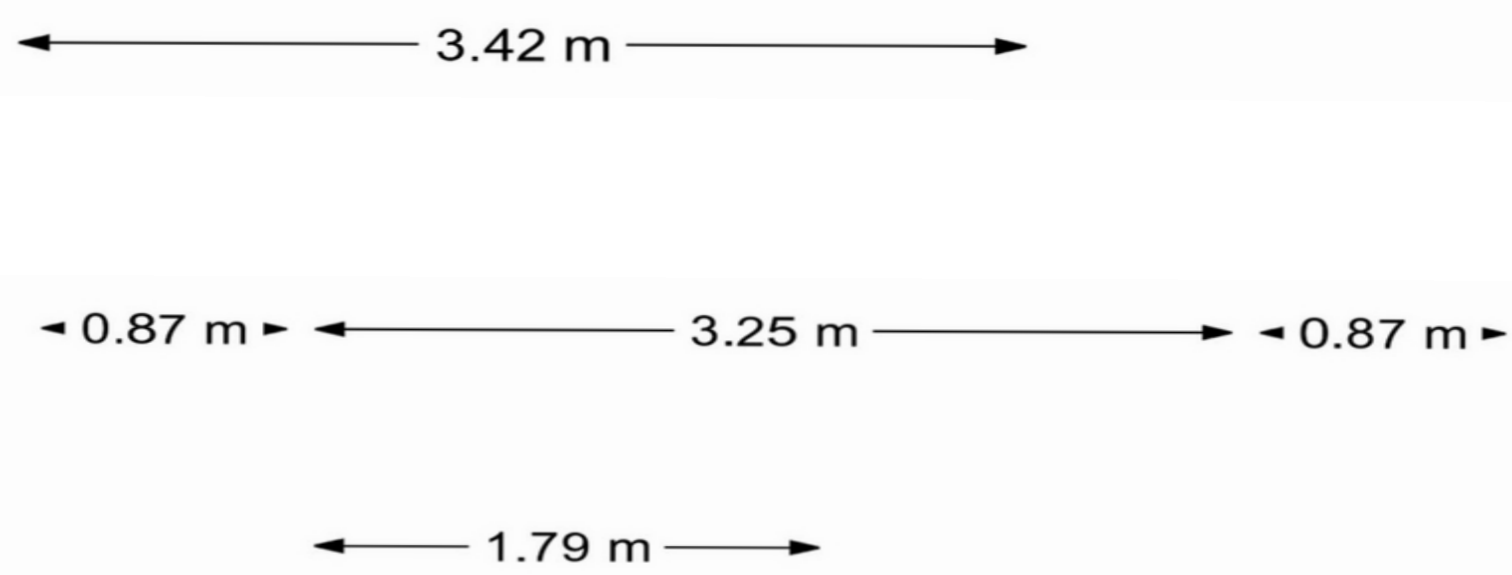
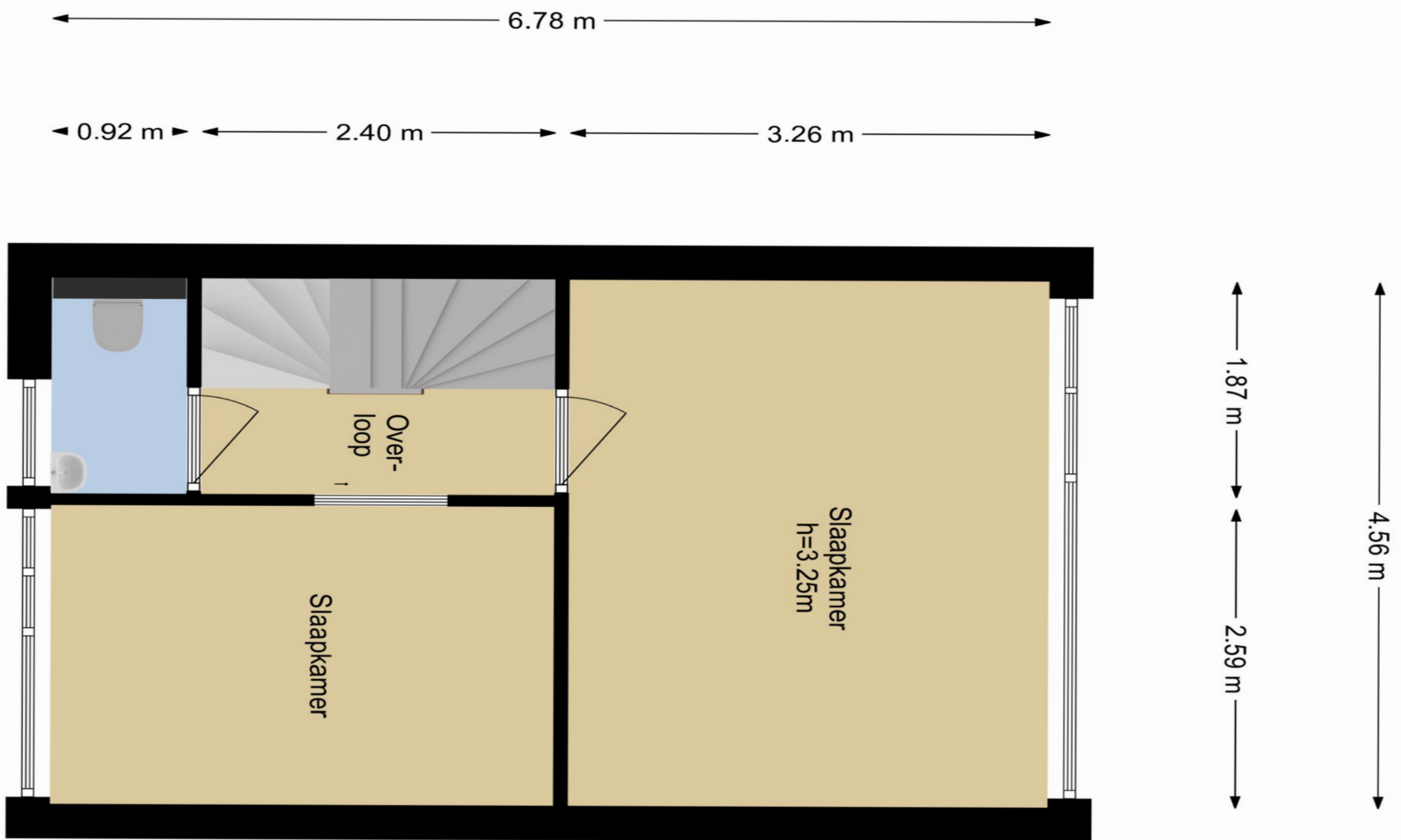


# Plattegrond: begane grond



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



1.50m lijn  
1.14m

# kenmerken - Plattegrond Schuur & kadastrale kaart

## Kenmerken

### Algemeen

Bouwjaar 1932

### Inhoud

Inhoud 356 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte 94 m<sup>2</sup>

Schuur 9 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte 5 m<sup>2</sup>

Aantal kamers: 4

Waarvan 3 slaapkamers

### Aanvaarding

Medio december 2022

### Installatie

Nefit Topliner Hcr 2011

### Isolatie

Grotendeels dubbelglas

### Diverse verbouwingen

1970 vergroting keuken en aanbouw badkamer

1972 voorzijde dakkapel

1983 achterzijde dakkapel

1995 verwijderen loden leidingen

1995 vernieuwen bedrading en groepenkast

2001 voordeur en kozijn kunststof

2007 nokverhoging en geïsoleerd

2008 Platte dak aanbouw geïsoleerd en

lichtkoepel vervangen

2013 Slaapkamer (voor) kunststofkozijn

2019 Slaapkamer (achter) kunststofkozijn

2019 Woonkamer (voor) kunststofkozijn

2019 Waranda geplaatst

2019 Vloer woonkamer geïsoleerd

2019 Schuur geplaatst

2019 diverse kunststofkozijnen

### Overige zaken

Woz Waarde € 297.000,=

Energie label D

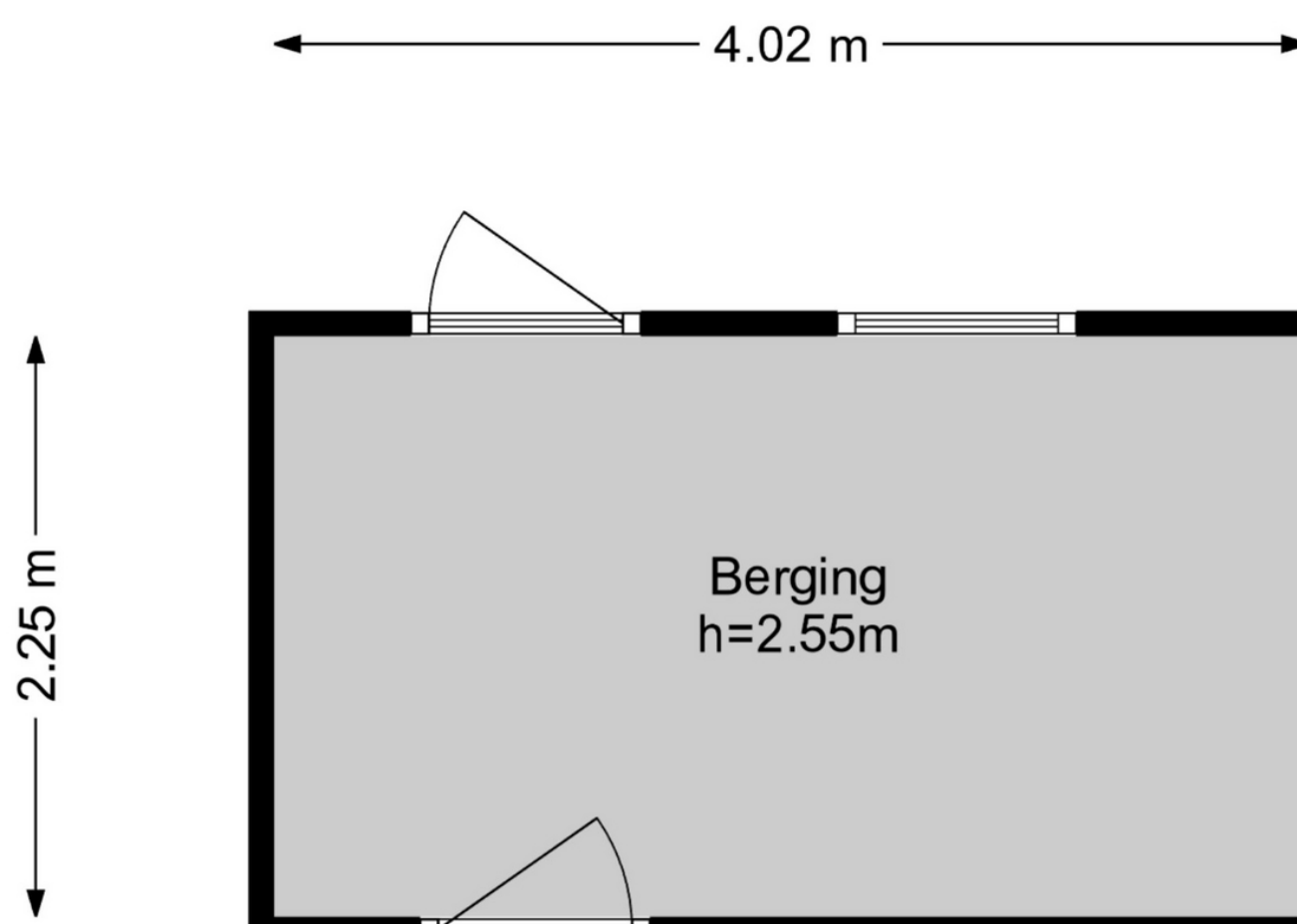
### Diverse kosten

Voorschot Water € 30,09

Voorschot Energie € 142,00

### -Clausule-

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



Kadastrale kaart

Uw referentie: Persijnstraat



12345 21 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente de Lier	Sectie A	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1822		
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, gelieve op 26 juli 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten 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