

# BINNENKIJKEN



**MERELLAAN 47**  
**MAASSLUIS**

Vraagprijs € 350.000 k.k.



**FOCUS**  
makelaars

# OVER ERA

ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars.

ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketingsysteem.

Daardoor weten zij de meeste en meest hechte relaties met woonconsumenten tot stand te brengen. ERA-makelaars zijn empatisch. Ze werken vanuit de behoefte van de opdrachtgever, maar ook vanuit hun eigen gedrevenheid om full service te bieden. Als opdrachtgever wordt al het werk u uit handen genomen. U kunt zich richten op de volgende fase in uw leven.

## De meerwaarde van een ERA-makelaar

Een huis verkopen tegen het beste resultaat is vakwerk. Vooraf is het een kwestie van vertrouwen, achteraf heeft u het bewijs. ERA-makelaars leggen u vooraf uitgebreid uit wat er komt kijken bij de verkoop van een huis. Bovendien maken zij inzichtelijk, aan de hand van uw behoeften, wat het voordeel is van de individueel op maat gemaakte dienstverlening van ERA. Sterk door Service! is ons motto.

## De voordelen van een ERA-makelaar

Om maar een paar te noemen van de 10 voordelen van het (ver)kopen van uw huis met een ERA-makelaar: het levert u gemak, tijd, zekerheid, gemoedsrust, effect en veiligheid op. De ERA-makelaar loopt voorop met innovatieve methoden om uw huis te verkopen. Hij is daarbij gefocust op uw behoeften en het behalen van het hoogst haalbare resultaat, namelijk de beste prijs. Bovendien geniet je als koper van een huis met ERA garantie van de zekerheid van kostendeckende reparaties op installaties en apparatuur. ERA-makelaars waarderen hun klanten en blijven bij met de markt. Anders dan andere makelaars, verkopen ERA-makelaars de helft van hun huizen binnen zes maanden dankzij een efficiënt verkoopactieplan en een unieke marketingmix.

**ERA.  
STERK  
DOOR  
SERVICE**



# KENMERKEN

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| Soort woning         | portiekflat                                         |
| Bouwtype             | appartement                                         |
| Status               | beschikbaar                                         |
| Bouwjaar             | 1970                                                |
| Energie label        | B                                                   |
| Ligging              | aan park, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater |
| Woonoppervlakte      | 102 m <sup>2</sup>                                  |
| Balkon               | 14 m <sup>2</sup>                                   |
| Inhoud               | 338 m <sup>3</sup>                                  |
| Totaal aantal kamers | 4                                                   |
| Aantal slaapkamers   | 3                                                   |
| Berging              | 7 m <sup>2</sup>                                    |





# OMSCHRIJVING

Op een schitterende locatie aan de Nieuwe Waterweg gelegen vierkamer appartement op de vijfde verdieping met royaal balkon op het westen. De woning beschikt over een ruime woonkamer met eet-/werkkamer, twee slaapkamers en een berging in de onderbouw en is gelegen op steenworp afstand van het metrostation en winkelcentrum Koningshoek.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten portiek met brievenbussen, intercom en lift. Eigen berging.

Vijfde verdieping:

Entree/hal met in pandige berging en meterkast. Ruime woonkamer met elektrisch zonnescherm en panoramisch uitzicht over de Nieuwe Waterweg en de voorgelegen groenstrook. De naastgelegen kamer is te gebruiken als eetkamer, werkruimte of extra slaapkamer en heeft een kastwanden en een schuifpui naar het royale balkon op het westen met screen. Dichte keuken met granieten aanrechtblad en inbouwapparatuur zijnde inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, combioven, vaatwasser en close-inboiler. Twee slaapkamers gelegen aan de voorzijde. Volledig betegelde en moderne badkamer met dubbele wastafelmeubel, douchecabine en bidet. Aparte ruimte met wasmachineaansluiting en 80 liter boiler. Toiletruimte met hangend closet en fonteintje.

Bijzonderheden:

- Gelegen op eigen grond;
- Bouwjaar ca. 1970;
- Actieve Vereniging van Eigenaren met een bijdrage van € 410,61 exclusief € 100,- voorschot stookkosten per maand;
- Blokverwarming middels lucht/warmtepomp uit 2022;
- Het appartementencomplex is voorzien van 84 zonnepanelen;
- Volledig dubbel beglazing met nieuwe HR++ glas in de woonkamer;
- Kunststof schuifpui uit 2025 met HR++ glas;
- Energielabel B;
- Zowel voor- als aan de achterzijde vrij uitzicht;
- Royaal terras van 14 m<sup>2</sup> met de middag- en avondzon;
- Voldoende gratis parkeergelegenheid voor de deur;
- Metrostation met directe verbinding naar Rotterdam en Hoek van Holland op loopafstand gelegen;
- In directe nabijheid van winkelcentrum Koningshoek;
- Dit jaar is het balkon voorzien van een nieuwe afwerkvloer;
- Eigen berging van 7 m<sup>2</sup> op de begane grond;
- Oplevering in overleg, kan spoedig.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Interesse in dit appartement? Schakel je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.













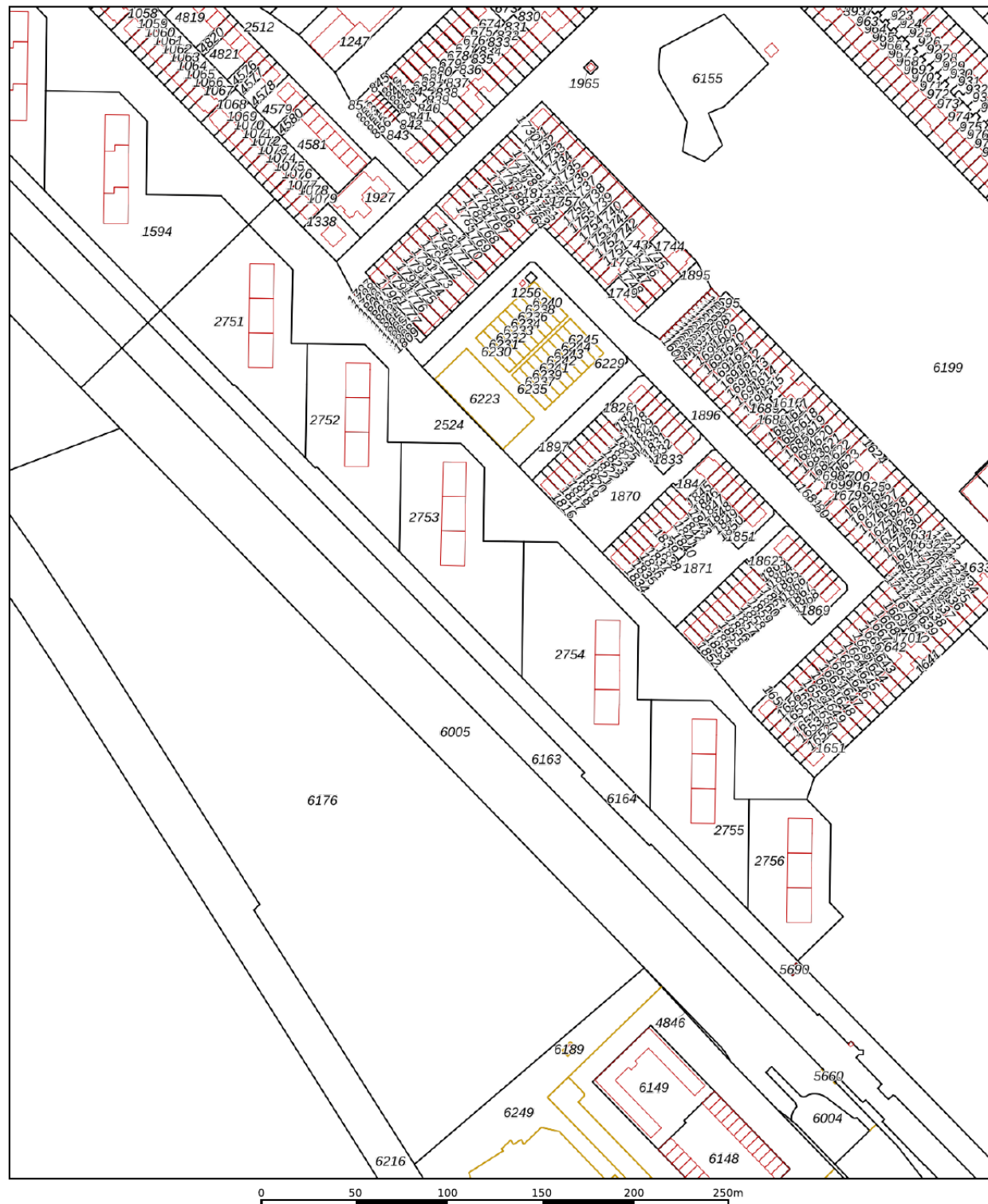
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2700

Kadastrale gemeente Maassluis

Sectie A

Perceel 2752

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2025  
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



# KANTOORGEGEVENS



**Marcel Crans**

*NVM Makelaar en Register Taxateur*

*06-10950475*

*marcel@erafocus.nl*



**FOCUS**  
makelaars

**Focus Rotterdam ERA Makelaars**

Olivier van Noortlaan 110,  
3133 AT Vlaardingen  
**rotterdam@erafocus.nl**  
**010-2004314**