

melior
adviseren met gevoel

hypotheken
verzekeringen
makelaardij



Stel je vraag via Whatsapp



Prinses Mariannehof

Maasdijk

Prinses Mariannehof is een kleinschalig nieuwbouwproject met acht moderne appartementen, gelegen boven het medisch centrum van Maasdijk met onder andere een huisarts, tandarts en apotheek.

Acht appartementen

Type A of B

- Wonen in het hart van Maasdijk
- Gelegen boven medisch centrum
- Modern, gelijkvloers en lift aanwezig
- Inclusief keuken, badkamer en airco
- Ontmoetingsruimte met loggia
- Oplevering zomer 2027

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



Prinses Mariannehof Maasdijk

Het complex is ontworpen met oog voor comfort en toegankelijkheid. De gelijkvloerse appartementen zijn ideaal voor wie prettig en zelfstandig wil wonen, met zorgvoorzieningen indien gewenst. Via de afgesloten entree zijn het trappenhuis en de lift bereikbaar. Daarnaast beschikt het gebouw over een gezamenlijke bergruimte en een gemeenschappelijke ruimte met loggia, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten of heerlijk van het zonnetje kunnen genieten.

Prinses Mariannehof ligt in het centrum van Maasdijk, met winkels en dagelijkse voorzieningen op korte afstand. De combinatie van comfortabel wonen, een gunstige ligging en nabijgelegen zorgvoorzieningen maakt dit project ideaal voor senioren en iedereen die kiest voor een toekomstbestendige woonomgeving.

De appartementen zijn praktisch en modern ingedeeld en bieden een prettige woonomgeving voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dankzij de eigentijdse afwerking en de comfortabele opzet is dit een plek waar u zelfstandig kunt wonen met extra gemak binnen handbereik.

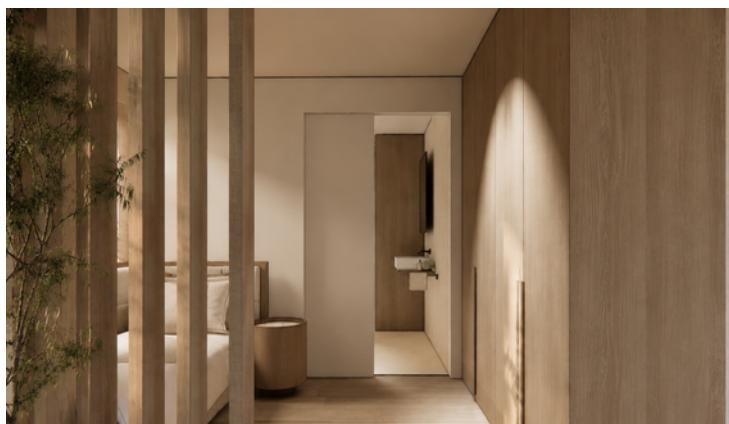
Indeling appartement:

De lichte woonkamer vormt samen met de open keuken het hart van het appartement. De keuken is voorzien van diverse apparatuur en biedt dankzij de praktische indeling ruimte voor een comfortabele zithoek en eettafel.

Binnen de leefruimte is een comfortabele slaapzone voorzien, die desgewenst visueel kan worden afgescheiden met bijv. een open kastenwand of andere maatwerkoplossing. Zo ontstaat meer privacy, terwijl het open en lichte karakter van het appartement behouden blijft. De getoonde inrichting en eventuele afscheiding dienen uitsluitend ter inspiratie en behoren niet tot de standaard oplevering. De badkamer is netjes en compleet uitgevoerd met een douche, toilet en wastafel en is ingericht met oog op gebruiksgemak.

Via de gesloten entree bereikt u met de lift of het trappenhuis eenvoudig uw appartement.

De combinatie van comfortabel wonen, een moderne afwerking en voorzieningen dichtbij maakt dit een toekomstbestendige woonplek waar zelfstandig wonen centraal staat.



Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar	2026/2027
Bouwworm	nieuwbouw
Koopsom type A	€ 345.000 v.o.n.
Koopsom type B	€ 327.500 v.o.n.
Aantal appartementen type A	6
Aantal appartementen type B	2

Inhoud

Eigen grond / erfpacht	eigen grond
Woonoppervlakte type A	51 m ²
Woonoppervlakte type B	44 m ²
Aantal kamers	1
Start bouw	aug/sep 2026
Aanvaarding	zomer 2027

Buitenruimte

Type	loggia
Gebruik	gezamenlijk

Installaties

Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Koeling	airconditioning
Keuken	inclusief diverse apparatuur
Badkamer	compleet opgeleverd

Isolatie

Isolatie van de vloer	volledig geïsoleerd:
Isolatie van de muren	aanwezig
Isolatie van het dak	aanwezig
Isolatie van het glas	aanwezig
	HR++ glas

Overige zaken

Openbaar vervoer	op loopafstand
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren
Scholen	op loopafstand
Winkels	op loopafstand
Energielabel	A++ / A+++ (verschilt per appartement door >ligging / gevel)



Bijzonderheden

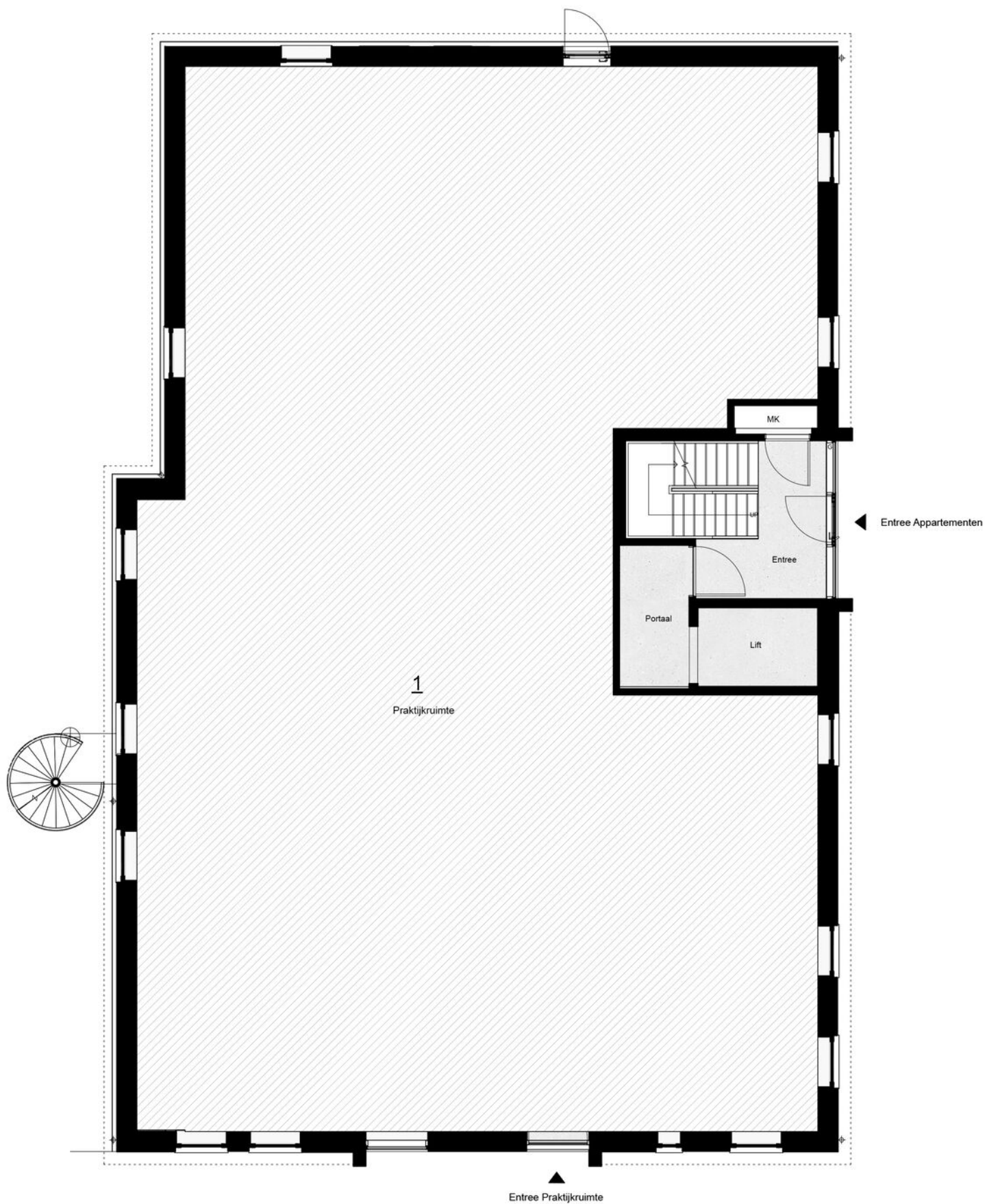
Belangrijkste kenmerken:

- Moderne en gelijkvloerse appartementen met airco
- Type A: 51 - 52 m², koopsom € 345.000 v.o.n.
- Type B: 44 m², koopsom € 327.500 v.o.n.
- Lichte woonkamer met open keuken en apparatuur
- Complete badkamer
- Lift aanwezig en gezamenlijke ontmoetingsruimte met loggia
- Gelegen boven medisch centrum in hartje Maasdijk

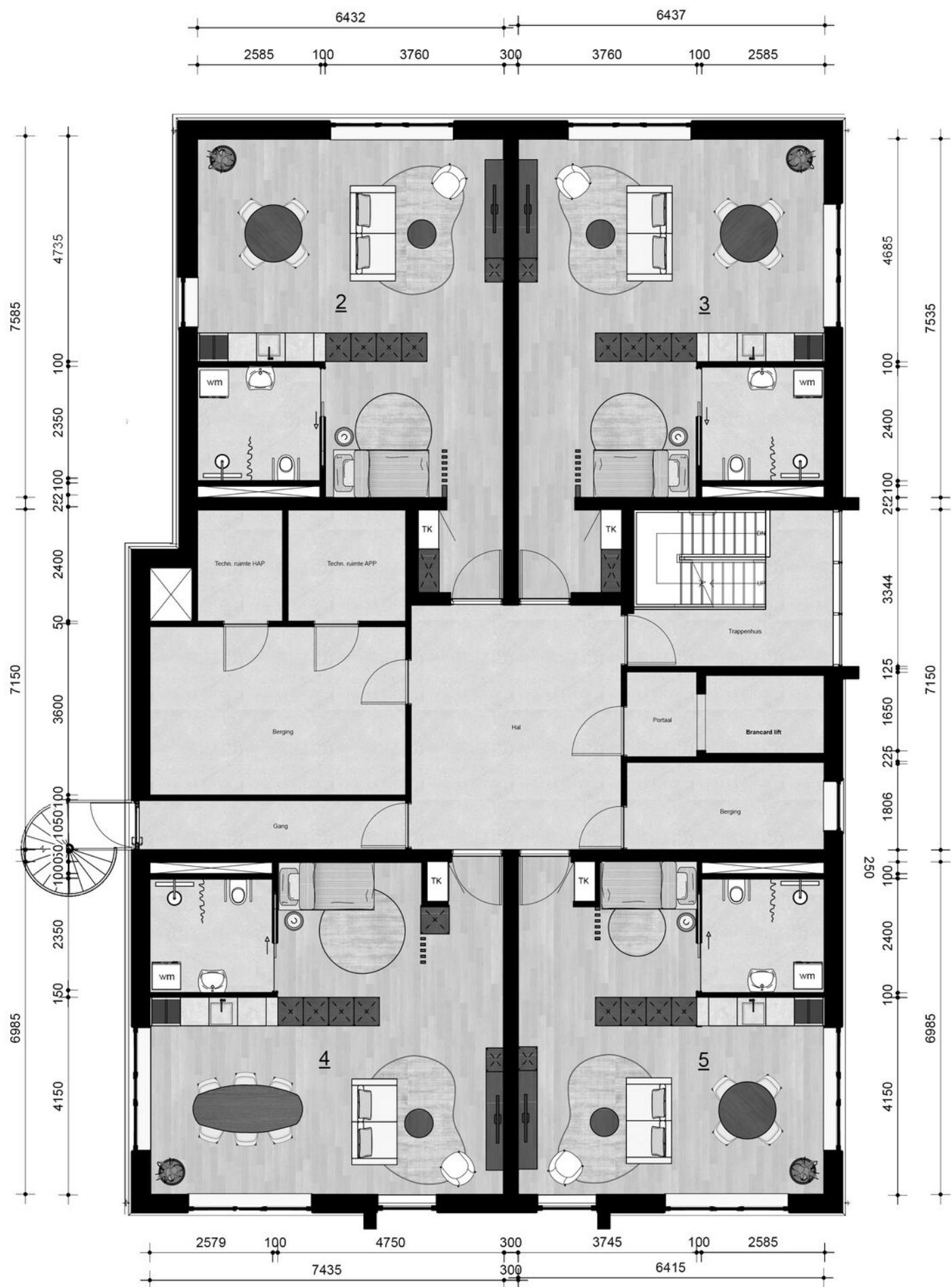
Een fijne en toekomstgerichte woonomgeving waar zelfstandig wonen centraal staat, met de zekerheid van zorgvoorzieningen dichtbij wanneer dat gewenst is.

Kortom, een comfortabel appartement op een centrale locatie met alles binnen handbereik. Ideaal voor wie prettig en zelfstandig wil wonen in een toegankelijke woonomgeving. Dankzij de nabijheid van voorzieningen en zorg is dit een plek waar u ook richting de toekomst fijn kunt wonen. Een eigentijdse woonomgeving met comfort en gemak centraal.

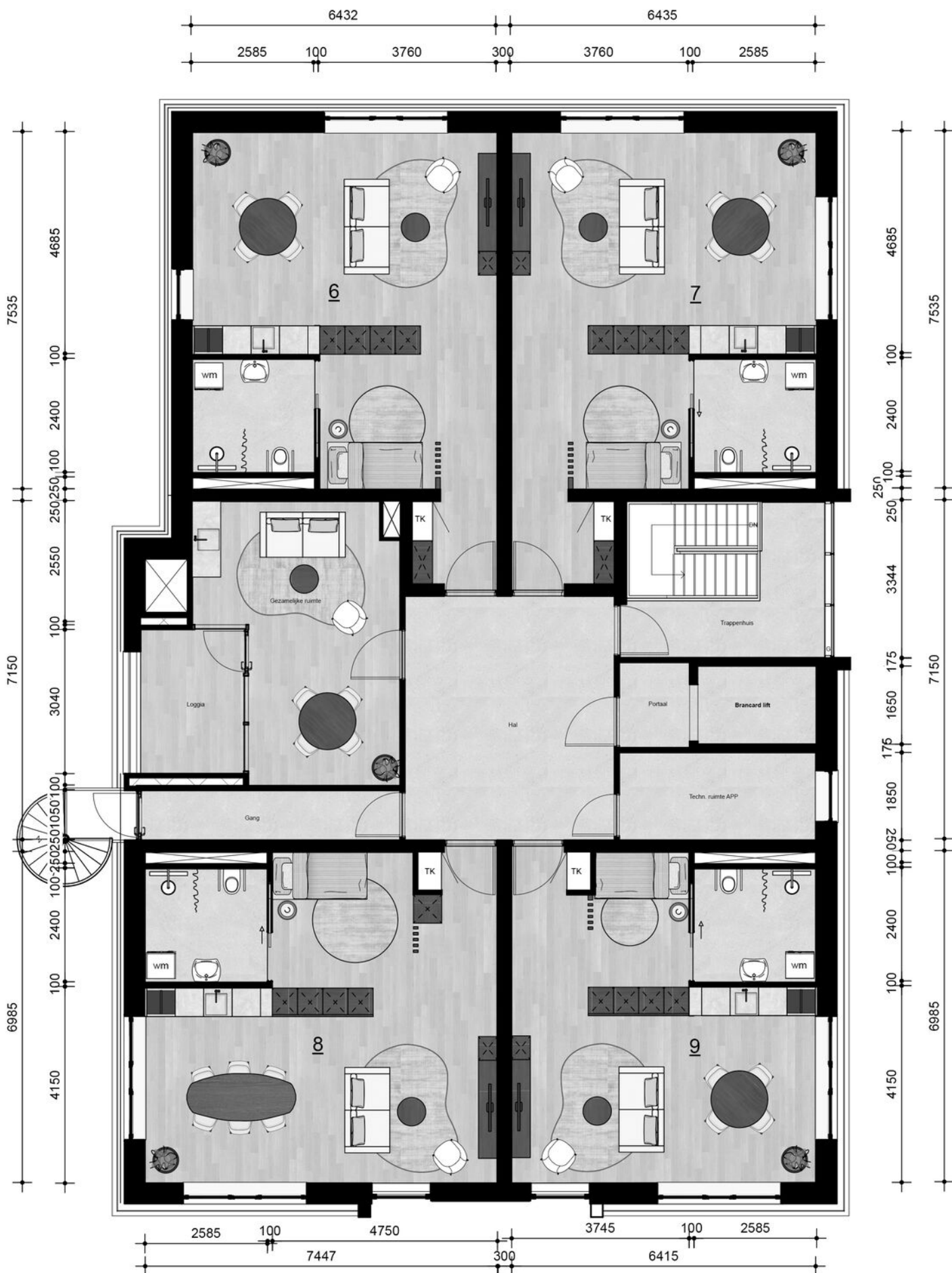
Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan ontleend worden.



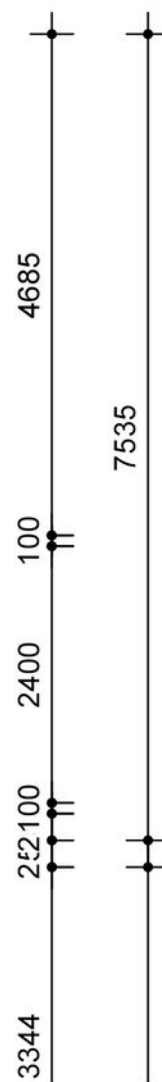
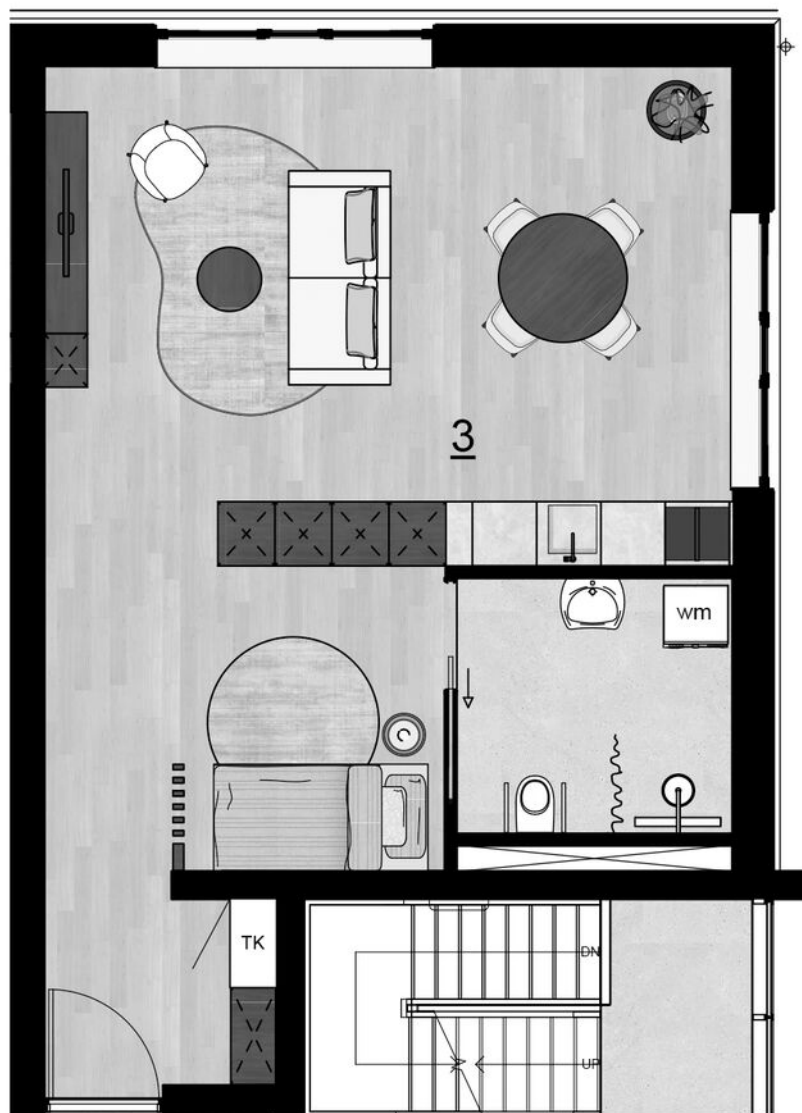
Begane grond



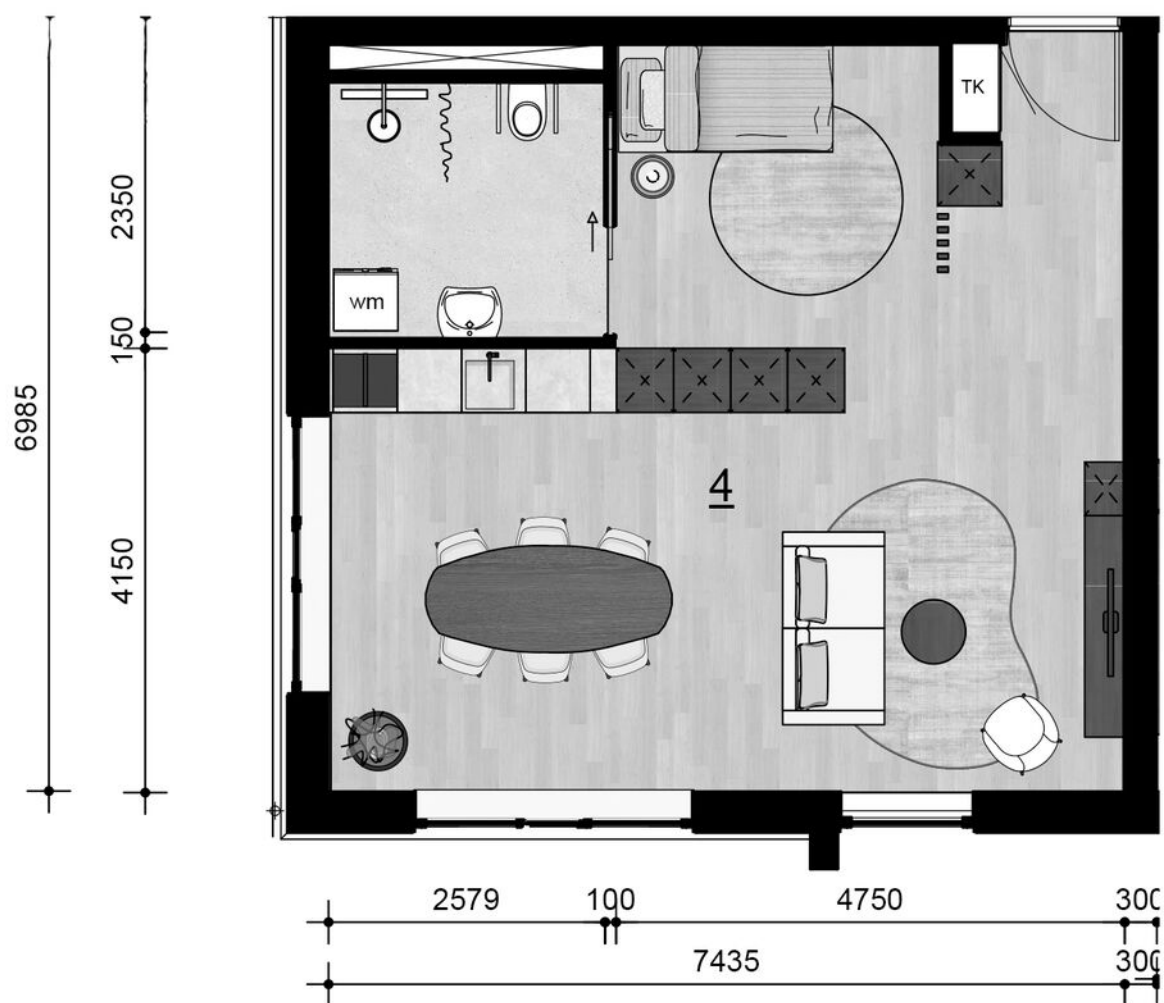
1e verdieping



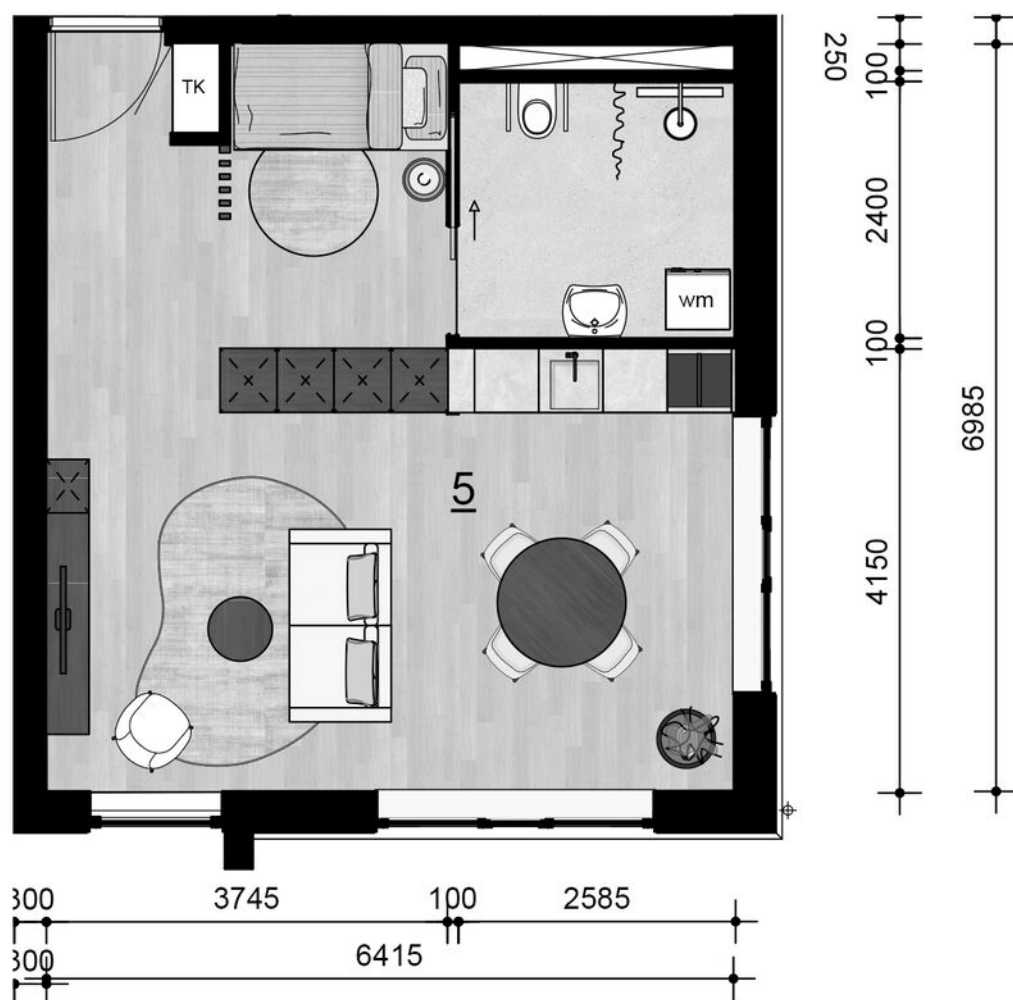
2e verdieping



Appartement 3



Appartement 4



Appartement 5

Beknorte technische omschrijving

Peil van de woning

Het vloerpeil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de hoofdentree-vloer en wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Funderingspalen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen/terreinonderzoek wordt conform het advies van de constructeur en de geotechnisch adviseur een fundering op in de grond gevormde heipalen toegepast.

Betonwerk

De begane grondvloer, funderingsbalken en lift put worden uitgevoerd in gewapend beton, één en ander uitgevoerd conform het advies van de constructeur. De vloer wordt gestort op isolatie, een kruipruimte is niet van toepassing.

Gevels en wanden

De dragende binnenwanden en binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen hoogbouw-elementen. Deze wanden worden aan de buitenzijde geïsoleerd en afwerkt met deels metselwerk (rood/bruin genuanceerd met plaatselijk grijzige accentvlakken), deels een gepleisterd (wit) gevelisolatiesysteem en deels een hsb-constructie met een 'zinklook' beplating. De isolatiewaarde van de buitengevels bedraagt: $R_e \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De niet-dragende binnenwanden zullen worden uitgevoerd in metalstud, waarvan woningscheidende wanden in een dubbele (ankerloze) uitvoering.

Vooraf vervaardigde steenachtige materialen

De dak- en verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer. De V-naden tussen de vloerplaten onderling blijven in het plafond in het zicht.

Kozijnen

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in aluminium en voorzien van Hr++-beglazing. De binnendeurkozijnen t.p.v. de algemene/gemeenschappelijke ruimten en de appartement toegangsdeuren worden uitgevoerd in staal (wit), zonder bovenlicht, en voorzien van een vlakke deur met een kunststof/HPL-toplaag (in houtstructuur).

Waar nodig zullen kozijnen/deuren brandwerend en zelfsluitend (voorzien van deurdranger) worden uitgevoerd conform de brandeisen en de verleende omgevingsvergunning. Dit zoals aangegeven in de verkoopplattegronden.

Draaiende delen worden voorzien van aluminium raam- en deurbeslag. De cilinders zullen per appartement gelijksluitend worden uitgevoerd en voorzien van kerntrekbeveiliging. Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit (klasse 2).

T.p.v. de entree wordt een postkast en bel/spreekinstallatie geïnstalleerd.

Het schuifdeurkozijn in het appartement wordt uitgevoerd in staal (wit), zonder bovenlicht. De schuifdeur betreft een vlakke deur (wit) voorzien van een aluminium komgreep.

De techniekast (TK) in het appartement betreft een standaard houten kast van gemelamineerd spaanplaat (wit) voor van een aluminium greepje.

Trappen en balustraden

De trappen en bordessen in het gemeenschappelijke trappenhuis worden uitgevoerd in staal met een kleurcoating. Langs deze trappen en het trapgat wordt een stalen strippenhekwerk geplaatst.

De vluchtrap buiten betreft een thermisch verzinkte spiltrap met een spijlenhekwerk rondom.

Dakbedekkingen

De platdakconstructie van het woongebouw wordt voorzien van afschotisolatie, met een isolatiewaarde $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ en een 2-laagse bitumineuze dakbedekking.

De dakranden zullen worden afgewerkt met een 'zinklook' afdekprofiel.

De loggia wordt afgewerkt met (hele) betontegels 50x50cm op tegel dragers.

Natuur- en kunststeen

Onder de deuren worden kunststeen dorpels toegepast (antraciet/zwart). Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit/BBL, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking in het appartement.

Op de borstwering onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast van kunststeen (antraciet/zwart).

Stucwerk

In het appartement zullen de wanden 'behangklaar' worden afgefilmd, overeenkomstig groep 3 uit de 'oppervlakte-beoordelingscriteria binnenstukadoorswerk' van het Bedrijfschap Afbouw.

De betonnen plafonds in het appartement zullen worden voorzien van spuitwerk met een fijne korrelstructuur (wit). De V-naden tussen de vloerplaten onderling blijven in het zicht.

Tegelwerk

De badruimte wordt afgewerkt met standaard vloertegels (donker grijs) en wandtegelwerk (wit) tot plafond. Wand- en vloertegels zullen niet-strokkend worden verwerkt.

Dekvloeren

De ruwe betonvloeren zullen worden voorzien van een zwevende dekvloer, welke in het appartement verder onafgewerkt is.

Afbouwtimmerwerk

De gemeenschappelijke meterkast t.p.v. de hoofdentree wordt voorzien van een houten meterschot conform voorschriften.

T.p.v. het trappenhuis, liftportaal en de hal wordt een akoestische plafondplaat aangebracht.

In het trappenhuis zullen aluminium vloerplinten worden aangebracht. In het appartement zelf zullen geen vloerplinten worden geleverd of aangebracht.

Binneninrichting

In de appartementen en de gemeenschappelijke ruimte wordt een standaard keuken geplaatst. Deze is inclusief een lage koelkast, kookplaat, afzuiging, spoelbak en keukenkraan, maar excl. vaatwasser en achterwand/ spatscherm. In de gemeenschappelijke ruimte worden wel de aansluitingen voor een vaatwasser gerealiseerd, waardoor plaatsing hiervan achteraf eventueel nog mogelijk is.

Behangwerk, vloerbedekking en stoffering

Ter plaatse van de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht. Verder wordt de vloer t.p.v. de entree, trappenhuis, liftportaal en hal afgewerkt met een pvc-strokkenvloer (in houtstructuur).

De vloer t.p.v. de bergingen en technische ruimten zullen worden afgewerkt d.m.v. een (grijze) vloercoating. De vloer in het appartement zelf is onafgewerkt.

De wanden t.p.v. de gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van glasvliesbehang en gesausd in een lichte kleur. De wanden in het appartement zelf zijn onafgewerkt.

Riolering en hemelwaterafvoeren

De buiten- en binnenriolering wordt uitgevoerd in PVC. In het zicht komende hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast voor de afvoer van vuil- en hemelwater. Deze afvoeren zullen volgens de voorschriften worden aangesloten op het gemeente riool. Bovendien wordt de riolering belucht d.m.v. een ontspanningsleiding.

Waterinstallaties

Waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en aangelegd naar:

Waterleiding-koud:

- Spoelbak t.p.v. de keuken
- Douchemengkraan t.p.v. de badruimte
- Wastafel t.p.v. de badruimte
- Wandcloset t.p.v. de badruimte
- Wasmachine opstelplaats t.p.v. de badruimte
- Warmwaterboiler t.p.v. de techniekkast

Waterleiding-warm:

- Spoelbak t.p.v. de keuken
- Douchemengkraan t.p.v. de badruimte
- Wastafel t.p.v. de badruimte

Er wordt niet voorzien in een hydrofoorinstallatie.

Sanitair

De badruimte wordt voorzien van standaard sanitair: een hangcloset, miva-wastafel + kraan, douchegarnituur, douchegoot en wasmachinekraan.

Gasinstallaties

Het gebouw wordt volgens de huidige eisen uitgevoerd zonder gasaansluiting/-installatie.

Verwarmingsinstallaties

De appartementen worden voorzien van een gemeenschappelijke luchtwarmtepomp. De binnenunit van de warmtepomp wordt geplaatst in de techniekruimte; de buitenunit buiten op het dak.

Als warmteafgiftesysteem wordt er binnen het appartement vloerverwarming geïnstalleerd. De temperatuur t.p.v. de kamer en badruimte kunnen apart van elkaar worden geregeld d.m.v. een thermostaat. De verdelers voor de vloerverwarming worden per appartement geplaatst in de techniekkast.

Het vloerverwarmingssysteem betreft een z.g. laagtemperatuursysteem, wat betekent dat temperatuursveranderingen langzamer zullen gaan dan bij traditionele radiatorenverwarming. Geadviseerd wordt om de thermostaat zowel dag en nacht zoveel mogelijk op dezelfde temperatuur in te stellen voor een optimaal gebruik.

Binnen het appartement kunnen onderstaande minimale temperaturen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten, met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen:

- Verblijfsruimte: 22 °C
- Badruimte: 22 °C

Let op! Bij het kiezen van uw vloerafwerking dient u te (laten) controleren of deze specifiek geschikt is voor vloerverwarming.

De appartementen worden voorzien van een airco-unit. Deze hoge-wand-unit is te bedienen d.m.v. een afstandsbediening en wordt aangesloten op een gemeenschappelijke buiten-unit op het dak.

Elk appartement wordt voorzien van een elektrische boiler, met een inhoud van ca. 70 liter, t.b.v. de bereiding van warm water. Deze boiler wordt geplaatst in de techniekkast. In de gemeenschappelijke ruimte wordt t.p.v. de keukenopstelling een elektrische 10 liter boiler geplaatst.

Ventilatie installaties

De appartementen worden voorzien van een mechanische balansventilatie: er wordt hierbij mechanisch (via een warmtewisselaar) evenveel lucht ingeblazen als er wordt afgezogen. Deze gezamenlijke wtw-installatie, wordt geplaatst in de techniekruijnte. De aanvoer van verse buitenlucht en de afvoer van de afvoer van ventilatielucht vindt plaats op het hoofddak.

Bij de warmteterugwinning worden de luchtstromen niet met elkaar vermengd, de vervuilde lucht gaat naar buiten waarbij deze warme lucht de koude schone toevoerlucht verwarmt. De aan- en afvoer van de ventilatielucht in het appartement gebeurt door inblaas- en afvoerroosters (ventielen) in verschillende ruimtes. De op tekening aan aantallen, afmetingen en posities voor de afzuig- en inblaasventielen zijn indicatief en kunnen nog wijzigen als gevolg van de uiteindelijke berekeningen.

De afzuigkap t.p.v. de keuken wordt uitgevoerd als een recirculatiekap, dus zonder afvoerkanaal.

Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld naar de appartementen via een verdeler in de techniekkast en van daaruit naar de diverse aansluitpunten zoals aangegeven op de plattegrondtekeningen. Schakelmateriaal en wandcontactdozen worden uitgevoerd in standaard wit.

Hoogte elektrapunten, tenzij anders op tekening staat aangegeven:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------|
| - Wandcontactdozen standaard: | ca. 30 cm +vloer |
| - Wandcontactdozen t.p.v. keukenblok: | ca. 125 cm +vloer |
| - Wandcontactdoos t.b.v. wasmachine: | ca. 60 cm +vloer |
| - Schakelaars: | ca. 105 cm +vloer |

Er is sprake van een gemeenschappelijke elektra-installatie, zonder individuele bemetering. Het stroomverbruik zal dan ook via de VVE ingekocht en onderling verrekend worden.

Op het dak zal een gemeenschappelijke PV-installatie worden aangebracht met een totaal vermogen conform de uitgevoerde BENG-berekening. De opbrengst van dit systeem zal via de VVE onderling worden verrekend.

Liftinstallatie

Er wordt een door het liftinstituut goedgekeurde brancardlift gerealiseerd, met standaard afwerking.

Schoonmaken en opleveren

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve de glasruiten en het sanitair en tegelwerk; deze worden schoon opgeleverd.



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, hypotheek 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

hypotheek
verzekeringen
makelaardij