Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl



Tijns 5, 3155 BX Maasland

Vraagprijs € 539.500,00 kosten koper

Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl

Omschrijving

Tijns 5, 3155 BX Maasland

In een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Maasland staat deze verrassend ruime en uitgebouwde tussenwoning. Met vier slaapkamers, een brede dakkapel, energielabel A, elf zonnepanelen en een diepe achtertuin biedt deze woning alles wat een gezin zich kan wensen. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde, de ruime hoeveelheid bergruimte en de vele recente verbeteringen is dit een instapklare woning waar comfortabel wonen centraal staat. Scholen, speelvoorzieningen, winkels en sportfaciliteiten bevinden zich in de directe omgeving, waardoor dit een bijzonder fijne plek is voor gezinnen.
Aan ruimte geen gebrek: de woning beschikt over een royale woonkamer, een landelijke keuken met veel kastruimte, vier goed bemeten slaapkamers, twee bergingen en twee bergvlieringen. De achtertuin biedt volop ruimte om te ontspannen, te spelen of te tuinieren en vormt een groene en beschutte buitenruimte. De combinatie van ruimte, duurzaamheid, praktische voorzieningen en een aantrekkelijke ligging maakt deze woning tot een uitstekende gezinswoning.

BEGANE GROND
De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met een verzorgde entree. Naast de voordeur bevindt zich de aangebouwde berging. Deze praktische berging is zowel binnendoor vanuit de woning als via een eigen buitendeur toegankelijk. Dankzij de verlichting, elektra en de royale afmetingen biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap, huishoudelijke spullen en extra voorraad. Aan de voorzijde zijn bovendien een buitenkraan en een stroompunt aanwezig.

Boven de hal en berging bevindt zich een extra bergvliering, bereikbaar vanuit de berging en voorzien van verlichting.

Via de voordeur kom je binnen in de lichte hal. Hier bevinden zich de meterkast, de trap naar de eerste verdieping, een vaste jassenkast en het separate toilet. De in 2024 vernieuwde schuifdeuren naar de jassenkast en berging zorgen voor een verzorgde en praktische afwerking.

Het toilet is volledig betegeld en uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal bereik je de royale woonkamer. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is een bijzonder ruime leefruimte ontstaan. De zithoek bevindt zich aan de tuinzijde en profiteert van veel daglicht door de brede raampartijen en dubbele tuindeuren. Er is meer dan voldoende ruimte voor een grote zithoek en een royale eettafel. De elektrische buitenzonwering zorgt op zonnige dagen voor extra comfort.

De woonkamer is praktisch ingedeeld en beschikt over een vaste voorraadkast. De woonkamer, keuken en hal zijn bovendien voorzien van vloerverwarming.
Aan de voorzijde bevindt zich de ruime landelijke keuken. Deze is uitgevoerd met crèmekleurige kastfronten, vitrinekasten en een granieten werkblad. De U-vormige opstelling biedt veel werk- en bergruimte. Een groot raam zorgt voor prettige lichtinval. De keuken is voorzien van een Boretti vijfpits gasfornuis met een grote en een kleine oven, afzuigkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie en close-in boiler. Dankzij de open verbinding met het eetgedeelte blijf je tijdens het koken prettig betrokken bij het gezinsleven of bezoek.

Via de dubbele achterdeuren stap je de verrassend diepe achtertuin in. Ondanks de uitbouw beschikt de woning nog altijd over een royale buitenruimte. Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras met voldoende plaats voor een grote tuinset. Verder is de tuin aangelegd met verschillende borders, bloeiende beplanting en volwassen groen, wat zorgt voor een sfeervolle en beschutte uitstraling.

Een pad leidt naar de achterzijde van het perceel, waar zich een houten berging met elektra bevindt. Daarnaast beschikt de tuin over een achterom. De schutting aan de rechterzijde en de brede poort zijn vernieuwd in 2025. In de directe omgeving bevinden zich diverse speelvoorzieningen, waardoor kinderen dichtbij huis veilig kunnen spelen. De

Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl

achtertuin zelf biedt eveneens volop ruimte om buiten te ontspannen, te spelen en te genieten van het groen.

1E VERDIEPING
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De trap en overloop zijn in 2024 voorzien van nieuwe vloerbedekking. De wanden zijn afgewerkt met stucwerk en muurverf.

De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde. Dit is een lichte kamer met een brede raampartij, voorzien van Veneta plisségordijnen met top-down bottom-up functie, en een grote vaste schuifwandkast. De raambekleding biedt optimale mogelijkheden voor lichtinval, privacy en isolatie. Ook de tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Deze kamer is momenteel ingericht als werk- en hobbykamer en laat goed zien dat de ruimte ook uitstekend als kinder-, logeer- of werkkamer kan worden gebruikt.

De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde. Dankzij het brede raam is ook deze kamer prettig licht. Er is voldoende plaats voor een bed, bureau en aanvullende kastruimte. Ook deze kamer is voorzien van op maat gemaakte Veneta plisségordijnen, die zorgen voor een prettige lichtregulering, privacy en een verzorgde uitstraling.

Alle slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer. De kunststof kozijnen met HR++-beglazing zijn in 2021 geplaatst en de ramen zijn voorzien van inzethorren.

De volledig betegelde badkamer is praktisch ingericht met een douchecabine, wandcloset, wastafelmeubel met laden, spiegelkast en een designradiator. Inbouwspots zorgen voor een prettige verlichting.

2E VERDIEPING
Een vaste open trap leidt naar de verrassend ruime tweede verdieping. De lichte overloop biedt diverse gebruiksmogelijkheden. Hier bevinden zich tevens de aansluiting voor de wasmachine, de cv-installatie, veel praktische bergruimte achter schuifdeuren en onder de schuine dakvlakken en geeft toegang tot de vierde slaapkamer.

De vierde slaapkamer is een volwaardige en sfeervolle kamer. De brede dakkapel zorgt voor extra ruimte, veel lichtinval en een prettig uitzicht over de omgeving. De kunststof dakkapel is in 2021 geplaatst en voorzien van HR++-beglazing, inzethorren, elektrisch bedienbare rolluiken en op maat gemaakt plisségordijnen. Dit draagt bij aan een comfortabele afwerking en optimale controle over lichtinval en privacy.

Ook op deze verdieping ligt een onderhoudsvriendelijke laminaatvloer. De combinatie van de brede dakkapel, de dakramen en de lichte afwerking maakt deze verdieping opvallend ruim en licht.

VLIERING
Via een vlizotrap is een praktische bergvliering bereikbaar. Deze is voorzien van verlichting en biedt aanvullende ruimte voor spullen die niet dagelijks nodig zijn.

LIGGING
De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Maasland. In de directe omgeving bevinden zich diverse speelvoorzieningen, meerdere basisscholen, kinderopvanglocaties en sportfaciliteiten. Voor gezinnen vormt dit een ideale woonomgeving waar kinderen veilig kunnen opgroeien en spelen.
Ook winkels, een supermarkt en andere dagelijkse voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar. De karakteristieke dorpskern van Maasland staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en verenigingen. Tevens bevindt zich een bushalte op korte afstand van de woning.

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen zijn plaatsen als Maassluis, Delft, Den Haag en Rotterdam goed bereikbaar. Daarnaast liggen de uitgestrekte polders van Midden-Delfland letterlijk om de hoek, waardoor liefhebbers van wandelen, fietsen en recreëren volop kunnen genieten van het groene buitengebied.

BIJZONDERHEDEN
- Energielabel A
- Woonkamer in 2002 circa 2 meter uitgebouwd

Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl

- Vloerverwarming in woonkamer, keuken en hal (2002)
- 11 zonnepanelen van ieder 390 Wp, geplaatst in 2022
- Vier volwaardige slaapkamers
- Brede kunststof dakkapel (2021) met elektrisch bedienbare rolluiken
- Kunststof kozijnen op de begane grond, inclusief voorpui, voordeur en bergingsdeur
- Houten achterpui met HR++-beglazing en houten keukenkozijn met dubbele beglazing
- Omzetting naar een 3-fasenaansluiting is aangevraagd en goedgekeurd door de netbeheerder.
- Aangebouwde berging met verlichting en elektra, zowel binnendoor als via een eigen buitendeur bereikbaar
- Vrijstaande houten berging in de achtertuin met elektra en recent vernieuwde tegelvloer
- Twee praktische bergvlieringen, beide voorzien van verlichting
- Cv-ketel uit 2014
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1979

Funderingsrisico: Geen verhoogd risico (A, B of C)
Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwatergerelateerd risico kent, wanneer een fundering aantoonbaar is hersteld of wanneer onderzoek uitwijst dat er geen risico aanwezig is. Deze uitkomst kan gebaseerd zijn op vastgestelde gegevens of op modelmatige uitgangspunten.
Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult) per 06-10-2026

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Prins NVM Makelaars streeft ernaar de informatie op haar website / brochures en andere uitingen zo actueel en nauwkeurig mogelijk weer te geven. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan

Move.nl Dossier
Wanneer u bij ons een bezichtiging heeft ingepland, krijgt u toegang tot het Move.nl bezichtigingsdossier van de woning.

Woonoppervlakte
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, adviseren wij deze zelf na te meten. De (kandidaat)koper(s) zullen, indien gewenst, daartoe in de gelegenheid gesteld worden op een passend moment teneinde teleurstellingen en schade te voorkomen.

Ouderdomsclausule
Bij woningen ouder dan 30 jaar zal er standaard in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Notariskeuze en kosten
In principe ligt de notariskeuze bij de koper. Het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster moet door de verkoper betaald worden. Zijn de kosten voor deze doorhaling hoger dan € 400,- inclusief BTW dan wordt het meerdere bij de koper in rekening gebracht. Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 20 kilometer van de verkochte onroerende zaak dan zijn de eventuele kosten die de notaris berekent voor een eventuele verkoopvolmacht en legalisatie hiervan ten behoeve van de verkoper voor rekening van de koper.

Getekende koopovereenkomst
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst

Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl

wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl

Kenmerken

Vraagprijs	:	€ 539.500 kosten koper
Soort	:	Woonhuis
Type woning	:	Tussenwoning
Aantal kamers	:	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	467 m^3
Perceel oppervlakte	:	144 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	133 m^2
Soort woning	:	Eengezinswoning
Bouwjaar	:	1979
Ligging	:	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	:	Achtertuin
Hoofdtuin	:	Achtertuin 74 m2
Garage	:	Geen garage
Energielabel	:	A
Verwarming	:	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	:	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	:	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel, CCTV, Zonnepanelen, Balansventilatie, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren

Locatie

Tijns 5
3155 BX MAASLAND



Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl

Foto's








Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl

Foto's



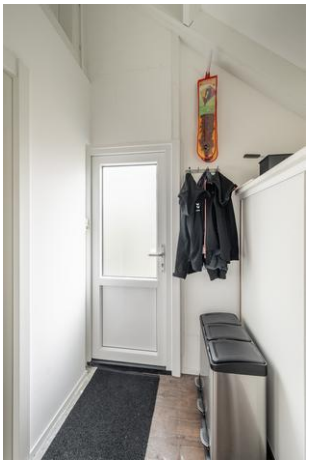




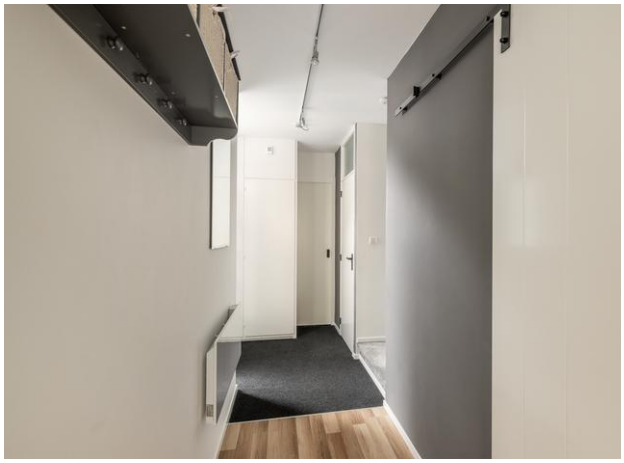

Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl

Foto's













Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl

Foto's








Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl

Foto's













Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl

Foto's





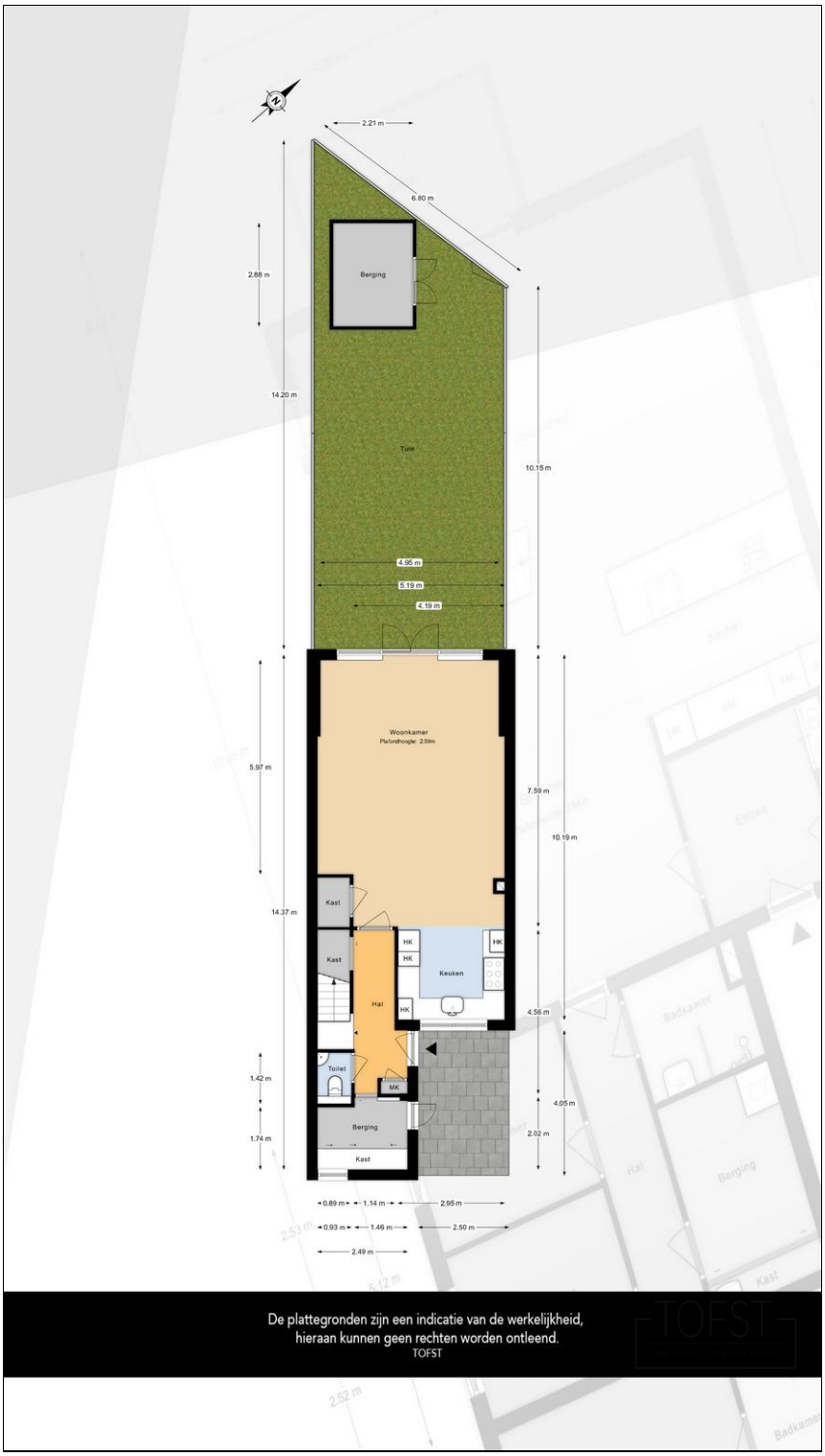






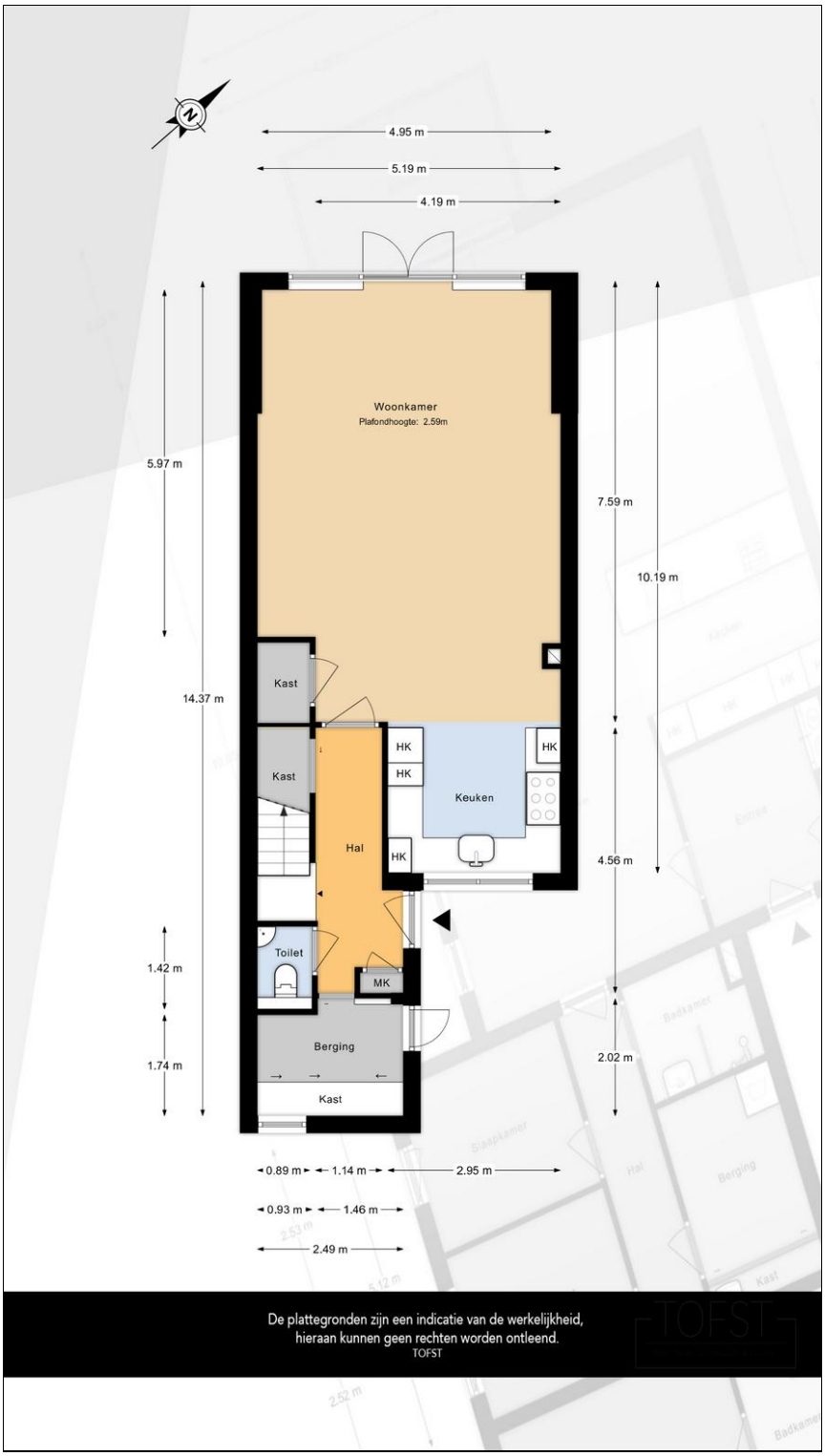
Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl

Plattegrond



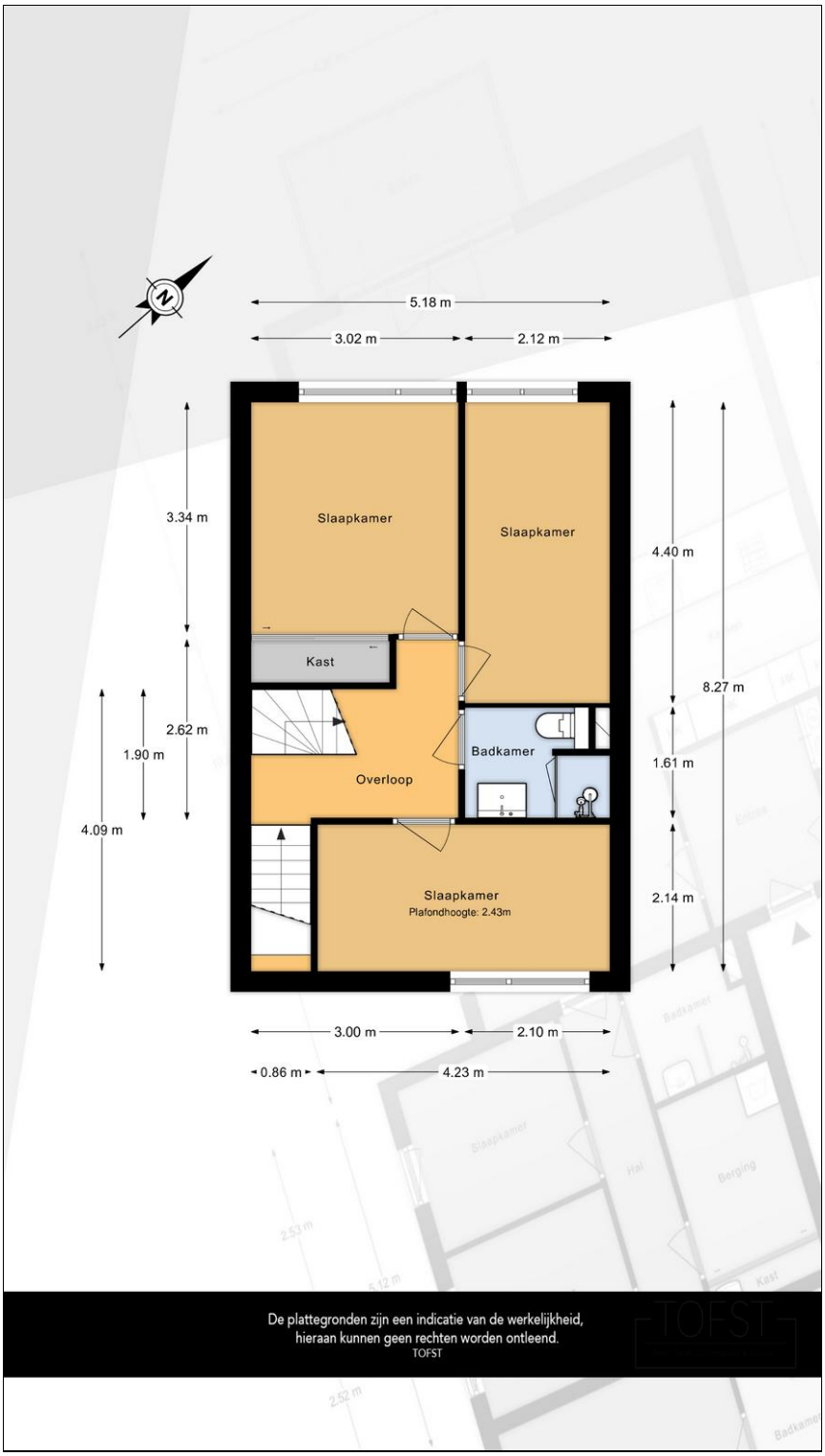
Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl

Plattegrond



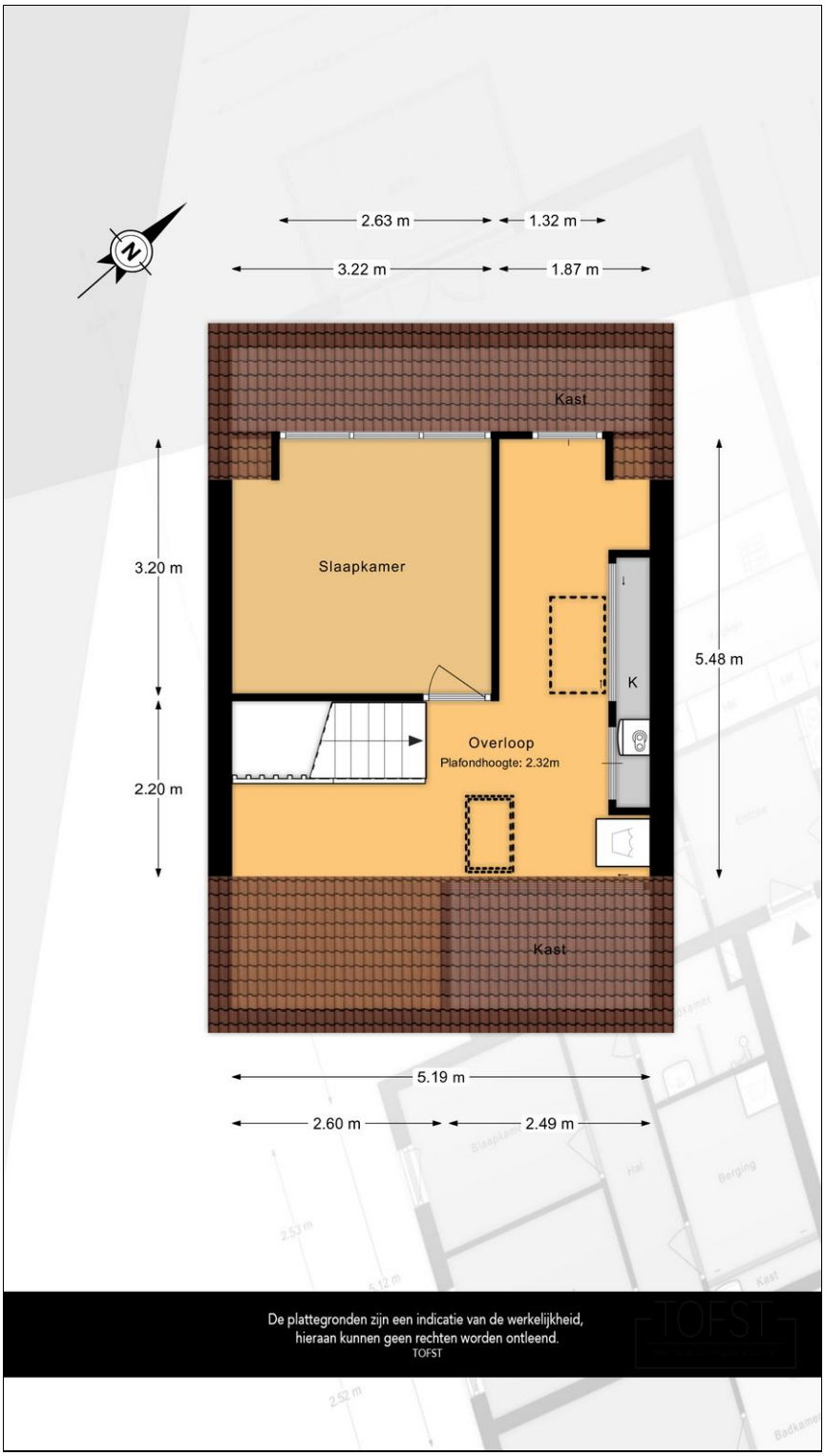
Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl

Plattegrond



Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl

Plattegrond



Prins NVM Makelaars
Noordvliet 15
3142CH, MAASSLUIS
Tel: 010-2600020
E-mail: info@prinsnvmmakelaars.nl
www.prinsnvmmakelaars.nl

Plattegrond

