



Christoffelkruid 29, 3137 WR Vlaardingen

Vraagprijs € 739.000,00 kosten koper

Omschrijving

Christoffelkruid 29, 3137 WR Vlaardingen

Deze ruime, energiezuinige woning (energielabel A) combineert comfort, functionaliteit met een geweldige ligging. De woning bevindt zich in een rustige en groene woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Vanaf de straat wordt u verwelkomd door een brede oprit met plek voor een auto en een prachtige voortuin met een unieke Japanse boom en kleurrijke planten. Hier begint het woongenot al! De riante woonkamer met veel lichtinval, een moderne open keuken in U-opstelling, en een zonnige achtertuin op het zuidwesten maken deze woning ideaal voor liefhebbers van ruimte en gezelligheid. Met maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers en een heerlijk dakterras is er plek voor het hele gezin én een werk- of hobbyruimte. De garage biedt extra opslagruimte en praktisch gemak, terwijl de zonnepanelen en hybride warmtepomp zorgen voor een duurzame toekomst. De ligging is absoluut perfect, in een kindvriendelijke buurt met scholen, speeltuinen en sportvoorzieningen op loopafstand. Ook winkelcentrum De Loper, het openbaar vervoer en uitvalswegen zijn snel en gemakkelijk bereikbaar. De groene omgeving, met het natuurgebied Midden-Delfland en diverse parken om de hoek, biedt volop mogelijkheden voor wandelingen, fietstochten en ontspanning in de natuur. Kom snel langs om deze prachtige woning én de fijne omgeving zelf te ervaren!

INDELING

BEGANE GROND:

Na de voordeur is de entreehal te bereiken. Deze is voorzien van een marmoleum vloer, doorlopend over bijna de gehele begane grond (behalve in het toilet en de garage). Aan het plafond is een spanningsrail met spotverlichting. Vanuit de entreehal is er toegang tot de meterkast, de garage, het toilet, de open trap naar de eerste verdieping en de woonkamer. Er is een aparte ruimte voor de garderobe. Het luik naar de kruipruimte bevindt zich bij de voordeur onder de schoonloopmat.

De garage biedt de mogelijkheid tot het parkeren van een kleine auto en beschikt over een rol- en een loopdeur. In de garage is elektra, water en verlichting aanwezig en er is een aansluiting voor zowel de wasmachine als de droger. Tegen de achterwand is een werkbank gemaakt met vaste kasten. Er hangt een handige uitstortgootsteen met een waterkraan en er is een luik naar de kruipruimte.

Het toilet is grotendeels betegeld en voorzien van een staand toilet, een fonteintje, een opbergkast en een afzuigpunt.

De ruime woonkamer met open keuken heeft een aluminium schuifpui naar de achtertuin en een groot raam, wat zorgt voor veel lichtinval en een fijn uitzicht over de achtertuin. Langs het plafond zijn handige rails bevestigd voor het ophangen van schilderijen. Deze worden aangelicht door spots welke bevestigd zijn aan een fraaie spanningsrail. Via de woonkamer is er middels twee doorgangen toegang tot de zijkamer. Deze is er direct na de bouw aangebouwd en hoorde voorheen gedeeltelijk bij de garage. Deze fijne ruimte heeft een prettig zicht op de tuin en is ideaal te gebruiken als werk- of hobbykamer. Er is dezelfde spotverlichting als in de woonkamer. Het raamkozijn van deze ruimte is voorzien van een handmatig bedienbaar zonwering screen.

De keuken is geplaatst in een U-vorm en is voorzien van een kunststof aanrechtblad en een betegelde achterwand. Er is diverse apparatuur aanwezig, waaronder een koelkast, een oven, een 4-pits gaskookplaat, een vaatwasser en een in de bovenkasten verwerkte afzuigkap. In het gootsteenkastje is een close-in boiler aanwezig voor warm water. In de

keuken is ook dezelfde verlichting met spots via een spanningsrail. Er is een aparte vaste 2-deurs kast als afscheiding naar de woonkamer met langs de wand nog een extra werkblad. Ook is er een te openen raam in de keuken.

1E VERDIEPING:

De overloop, voorzien van marmoleum, geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een royale vaste kast en de open trap naar de tweede verdieping. Ook hier aan het plafond de spanningsrail met spots. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een grote vaste kastenwand. De vloer is voorzien van vloerbedekking en de wanden zijn behangen. Het raamkozijn is voorzien van een handmatig bedienbaar zonwering screen.

De tweede en derde slaapkamer zijn gelegen aan de achterzijde en zijn beide eveneens voorzien van vloerbedekking en behang. Eén slaapkamer is daarnaast ook nog voorzien van een vaste kast. Ook de kozijnen van deze kamers zijn voorzien van handmatig bedienbare zonwering screens. De badkamer is grotendeels betegeld in dezelfde stijl als het toilet en is uitgerust met een douchecabine, een staande toiletpot, een ligbad en twee wastafels met daarboven een opbergkast met twee spiegels. In de badkamer is naast de mechanische ventilatie ook een te openen raam aanwezig voor natuurlijke ventilatie.

2E VERDIEPING:

Deze verdieping heeft een ruime overloop, ook weer voorzien van spotverlichting aan een spanningsrail. Achter de wand bij het trapgat is een extra ruimte met de opstelling van de Cv-ketel, de omvormer van de zonnepanelen en de binnenunit van de hybride warmtepomp. Er is ook nog een aansluiting voor de wasmachine en er is een werkblad. De vloer is hier voorzien van marmoleum en vanaf de overloop is er toegang tot een ruime vaste kast, het dakterras, de tweede badkamer en de vierde en vijfde slaapkamer.

De tweede badkamer is grotendeels betegeld in dezelfde stijl als het toilet en de eerste badkamer. In deze ruimte bevindt zich een douche, een wastafel en mechanische ventilatie.

De vierde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en heeft een strook van glazen bouwstenen in de wand naar de overloop, wat zorgt voor extra daglicht toetreding. De vloer is hier voorzien van vloerbedekking en de wanden zijn voorzien van overschilderd glasweefsel behang. In de kamer is airconditioning aanwezig en het raamkozijn van deze kamer is eveneens voorzien van een handmatig bedienbaar zonwering screen.

De vijfde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft een groot raam wat in de hoek doorloopt. Dit zorgt voor veel lichtinval en geeft een uitzicht op het dakterras. De wanden en vloerafwerking zijn hetzelfde als in de vierde slaapkamer en ook hier is airconditioning aanwezig. Het grote zonwering screen is elektrisch bedienbaar.

EXTERIEUR:

Vanaf de straat is er direct toegang tot de ruime opgezette voortuin met een eigen oprit naar de garage. De brede oprit biedt plaats voor een auto en is geheel bestraat. Naar de voordeur loopt een bestraat pad met aan de ene zijde een unieke Japanse boom en aan de andere zijde een mooi aangelegd plantenperk met een staande vlaggenmast. De voordeur en de garagedeur zijn overkapt en in de voortuin is elektra aanwezig.

De riante achtertuin is gelegen op het zuid/westen en voorzien van tegels en mooie beplanting. De tuin is speels ingedeeld met twee ruime terrassen en achterin is een houten berging geplaatst met

verlichting en elektra. De tuin heeft mooie beplanting als afscheiding aan de ene zijde en aan de andere zijde een houten schutting met daartegen een groenblijvende haag. Aan de achterzijde is een houten schutting, voorzien van een poort naar het gezamenlijke achterpad. Verder is er elektra aangelegd en aan de gevel hangt een waterkraantje en een elektrisch bedienbaar zonnescerm.

Het dakterras is fijne plek om beschut van de buitenlucht te genieten. De vloer is bedekt met tegels en er is een gemetselde balustrade met een stalen hekwerk.

BIJZONDERHEDEN:

- De woning is voorzien van 8 stuks zonnepanelen (2022)
- Er is Tonzon isolatie aangebracht onder de begane grondvloer (2022), m.u.v. garage en zijkamer
- De gehele woning is voorzien van draai/kiepramen (houten kozijnen met dubbel glas)
- Het merendeel van de kozijnen is voorzien van zonwering screens of een zonnescerm
- De twee slaapkamers op de tweede verdieping zijn voorzien van airconditioning
- Hybride Warmtepomp (2023)
- Remeha Cv-ketel (2021)
- Energielabel A
- De woning is gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1991
- Oplevering omstreeks mei/juni 2025, in overleg

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.

Zelfbewoningsplicht

Koper is bekend met de zelfbewoningsplicht welke vanaf 01-01-2023 binnen de gemeente Vlaardingen van kracht is. De verkopend makelaar heeft koper doorverwezen naar de gemeente Vlaardingen omtrent de desbetreffende regelgeving. Verkoper noch verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor geleden schade wegens het niet juist naleven van deze zelfbewoningsplicht.

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.

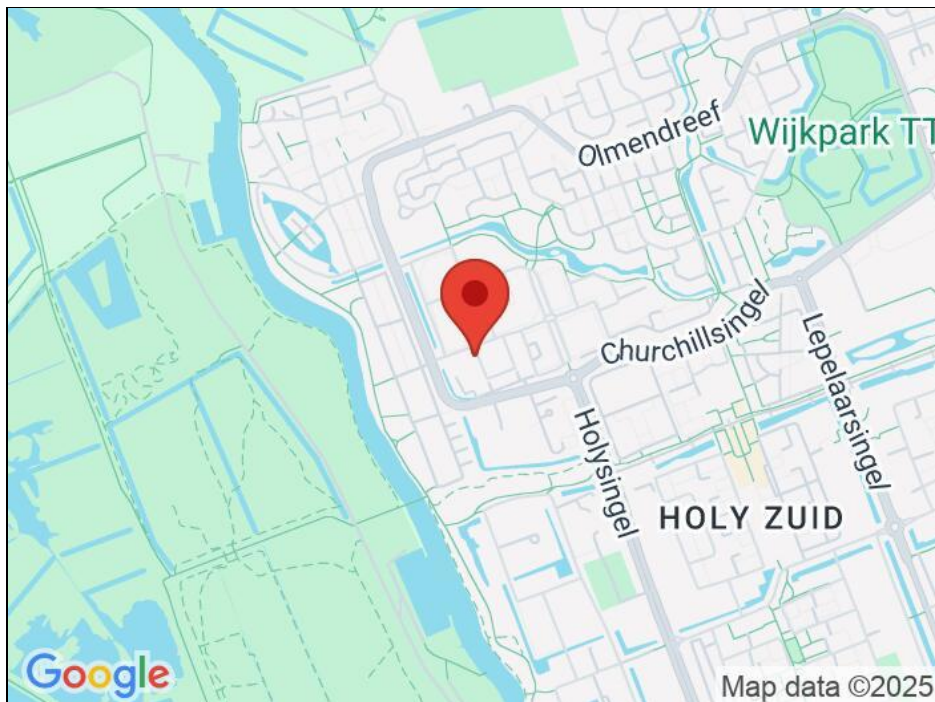
Vlietlanden NVM Makelaars streeft ernaar de informatie op haar website / brochures en andere uitingen zo actueel en nauwkeurig mogelijk weer te geven. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de vermelde gegevens.

Kenmerken

| | |
|--|---|
| Vraagprijs | : € 739.000,00 kosten koper |
| Soort | : Woonhuis |
| Type woning | : 2-onder-1-kapwoning |
| Aantal kamers | : 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | : 667 m ³ |
| Perceel oppervlakte | : 285 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 183 m ² |
| Soort woning | : Eengezinswoning |
| Bouwjaar | : 1991 |
| Ligging | : In woonwijk |
| Tuin | : Achtertuin, voortuin 185 m ² |
| Hoofdtuin | : Achtertuin 135 m ² |
| Garage | : Aangebouwd steen |
| Energie label | : A |
| Verwarming | : C.V.-Ketel, Warmtepomp |
| Isolatie | : Vloerisolatie, Dubbel glas |
| Voorzieningen | : Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Schuifpui, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie |

Locatie

Christoffelkruid 29
3137 WR VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



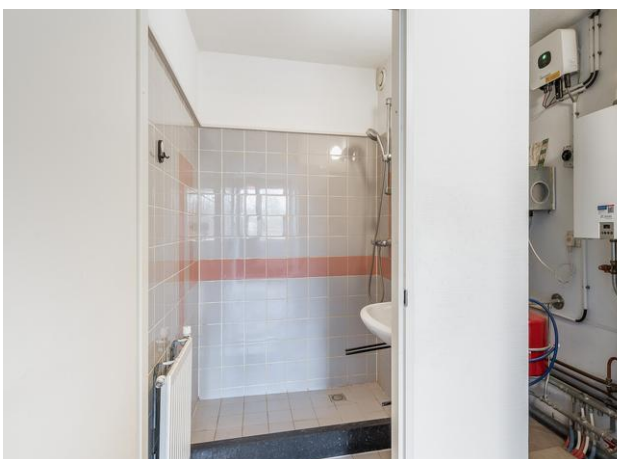
Foto's



Foto's



Foto's



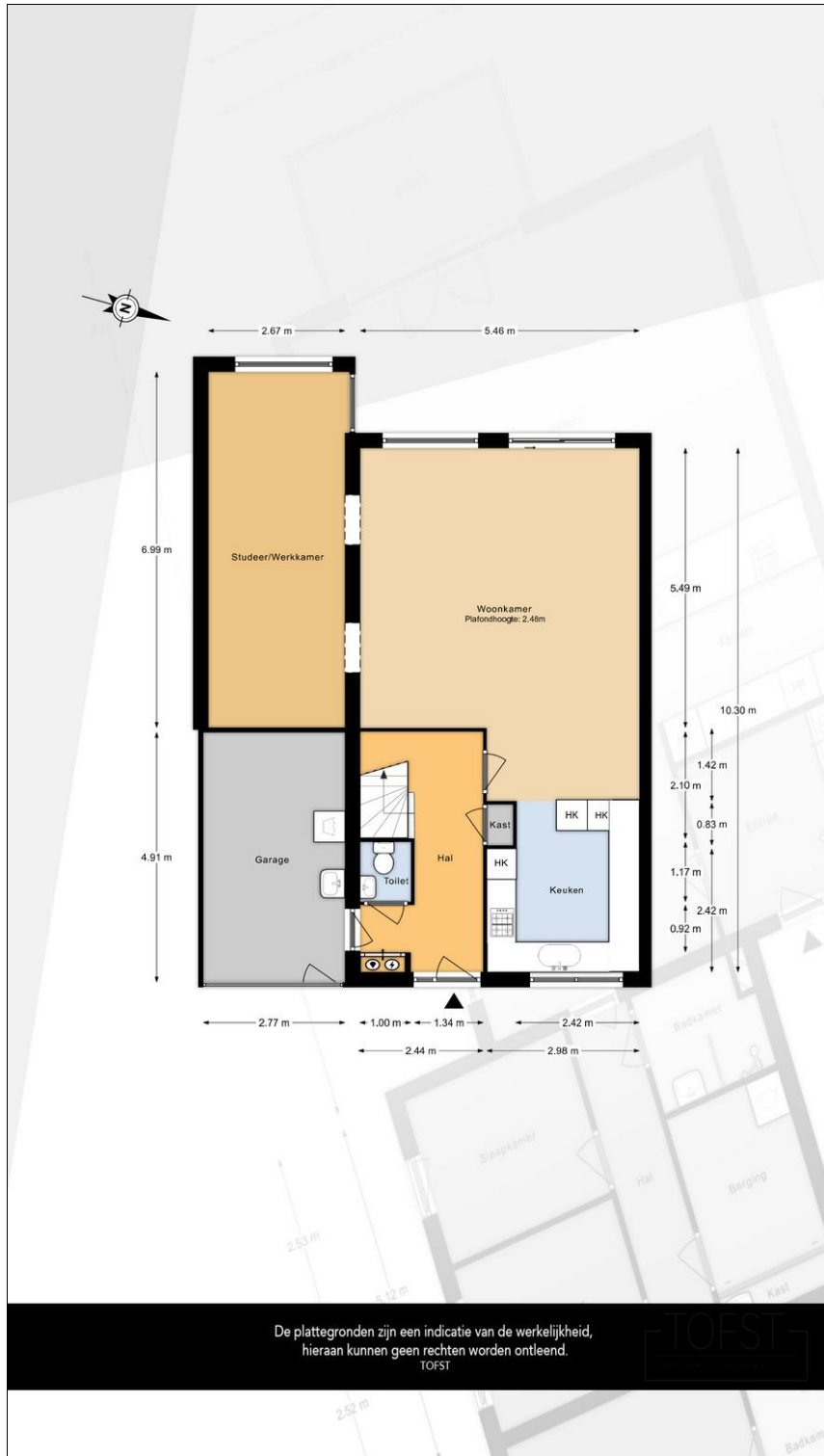
Foto's



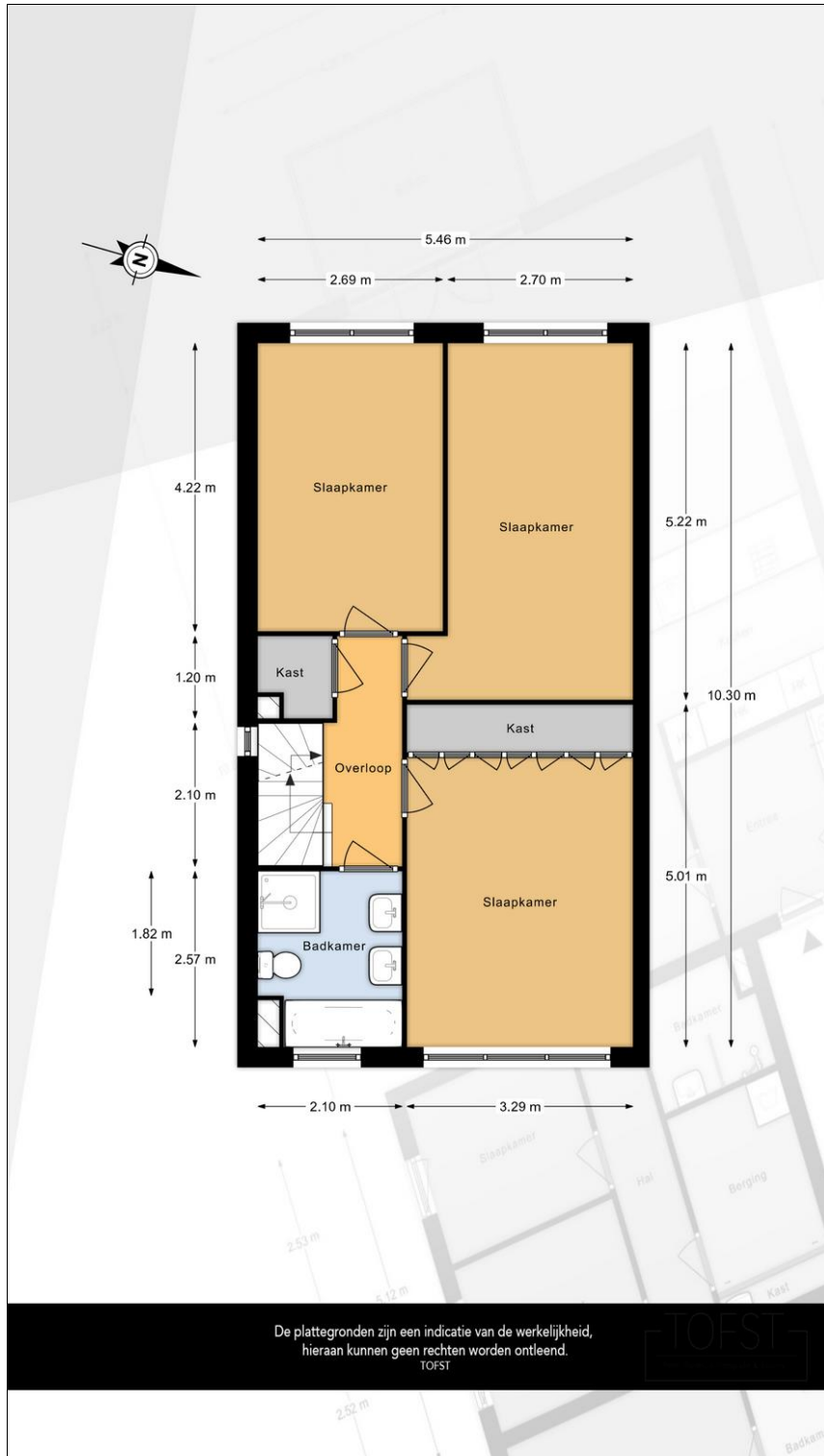
Plattegrond



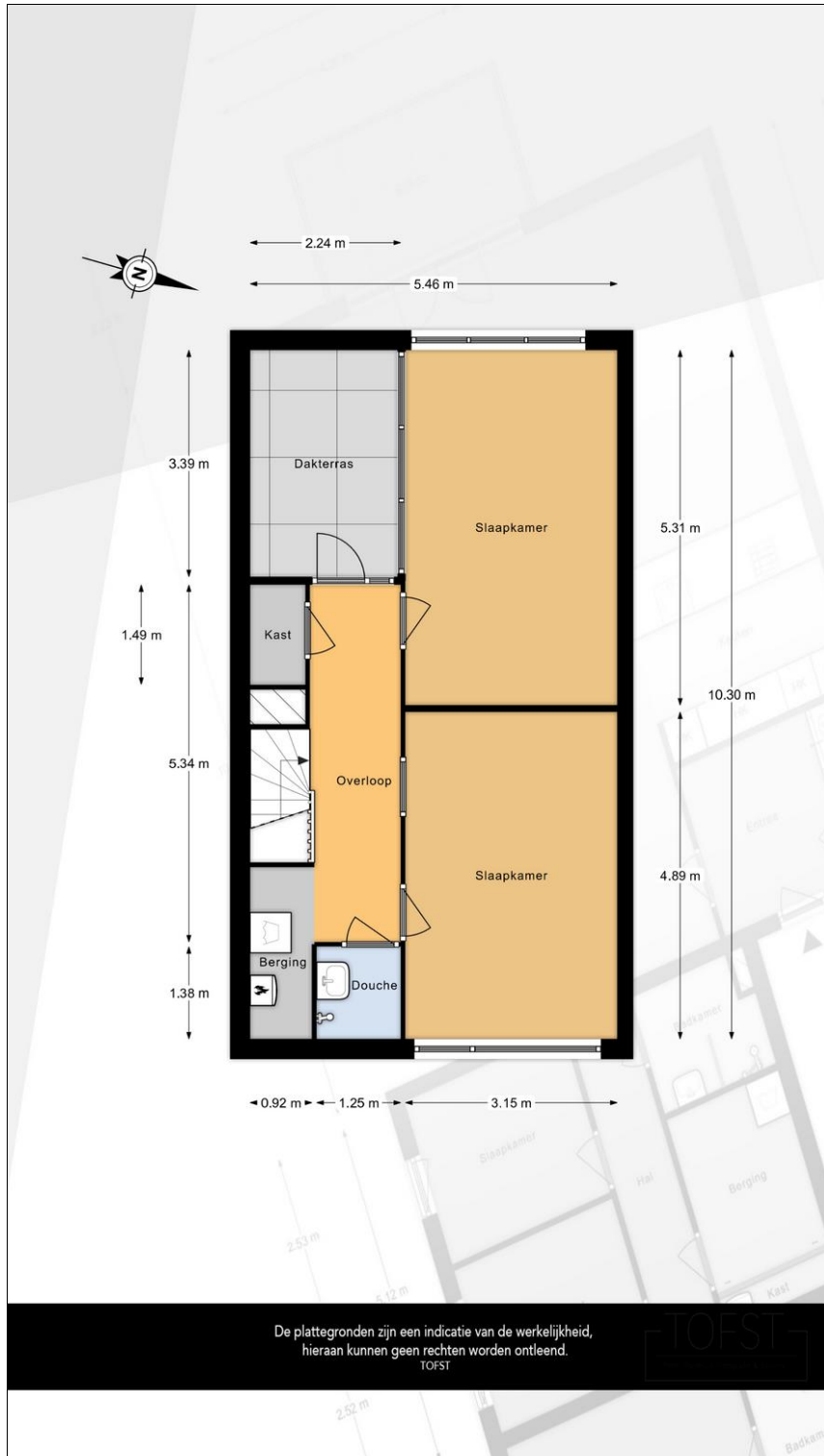
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900

E-mail: info@vlietlanden.info