



## **Schepenstraat 4, 3131 VW Vlaardingen**

**Vraagprijs € 295.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

### Schepenstraat 4, 3131 VW Vlaardingen

Hier is het wonen in het bruisende centrum van Vlaardingen, met alle voorzieningen binnen handbereik én een parkeergarage recht tegenover de voordeur. Deze karakteristieke eengezinswoning uit 1930 ademt sfeer en authenticiteit, met prachtige glas-in-loodramen, klassieke paneeldeuren en sierlijke ornamenten aan het plafond in de woonkamer. Stap binnen door de voordeur met glas-in-lood detail en laat je verrassen door de charme van dit huis. De lichte doorzonwoonkamer met schouw en gietijzeren kachel vormt een knusse plek om thuis te komen, terwijl de aluminium schuifpui zorgt voor een fijne verbinding met de achtertuin. De keuken met granito vloer en toegang tot de tuin maakt het plaatje compleet. Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers, een praktische badkamer en een heerlijk dakterras met uitzicht over de tuin. Extra bergruimte? De vliering biedt volop mogelijkheden! De ligging van deze woning is echt top! Je wandelt zo het gezellige centrum van Vlaardingen in, met een divers aanbod aan winkels, supermarkten, restaurants en gezellige cafés. Voor de cultuurliefhebbers zijn de Stadsgehoorzaal en het Museum Vlaardingen vlakbij. Even lekker wandelen of sporten? Het Oranjepark en sportscholen zijn op korte afstand te vinden. Daarnaast zijn scholen, kinderopvang en sportverenigingen allemaal in de buurt. Met het openbaar vervoer ben je snel op weg. Metrostation Vlaardingen Centrum ligt op loopafstand, waardoor je in no-time in Rotterdam of Hoek van Holland bent. Ook met de auto zit je goed, want via de A4 en A20 ben je zo op je bestemming. Ben jij klaar om deze sfeervolle woning nieuw leven in te blazen? Kom snel kijken en laat je verrassen!

#### INDELING

##### BEGANE GROND:

De voordeur met daarboven een glas-in-lood raam is bereikbaar vanaf de stoep. Na de voordeur is er toegang tot de lange smalle entreehal. Achter de voordeur ligt een schoonloopmat en verder is de hal voorzien van een eiken white wash parketvloer uit 2019 en half hoog betegelde wanden. In de hal bevindt zich de meterkast met een slimme meter en vier groepen en vanuit de hal zijn de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping te bereiken.

De doorzon woonkamer is voorzien van dezelfde eiken white wash parketvloer als de hal en heeft naast glad gestuukte wanden ook een plafond met sierlijsten en ornamenten. De bovenramen aan de voorzijde zijn voorzien van glas-in-lood en langs de ramen zijn twee vasten kasten geplaatst met daartussen een plaatradiator. Midden in de woonkamer is een schouw aanwezig met een ouderwetse gietijzeren kachel. Aan de achterzijde bevindt zich een aluminium schuifpui naar de achtertuin, met daarvoor een convecteur put in de vloer. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een vaste kast en een kleine tussenhall naar de keuken en het toilet. Hier ligt een mooie granito vloer, net als in de keuken en het toilet. Het gedeeltelijk betegelde toilet beschikt over een staande toiletpot en een fonteintje.

De keuken is opgesteld in een L-vorm en heeft een kunststof aanrechtblad en is gedeeltelijk betegeld. Er hangen bovenkasten en er is diverse apparatuur aanwezig, waaronder een losse kookplaat, een oven, een geïntegreerde afzuigkap en een losse koelkast. Er is een te openen raam en vanuit hier is er toegang tot de achtertuin.

##### 1E VERDIEPING:

Lichte overloop met een marmoleum vloer die is doorgetrokken over deze gehele verdieping. Er is een grote vaste kast aanwezig met louvere deurtjes en daarboven hangt de Cv-ketel. Ook is er een houten ladder naar de hoger gelegen open vliering. Daarnaast is er vanaf de overloop toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en het dakterras.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en heeft naast een dakkapel ook een inbouwkast met schuifdeuren. De tweede slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft een dakraam in de schuine kap en een luik naar de vliering voor extra opbergmogelijkheden.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad met een douche, een wastafel, een toilet en een wasmachine aansluiting. Tevens is er een klpraam die uitkomt in de tweede slaapkamer.

#### EXTERIEUR:

De achtertuin is volledig voorzien van tegels en houten schuttingen. Er is een border met wat beplanting en er staat een houten schuur. Via de poort is er een achterom.

Het dakterras ligt boven de keuken en kijkt uit over de tuin.

#### BIJZONDERHEDEN:

- Grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas
- Originele elementen, zoals glas-in-lood, paneeldeuren en ornamenten aanwezig
- Aluminium schuifpui naar de achtertuin
- Cv-ketel voor verwarming en warm water, eigendom, 2015
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1930
- Energielabel D
- Oplevering 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. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

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	: € 295.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 332 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 82 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 79 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 40 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Schuifpui
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom

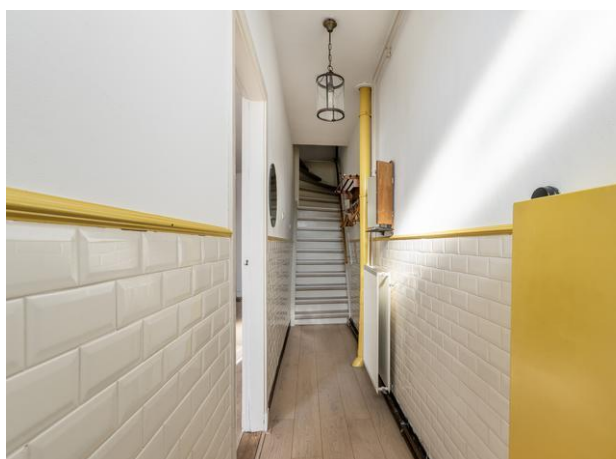
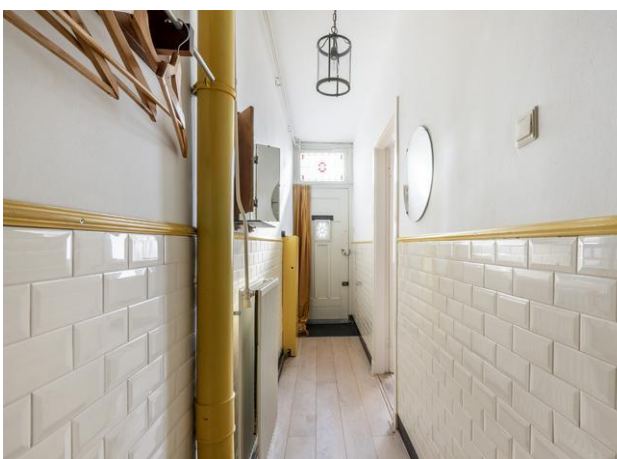
## Locatie

Schepenstraat 4  
3131 VW VLAARDINGEN





## Foto's

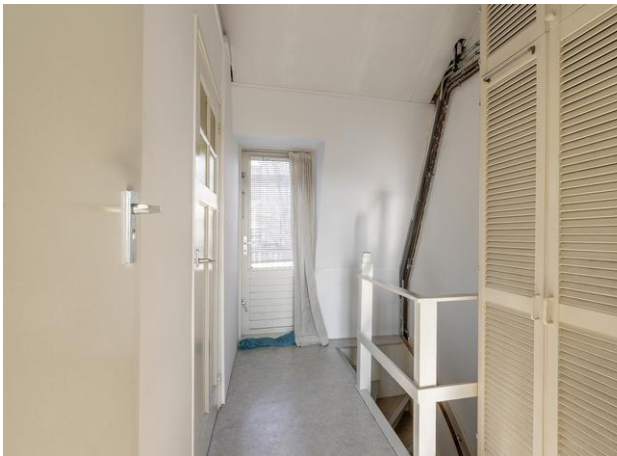


## Foto's





## Foto's



## Foto's

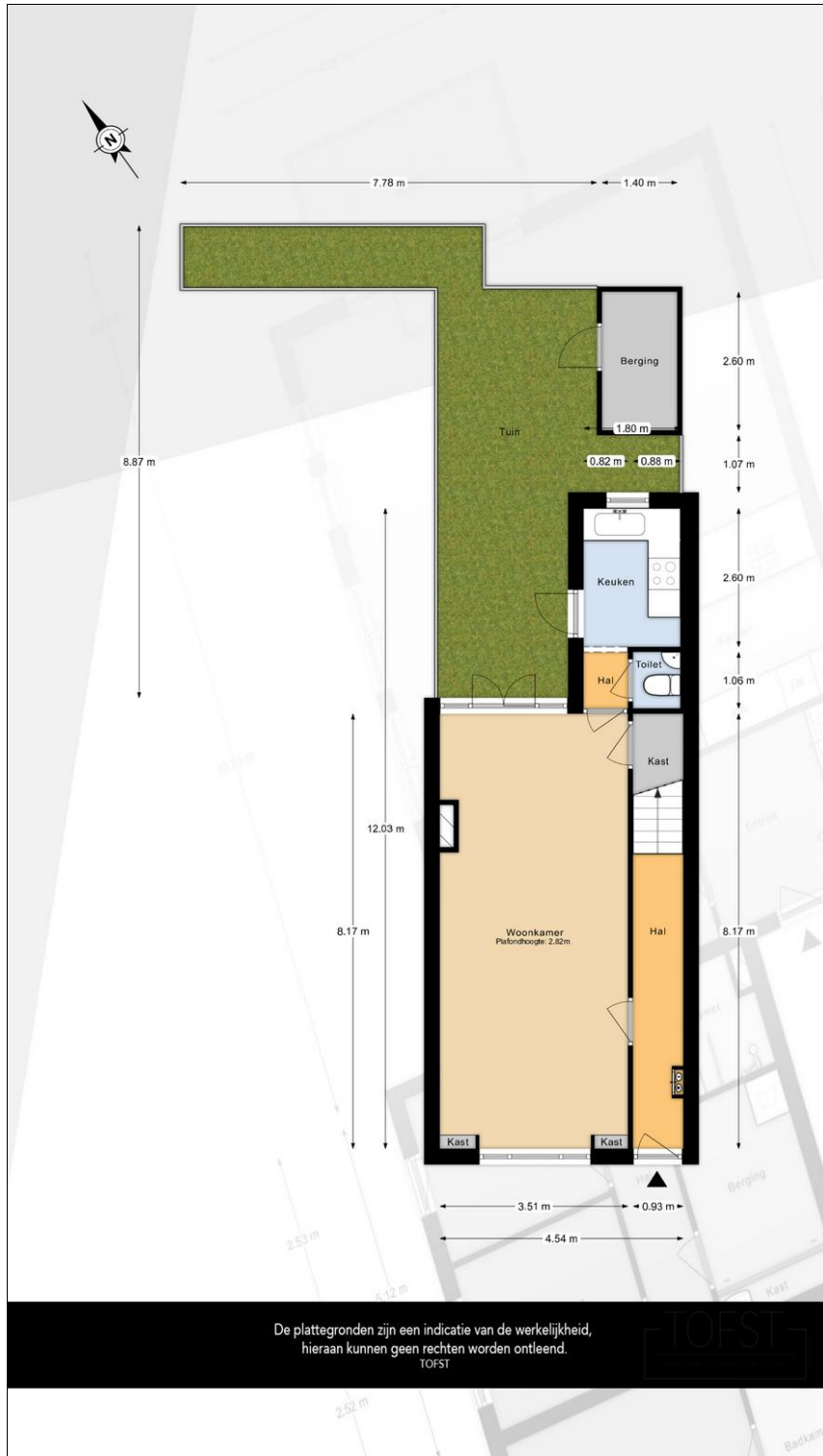




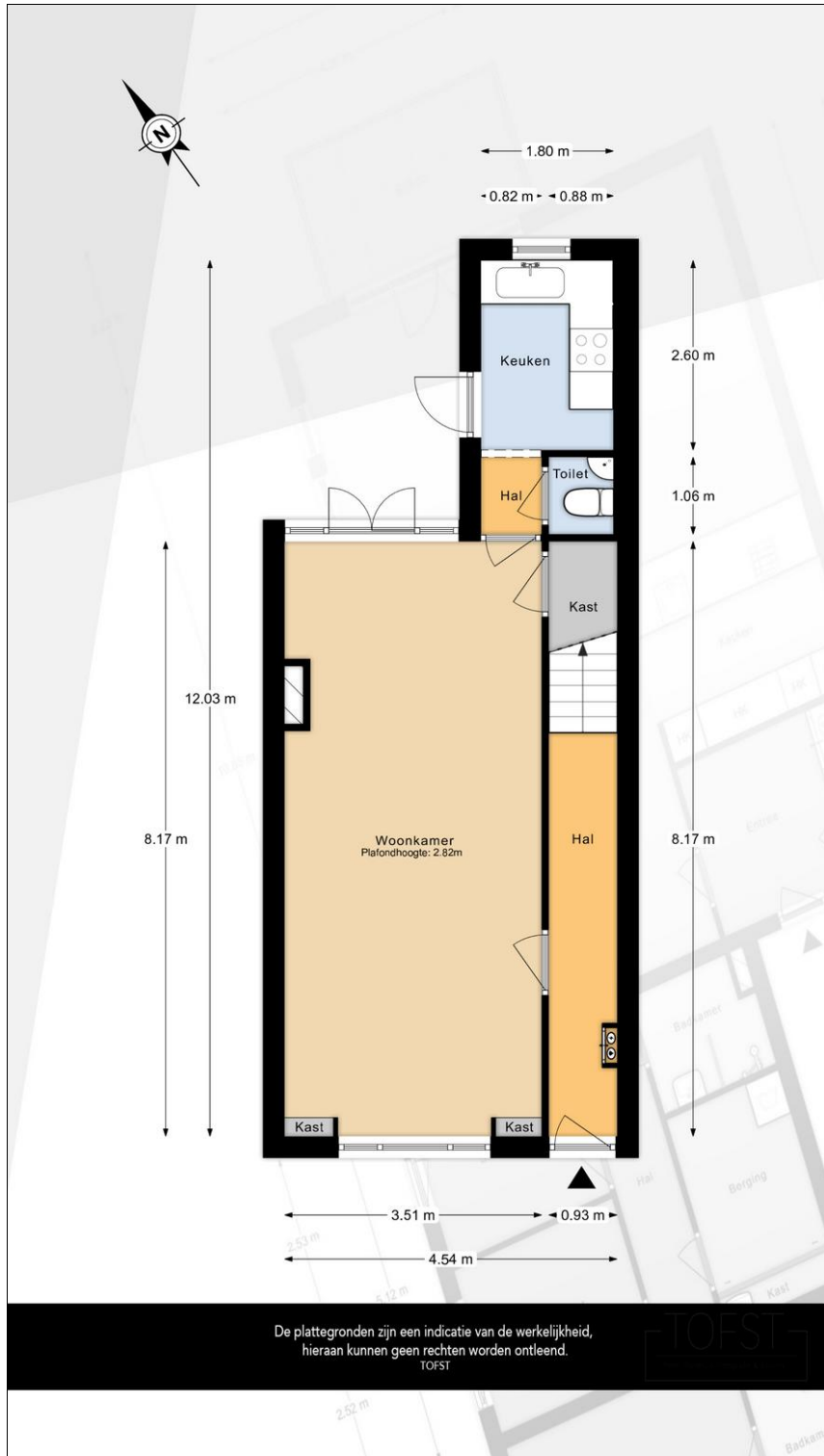
## Foto's



## Plattegrond

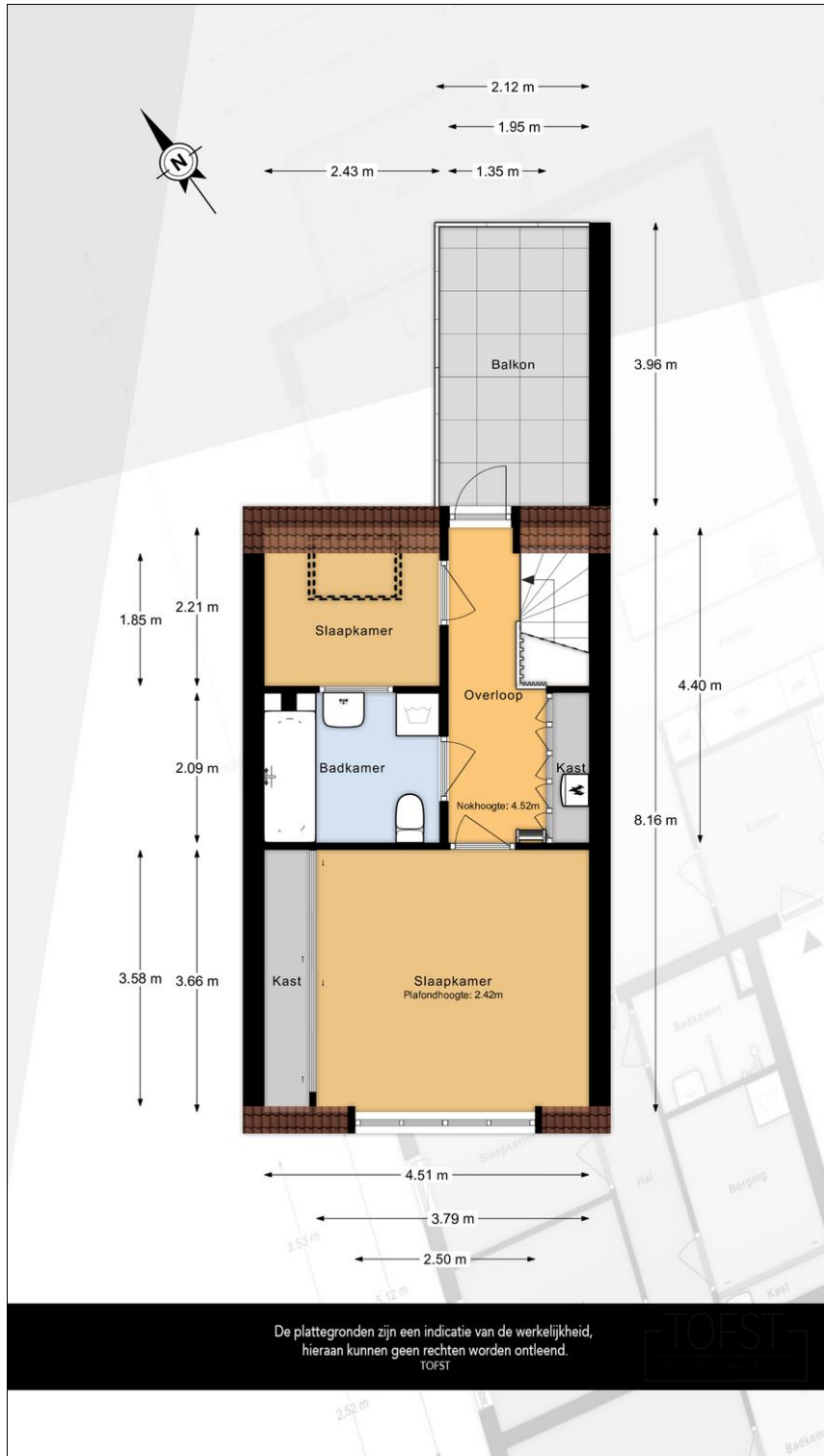


## Plattegrond

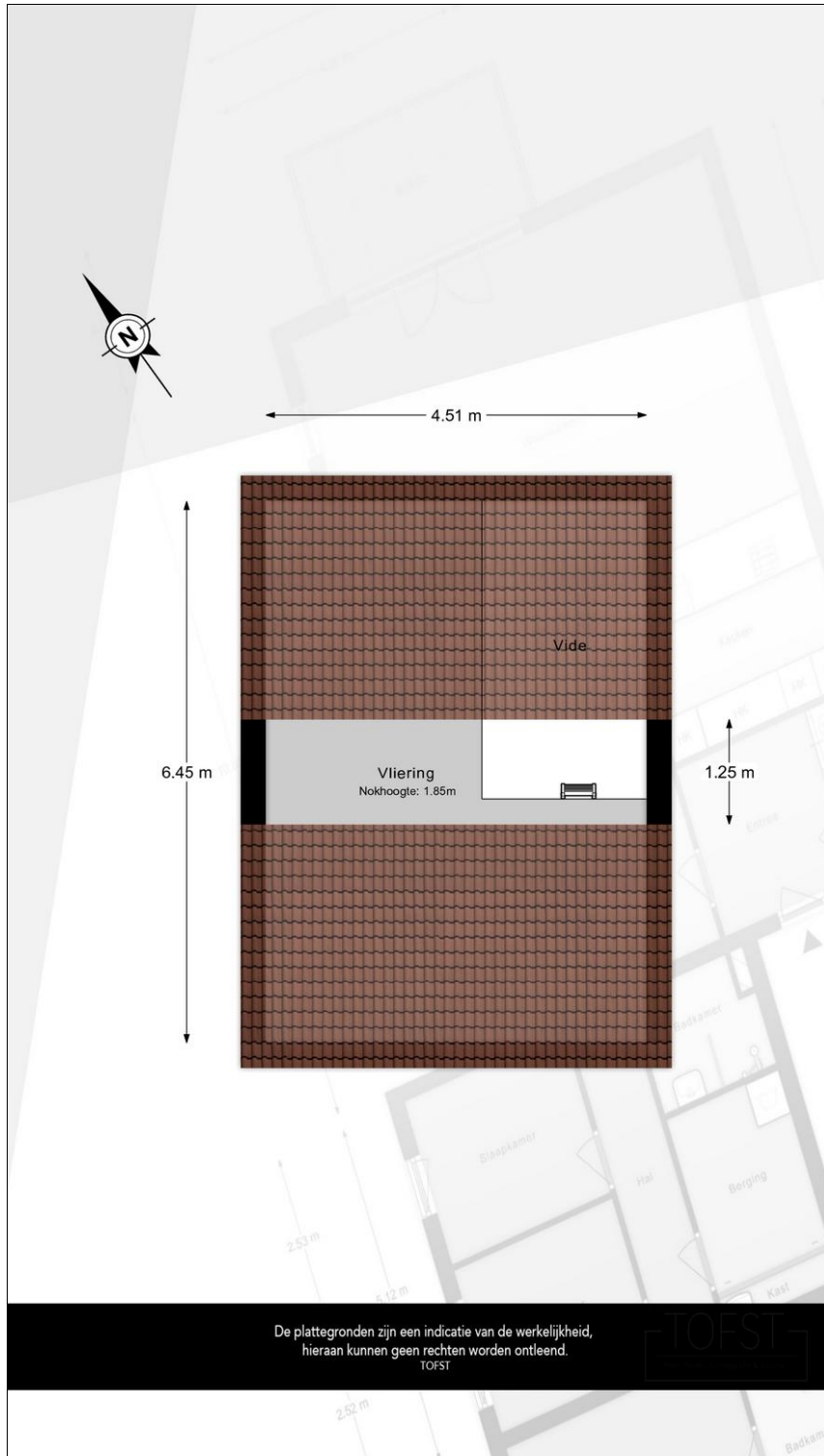




## Plattegrond



## Plattegrond





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

**E-mail: [info@vlietlanden.info](mailto:info@vlietlanden.info)**