



## **Populierendreef 165, 3137 CV Vlaardingen**

**Vraagprijs € 595.000,00 kosten koper**

# Omschrijving

## Populierendreef 165, 3137 CV Vlaardingen

Een zeer royale luxe uitgevoerde hoek eengezinswoning met zonnige onderhoudsvrij tuin is nu te koop. De woning is uitstekend onderhouden, ruim bemeten met een inhoud van 500 m<sup>3</sup> en 163 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en dat alles op EIGEN GROND. Naast de uitgebouwde woonkamer van 57 m<sup>2</sup> met strakke moderne open keuken, zijn er 4/5 ruime slaapkamers alle met airco, nieuwe kunststof kozijnen met HR++ dubbel glas en een comfortabele badkamer. . De woning in de fijne groene wijk Holy-Noord gelegen met veel speelruimte rondom de woning. In de directe omgeving zijn er scholen, winkelcentrum de Loper en groene recreatie zoals de Broekpolder en het Midden Delflandgebied.

### Indeling

#### Begane grond

Entree met hal, meterkast, modern hangend toilet met fonteintje en urinoir, trapkast. Royale woonkamer van 57 m<sup>2</sup> met vloerverwarming, 2 airco's die kunnen koelen en verwarmen, aansluitpunt voor een openhaard, glad gestucte wanden en plafond, zijraam, aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin, handige kastenwand, centraal in het midden van de woonkamer is de luxe open keuken in U-vormige opstelling met natuurstenen aanrechtblad, strak wit front met rvs details, breed en groot rvs fornuis met 5 pits inductiekookplaat en dubbel oven, afzuigkap en mechanische ventilatie, vaatwasser, veel kastruimte en in de betegelde bijkeuken van 7 m<sup>2</sup> de losse koelvriescombinatie.

#### 1e verdieping

Royale overloop van 10 m<sup>2</sup> met zijraam en toegang tot alle vertrekken. Voorslaapkamer van 11 m<sup>2</sup> met kastenwand en airco, achterzijde slaapkamer van ca 22 m<sup>2</sup>, dit waren voorheen 2 kamers en deze is weer eenvoudig te splitsen, ook deze kamer heeft een kastenwand, airco en deur naar optioneel dakterras. Gemoderniseerde badkamer met lichte wandtegels tot het plafond, ruime douche, wastafel, zwevend toilet, raam met daglicht en handdoekenradiator.

#### 2e verdieping

Ruime overloop, grote voorslaapkamer van ca 15 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, dakraam en zijraam, hoog plafond en airco, natte ruimte van 5,2 m<sup>2</sup> met aansluiting wasmachine en opstelling combi cv ketel. Aan de tuinzijde grote slaapkamer van ca 16 m<sup>2</sup> over de volle breedte met groot kunststof dakkapel, elektrische rolluiken, airco en bergruimte in schuine dakvlak.

#### Tuin

Zonnige hoekachtertuin, op het Noord-oosten gelegen, van een kleine 7 m diep en 6,5 m breed met aan de achterzijde onderheid gedeelte met aansluitingen elektra gas, water en afvoer. Zeer ruime geheel betegelde voortuin met parkeer mogelijkheid op eigen erf voor 2 auto's.

#### Bijzonderheden:

- CV combi Nefit HR in 2024 geplaatst
- Kozijnen grotendeels kunststof (2023) met HR++ dubbel glas, dak, gevel en vloerisolatie en geheel voorzien van dubbel glas
- nieuwe dakpannen
- Energielabel C
- Wateronthardingsinstallatie in de meterkast
- Meterkast met 17 groepen en 4x aardlekschakelaar
- Bouwjaar 1976
- Oplevering in overleg, kan snel

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.

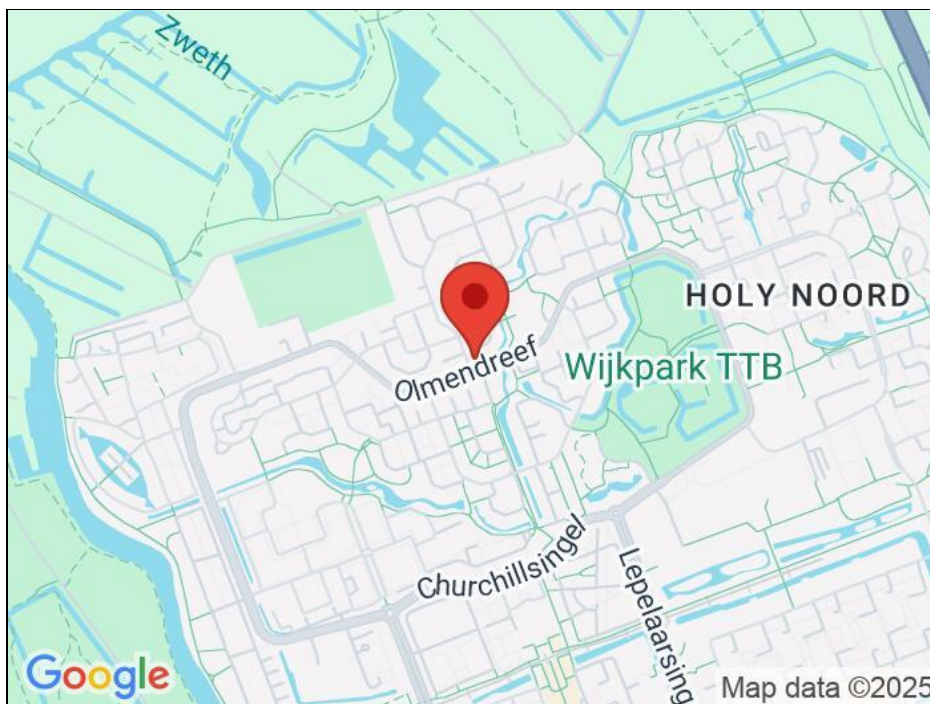
**Gunning** Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten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

## Kenmerken

|                                        |                                                                                                         |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 595.000,00 kosten koper                                                                             |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis                                                                                              |
| <b>Type woning</b>                     | : Hoekwoning                                                                                            |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)                                                                      |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 551 m <sup>3</sup>                                                                                    |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 172 m <sup>2</sup>                                                                                    |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 159 m <sup>2</sup>                                                                                    |
| <b>Soort woning</b>                    | : Eengezinswoning                                                                                       |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1976                                                                                                  |
| <b>Ligging</b>                         | : Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht                                                           |
| <b>Tuin</b>                            | : Achtertuin, voortuin                                                                                  |
| <b>Hoofdtuin</b>                       | : Achtertuin 44 m <sup>2</sup>                                                                          |
| <b>Garage</b>                          | : Geen garage                                                                                           |
| <b>Energie label</b>                   | : C                                                                                                     |
| <b>Verwarming</b>                      | : C.V.-Ketel, Hete lucht verwarming, Mogelijkheid voor open haard,<br>Vloerverwarming gedeeltelijk      |
| <b>Isolatie</b>                        | : Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas                                                      |
| <b>Voorzieningen</b>                   | : Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering,<br>Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam |

## Locatie

Populierendreef 165  
3137 CV VLAARDINGEN



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



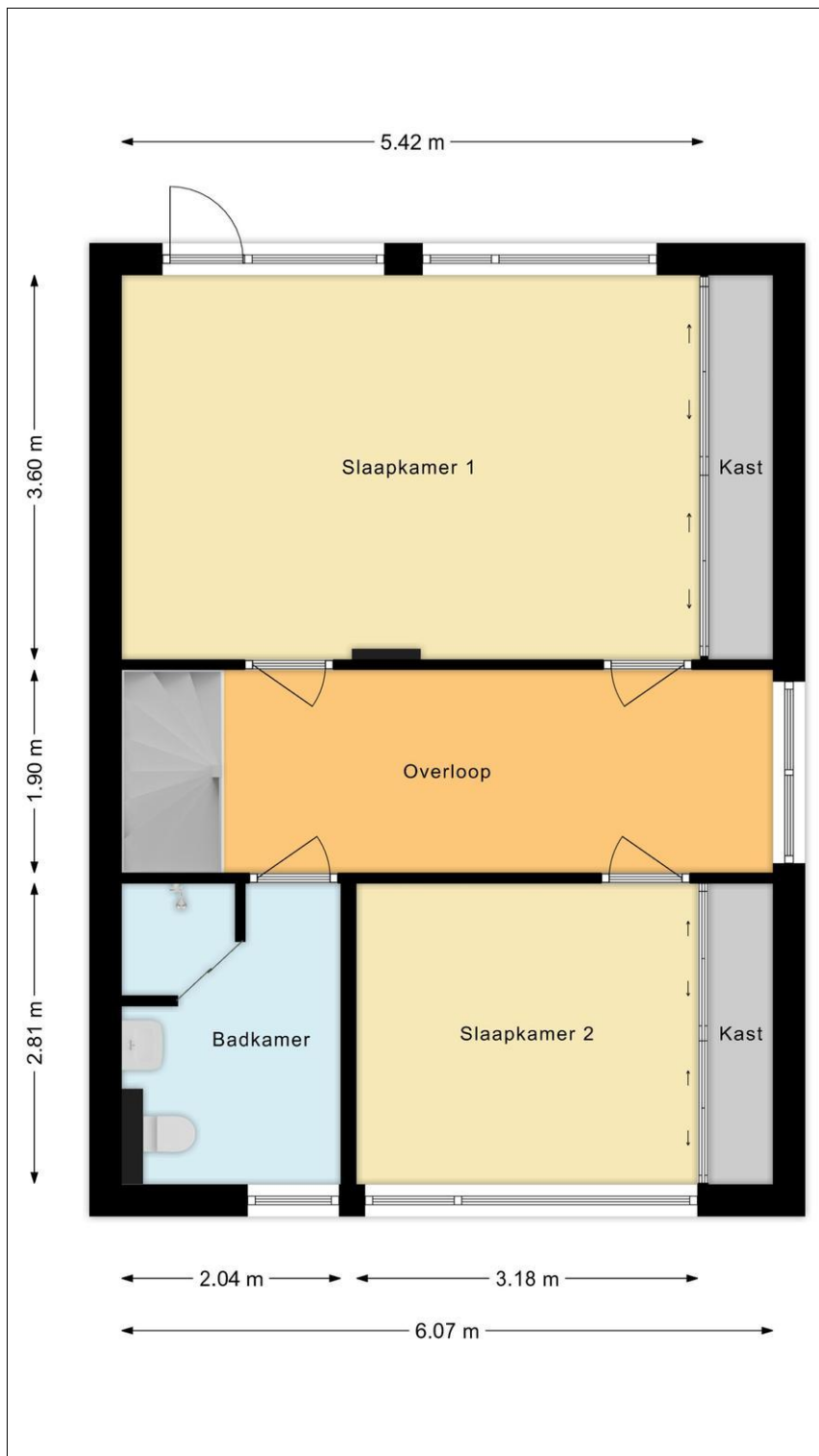
## Foto's



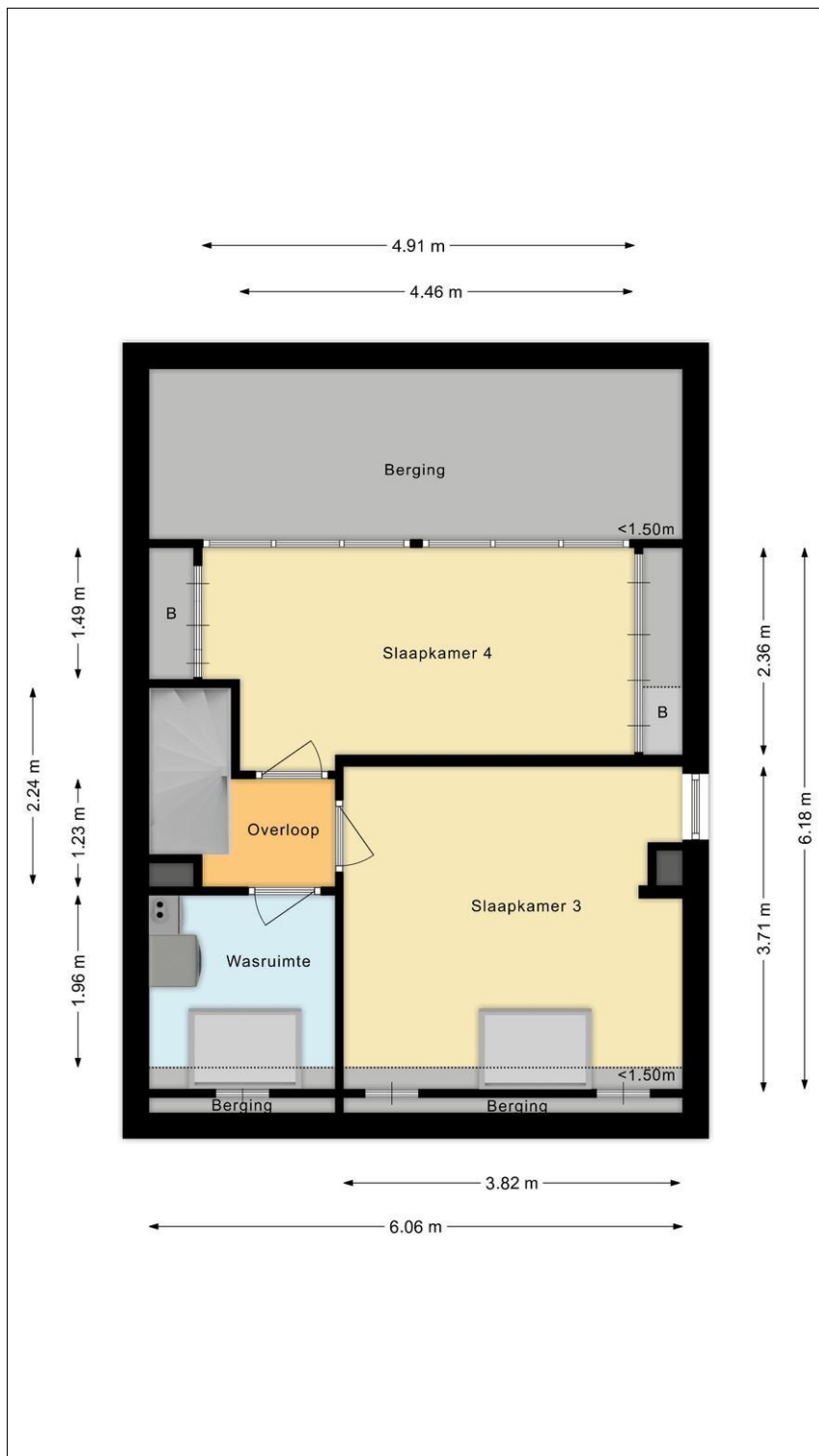
## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond





Vlietlanden NVM Makelaars  
Waalstraat 59  
3131 CS, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4601900  
E-mail: [info@vlietlanden.info](mailto:info@vlietlanden.info)  
[www.vlietlanden.info](http://www.vlietlanden.info)



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

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