



## **Cederdreef 29, 3137 PA Vlaardingen**

**Vraagprijs € 535.000,00 kosten koper**

# Omschrijving

## Cederdreef 29, 3137 PA Vlaardingen

Deze fijne, ruime 6 kamer eengezinswoning met een stenen berging inclusief LOSSE garagebox is gelegen in de geliefde woonwijk Holy-Noord. En dat allemaal op EIGEN GROND.

U woont hier aan een fris en recent opgeknapt plein, waar het straatbeeld netjes en verzorgd oogt en de kinderen veilig kunnen spelen. Omdat het hier om een eindwoning gaat, geniet u van net dat beetje extra ruimte en privacy. Ook is er aan de toekomst gedacht met de voorbereiding voor een glasvezelverbinding, die al aanwezig is. De woning zelf biedt alles wat u nodig heeft. Zo is er een lichte en ruime doorzonwoonkamer met massief eiken vloer en een open keuken in L-opstelling. De zonnige achtertuin ligt op het zuidwesten en is voorzien van een achterom, een stenen berging én een directe toegang tot de losse garage. Ook aan comfort is gedacht. Met een elektrisch zonnescherm, horren in de slaapkamers en volledig kunststof kozijnen met HR+ en HR++ glas is het hier prettig wonen in elk seizoen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een aparte toiletruimte en een complete badkamer met ligbad én douche. De tweede verdieping biedt nog eens twee grote kamers, ideaal als slaap-, werk- of hobbyruimte en beschikt over een brede dakkapel aan de achterzijde. De Cv-ketel is met een app op uw telefoon te bedienen en veel kamers zijn voorzien van een vaste tv- en internetaansluiting.

De ligging is ideaal. In de directe omgeving vindt u volop voorzieningen zoals winkelcentrum De Loper, scholen, sportclubs, openbaar vervoer. Het recreatiegebied de Broekpolder waar fietsen, watersport en wandelen mogelijk is, ligt op korte afstand net als de uitvalswegen richting Rotterdam, Schiedam en het strand van Hoek van Holland. Hier woont u rustig, maar wel met alles binnen handbereik!

### INDELING

#### BEGANE GROND:

De open voortuin is netjes aangelegd met een betegeld pad en heeft borders met beplanting.

Na de overdekte voordeur is er toegang tot de entreehal die is voorzien van vloerbedekking. Vanuit deze hal is er toegang tot de meterkast, de trap naar de eerste verdieping met daaronder een trapkast, het toilet en de woonkamer.

Het toilet is volledig betegeld en heeft naast de zwevende toiletpot ook een fonteintje. Er is afzuiging aanwezig en in het plafond zijn inbouw spots verwerkt.

De ruime, doorzonwoonkamer loopt van de voorzijde naar de achterzijde en heeft hierdoor veel lichtinval. Er ligt een massief eiken, houten vloer en het verlaagde plafond bij de open keuken is voorzien van inbouw spots. De open keuken is geplaatst in een L-vormige opstelling en is voorzien van een kunststof aanrechtblad dat volledig is doorgetrokken naar de achterwand. De bovenkasten zijn voorzien van verlichting, er is een close-in boiler geplaatst voor warm water en er is diverse apparatuur aanwezig, zoals een vaatwasser, een combi oven/magnetron, een 4-pits inductiekookplaat en een afzuigkap met verlichting. Vanuit de keuken is er een deur met een hordeur naar de achtertuin.

De achtertuin is gelegen op het zuid/westen en is grotendeels betegeld met sierbestrating, afgewisseld met borders met beplanting. Er staat een houten schutting als afscheiding naar de burens en de poort achterin de tuin geeft toegang tot het achterpad. Ook bevindt zich achterin de tuin een stenen berging met stroom en verlichting. Aan de gevel van de woning hangt een waterkraantje en een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

**LOSSE GARAGEBOX:**

De losse garage gelegen aan de Cederdreef 27-C is vrij toegankelijk via de achtertuin van de aangeboden woning. Deze is recent voorzien van een nieuwe automatische garagedeur en beschikt over elektra en verlichting.

**1E VERDIEPING:**

De overloop geeft toegang tot de trap naar de tweede verdieping, de badkamer, drie slaapkamers en het tweede toilet. De vloer is voorzien van vloerbedekking, die is doorgetrokken naar alle slaapkamers op deze verdieping. Het toilet is volledig betegeld en is voorzien van een zwevend toilet, afzuiging en het kunststof panelen plafond is voorzien van inbouw spots. De badkamer is eveneens volledig betegeld en compleet uitgerust met een douchecabine, een ligbad met douche, een wastafel en een handdoeken radiator. Het kunststof panelen plafond is voorzien van inbouw spots en er is een tweede wasmachine aansluiting aanwezig.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en heeft twee ramen met zicht naar de badkamer. De tweede en derde slaapkamer zijn gelegen aan de achterzijde, waarvan een van de slaapkamers is uitgerust met een grote vaste kast met schuifdeuren. Alle slaapkamers zijn voorzien van horren.

**2E VERDIEPING:**

De lichte overloop op deze verdieping biedt plaatst aan de opstelling van de Cv-ketel en er is een aansluiting voor de wasmachine en de droger. Op de vloer ligt vinyl en er is toegang tot de vierde en vijfde slaapkamer. De dakkapel aan de achterzijde is verdeeld over de overloop en de aan die zijde gelegen slaapkamer.

De vierde en vijfde slaapkamer zijn beide voorzien van vloerbedekking en de slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakraam met een verduisteringsgordijn in de schuine kap.

**BIJZONDERHEDEN:**

- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR+ en HR++ glas
- Houten voordeur
- Garage is voorzien van een nieuwe elektrische garagedeur (jan 2025)
- Volledig voorzien van gestuukte wanden
- De meeste kamers zijn voorzien van een vaste internet- en tv aansluiting (kabel)
- Voorbereiding voor een glasvezel aansluiting is aanwezig
- De Cv-ketel is met een app bedienbaar (sept 2016)
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1975
- Energielabel C
- 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.

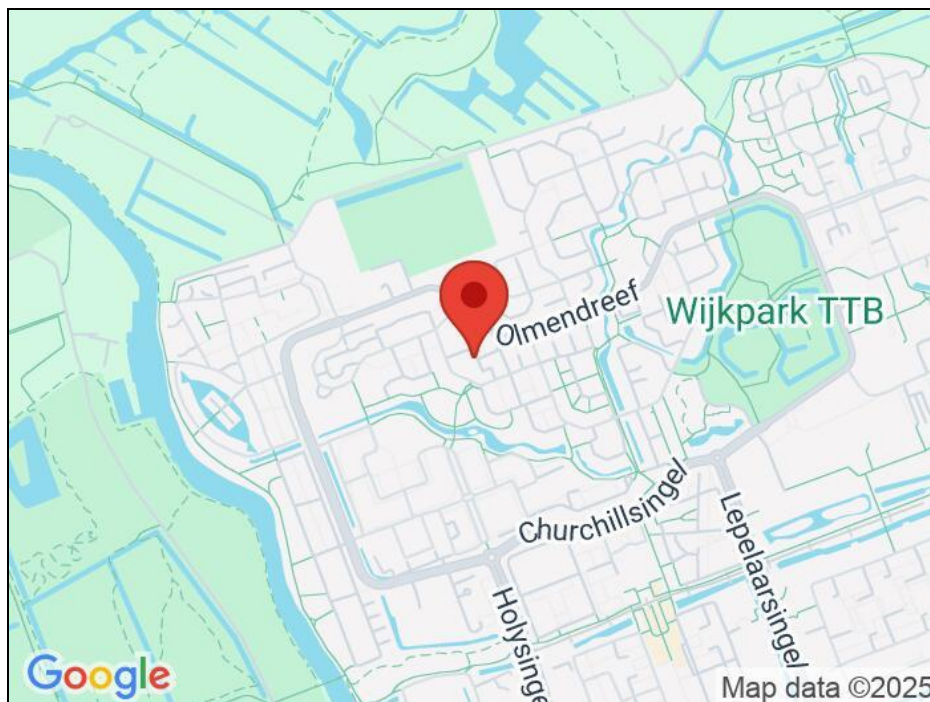
Vlietlanden NVM Makelaars streeft ernaar de informatie op haar website / brochures en andere uitingen zo actueel en nauwkeurig mogelijk weer te geven. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid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

## Kenmerken

|                                        |                                                                               |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 535.000,00 kosten koper                                                   |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis                                                                    |
| <b>Type woning</b>                     | : Eindwoning                                                                  |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)                                            |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 478 m <sup>3</sup>                                                          |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 166 m <sup>2</sup>                                                          |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 141 m <sup>2</sup>                                                          |
| <b>Soort woning</b>                    | : Eengezinswoning                                                             |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1975                                                                        |
| <b>Ligging</b>                         | : In woonwijk                                                                 |
| <b>Tuin</b>                            | : Achtertuin, voortuin 84 m <sup>2</sup>                                      |
| <b>Hoofdtuin</b>                       | : Achtertuin 66 m <sup>2</sup>                                                |
| <b>Garage</b>                          | : Aangebouwd steen 17 m <sup>2</sup> (564 bij 304 cm)                         |
| <b>Energielabel</b>                    | : C                                                                           |
| <b>Verwarming</b>                      | : C.V.-Ketel                                                                  |
| <b>Isolatie</b>                        | : HR-glas                                                                     |
| <b>Voorzieningen</b>                   | : Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel |
| <b>C.V.-ketel</b>                      | : Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom                                  |

## Locatie

Cederdreef 29  
3137 PA VLAARDINGEN



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



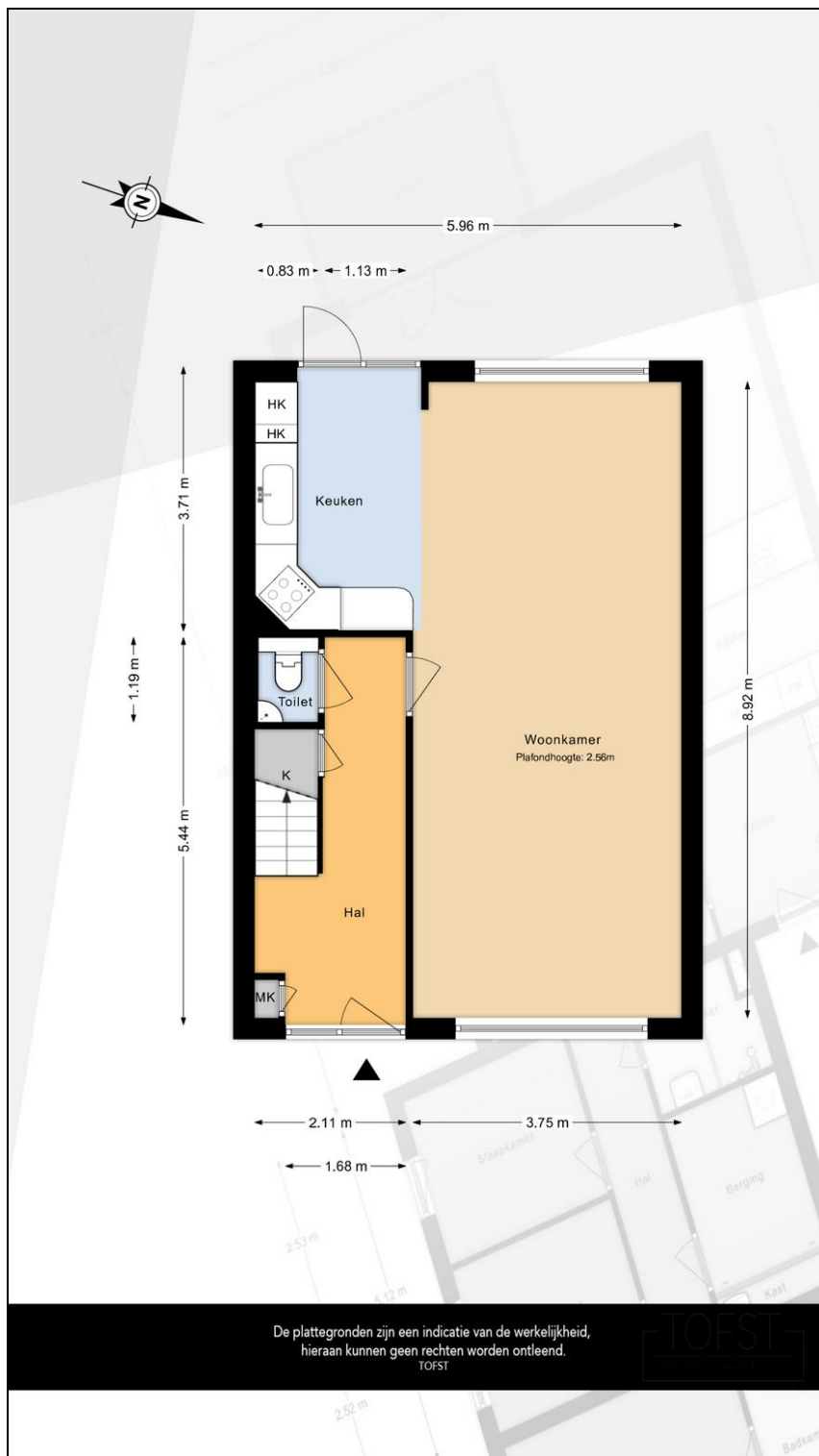
**Vergroot je kans  
op succes!**

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.

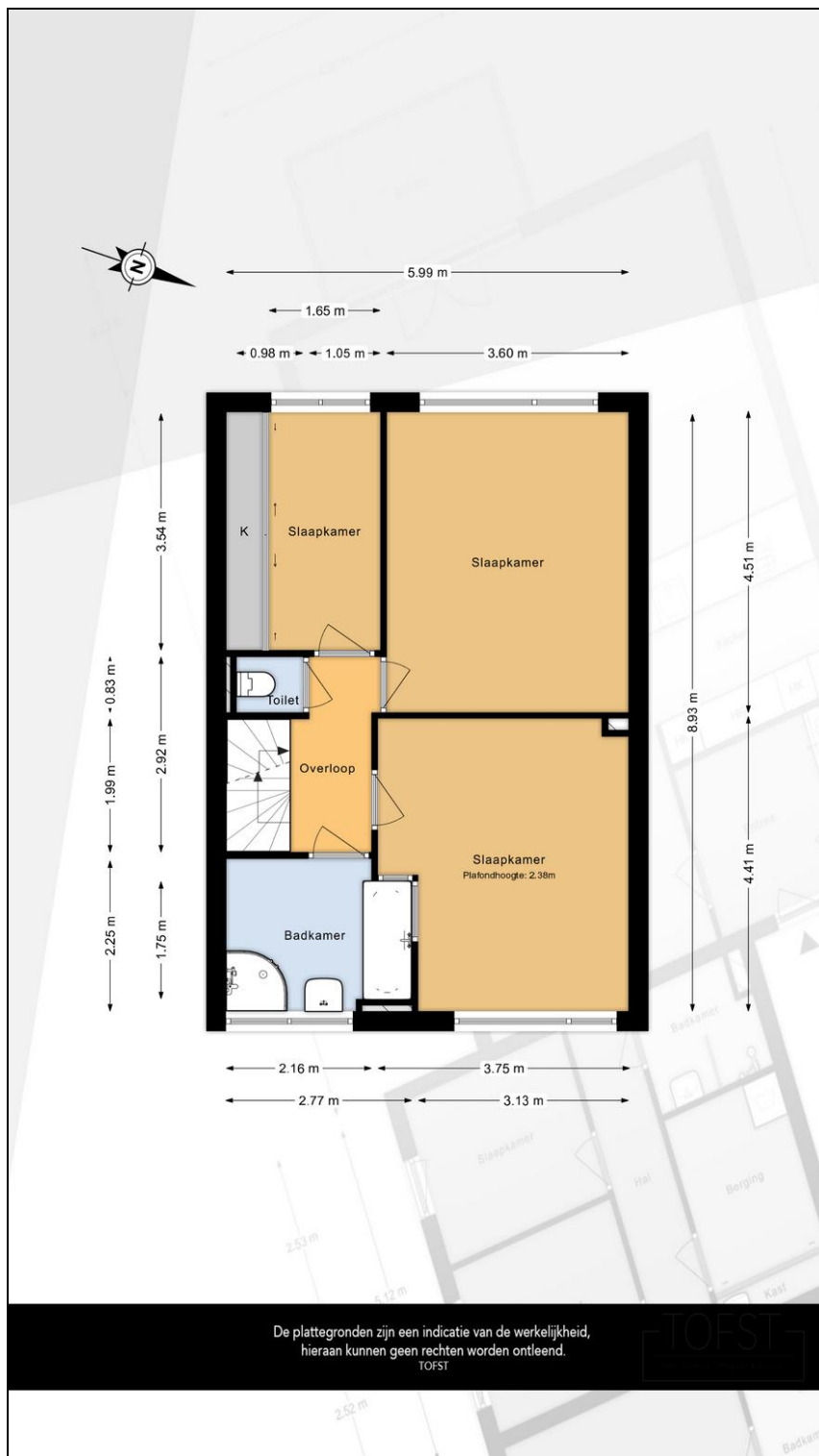
## Plattegrond



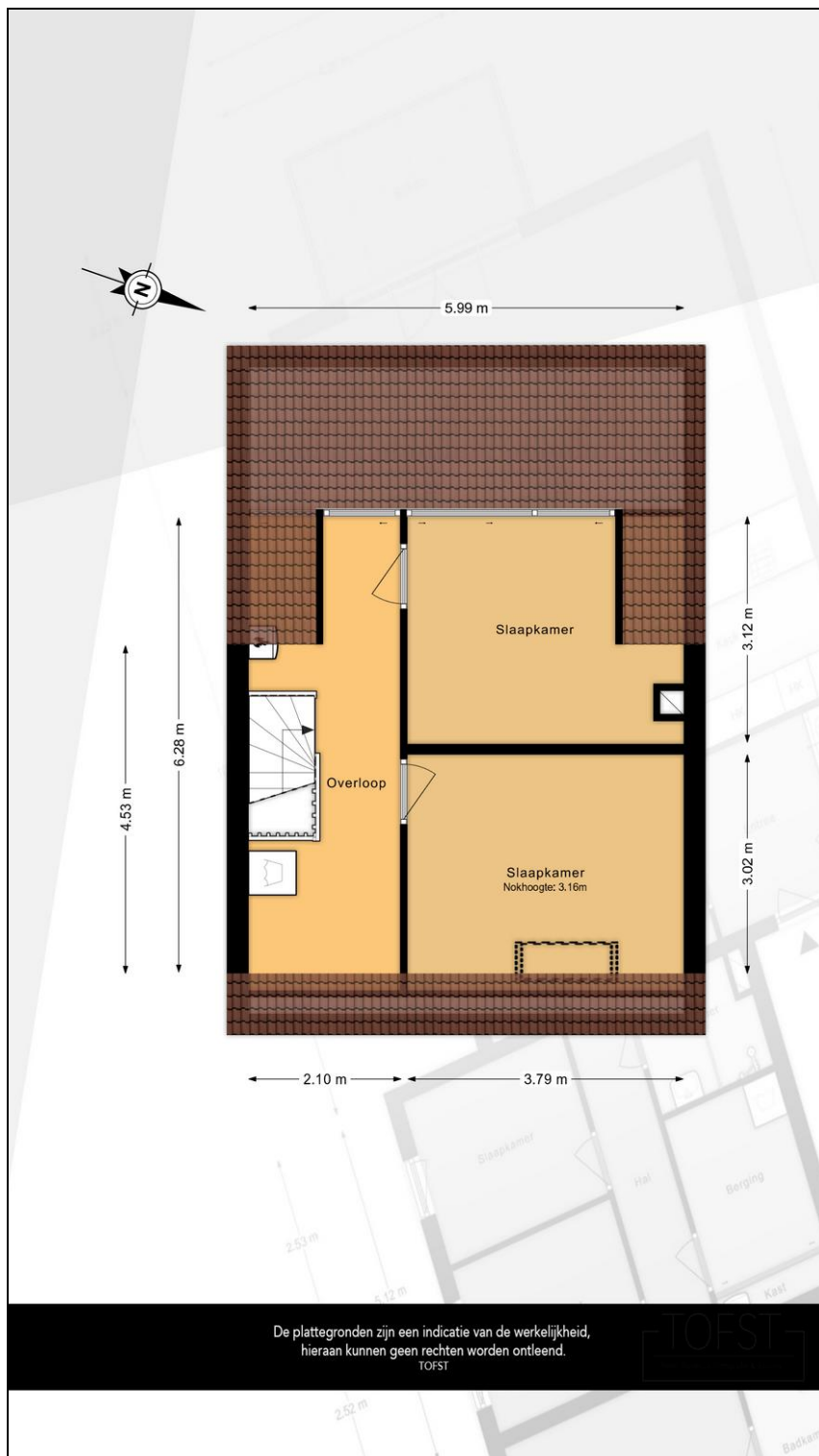
## Plattegrond



## 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)**