



Roemer Visscherstraat 1, 3132 ER Vlaardingen

Vraagprijs € 375.000,00 kosten koper

Omschrijving

Roemer Visscherstraat 1, 3132 ER Vlaardingen

Welkom bij deze verrassend ruime hoekwoning in een rustige straat in de gezellige Westwijk van Vlaardingen! Hier woon je in een kindvriendelijke buurt met veel groen, speelplekken en alle voorzieningen binnen handbereik. De wijk heeft een dorps karakter met een levendige mix van jonge gezinnen en rustzoekers. Op loopafstand vind je scholen, winkels en openbaar vervoer, en met het nabijgelegen recreatiegebied De Zuidbuurt ben je zó in de natuur voor een fijne wandeling of fietstocht. Zodra je bij de woning aankomt, valt direct het charmante voortuintje op met groen onder het raam, dat een warm welkom geeft. Binnen stap je de hal in met een verzorgde tegelvloer. Het toilet is netjes betegeld en voorzien van een fonteintje en spotverlichting. De lichte woonkamer aan de achterzijde biedt een vrij uitzicht op de zonnige tuin en profiteert extra van het zijraam dankzij de hoekligging. Met vloerverwarming en een strakke afwerking is dit een heerlijke plek om thuis te komen. De keuken aan de voorzijde is praktisch voorzien van alle nodige inbouwapparatuur en een stijlvol hardstenen aanrechtblad. Handig is ook de aparte berging met wasmachineaansluiting, de opstelling van de Cv-ketel en de eigen ingang vanaf de voorzijde. Buiten geniet je van een brede, goed verzorgde achtertuin met een mooie mix van groen en bestrating, een elektrisch zonneschermbord voor warme zomerdagen én een poort voor directe toegang met je fiets. Boven zijn drie fijne slaapkamers met veel licht en praktische vaste kasten. De badkamer is keurig verzorgd met een ligbad en een tweede toilet. Kortom, een fijne gezinswoning met alles wat je nodig hebt op een heerlijke plek in Vlaardingen-West.

INDELING

Eigen voorstukje met beplanting onder het raam en toegang tot de voordeur en de deur van de berging.

BEGANE GROND

Binnenkomst in de entreehal die is voorzien van een tegelvloer en een schoonloop mat met daaronder het luik naar de kruipruimte. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en er hangt een designradiator. Vanuit deze hal is er is toegang tot de meterkast, het toilet en de woonkamer.

Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een een fonteintje, een radiator en een te openen raam. Het plafond is glad afgewerkt en voorzien van inbouw spots.

De woonkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en is daardoor rustig gelegen met een vrij zicht over de achtertuin. Doordat de woning op een hoek is gelegen is er ook een groot zijraam, wat zorgt voor nog meer lichtinval en er is een achterdeur naar de tuin. De vloer is hier voorzien van laminaat met vloerverwarming en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz. Er is een open houten trap naar de 1e verdieping en er is een directe toegang tot de keuken aan de voorzijde.

De keuken is opgesteld in een L-vorm en heeft daarnaast nog een apart stukje met een extra aanrechtblad en een kasten. Daarboven is een verlichting aangebracht. De achterwand van de keuken is betegeld en er hangen bovenkasten. Het aanrechtblad is van hardsteen en er is diverse apparatuur aanwezig, zoals een koelkast, een vriezer, een vaatwasser en een combi oven/magnetron. De vloer is voorzien van tegels en er is een deur naar de berging.

De aangrenzende berging heeft een eigen toegang vanaf buiten en is voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine en de droger, de opstelling van de Cv- ketel en heeft elektra en verlichting.

De brede achtertuin is goed onderhouden en afgewisseld aangelegd met tegels en een stukje gras. De borders langs de houten schutting zijn voorzien van beplanting en ook langs de zijkant van de woning is er nog een stukje tuin met plaats voor houtopslag. De aanwezige berging is voorzien van verlichting en ook in de tuin is elektra aanwezig. Er is een poort zodat de tuin ook gemakkelijk met de fiets bereikbaar is en aan de gevel van de woning hangt een waterkraantje en een elektrisch bedienbaar zonneschermbord.

1E VERDIEPING

De overloop is voorzien van laminaat en de wanden zijn voorzien van behang. Vanaf hier is er toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een vaste kast.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een vaste kast en glad afgewerkte wanden. De tweede slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een laminaatvloer en de wanden zijn afgewisseld glad afgewerkt en voorzien van behang. Daarnaast is er ook een vaste kast aanwezig. De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en beschikt net als de andere slaapkamers over laminaat, glad afgewerkte wanden. Ook hier is een vaste kast aanwezig. Daarnaast zijn alle slaapkamers voorzien van een insectenhor.

De volledig betegelde badkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een wastafelmeubel, een ligbad met een douche, een zwevend toilet en een handdoeken radiator. Er is een te openen raam en er is mechanische ventilatie aanwezig.

BIJZONDERHEDEN

- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas
- Aparte berging met eigen toegang
- De woonkamer is voorzien van vloerverwarming
- Zijraam woonkamer is voorzien van handbedienbaar screen
- De woning is op een hoek gelegen
- Erfpacht afgekocht tot 2062, € 95,29 per jaar
- Buitenzijde geschilderd (2020)
- Cv-ketel voor verwarming en warm water (2025)
- Daken vernieuwd (2009)
- Bouwjaar 1960
- Energielabel E
- 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	: € 375.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 321 m ³
Perceel oppervlakte	: 171 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 94 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1960
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, zijtuin 75 m ²
Hoofdtuin	: Achtertuin 62 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom

Locatie

Roemer Visscherstraat 1
3132 ER VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



**Vergroot je kans
op succes!**

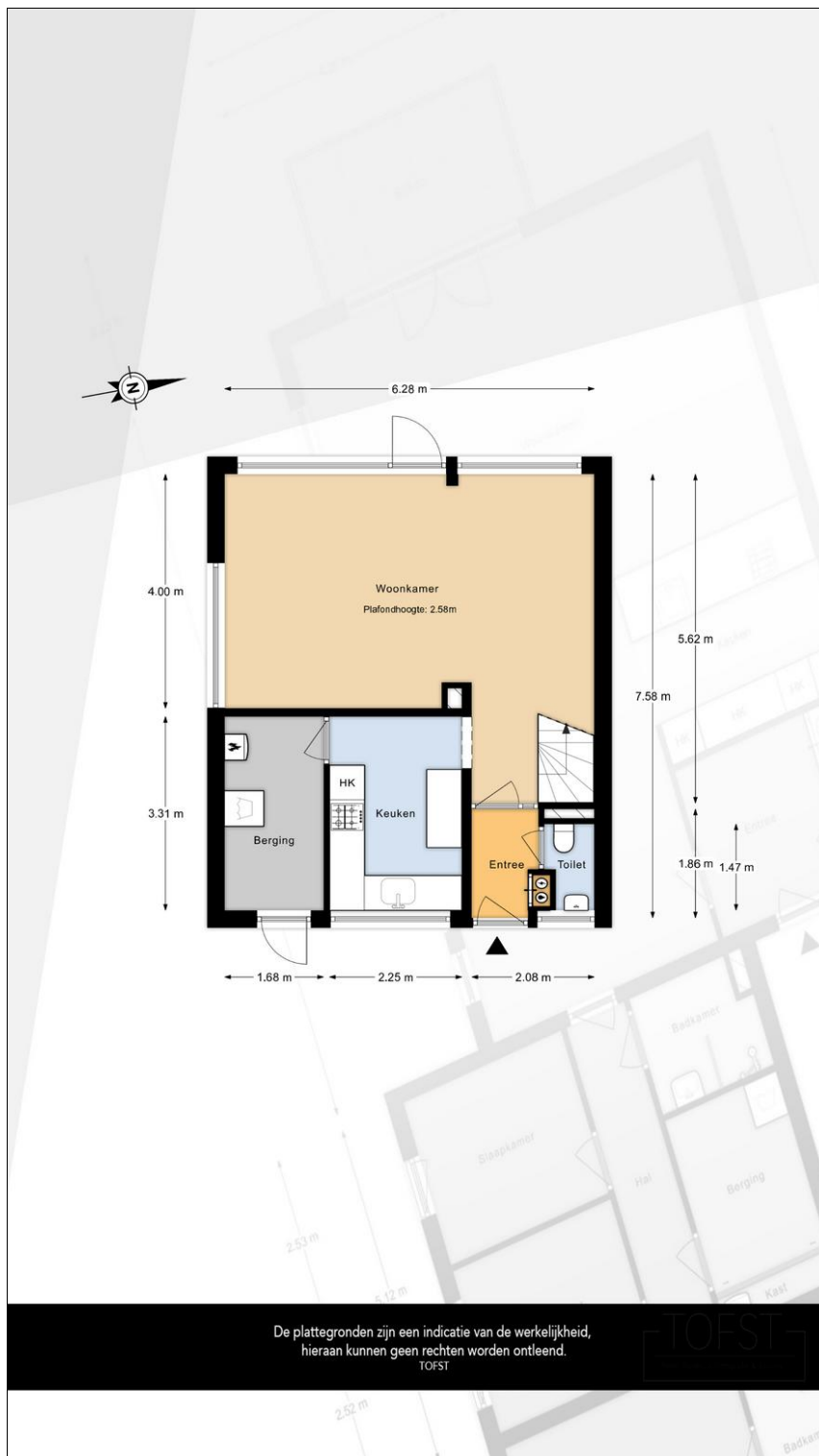
Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



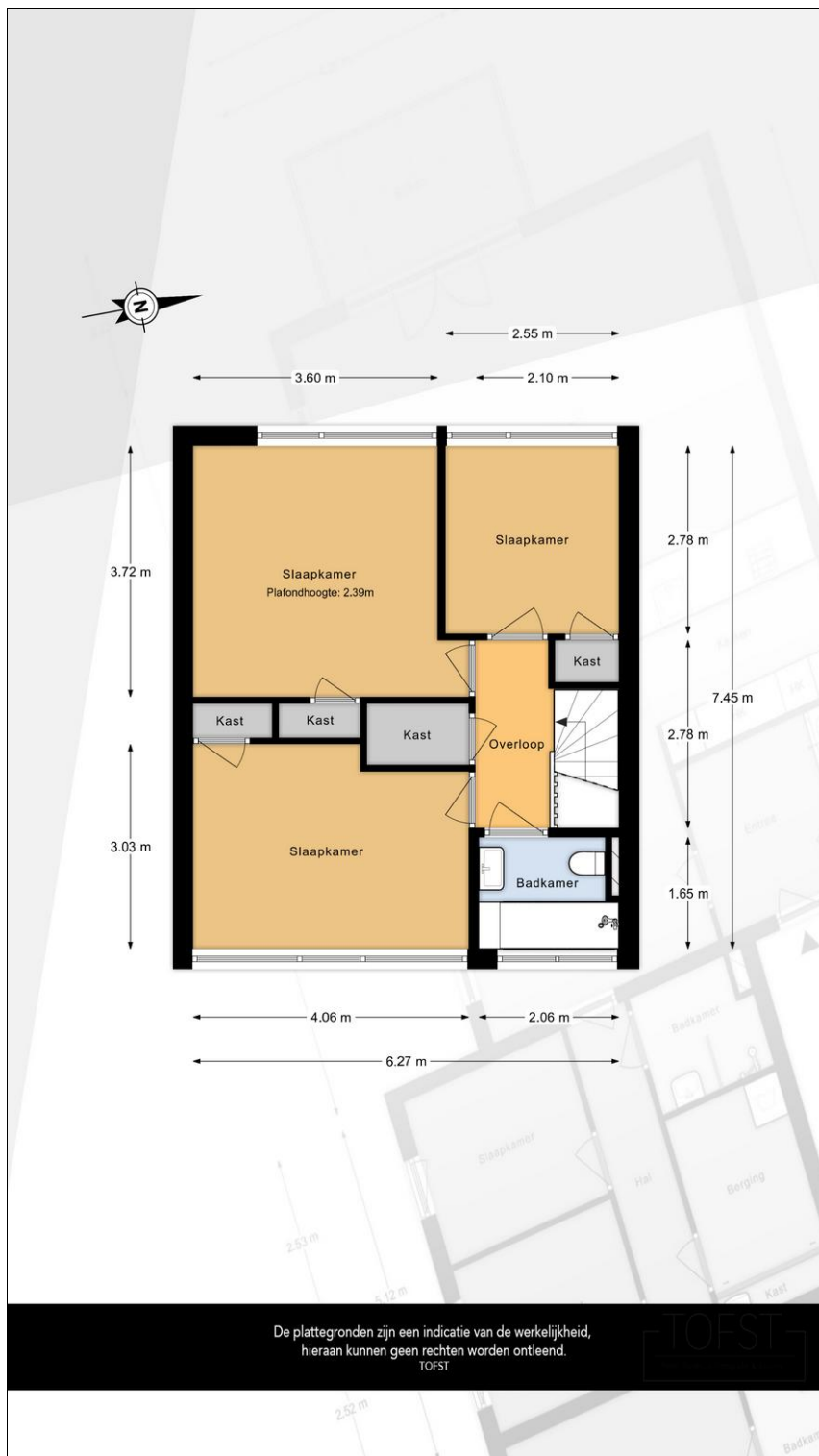
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info



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

E-mail: info@vlietlanden.info