



Waalstraat 35, 3131 CS Vlaardingen

Vraagprijs € 435.000,00 kosten koper

Omschrijving

Waalstraat 35, 3131 CS Vlaardingen

Midden in het bruisende hart van Vlaardingen staat dit karaktervolle pand dat je direct weet te verrassen. Hier woon je letterlijk in het centrum, waar je de deur uitstapt en alles wat je nodig hebt binnen een paar minuten lopen bereikbaar is: van gezellige terrassen en restaurants tot winkels, supermarkten en de metro die je snel richting Rotterdam brengt.

Mogelijkheid tot vervangen van de openslaande deuren aan de voorzijde door andere pui!

Zodra je binnenstapt, merk je hoe dit huis een fijne balans biedt tussen karakter en comfort. De gezellige woonkamer met vloerverwarming vormt het hart van de woning, terwijl de moderne open keuken compleet is uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur. Achter de woning vind je een praktische overkapping en een royale berging die ideaal is als hobbyruimte of werkplaats en zelfs aansluitingen heeft voor de wasmachine en droger. Op de verdieping is er een ruime slaapkamer en een moderne badkamer voorzien van ligbad, douche, wastafelmeubel en tweede toilet. Vanuit hier stap je bovendien zo het riante dakterras op, een heerlijke plek waar je midden in de stad toch volop privacy en buitenruimte ervaart. Boven tref je nog twee sfeervolle slaapkamers, compleet met balken in het zicht en een dakkapel die voor extra licht zorgt. Met de bijzondere kroon op het dak is dit huis niet zomaar een woning, maar een echt kroonjuweeltje in het centrum van Vlaardingen.

INDELING

BEGANE GROND

Direct vanaf de straat is de voordeur bereikbaar en is er toegang tot de entreehal van de woning, waar zich ook de meterkast bevindt. Deze hal is afsluitbaar en voorzien van een tegelvloer en met glasvlies behang afgewerkte wanden. Na de hal is er via een trede een binnenkomst in de woonkamer. Deze heeft aan de voorzijde een gezellige zithoek, waar de originele openslaande deuren richting de straat nog aanwezig zijn. De vloer, met vloerverwarming, is voorzien van lichte tegels en de wanden zijn afgewerkt met glasvlies behang. Temidden van de woonkamer is er een spiltrap naar de 1e verdieping en in het verlengde is de open keuken geplaatst, waar ruimte is voor een eethoek. De keuken beschikt over een recht keukenblok dat is voorzien van een koel-/vriescombinatie, een oven, een magnetron, een vaatwasser, een gaskookplaat en een afzuigkap. Er zijn bovenkasten aanwezig en de achterwand is netjes betegeld. Vanuit de keuken is er een klein trapje naar de hoger gelegen hal. Deze beschikt tevens over een tegelvloer en vanuit hier is er toegang tot de buitenoverkapping en het gedeeltelijk betegelde toilet, dat is uitgerust met een zwevend toilet en een fonteintje.

De overkapping heeft een open toegang vanaf het achterpad en biedt ruimte voor opslag en geeft toegang tot de grote berging. Deze biedt voldoende opbergmogelijkheden en is prima te gebruiken als werkplaats of hobbyruimte. De berging is voorzien van elektra, verlichting en beschikt over een aansluiting voor de wasmachine en de droger.

1E VERDIEPING

Na de trap is er toegang tot de ruime overloop die is voorzien van een laminaatvloer. De wanden zijn afgewerkt met glasvlies behang en er is een raam voor daglichttoetreding. Op deze overloop bevindt zich de opstelling van de Cv-ketel en er is een spiltrap naar de 2e verdieping. Daarnaast geeft deze overloop toegang tot de eerste slaapkamer, de badkamer en het riante dakterras.

De eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een open haard welke is dicht gemaakt. Deze kan wel weer open gemaakt worden.

De moderne badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad met douche, een wastafelmeubel, een zwevend toilet en een designradiator. Het plafond is glad afgewerkt en voorzien van inbouw spots.

Het dakterras is echt het pluspunt van deze woning. Het is een heerlijke fijne buitenruimte midden in de stad waarbij de ondergrond is voorzien van tegels en daardoor nagenoeg onderhoudsvrij is.

2E VERDIEPING

Deze overloop is voorzien van een laminaatvloer en heeft een gedeelde dakkapel met de aangrenzende slaapkamer. Daarnaast geeft de overloop, via een trede, ook toegang tot de derde slaapkamer.

De tweede slaapkamer is voorzien van dezelfde laminaatvloer als de overloop en beschikt over de hoogte tot in de nok, waarbij de balken nog in het zicht zijn. De derde slaapkamer is eveneens voorzien van dezelfde laminaatvloer en ook hier zijn de balken nog in het zicht en is er een kleine dakkapel aanwezig met zicht naar de voorzijde.

BIJZONDERHEDEN

- Alle water- en gasleidingen zijn vernieuwd.
- Elektra geheel vernieuwd.
- Rioolbuizen vervangen door PVC
- Alle hardhouten kozijnen en voordeur zijn vernieuwd.
- De woning is geheel voorzien van hardhouten kozijnen, met dubbel glas. Behalve openslaande deuren aan de voorzijde en de voordeur. Dit is enkel glas. Deze openslaande deuren kunnen vervangen worden.
- De woonkamer is voorzien van vloerverwarming
- Grote berging aanwezig
- Riant dakterras
- Moderne badkamer
- Dak volledig vernieuwd met pannen, latten en folie aangebracht
- Cv ketel (bouwjaar 2020)
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1900
- Energielabel E

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	: € 435.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 370 m ³
Perceel oppervlakte	: 105 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 113 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1900
Ligging	: In centrum
Tuin	: Zonneterras
Hoofdtuin	: Zonneterras 59 m2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel

Locatie

Waalstraat 35
3131 CS VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

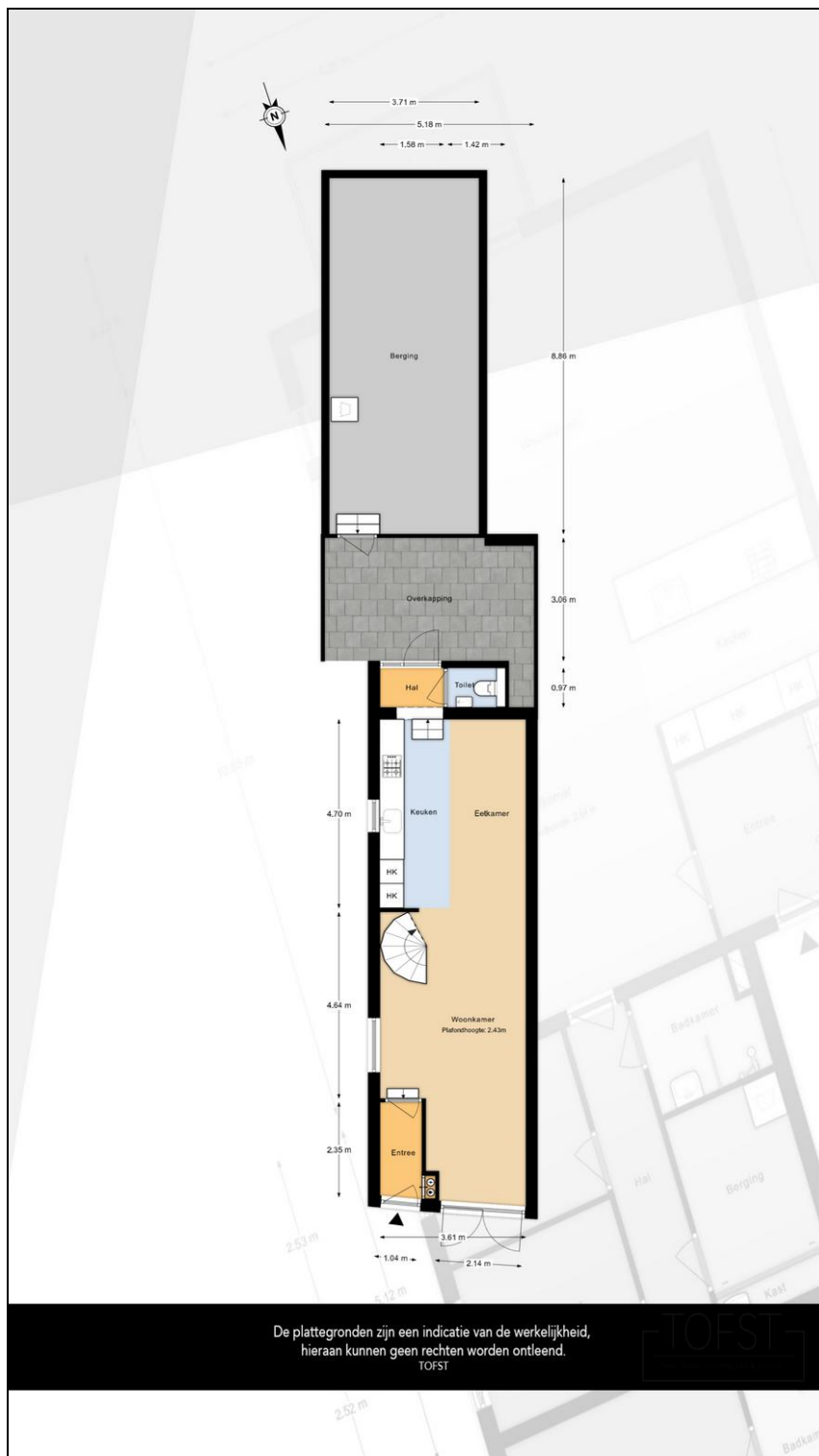


**Vergroot je kans
op succes!**

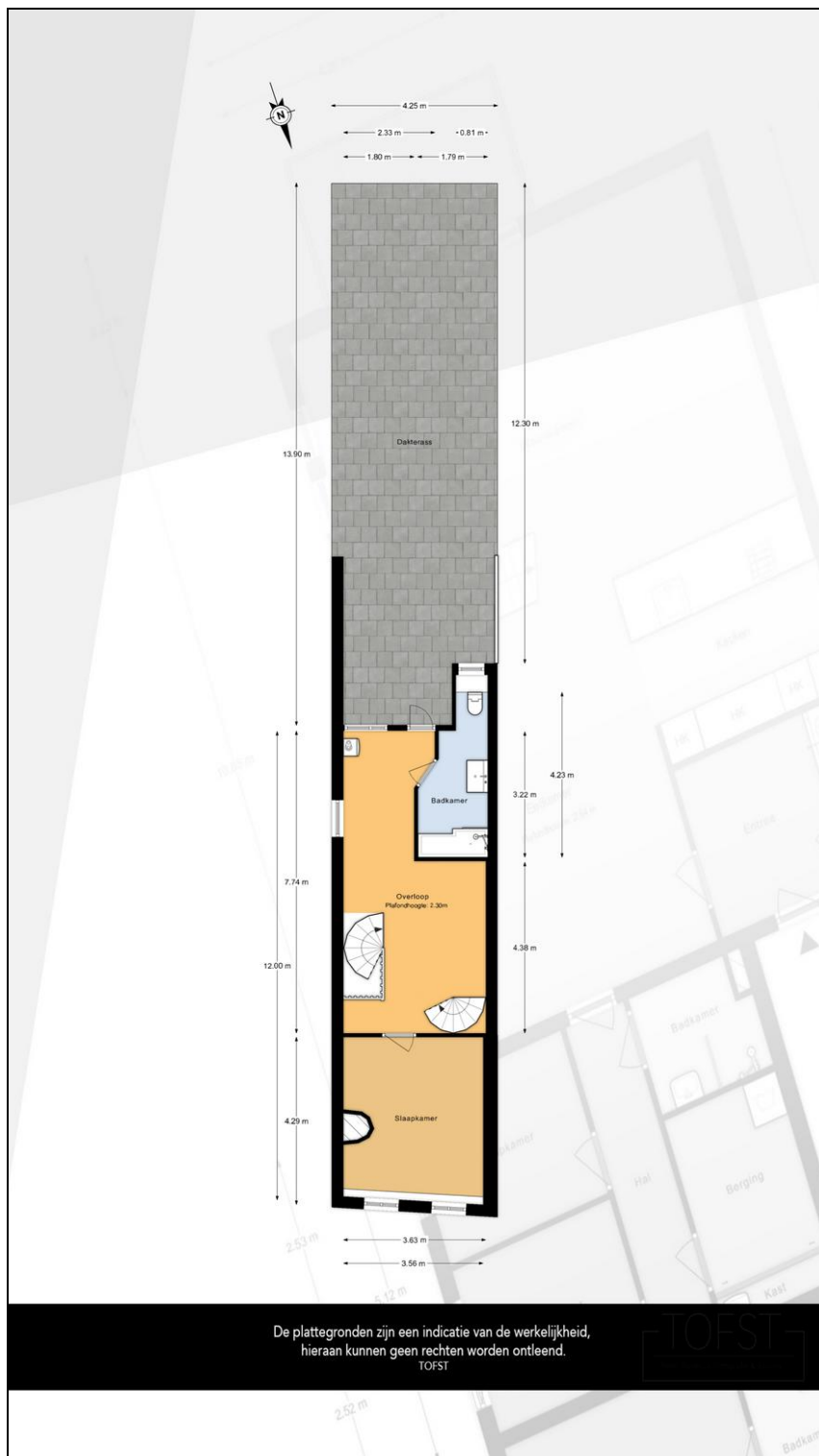
Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

