



Roemer Visscherstraat 154, 3132 EW Vlaardingen

Vraagprijs € 275.000,00 kosten koper

Omschrijving

Roemer Visscherstraat 154, 3132 EW Vlaardingen

Wat een fijne plek om thuis te komen! Deze maisonnette ligt heerlijk centraal in een levendige, groene woonwijk waar je echt alles binnen handbereik hebt. Winkels voor de dagelijkse boodschappen, het openbaar vervoer, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich letterlijk om de hoek, terwijl je ook zo richting uitvalswegen of het centrum bent. Tegelijkertijd woon je hier rustig, met uitzicht over de wijk en voldoende ruimte om je heen. De ligging op een hogere woonlaag zorgt bovendien voor extra privacy en veel licht. De woning zelf voelt direct prettig aan. Licht, praktisch ingedeeld en verrassend ruim. De woonkamer is een fijne leefruimte met een groot raam en een balkon waar je heerlijk even buiten zit en uitkijkt over de omgeving. De open keuken sluit hier mooi op aan en is van alle gemakken voorzien, ideaal voor wie graag kookt én gezelligheid zoekt. Boven vind je drie slaapkamers, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor een gezin, thuiswerken of hobby's en de badkamer is netjes en compleet. Met airconditioning op de overloop, recent schilderwerk, een jonge cv-ketel en een eigen berging in de onderbouw is dit een woning waar je zonder grote zorgen kunt intrekken. Een fijne combinatie van comfortabel wonen, een praktische indeling en een omgeving die het dagelijks leven nét even makkelijker en leuker maakt.

INDELING

De centrale entree is afgesloten en voorzien van een bellentableau en de brievenbussen. Vanuit de centrale hal is er via een trap toegang tot de verdiepingen en de externe berging.

1E VERDIEPING

Vanaf de galerij is de voordeur bereikbaar, waarna er een binnenkomst is in het afsluitbare portaal, waar ruimte is voor de garderobe. De wanden zijn hier halfhoog betegeld en de vloer is voorzien van vloerbedekking. Na het portaal is de hal bereikbaar, die is voorzien van gesausde wanden en een laminaatvloer. Deze geeft toegang tot de trap naar de verdieping, de woonkamer en het volledig betegelde toilet, dat is voorzien van een zwevend toilet en een raampje.

De lichte woonkamer, met gestuukte wanden en een laminaatvloer, beschikt over een vaste kast en geeft een open toegang tot de keuken. Het grote raam zorgt voor veel lichtinval en vanuit de woonkamer is het balkon bereikbaar, dat uitzicht biedt over de wijk.

De keuken is opgesteld in een hoek, beschikt over bovenkasten en het werkblad loopt door naar de achterwand. Daarnaast is er diverse apparatuur aanwezig, zoals een oven, een gaskookplaat en een vaatwasser. Ook hier ligt een laminaatvloer en in het plafond zijn inbouw spots verwerkt.

2E VERDIEPING

Na de trapopgang is er een bovenkomst op de overloop, die is voorzien van airconditioning, een laminaatvloer en gestuukte wanden. Vanaf hier is er toegang tot een vaste kast, drie slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde, waarbij de wanden zijn behangen en de vloer is voorzien van laminaat. De tweede en derde slaapkamer zijn beide voorzien van een laminaatvloer en in beide kamers zijn de wanden behangen. Daarnaast is 1 kamer voorzien van een vaste kast en beschikt de andere kamer over een wasmachine aansluiting.

De inbandige badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche, een wastafelmeubel. Het plafond is voorzien van inbouw spots.

BIJZONDERHEDEN

- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, behalve de keuken, voordeur en achter het toilet
- Cv-ketel (februari 2023)
- Extern schilderwerk recent uitgevoerd
- De trappen zijn opnieuw geschilderd (september 2025)
- Interne schilderwerk (februari 2022)
- Vaatwasser (december 2023)
- Externe berging
- Screens hoofdslaapkamer en keuken
- Actieve VvE (€174,-- per maand)
- Meerjaren onderhoudsplan VvE ter inzage
- Erfpacht tot 1 september 2060, canon € 70,79 per jaar
- Bouwjaar 1963
- 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.

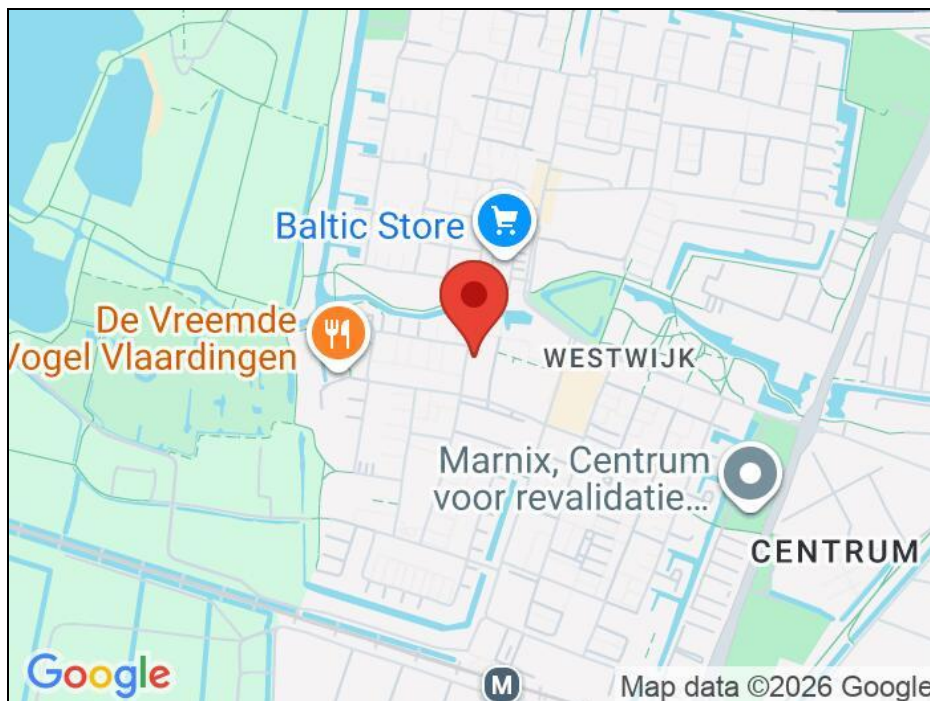
Vlietlanden NVM Makelaars streeft ernaar de informatie op haar website / brochures en andere uitingen zo actueel en nauwkeurig mogelijk weer te geven. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid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

Kenmerken

Vraagprijs	: € 275.000,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 261 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 80 m ²
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 1963
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Airconditioning
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom

Locatie

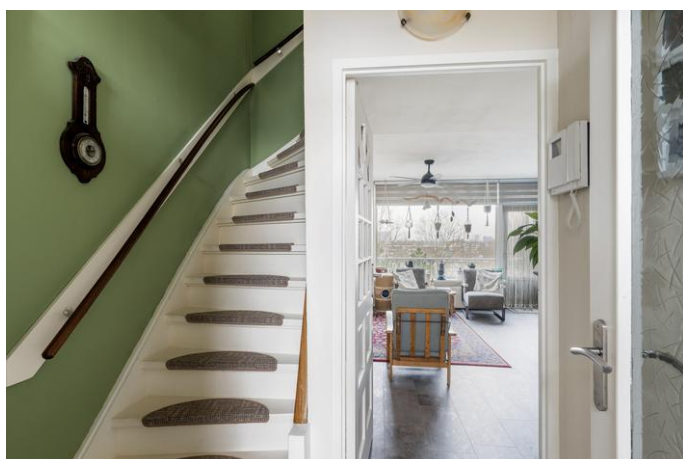
Roemer Visscherstraat 154
3132 EW VLAARDINGEN



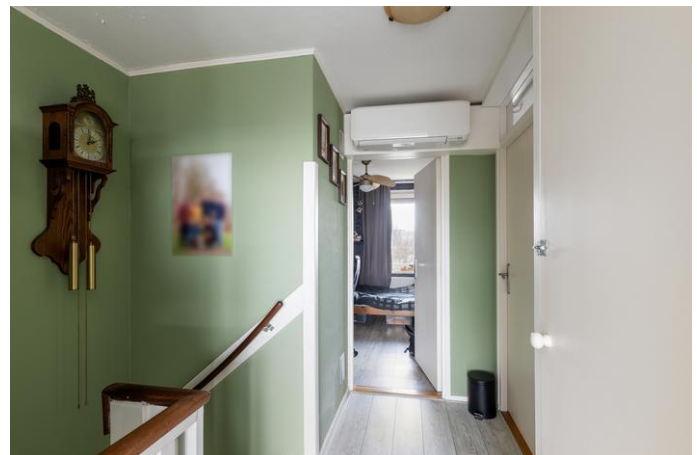
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

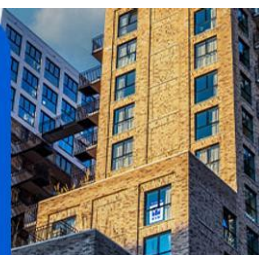


Foto's

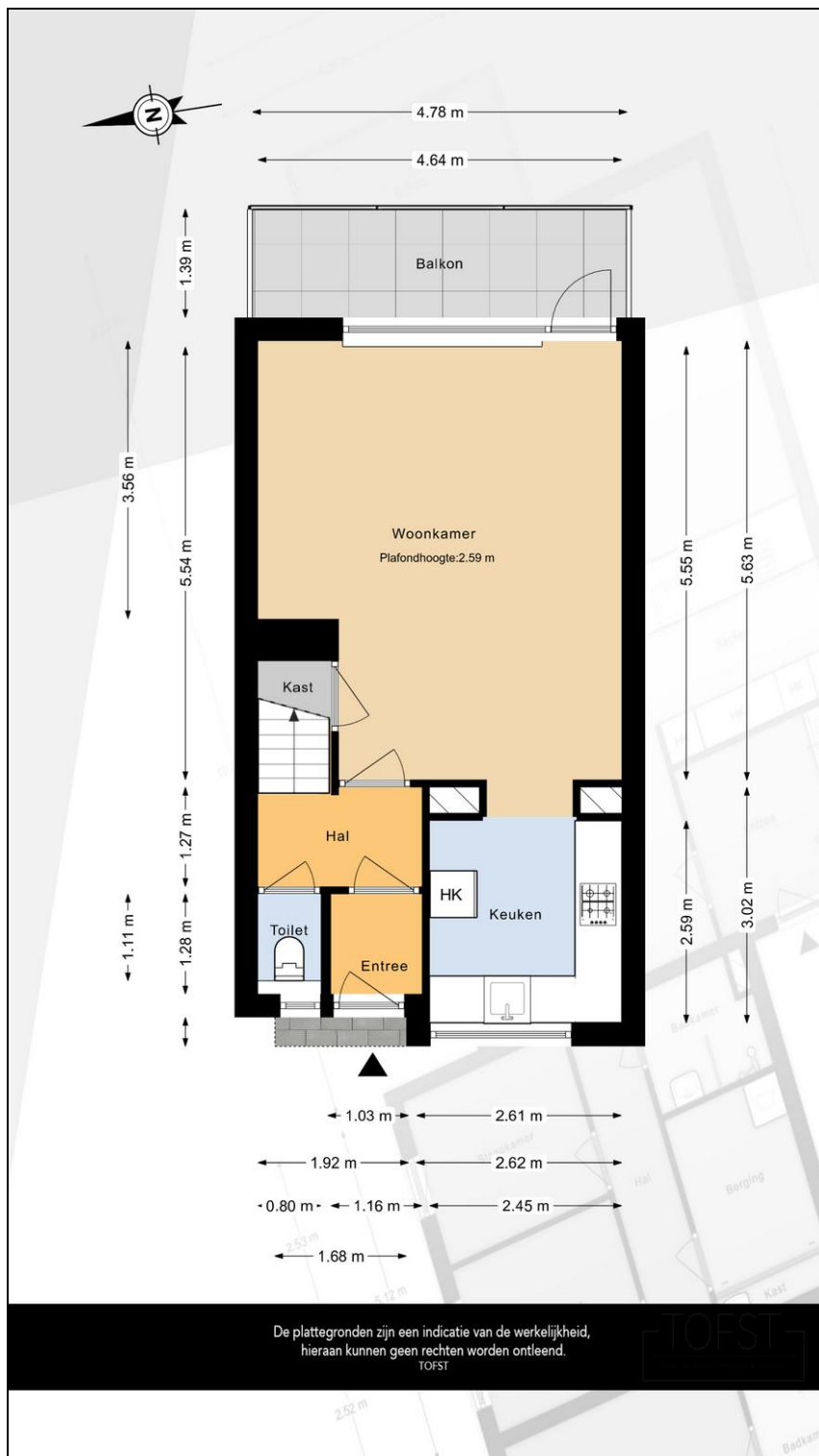


**Appartement
kopen zonder
zorgen?**

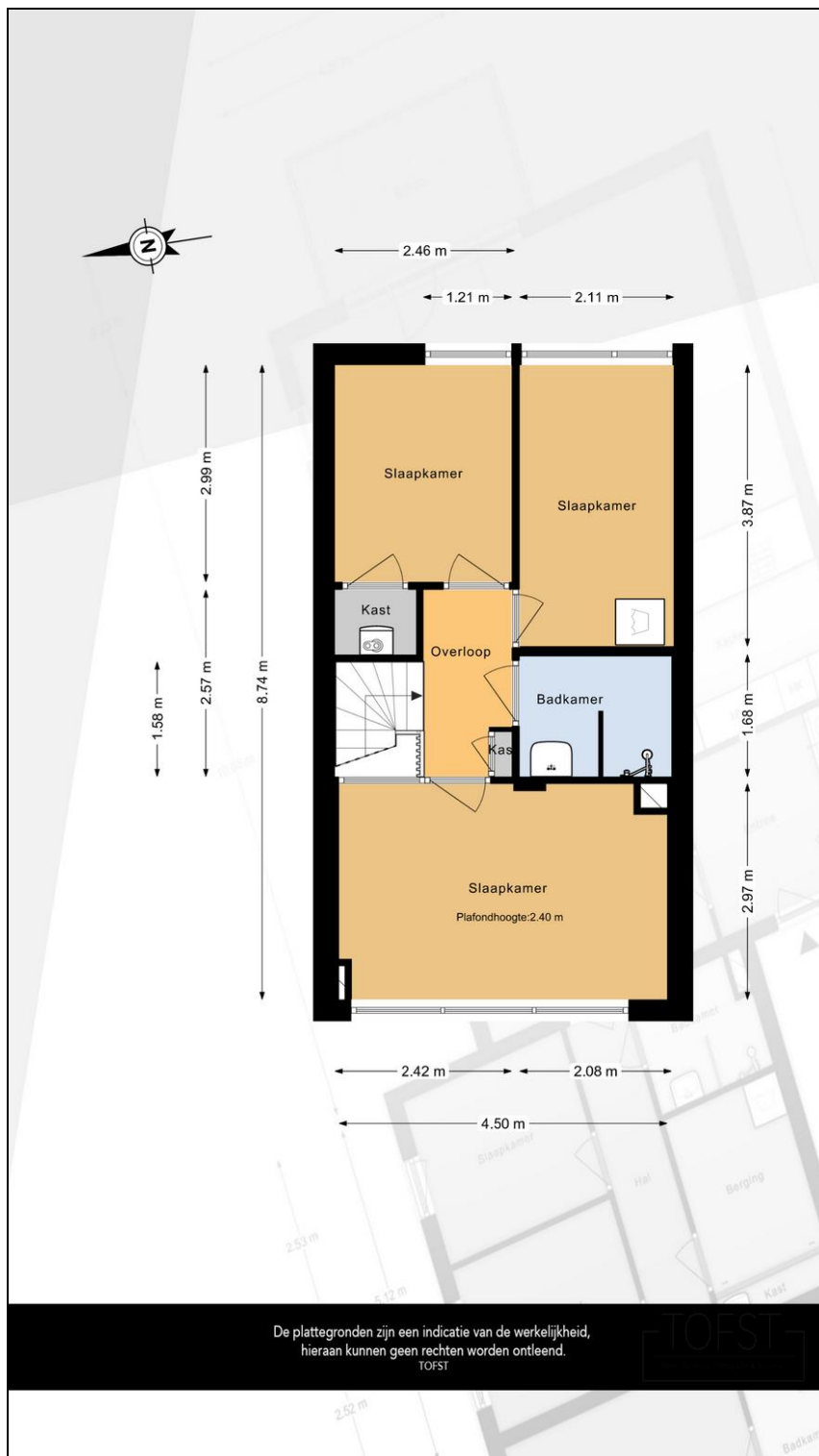
Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Plattegrond



Plattegrond



2.23 m

Berging

3.70 m

De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TOFSI



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