



Roemer Visscherstraat 402, 3132 EZ Vlaardingen

Vraagprijs € 325.000,00 kosten koper

Omschrijving

Roemer Visscherstraat 402, 3132 EZ Vlaardingen

Zin in een fijne plek waar je net even wat meer rust en ruimte ervaart, maar wél met alles dichtbij? Deze lichte maisonnette, verdeeld over de 1e en 2e verdieping van een kleinschalig complex, ligt heerlijk aan de rand van de Westwijk. Hier woon je letterlijk om de hoek van het groen, met de surfplas dichtbij voor een wandeling, een rondje hardlopen of gewoon even uitwaaien. Tegelijkertijd vind je in de wijk zelf alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, waardoor je het beste van twee werelden hebt. Groen en gemak.

Via de open trapopgang vanaf de straat kom je binnen in een nette entreehal met spachtelputz wanden en een laminaatvloer die drempelloos doorloopt naar de woonkamer. De woonkamer is rustig gelegen en kijkt uit over het groen, wat meteen zorgt voor een ontspannen sfeer. Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek én een eettafel en de open keuken sluit hier mooi op aan. Deze is praktisch in een hoekopstelling geplaatst, heeft voldoende kastruimte en is voorzien van diverse apparatuur. Vanuit de keuken stap je zó het grote terras op. Een heerlijk buitenverblijf met een volledig betegelde ondergrond en een houten schutting voor fijne privacy. Ook de eerste slaapkamer ligt aan deze zijde en kijkt uit op het terras, ideaal als slaapkamer, werkruimte of logeerkamer. Boven vind je nog twee slaapkamers, allebei met een dakkapel, waardoor ze extra licht en verrassend ruim aanvoelen. De hoofdslaapkamer biedt net als de woonkamer uitzicht over het groen, wat elke ochtend net wat relaxter maakt. Op de overloop is een vaste kast aanwezig met de opstelling van de cv-ketel en de wasmachineaansluiting, lekker praktisch en uit het zicht. De badkamer is volledig betegeld en compleet uitgerust met een groot ligbad, douchecabine, wastafelmeubel met spiegelkast en een design radiator. Dankzij de dakkapel en de inbouwspots voelt deze ruimte extra licht en comfortabel aan. Als kers op de taart is er een externe berging voor fietsen en extra spullen en met energielabel B zit je hier ook nog eens goed qua wooncomfort. Een fijne, complete woning, met een groot terras én een groene omgeving die je elke dag opnieuw laat genieten.

INDELING

1E VERDIEPING

Na de open trapopgang vanaf de straat is de voordeur bereikbaar. Deze zorgt voor een binnenkomst in de entreehal die is voorzien van spachtelputz wanden en een laminaatvloer, die drempelloos doorloopt naar de woonkamer met open keuken. In de hal bevindt zich de meterkast en vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, de eerste slaapkamer, de trap naar de tweede verdieping met daaronder een trapkast en het gedeeltelijk betegelde toilet.

De woonkamer is rustig gelegen en biedt uitzicht over het groen. Er is ruimte voor zowel een zit- als een eethoek en vanuit hier is er een directe toegang tot de open keuken, die is opgesteld in een hoek. Er zijn voldoende bovenkasten en de open kast biedt plaats voor een koel-/vriescombinatie. De achterwand is betegeld en er is diverse apparatuur aanwezig. Vanuit de keuken is er een deur naar het ruime terras, waarbij de ondergrond volledig is voorzien van tegels en de houten schutting zorgt voor een afscheiding naar de burens.

De eerste slaapkamer biedt zicht op het terras en is voorzien van een laminaatvloer en de wanden zijn behangen.

2E VERDIEPING

Na de trapopgang is de overloop bereikbaar. Deze is voorzien van een spachtelputz wanden en een laminaatvloer, die drempelloos doorloopt naar de hoofdslaapkamer. Op de overloop is een vaste kast aanwezig, met daarin de opstelling van de Cv-ketel en de wasmachine aansluiting. Vanaf de overloop is er toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer biedt net als de woonkamer zicht over het groen en beschikt over een dakkapel. De derde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt net als de hoofdslaapkamer over een dakkapel. Daarnaast zijn beide slaapkamers voorzien van een laminaatvloer en spachtelputz wanden.

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een groot ligbad, een douchecabine, een wastafelmeubel met daarboven een spiegelkast en een design radiator. Het plafond is voorzien van inbouw spots en de dakkapel zorgt voor extra ruimte en licht.

BIJZONDERHEDEN

- Deels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en deels voorzien van houten kozijnen met dubbel glas
- Ruim terras aan de voorzijde
- Externe berging
- Cv-ketel
- Actieve VvE
- Gelegen op erfpachtgrond
- Bouwjaar 1982
- Energielabel B
- 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	: € 325.000,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 264 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 90 m ²
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 1982
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Zonneterras
Hoofdtuin	: Zonneterras 23 m2
Garage	: Geen garage
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel
C.V.-ketel	: Remeha Avanta ACE 28C (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Locatie

Roemer Visscherstraat 402
3132 EZ VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



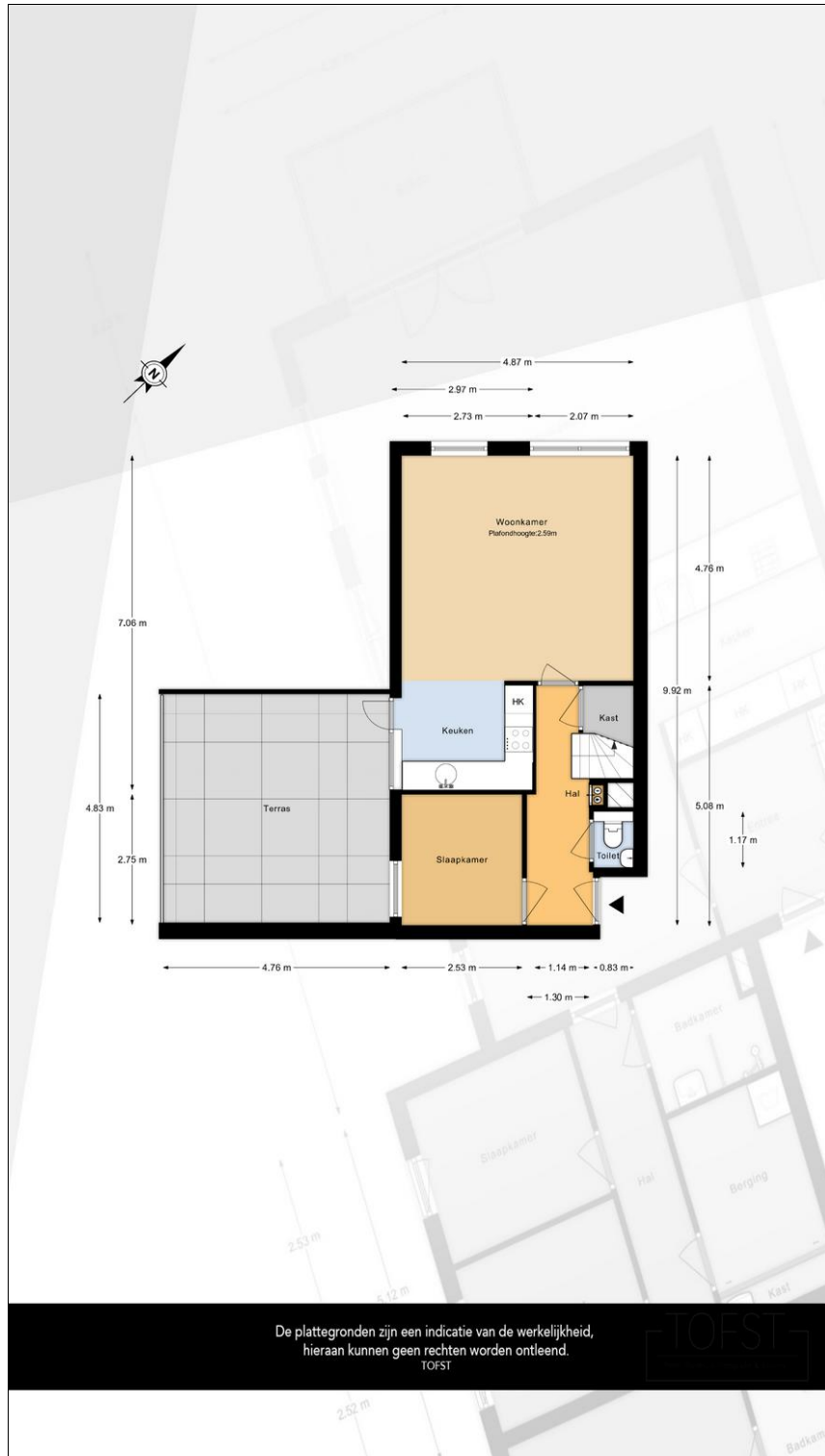
Foto's



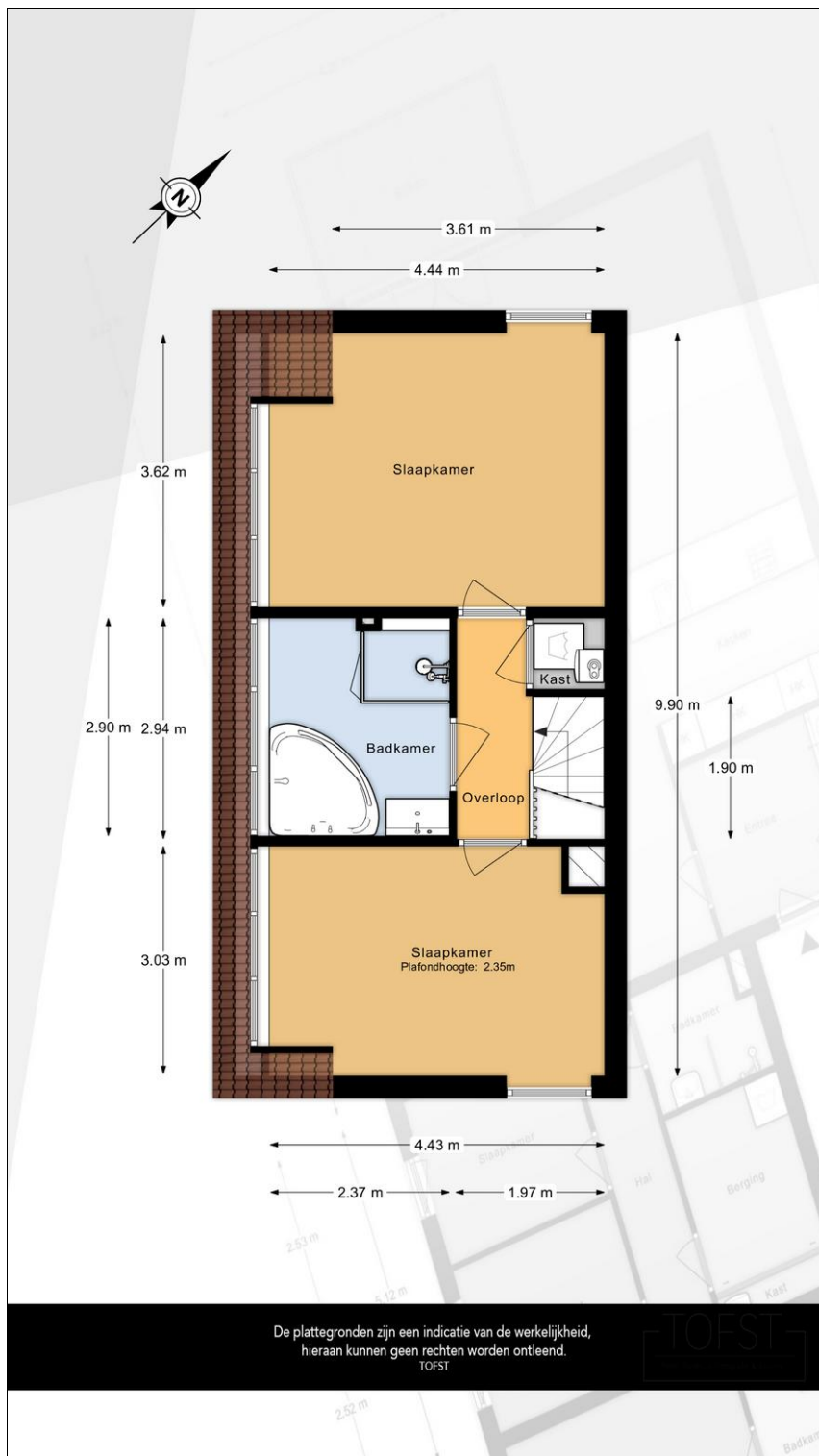
Foto's



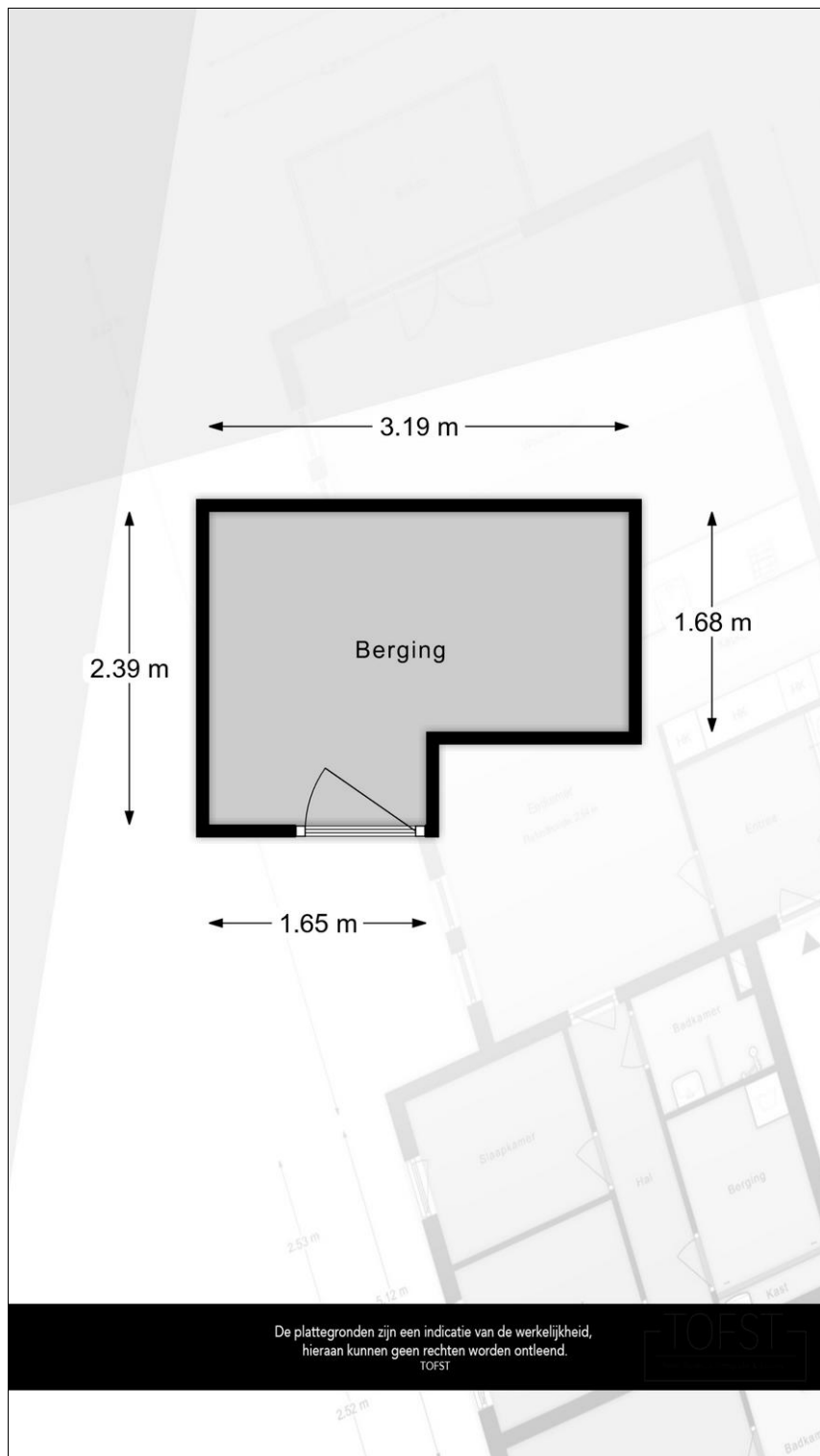
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





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



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

E-mail: info@vlietlanden.info