



Albertine Agneslaan 1, 3136 CA Vlaardingen

Vraagprijs € 460.000,00 kosten koper

Omschrijving

Albertine Agneslaan 1, 3136 CA Vlaardingen

Wonen op een fijne hoek met volop ruimte, groen en alle voorzieningen binnen handbereik. Dat is precies wat deze woning zo aantrekkelijk maakt. Gelegen direct achter winkelcentrum De Loper geniet je hier van het gemak van winkels, supermarkten en dagelijkse voorzieningen op loopafstand, terwijl je toch rustig en prettig woont in een kindvriendelijke omgeving met scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen in de buurt. De woning zelf verwelkomt je met een ruime, vernieuwde voortuin en een praktische overkapping bij de entree. Binnen valt direct de lichte doorzonwoonkamer op, waar de zithoek en eethoek mooi in elkaar overlopen. Aansluitend vind je de halfopen keuken in L-opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur en prettig contact met de tuin. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken stap je zo de zonnige, diepe achtertuin in, die onderhoudsvriendelijk is aangelegd met kunstgras, meerdere terrassen en een stenen berging met elektra. Dankzij de zijuitgang is de tuin bovendien extra praktisch in gebruik. Met maar liefst vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen, is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of hobby's. De badkamer is modern uitgevoerd en recent vernieuwd, net als diverse andere onderdelen van de woning. Door de jaren heen is er veel geïnvesteerd, waaronder zonnepanelen, nieuwe kozijnen, schilderwerk en diverse verbeteringen aan zowel binnen- als buitenzijde, wat zorgt voor een comfortabele en goed onderhouden basis met energielabel B. Een heerlijk ruime hoekwoning op eigen grond, waar comfort, ligging en praktische leefruimte perfect samenkomen.

INDELING

Vanaf de straat is er de voortuin bereikbaar, die is omheind met een laag houten hekwerk. De ondergrond is volledig voorzien van tegels en de stenen borders zijn voorzien van beplanting. De voordeur is handig overkapt, waarna de woning toegankelijk is.

BEGANE GROND

Binnenkomst in de entreehal, die is voorzien van de meterkast en een trapkast met louverdeuren. De wanden zijn grotendeels voorzien van spachtelputz en op de vloer ligt PVC dat drempelloos is doorgetrokken naar de woonkamer. Achter de voordeur ligt een schoonloopmat en vanuit de hal is er toegang tot de trap naar de 1e verdieping en het gedeeltelijk betegelde toilet.

De doorzonwoonkamer heeft een zithoek aan de voorzijde en ruimte voor een eethoek aan achterzijde. Hier is ook een deur naar de achtertuin en is de halfopen keuken bereikbaar. De wanden zijn geschilderd en het plafond is voorzien van balken.

De keuken is opgesteld in en L-vorm met bovenkasten, die zijn voorzien van verlichting. Het aanrechtblad loopt door naar de achterwand en er is diverse apparatuur aanwezig, zoals een koelkast, een vaatwasser, een combi oven/magnetron, een gaskookplaat en een afzuigkap. Het plafond is voorzien van inbouw spots en er is een deur naar de achtertuin.

De diepe achtertuin is nagenoeg onderhoudsvrij met een groot stuk kunstgras en twee betegelde terrassen. De stenen borders langs de houten schuttingen en de groene haag zijn voorzien van beplanting en achterin de tuin staat een stenen berging die is voorzien van elektra en verlichting. Er is een handige zijuitgang en aan de gevel van de woning hangt een waterkraantje.

1E VERDIEPING

Bovenkomst op de overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de 2e verdieping. De wanden zijn voorzien van spachtelputz en op de vloer ligt laminaat.

De drie slaapkamers zijn verdeeld gelegen over de voor- en achterzijde. In alle kamers zijn de wanden voorzien van spachtelputz en ligt er een laminaatvloer.

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een inloofdouche, een toilet, een dubbel wastafelmeubel met daarboven een spiegelkast en twee ingebouwde bluetooth speakers. Tevens hangt er een handdoeken radiator, is er een te openen raam en is het plafond voorzien van inbouw spots.

2E VERDIEPING

Na de trapopgang is de overloop bereikbaar, die is voorzien van de wasmachine aansluiting en de opstelling van de Cv-ketel. Er is een open toegang tot de vierde slaapkamer, de wanden zijn geschilderd en er ligt een laminaatvloer.

De vierde slaapkamer loopt geheel van de voorzijde naar de achterzijde en beschikt aan beide kanten over een dakkapel. Er is een grote vaste kast aanwezig met schuifdeuren en het plafond is voorzien van inbouw spots.

Er is een afwijking van de branche brede meetinstructie. Dit is als volgt: De zolderruimte heeft een stahoogte van 1,97 meter en wordt conform de BBMI-norm niet meegerekend als woonoppervlakte.

Aangezien de ruimte als kantoorruimte of als slaapkamer kan worden gebruikt wordt deze ruimte nu wel mee gemeten.

BIJZONDERHEDEN

- Grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, verder voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- Elektrische rolluiken aanwezig op de tweede verdieping (individueel via twee schakelaars te bedienen)
- Grotendeels voorzien van insectenhorren
- 10 zonnepanelen aanwezig
- Sloten vervangen (2022)
- Voegwerk schoorsteen vervangen, overige voegen gerepareerd en stalen lateien laten plaatsen (2023)
- Volledige buitenzijde laten schilderen (2023)
- Nieuwe badkamer en plafond toilet vervangen (2023)
- Voortuin volledig vernieuwd (2024)
- Achtertuin kunstgras en terras achterin vervangen (2024)
- Dak schuur vervangen (2024)
- Deur en ramen schuur vervangen naar kunststof (2024)
- Riolering onder de vloer gerepareerd (2024)
- Raam slaapkamer vervangen (2025)
- Kozijn raam woonkamer buiten voor laten repareren (2026)
- Alarminstallatie aanwezig
- Cv-ketel (juni 2022)
- Actieve VvE (€20,- per jaar) voor de drainage onder voor- en achtertuin
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1969
- 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	: € 460.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 367 m ³
Perceel oppervlakte	: 158 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 98 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1969
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 105 m ²
Hoofdtuin	: Achtertuin 78 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom

Locatie

Albertine Agneslaan 1
3136 CA VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



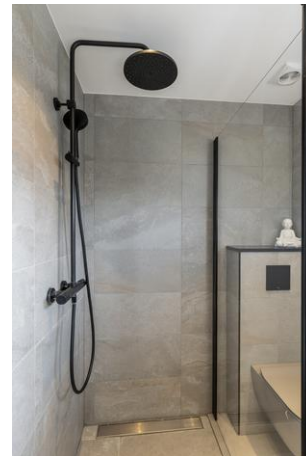
Foto's



Foto's



Foto's



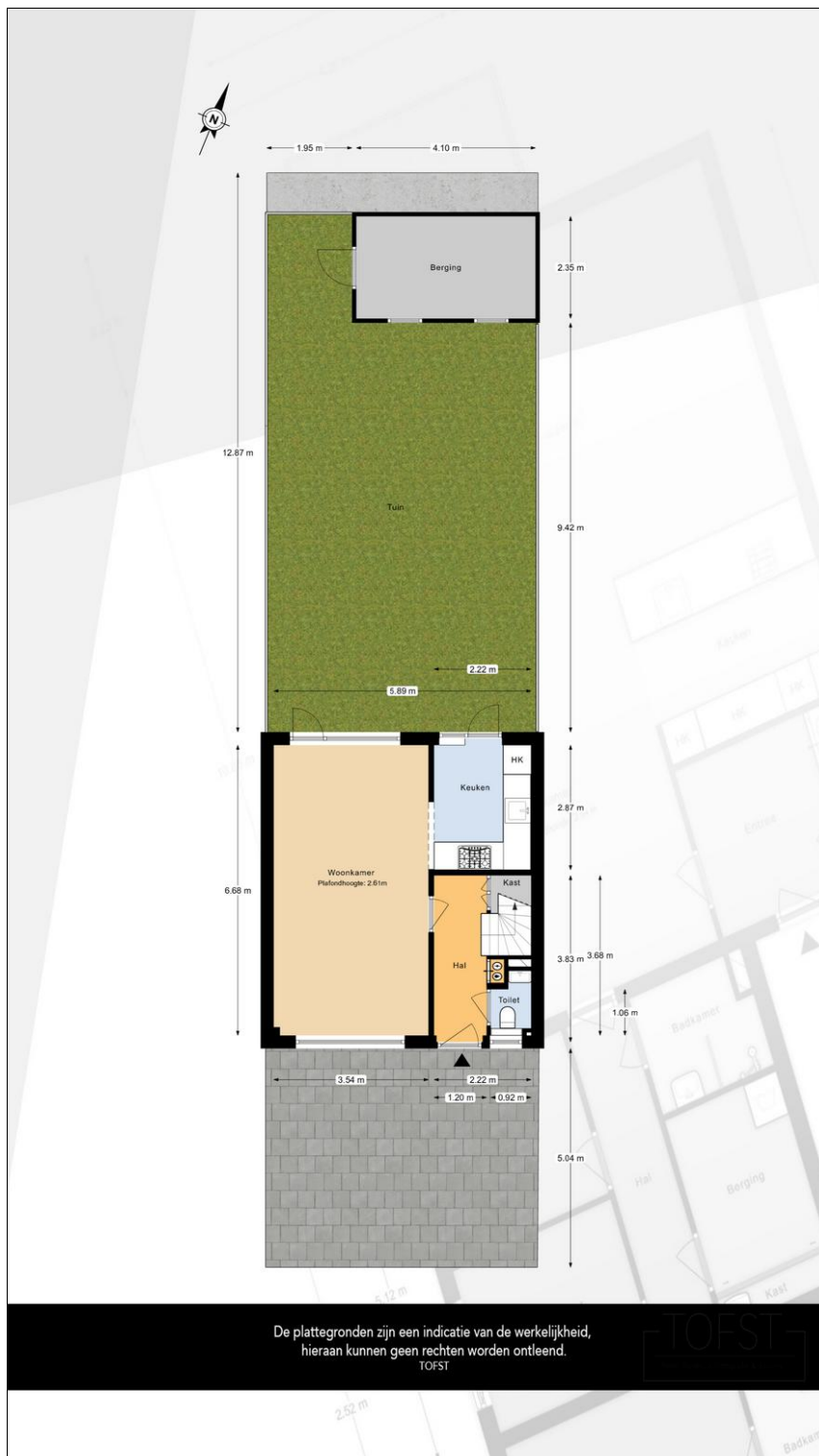
Foto's



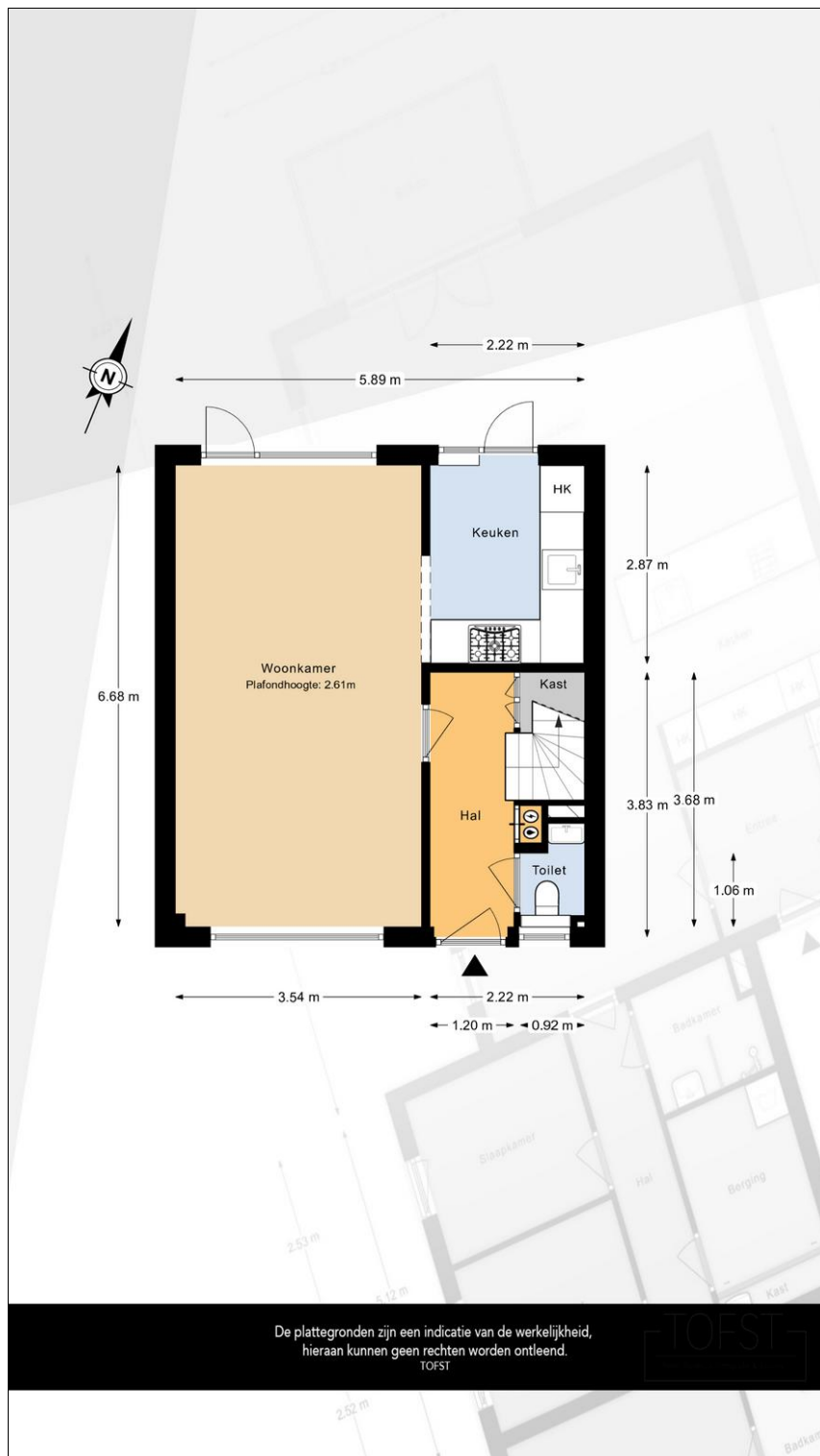
Foto's



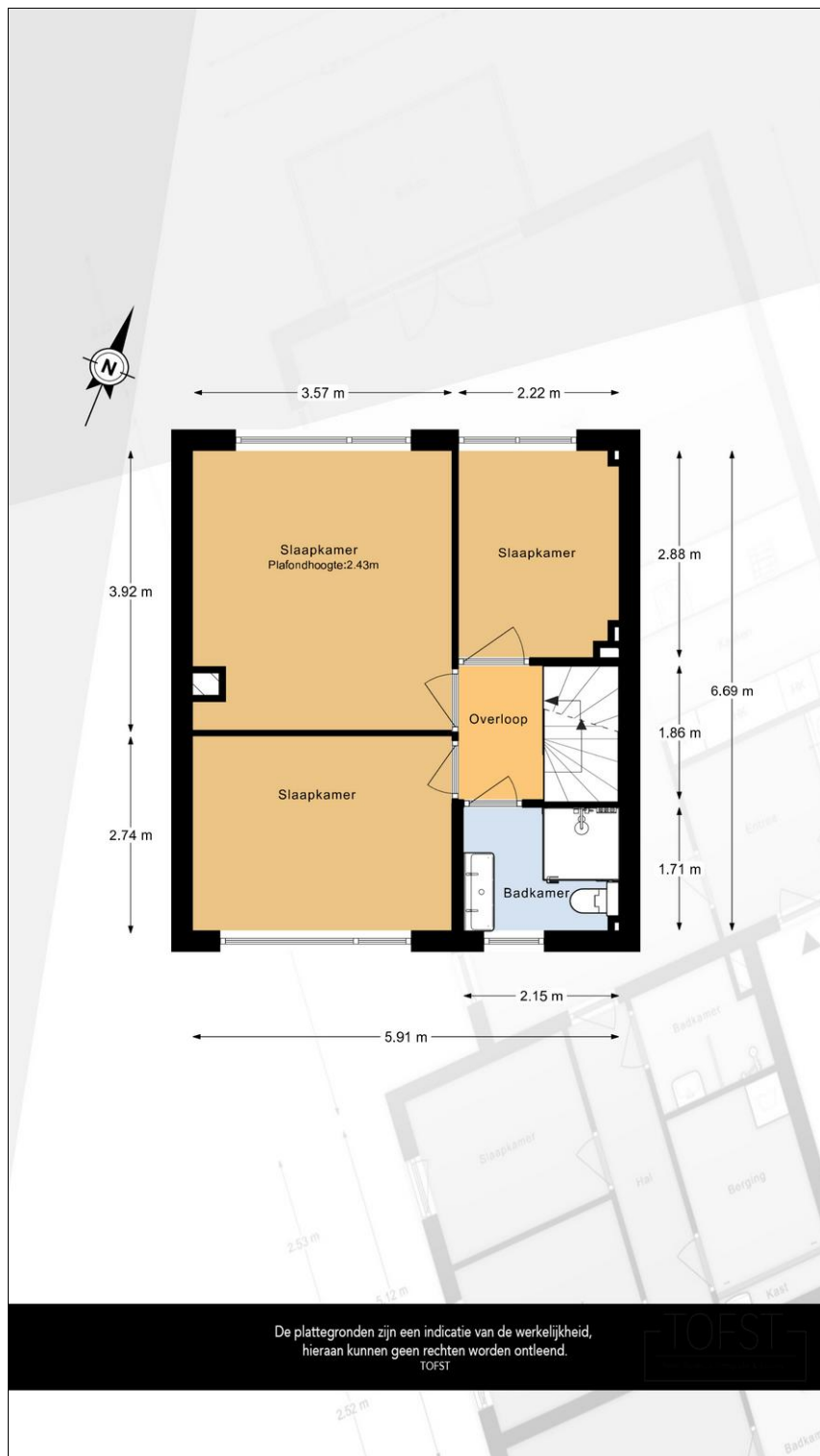
Plattegrond



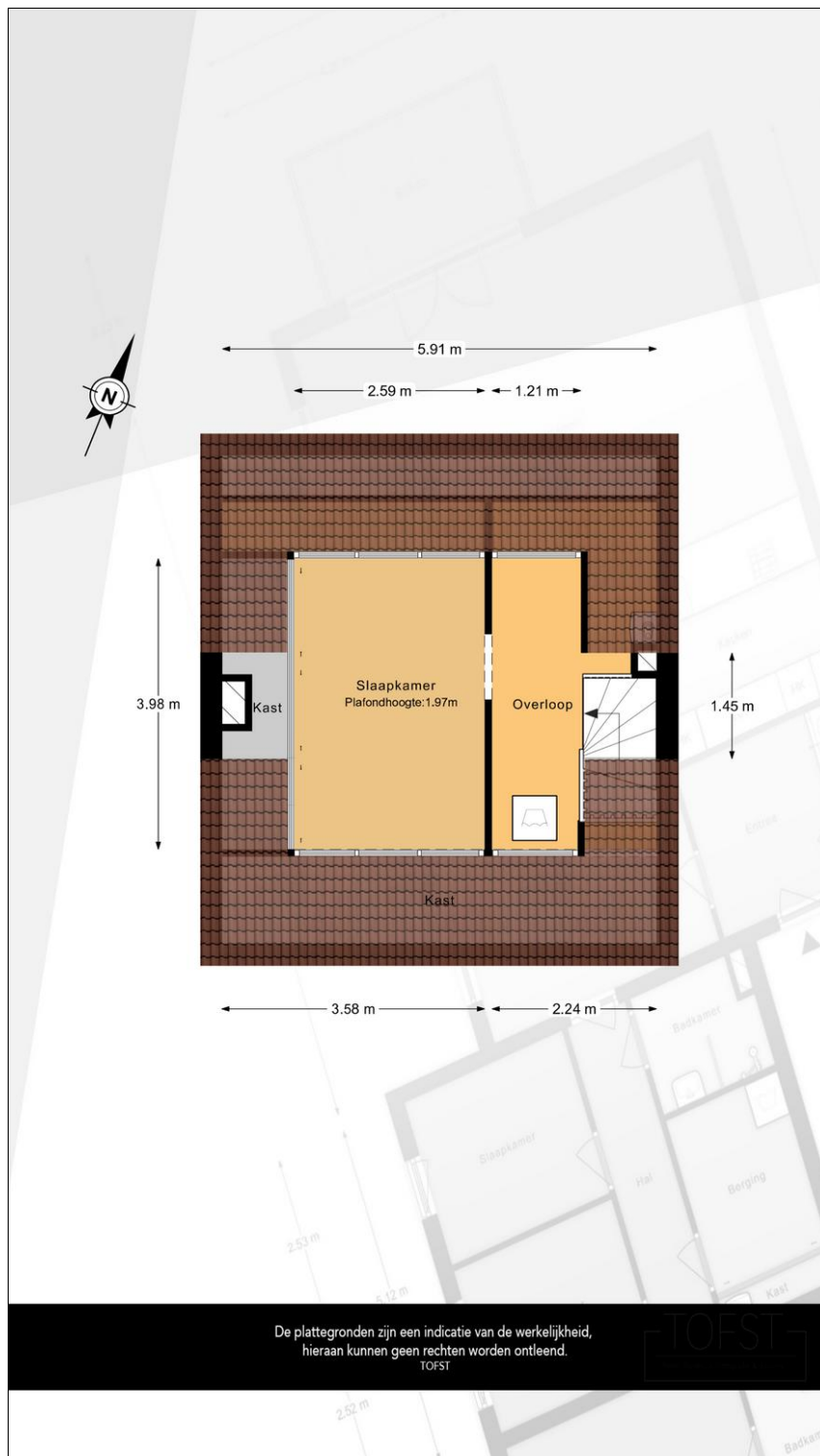
Plattegrond



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