



## **Kemperhof 54, 3135 RS Vlaardingen**

**Vraagprijs € 625.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

### Kemperhof 54, 3135 RS Vlaardingen

Wonen in alle rust én met alles binnen handbereik? Dat is precies wat deze fijne tussenwoning te bieden heeft. Gelegen in een autovrij en kindvriendelijk hofje met een speeltuin voor de deur, geniet je hier van een veilige en gezellige woonomgeving. Tegelijkertijd loop je zo naar het levendige Van Hogendorpkwartier met diverse winkels, scholen en voorzieningen, waardoor comfort en gemak perfect samenkomen. Bij binnenkomst valt direct de nette afwerking op, met gesausde wanden en een mooie houten vloer die drempelloos doorloopt naar de lichte woonkamer met airconditioning. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime zithoek met een deur naar de onderhoudsvriendelijke achtertuin met een berging, elektra en een achterom naar de eigen parkeerplaats in het hofje. De open keuken is compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur en een praktische opstelling. Op de eerste verdieping zijn drie fijne slaapkamers te vinden, waarvan één voorzien is van airconditioning. Er is een volledig betegelde badkamer met ligbad, douchecabine, toilet en een wastafelmeubel met verlichte spiegel. De grote zolderverdieping biedt extra ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek of extra kamer en beschikt over dakramen, knieschotten, de aansluitingen voor wasapparatuur en een vaste kast met daarin de Cv-ketel en de omvormer van de drie aanwezige zonnepanelen. Kortom, een plek waar rust, ruimte en een fijne leefomgeving moeiteloos samenkomen. Echt Vlaardings geluk.

#### INDELING

Vanuit het gezellige hofje is de voordeur bereikbaar, met daarvoor een gezellig voortuintje.

#### BEGANE GROND

Na de voordeur is er een binnenkomst in de entreehal, die is voorzien van gesausde wanden, een schoonloopmat en een houten vloer, die drempelloos is doorgetrokken naar de woonkamer. In de hal bevindt zich de meterkast en verder is er vanuit de hal toegang tot de trap naar de 1e verdieping en het gedeeltelijk betegelde toilet.

De woonkamer heeft een ruime zithoek aan de achterzijde met een deur naar de achtertuin. In het verlengde is er een vaste kast en ruimte voor een eethoek, waarna de open keuken toegankelijk is. Ook hier zijn de wanden gesausd en er hangt een airco.

De gezellige achtertuin is grotendeels voorzien van tegels met een klein stukje kunstgras. De houten schuttingen rondom zorgen voor een afscheiding en er staat een houten berging met verlichting en elektra. De achteruitgang geeft toegang tot de eigen parkeerplaats in het hofje en aan de gevel van de woning hangt een waterkraantje en een elektrisch zonnescherm.

De keuken beschikt over een recht keukenblok met daartegenover een hoge kasten wand met drie kasten. De achterwand is betegeld en er is diverse apparatuur aanwezig, zoals een koel-/vriescombinatie, een vaatwasser, een magnetron, een combi oven, een inductiekookplaat en een afzuigkap.

#### 1E VERDIEPING

Na de trapopgang is de overloop bereikbaar. Deze geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de open trap naar de 2e verdieping. Ook hier zijn alle wanden gesausd en ligt er een laminaatvloer, die drempelloos is doorgetrokken naar de drie slaapkamers.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en de andere twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde, waarbij 1 kamer is voorzien van airco.

De inpanidige badkamer is volledig betegeld en compleet uitgerust met een ligbad, een glazen douchecabine, een toilet en een wastafelmeubel met daarboven een spiegel met verlichting.

## 2E VERDIEPING

Op deze verdieping komt de trapopgang uit op de grote open zolder, die is voorzien van gesausde wanden en een laminaatvloer. Er zijn twee dakramen in de schuine kap, er is een wasmachine aansluiting en in de vaste kast bevindt zich de opstelling van de Cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Tevens zijn er onder de schuine kap nog knieschotten aanwezig.

### BIJZONDERHEDEN

- Volledig voorzien van houten kozijnen met HR++ glas
- De meterkast beschikt over extra groepen
- Er zijn 3 zonnepanelen aanwezig
- Woonkamer en slaapkamer voorzien van airco
- Alle wanden zijn gestuuct
- Eigen parkeerplaats
- Cv-ketel 2013
- VvE voor het mandelig terrein, bijdrage € 21 per maand
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 2013
- Energielabel A
- Oplevering in overleg, einde van de zomer.

### 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

<b>Vraagprijs</b>	: € 625.000,00 kosten koper
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 504 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 115 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 138 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 2013
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 36 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Energie label</b>	: A
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas, HR++ glas
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, CCTV, Zonnepanelen
<b>C.V.-ketel</b>	: HR (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

## Locatie

Kemperhof 54  
3135 RS VLAARDINGEN



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's

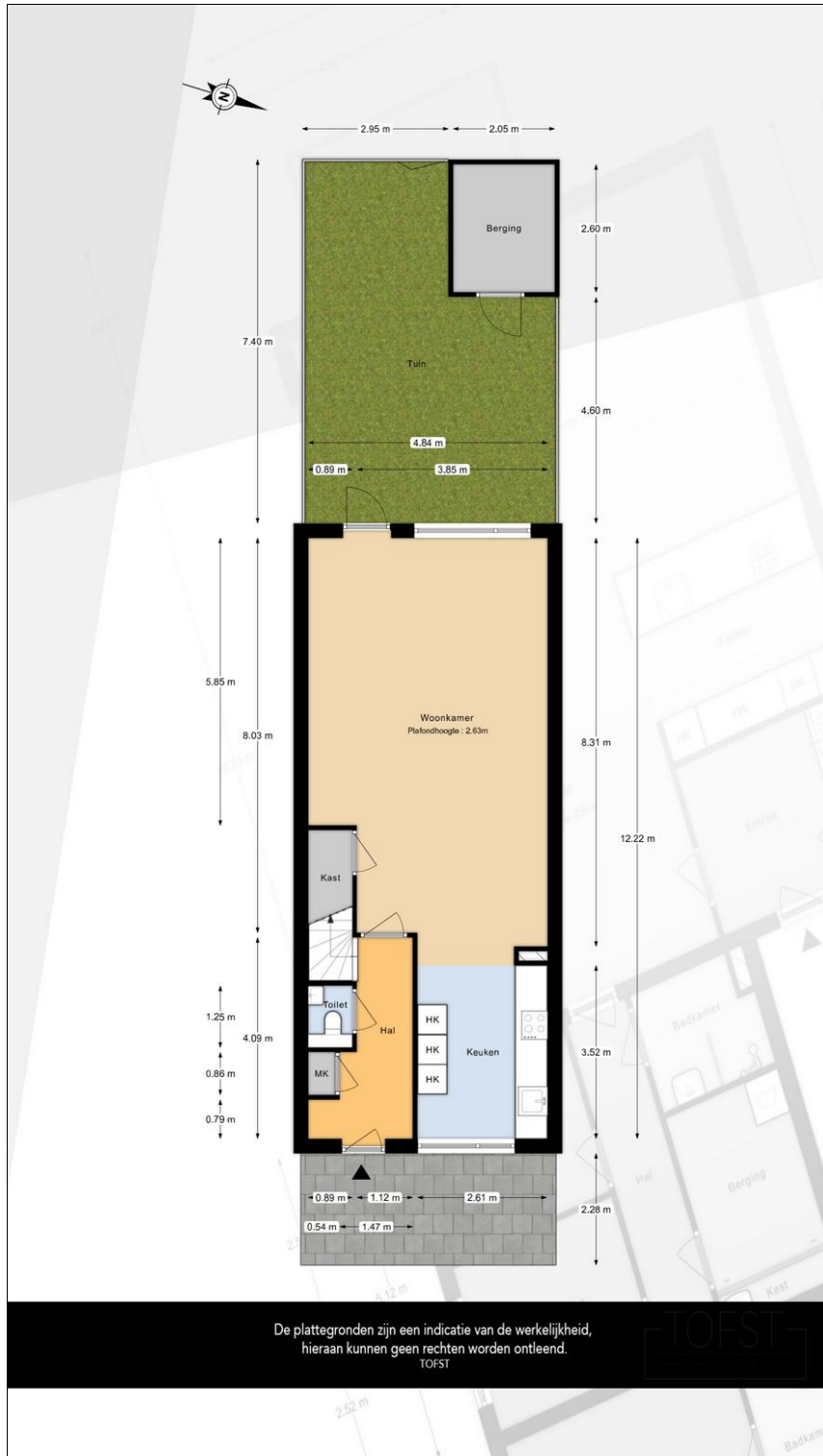


**Vergroot je kans  
op succes!**

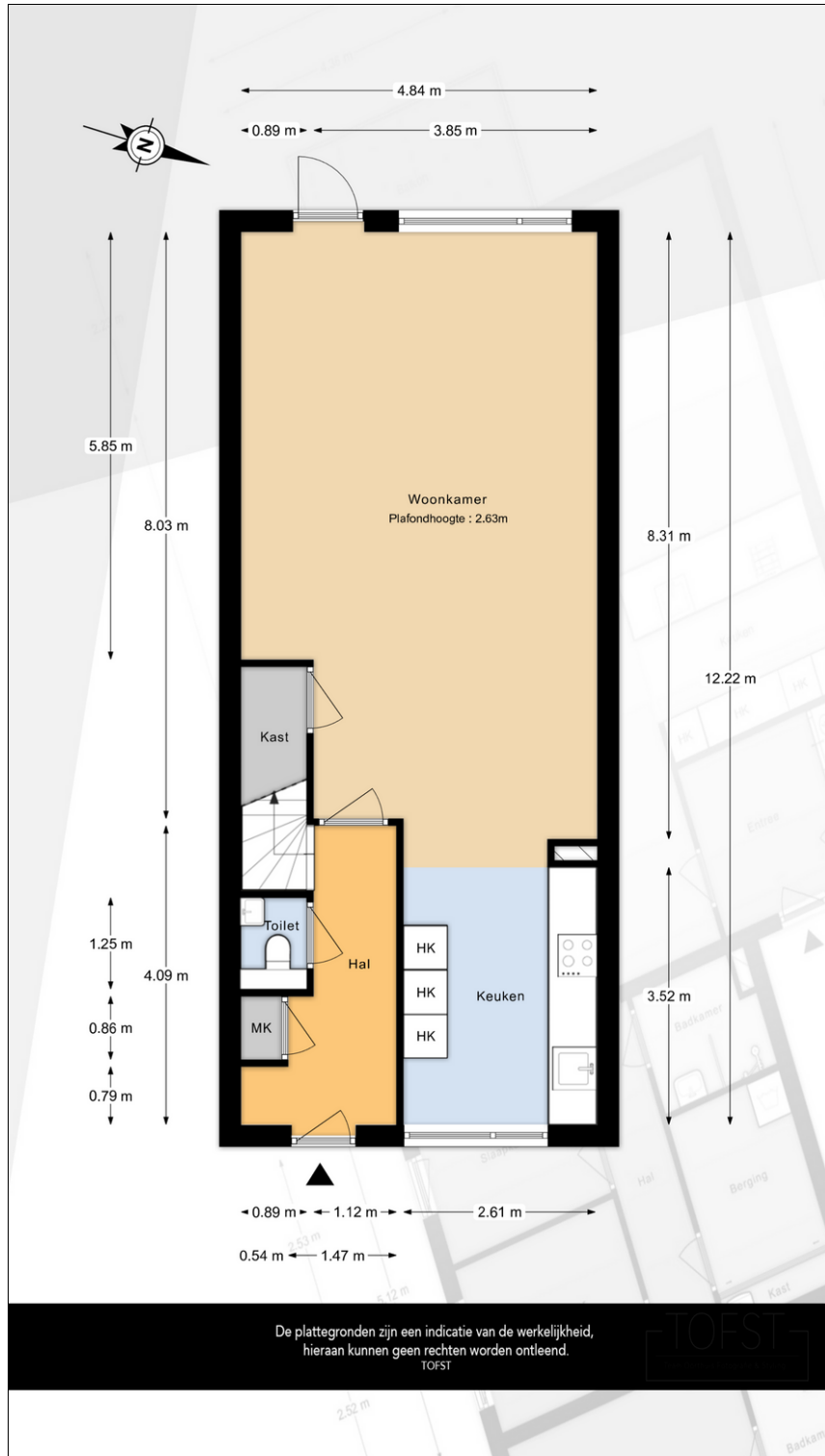
Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



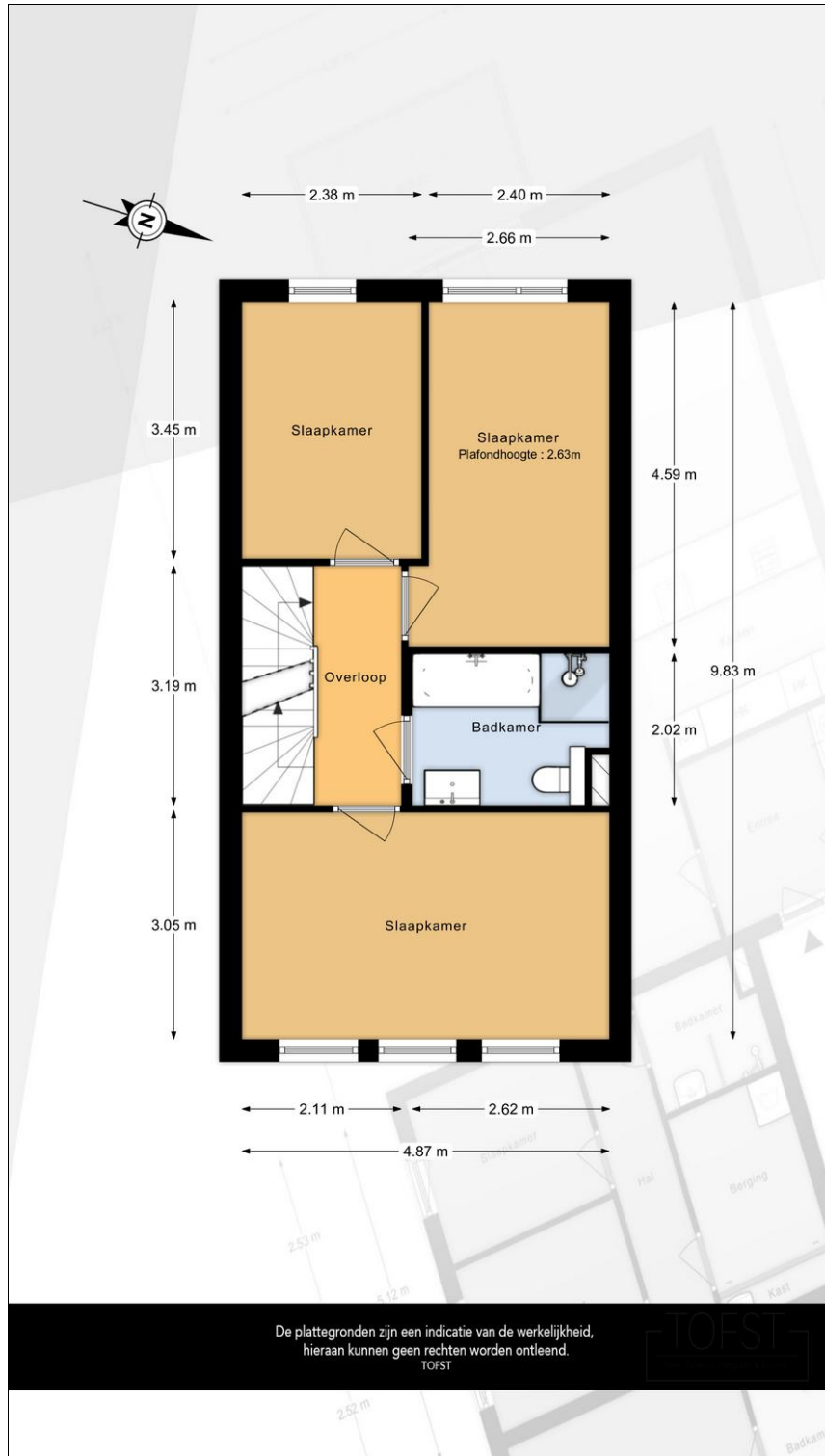
## Plattegrond



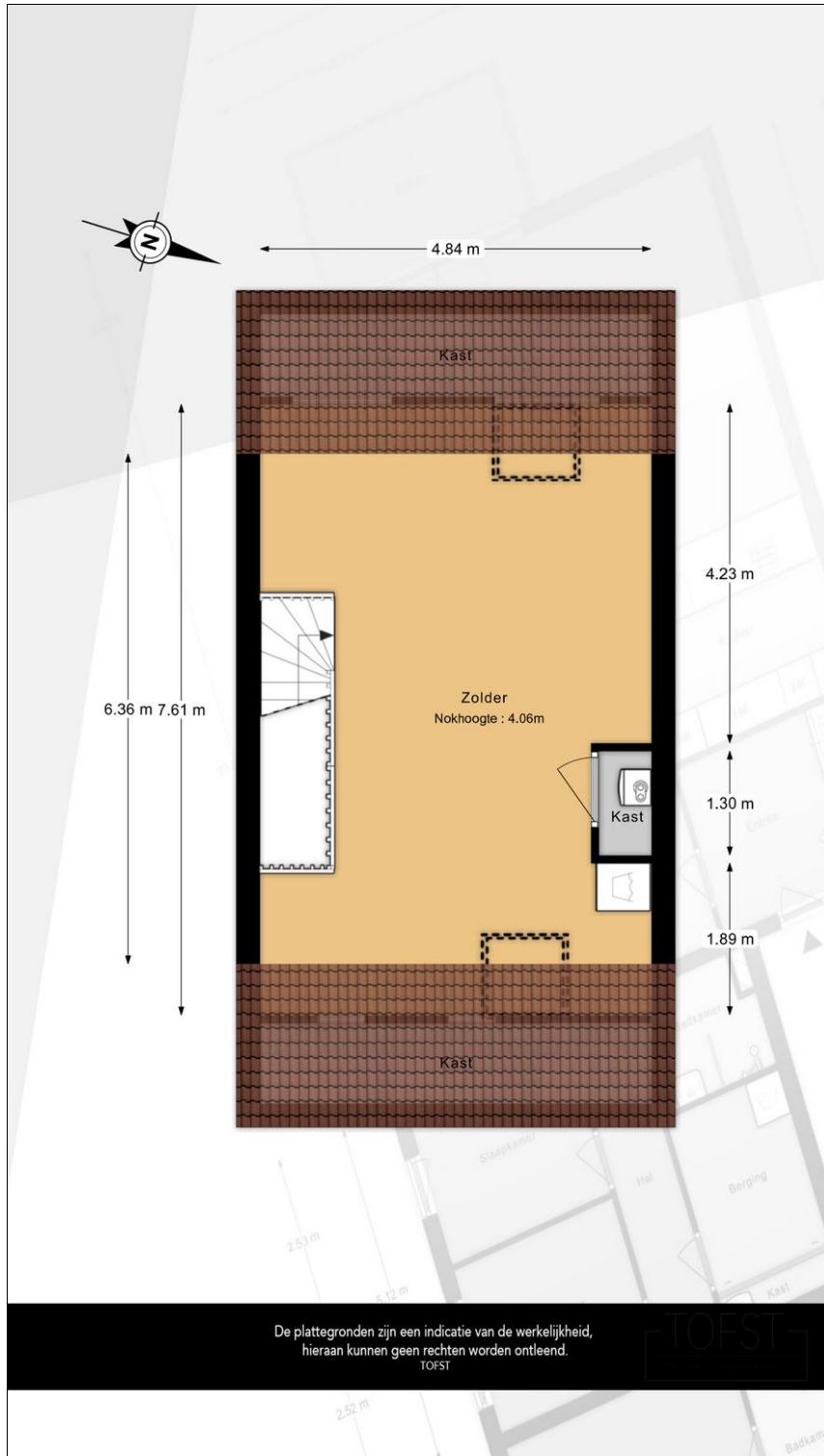
## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond





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

**E-mail: [info@vlietlanden.info](mailto:info@vlietlanden.info)**