



## **Mr. Troelstrastraat 3, 3131 HR Vlaardingen**

**Vraagprijs € 525.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

### Mr. Troelstrastraat 3, 3131 HR Vlaardingen

Wonen op een verrassende plek met alles binnen handbereik én een bijzonder speelse indeling. Dan is deze ruime hoekwoning absoluut een bezichtiging waard! Gelegen in een prettige woonomgeving met winkels, scholen, het openbaar vervoer en diverse groenvoorzieningen in de directe nabijheid, geniet u hier van het gemak van de stad gecombineerd met een fijne woonrust. Deze woning onderscheidt zich door de unieke opzet met maar liefst vier slaapkamers, verdeeld over verschillende woonlagen. Op de begane grond bevinden zich twee royale slaapkamers en een badkamer, terwijl de woonverdieping ruimte biedt aan een lichte woonkamer met open haard, een open keuken en een extra slaapkamer die ideaal is als werk- of hobbykamer. De tweede verdieping vormt een heerlijke privéverdieping met een ruime slaapkamer, een eigen badkamer én een zonnig dakterras waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Dankzij de twee badkamers, toiletten op iedere verdieping, de vele bergruimte, de gezellige tuin met berging en het energielabel A is dit een woning die verrassend veel comfort en mogelijkheden biedt voor uiteenlopende woonwensen.

#### INDELING

##### BEGANE GROND

Vanaf de straat is de voordeur bereikbaar die zorgt voor een binnenkomst in de ruime entreehal. Deze is voorzien van een open trap naar de 1e verdieping met daaronder een trapkast en een tweede, aparte en ruime kast. Vanuit de hal is er toegang tot twee slaapkamers, de eerste badkamer, een apart toilet en een bijkeuken. Alle wanden zijn afgewerkt met spachtelputz, er ligt een laminaatvloer en het straks afgewerkt plafond is voorzien van inbouw spots. De begane grond is tevens voorzien van vloerverwarming.

De twee slaapkamers zijn naast elkaar gelegen en beschikken beide over een grote vaste kast met schuifdeuren. In beide kamers ligt een laminaatvloer en zijn de strakke plafonds voorzien van inbouw spots.

De badkamer is deels betegeld en uitgerust met een inlopdouche en een wastafelmeubel. Het plafond is strak afgewerkt en voorzien van inbouw spots.

De deels betegelde bijkeuken is handig voorzien van een pantry met een spoelbak en een kraan. Het staat in open verbinding met de hal en heeft een toegangsdeur naar de tuin.

De gezellige tuin is betegeld en voorzien van stenen borders met beplanting, de houten schuttingen rondom zorgen voor een afscheiding en beschikt over een poort. Daarnaast staat er ook een houten berging.

##### 1E VERDIEPING

Na de trapopgang is de overloop bereikbaar. Deze is voorzien van een vaste kast, een tweede toilet en de trap naar de 2e verdieping. Vanaf de overloop is er toegang tot de derde slaapkamer en de woonkamer. Alle wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en er ligt een laminaatvloer.

De ruime woonkamer is gemakkelijk op te delen is een woon- en eetkamer. Het staat wel in open verbinding en is daardoor geheel naar eigen wens in te delen. Er is een open haard aanwezig en de vele ramen zorgen voor een fijn lichtinval. De deels open keuken is van twee kanten toegankelijk en beschikt over een keukenblok dat is opgesteld in een hoek. De achterwand is betegeld, boven het aanrechtblad hangen bovenkasten met verlichting en er is diverse apparatuur aanwezig.

De derde slaapkamer is prima te gebruiken als werk- of hobbykamer en het heeft een deur naar het kleine balkon, dat uitkijkt over de tuin.

## 2E VERDIEPING

Deze fijne slaapverdieping beschikt over een overloop met vaste kasten. Vanaf de overloop is er toegang tot de privé badkamer en de grote slaapkamer.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche, een wastafelmeubel, een toilet en een wasmachineaansluiting. Er is een te openen raam en het plafond is voorzien van inbouw spots.

De grote slaapkamer biedt genoeg mogelijkheden en beschikt onder de schuine kap over knieschotten. Op de vloer ligt laminaat en de wanden en het plafond zijn strak afgewerkt. Daarnaast beschikt het plafond over inbouw spots en is er toegang tot het eigen terras, dat heerlijk privé is gelegen en is voorzien van houten vlinderplanken.

## BIJZONDERHEDEN

- Deels voorzien van kunststof kozijnen en deels voorzien van houten kozijnen
- Tuin met berging
- Elke verdieping beschikt over een toilet
- Veel opbergmogelijkheden
- Twee badkamers
- Slaapverdieping met eigen terras
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- 2<sup>e</sup> verdieping voorzien van brandbestendige vloeren.
- Open haard
- Cv-ketel
- Gelegen op eeuwigdurende erfpacht grond, € 47,70 per jaar
- Bouwjaar 1932
- Energielabel A
- 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	: € 525.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 526 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 114 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 149 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1932
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 42 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel

## Locatie

Mr. Troelstrastraat 3  
3131 HR VLAARDINGEN



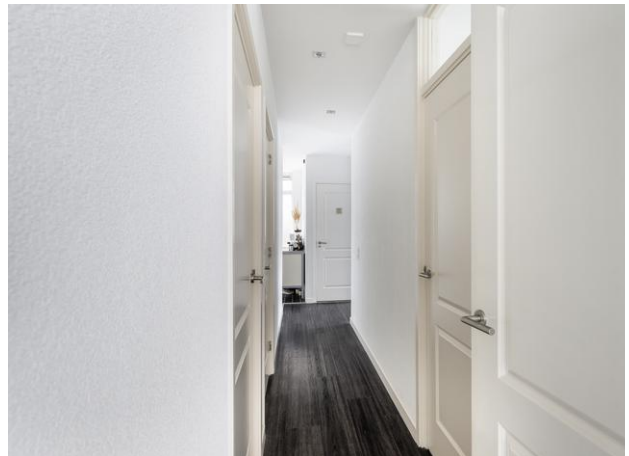
## Foto's



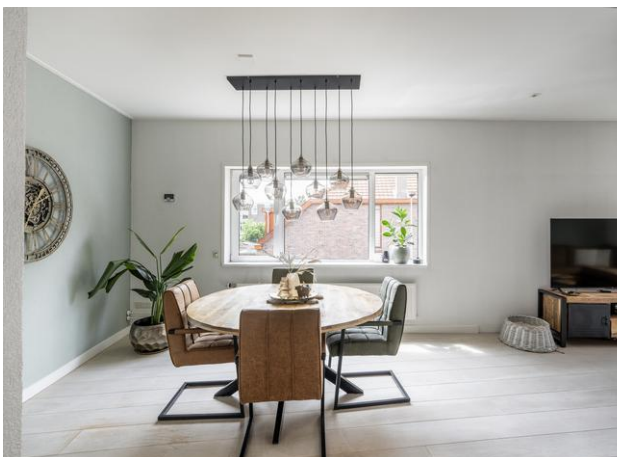
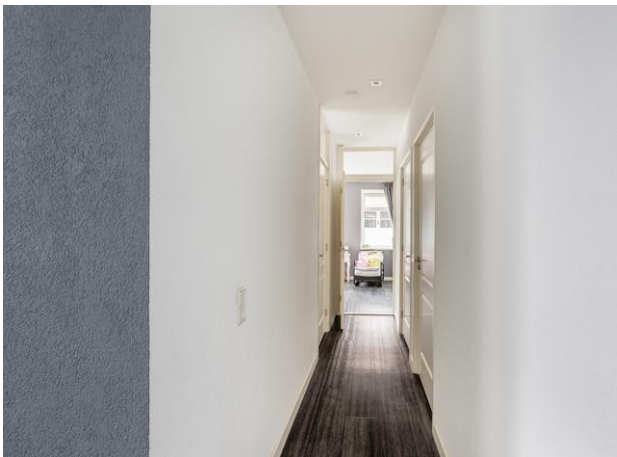
## Foto's



## Foto's



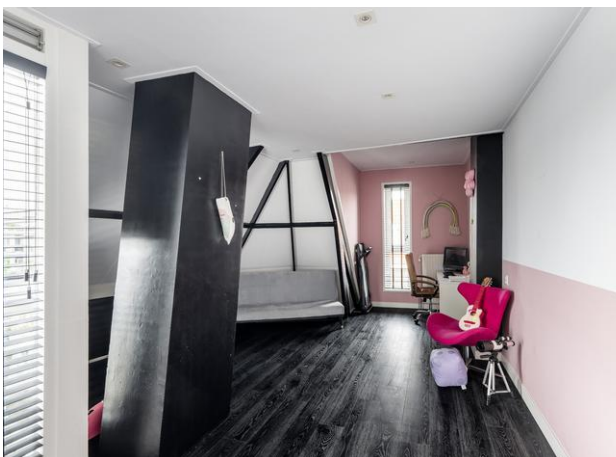
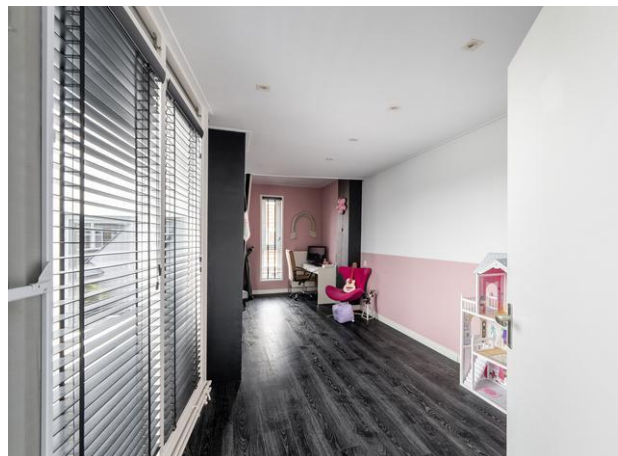
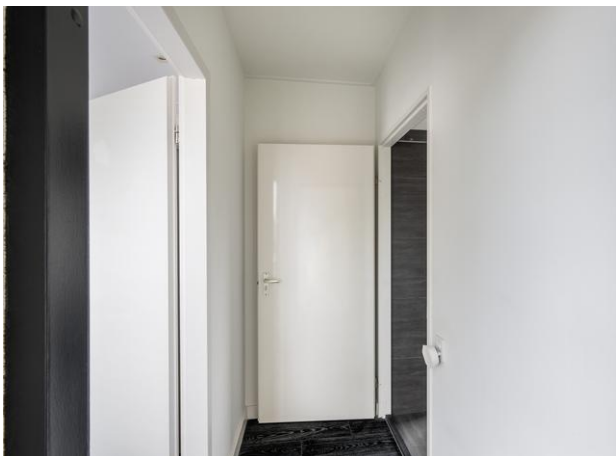
## Foto's



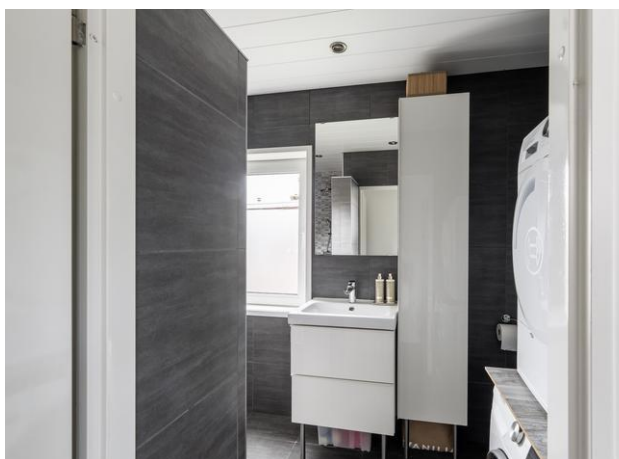
## Foto's



## Foto's



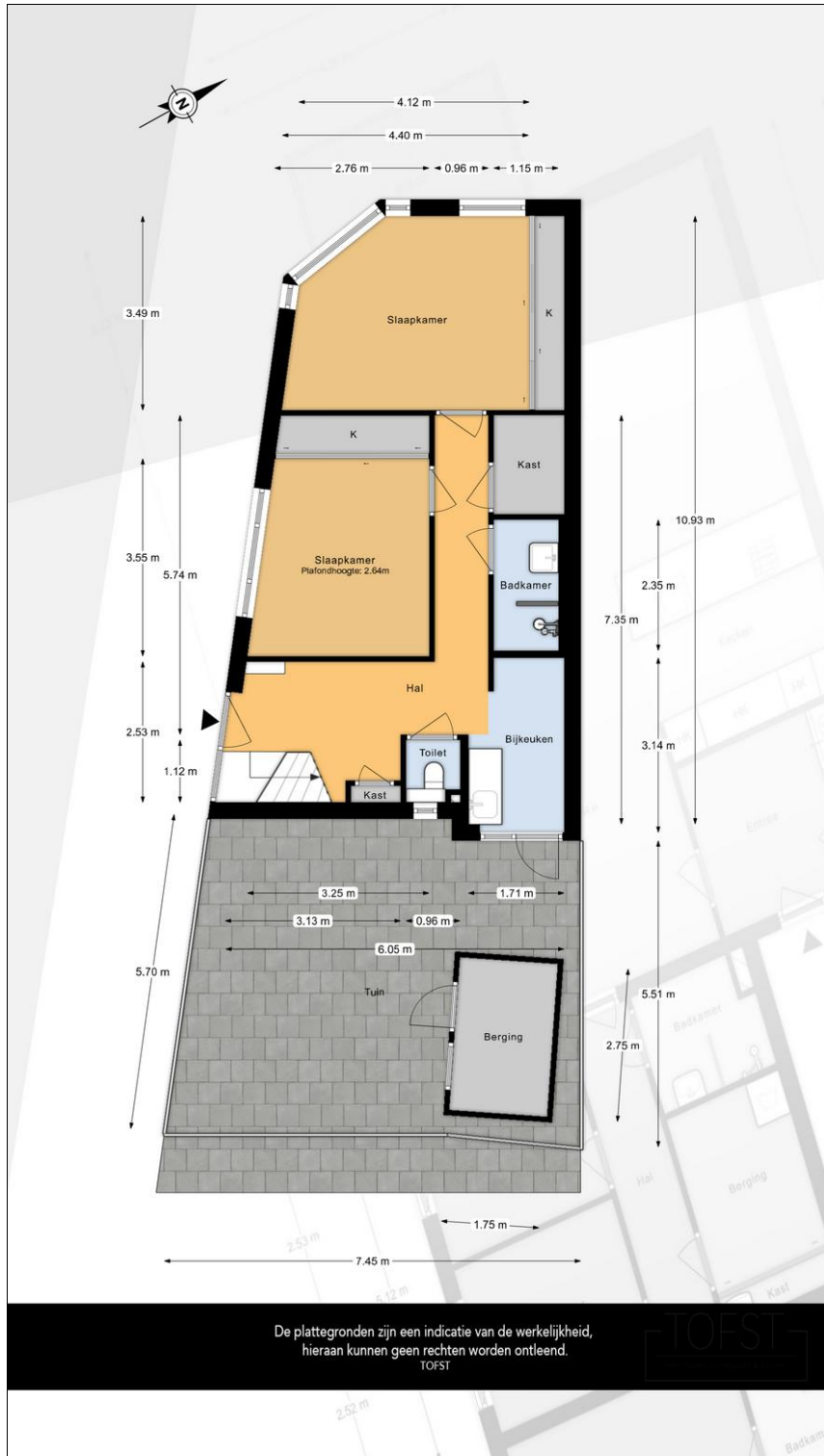
## Foto's



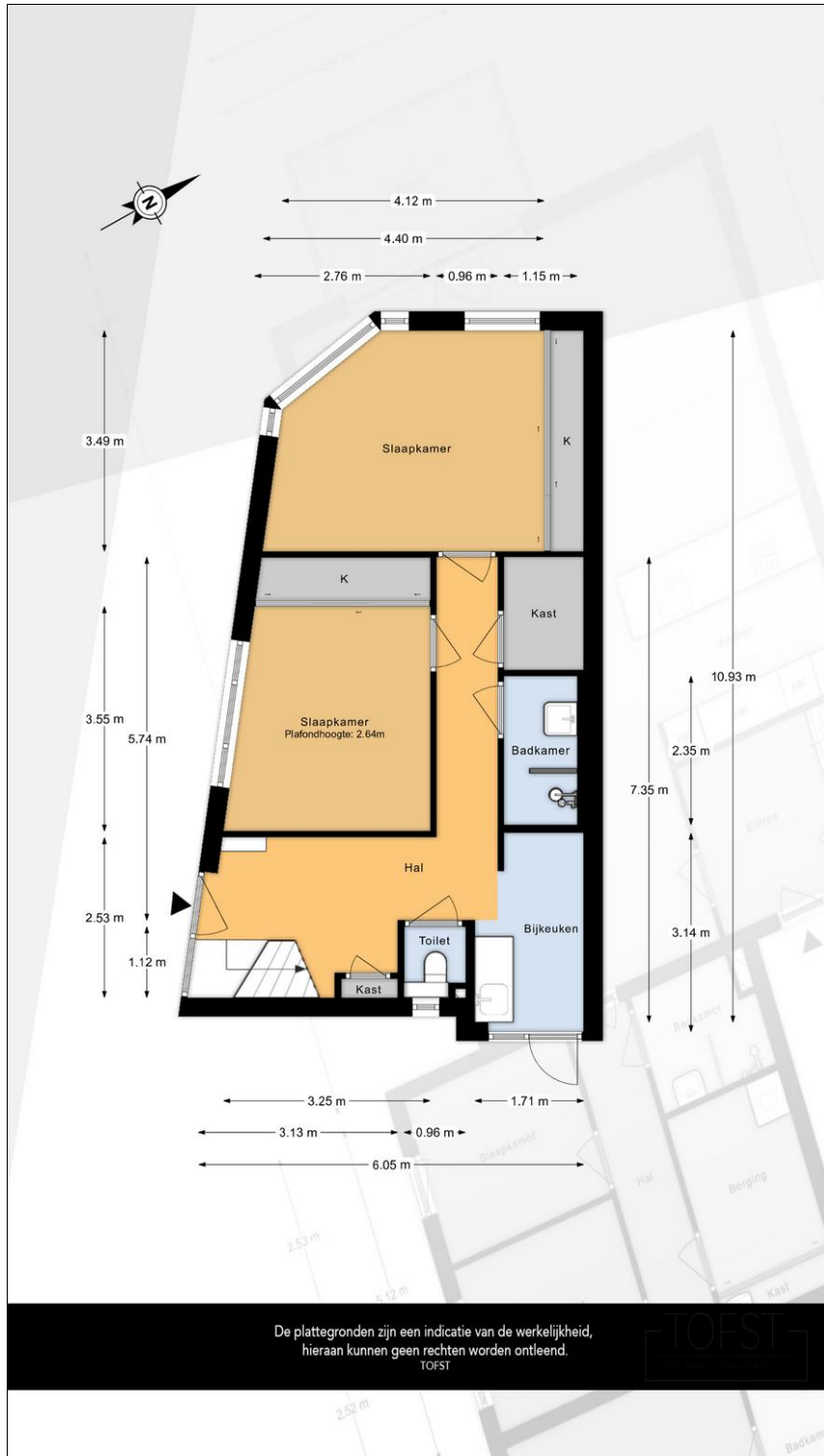
## Foto's



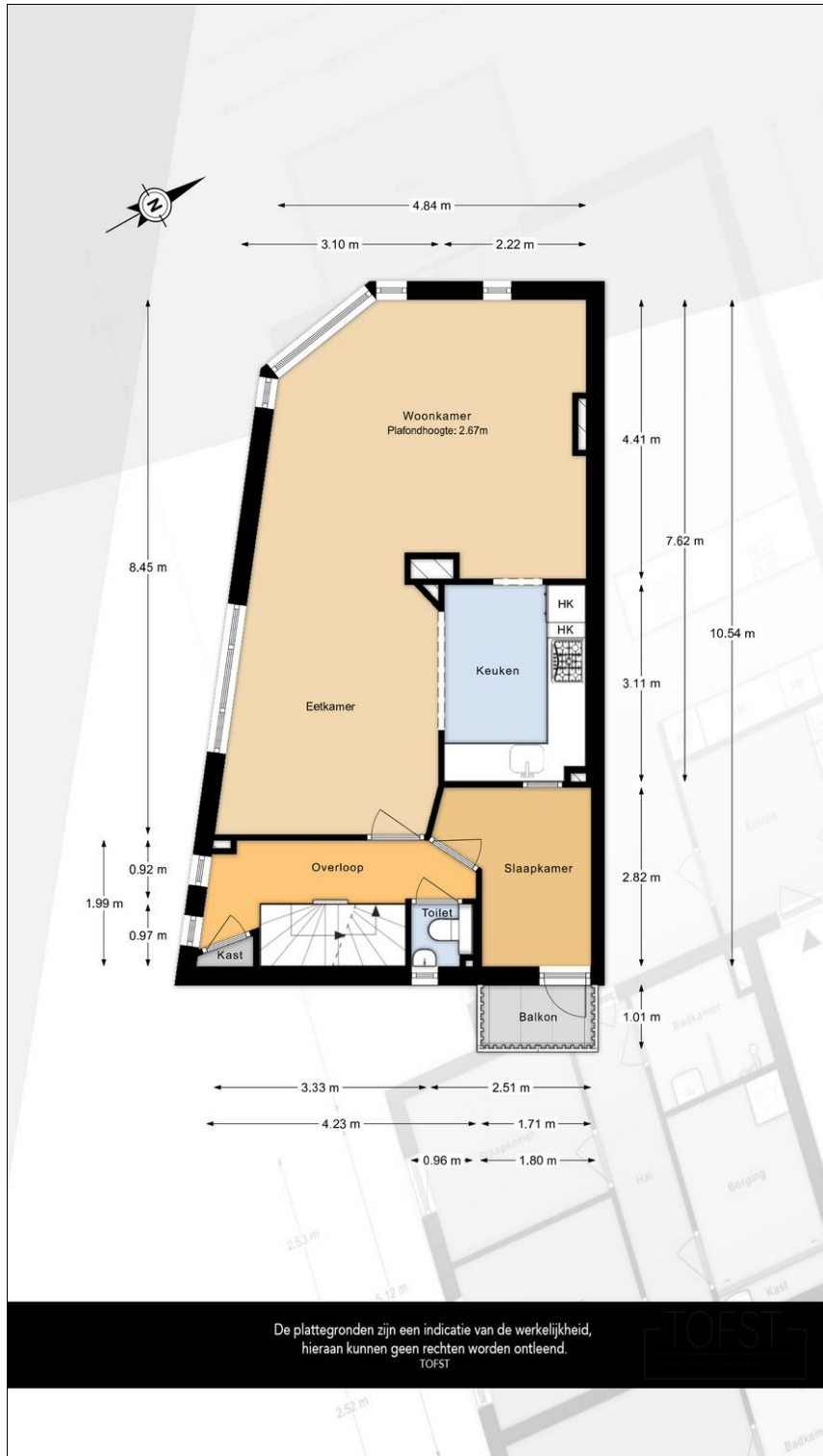
## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond

