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

van der Duyn van Maasdamlaan 113, 3135 LB Vlaardingen

Vraagprijs € 550.000,00 kosten koper

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

Omschrijving

van der Duyn van Maasdamlaan 113, 3135 LB Vlaardingen

Op een rustige, kindvriendelijke locatie vlakbij het vernieuwde winkelgebied Het Hoogendorpkwartier vind je deze ruime hoekwoning met maar liefst vijf slaapkamers. Een plek waar alles binnen handbereik is: winkels, scholen, sportvelden en het openbaar vervoer liggen letterlijk om de hoek. Ook de groene omgeving nodigt uit om eropuit te trekken, een wandeling door het nabijgelegen park of langs het water is hier zo gemaakt. De woning zelf biedt verrassend veel leefruimte, verdeeld over drie verdiepingen. Op de begane grond zorgt de vloerverwarming voor aangenaam comfort en verbindt de open indeling de woonkamer en keuken met elkaar. Dankzij de grote schuifpui loopt binnen moeiteloos over in buiten, waar een tuin wacht met een houten berging, een overkapping en zelfs een buitenkeuken met eigen boiler. Boven vind je moderne badkamers uit 2024 en 2025, een tweede toilet en vijf goed bemeten slaapkamers, waardoor iedereen zijn eigen plek heeft.

INDELING

BEGANE GROND

De voordeur is direct bereikbaar vanaf de straat en geeft toegang tot de afsluitbare entreehal. Deze is voorzien van een glanzende tegelvloer met vloerverwarming, die is doorgetrokken over de gehele verdieping. Achter de voordeur ligt een schoonloopmat en de wanden zijn afgewerkt met stucwerk. Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast, de open verbindingsruimte tussen de woonkamer en de keuken en het volledig betegelde toilet, dat is voorzien van een zwevend toilet, een fonteintje en inbouw spots.

De open verbindingsruimte tussen de woonkamer en de keuken beschikt over de trap, met een trapkast, naar de verdieping en maakt dat er een verdeling is tussen het woongedeelte aan de achterzijde en de keuken aan de voorzijde.

De woonkamer beschikt over een grote aluminium schuifpui richting de tuin en is rondom het plafond voorzien van een koof met inbouw spots.

De keuken is opgesteld in een verlengde U-vorm, waarbij het aanrechtblad doorloopt naar de achterwand. De bovenkasten zorgen voor extra opbergmogelijkheden en er is diverse apparatuur aanwezig, zoals een vaatwasser, een oven, een magnetron, een inductiekookplaat en een, in een bovenkast verwerkte, afzuigkap. Naast de opstelling van de keuken is er voldoende ruimte voor een eethoek en ook hier is langs het plafond een koof aangebracht met inbouw spots.

De achtertuin biedt veel mogelijkheden en beschikt over een houten berging met een overkapping en buitenkeuken met een eigen boiler. Aan de ene zijde is er een houten schutting geplaatst als afscheiding naar de buren en aan de straatzijde staat een stenen muur. Langs de gevel ligt een vlonderterras en verder is de tuin voorzien van tegels. Aan de gevel hangt een waterkraantje en er is een handige achteruitgang.

1E VERDIEPING

Na de trapopgang is de overloop bereikbaar. Hier zijn de wanden afgewerkt met spachtelputz en ligt er laminaat op de vloer, die is doorgetrokken naar de twee slaapkamers op deze verdieping. Naast de twee slaapkamers is er vanaf de overloop ook toegang tot de badkamer, het tweede toilet en de trap naar de 2e verdieping.

Het tweede toilet is volledig betegeld en apart van de badkamer. Het is uitgerust met een zwevend toilet en in het plafond zijn inbouw spots aangebracht.

De strakke badkamer, geplaatst in 2024, is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche met een verhoging en

een breed wastafelmeubel met een waskom en een spiegel met verlichting. Het plafond is glad afgewerkt en voorzien van inbouw spots.

De twee ruime slaapkamers zijn verdeeld gelegen aan de voor- en achterzijde, waarbij de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en één kamer is voorzien van een vaste kast.

2E VERDIEPING

De bovenste overloop is eveneens voorzien van spachtelputz wanden en een laminaatvloer. Dit alles is doorgetrokken naar de overige drie slaapkamers en op de overloop bevindt zich een aparte wasruimte, met daarin de aansluiting voor de wasmachine en de droger en de opstelling van de Cv-ketel.

De derde en vierde slaapkamer zijn gelegen aan de achterzijde en de hoofdslaapkamer gelegen aan de voorzijde beschikt over een eigen en-suite badkamer.

Deze badkamer is geplaatst in 2025 en is uitgerust met een douchecabine met een verhoging en een nis voor badproducten, een smalle hoge kast en een wastafelmeubel met een waskom. Boven het wastafelmeubel hangt een spiegelkast en het plafond is afgewerkt met inbouw spots.

BIJZONDERHEDEN

- Volledig voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas, met uitzondering van de aluminium schuifpui in de woonkamer
- Alle ramen zijn voorzien van horren
- De aanwezige traplift is gehuurd en zal worden verwijderd
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming
- De keuken is geplaatst in 2011
- De 1e badkamer is geplaatst in 2024 en de 2e badkamer in 2025
- De woning heeft een buitenkeuken met een eigen boiler
- Cv-ketel voor warm water (2010)
- Erfpacht, eeuwigdurend
- Bouwjaar 2010
- Energielabel A
- Oplevering in overleg

Met energielabel A, hardhouten kozijnen met dubbel glas, horren voor alle ramen en een ligging op een levendige maar rustige plek in Vlaardingen is dit een woning met veel potentie en ruimte voor een frisse start.

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.

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

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.

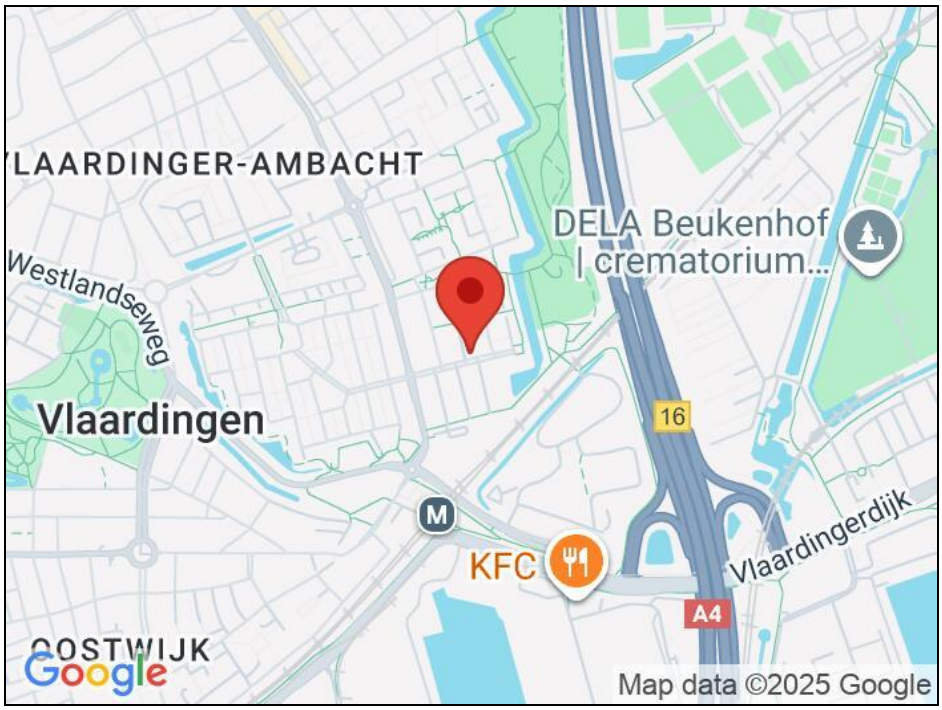
Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Kenmerken

Vraagprijs	: € 550.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 543 m^3
Perceel oppervlakte	: 140 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 147 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2010
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 60 m2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	: TV kabel, Schuifpui, Natuurlijke ventilatie

Locatie

van der Duyn van Maasdamlaan 113
3135 LB VLAARDINGEN



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

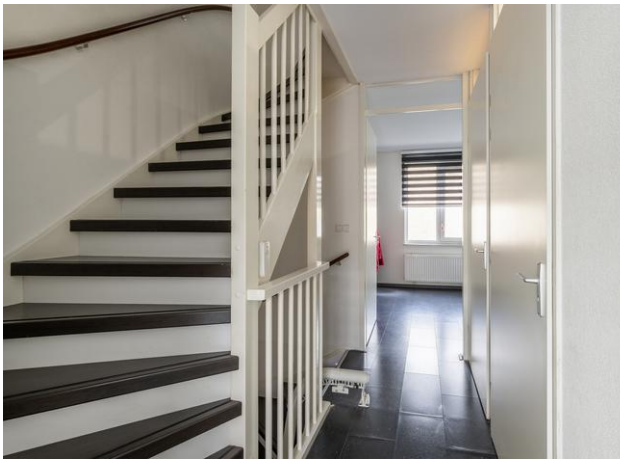
Foto's

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

Foto's

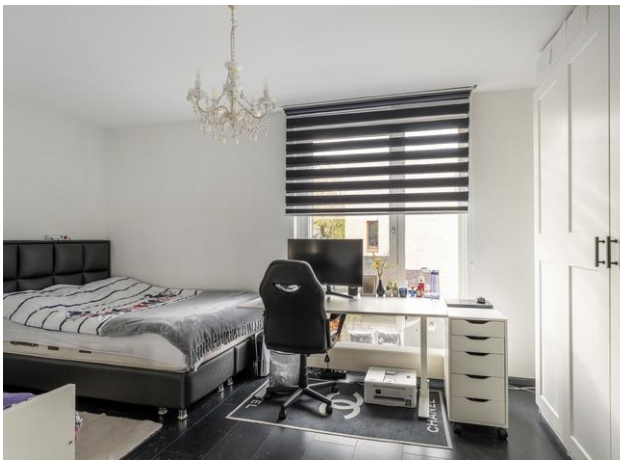
Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

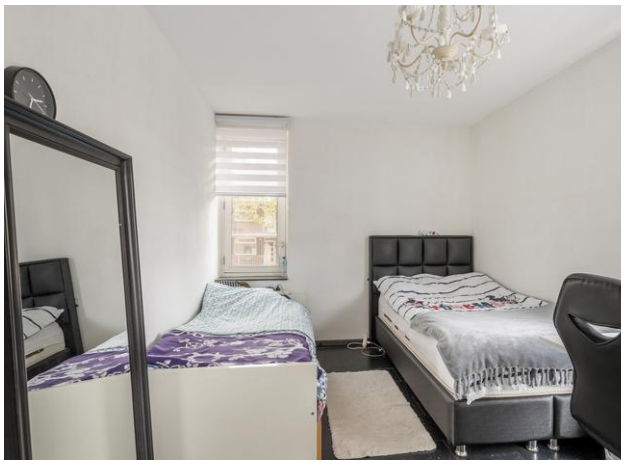
Foto's



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

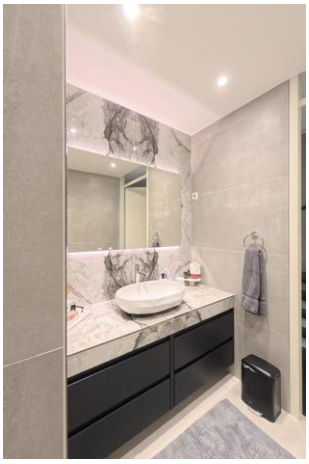
Foto's

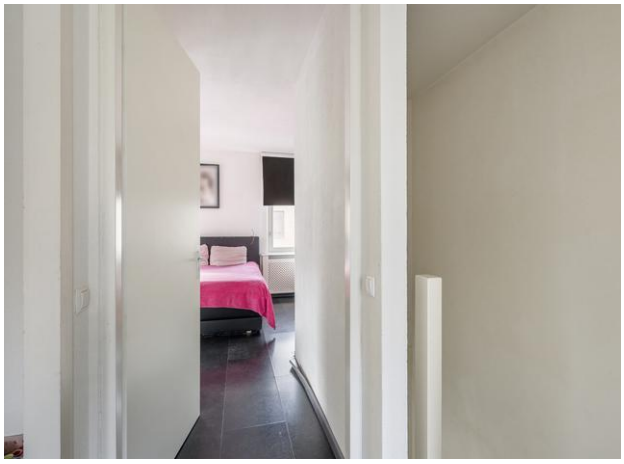


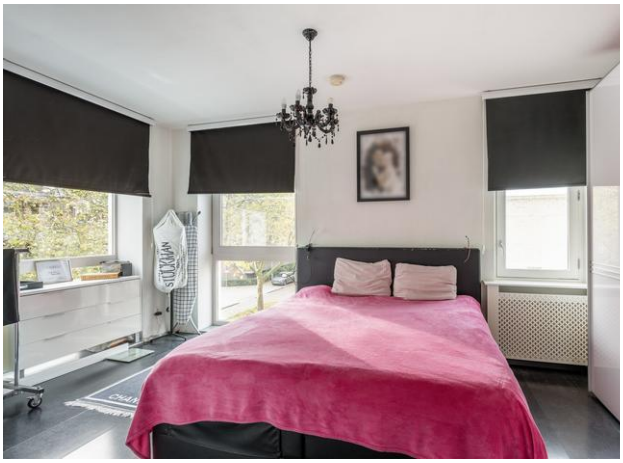


Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Foto's

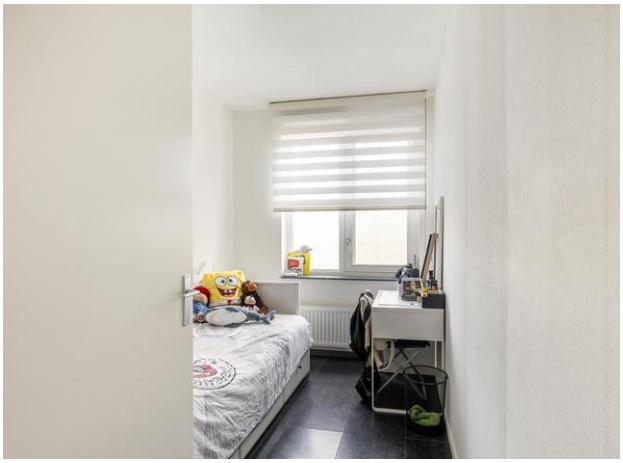






Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Foto's

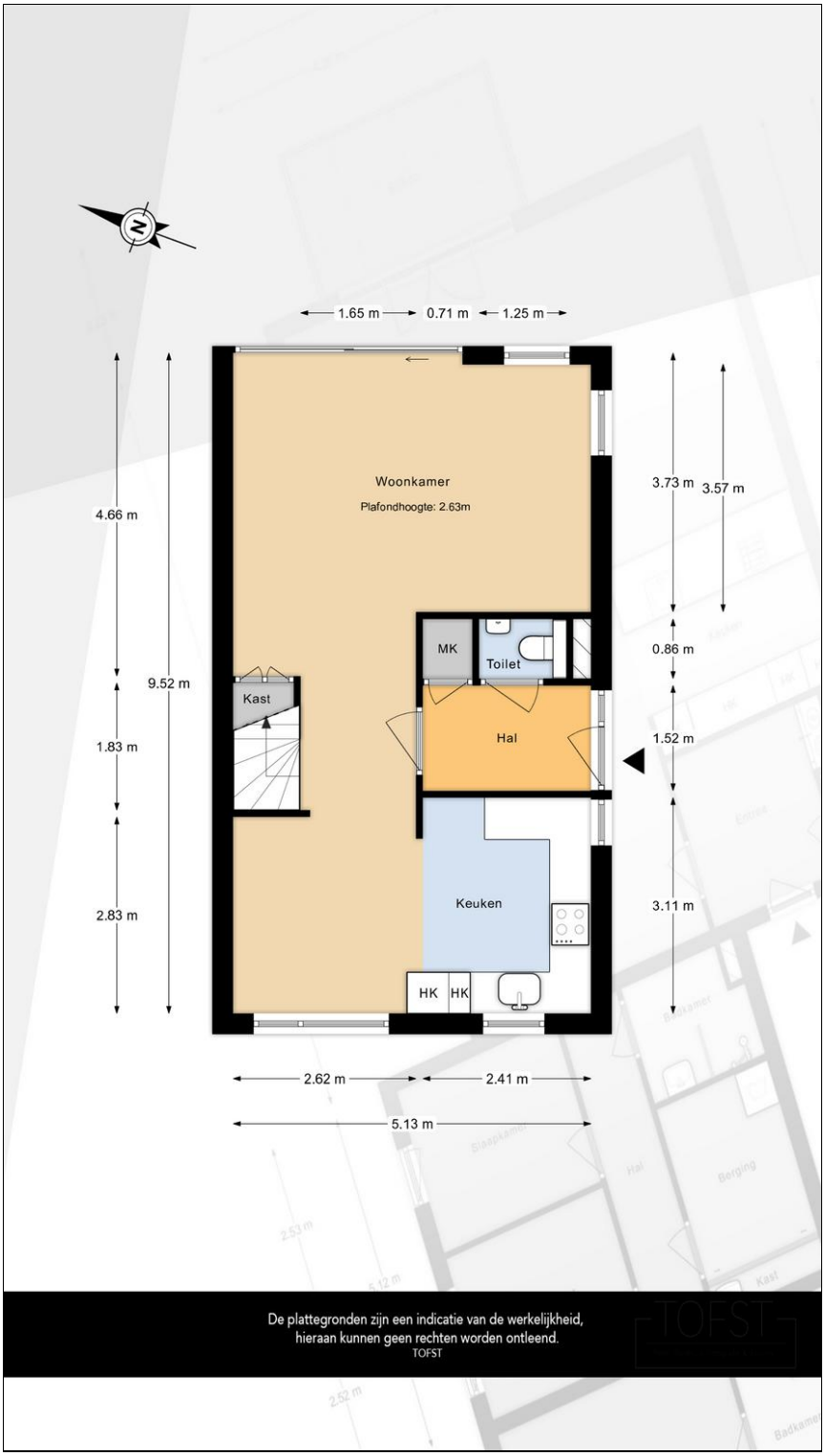


Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Foto's

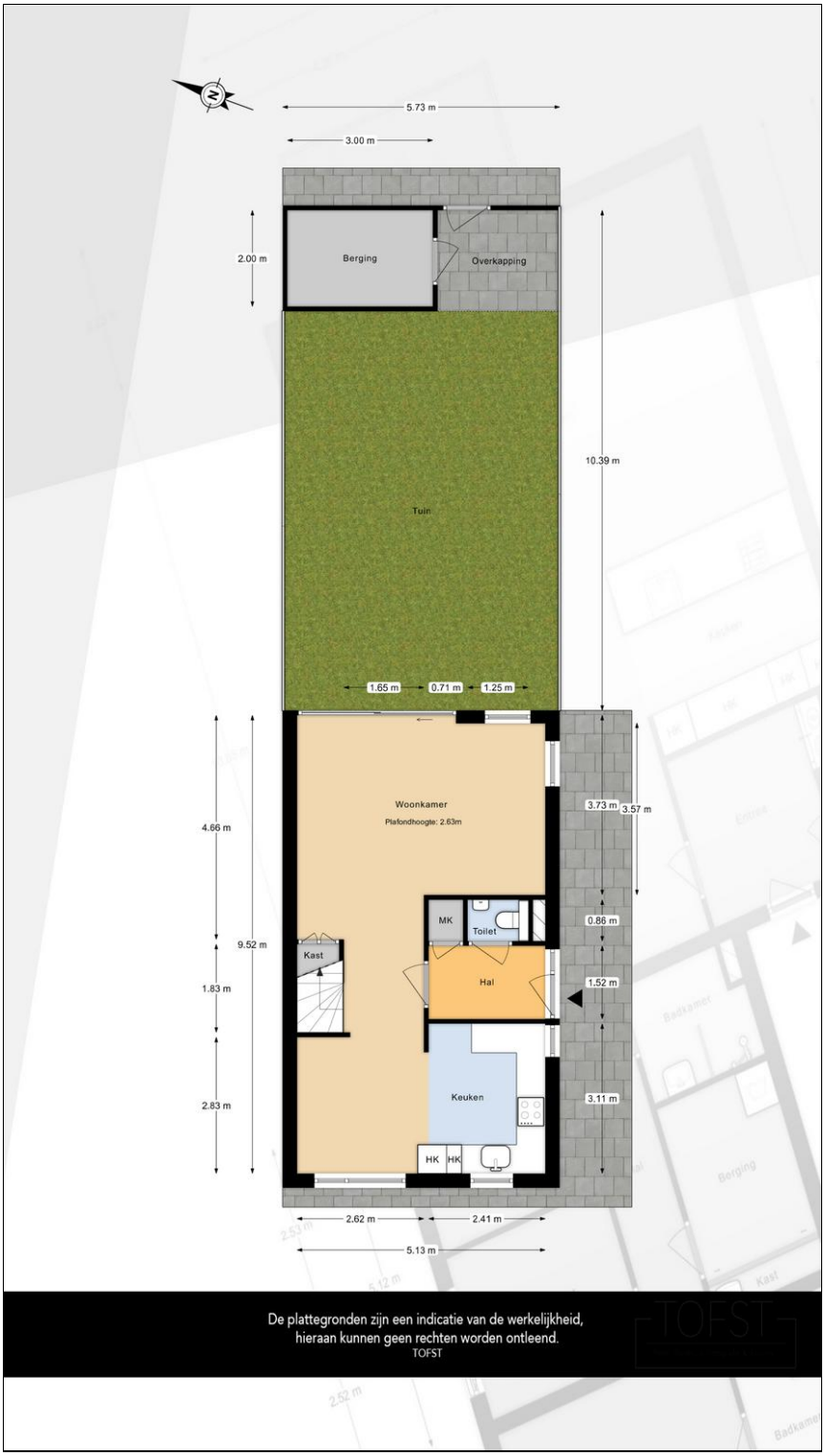
Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond

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

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