



## **Vettenoordstraat 42, 3131 TR Vlaardingen**

**Vraagprijs € 325.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

### Vettenoordstraat 42, 3131 TR Vlaardingen

Wonen op een levendige en centrale plek, met alle voorzieningen binnen handbereik én toch een fijne plek om thuis te komen? Deze verrassend ruime 3-kamer benedenwoning op een hoekligging combineert het beste van beide werelden. Gelegen in een gezellige straat in Vlaardingen, met winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen in de directe omgeving, woon je hier comfortabel en praktisch, terwijl je ook zo de stad uit bent voor een wandeling of een frisse neus.

Bij binnenkomst valt direct de nette afwerking op. Strakke wanden en een verzorgde plavuizenvloer vormen een mooie basis. De lichte woonkamer profiteert optimaal van de hoekligging en de vele ramen, wat zorgt voor een prettige en open sfeer. De extra kamer, bereikbaar via schuifdeuren, biedt flexibiliteit en wordt momenteel gebruikt als slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer, waar je met gemak een groot bed en kastruimte kwijt kunt. De keuken is een echte eyecatcher en biedt volop ruimte om te koken én te leven. Met een modern, donker keukenblok, een vrijstaand eiland en diverse inbouwapparatuur is dit een plek waar je graag tijd doorbrengt. Bovendien is er voldoende ruimte voor een gezellige eethoek en praktische vaste kasten, waaronder een kast met wasmachineaansluiting en Cv-opstelling. Vanuit hier stap je zo de beschutte tuin in, waar je in alle privacy kunt genieten van het buitenleven. De overkapping aan de gevel maakt het mogelijk om ook bij minder weer buiten te zitten, terwijl de berging zorgt voor extra comfort. De volledig betegelde badkamer is netjes en compleet uitgevoerd en beschikt over een douchecabine, toilet, wastafelmeubel en een raam voor natuurlijke ventilatie. Daarnaast is de woning voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en zijn onder andere de keuken, wanden, plafonds en radiatoren in 2021 vernieuwd, wat bijdraagt aan het instapklare karakter. Kortom, een fijne en goed onderhouden woning op een aantrekkelijke locatie, waar comfort, ruimte en een prettige woonomgeving perfect samenkomen.

#### INDELING

De voordeur is direct bereikbaar vanaf de straat en zorgt voor een binnenkomst in de afsluitbare entreehal, die is voorzien van de meterkast. Alle wanden in de woning zijn strak afgewerkt en op de vloer liggen plavuizen.

Na de entreehal is de aangrenzende hal bereikbaar, die toegang geeft tot de woonkamer, de hoofdslaapkamer, de keuken en de badkamer.

De woonkamer is gesitueerd in de hoek en heeft dankzij de vele ramen veel lichtinval. Er is een wand geplaatst met twee schuifdeuren, die toegang geven tot de zijkamer, die momenteel in gebruik is als slaapkamer.

De hoofdslaapkamer bevindt zich achterin en biedt voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een garderobekast.

De ruime keuken beschikt over een recht keukenblok en een vrijstaand eiland. De keuken is uitgevoerd in een donkere teint met een licht bewerkt aanrechtblad. De achterwand is betegeld en er is diverse apparatuur aanwezig, zoals een koelkast, een vriezer, een combi oven, een vaatwasser, een gaskookplaat en een afzuigkap. In de keuken is er ruimte voor een eethoek en er zijn twee vaste kasten aanwezig, waarbij de grootste is voorzien van een wasmachineaansluiting en de opstelling van de Cv-ketel. Daarnaast is er vanuit de keuken toegang tot de tuin.

De tuin is heerlijk beschut gelegen en biedt veel privacy. Het gedeelte aan de gevel is overkapt en er is een berging aanwezig met verlichting. De ondergrond in de tuin is voorzien van tegels en langs de houten schuttingen zijn borders aanwezig voor eventuele beplanting. Tevens hangt er aan de gevel een waterkraantje.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douchecabine, een toilet en een wastafelmeubel met daarboven een spiegel en verlichting. Daarnaast hangt er een radiator en is er een te openen raam aanwezig, voor natuurlijke ventilatie.

#### BIJZONDERHEDEN

- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- De keuken, de wanden, de plafonds en de radiatoren zijn vernieuwd (2021)
- De schuttingen zijn opnieuw geschilderd (2025)
- Cv-ketel
- VvE (€50,- per maand)
- Erfpacht (€138,40 per jaar)
- Bouwjaar 1941
- Energielabel
- 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	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 225 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 85 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1941
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 30 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energie label	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom

## Locatie

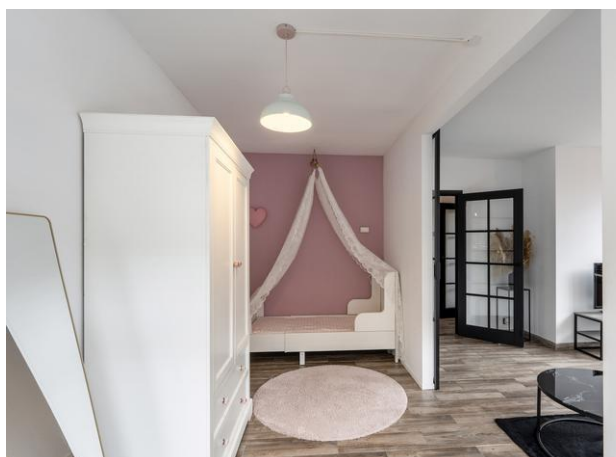
Vettenoordstraat 42  
3131 TR VLAARDINGEN



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



**Appartement  
kopen zonder  
zorgen?**

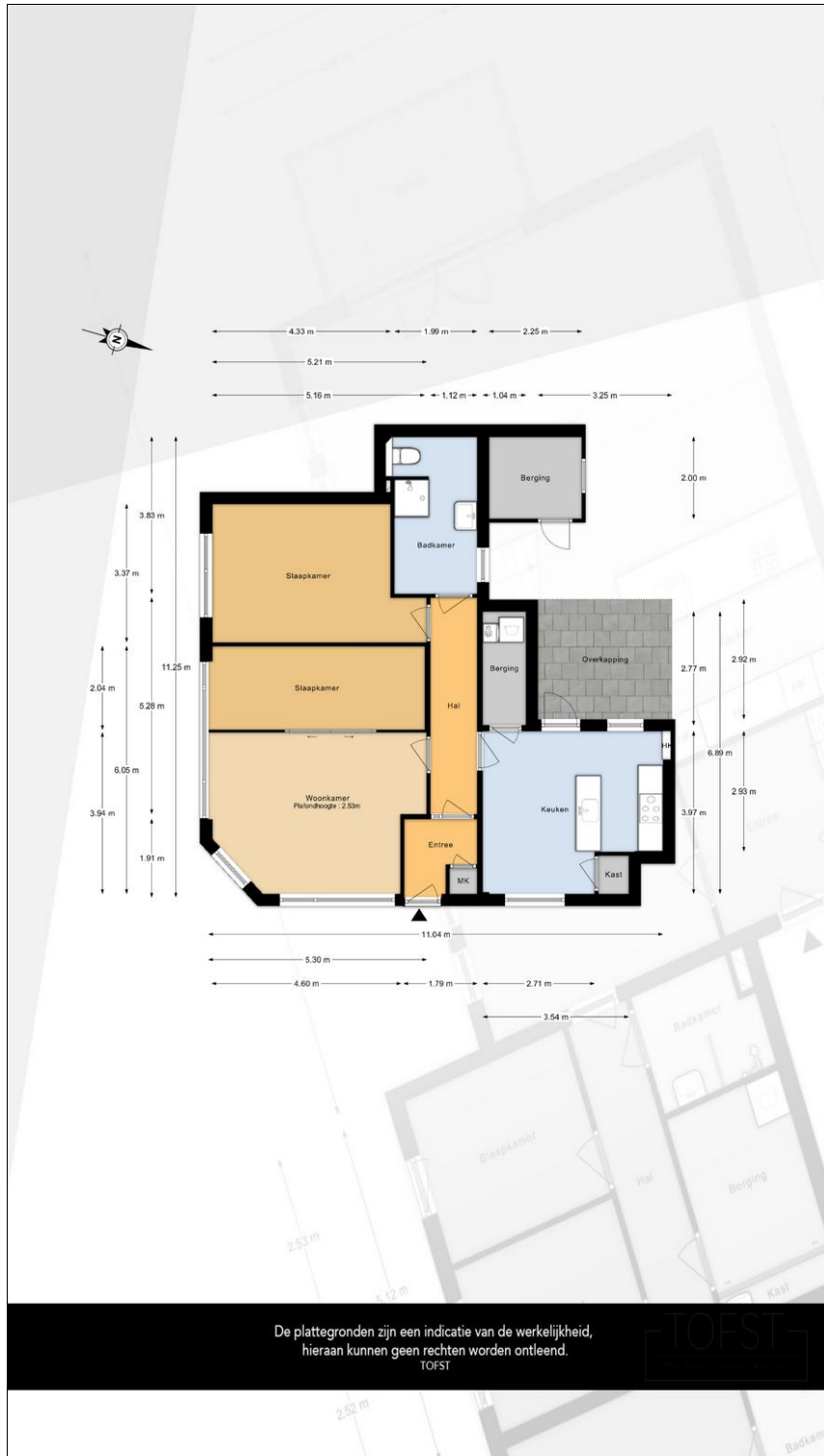
Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



## Plattegrond



## Plattegrond





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

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