



Kievitlaan 2 A, 3135 KB Vlaardingen

Vraagprijs € 479.000,00 kosten koper

Omschrijving

Kievitlaan 2 A, 3135 KB Vlaardingen

Wat een charmante kans! Deze karakteristieke jaren '30 hoekwoning combineert sfeer, ruimte en mogelijkheden op een heerlijke manier. Met een voortuin vol groen en een diepe, fraai aangelegde achtertuin is het hier al vroeg in het seizoen genieten. Achterin wacht zelfs een knus terrasje waar de eerste zonnestralen je dag moeiteloos goed maken. Binnen tref je een gezellige doorzonwoonkamer met erker, schouw en allesbrander als warm middelpunt, terwijl de keuken en de eethoek aan de tuinzijde zorgen voor een fijne leefruimte. De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, een balkon op de eerste verdieping met uitzicht op de tuin en is naar wens te moderniseren, waardoor je hier echt je eigen droomhuis kunt creëren. De praktische indeling met een afsluitbare entree, extra bergruimte en een verzorgde tuin met een goed uitgeruste schuur maakt het geheel compleet. Daarbij zijn er al mooie stappen gezet, zoals een in 2014 vernieuwde badkamer en een in 2023 vernieuwd toilet, grotendeels dubbel glas en diverse onderhoudsvoorzieningen die bijdragen aan comfortabel wonen. De ligging in de geliefde wijk Ambacht maakt het plaatje helemaal af. Een groene, rustige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen, scholen, winkels en openbaar vervoer binnen handbereik en bovendien een fijne verbinding richting uitvalswegen. Hier woon je heerlijk rustig, maar toch centraal, precies zoals je het wilt.

INDELING

Vanaf de straat is de voortuin bereikbaar, die deels is omheind met een laag stenen muurtje en een sierhek. Er is veel groen aanwezig en er loopt een stenen pad naar de voordeur.

BEGANE GROND

Na de voordeur is er een binnenkomst in de afsluitbare entreehal, die is voorzien van een zijraam. De wanden zijn afgewerkt met schroten en op de vloer liggen plavuizen, die zijn doorgetrokken naar de aangrenzende hal. Deze hal beschikt over een berging met daarin de meterkast. Daarnaast geeft het toegang tot het deels betegelde toilet, de gestoffeerde trap naar de 1e verdieping en de woonkamer.

De doorzonwoonkamer heeft een gezellige zithoek met erker aan de voorzijde met in het midden van de kamer een schouw met een allesbrander. Aan de achterzijde is er ruimte voor een eethoek en daar bevindt zich de kelderkast en de open toegang tot de keuken. De wanden zijn afwisselend afgewerkt met steenstrips en glasweefselbehang en op de vloer ligt vloerbedekking.

De keuken is opgesteld in een hoek en beschikt over bovenkasten, diverse apparatuur en een vaste kast. De wanden en de vloer zijn betegeld en er is een deur naar de achtertuin.

De achtertuin is netjes en verzorgd aangelegd met tegels, afgewisseld met gras en borders met beplanting. De tuin is deels omheind met een stenen muur en de groene haag zorgt voor een afscheiding naar de burens. Langs de gevel van de woning staat een schuur, die is voorzien van gas, warm en koud water, elektra, riolering en de Cv-ketel.

1E VERDIEPING

Na de trapopgang is de overloop bereikbaar, die toegang geeft tot drie slaapkamers, de badkamer, het balkon met zicht op de tuin en de afgesloten trap naar de 2e verdieping. De wanden zijn deels afgewerkt met behang en deels glad gestuct en er ligt vloerbedekking.

De eerste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een vaste kast, afwisselend afgewerkte wanden en vloerbedekking. De tweede slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt tevens over een vaste kast en vloerbedekking. De wanden in deze kamer zijn afwisselend afgewerkt. De derde slaapkamer ligt naast de tweede slaapkamer en is voorzien van een wasmachineaansluiting. Op de vloer ligt vinyl en de wanden zijn afwisselend

afgewerkt.

De in pandige badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douchecabine, een wastafel en een toilet. Tevens is er daglicht door de glazen bouwstenen en er is mechanische ventilatie aanwezig.

2E VERDIEPING

Deze overloop geeft toegang tot de vierde slaapkamer en beschikt over een vaste kast, een knieschot en een dakraam. De wanden zijn gesausd en er ligt vinyl.

De vierde slaapkamer heeft een dakraam en een vaste kast. De wanden zijn gesausd en op de vloer ligt vloerbedekking.

BIJZONDERHEDEN

- Vrijwel geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas
- De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over kunststof kozijnen met dubbel glas en een insectenhor
- Schuur met Cv-ketel (gas, warm en koud water, elektra en riolering)
- De nok van de zolder is afgetimmerd, maar niet in gebruik
- Badkamer vernieuwd (ca 2014)
- Toilet gerenoveerd (ca. 2023)
- Het rookkanaal van de allesbrander is voorzien van een stalen pijp en is elk jaar gereinigd
- Cv-ketel
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1939
- Energielabel D
- Oplevering in overleg, kan snel

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	: € 479.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 443 m ³
Perceel oppervlakte	: 234 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 112 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1939
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 160 m ²
Hoofdtuin	: Achtertuin 123 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel, Allesbrander
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel

Locatie

Kievitlaan 2 A
3135 KB VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



**Vergroot je kans
op succes!**

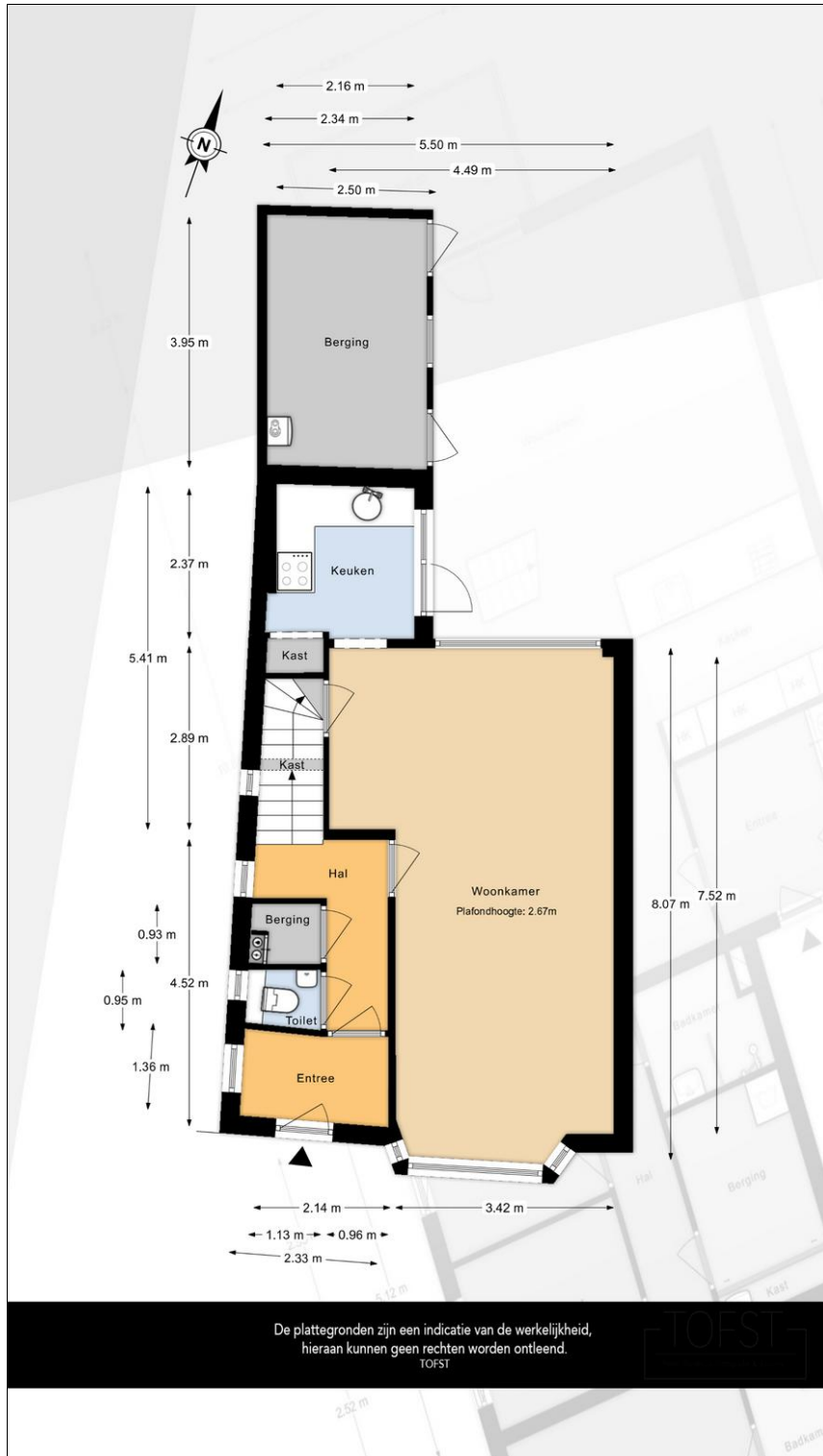
Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



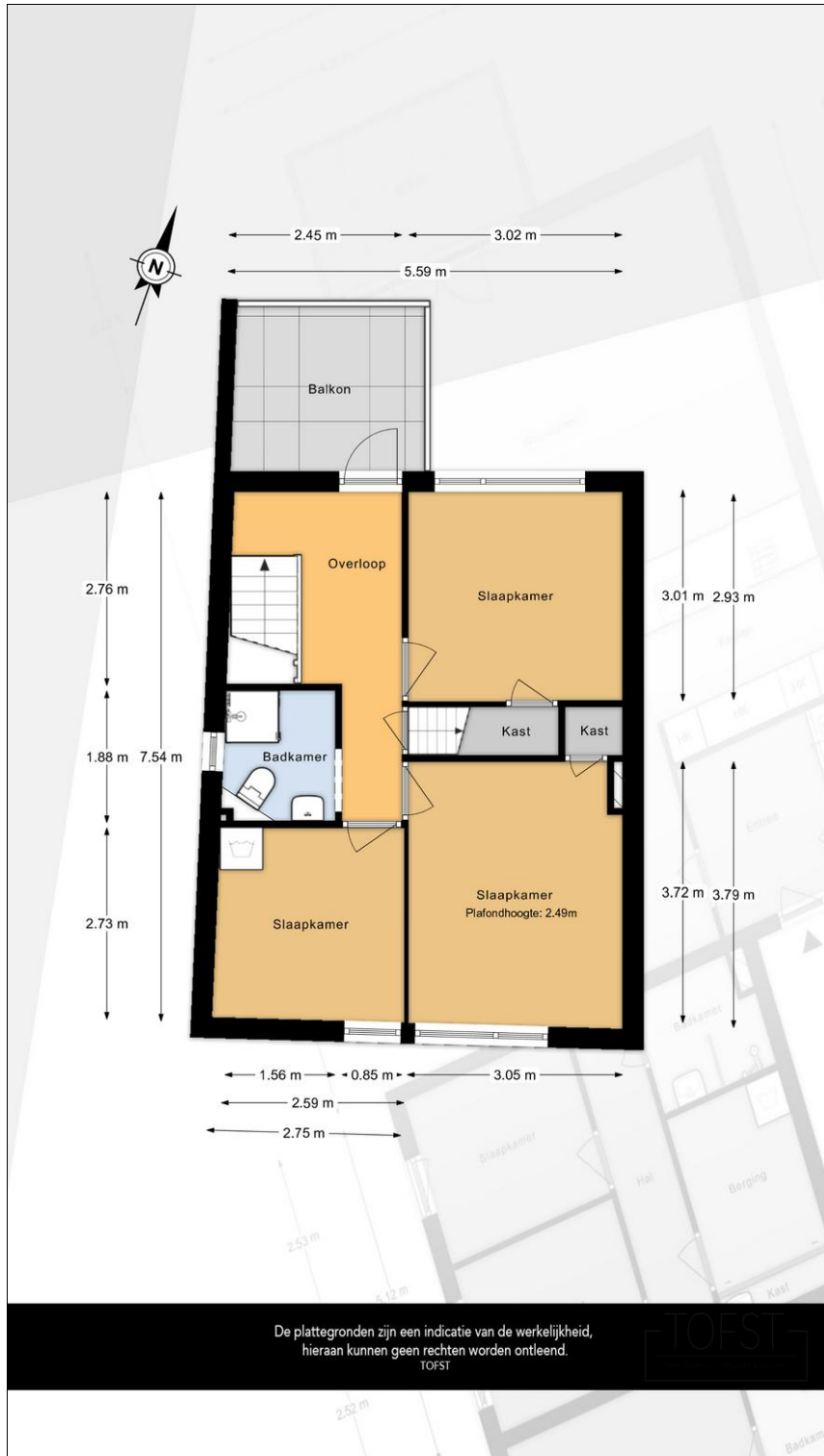
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

