



## Haydnstraat 71, 3131 SC Vlaardingen

Vraagprijs € 425.000,00 kosten koper

## Omschrijving

### Haydnstraat 71, 3131 SC Vlaardingen

Wat een ruimte, wat een mogelijkheden én wat een fijne plek om thuis te komen! Deze verrassend ruime tussenwoning combineert het karakter van de jaren '30 met het comfort van nu en biedt maar liefst vijf slaapkamers, twee balkons, een diepe achtertuin én een grote berging. Al bij aankomst valt de nette, recent aangelegde voortuin op, terwijl binnen direct de sfeervolle visgraat PVC-vloer met vloerverwarming zorgt voor een warme uitstraling. De moderne open keuken uit 2022 vormt samen met de gezellige woonkamer een heerlijk leefgedeelte, waar de openslaande deuren zorgen voor een fijne verbinding met de fraai aangelegde achtertuin. Hier geniet je van een combinatie van groen, siergrind, een houten vlonderterras en volop bergruimte dankzij de geïsoleerde berging met elektra en werkbank. Ook op de verdiepingen is er volop leefruimte. De woning beschikt over vijf goed in te delen slaapkamers, verdeeld over twee woonlagen. De hoofdslaapkamer geeft via openslaande deuren toegang tot het eerste balkon en ook op de tweede verdieping is er nog een heerlijk overdekt balkon aanwezig. Daarnaast is de woning de afgelopen jaren op veel punten vernieuwd, waaronder de keuken, het toilet, de elektra op de begane grond, de vloerconstructie, de dakbedekking en de renovatie van de dakkapel. De ligging in de geliefde Vettenoordse Polder maakt het plaatje compleet. Hier woon je in een gezellige, kindvriendelijke woonomgeving met winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen binnen handbereik. Ook het centrum van Vlaardingen, diverse parken en recreatiemogelijkheden liggen dichtbij, waardoor je hier geniet van een fijne combinatie van rust, ruimte en alle dagelijkse voorzieningen om de hoek!

#### INDELING

Vanaf de straat is er een open toegang tot de net aangelegde voortuin. De tuin is deels voorzien van een laag stenen muurtje als afscheiding en de ondergrond is betegeld. De voordeur ligt iets terug in de gevel, waardoor deze handig is overkapt.

#### BEGANE GROND

Na de voordeur is er een binnenkomst is de afsluitbare entreehal. Hier bevindt zich de meterkast, de trap naar de 1e verdieping, met daaronder kastruimte en er is een nis voor de garderobe. In de hal zijn de wanden afwisselend afgewerkt en ligt er een schoonloopmat met aangrenzend een PVC vloer in visgraatmotief met vloerverwarming, die is doorgetrokken naar de open keuken en het volledig betegelde toilet.

Na de hal is er via een schuifdeur toegang tot de open keuken, die is gelegen aan de voorzijde. De keuken is opgesteld in een hoek met een betegelde achterwand en beschikt, naast bovenkasten, ook over diverse apparatuur, zoals een kokend water kraan, een vaatwasser, een oven, een combimagnetron, een koel-/vriescombinatie, een inductiekookplaat met flexibele zones en een inbouw afzuigkap met buitenafblaas. Vanuit de keuken is er een open verbinding met de woonkamer, met in het middengedeelte ruimte voor een eethoek.

De woonkamer is gesitueerd aan de achterzijde en heeft openslaande deuren naar de achtertuin. Ook is er een deur naar de berging/bijkeuken, die is voorzien van een wasmachine aansluiting en een eigen toegang tot de achtertuin.

De diepe achtertuin is sfeervol aangelegd met langs een gevel een mooi houten vlonderterras. In het verlengde is er een stenen pad richting de poort en de ruime berging. Daaromheen ligt siergrind en is er een groene border met diverse beplanting. De berging is geïsoleerd en beschikt over stellingkasten, een werkbank, elektra en verlichting.

#### 1E VERDIEPING

Na de trapopgang is er een bovenkomst op de eerste overloop. Deze geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, het deels betegelde tweede toilet en de trap naar de 2e verdieping. De wanden zijn afgewerkt met structuurverf en op de gehele verdieping ligt een laminaatvloer, met uitzondering van de badkamer en het toilet.

De eerste twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde en de hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde. Deze beschikt over openslaande deuren naar het eerste balkon.

De deels betegelde badkamer is in pandig gelegen en is uitgerust met een wastafelmeubel en een ligbad met een douche. Er hangt een radiator en het plafond is voorzien van inbouw spots.

## 2E VERDIEPING

De tweede overloop geeft toegang tot nogmaals twee slaapkamers en beschikt over de opstelling van de Cv-ketel, die boven het trapgat is geplaatst. Ook hier zijn de wanden afgewerkt met structuurverf en ligt er op deze gehele verdieping een laminaatvloer.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel, een vaste kast en een inloop gedeelte, dat voor diverse doeleinden gebruikt kan worden. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een soortgelijke indeling, echter beschikt deze kamer over een inloopkast en een deur naar het tweede, overdekte balkon.

## BIJZONDERHEDEN

- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ en HR+++ glas
- De slaapkamer op de 2e verdieping aan de voorzijde beschikt over insectenhorren
- De vloer op de begane grond is in 2022 volledig vervangen met een kunststof constructie en een PCV visgraat vloer
- Begane grond (muv de berging/bijkeuken) is voorzien van vloerverwarming
- De begane grond beschikt aan de achterzijde over een elektrisch bedienbaar zonnescherm
- Elektra begane grond vervangen (2022)
- Keuken geplaatst (2022)
- Toilet begane grond (2022)
- Alle dakbedekking vervangen en renovatie dakkapel (2024)
- Dakgoot voorzijde (2026)
- Cv-ketel (2021)
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1938
- Energielabel D
- 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

<b>Vraagprijs</b>	: € 425.000,00 kosten koper
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 496 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 172 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 140 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1938
<b>Ligging</b>	: In woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 77 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Energie label</b>	: D
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Isolatie</b>	: HR++ glas, HR+++ glas
<b>Voorzieningen</b>	: TV kabel, Buitenzonwering

## Locatie

Haydnstraat 71  
3131 SC VLAARDINGEN



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



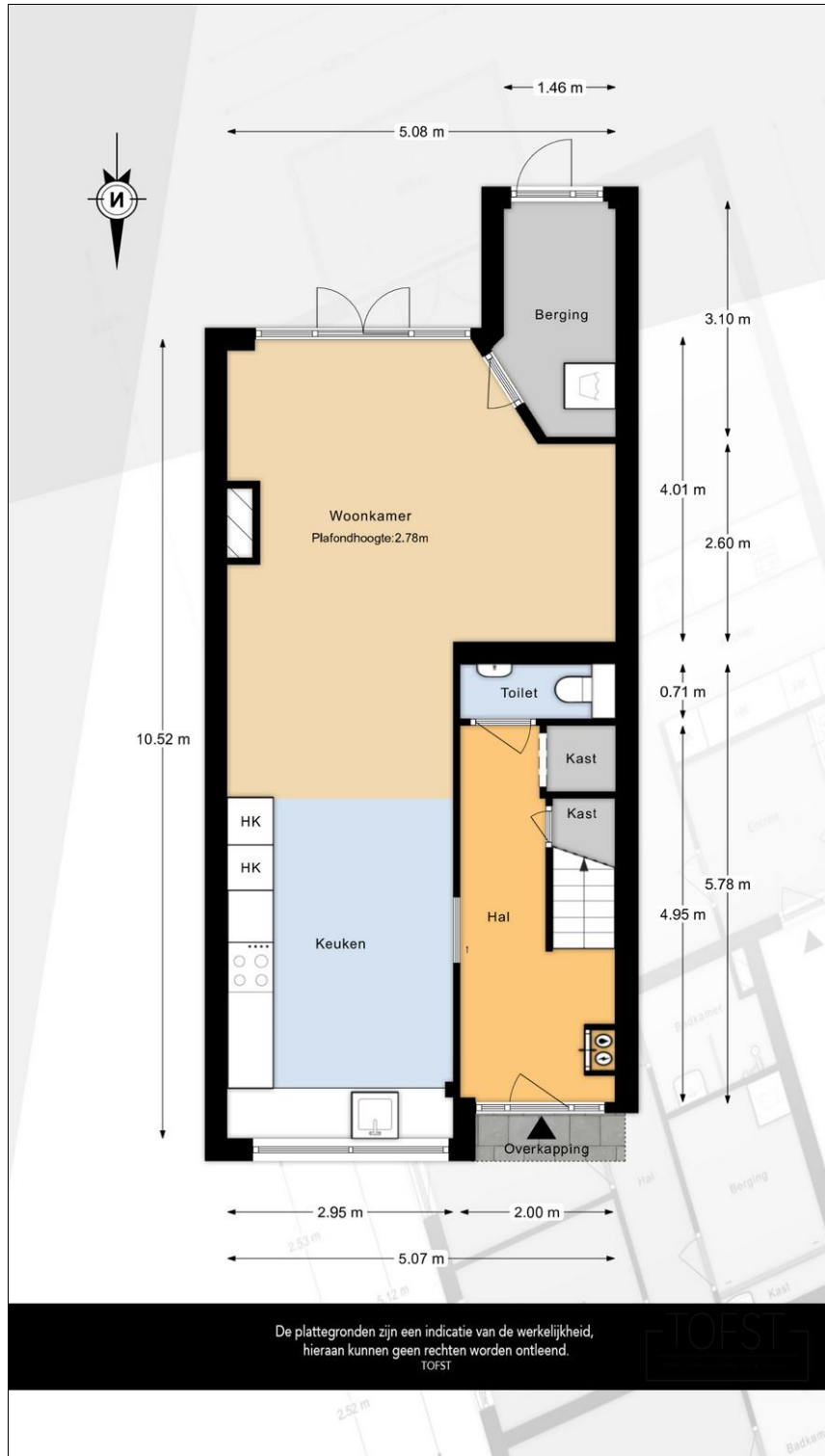
## Foto's



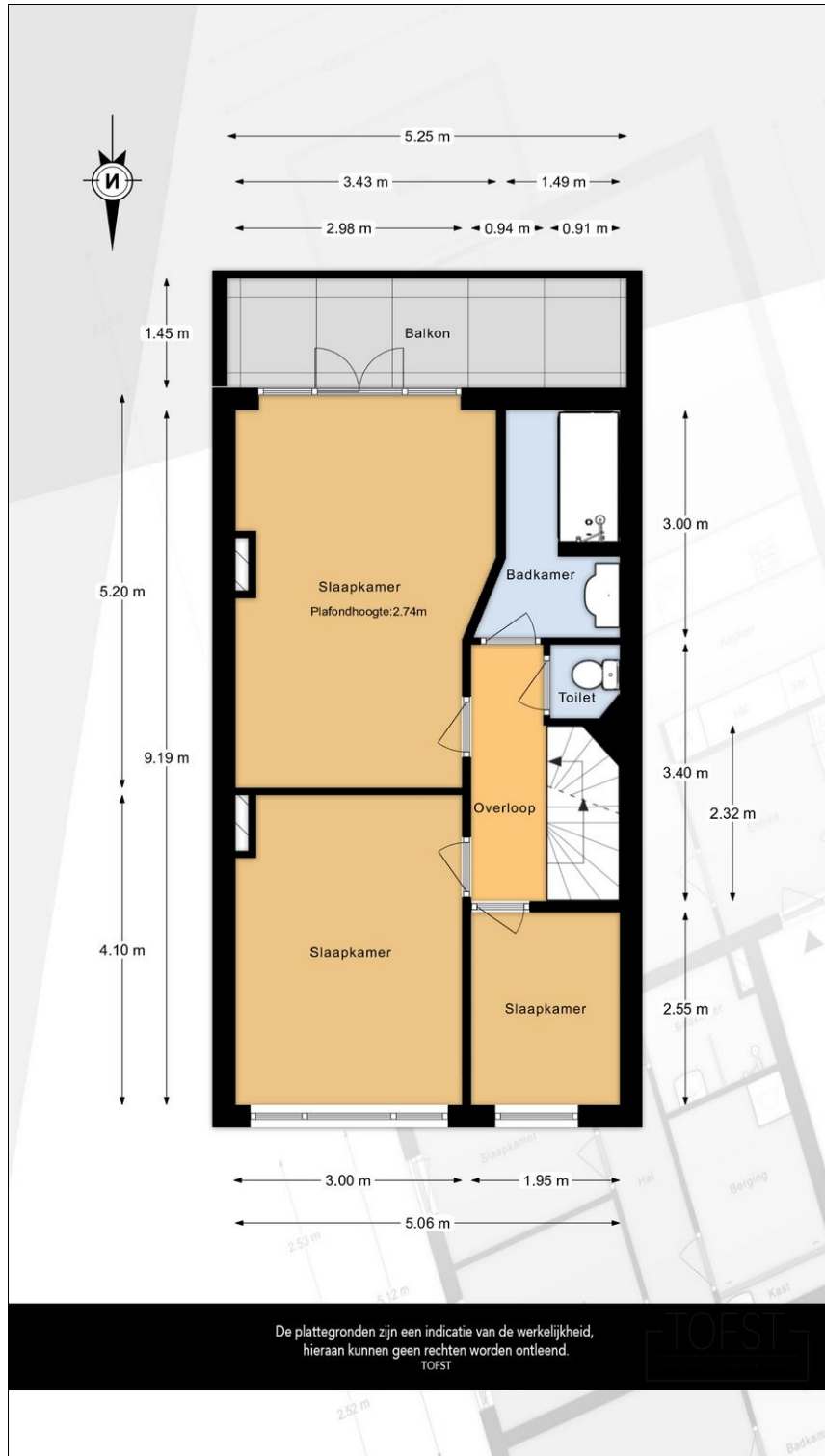
## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond

