



## Oosterdwarstraat 18, 3134 NK Vlaardingen

Vraagprijs € 350.000,00 kosten koper

## Omschrijving

### Oosterdwarstraat 18, 3134 NK Vlaardingen

In een gezellige straat, midden in het karaktervolle hart van Vlaardingen, staat deze knusse tussenwoning met een authentiek voorgeveltje klaar om nieuwe bewoners te verwelkomen. Hier woon je op een fijne locatie met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, supermarkten, het openbaar vervoer en gezellige horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand, terwijl ook het stadscentrum, diverse parken en uitvalswegen gemakkelijk bereikbaar zijn.

Achter de charmante gevel schuilt een verrassend praktische woning. De doorzonwoonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek bij de schouw en een fijne eethoek aan de achterzijde. De open keuken sluit hier op aan en geeft toegang tot de volledig betegelde bijkeuken en de ruime berging. De knusse achtertuin biedt veel privacy en is een heerlijke plek om buiten te genieten. Dankzij de achteruitgang, de aanwezige waterkraan en de stopcontacten is ook aan het praktische gemak gedacht. Op de verdieping zorgt de speelse overloop met dakraam en dakkapel voor extra sfeer en mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een thuiswerkplek. De ruime slaapkamer aan de achterzijde en de complete badkamer met ligbad, douchecabine en meerdere vaste kasten maken het geheel comfortabel en compleet. Kortom, een charmante woning met karakter, privacy en een verrassende indeling op een leuke plek in Vlaardingen!

#### INDELING

##### BEGANE GROND

De voordeur is direct vanaf de straat bereikbaar en geeft toegang tot de afsluitbare entreehal. Deze is voorzien van spachtelputz wanden en op de vloer liggen tapijttegels. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, het deels betegelde toilet, de meterkast en een vaste kast met louverdeurtjes.

De doorzonwoonkamer heeft aan de voorzijde ruimte voor een gezellige zithoek bij de schouw. Het plafond is deels verlaagd, de wanden zijn afwisselend afgewerkt en op de vloer ligt parket. Aan de achterzijde is er ruimte voor een eethoek en is er toegang tot open keuken, die is voorzien van een recht keukenblok met bovenkasten en diverse apparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de volledig betegelde bijkeuken, die is voorzien van een wasmachine aansluiting en de Cv-ketel. Verder is er in het verlengde toegang tot de berging, die een deur heeft naar de achtertuin.

De achtertuin is een knusse buitenruimte die veel privacy biedt. Het is nagenoeg volledig voorzien van tegels met een lage stenen border, die geschikt is voor planten. Er staat nog een kleine houten berging en er is een achteruitgang. Verder hangt er aan de een waterkraantje en zijn er stopcontacten aanwezig.

##### 1E VERDIEPING

Na de trapopgang is er een bovenkomst op de overloop. Deze heeft een speelse indeling, waardoor er ruimte is voor bijvoorbeeld een werkplek. In de schuine kap is een dakraam geplaatst en de kleine dakkapel zorgt voor extra hoogte. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en op de vloer liggen tapijttegels. Vanaf de overloop is er verder toegang tot de slaapkamer en de badkamer.

De slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van parket, een verlaagd plafond met spots en de wanden zijn afwisselend afgewerkt. Daarnaast is er een vaste kast met louverdeurtjes.

De volledig betegelde badkamer met een parketvloer is compleet uitgerust met een ligbad, een douchecabine, een toilet en een wastafelmeubel. Er is een raam richting de overloop en er zijn twee vaste kasten aanwezig. Verder is er in een schuine kap een dakraam geplaatst.

#### BIJZONDERHEDEN

- Volledig voorzien van houten kozijnen met dubbel glas
- Achterzijde is voorzien van een waterkraantje
- Ruime berging
- Achteruitgang
- Cv-ketel
- Gelegen op eeuwigdurende erfpacht grond, € 7,17 per jaar
- Bouwjaar 1900
- Energielabel C
- 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>	: € 350.000,00 kosten koper
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 271 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 79 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 79 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1900
<b>Ligging</b>	: In woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 19 m2
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Energie label</b>	: C
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dubbel glas
<b>Voorzieningen</b>	: TV kabel, Dakraam
<b>C.V.-ketel</b>	: combiketелеigendom

## Locatie

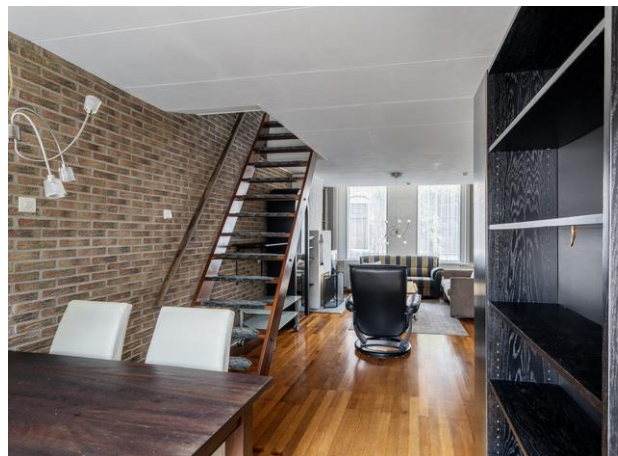
Oosterdwarstraat 18  
3134 NK VLAARDINGEN



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



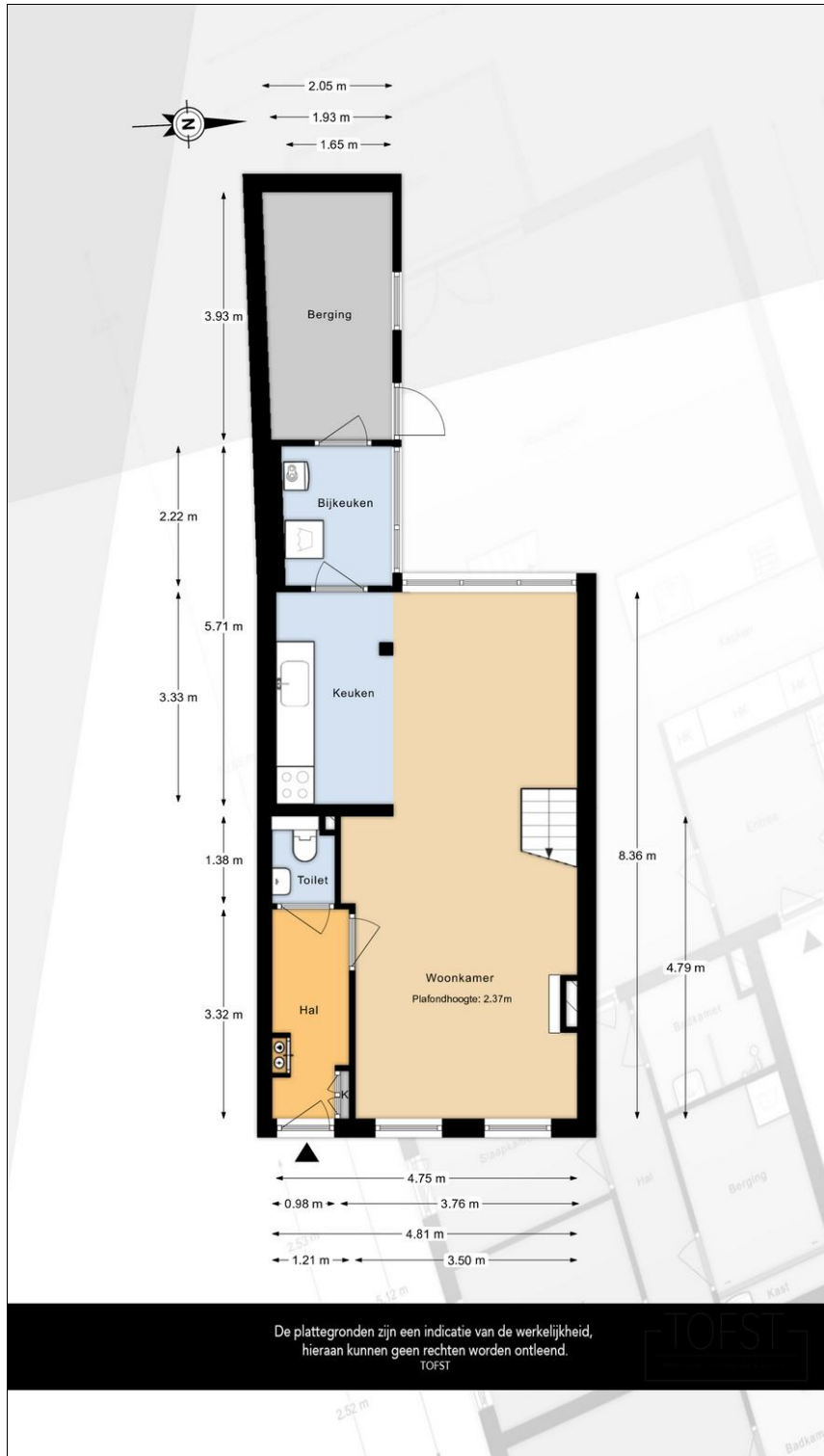
## Foto's



## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond

