



Burgemeester Pruissingel 107, 3131 JN Vlaardingen

Vraagprijs € 400.000,00 kosten koper

Omschrijving

Burgemeester Pruissingel 107, 3131 JN Vlaardingen

Wonen aan de rand van het centrum wordt nóg fijner met zo'n heerlijke diepe achtertuin! Deze gezellige tussenwoning biedt een fijne combinatie van stadse gezelligheid en een eigen plek om buiten te genieten. Achter de ruime voortuin vind je een woonkamer die van voor tot achter doorloopt, met aansluitend een open keuken met diverse apparatuur. Zodra de openslaande deuren opengaan, wordt het terras een verlengstuk van je woonruimte. En onder de overkapping achter in de tuin blijf je op een mooie avond graag nog even zitten. De aangrenzende geïsoleerde berging biedt plek aan de wasmachine, beschikt over elektra en een achteruitgang en heeft vier zonnepanelen op het dak. Op de verdieping zijn drie slaapkamers, allemaal met een vaste kast, en een badkamer met een luxe douchecabine, wastafelmeubel en toilet. Samen met het aparte toilet beneden, de trapkast en de bergverlating is er ook aan praktisch gemak gedacht. De woning staat op eigen grond en is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en een cv-ketel uit november 2025. Rolluiken bij de grote ramen, horren aan de voorzijde en een zonneschermbaan aan de achtergevel maken het geheel extra comfortabel. Ook de ligging past bij het fijne karakter van dit huis. Even boodschappen doen, een middagje winkelen of aanschuiven voor een hapje en een drankje, met het centrum dichtbij hoef je daar niet ver voor te gaan. Zo wissel je de levendigheid van de stad gemakkelijk af met een ontspannen middag in je eigen tuin. Ook scholen liggen dichtbij en de uitvalswegen zijn vlot bereikbaar. Met metrostation Vlaardingen Centrum op fietsafstand liggen bovendien zowel Rotterdam als het strand van Hoek van Holland binnen bereik.

INDELING

De voortuin is vanaf de straat vrij toegankelijk en is volledig voorzien van tegels, dat is onderbroken door een stenen border met beplanting. Aan de ene zijde is er middels een lage houten schutting een afscheiding naar de burens en aan de andere zijde zorgt het metalen sierhek voor de afscheiding. De voordeur is overkapt door een glazen luifel en de grote ramen zijn voorzien van rolluiken.

BEGANE GROND

Na de voordeur is er een binnenkomst in de entreehal. Deze is voorzien van een tegelvloer en spachtelputz wanden. Vanuit de hal is er een trap, met een trapkast, naar de verdieping en verder is er toegang tot de woonkamer, de meterkast en het toilet, dat naast een toiletpot ook is voorzien van een urinoir en een wastafel.

De woonkamer loopt geheel van de voor- naar de achterzijde, waarbij er aan de voorzijde ruimte is voor een zithoek en aan de achterzijde voor een eethoek. De openslaande deuren geven toegang tot de achtertuin en er is een open verbinding met de keuken, die is opgesteld in een L-vorm met bovenkasten. De achterwand is netjes betegeld en er is diverse apparatuur aanwezig, zoals een magnetron, een vaatwasser, een koel-/vriescombinatie en een gaskookplaat. Tevens is er vanuit de keuken ook een deur naar de achtertuin. Alle wanden zijn netjes strak afgewerkt en op de vloer in de woonkamer ligt laminaat, dat overloopt in de tegelvloer in de keuken.

De achtertuin is fraai aangelegd met een tegel terras langs de gevel, met aansluitend een pad naar de berging met overkapping. Hiertussen ligt kunstgras, waarbij dit gedeelte is voorzien van een stenen border met beplanting en onder de overkapping liggen klinkers. Het geheel is omheind door een houten schutting en aan de gevel van de woning hangt een zonneschermbaan. De berging, met zonnepanelen, is geïsoleerd en voorzien van elektra, verlichting, een vaste kast met daarin de wasmachineaansluiting en een achteruitgang.

1E VERDIEPING

Na de trapopgang is er een bovenkomst op de overloop, die is voorzien van een luik naar de bergverlating een vaste kast met daarin de Cv-ketel. Vanaf de overloop is er toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De eerste twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde en de derde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een luxe douchecabine, een wastafelmeubel en een toilet. Tevens is er een te openen raam voor natuurlijke ventilatie.

BIJZONDERHEDEN

- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- De begane grond en 1e verdieping zijn aan de voorzijde voorzien van insectenhorren
- Alle grote ramen zijn voorzien van rolluiken
- Voorzien van airconditioning
- Cv-ketel (november 2025)
- Geïsoleerde berging met daarin de wasmachineaansluiting
- 4 zonnepanelen op de berging
- Vliering met verlichting en elektra
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1951
- 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.

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	: € 400.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 294 m ³
Perceel oppervlakte	: 159 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 77 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1951
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 63 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: HR++ glas
Voorzieningen	: Rollluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Locatie

Burgemeester Pruissingel 107
3131 JN VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



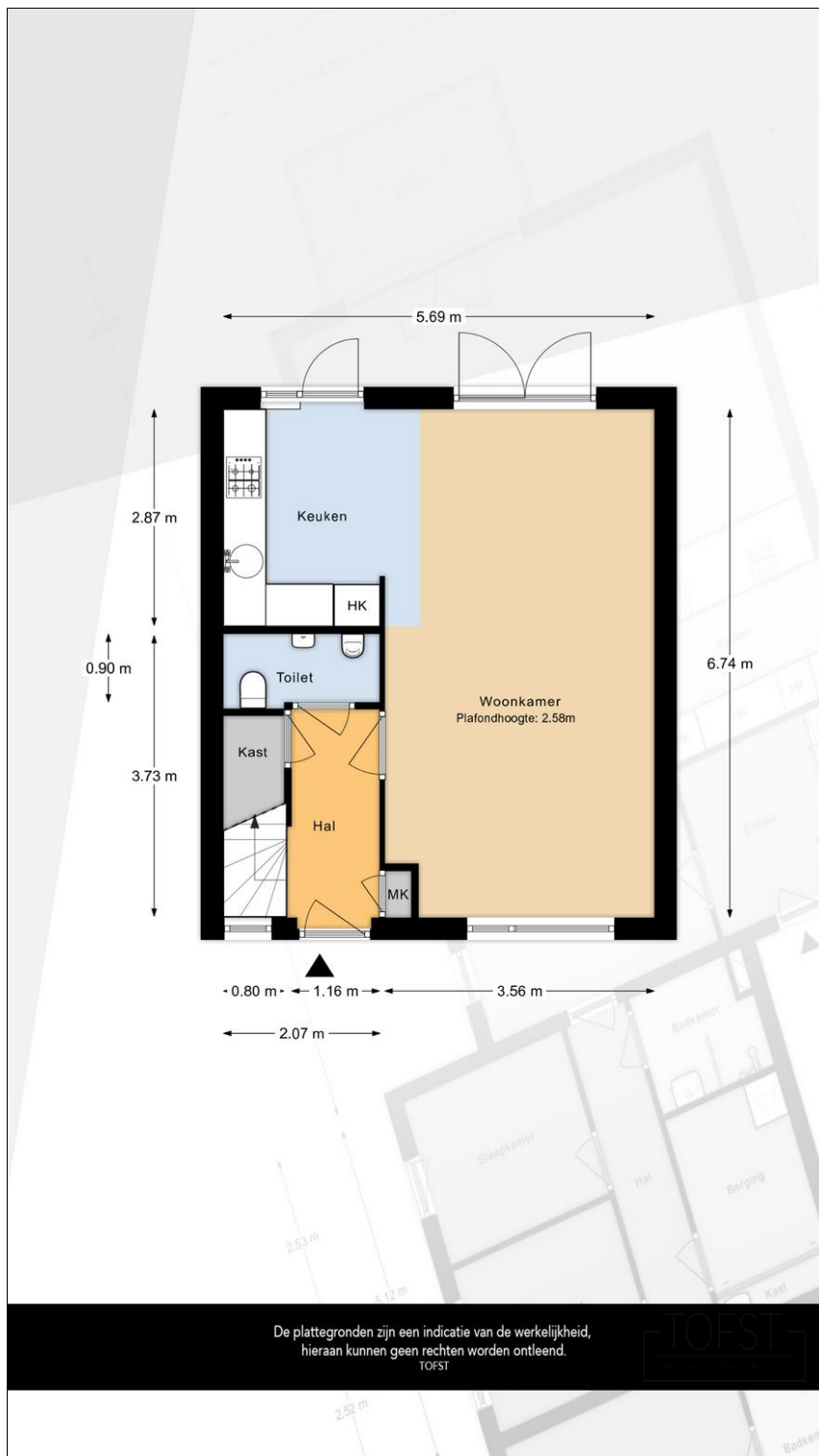
Foto's



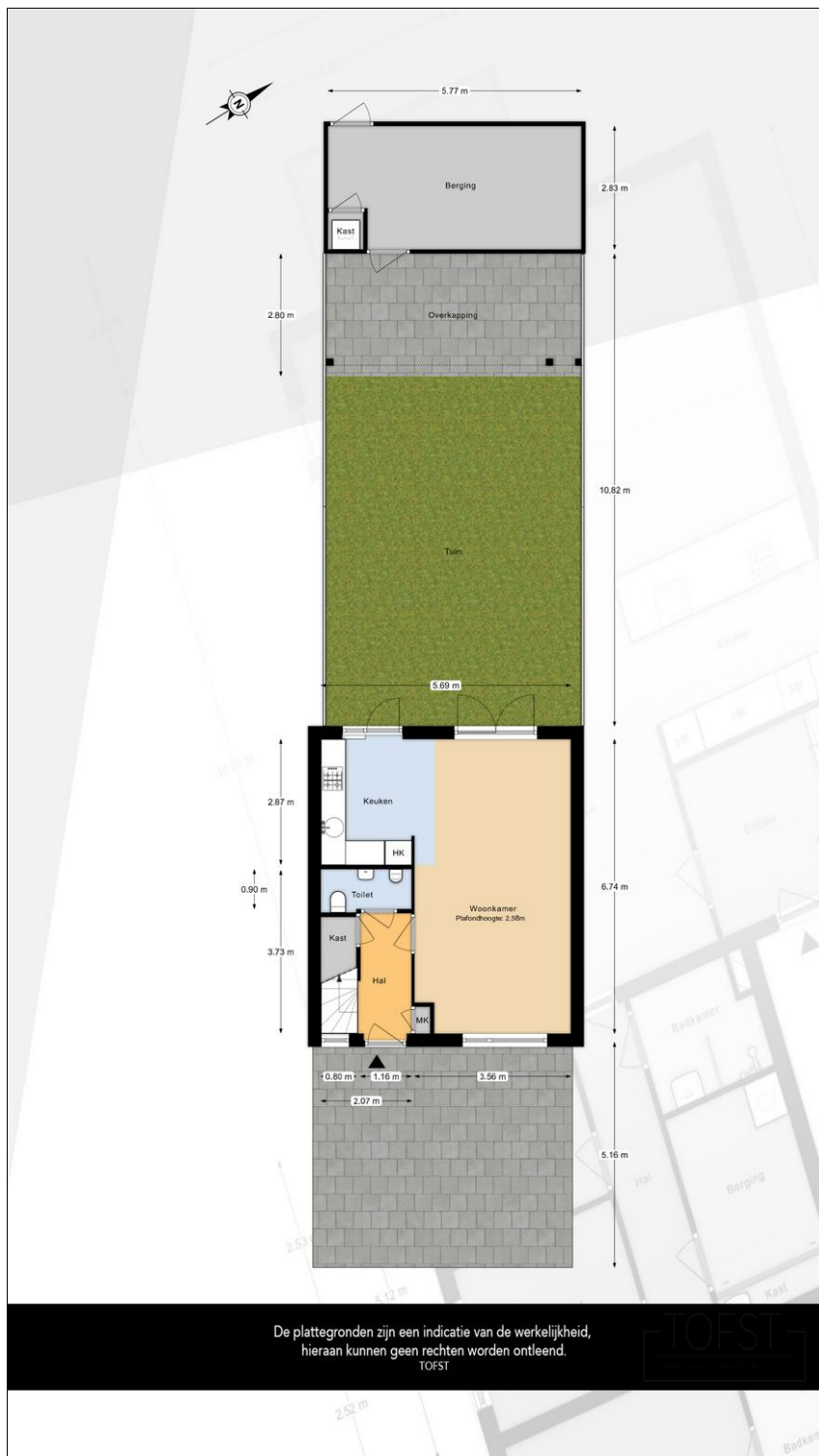
**Vergroot je kans
op succes!**

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

