Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Hoflaan 66, 3134 AD Vlaardingen

Vraagprijs € 800.000,00 kosten koper

Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Omschrijving

Hoflaan 66, 3134 AD Vlaardingen

Op een fantastische hoeklocatie, midden in een geliefde wijk nabij het Oranjepark en met het water letterlijk om de hoek, staat dit verrassend ruime stads herenhuis met maar liefst twee terrassen, drie slaapkamers én een zelfstandige studio op de begane grond. Hier woon je rustig en comfortabel, terwijl alle dagelijkse voorzieningen, gezellige horeca, winkels, scholen en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden. Ook het groene karakter van de omgeving en het vrije gevoel dankzij de hoekligging maken dit een plek waar je je direct thuis voelt. De woning zelf biedt een speelse en royale indeling met volop mogelijkheden. Op de begane grond vormt de eetkeuken het gezellige hart van het huis, terwijl de aparte studio een absoluut pluspunt is. Dankzij de eigen entree, keuken en badkamer is deze ruimte ideaal voor mantelzorg, een thuiswonend kind, werken aan huis of zelfs een praktijkruimte. Op de eerste verdieping geniet je van een lichte woonverdieping met grote raampartijen, schuifpuien en een heerlijk terras met schuin zicht richting het water. De tweede verdieping beschikt over twee fijne slaapkamers en een complete badkamer met zowel een ligbad als een douchecabine, ideaal voor gezinnen of gasten. De bovenste woonlaag is ingericht als een complete privésuite met een ruime hoofdslaapkamer en een eigen zonnig terras met vrij uitzicht over de wijk en richting de molen. Daarnaast beschikt de woning over energielabel A, HR++ beglazing, airconditioning, een elektrisch zonnescherm én twee eigen parkeerplaatsen op het afgesloten terrein aan de achterzijde. Een bijzonder compleet woonhuis met ruimte, privacy en een unieke indeling op een locatie waar stad, groen en water perfect samenkomen.

INDELING

BEGANE GROND

Vanaf de straat is er een directe toegang tot de voordeur, waarna er een binnenkomst is in de entreehal. Deze is voorzien van de meterkast en het volledig betegelde toilet, waarna er toegang is tot de eetkeuken. Op de vloer in de hal liggen tegels en de wanden zijn gestuukt.

De eetkeuken beschikt over een keukenblok met bovenkasten, die is opgesteld in een hoek. De achterwand is netjes betegeld en er is diverse apparatuur aanwezig, zoals een oven, een vaatwasser, een magnetron, een combi koelkast, een gaskookplaat en een afzuigkap. In de ruimte is er in de glazen “nis” ruimte voor een eethoek en er is een vaste kast aanwezig. Verder geeft deze ruimte toegang tot de trap naar de 1e verdieping en de achtergelegen studio.

De studio is echt het pluspunt van deze woning. Het is opzichstaand, doordat er aan de achterzijde een eigen toegangsdeur is. Dit maakt deze ruimte uitermate geschikt voor mantelzorg of voor een inwonend kind, dat graag zijn eigen plek heeft. Natuurlijk kan deze ruimte ook prima dienst doen als praktijk- of werkruimte.

Bij binnenkomst in de studio is er een eigen keuken, die is opgesteld in een hoek met bovenkasten. Ook hier is de achterwand betegeld en is er diverse apparatuur aanwezig. In het verlengde is er een ruime woonkamer, waarbij in het achtergedeelte ruimte is voor een tweepersoonsbed. In de ruimte staat een grote vaste kast met schuifdeuren, waarin zich de wasmachineaansluiting bevindt en er is een deur naar de eigen badkamer. Deze is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet. Daarnaast is hangt er een handdoeken radiator en is er een toegangsdeur die uitkomt op het afgesloten terrein aan de achterzijde, met de eigen twee parkeerplaatsen. De wanden in de studio zijn gestuukt en op de vloer liggen tegels bij de keuken en een laminaatvloer in het woongedeelte. Ook hangt er airconditioning.

1E VERDIEPING

Deze woonverdieping loopt geheel van de voorzijde naar de achterzijde en beschikt over ramen tot aan de vloer en twee schuifpuien die toegang geven tot het eerste terras. Hierbij is de zithoek gelinkt aan het terras en is er een aan de voorzijde ruimte voor een grote eethoek. Voor extra gemak is er bij de eethoek een pantry geplaatst. Het geheel is voorzien van gestuukte wanden en op de vloer liggen tegels. Daarnaast geeft de open trap toegang tot de 2e

verdieping.

Het terras biedt, doordat de woning gelegen is op een hoek, schuin zicht naar het water. Het terras zelf is voorzien van mooie vlonderplanken en het beschikt over een elektrisch zonnescherm, dat het volledige terras kan bedekken. Er zijn stopcontacten aanwezig en aan de gevel hangt een buitenlamp.

2E VERDIEPING

Na de trapgang is deze overloop bereikbaar. Het geeft toegang tot de trap naar de 3e verdieping, twee slaapkamers, de badkamer en het tweede toilet. Ook op deze verdieping zijn alle wanden gestuukt en er ligt een laminaatvloer (met uitzondering van de badkamer en het toilet).

De slaapkamers zijn verdeeld gelegen over de voor- en achterzijde, waarbij de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van airconditioning.

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad met een handdouche, een douchecabine en een wastafelmeubel. Er is verwarming aanwezig en mechanische ventilatie.

3E VERDIEPING

Deze woonlaag is een volledige eigen slaapverdieping. De trapopgang komt uit op een smalle overloop met een deur naar de derde slaapkamer. Deze kamer is zo ruim van opzet dat het genoeg ruimte biedt voor een groot tweepersoonsbed en een grote garderobekast. Er is een grote schuifpui naar het prive terras en er is een vaste kast, met daarin een wasmachineaansluiting en de Cv-ketel. De wanden zijn allemaal gestuukt en op de vloer ligt laminaat.

Dit terras biedt een wijds uitzicht over de wijk, richting de molen en is heerlijk privé. De schutting aan de ene zijde zorgt voor een afscheiding naar de buren en de ondergrond is bedekt met tegels.

BIJZONDERHEDEN
- Afwisselend voorzien van houten en aluminium kozijnen, allen voorzien van HR++ glas, Isolide S
- De benedenverdieping beschikt over een los horpaneel
- Het eerste terras is voorzien van elektrisch zonnescherm
- De woning beschikt over een eigen studio op de begane grond
- Cv-ketel (2015)
- Twee eigen parkeerplaatsen op het afgesloten terrein
- VvE voor het afgesloten terrein (bijdrage €50,- per 3 maanden)
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 2006
- Energielabel A
- 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

Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

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.

Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Kenmerken

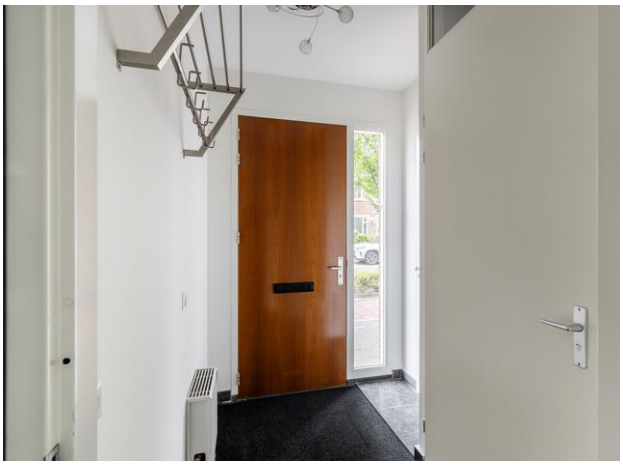
Vraagprijs	: € 800.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 849 m^3
Perceel oppervlakte	: 92 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 225 m^2
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 2006
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Zonneterras 42 m^2
Hoofdtuin	: Zonneterras 25 m2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Schuifpui
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom

Locatie

Hoflaan 66
3134 AD VLAARDINGEN

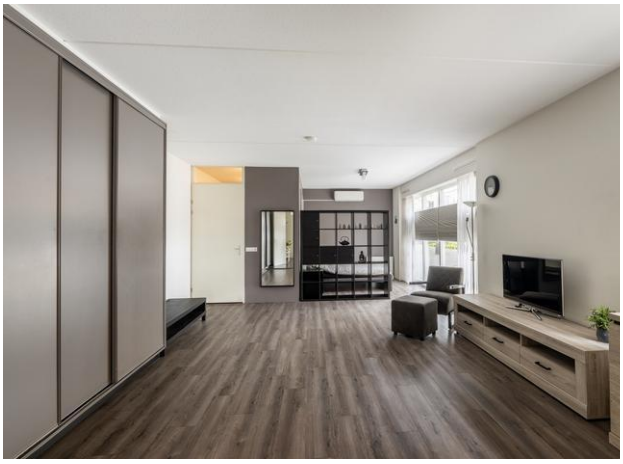
Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Foto's



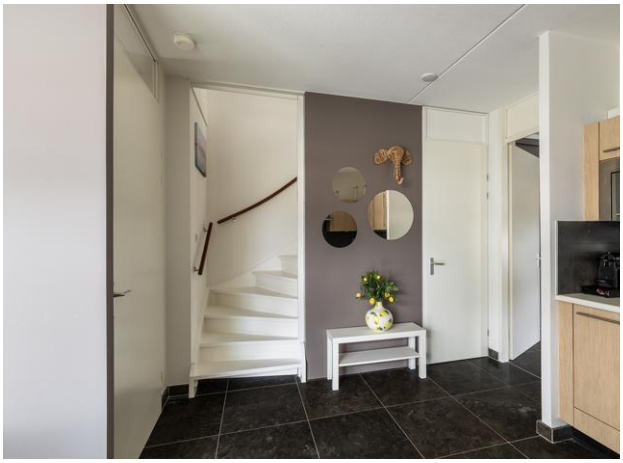
Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Foto's



Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Foto's



Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

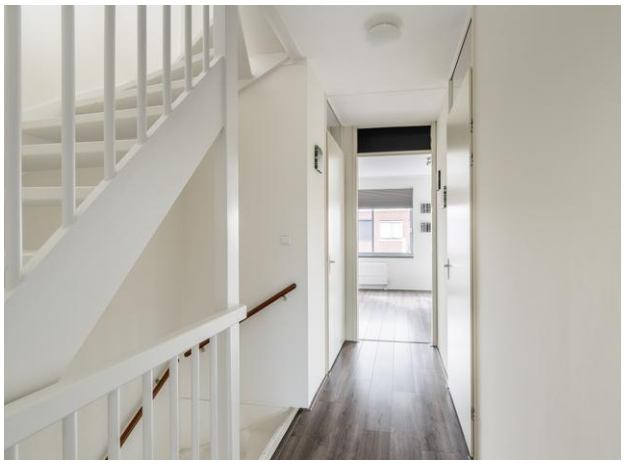
Foto's

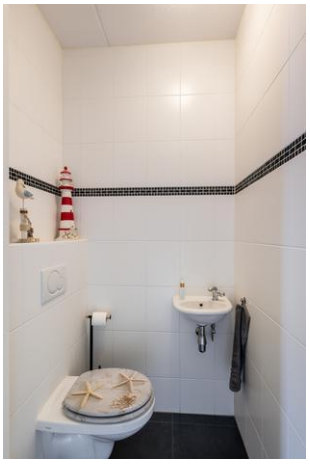
Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Foto's

Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Foto's





Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Foto's

Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Foto's

Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Foto's

Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Foto's

Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

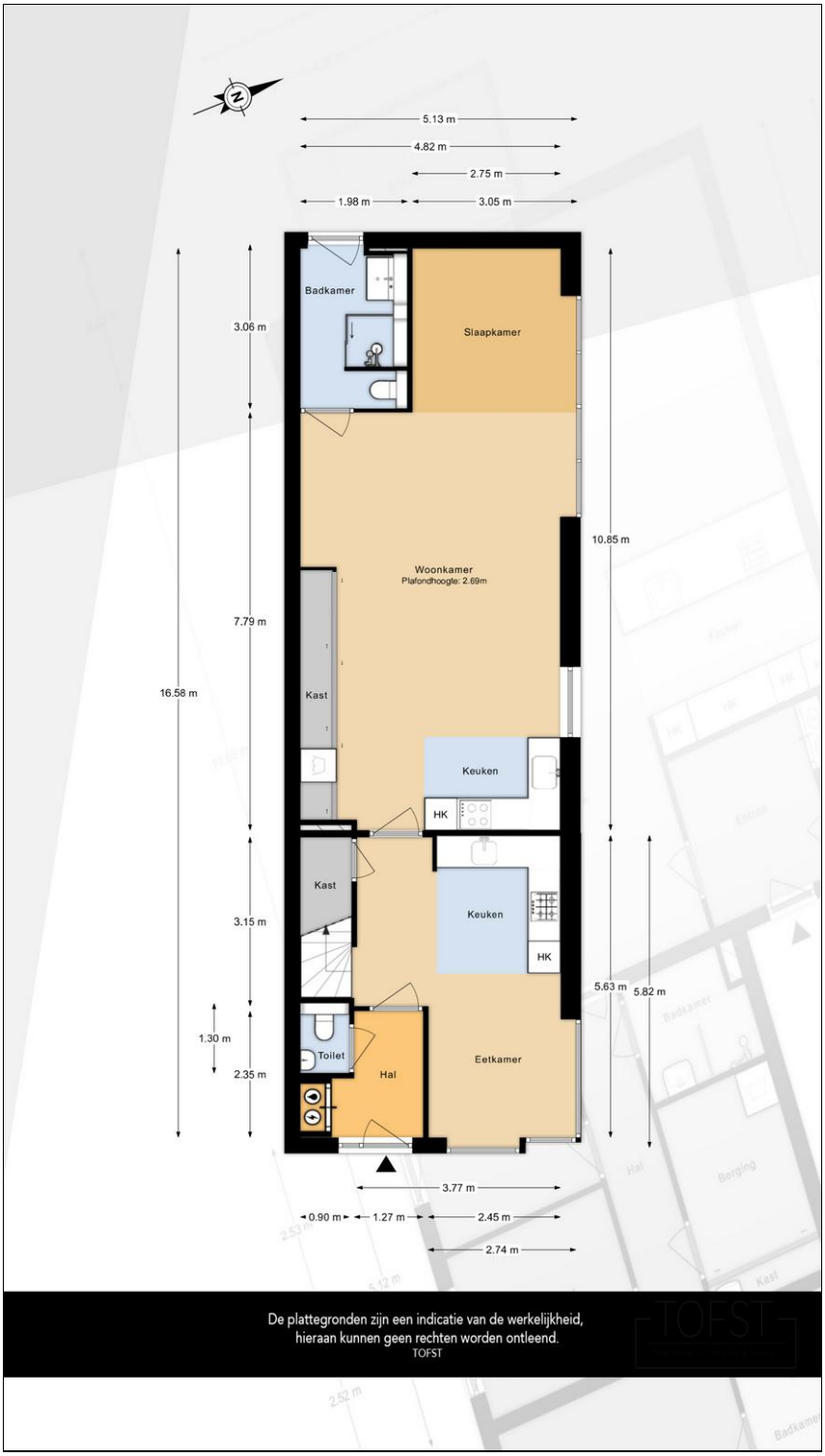
Foto's

Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Foto's

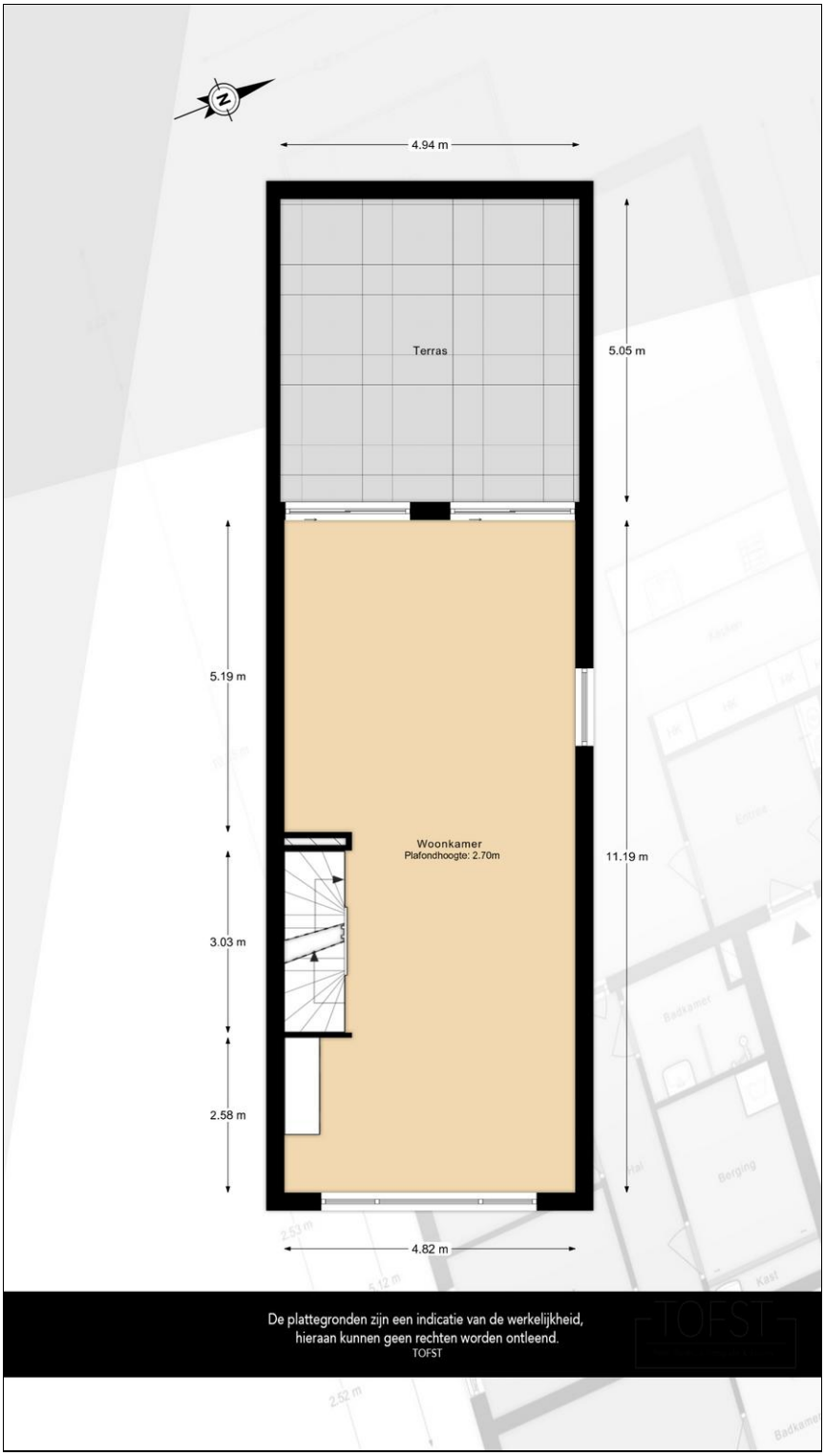
Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Plattegrond



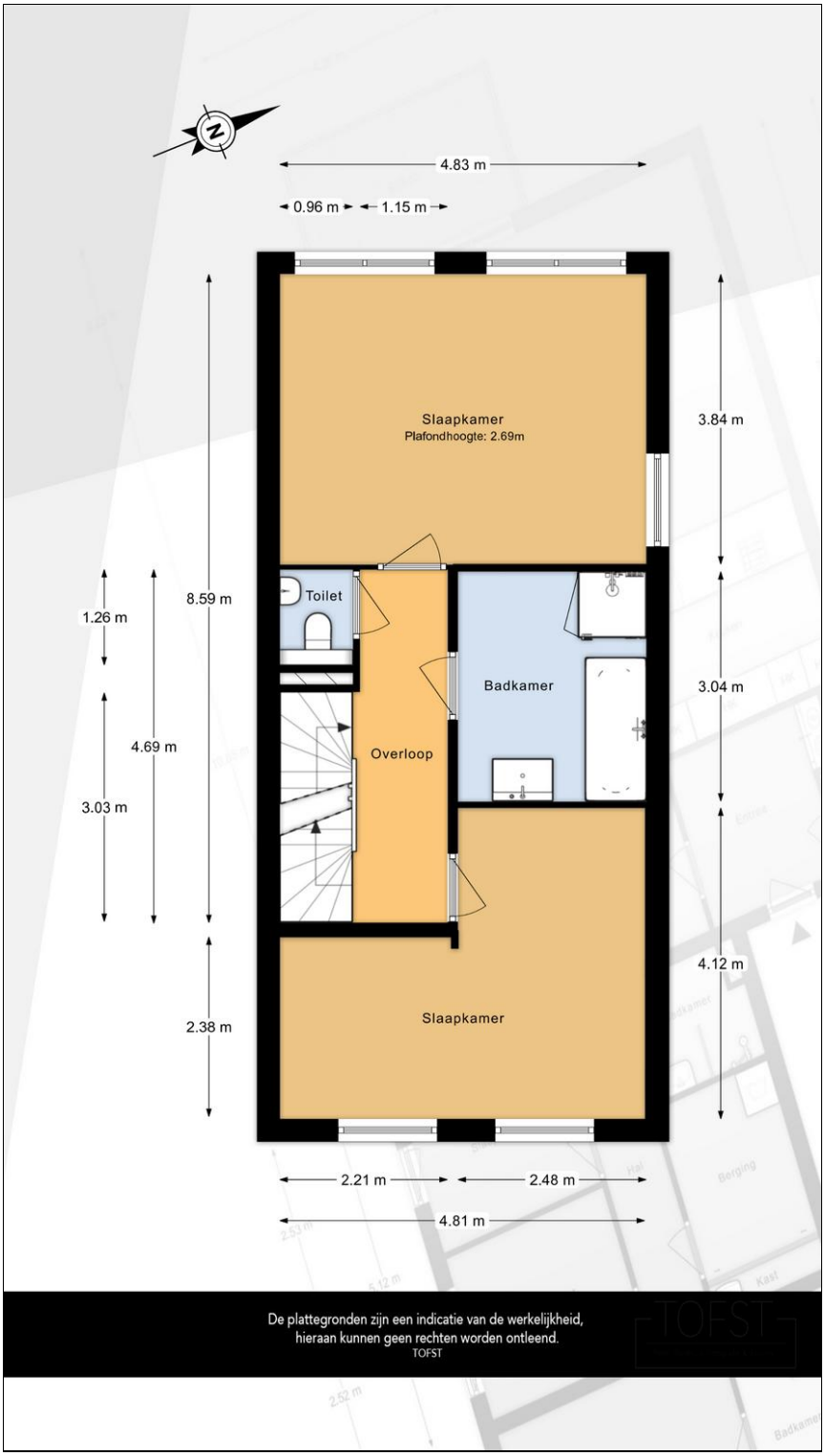
Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

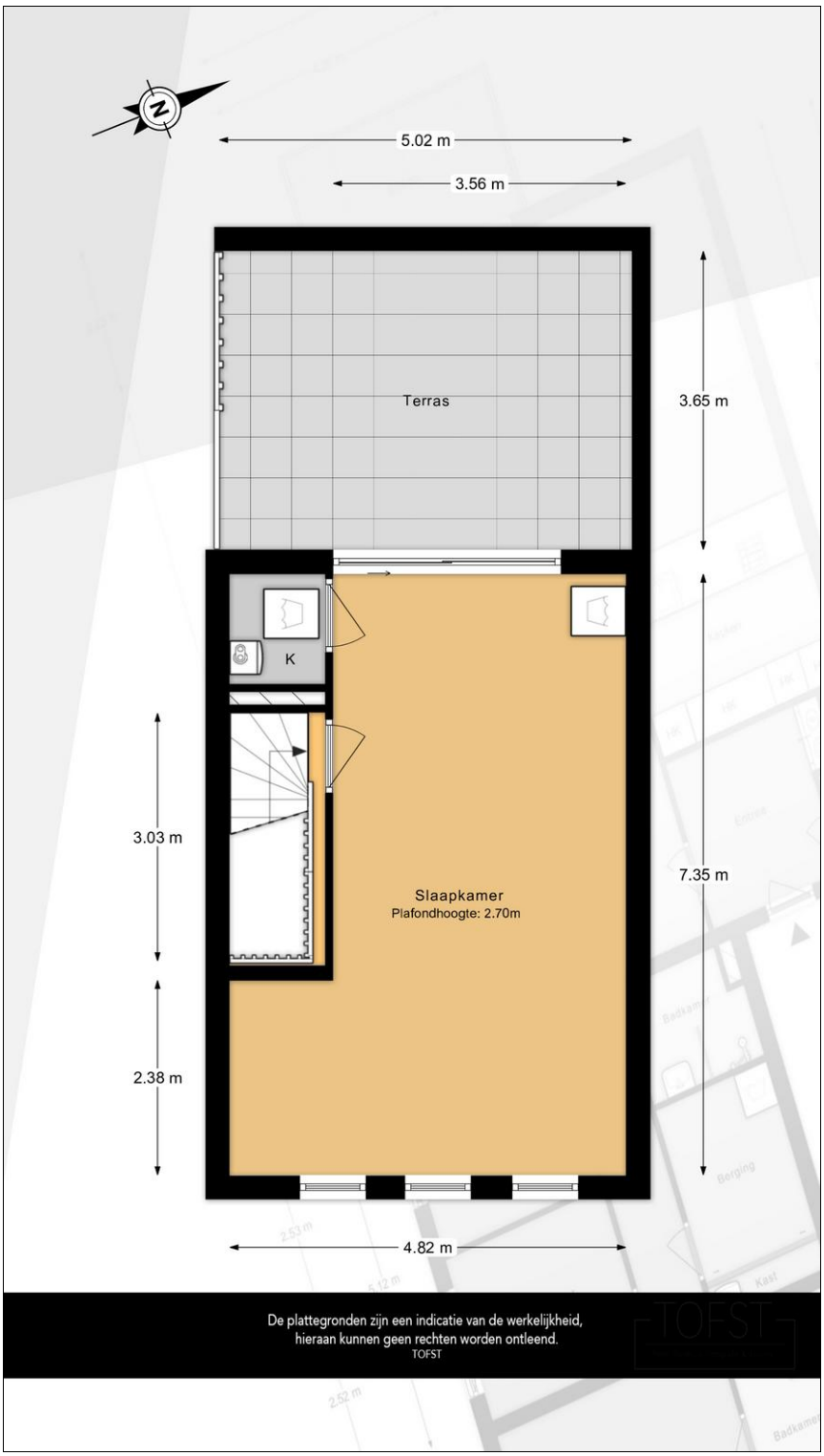
Plattegrond



Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Plattegrond



Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Plattegrond