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



Kraanvogellaan 63, 3136 JB Vlaardingen

Vraagprijs € 349.500,00 kosten koper

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

Omschrijving

Kraanvogellaan 63, 3136 JB Vlaardingen

Wonen op een plek waar alles binnen handbereik is én waar je toch geniet van ruimte en comfort? Dat is precies wat dit verrassend ruime 4-kamerappartement te bieden heeft. Gelegen midden in het levendige winkelcentrum Holierhoek stap je zo de deur uit voor je dagelijkse boodschappen, gezellige winkels en voorzieningen, terwijl je ook profiteert van een fijne woonomgeving met alle gemakken dichtbij. Parkeren doe je hier bovendien gewoon gratis en er is een eigen externe berging aanwezig, ideaal voor extra opslag. Binnen word je verwelkomd in een verzorgd appartement met een praktische en speelse indeling. De royale hal, momenteel ingericht als eetkamer, vormt het hart van de woning en geeft toegang tot alle vertrekken. De lichte woonkamer met zithoek aan het raam en toegang tot het balkon biedt een prettig uitzicht over de wijk, terwijl ook aan de andere zijde een tweede, volledig overdekt balkon aanwezig is. De keuken is functioneel ingericht met twee tegenover elkaar geplaatste opstellingen en diverse apparatuur.
Wat dit appartement extra bijzonder maakt, zijn de drie slaapkamers, waarvan er twee beschikken over een eigen douchecabine. De hoofdslaapkamer is extra ruim doordat deze is samengevoegd en biedt flexibiliteit om weer op te splitsen indien gewenst. De nette badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Met onder andere kunststof kozijnen met dubbel glas en een actieve VvE, is dit een comfortabele en praktische woning op een centrale locatie.

INDELING

Het afgesloten complex is voorzien van een bellentableau en de brievenbussen. Vanuit de centrale hal is er via een lift en een trap toegang tot de verdiepingen en de externe berging.

APPARTEMENT

Na de voordeur is er een binnenkomst in de afsluitbare entreehal met meterkast, die vervolgens toegang geeft tot de aangrenzende hal. Deze is op dit moment in gebruik als eetkamer en zorgt voor een toegang tot de woonkamer, de keuken, de badkamer en drie slaapkamers. De wanden zijn hier gestuukt en er ligt een laminaatvloer.

De woonkamer heeft een zithoek bij het raam en in de nis is er eventueel ruimte voor een eethoek. Er is een deur naar het balkon, de wanden zijn gestuukt en er ligt vloerbedekking.

Het balkon is deels overdekt en biedt uitzicht over de wijk. De ondergrond is bedekt met vlonderplanken en de balustrade is voorzien van glazen panelen.

De keuken is gelegen aan de andere zijde en beschikt over twee rechte keukenblokken, die tegenover elkaar zijn geplaatst. De achterwanden zijn deels betegeld en er is diverse apparatuur aanwezig. De vloer is voorzien van laminaat en er is een deur met een hordeur naar het tweede balkon. Deze is volledig overdekt en heeft eveneens een vrij uitzicht over de wijk.

De hoofdslaapkamer is gelegen naast de keuken en bestond oorspronkelijk uit twee kamers. Doordat deze nu zijn samengevoegd is er een extra grote kamer ontstaan, die eventueel gemakkelijk weer is terug te brengen naar twee kamers. Op de scheiding is een toog gemaakt met inbouw spots en er staat een 2-persoons, vrijstaande, douchecabine. De wanden zijn deels behangen en er ligt een laminaatvloer. De tweede slaapkamer is gelegen naast de woonkamer en is strak afgewerkt met gestuukte wanden en inbouw spots. Deze kamer beschikt over een eigen ingebouwde douchecabine en op de vloer ligt vloerbedekking. De derde slaapkamer heeft dezelfde afwerking als de tweede slaapkamer en heeft naast de toegang tot het balkon ook toegang tot het volledig betegelde toilet.

De badkamer is afgewerkt in dezelfde stijl als het toilet en is compleet uitgerust met een ligbad, een inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet. Er is een nis voor badproducten en het plafond beschikt over inbouw spots.

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

BIJZONDERHEDEN

- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- Keuken en slaapkamer beschikken over een hordeur
- Hoofdslaapkamer en tweede slaapkamer beschikken over een eigen douchecabine
- Twee balkons
- Cv-ketel
- Eigen berging in de onderbouw
- Actieve VvE, bijdrage: € 114,45 per maand.
- Erfpacht tot 30 juli 2067, canon: € 211,-- per jaar.
- Bouwjaar 1970
- Energielabel E
- Het appartement kan inclusief inboedel verkocht worden
- Oplevering in overleg

Funderingsrisico: Geen verhoogd risico (A, B of C)
Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwatergerelateerd risico kent, wanneer een fundering aantoonbaar is hersteld of wanneer onderzoek uitwijst dat er geen risico aanwezig is. Deze uitkomst kan gebaseerd zijn op vastgestelde gegevens of op modelmatige uitgangspunten.
Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult) per 3-11-2026

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.

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.

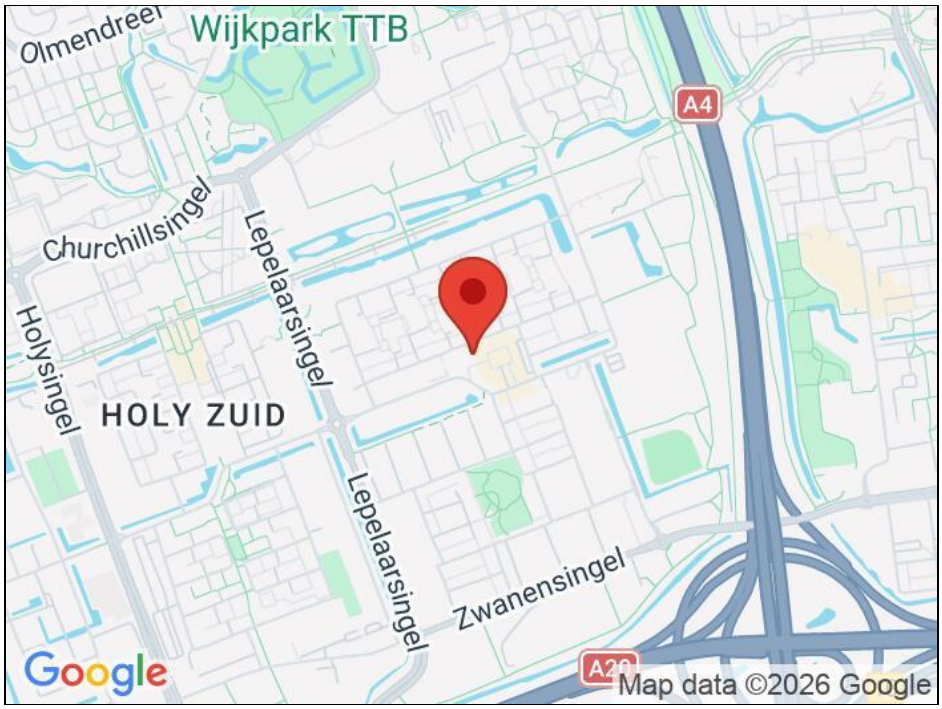
Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Kenmerken

Vraagprijs	: € 349.500,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 333 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 107 m^2
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 1970
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketeleigendom

Locatie

Kraanvogellaan 63
3136 JB VLAARDINGEN



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

Foto's









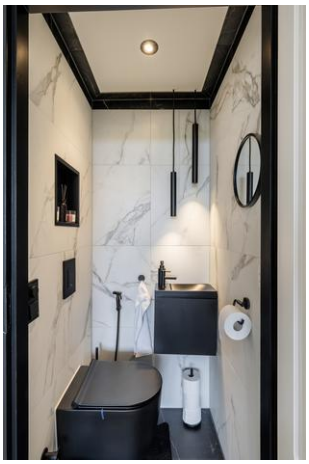




Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

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







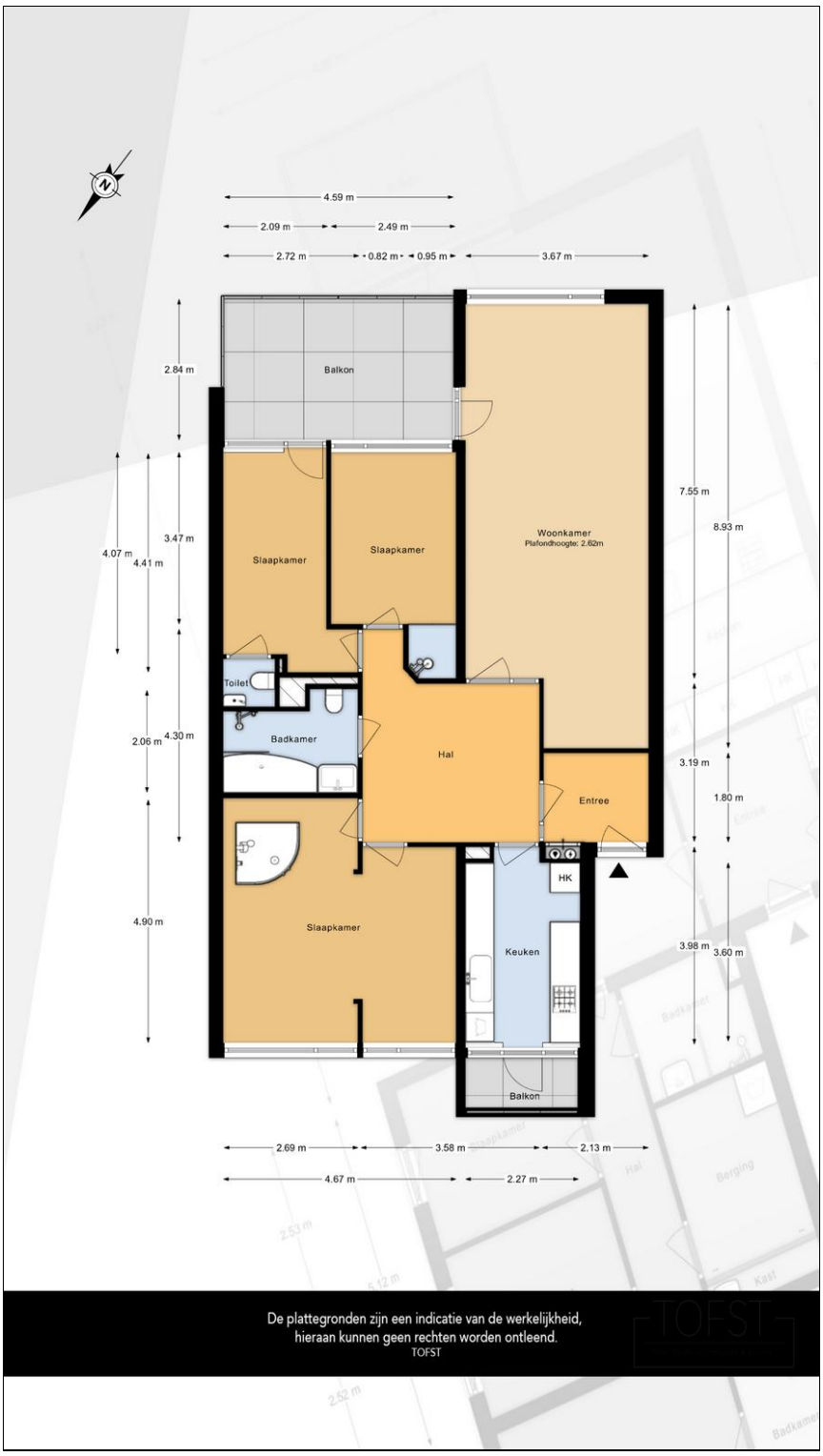






Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info

Plattegrond



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

Plattegrond

