van Driel
makelaardij



Rozenlaan 85
Vlaardingen

€ 619.000 k.k.

van Driel makelaardij



Makelaars met gevoel
Wij staan u graag bij in deze overgang naar een nieuwe fase in uw leven. Of het nu gaat om de verkoop van uw woning, de aankoop van uw nieuwe woning of beiden, wij regelen een heleboel praktische zaken voor u. Dat doen we met gevoel voor wonen, maar nog meer met gevoel voor u. Want hoe zakelijk de verkoop of aankoop van een woning ook is, makelen is
echt een mensenvak.

- Luisteren (het allerbelangrijkste!)
- Begrijpen (we hebben een groot inlevingsvermogen en ruime ervaring)
- Transparantie (we laten zien wat we doen en u weet waar u aan toe bent)
- Betrokkenheid (ons hele team leeft met u mee en helpt u waar het maar kan)
- Betrouwbaarheid (vanzelfsprekend is uw persoonlijke informatie bij ons in veilige handen)
- Openheid (geen kunstjes of trucjes, maar eerlijke info)
- Vriendelijkheid (en geduld, beide onze specialiteiten)

Omschrijving

Dit is nou écht een instapklare woning! Ervaar het zelf in deze verrassend ruime jaren ’30 twee-onder-een-kapwoning. De woning beschikt over een royale L-vormige woonkamer met een fraaie open designkeuken van in totaal maar liefst 51 m , een schitterende houten vloer en veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote ramen en sfeervolle erker. De nieuw aangelegde tuin biedt dankzij de groene erfafscheiding veel privacy en heeft een zonnige ligging op het zuiden en westen.
Op de verdiepingen bevinden zich drie ruime slaapkamers en een zeer luxe, ruim opgezette badkamer met onder andere een ligbad en een aparte inloopdouche.
De motor- of fietsliefhebber kan uitstekend terecht in de aangebouwde garage/berging. Daarnaast is er aan de zijkant van de woning een eigen parkeerplaats voor een kleinere auto. Naast al dit moois is er ook veel aandacht besteed aan de verduurzaming van de woning, met goede isolatie, 10 zonnepanelen en airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. De woning beschikt over energielabel C.
De woning ligt in de populaire en kindvriendelijke wijk Ambacht, met scholen, winkelcentrum Van Hogendorpkwartier, een speeltuin, openbaar vervoer en uitvalswegen in de directe omgeving.

Indeling:

Begane grond
Entree, ruime hal met toegang tot de garage/berging van circa 12 m , voorzien van een dakkoepel en geïsoleerde wanden en dak. In deze ruimte bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Via een moderne zwarte deur met glas betreed je de royale woonkamer met open keuken van maar liefst 51 m . De fraaie matzwarte keuken trekt direct de aandacht. De in hoekopstelling geplaatste keuken is voorzien van een dakkoepel, een zwart composieten aanrechtblad en diverse Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met zwarte afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-oven. Daarnaast beschikt de keuken over een Quooker-kraan.
De sfeervolle woonkamer is voorzien van een prachtige eikenhouten vloer, openslaande deuren naar de tuin, een hoog plafond, strak gestucte wanden en plafond, een vernieuwde erker met triple glas, sfeervolle wandpanelen en airconditioning.
Tussenhal met trapopgang naar de 1e verdieping en een moderne toiletruimte, voorzien van grote witte wandtegels, antracietkleurige vloertegels en een zwevend toilet. In de trapkast bevindt zich de omvormer van de zonnepanelen, die tevens geschikt is voor aansluiting op een thuisbatterij.

1e verdieping
Ruime overloop met een vaste trap naar de 2e verdieping en een zijraam dat is voorzien van een elektrisch rolluik.
Slaapkamer van circa 11 m , voorzien van houten vloerdelen, airconditioning, een zijraam met dubbele beglazing en een dakraam. De hoofdslaapkamer van circa 16,5 m beschikt over fraaie eikenhouten vloerdelen, airconditioning, een praktische bergkast en een royale kastenwand. Vanuit deze slaapkamer is de

riante, luxe badkamer bereikbaar.
De badkamer is afgewerkt met strak gestucte wanden en plafond en fraaie vloertegels met een hardsteenlook. De ruimte is voorzien van een royale inloopdouche met glazen wand, stortdouche en douchegoot, een dubbel wastafelmeubel met lades en een grote spiegel, een handdoekenradiator, een ligbad, inbouwverlichting in het plafond en een zwevend toilet.

2e verdieping
Ruime zolderkamer met een vloeroppervlakte van circa 20 m , voorzien van een marmoleumvloer en een grote kunststof dakkapel. Achter de knieschotten is volop bergruimte aanwezig. Daarnaast is er een vaste kast met de opstelling van de cv-combiketel. Ook deze verdieping is voorzien van airconditioning waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden. Het dak is geïsoleerd.

Tuin
De fraai aangelegde tuin vormt een mooie combinatie van moderne bestrating en groene beplanting. De hekwerken met hedera zorgen voor een natuurlijke erfafscheiding en veel privacy. De tuin ligt op het zonnige zuiden en de zijtuin op het westen, waardoor je op verschillende momenten van de dag heerlijk van de zon kunt genieten. Tevens is er een zonnescherm aanwezig.

BIJZONDERHEDEN
- Woonoppervlakte 126 m ;
- Bouwjaar 1929;
- Gelegen op 157 m EIGEN GROND;
- Royale, uitgebouwde woonkamer met open keuken van circa 51 m ;
- Woning in 2020 grondig verbouwd en gemoderniseerd;
- Moderne designkeuken uit 2020 met uitgebreide inbouwapparatuur;
- Luxe en ruim opgezette badkamer;
- Energielabel C, voorzien van dak- en gevelisolatie;
- Volledig voorzien van isolerende beglazing, grotendeels HR++;
- 10 zonnepanelen, geplaatst in 2022;
- Airconditioning op alle verdiepingen, geschikt voor verwarmen en koelen;
- Intergas HR cv-combiketel uit 2012;
- Meterkast met 13 groepen, 4 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;
- Aangebouwde garage/berging van circa 12 m ;
- Eigen parkeerplaats voor een kleinere auto;
- Kindvriendelijke ligging nabij scholen, winkels en overige voorzieningen;
- Oplevering in overleg, indicatie april 2027;
- In de koopakte zal een ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Funderingsrisico-indicator: geen verhoogd risico (klasse A, B of C);

---------- Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee, deze komt op voor uw
De gegeven informatie is met zorg samengesteld, aan de juistheid of volledigheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

Kenmerken



Type woning:	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar:	1929
Inhoud:	512 m
Woonoppervlakte:	126 m
Perceeloppervlakte:	157 m
Kadastrale gemeente:	Vlaardingen
Kadastraal perceel (nummer):	1509
Kadastraal sectie:	G

van Driel
makelaardij



van Driel
makelaardij











van Driel
makelaardij





van Driel
makelaardij











van Driel
makelaardij



van Driel
makelaardij



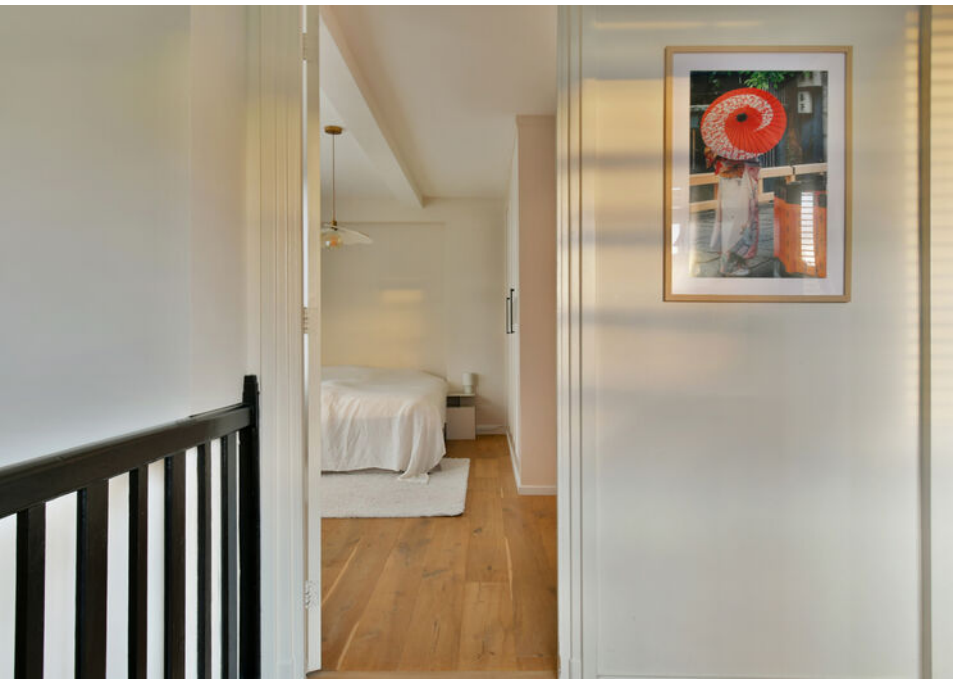








van Driel
makelaardij











van Driel
makelaardij





van Driel
makelaardij





van Driel
makelaardij









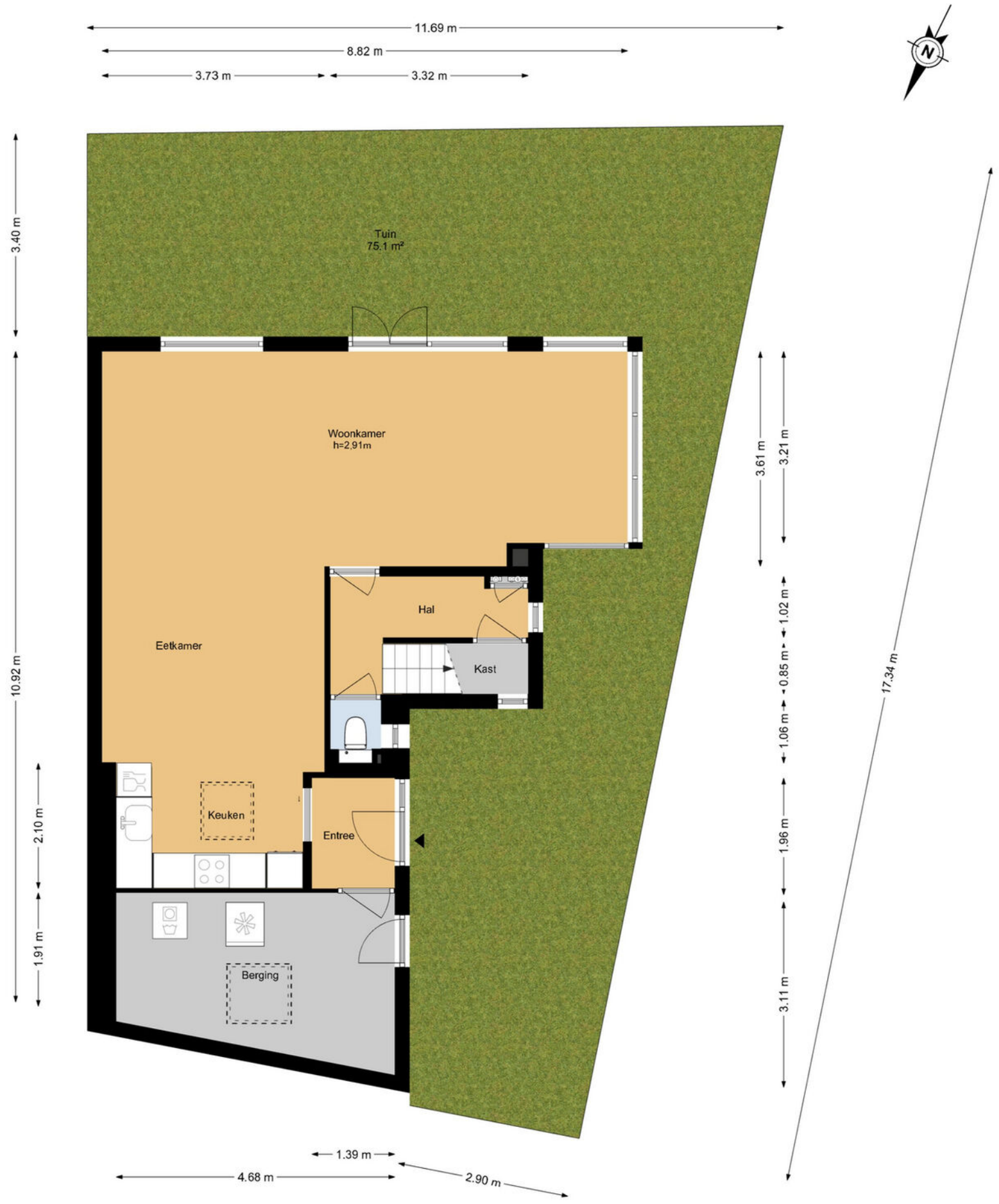
Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



NVM Zeker weten.

Rozenlaan 85 - Vlaardingen
Begane grond



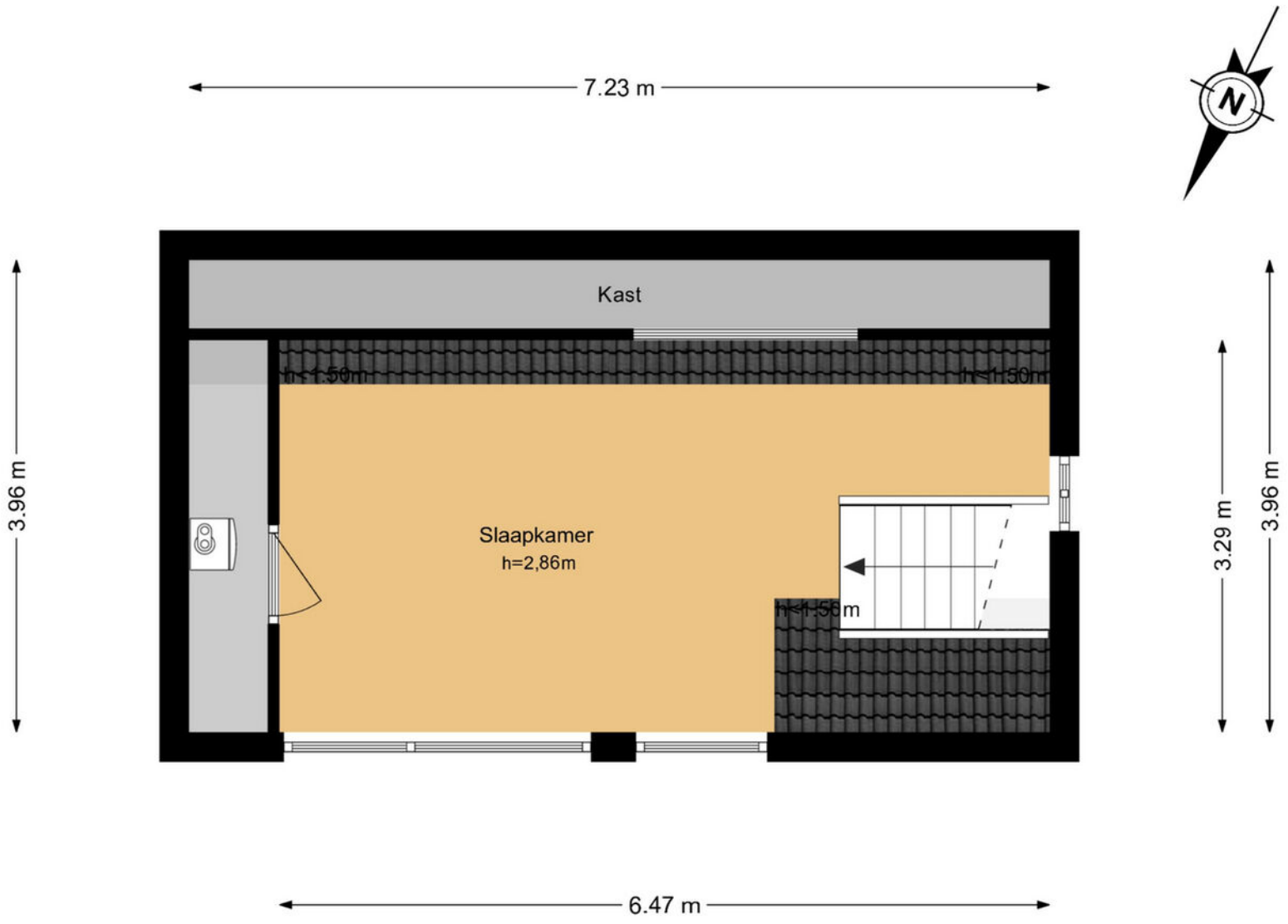
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Rozenlaan 85 - Vlaardingen
Eerste verdieping

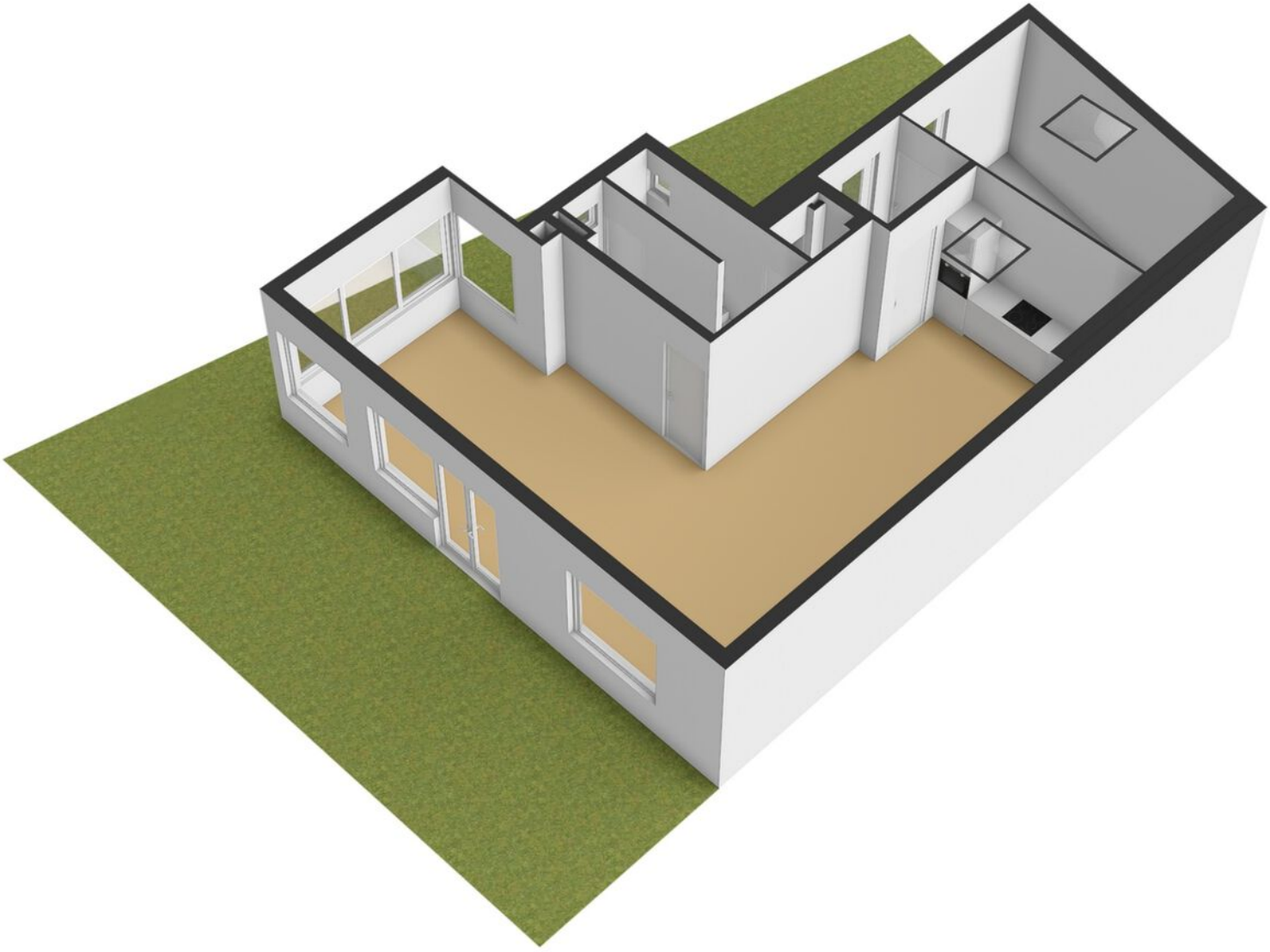


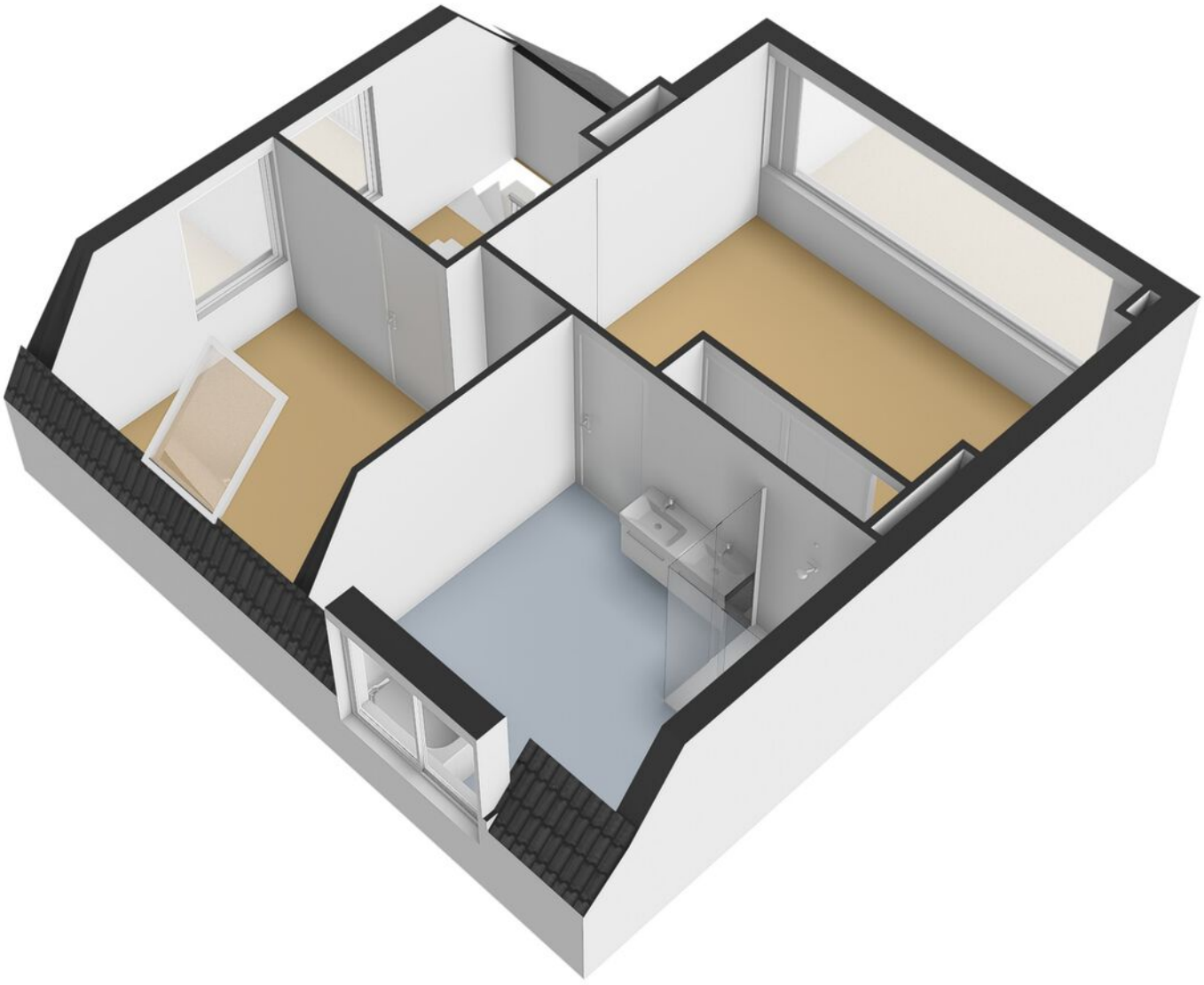
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

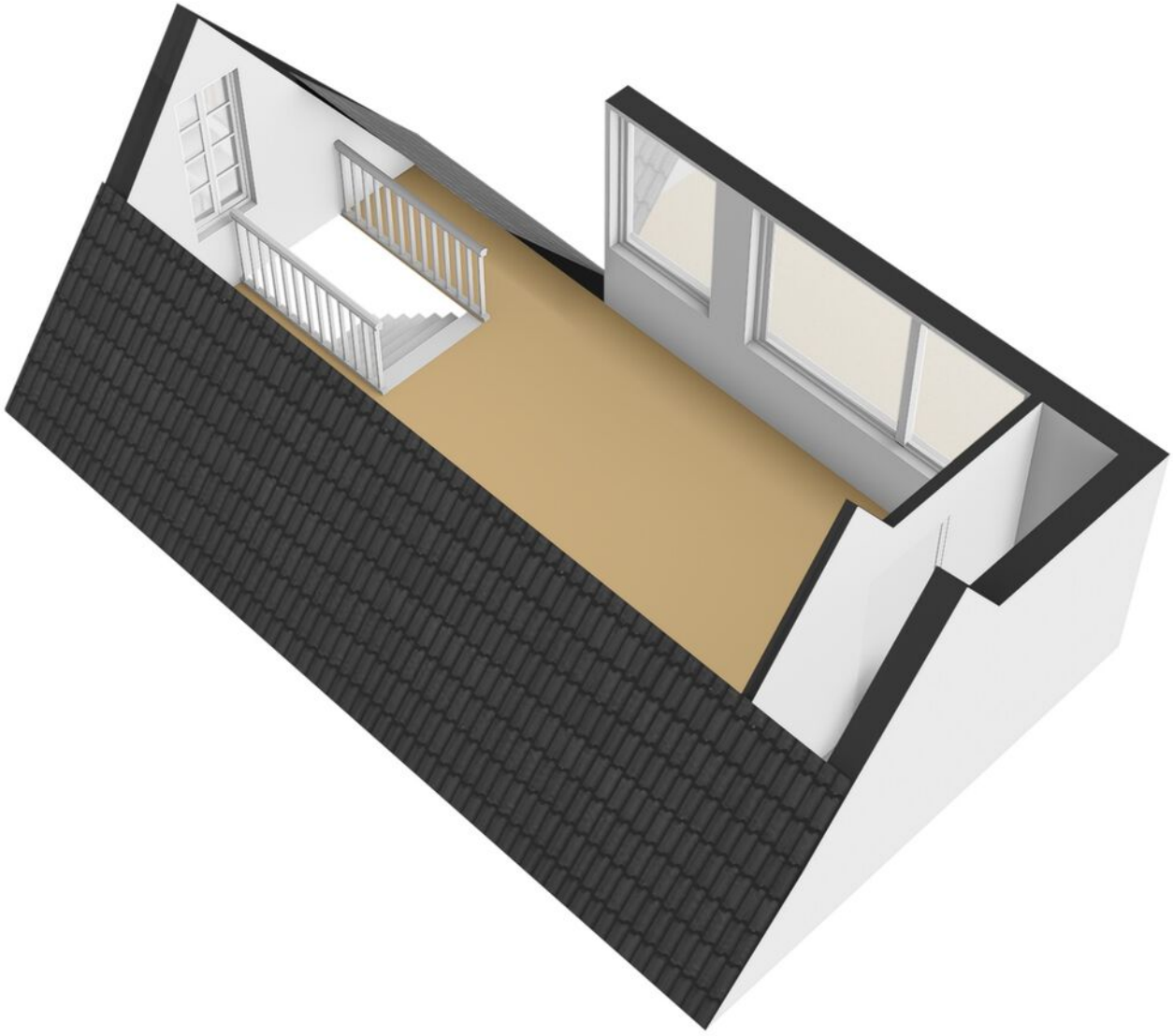
Rozenlaan 85 - Vlaardingen
Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl



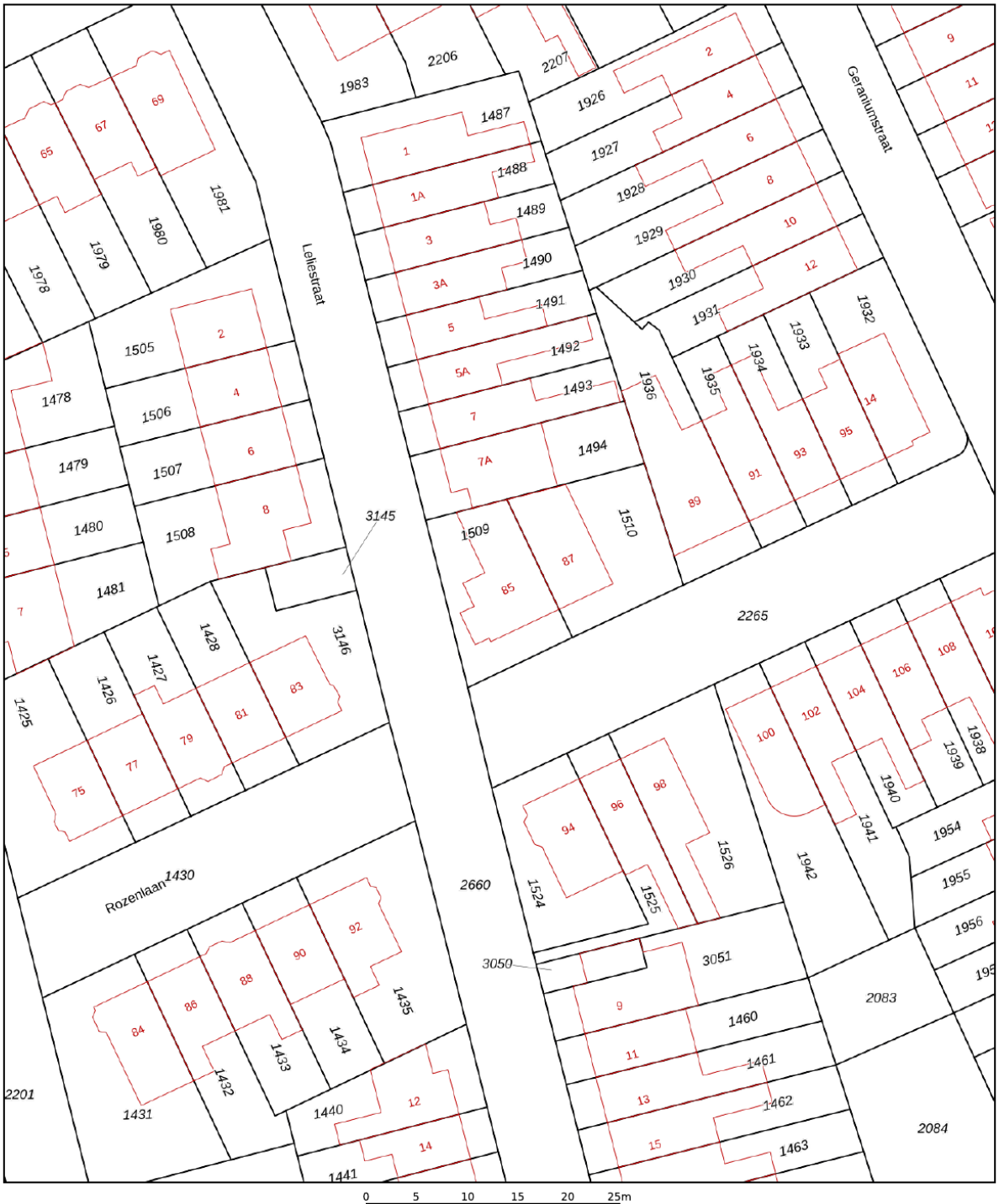




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozenlaan 85



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Vlaardingen
Sectie	G
Perceel	1509

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Welkom in Vlaardingen

Ligging
Ten westen van Schiedam, onder Delft en ten oosten van Maassluis ligt dé nummer 1 haringstad van Nederland: Vlaardingen. Het visserijverleden van de ruim 74.000 Vlaardingers kom je in het oude centrum en rond de Wilhelminahaven nog volop tegen. Wie in Vlaardingen gaat wonen zal dan ook voortaan als haringkop door het leven gaan. Van Driel makelaardij neemt u graag mee voor een inkijkje in deze prachtige stad.

Wonen in Vlaardingen
Het centrum van Vlaardingen is een beschermd stadsgezicht waardoor de authentieke sfeer behouden blijft. De gezellige terrasjes die rond de oude haven te vinden zijn doen de rest. In de wijken Vlaardingen **Holy, Westwijk** en de **Oostwijk** wordt volop geïnvesteerd in nieuwe woningen. Voor wie de stad even wil ontvluchten vindt in het groen van de Broekpolder de uitgelezen mogelijkheid om eindeloos te wandelen, te recreëren of simpelweg van de geweldige natuur te genieten die de Randstad te bieden heeft.

Verbindingen
Het woonplezier zal er echter niet onder lijden. Vlaardingen is via de A20 en de A4 vanuit verschillende wijken goed bereikbaar. Met de komst van de Hoekselijn (metro) is er een perfecte verbinding met de randstad ontstaan. Voor wie overnacht in het prachtige Delta hotel is de watertaxi een niet te missen vervoersmiddel. Het hotel geeft u een uniek uitzicht over het water en met de watertaxi bent u in een oogwenk in Rotterdam.

Culturele pareltjes
Vlaardingen biedt een combinatie van historie, cultuur en kunst. De werkende Korenmolen Aeolus is slechts één voorbeeld van de vele verborgen culturele pareltjes die Vlaardingen rijk is. De visbank (waar een miniatuur van in Madurodam staat) of de Markt met het oude Stadhuis mogen in deze zeker niet ontbreken. Ook bevinden zich door de hele stad kunstwerken van onder andere Vlaardingse kunstenaars. Het theater (de Stadsgehoorzaal) de bioscoop en het zwembad bieden voor ieder wat wils en ieder jaar zorgt het haring en bierfeest weer voor een typisch Vlaardings festijn voor jong en oud.





Over ons

Van Driel Makelaardij profileert als kwaliteitskantoor, met de volgende dienstverlening:

In het jaar 2000 richt Ton van Driel zijn eigen makelaarskantoor op: Van Driel Makelaardij. Ton is dan al een aantal jaren vennoot geweest bij een bestaand kantoor, en sowieso is het makelaarsvak hem met de paplepel ingegoten – zijn vader was ook makelaar.

Door de jaren heen groeit Van Driel Makelaardij uit tot een begrip in Vlaardingen en omgeving en behoort het tot de bekendste makelaars van de regio. Vanuit onze vestiging in Vlaardingen bedienen we het gebied Vlaardingen, Schiedam en Maassluis.

In 2019 opent Van Driel Makelaardij de deuren van een nieuwe vestiging, in Rotterdam. Een nieuw kantoor, maar met dezelfde ervaring en expertise, die we vanuit deze vestiging inzetten in Rotterdam, Ridderkerk en Barendrecht.

Meer weten? Neem dan contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak of neem een kijkje op onze website.

www.vandrielmakelaardij.nl



Even voorstellen

Beste kijker,

Leuk dat u geïnteresseerd bent in een van onze woningen!

Voor vragen kan u ons altijd bellen of mailen, we hebben alles in huis om u goed te kunnen helpen.

Door ons hechte, gemengde team hebben we een groot inlevingsvermogen en blijven we jong. Daarnaast hebben we een schat aan ervaring, zo hebben we onlangs diverse jubilea gevierd, waaronder het 20-jarig kantoorjubileum.

Ook als u zelf iets te verkopen heeft, of op zoek bent naar een goede taxateur kunt u natuurlijk bij ons terecht. We hebben 2 vestigingen, in Vlaardingen en Rotterdam.



Ton van Driel – Register Makelaar
Al van jongs af aan ben ik geïnteresseerd in het makelaarsvak, en nog steeds - inmiddels veel ervaringsjaren verder - voel ik dezelfde gedrevenheid. Het allerleukste vind ik het bemiddelen tussen partijen bij verkoop of aankoop, de emoties en psychologie die bij dit proces komen kijken. Buiten mijn werk hou ik van reizen en squash en voetbal ik graag, daarnaast ben ik een liefhebber van concertbezoek. Met mijn expertise, inlevingsvermogen en brede interesse sta ik klaar om u te helpen bij uw aankoop, verkoop of andere woonvragen.

Simone Bakker – Commercieel medewerker
Met mijn jarenlange ervaring als commercieel medewerker en mijn enthousiasme voor het vak voel ik me bij Van Driel helemaal op mijn plek. Het makelaarswerk is heel dynamisch en ik vind het heerlijk om de touwtjes in handen te hebben en ervoor te zorgen dat alles achter de schermen soepel verloopt voor onze klanten en relaties. Zelf hou ik het meest van oudere huizen, vooral de jaren ’30-stijl. Een paar jaar geleden had ik het geluk zelf zo’n huis te kunnen kopen. Naast mijn werk geniet ik van quality time met mijn man en dochter van 7. Samen uit eten gaan, pretparken bezoeken en herinneringen maken met familie en vrienden staan hoog op mijn lijst van favoriete activiteiten.





Edwin Hermus - Register Makelaar / Taxateur / Woningmarktconsultant
Als woningmarktconsultant bij dit makelaarskantoor ben ik gepassioneerd door alles wat met wonen en vastgoed te maken heeft, en ik neem mijn verantwoordelijkheden serieus. Naast mijn werk heb ik een fijn gezin, met 2 opgroeiende dochters. Een van onze favoriete plekken waar we samen naartoe gaan om lekker te ontspannen is Texel, heerlijk genieten van het strand en de rustige sfeer. Daarnaast zijn we allemaal actief bij de lokale atletiekvereniging, zowel sportief als qua ondersteuning. Ik kijk ernaar uit om met mijn expertise en vastberadenheid u te helpen bij het realiseren van uw vastgoeddromen.

Linda Knobbe – Office Manager

Door de liefde ben ik in de makelaardij beland en ik heb er nooit een moment spijt gehad. Ik geniet enorm van de diversiteit van het werk, het klantencontact en van ons enthousiaste team. We zetten alles op alles om een voor u spannende periode soepel te laten verlopen en ik voel me keer op keer weer trots op de kwaliteit die we daarbij neerzetten. In mijn persoonlijke leven ben ik altijd op zoek naar avontuur en het verkennen van nieuwe plekken. Reizen is een passie, met de camper of op de fiets, en soms ook ver weg. Ik hou ook van bergwandelen, filmhuisfilms, lezen en samenzijn met vrienden.





Leslie van den Brink – Commercieel medewerker

Elke dag start ik bij Van Driel met veel enthousiasme en plezier. De makelaardij vind ik geweldig! Geen dag is hetzelfde en ik ben dol op woningen; nieuwbouw, historisch, modern of een kluswoning, elke woning heeft iets bijzonders. Samen met mijn collega's van de binnendienst zorgen wij ervoor dat alles reilt en zeilt op kantoor. Grote kans dat u mij aan de telefoon krijgt als u naar ons kantoor belt. Naast mijn werk ben ik graag omringd door familie en vrienden. Als moeder van 2 kleine kinderen vind ik het heerlijk om met hen in de weer te zijn.



van Driel
makelaardij

Aankoopmakelaar

Op zoek naar een aankoopmakelaar?
We helpen u graag bij de vele zaken die komen kijken bij het kopen van een huis.
Onze aankoopbegeleiding bestaat onder andere uit:

- het bezichtigen van de woning
- juridisch advies
- bouwkundig advies
- prijsadvies
- bepalen en bespreken strategie
- onderhandelen met verkopende makelaar
- het controleren van de koopovereenkomst
- het onderhouden van contact met de hypotheekadviseur
- het onderhouden van contact met de notaris
- het uitvoeren van de laatste inspectie van de woning

Tarieven (incl. btw):
€ 2.950,- (koopsom € 500.000,-)
 € 3.950,- (koopsom > € 500.000.-)

Lukt het niet meteen de gewenste woning aan te kopen? Dan helpen we u met plezier bij de aankoop van een andere woning, u betaalt daar niks extra's voor. Bij intrekking van de aankoopopdracht, brengen wij € 500,- incl. btw in rekening voor bewezen diensten.

Let op! Voor woningen die wij zelf te koop aanbieden kunnen wij niet ingeschakeld worden als aankoopmakelaar.

Twijfelt u? Een informatieve afspraak is geheel vrijblijvend.

Taxatierapport nodig?

In 4 duidelijke stappen heeft u een gevalideerd taxatierapport in huis.

1. Opdracht - u geeft ons opdracht voor een taxatie, dit kan telefonisch of per e-mail;
2. Afspraak - wij maken in overleg met u een afspraak;
3. Uitwerking - na de opname stellen wij snel een gedegen rapport op, met bijlagen. Indien gewenst informeren we ook uw hypotheekadviseur of bank;
4. Digitaal - het uitgewerkte rapport ontvangt u automatisch per e-mail (indien gewenst kunnen wij het rapport voor u printen).

Tarief voor NWWI-gevalideerd taxatierapport: € 795,- incl. btw

In een gevalideerd taxatierapport wordt de marktwaarde van de woning vastgelegd. Voor iedere extra waarde die in het taxatierapport opgenomen moet worden (bijvoorbeeld een waarde na verbouwing) geldt een toeslag van € 50,-.

Voor iedere opdracht waarbij een bouwtechnisch rapport van maximaal 1 jaar oud beschikbaar wordt gesteld krijgt u € 50,- korting. Het rapport dient opgesteld te zijn door een erkende keurder.

Let op: een waardebepaling is bij ons altijd gratis. Informeer naar de mogelijkheden.

Altijd welkom bij

Van Driel Makelaardij

Vlaardingen
Westhavenkade 44
3131 AE Vlaardingen

Rotterdam
Karl Weisbardstraat 181
3015GM Rotterdam

010 - 232 88 99
info@vandrielmakelaardij.nl
www.vandrielmakelaardij.nl

NVM

vandrielmakelaardij.nl