



# Valeriusstraat 76

3131 TM Vlaardingen

Vraagprijs:

**€ 375.000,- k.k.**





## Goed onderhouden eengezinswoning met sfeervolle erker, serre, 4 slaapkamers, 2 badkamers, 11 zonnepanelen, airco en gelegen in de geliefde en karakteristieke wijk Vettoordse Polder aan de rand van het centrum!

Deze goed onderhouden tussenwoning heeft op de begane grond een fijne woonkamer met sfeervolle erker, een heerlijk ruime serre, open keuken en een groot toilet. Op de eerste verdieping een overloop, 2 slaapkamers en 2 badkamers en om het plaatje helemaal compleet te maken op de tweede verdieping een grote voorzolder en nog eens 2 ruime slaapkamers! Een verzorgde voortuin en een achtertuin met stenen berging, gesitueerd op het noordoosten, zorgen ervoor dat dit een heel prettig gezinshuis is. De woning is gelegen op geliefde locatie in de wijk Vettoordse Polder, op loopafstand van het gezellige centrum met de leuke winkeltjes en restaurants, bioscoop, theater, de weekmarkt en het zwembad. Gratis parkeren voor de deur! Ook is het openbaar vervoer als bus en metro op loopafstand en zijn de diverse uitvalswegen (A4 en A20) heel goed bereikbaar om binnen ca. 20 minuten in Rotterdam, Delft of het strand van Hoek van Holland te komen.

### Kenmerken:

vraagprijs:	€ 375.000,- kosten koper
type woning:	eengezinswoning
aantal kamers:	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
inhoud woning:	404 m <sup>3</sup>
perceel oppervlakte:	110 m <sup>2</sup>
gebruiksoppervlakte:	124 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1932
ligging:	gelegen in de wijk Vettoordse Polder
isolatie:	geheel voorzien van dubbel glas
tuin:	achtertuin gelegen op het noordoosten
parkeren:	openbaar parkeren
verwarming:	cv-ketel (Remeha Avanta CW5, 2022) en airco







## Locatie



### Indeling begane grond:

- entree in hal met meterkast (4 aardlekschakelaars + 8 groepen. In 2023 volledig vernieuwd), groot toilet, trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping en deur naar de woonkamer. Laminaat als vloerafwerking en stucwerk als wandafwerking;
- volledig betegeld toilet met staand closet, fonteintje en inbouwspots;
- ruime woonkamer met sfeervolle erker, mooi plafond, laminaat als vloerafwerking, spachtelputz als wandafwerking, airco (zowel koelen als verwarmen) en openslaande deuren naar de serre;
- de in U-opstelling geplaatste keuken is van 2012 en voorzien van diverse nieuwe inbouwapparatuur, t.w.: een 5 pits-gaskookplaat (2023), afzuigkap, koel-/vriescombinatie, combi-oven/magnetron (2018), vaatwasser (2022), inbouwspots en verder veel laden en kastruimte.





### Indeling eerste verdieping:

- ruime overloop, 2 slaapkamers, 2 badkamers en trapopgang naar de 2<sup>e</sup> verdieping. Laminaat als vloerafwerking en gedeeltelijk behang en gedeeltelijk gestuukte wandafwerking;
- slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van laminaat als vloerafwerking en behang als wandafwerking;
- slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning, heeft een dakkapel met een elektrisch bedienbaar zonnescerm en is voorzien van laminaat als vloerafwerking en behang als wandafwerking;
- badkamer 1 is volledig betegeld, heeft een ligbad met jetstreams, radio en verlichting, separate douche met jetstreams, wastafel + meubel, 2<sup>e</sup> hangend closet, inbouwspots en een designradiator;
- badkamer 2 heeft een douche, een wastafel en een sanibroyeur.

### Indeling tweede verdieping:

- vaste trap naar de tweede verdieping waar de grote voorzolder is met 2 Velux dakramen, airco in het trapgat, opstelplaats cv-ketel (Remeha Avanta CW5 uit 2022), aansluiting wasmachine en droger, opbergruimte achter de schotten en toegang naar slaapkamer 3 en 4. Laminaat als vloerafwerking;
- slaapkamers 3 en 4 zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van laminaat als vloerafwerking en glasvezelbehang als wandafwerking.

### Tuinen:

- verzorgde voortuin met een buitenkraan en een elektrisch bedienbaar zonnescerm;
- in de achtertuin heeft u een fantastische serre (2016 en dit jaar voorzien van een nieuwe motor voor de screens en verlichting), elektra, een buitenkraan, stenen berging (voorzien van elektra) en een achterom.





### Algemeen:

- bouwjaar ca. 1932;
- 11 zonnepanelen, 2023 (eigendom);
- airco, 2020;
- nieuwe meterkast, 2023;
- in 2016 is het schuine dak aan de voorzijde vernieuwd;
- in 2017 is de dakbedekking van de dakkapel en dakbedekking van de schuur vervangen;
- in 2017 nieuwe voordeur;
- energielabel A, 09-04-2034.

### Kadastrale aanduiding:

- Gemeente **Vlaardingen**, sectie **D**, nummer **1793**, groot **1 are 10 centiare (110 m<sup>2</sup>)**

### Oplevering:

- in overleg/juli 2024.





### Diversen:

**Advema NVM Makelaardij** behartigt de belangen van de verkopende partij. Indien u interesse heeft in deze woning is het raadzaam uw eigen onafhankelijke NVM aankoopmakelaar in de arm te nemen. Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning en het nemen van tal van financiële beslissingen.

### Waarborgsom:

In onze koopovereenkomsten wordt een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom door koper gesteld ter zekerheid na finaal akkoord hypotheek, 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden financiering.

### Afmetingen:

De vermelde afmetingen/oppervlakten in deze informatie zijn gemeten op basis van NEN-2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

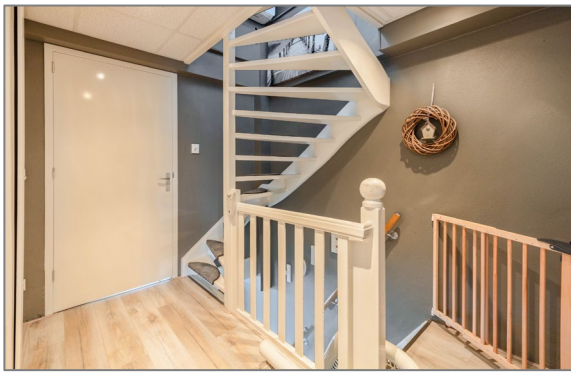
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



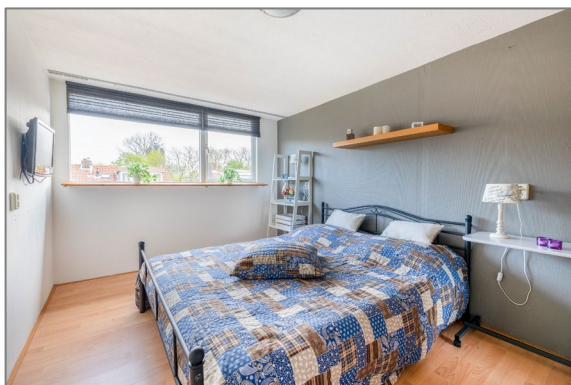












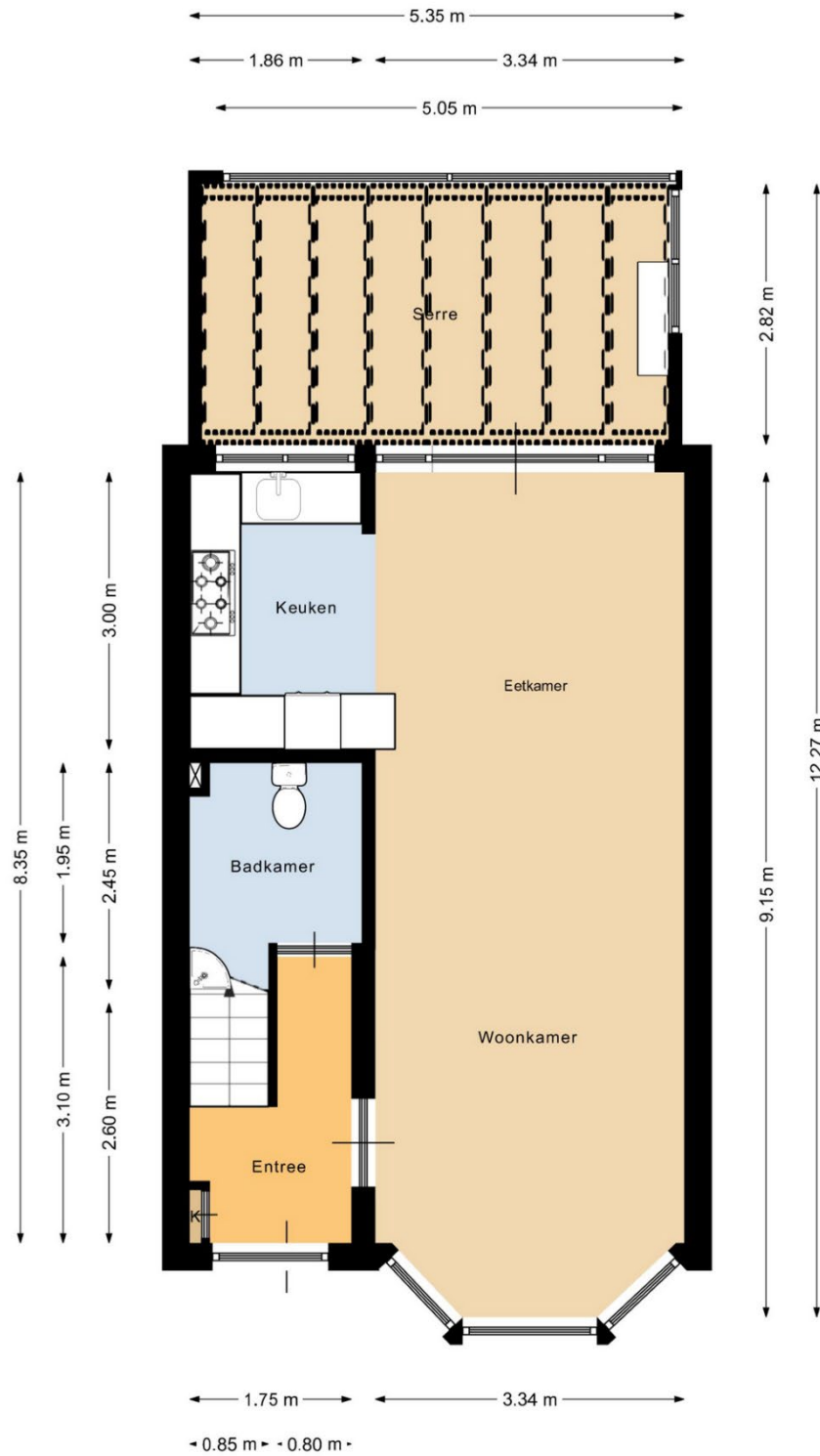








# Plattegronden



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend

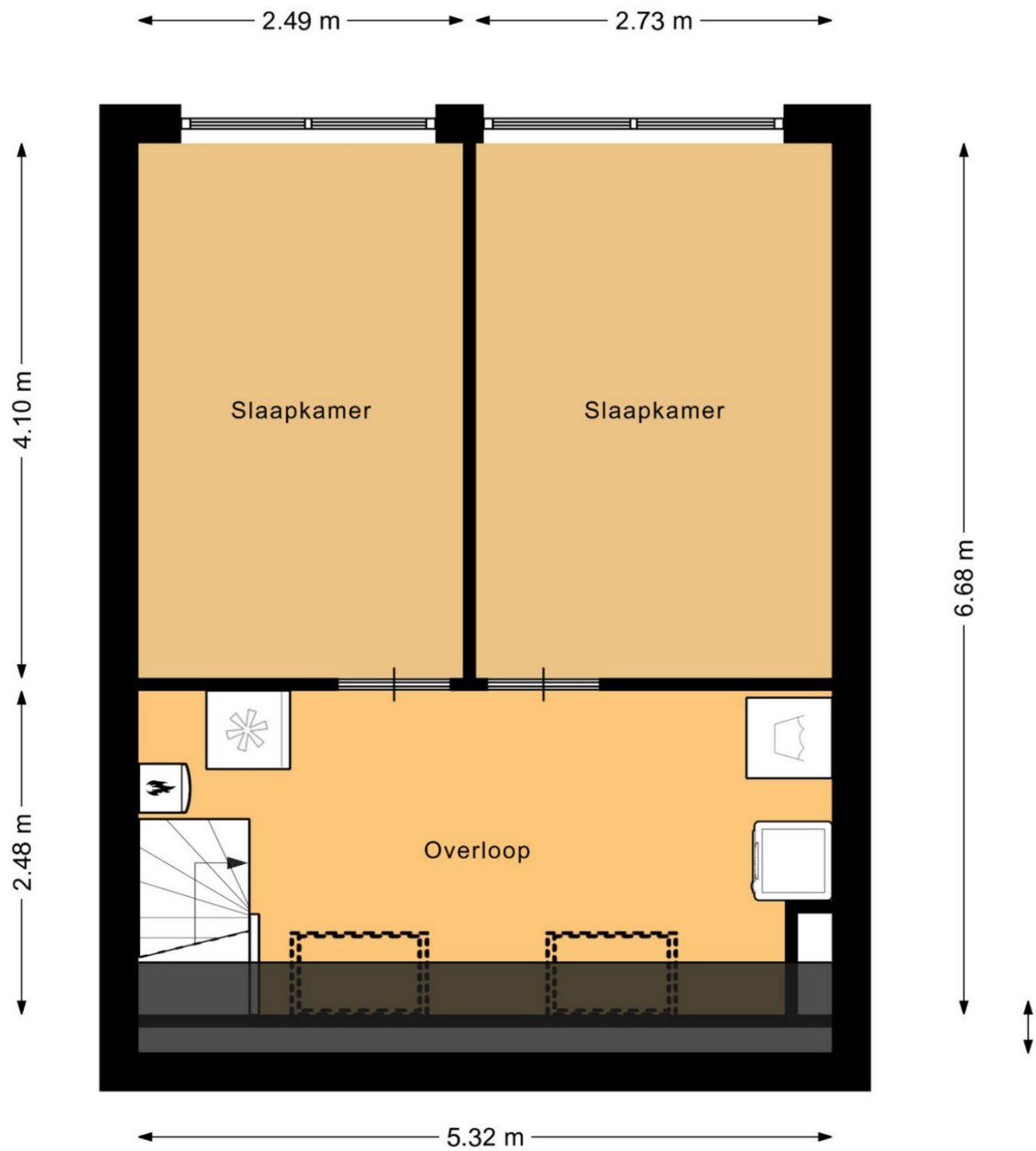




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend

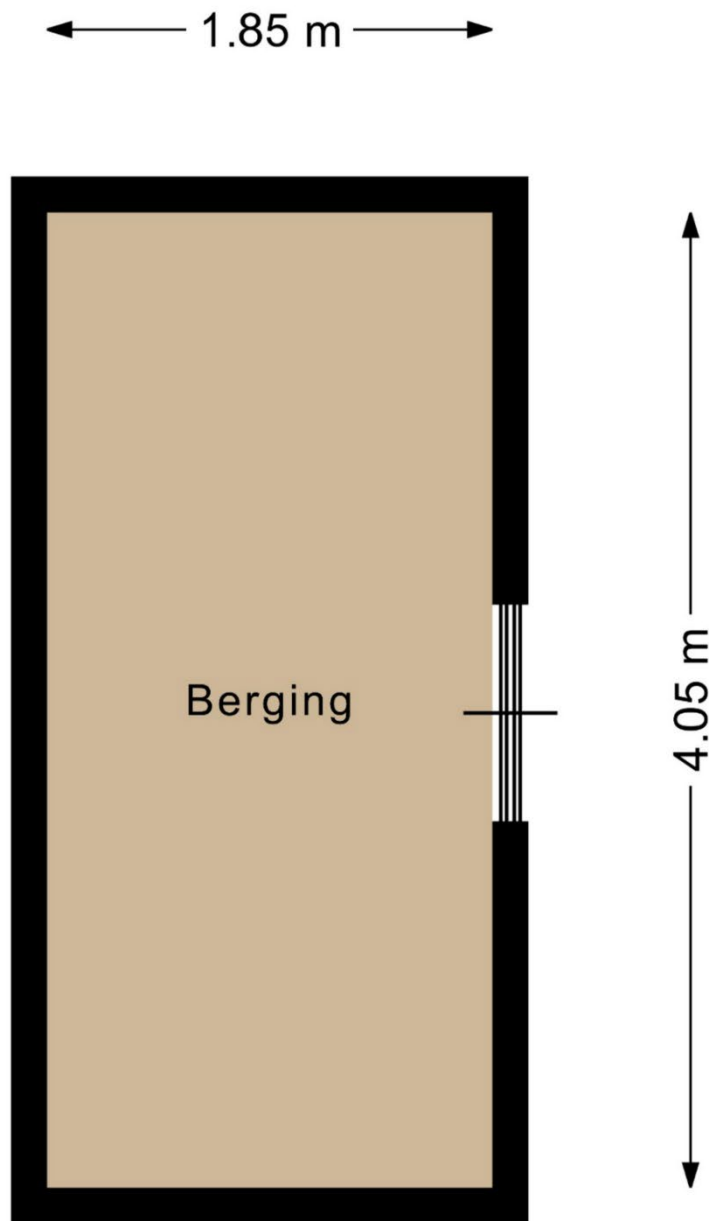






Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend







# Huis op de kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
23	Huisnummer	Sectie	D
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1793
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens	Voor een eensklingend uittreksel, geleverd op 12 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	
—	Bebouwing		

