

TE KOOP



FOCUS
makelaars

BINNENKIJKEN

Heemraadstraat 13, Vlaardingen



ERA. STERK DOOR SERVICE

UW MAKELAAR

Als kind heb ik diverse verhuizingen meegemaakt. Dat legde bij mij de basis wat ik later wilde worden; makelaar!

Inmiddels heb ik meer dan 20 jaar ervaring in het realiseren van woondromen. Dit doe ik door een luisterend oor te bieden en om die informatie vervolgens om te zetten naar praktische oplossingen. Of het nou gaat om aankoop, verkoop of een nieuwbouwwoning.

Vanuit mijn woonplaats Maasland heb ik in de wijde omgeving kennis van zaken; Midden-Delfland, Maassluis, Vlaardingen, Schiedam en Rotterdam. Ook voor een deskundig en gevalideerd taxatierapport ben je bij mij aan het goede adres. Als lid van de NVM, register makelaar en register taxateur maar bovenal gepassioneerd met alles wat met wonen te maken heeft ben ik van alle markten thuis!



Marcel Crans

NVM Makelaar en Register Taxateur

marcel@erafocus.nl

06-10950475



OMSCHRIJVING

Een unieke kans voor degene die van luxe en comfort houden; in het centrum van Vlaardingen ligt middenin een woonbuurt deze volledig recent verbouwde tweekamer benedenwoning met tuin.

Deze fijne en instapklare woning is in 2022 met duurzame materialen verbouwd en volledig voorzien van een fraaie gietvloer met vloerverwarming en beschikt over een ruime slaapkamer aan de tuinzijde, een woonkamer met half open keuken, een luxe badkamer en een heerlijke tuin. Alles is strak gestuct en voorzien van inbouwspots die via google te bedienen zijn.

Ligging:

De ligging is zeer centraal. Zo zijn supermarkten, gezellige horecagelegenheden, divers winkelaanbod, sportscholen, casino, bioscoop en theater op loopafstand gelegen. Tevens ben je binnen enkele minuten op snelwegen als de A4 en de A20 en is de metroverbinding De Hoekse Lijn richting Rotterdam en Hoek van Holland nabij gelegen.

Indeling:

Via de hal kom je de centraal gelegen woonkamer binnen. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken van Brugman die van alle gemakken voorzien is; een inductiekookplaat, een afzuigkap, een koel-/vriescombinatie, een vaatwasser, een combioven en een Quookerkraan. Afzonderlijke bergruimte met wasmachine aansluiting. Middels een stalen pui met glas kom je de slaapkamer in. Hier tref je ook de luxe badkamer aan met een grote inloopdouche, brede wastafelmeubel en toilet. De zonnig gelegen achtertuin is te bereiken via een schuifpui. Er ligt nieuwe bestrating in de tuin en is voorzien van sfeervolle verlichting. De aanwezige kattenren is eventueel gemakkelijk om te bouwen tot schuur en de de poort achterom is extra breed zodat een motor of fiets er zonder moeite doorheen kan.

KENMERKEN

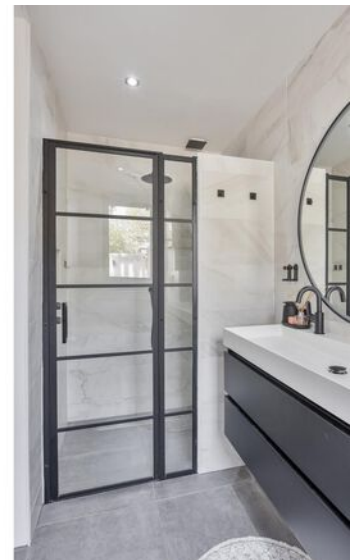
Vraagprijs € 250.000,- k.k.

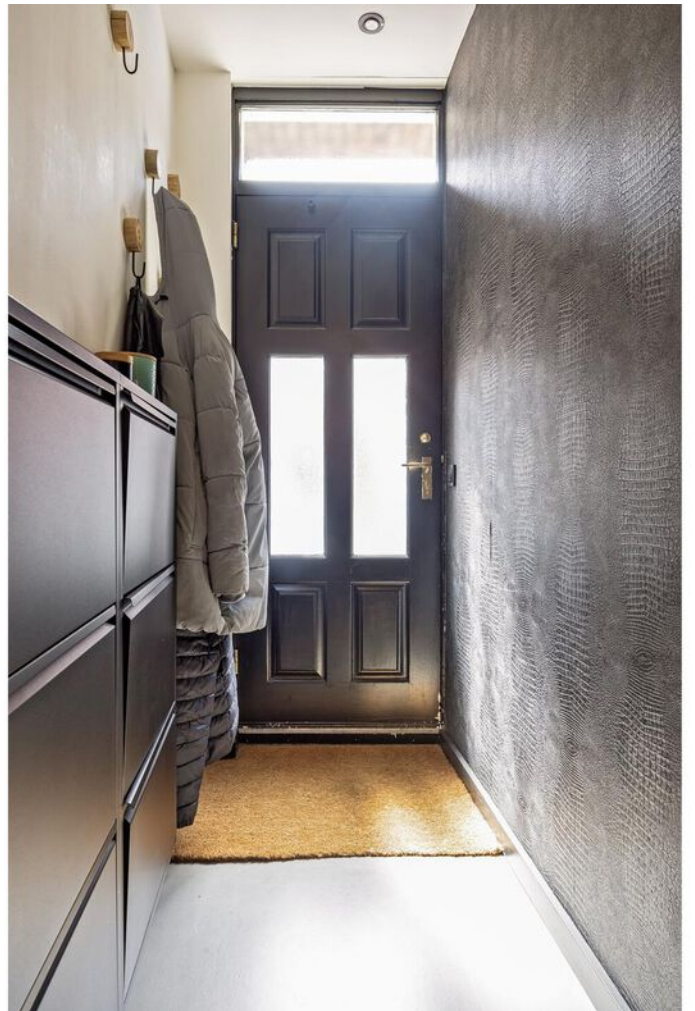
| | |
|--------------------|--------------------|
| Type woning | Benedenwoning |
| Bouwjaar | 1931 |
| Woonoppervlakte | 55 m ² |
| Inhoud | 181 m ³ |
| Aantal kamers | 2 |
| Aantal slaapkamers | 1 |



BIJZONDERHEDEN

- In 2022 volledig verbouwd en vergroot
- Gelegen op eigen grond
- Vereniging van Eigenaren met een maandelijkse bijdrage van € 20,-
- Voorzien van vloerverwarming
- Verwarming en warm water middels CV combiketel uit 2022
- In verband met bouwjaar is de ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg



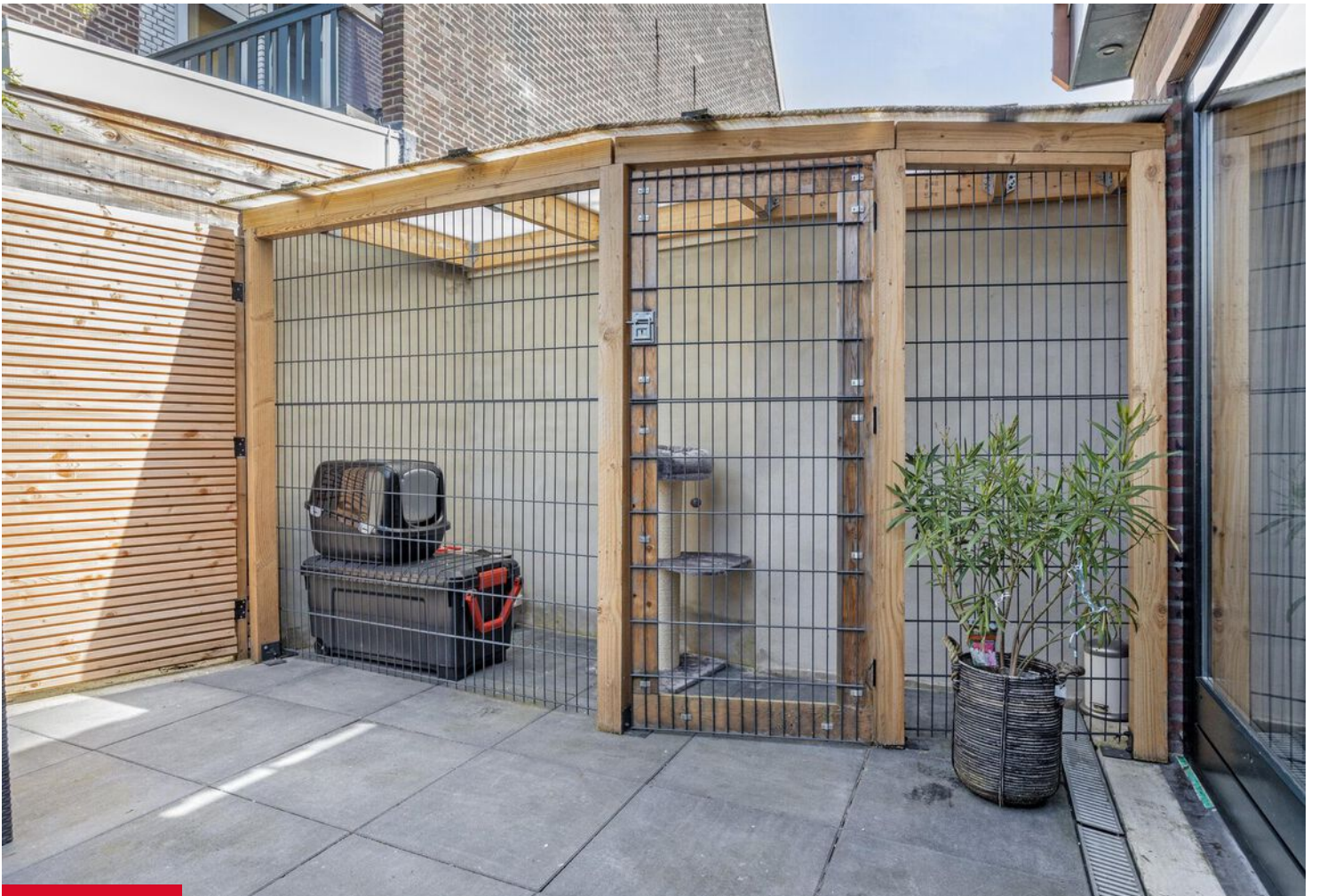
















PLATTEGROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

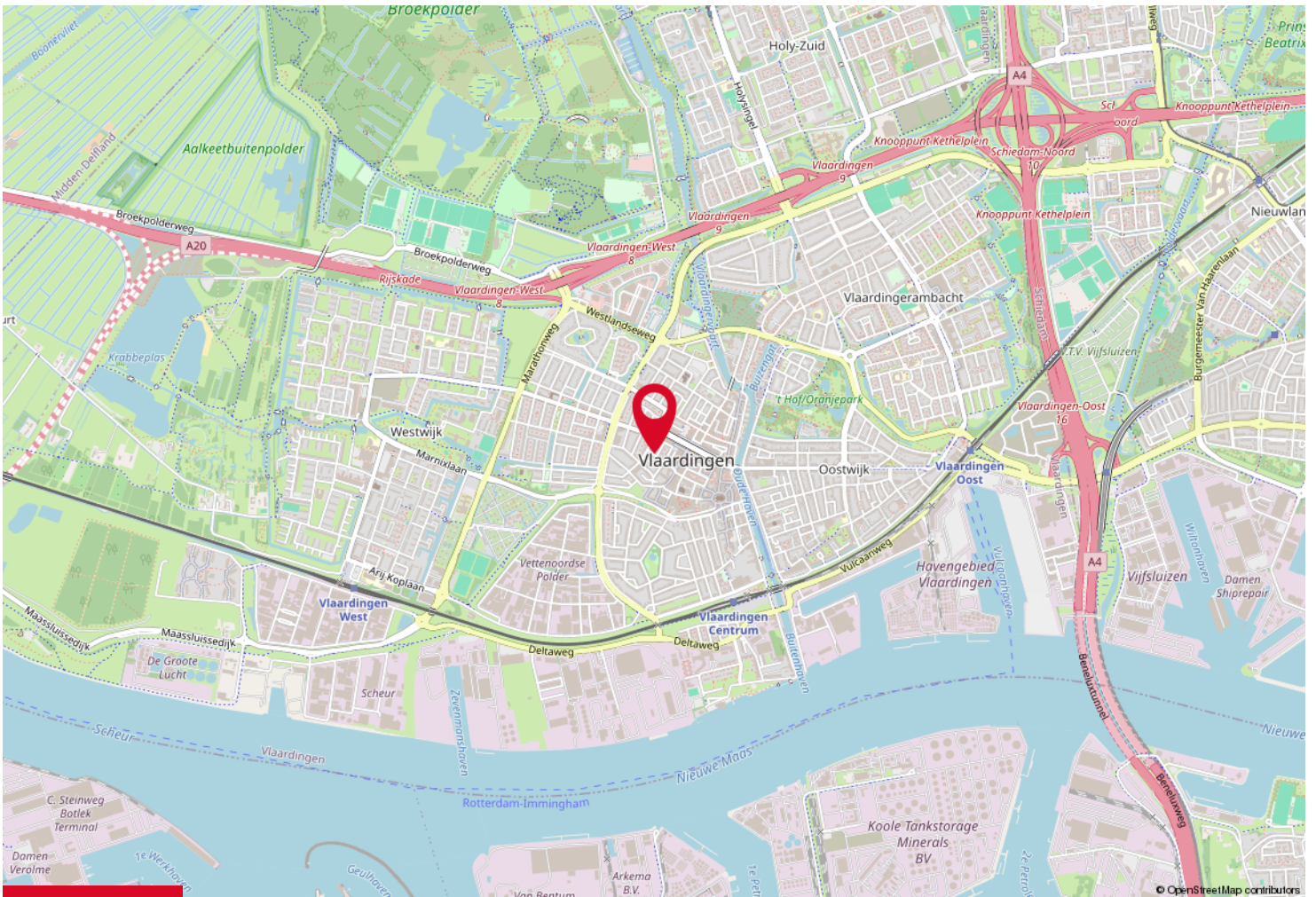
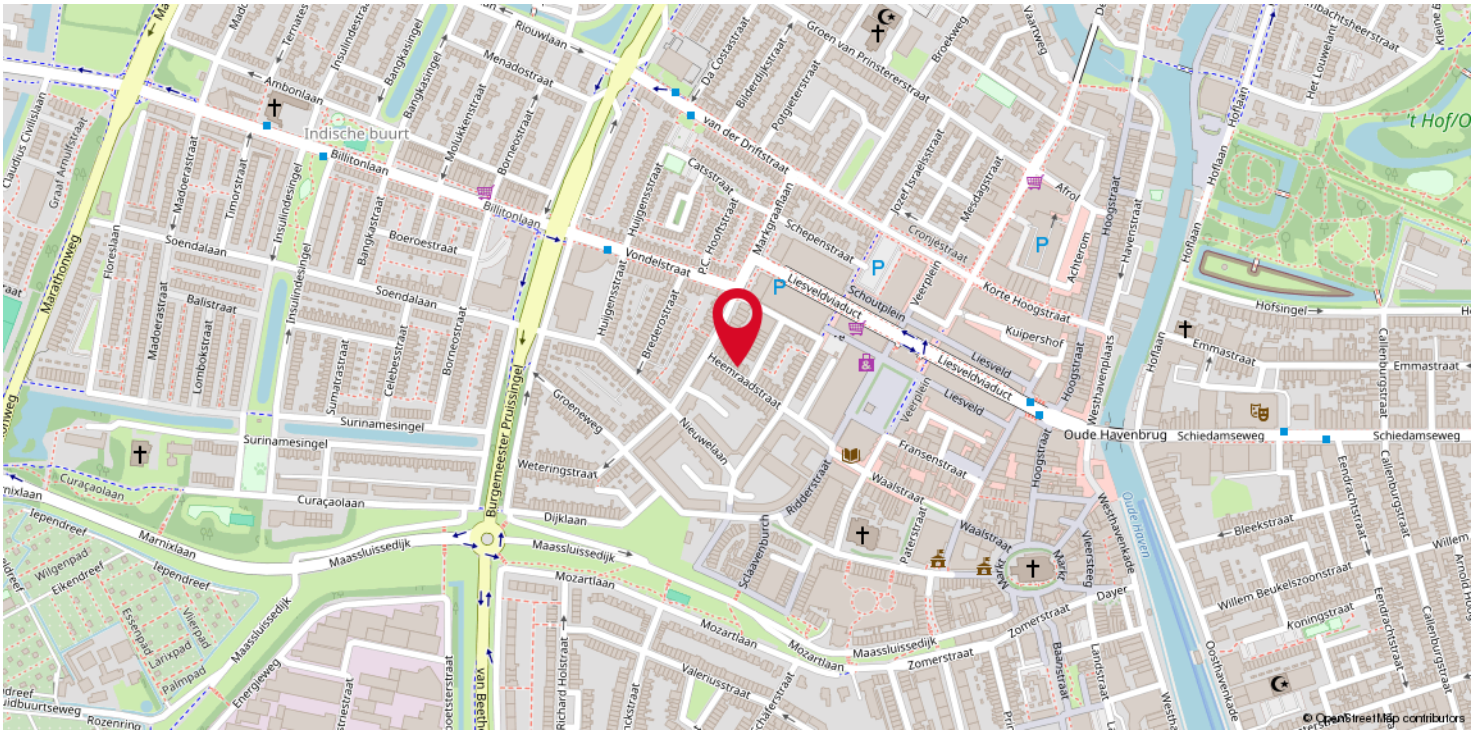


| | | | |
|-------|----------------------------------|---------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Vlaardingen | |
| | Huisnummer | Sectie D | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 3237 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 2024
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.

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Lade kast + hangkast slaapkamer | | | X |
| - Kast washok | | | X |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - jaloezieën | | | X |
| Overig, te weten | | | |
| - Rolluik buiten | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toilethouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - Ronde Spiegel | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |

LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | | X | |
| Rookmelders | | X | |
| Rolluiken | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - Camera achtertuin | | X | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kattenren | X | | |

OVER ERA



ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars. ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketing-systeem. Daardoor weten zij de meeste en meest hechte relaties met woonconsumenten tot stand te brengen. ERA-makelaars zijn empatisch. Ze werken vanuit de behoefte van de opdrachtgever, maar ook vanuit hun eigen gedrevenheid om full service te bieden. Als opdrachtgever wordt al het werk u uit handen genomen. U kunt zich richten op de volgende fase in uw leven.

De meerwaarde van een ERA-makelaar

Een huis verkopen tegen het beste resultaat is vakwerk. Vooraf is het een kwestie van vertrouwen, achteraf heeft u het bewijs. ERA-makelaars leggen u vooraf uitgebreid uit wat er komt kijken bij de verkoop van een huis. Bovendien maken zij inzichtelijk, aan de hand van uw behoeften, wat het voordeel is van de individueel op maat gemaakte dienstverlening van ERA. Sterk door Service! is ons motto.

De voordelen van een ERA-makelaar

Om maar een paar te noemen van de 10 voordelen van het (ver)kopen van uw huis met een ERA-makelaar: het levert u gemak, tijd, zekerheid, gemoedsrust, effect en veiligheid op. De ERA-makelaar loopt voorop met innovatieve methoden om uw huis te verkopen. Hij is daarbij gefocust op uw behoeften en het behalen van het hoogst haalbare resultaat, namelijk de beste prijs. Bovendien geniet je als koper van een huis met ERA-garantie van de zekerheid van kostendekkende reparaties op installaties en apparatuur. ERA-makelaars waarderen hun klanten en blijven bij met de markt. Anders dan andere makelaars, verkopen ERA-makelaars de helft van hun huizen binnen zes maanden dankzij een efficiënt verkoopactieplan en een unieke marketingmix.



YOU+



Het huis dat je “thuis” noemde, wordt weer een huis. Jij bent klaar voor je volgende stap. Wij helpen je graag om degene te vinden, voor wie jouw huis een volgend thuis wordt. Wil je de makelaar inschakelen die jouw wensen als uitgangspunt neemt?

Dan zijn **JIJ + ERA** de ideale match!



FOCUS
makelaars

ERA Focus Makelaars

Olivier van Noortlaan 110,
3133 AT Vlaardingen

T 010-2004314

E rotterdam@erafocus.nl

I www.erafocus.nl