

## Rozenlaan 40 Vlaardingen

Vraagprijs € 275.000 k.k.



Een sfeervolle, instapklare, 4 kamer eengezinswoning is gelegen op eigen grond en heeft een zeer royale zonnige tuin op het zuiden. De prettige uitstraling, een mooie woonkamer van ca. 36 m<sup>2</sup> met serre en moderne open keuken en 3 ruime slaapkamers maken dit tot een heerlijk huis. De kozijnen zijn volledig v.z.v. dubbel glas, Voor de sfeer zijn er originele mooie paneeldeuren en een gestuct plafond met ornamenten. De woning ligt in de kindvriendelijke populaire wijk Ambacht met scholen, winkels, supermarkt, speeltuin, openbaar vervoer en uitvalswegen in de directe omgeving.

#### Indeling:

##### Begane grond

Via een voortuin is de entree van de woning en binnenkomst in de hal met de meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping, trapkelderkast en verzorgd modern wit uitgevoerd hangend toilet met fonteintje en mechanische afzuiging.

De sfeervolle doorzonwoonkamer van ca. 36 m<sup>2</sup> is licht, heeft een mooie hardhouten houten vloer, deels behangen wanden, gestuct plafond en een grote openslaande deur naar de tuin. De leuke open keuken in L-vormige opstelling is voorzien van een hardstenen aanrechtblad met de navolgende inbouwapparatuur: rvs vaatwasser, elektrische oven, 4 pits gaskookplaat en koelkast met 3 vriesladen en plintverwarming. De woonkamer is erg licht door de fijne serre met op het dak isolatieglas en een elektrische bedienbare zonwering.

##### 1e verdieping

Deze verdieping heeft een ruime overloop met glas in lood ramen en toegang naar de 2 slaapkamers en badkamer. De achter slaapkamer, gelegen over de gehele breedte van de woning, is ca. 11,4 m<sup>2</sup>, heeft laminaat, een lambrisering en biedt toegang naar het dakterras met een gecoat hekwerk en hardhouten balusters. De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 8 m<sup>2</sup>, ook uitgevoerd met een laminaatvloer en lambrisering.

De 5 jaar oude badkamer is modern en efficiënt ingedeeld met douchecabine, wastafelmeubel, CV (convector), aansluiting wasmachine en modern wit tegelwerk.

##### 2e verdieping

Via een vaste trap bereikt u de zolderkamer van ca. 14 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, met een dakkapel over de nok heen en voorzien van dubbel glas.

Bergruimte in de schuine dakvlakken. Opstelling Cv ketel in kast.

Op het dak van de dakkapel zijn in 2019 4 zonnepanelen geplaatst.

##### Tuin

De woning heeft een voor- en een achtertuin. De verzorgde voortuin is ca. 3m diep, is deels bestraat en heeft veel groen. De royale achtertuin is ca. 16 meter diep en een kleine 5m breed. Er is een combinatie van sierbestrating en blijvend groen. Tevens is er vanuit de tuin toegang tot een grote houten berging van 7 m<sup>2</sup> met elektra en aansluitend een kleine veranda. De tuin is bereikbaar via een gemeenschappelijke steeg welke met een deur afgesloten kan worden.

### Overige

Oplevering in overleg. Meterkast met 6 groepen en aardlekschakelaar.. Eigen grond.  
CV HR combiketel Intergas uit 2009, Bouwjaar woning 1934. Woonoppervlak van  
ca. 87m2. Inhoud ca. 260m3. Perceeloppervlak 135m2.

-----  
Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee, deze komt op voor uw belang.  
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 bod of om in  
onderhandeling te treden.

## Adresgegevens

Rozenlaan 40  
3135 XS Vlaardingen

Provincie Zuid-Holland

## Locatiegegevens



## Object gegevens

Soort woning	<b>Eengezinswoning</b>
Typewoning	<b>Tussenwoning</b>
Bouwjaar	<b>1934</b>
Bouwworm	<b>Bestaande bouw</b>
Permanente bewoning	<b>Ja</b>
Huidig gebruik	<b>Woonruimte</b>
Huidige bestemming	<b>Woonruimte</b>

## Maten Object

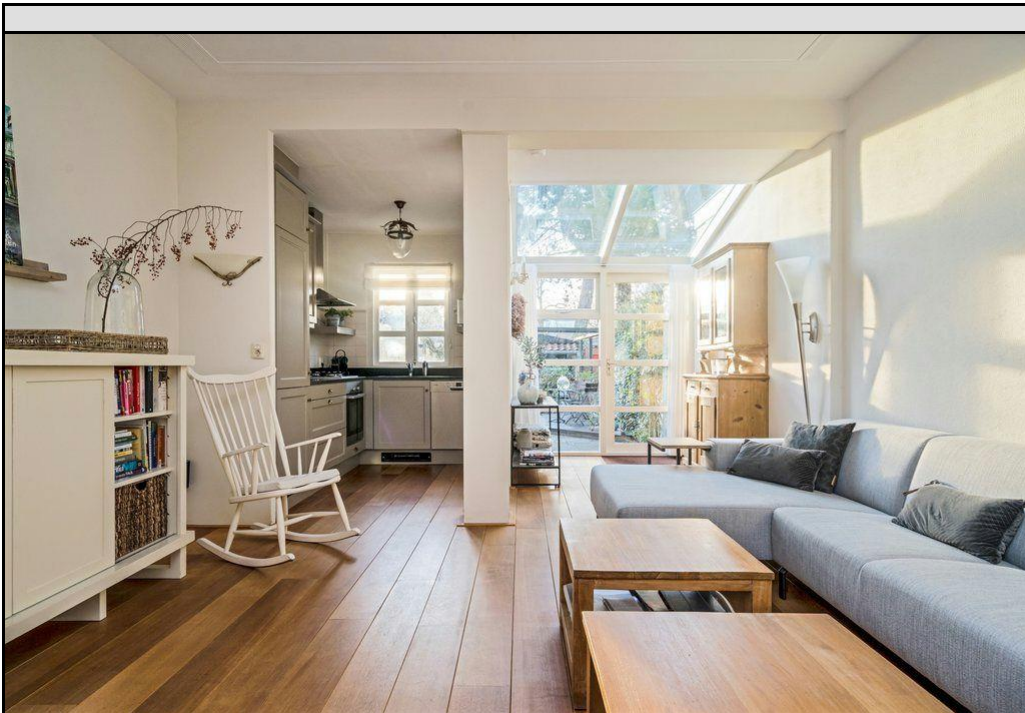
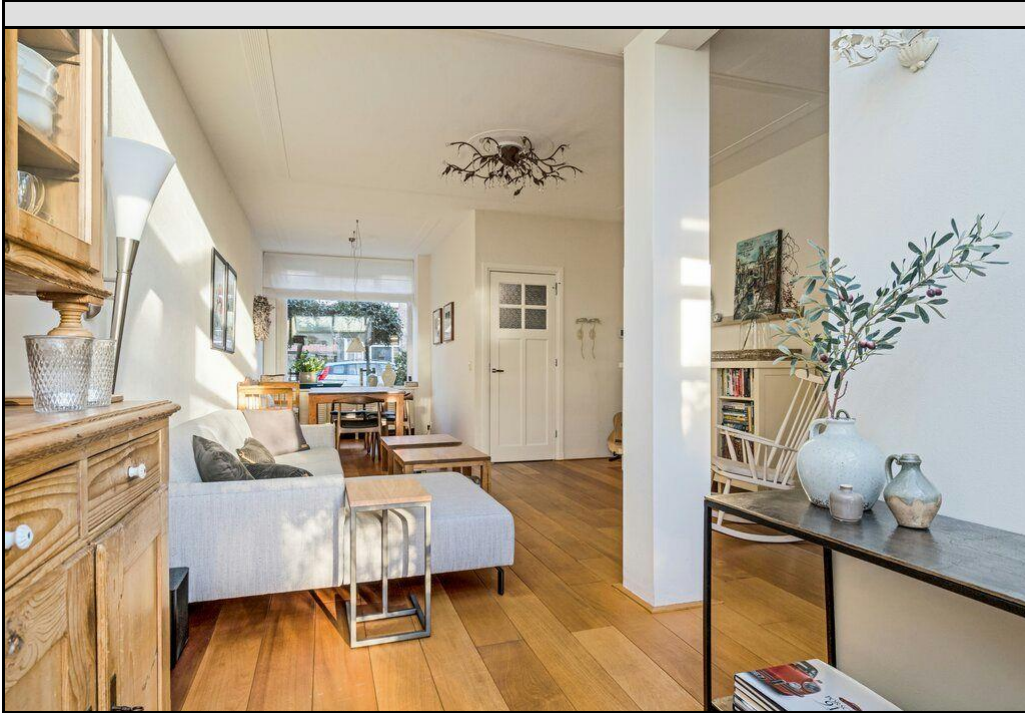
Aantal kamers:	4
Aantal Slaapkamers:	3
Volume m3:	260 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte :	135 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte m2:	87 m <sup>2</sup>
Woonkamer m2:	36 m <sup>2</sup>

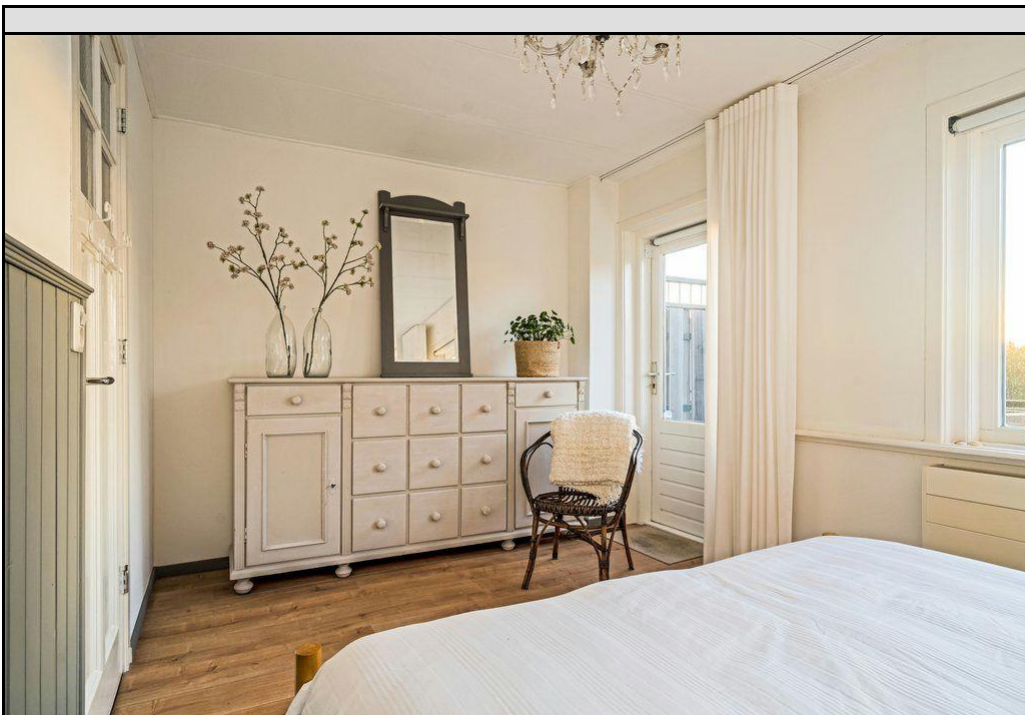
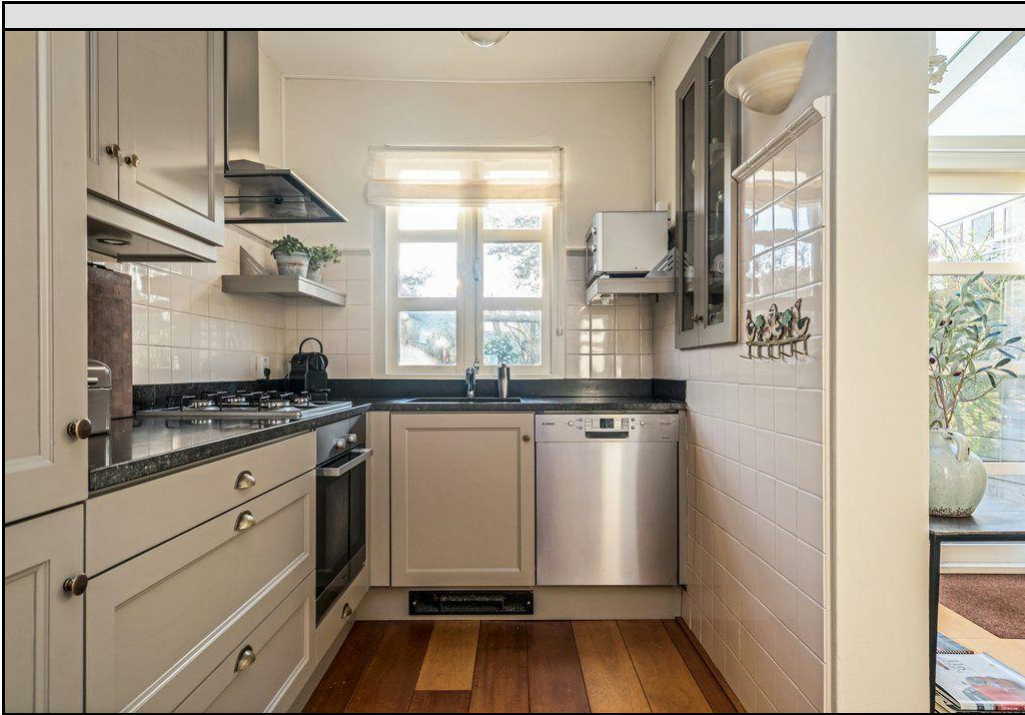
## Detail

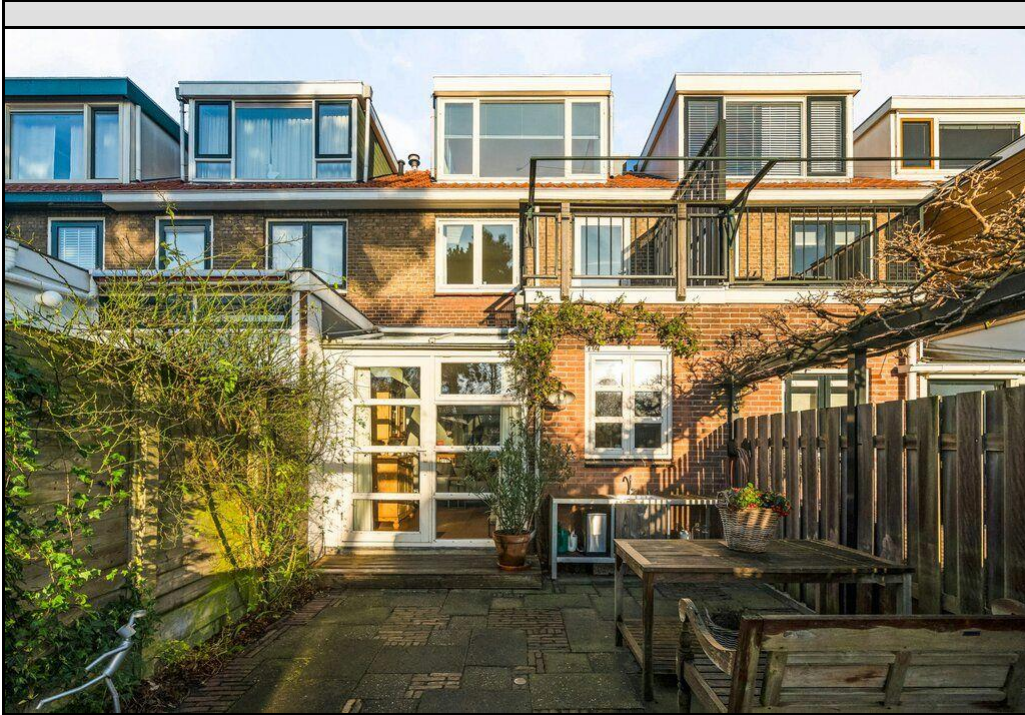
Ligging object:	Aan rustige weg, In woonwijk
Bijzonderheden:	
Premies / sub:	
Verwarming:	
Isolatie:	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Warmwater:	C.V.-Ketel
Berging:	Vrijstaand hout
Kabel:	Nee
Alarm:	Nee
Zonwering:	Nee

## Tuin gegevens

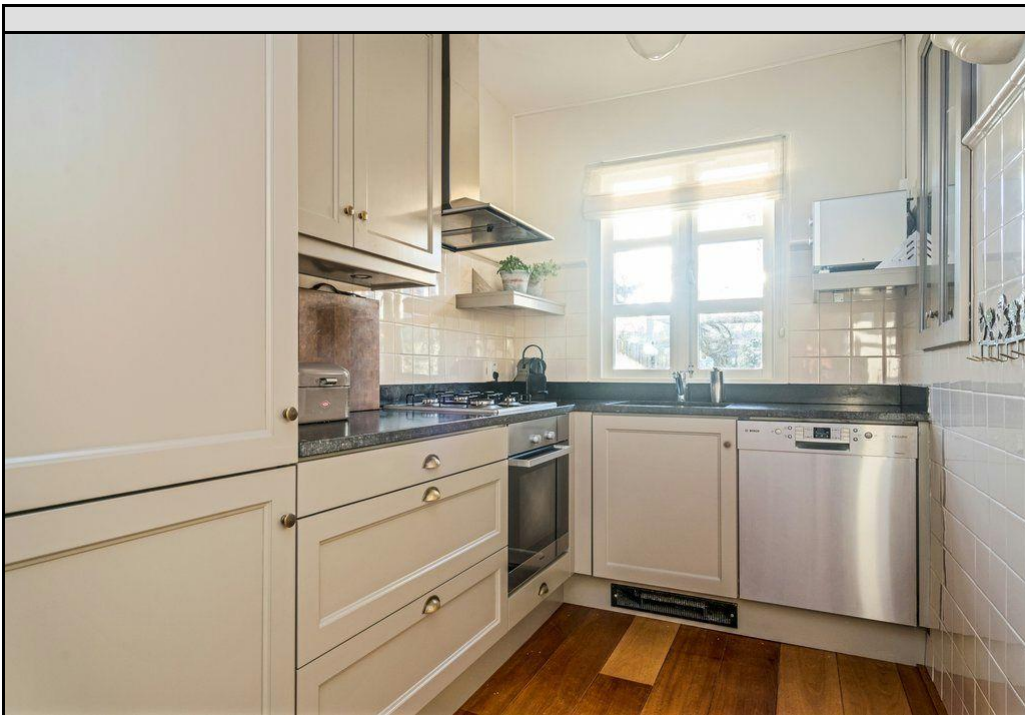
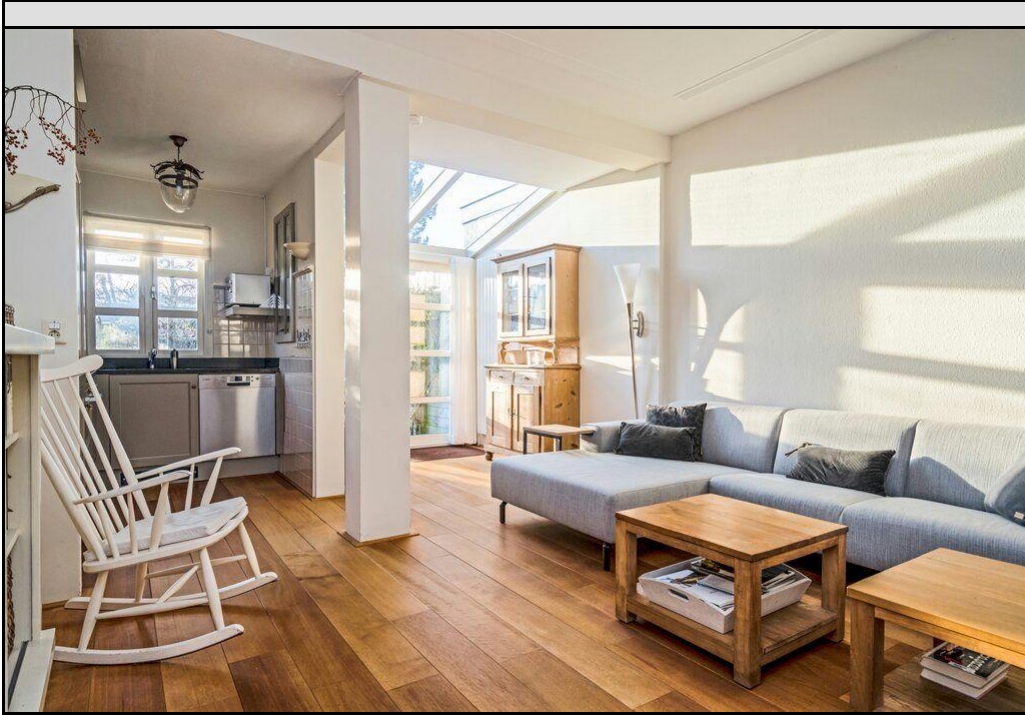
Tuin:	achtertuin, voortuin
Tuin diepte:	1.600
Tuin breedte:	450
Achtertuin m2:	72
Ligging:	Zuid
Kwaliteit tuin:	fraai aangelegd

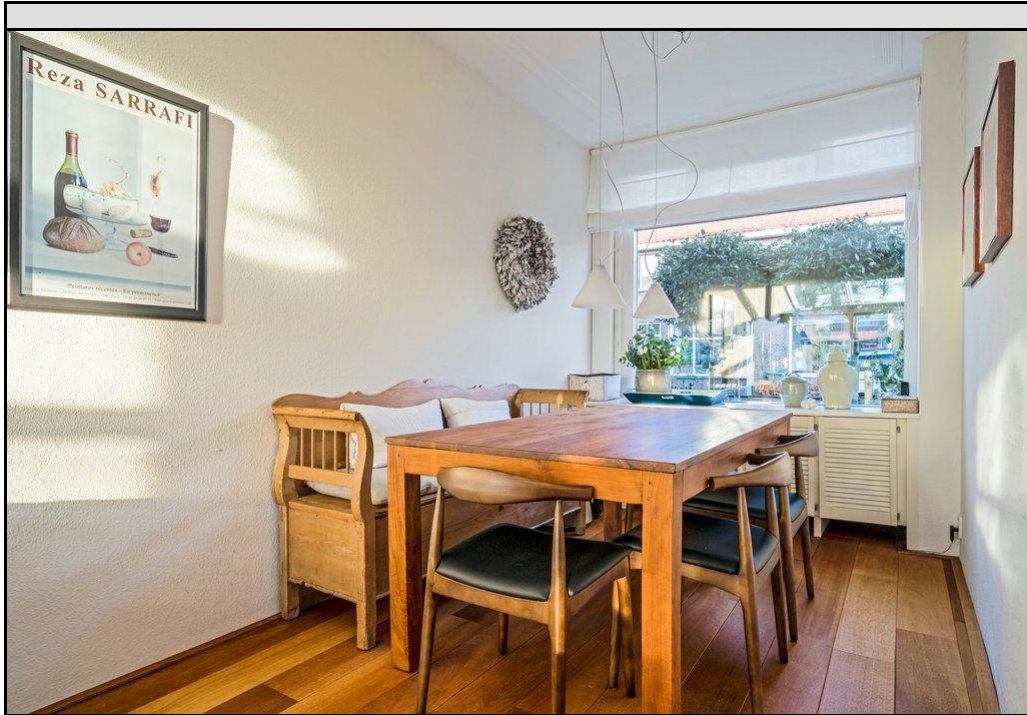


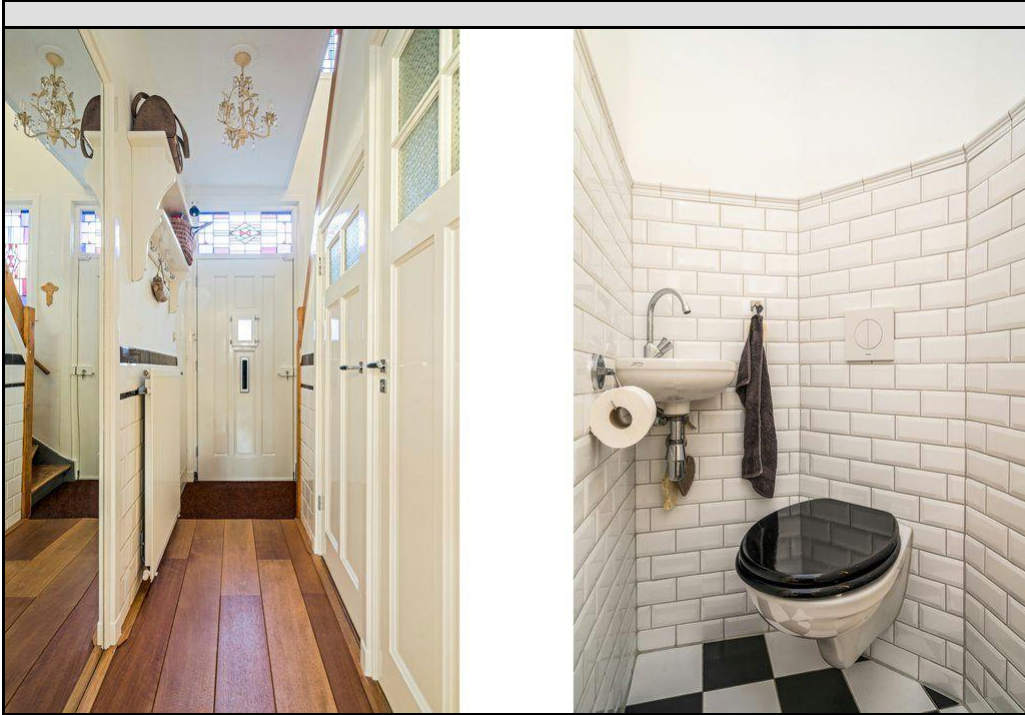


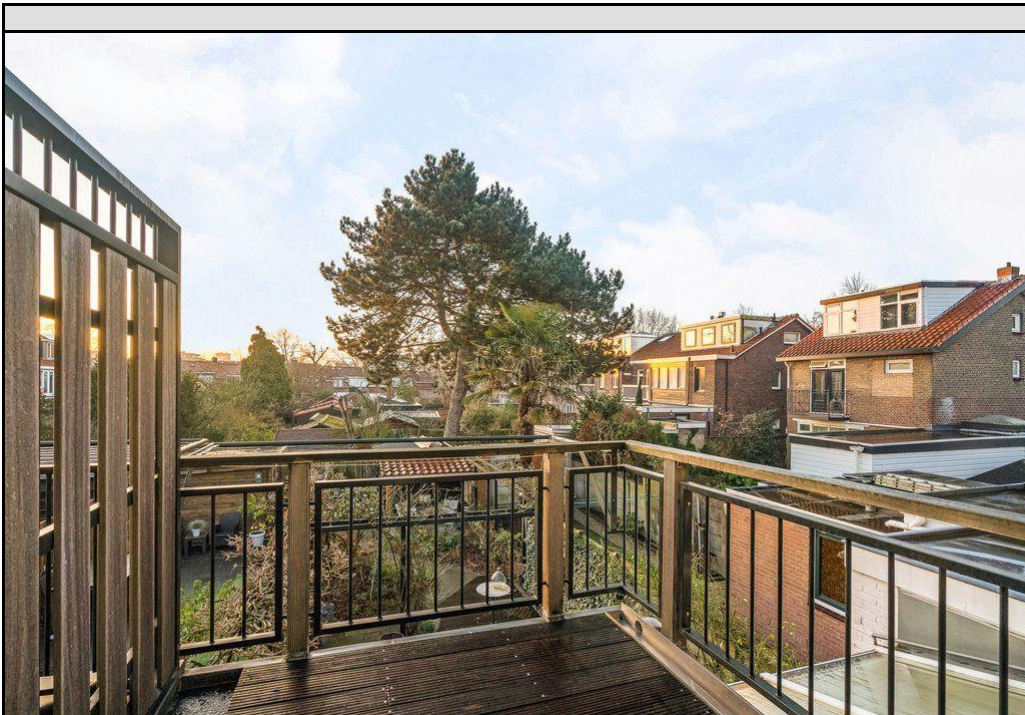
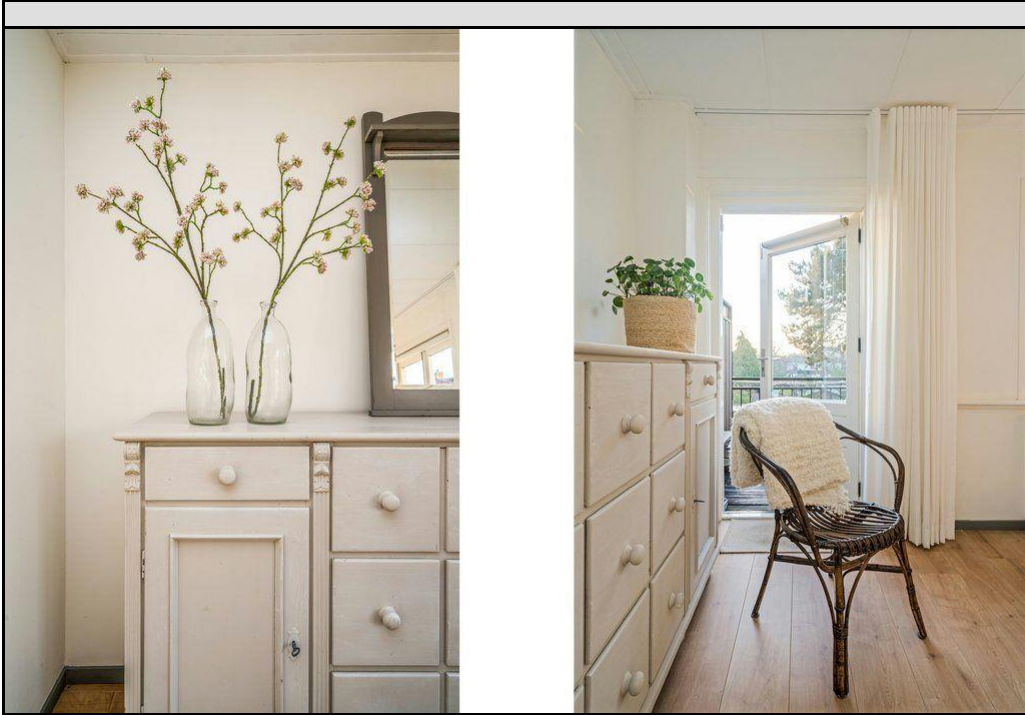


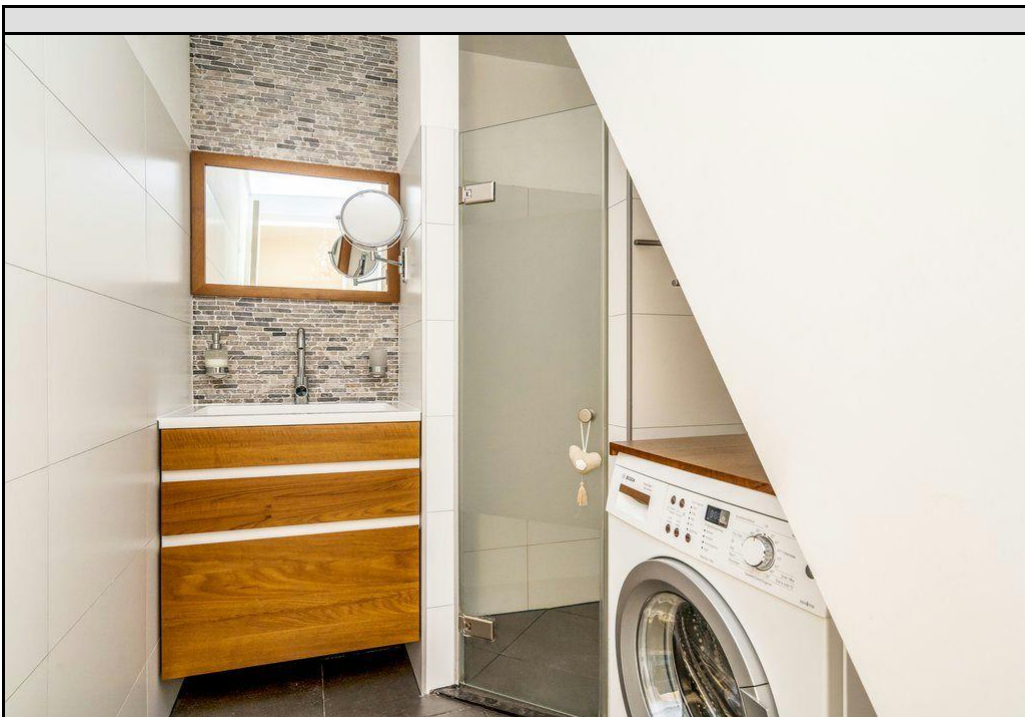


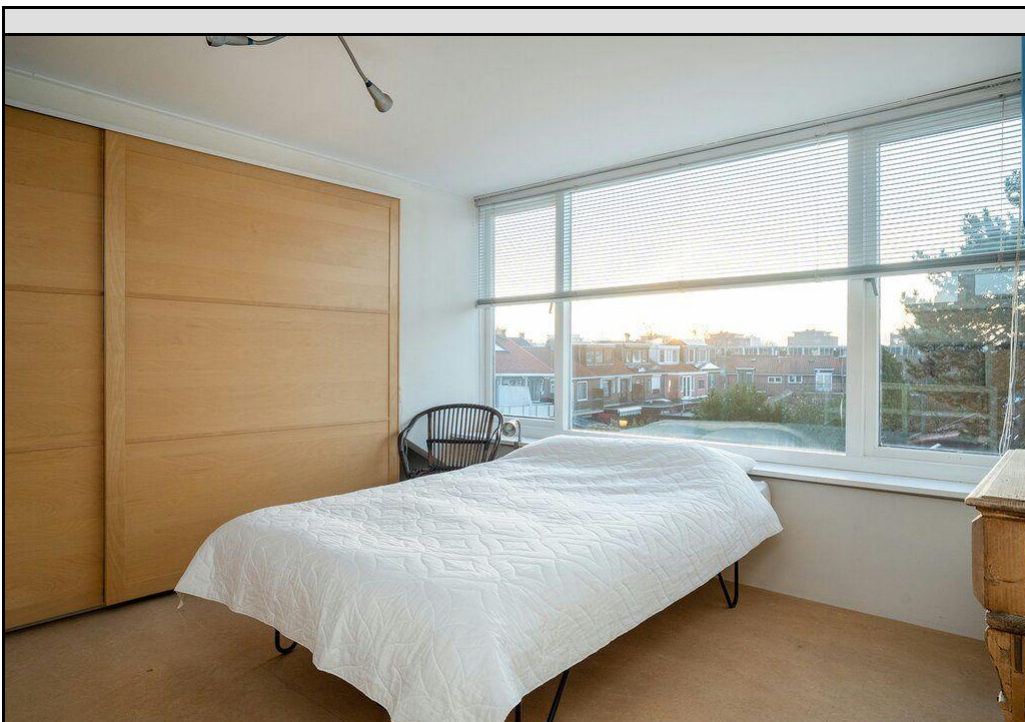
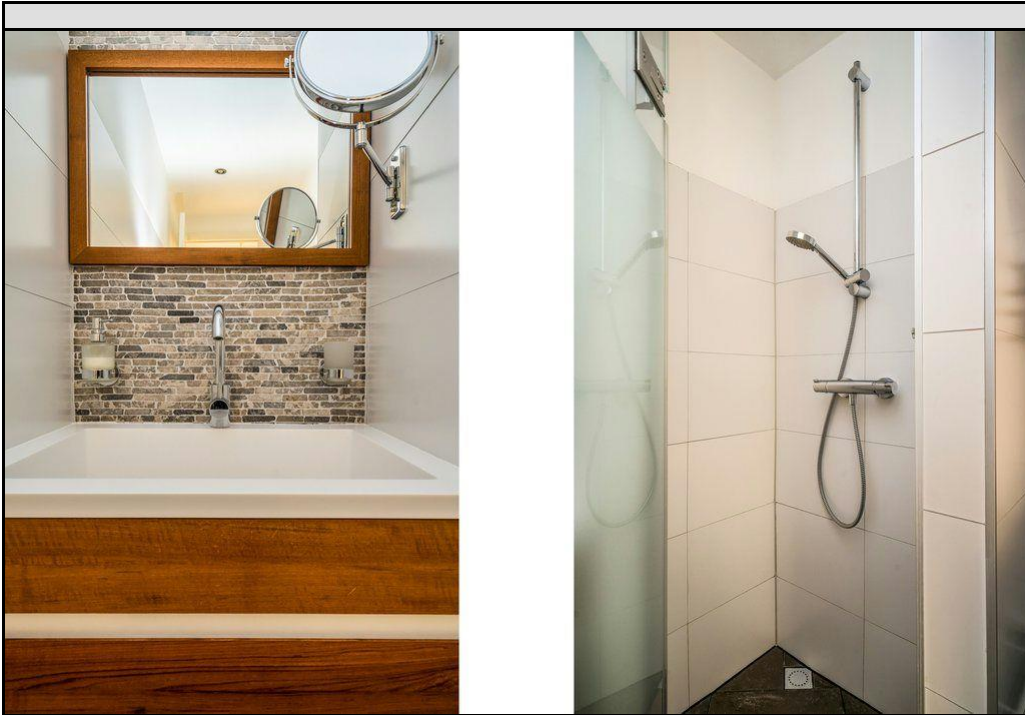


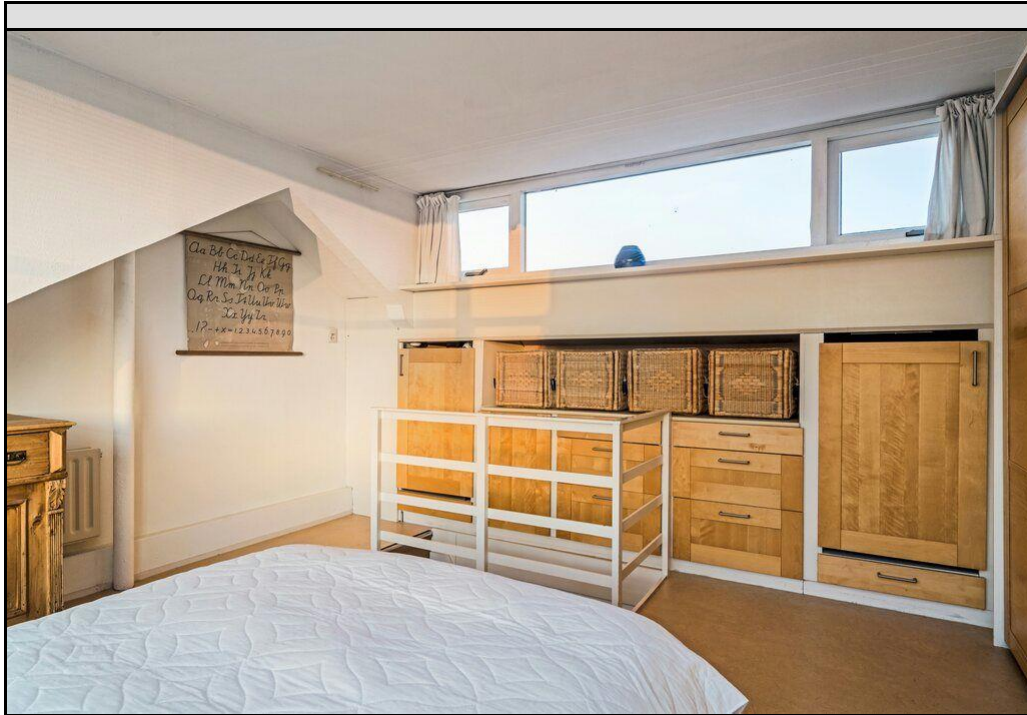


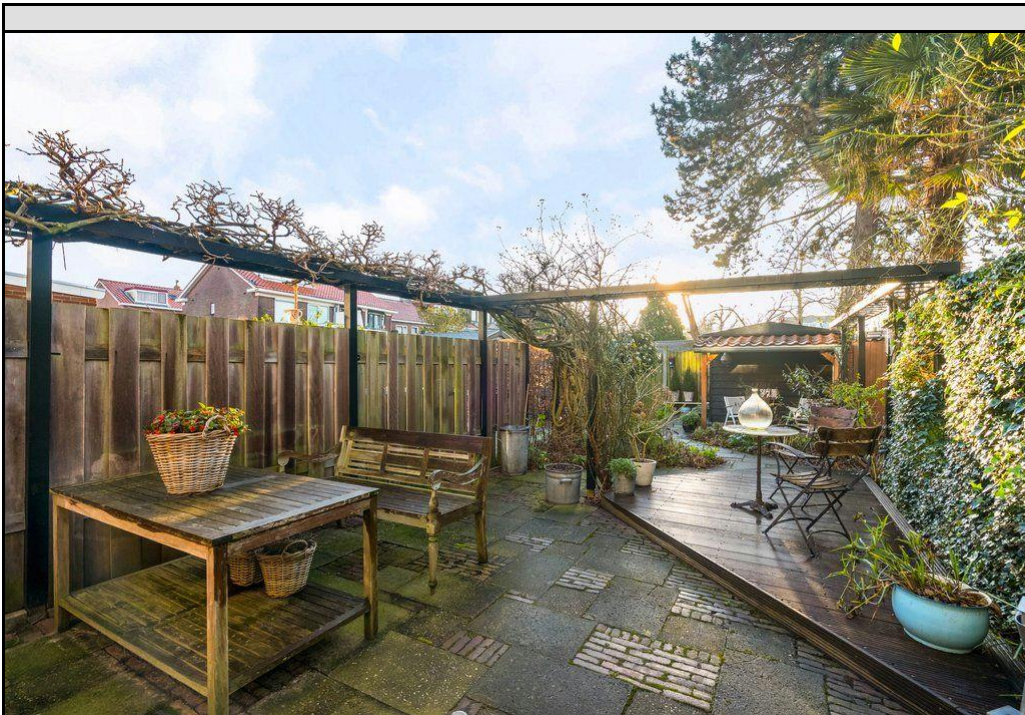
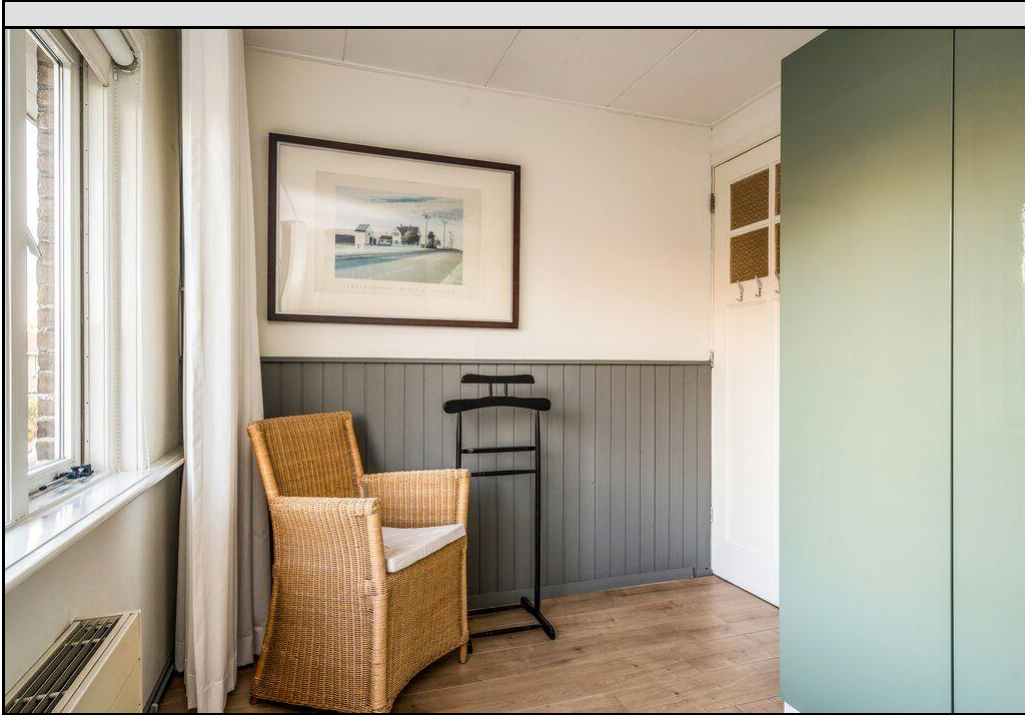




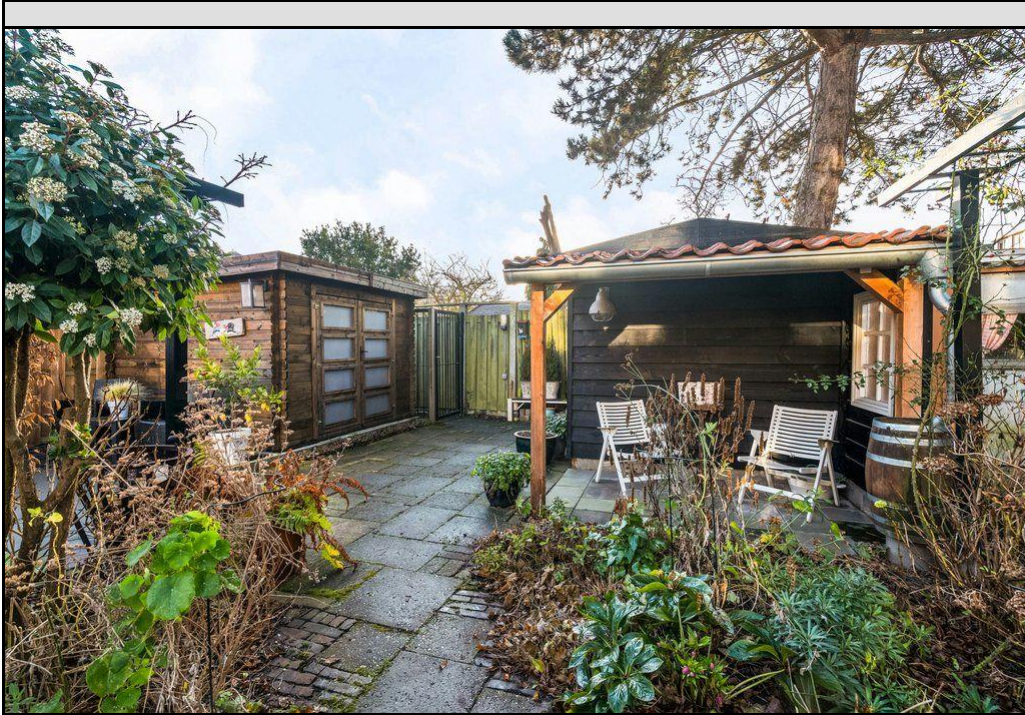


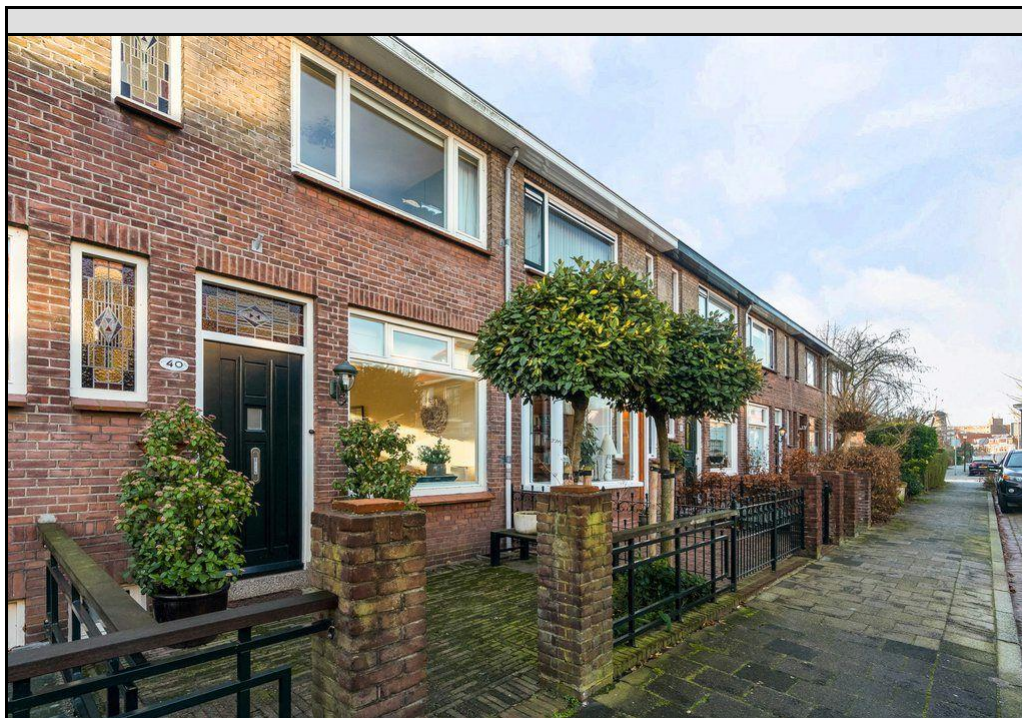


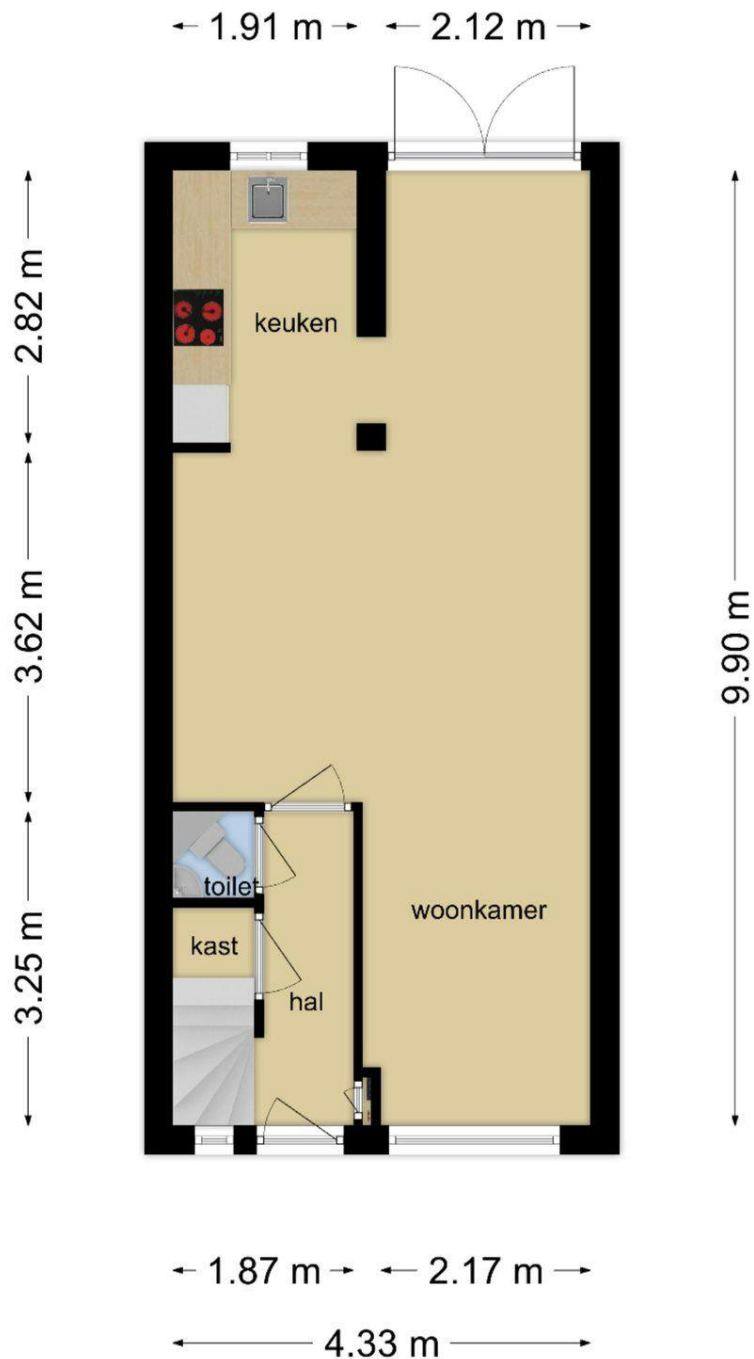




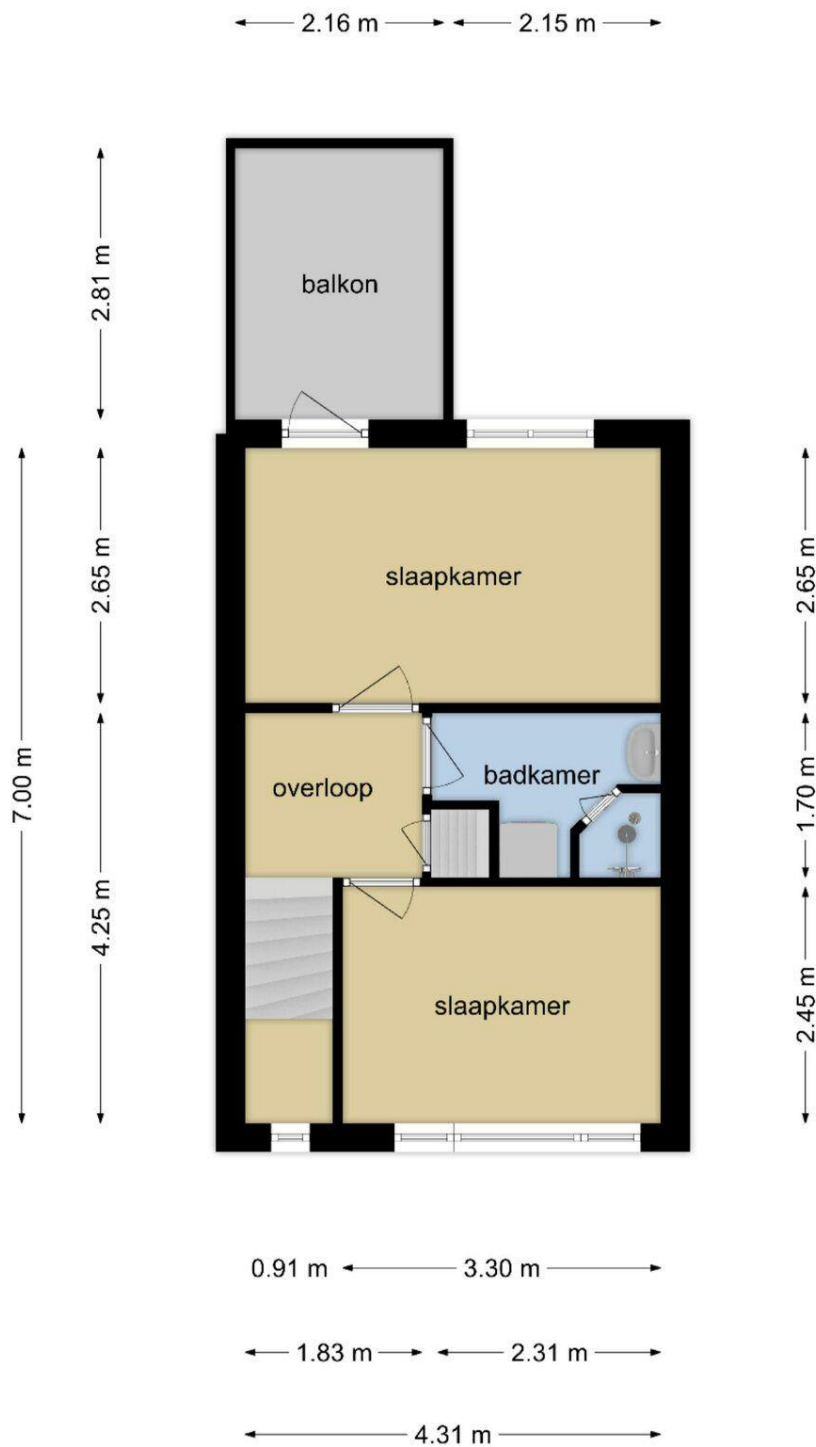




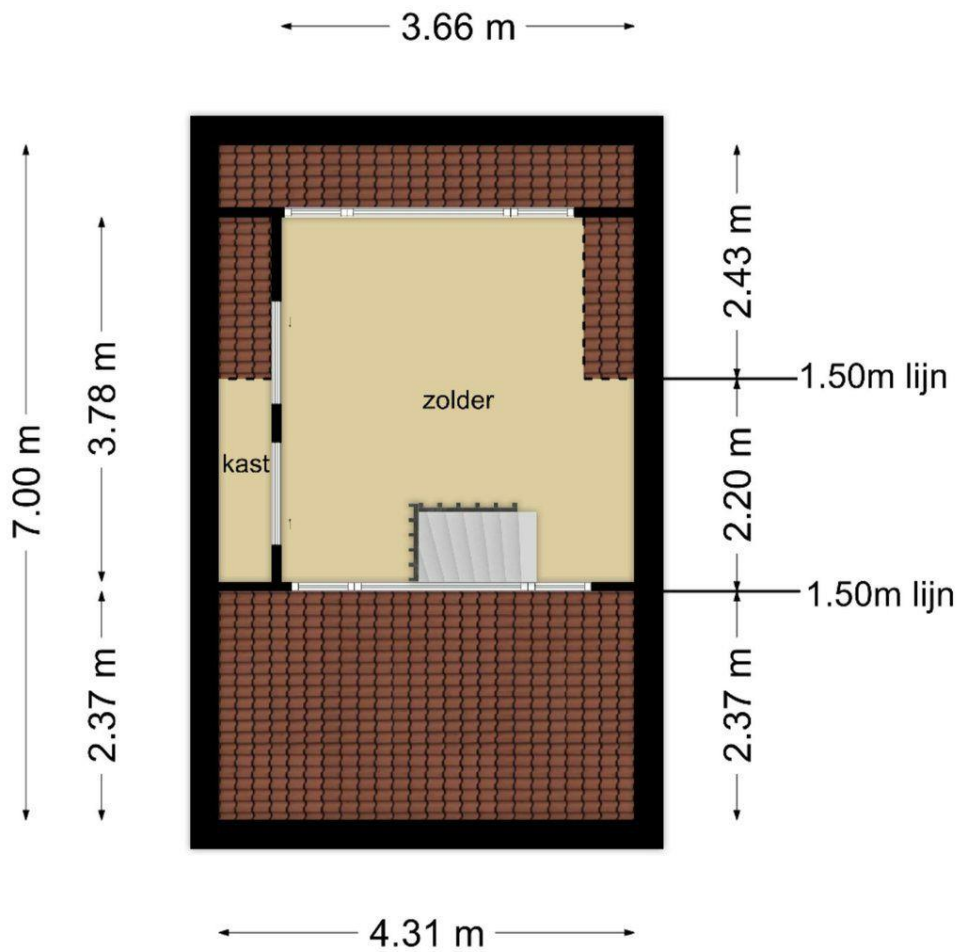




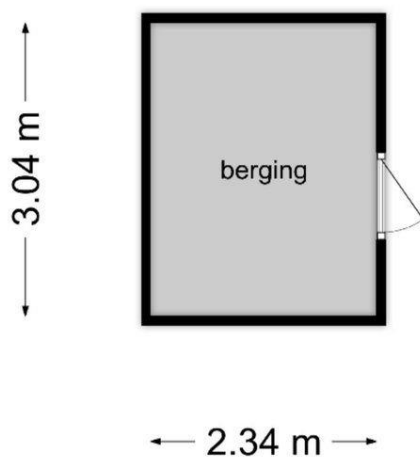
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**