

Ploni F. Bouman - de Wolf
Register makelaar - taxateur

Julianasingel 17 te Vlaardingen



Bouman Makelaardij
Riouwlaan 56
3131 NL Vlaardingen

Telefoon: 010 - 234 26 93
KvK: 24294373
BTW: NL001192245B08

E-mail: info@boumanmakelaardij.nl
www.boumanmakelaardij.nl
IBAN NL08 INGB 0676 7273 60



Op onze werkzaamheden zijn van toepassing De Algemene Consumentenvoorwaarden van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM U.A. Voor de NVM-privacyverklaring wordt verwezen naar de website van Bouman Makelaardij.

Julianasingel 17 te Vlaardingen

De charme en uitstraling van 1924 met het comfort en de duurzaamheid van 2024. Die unieke combinatie biedt deze klassieke, ruime hoekwoning met energielabel A aan het Vlaardingse stadspark 't Hof. Het park aan de voorkant en de diepe, zonnige achtertuin geven een groene beleving.

Advies van de verkopers: neem een hond en begin en eindig de dag met een rondje park of wandel even door naar De Vaart, het Vlietengebied en Midden-Delfland. Hier woon je in een groene omgeving! Tegelijk is de ligging middenin de Randstad ronduit strategisch: minder dan een kwartier van Rotterdam (A20) twintig minuten van Den Haag (A4). Aansluiting op het openbaar vervoer is uitstekend, met de RandstadRail op loopafstand (8 min).

Julianasingel 17 is in de afgelopen kwart eeuw geheel bij de tijd gebracht, maar altijd met behoud van zoveel mogelijk originele details. Bij binnenkomst vallen meteen de details op, zoals het glas-in-lood, de granito vloer, de antieke radiator en het grenen trappenhuis, uitkomend op een wandpaneel van smeedijzer en glas en een smeedijzeren schuifdeur naar de woonkamer.

In 2019 is de vloer op de begane grond tot op het fundament afgegraven; alleen de originele schouw en open haard zijn gebleven. De vloer is weer opgebouwd met de modernste materialen, inclusief isolatie en een eikenhouten vloer optimaal afgestemd op een vloerverwarmingssysteem op water. De woonkamer loopt over in een ruim eetgedeelte (totaal circa 34m²) en komt uit op een open keuken (±14m²), waarbij het centrale granieten kookeiland en details als de oude eiken balken in het oog springen.

Op de eerste etage bevindt zich links een dakterras (±2.1x3.3m). Aan de achterzijde tevens een slaapkamer (±3.7x3.2m) met grote kast. De badkamer (±2x3m) is voorzien van een diep ligbad, een douchecel met regen/handdouche combinatie en twee wastafels. Separaat toilet. NB Bij de laatste verbouwing van 2019 zijn de badkamer en ook beide toiletten vernieuwd. Aan de voorzijde bevindt zich tenslotte een riante slaapkamer (±3.5x5.3m) met fraai uitzicht op het park.

Op de tweede verdieping zijn de vier oorspronkelijke kamers omgebouwd tot twee zeer ruime slaapkamers. De kamer aan de achterzijde (±22m²) is onder meer voorzien van een grote dakkapel. De kamer aan de voorzijde (±20m²) heeft weer vrij uitzicht over het park. Beide kamers zijn voorzien van een eigen wastafelmeubel.

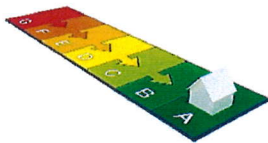
BOUMAN MAKELAARDIJ

De prachtige bloementuin aan de achterzijde met een lengte van $\pm 18\text{m}$ (opp. circa 90m^2) ligt op het oosten. Door de diepte en de ligging is vrijwel het hele jaar altijd wel zon en schaduw te vinden op een van de drie terrassen. Berging en uitgang aan het einde van de tuin ($\pm 4.2 \times 3.7\text{m}$).

Bijzonderheden:

- ◆ Bouwjaar c.v.-combiketel (Intergas HR: 2014);
- ◆ Isolatie: dubbele beglazing, vloer-, gevel- en dakisolatie (Rd-waarde dakbedekking 6.35);
- ◆ Negen zonnepanelen, een systeem met drie zonnecollectoren en een zonneboiler;
- ◆ Hardhouten kozijnen;
- ◆ Snelle internetaansluitingen (cat 7) in woonkamer en drie slaapkamers. Uitermate geschikt voor gamen en thuiswerken;
- ◆ Slaapkamers op de tweede verdieping voorzien van airconditioners;
- ◆ Veel kastruimte;
- ◆ In de achtertuin ligt een dubbel computergestuurd irrigatiesysteem;
- ◆ Nieuwe houten schutting op betonnen onderstel (2021);
- ◆ Achterpad is niet toegankelijk voor onbevoegden;
- ◆ Eeuwigdurend recht van erfpacht, ad € 74,18 per jaar;
- ◆ Bouwjaar woning 1924;
- ◆ Inhoud woning $\pm 603\text{m}^3$;
- ◆ Gebruiksoppervlakte wonen $\pm 165\text{m}^2$;
- ◆ Ouderdomsclausule van toepassing*);
- ◆ Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs € 699.000,-- k.k.



Energielabel A.

BOUMAN MAKELAARDIJ

Een huis kopen?... Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee; deze komt op voor uw belang.

*Koper is ermee bekend dat deze woning is gebouwd rond 1924. Dat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak komt voor rekening en risico van koper.

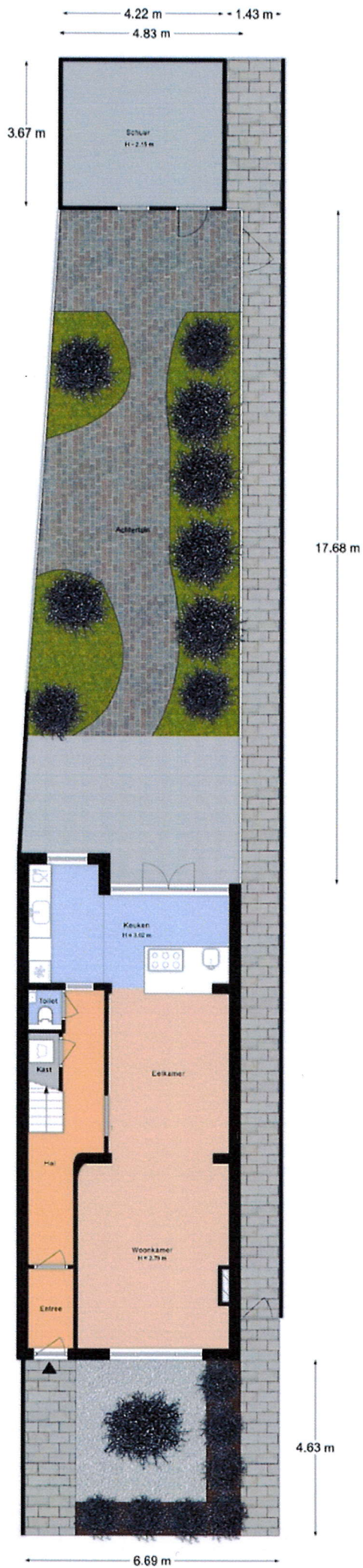
De getoonde informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, geheel vrijblijvend en niet bedoeld als een aanbod. Bouman Makelaardij aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om voor eigen rekening een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, waarin o.a. ook gas-, water- en elektrische installaties begrepen zijn.

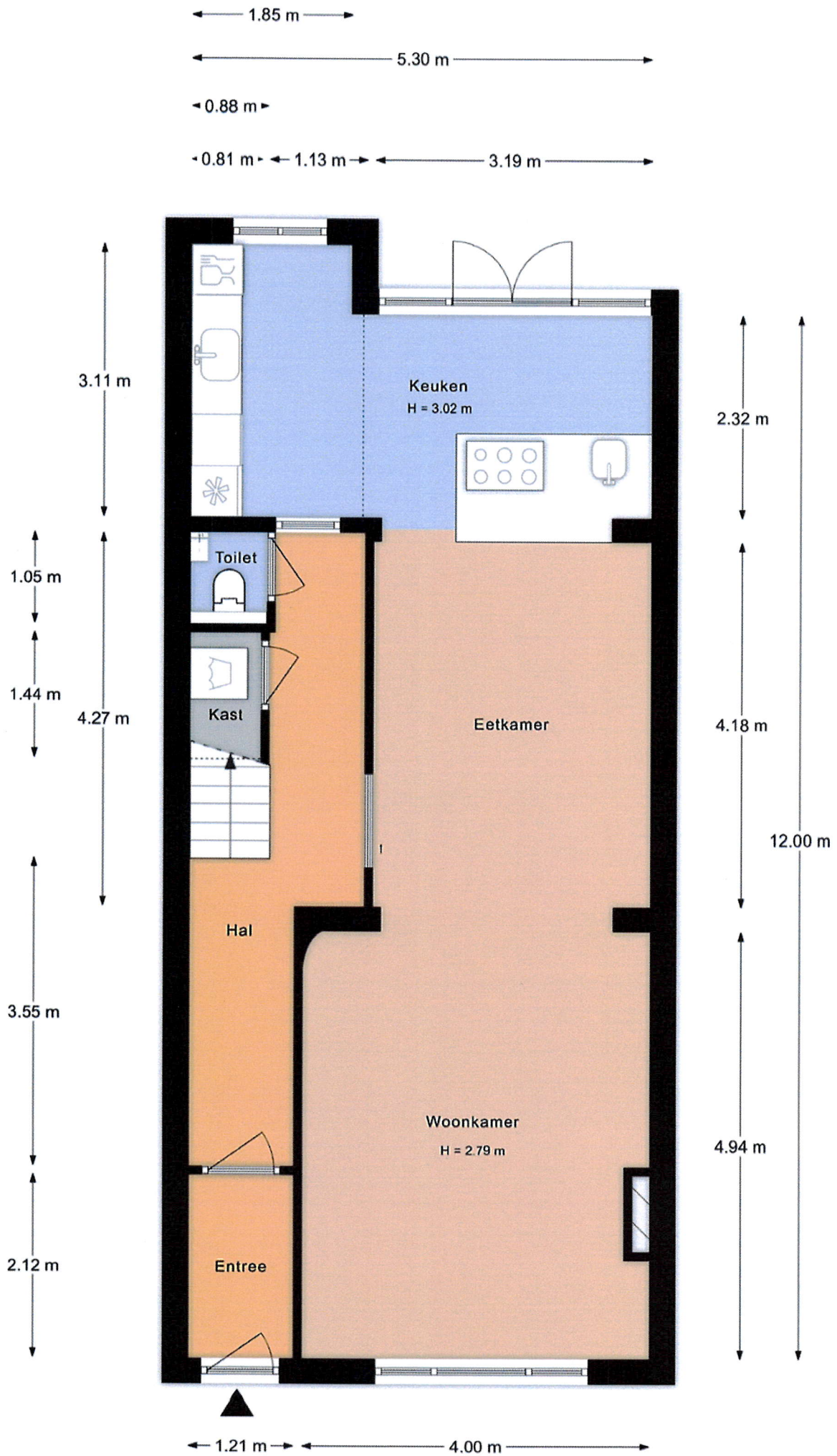
Gelet op het bouwjaar van het object en het destijds veelvuldige toepassen van asbesthoudende materialen zouden alsnog mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt kunnen zijn in de woning. Het is verkopers niet bekend dat in het object alsnog asbesthoudende materialen aanwezig zouden zijn. Koper vrijwaart verkopers voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in het registergoed.

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, wordt geadviseerd deze zelf na te meten. De (kandidaat)koper zal, indien gewenst, daartoe in de gelegenheid gesteld worden teneinde teleurstellingen en schade te voorkomen.

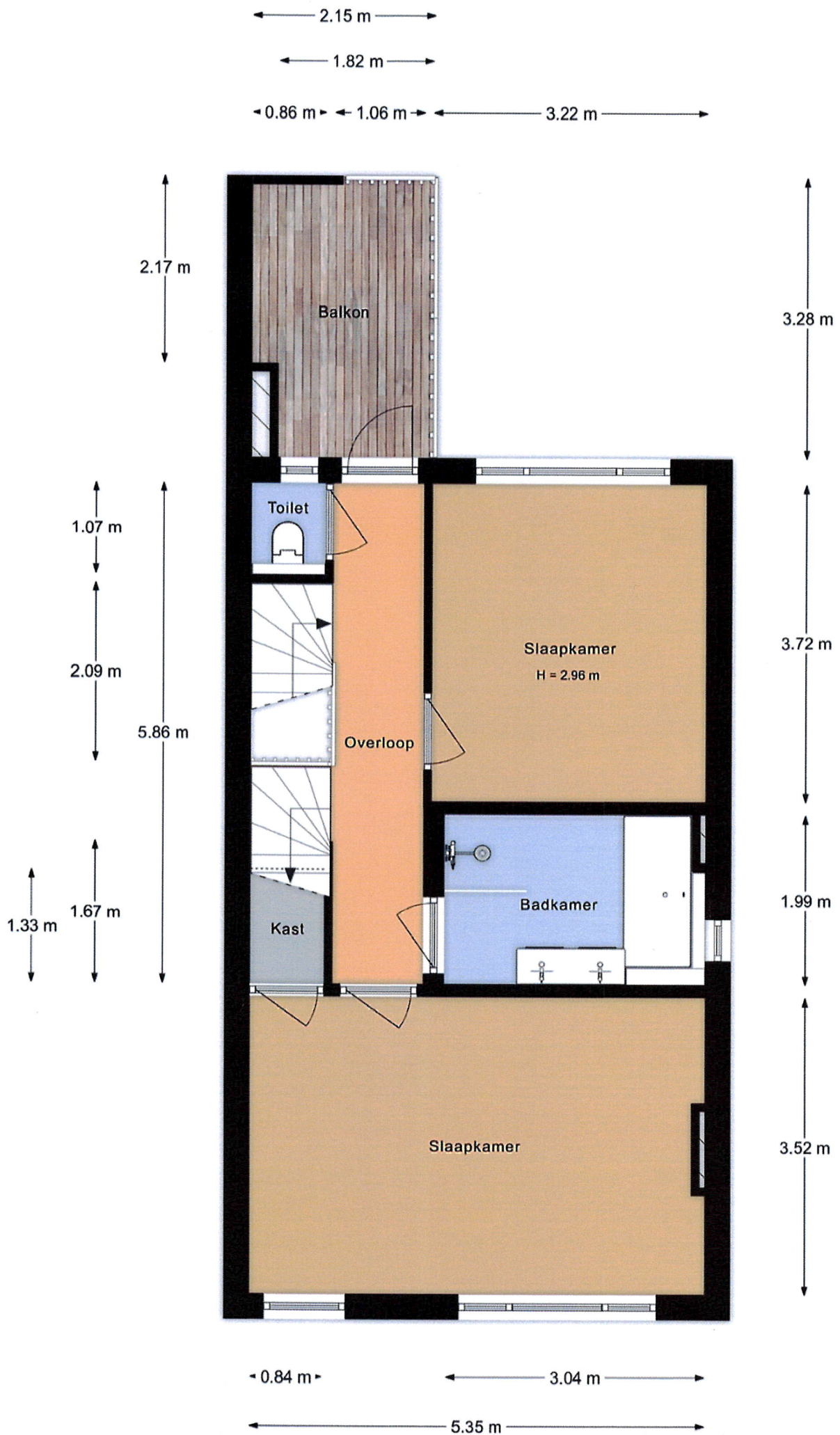
Voor de NVM-privacy verklaring wordt verwezen naar de website van Bouman Makelaardij.



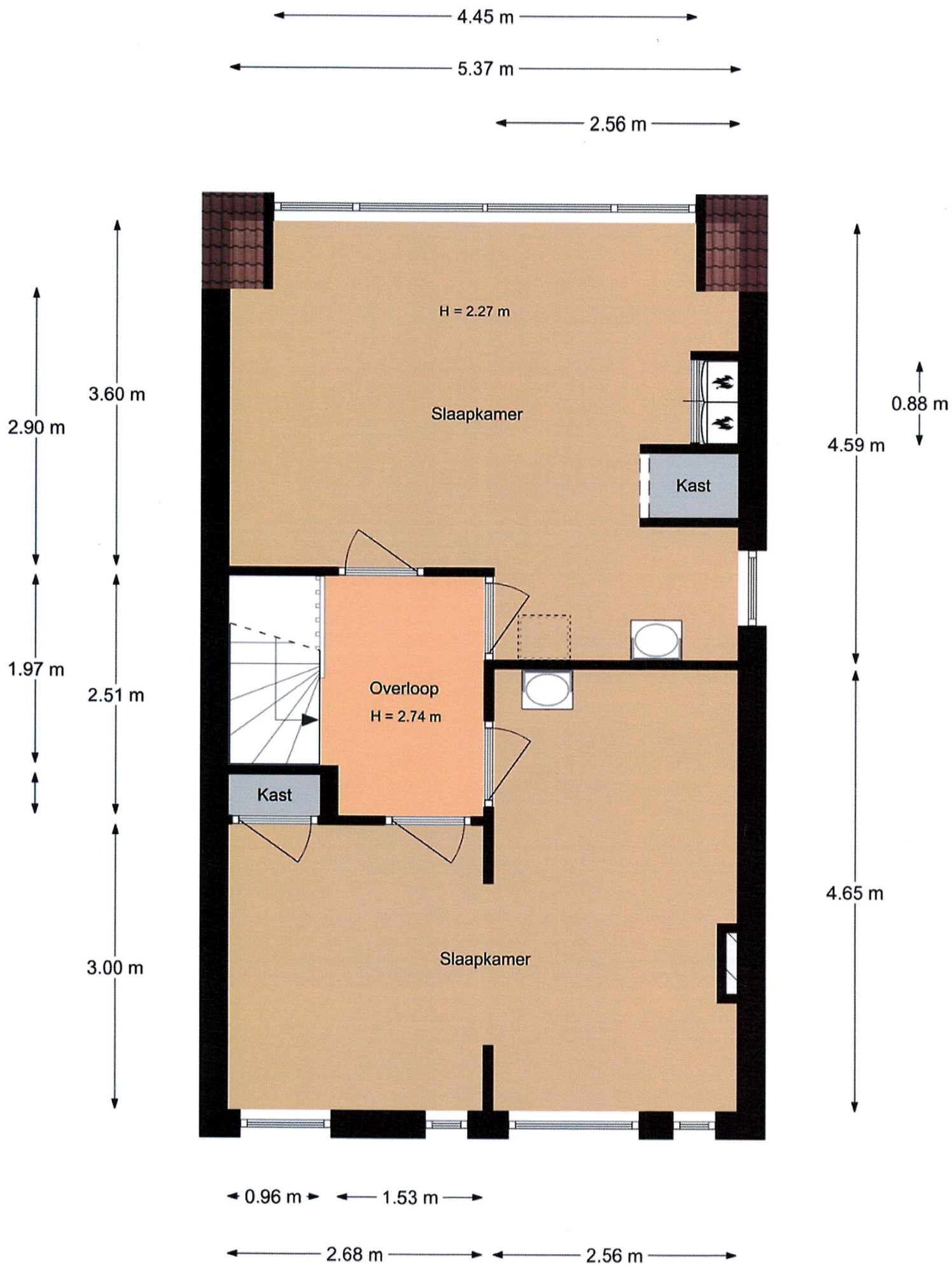
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.