



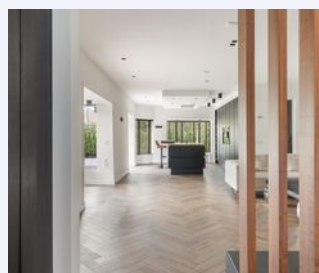
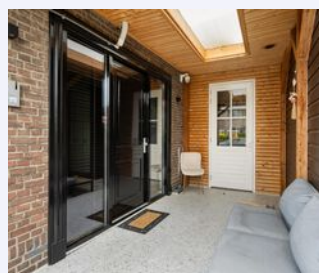
# WONEN

**ROZENLAAN 1 A** 3135 XL VLAARDINGEN

*LUXE EN TURN KEY  
MET 213 M2 WONEN*

*SFEERVOLLE  
JAREN 30 WONING*

*DUBBELE BEWONING  
MOGELIJK*



**RE/MAX**

RE/MAX Totaal Makelaars  
Goudsesingel 113  
3031 EE Rotterdam

010-4535920  
totaal@remax.nl  
remax-totaal.nl

# Wonen in Vlaardingen doe je met RE/MAX



# WELKOM

bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**RE/MAX Totaal Makelaars** is een no-nonsense, full service makelaarskantoor dat zich richt op Rotterdam (inclusief Hoogvliet), Schiedam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland en Vlaardingen. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; zijn thuis in hun deel van de stad.

**Volg en like ons online**



@remaxtotaalmakelaars



facebook.com/makelaarrotterdam



makelaarrotterdam.tv

Whatsapp Alert: **06-49298754**

Beoordelingen: **rem.ax/reviews010**

WOONOPPERVLAKTE

213 m<sup>2</sup>

INHOUD

748 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

263 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1931

KAMERS

8

SLAAPKAMERS

5



**ONDERHOUD**

uitstekend

**VERWARMING**

c.v.-ketel

**ENERGIELABEL**

B

**TUINLIGGING**

zuid

**PARKEREN**

prive

**BERGING**

ja



# KOM VERDER

## ROZENLAAN 1 A

**Deze unieke luxe turn key woning uit de jaren 30 is echt een plaatje!  
Zo compleet zie je ze zelden. Verhuizen zonder klussen, dit is je kans.**

**Dit pand is de afgelopen jaren volledig gestript, verbouwd en opgeknapt;  
van voormalig winkelpand naar een zeer complete woning. Dubbele  
bewoning is mogelijk!**

**VRAAGPRIJS  
€ 900.000 K.K.**

De woning is strak afgewerkt en voorzien van een zeer luxe keuken met A kwaliteit apparatuur, luxe badkamer met A kwaliteit sanitair en een fraaie PVC vloer- en wandafwerking in mooie neutrale kleuren. Een zonnige tuin maakt het plaatje compleet. Aan alles is gedacht, alle raamdecoratie en maatwerk kasten zijn inclusief.

Op een steenworp afstand van winkelcentra. Het openbaar vervoer, diverse scholen en speelgelegenheden zijn in de buurt te vinden. De uitvalswegen zijn vanaf de woning makkelijk en snel bereikbaar.

### INDELING

#### BEGANE GROND (85,3 m2)

Kom binnen op Rozenlaan 1A, het hoofdhuis met nieuwe ingang, en ervaar vanaf de entree de adembenemende sfeer van deze woning, via de hal met op maat gemaakte garderobekasten waar ook de meterkast en de modern uitgevoerde toilet zich bevinden betreed je de ruime woonkamer voorzien van airco, en kijk je via de sfeervolle living naar de luxe open keuken. Laat je verwonderen door de riante en gezellige woonkamer met open keuken van tezamen ruim 70 m2.

De woonkamer is voorzien van een hoge kwaliteit pvc vloer met vloerverwarming, airco unit met extra capaciteit, een mooie grote gashaard en een speciale televisiewand. Via openslaande deuren bereik je de zonnige tuin.

### TUIN

De woning beschikt over een heerlijke zonnige tuin rondom, waar vele mogelijkheden zijn. Bij de ingang van het hoofdhuis is een schuur gecreëerd en beschik je over een eigen privé parkeerplaats.

#### 1E VERDIEPING (82,3 m2)

De verdieping heeft 3 slaapkamers en een riante luxe badkamer. De master is voorzien van een grote complete inloopkast en extra badkamer.

---

## ZOLDER ( 45 m2)

De zolder is bereikbaar via een aparte ingang op Burgemeester de Bordesplein 7. Deze 3 kamer studio is geschikt voor aparte bewoning. Het is ook mogelijk de zolder bij de woning te betrekken of apart te houden voor een studerend kind welke toch nog thuis wil blijven wonen of een guesthouse voor logees.

Deze verdieping is voorzien van 2 slaapkamers, een woonkamer met keukenblok en een degelijke badkamer. De zolder heeft een vliering waar bergruimte gecreëerd is.

## OMGEVING

Vlaardingen is een aantrekkelijke stad in Zuid-Holland met een mix van historische charme en moderne woonvoorzieningen. Het biedt diverse woonwijken, van het historische centrum met karakteristieke panden tot groene, ruim opgezette wijken zoals Holy en de nieuwere Broekpolder. De stad is goed bereikbaar via de A4 en A20, en beschikt over uitstekende openbaar vervoerverbindingen, waaronder metroverbindingen naar Rotterdam. Vlaardingen heeft ook een breed scala aan scholen, winkelcentra en recreatiemogelijkheden, wat het een ideale woonplaats maakt voor zowel gezinnen als werkenden.

## BIJZONDERHEDEN

- bouwjaar 1931 en energielabel B
- volledig verbouwd, gestukt en geschilderd (binnen en buiten)
- extra geïsoleerd met voorzetwanden, vloerisolatie en HR ++ glas
- woonoppervlak 213 m2 en eigen grond 263 m2
- zeer luxe turn key woning
- camerabeveiliging (5 stuks) en alarmsysteem
- glasvezel internet, netwerkaansluitingen hele huis
- airco 7.2 in woonkamer extra capaciteit met mogelijkheid tot verwarming
- vloerverwarming gehele woning
- luxe keuken met speciale verlichting en A merk apparatuur
- bartafel in keuken
- luxe badkamer met A merk sanitair
- inloopkast master met extra badkamer
- extra inloopkast in de hal
- wasruimte met op maat gemaakte kasten
- gastenverblijf of dubbele bewoning mogelijk via eigen entree
- tuin rondom met achterom
- gratis parkeren, voldoende parkeergelegenheid
- schuur met stroom en verlichting
- sleuteloverdracht in overleg, kan spoedig

## WOZ waarde

Burgemeester de Bordesplein 7 | 01-01-2023 188.000 euro

Rozenlaan 1A (nieuwe ingang hoofdhuis) | 01-01-2023 363.000 euro

We laten deze gave en complete turn key woning graag zien en laat je verrassen door de sfeer en afwerking.

**MAKELAAR** Libby Voormeulen









**SFEERVOLLE  
LIVING MET  
OPEN KEUKEN**

**LUXE KEUKEN**



*KOOK JIJ?  
OF  
KOOK IK?*



# LUXE COMPLETE KEUKEN

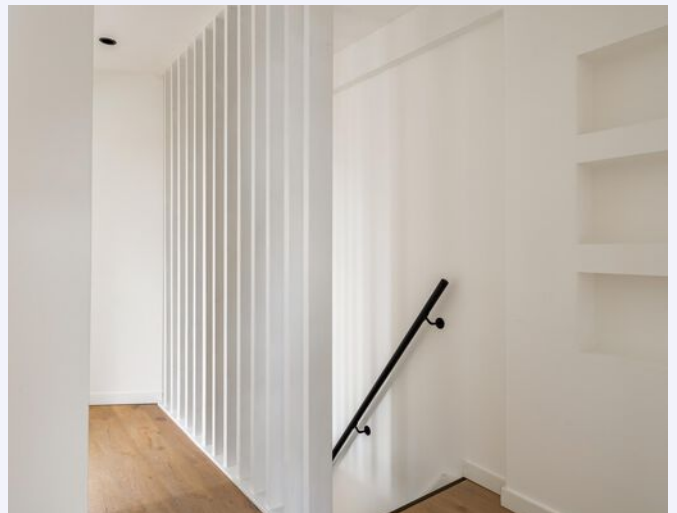




*WAT ETEN WE?*



*SLAPEN  
&  
BADDEREN*





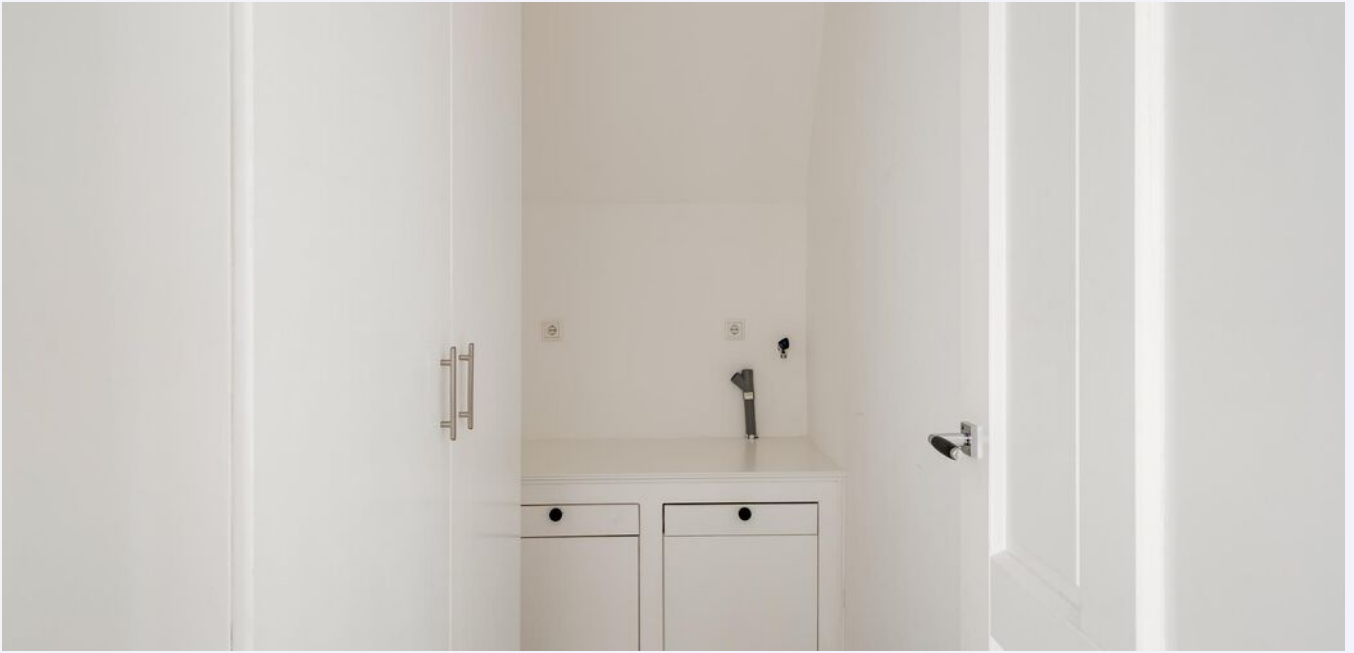
















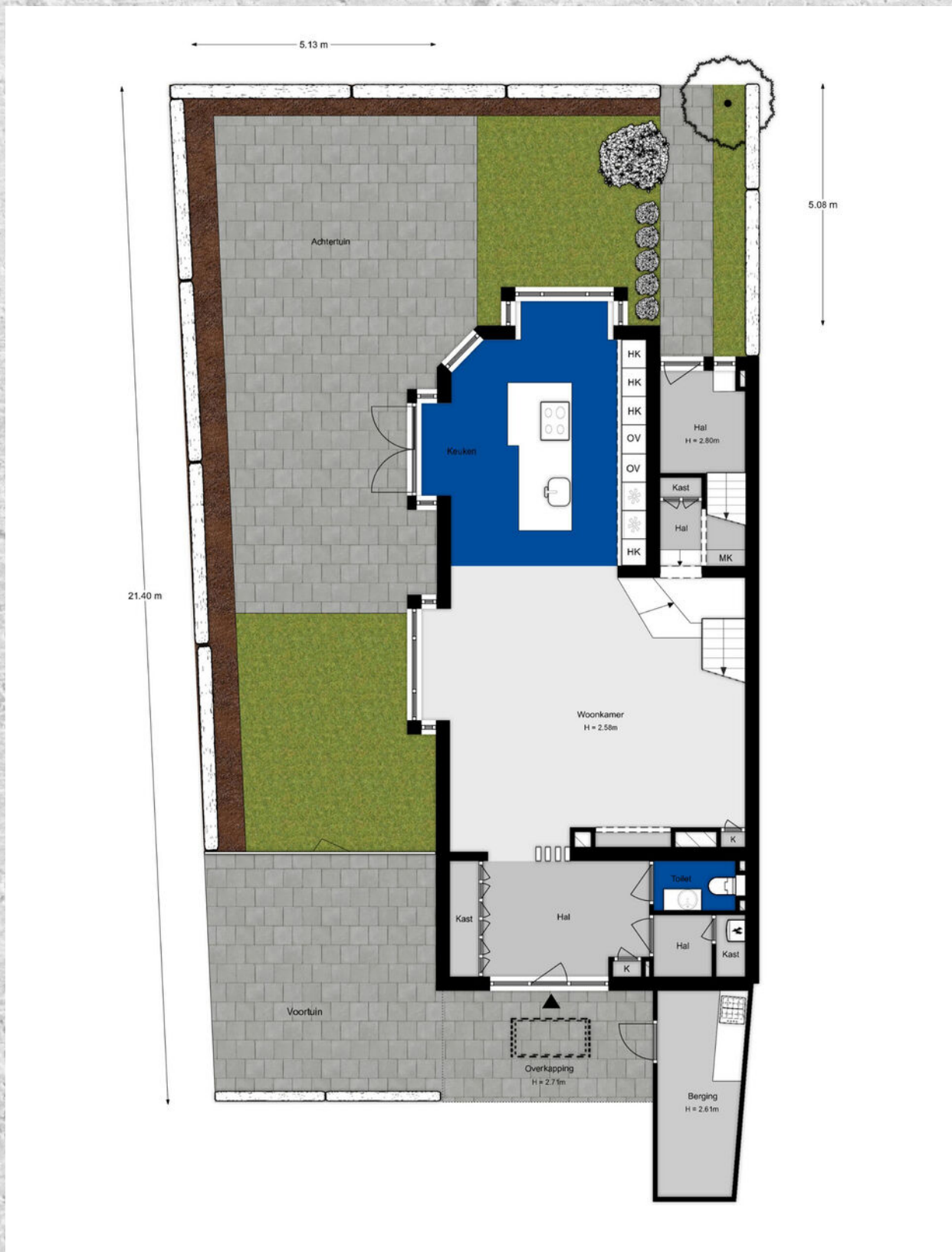




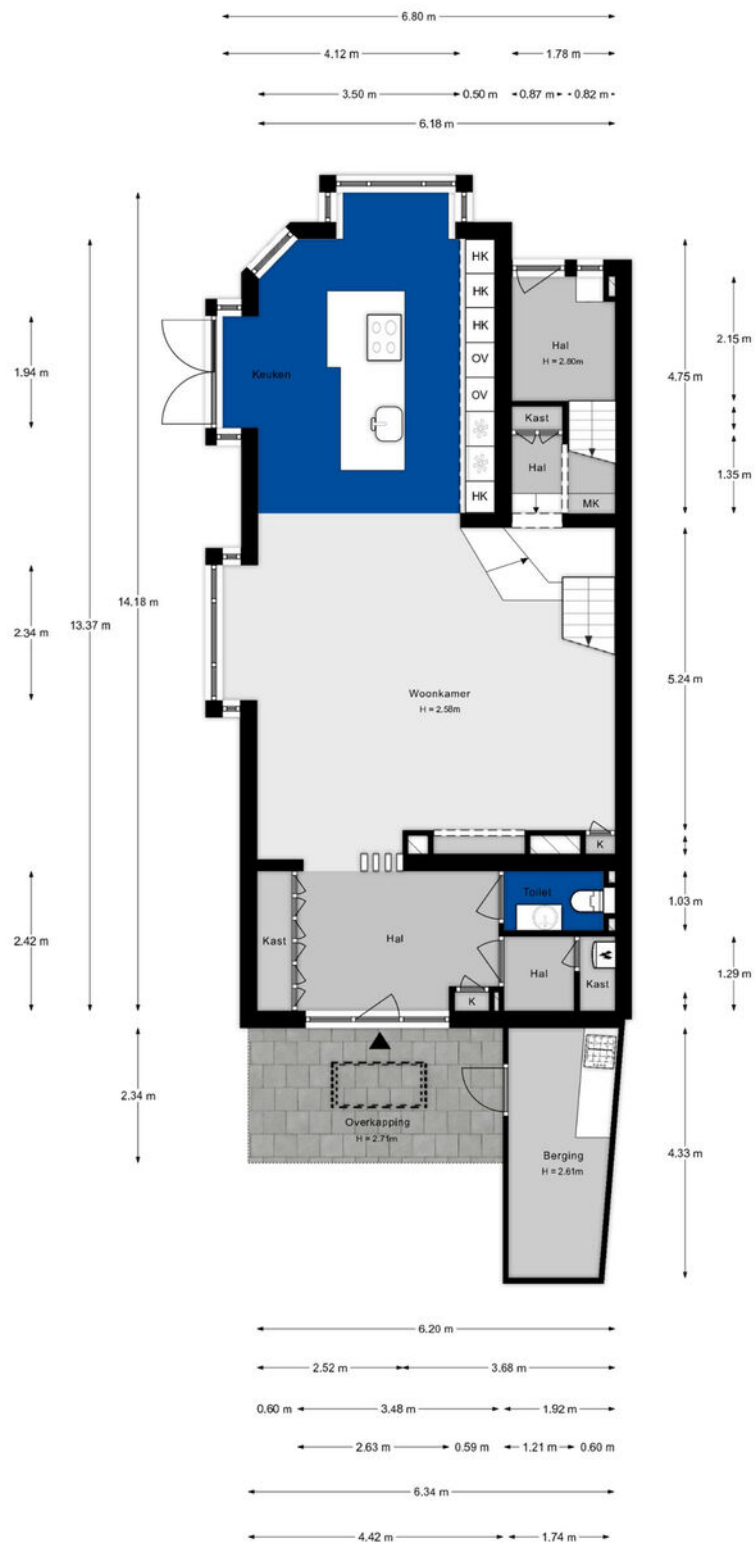




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

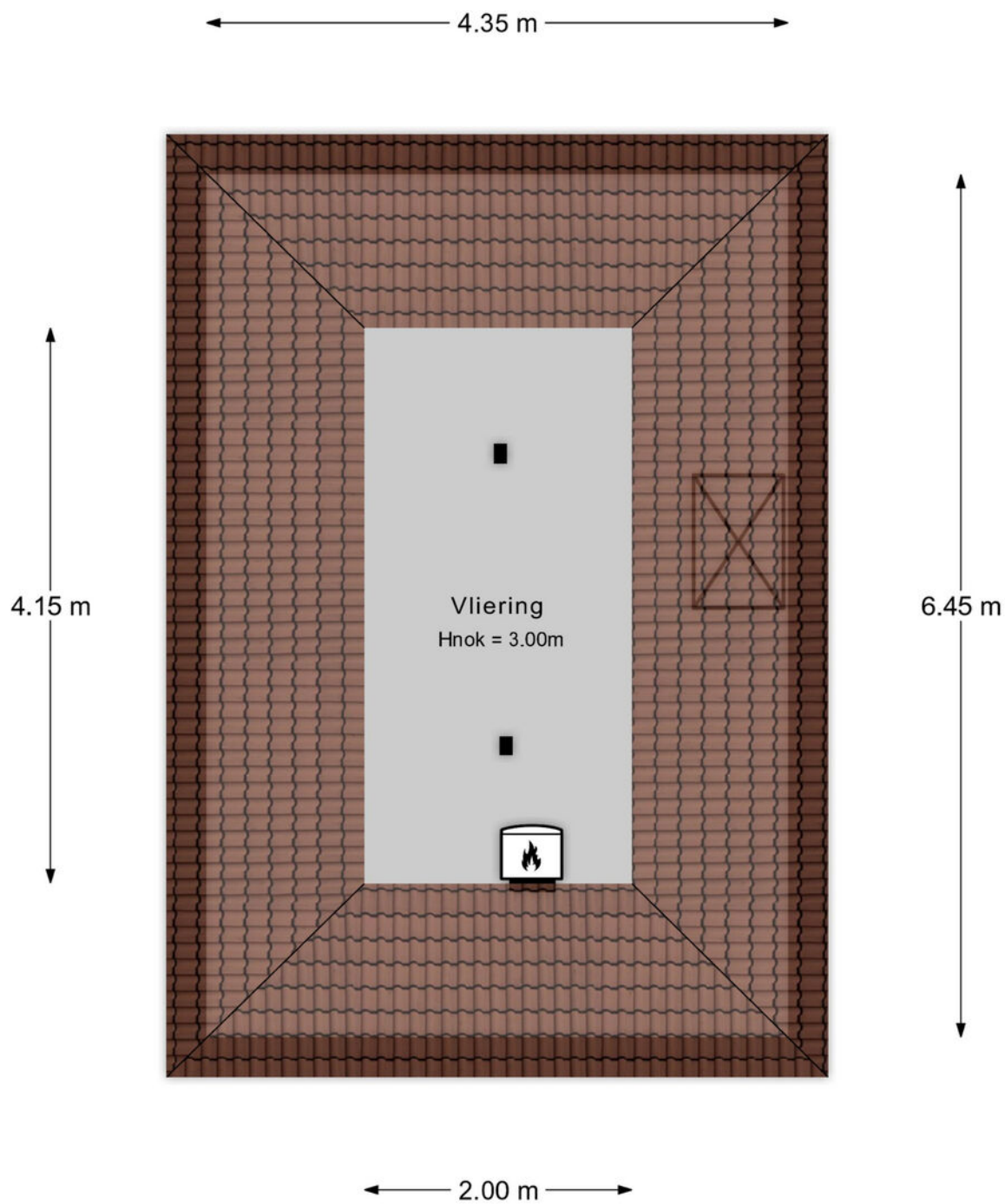


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# LIJST VAN ZAKEN

**OMSCHRIJVING** **BLIJFT ACHTER** **GAAT MEE** **TER OVERNAME**

## Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Designradiator(en)

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- PVC VLOER MET KURK ONDERLAAG

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- Inbouw koffie apparaat

X

Keukenaccessoires, te weten

- LED Verlichting rondom eiland en in de nis

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

## **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing**

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

## **Tuin - Inrichting**

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

## **Tuin - Verlichting/installaties**

Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

## **Tuin - Bebouwing**

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
-------------------------------------	---	--	--

## **Tuin - Overig**



---

# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# KADASTRALE KAART


## ROZENLAAN 1 A VLAARDINGEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: Libby



0 5 10 15 20 25m

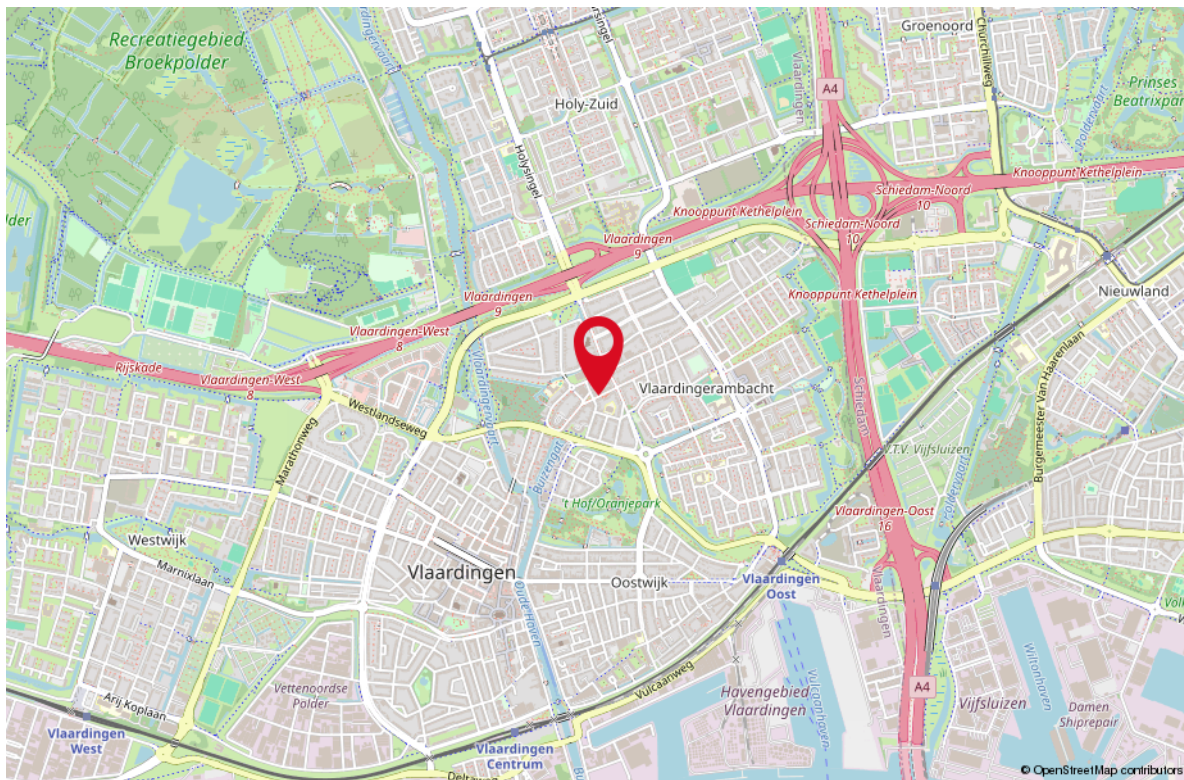
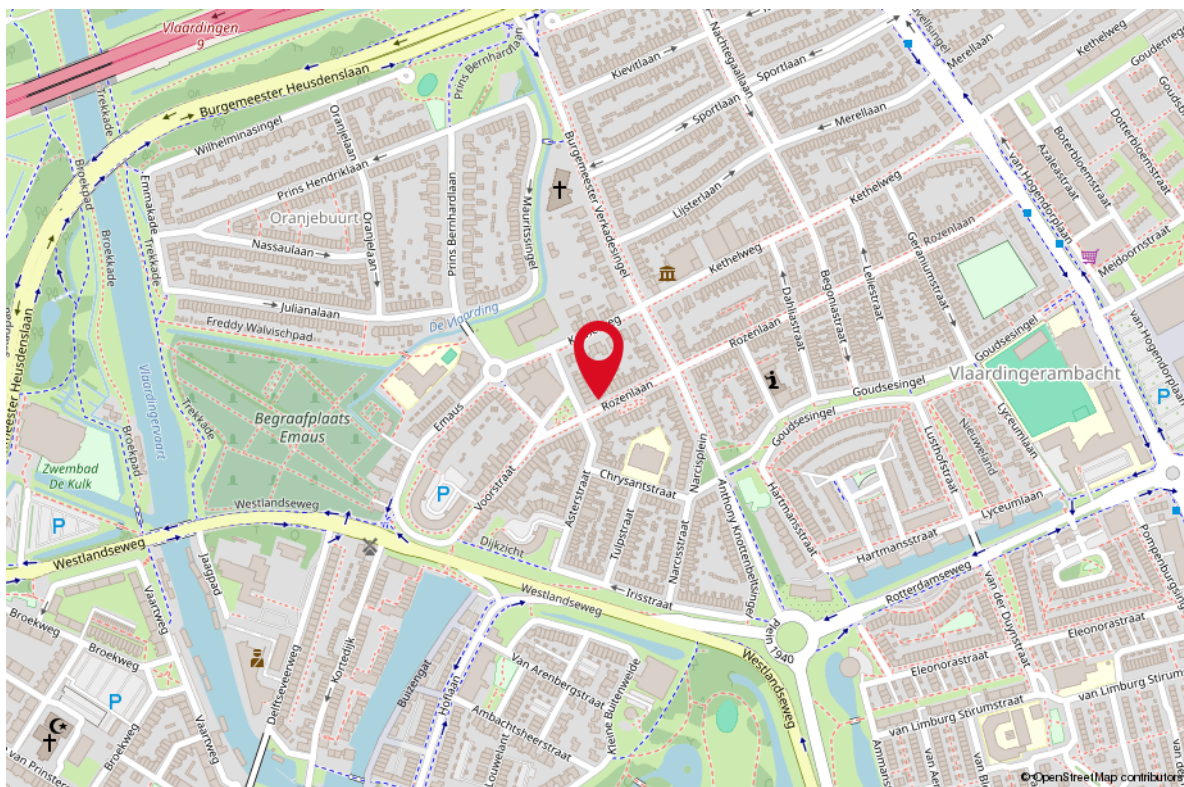
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vlaardingen	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1697	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 augustus 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

**ROZENLAAN 1 A** VLAARDINGEN



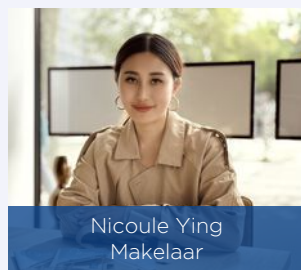
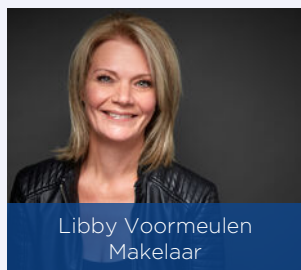
# STAPPENPLAN

## Aankoopproces



# OVER ONS

Je hebt dit huis bezichtigd en wat nu? Een goed bod bepalen, je kansen vergroten en je risico's beperken. Dat is wat je mogelijk wilt als dit huis het helemaal zou kunnen zijn voor je. De makelaar (ik) die je net bij de bezichtiging heeft rondgeleid mag jou niet helpen; ik werk voor de verkoper. Maar elk van mijn collega's van RE/MAX is een zelfstandig ondernemer en werkt dus voor zijn of haar eigen klanten, wellicht dus voor jou? Voor je gemak heb ik de collega's hiernaast opgenomen; zie je een gezicht dat je aanstaat? Neem dan vooral eens contact op om de mogelijkheden te bespreken. We helpen je graag op weg!



# WONEN IN VLAARDINGEN

Vlaardingen is een stad met dorpse charme. Zo ervaren veel Vlaardingers hun stad. De inwoners kunnen genieten van een historisch centrum en van veel voorzieningen en evenementen. Mooie stadsparken, de groene omgeving, de Vlaardingse Vaart en de Nieuwe Maas zijn op loop- en fietsafstand. De stad ligt aan de rand van de bedrijvige Metropoolregio, dichtbij Rotterdam en Den Haag, maar ook op steenworp afstand van het groene recreatiegebied Midden-Delfland en het Noordzeestrand. Vlaardingen is opvallend groen, mede door natuur- en recreatiegebied de Broekpolder, diverse stads- en natuurparken en een ecologisch groenbeleid.





**HAVENSTAD,  
WINKELSTAD,  
ARCHITECTUUR  
& CULINAIRE  
HOTSPOT!**





**Uw makelaar:**

**Libby Voormeulen**

**Actief in en om Rotterdam**

Makelaar

06-21622926

libbyvoormeulen@remax.nl

www.remax-totaal.nl



## Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AANKOOP-- MAKELAAR ROTTERDAM

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aankooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten**

**WONEN IN  
ROTTERDAM  
DOE JE MET  
RE/MAX**