



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Karel de Grotelaan 173, 3132 JT Vlaardingen

Vraagprijs € 849.000,- k.k.

Omschrijving

Wat een verborgen parel is deze vrijstaande villa met een woonoppervlak van maar liefst 205m² aan de Karel de Grotelaan! Te midden van groen en water ligt deze ruime woning op een perceel van maar liefst 542m² met tuin aan drie zijden. Parkeren doet u op eigen terrein en in de achtertuin waant u zich op vakantie.... hier is rust, groen en een leuk zicht op de aansluitende waterpartij. Dit mooie uitzicht heeft u overigens ook vanuit de woning zelf!

Aan duurzaamheid is gedacht: zo is er spouwmuur- en dakisolatie aangebracht, liggen er op het dak 19 stuks zonnepanelen (2023) en in datzelfde jaar is ook een hybride warmtepomp geplaatst. De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing en zo komt de woning uit op een keurig Energielabel C. De woning is verdeeld over twee woonlagen waarbij eventueel het gehele woonprogramma op de begane grond gemaakt kan worden. Er is een prachtige ruime woonkamer met schuifpuien en een fijne werkplek. Er is een woonkeuken, berging en de voormalige garage is omgebouwd tot slaapkamer. Vanuit deze kamer heeft u ook toegang tot de kelder waar zich de warmtepomp bevindt. De slaapverdieping telt 3 slaapkamers, 2 badkamers en een heerlijk breed terras dat aansluit op alle slaapkamers.

Deze woning zorgt voor vrij wonen in een rustige straat, terwijl alle voorzieningen en uitvalswegen in de nabije omgeving aanwezig zijn.

Maakt u een afspraak? Wij laten u deze bijzondere woning met veel plezier zien!

Indeling:

Uw auto parkeert u op eigen terrein en via de sfeervol aangelegde voortuin bereikt u de voordeur. Eenmaal binnen ziet u het kunstwerk van Jan de Winter en merkt u de ruimte en het licht in deze woning. De vloer van de hal is voorzien van travertin, er is een toiletruimte en een uitgebreide meterkast. Via de hal komt u in de woonkamer. Deze is opgedeeld in verschillende open ruimtes die allemaal met elkaar in verbinding staan. Of u dus een ruime werkplek wilt, of een grote eettafel wilt plaatsen om met vrienden aan te eten of u wenst een ruime zithoek met dat mooie zicht op de tuin... het kan hier allemaal! De vele raampartijen geven zicht op de tuin en er is een dubbele schuifpui naar de tuin. De open haard geeft extra sfeer tijdens de wintermaanden. Via de woonkamer bereikt u de keuken. Deze is voorzien van vloerverwarming en een rechte Siematic keukenopstelling met afzuigkap, 5 pits gaskookplaat en een oven. In een aparte nis is plek voor de vaatwasser en koelkast.

We lopen door en komen uit in de slaapkamer. Deze ruimte betreft de voormalige garage en is thans in gebruik als werkruimte. Onder de plavuizen ligt ook hier vloerverwarming en het luik geeft toegang tot de kelder van maar liefst 19m². Deze is op stahoogte en in 2023 is hier de hybride warmtepomp geplaatst.

We gaan via de hardhouten trap met mooi hekwerk naar de 1e verdieping.

Hier is een mooie overloop met een prachtig raamwerk en veel lichtinval.

Slaapkamer I (6.80m x 4.20m). Deze masterbedroom heeft een prachtige afmeting en is aan de achterzijde gelegen.

De kamer is voorzien van een grote vaste kastenwand, een open haard en een deur naar het terras. Vanuit deze kamer heeft u een vrij zicht op de tuin en het water. Slaapkamer II (4.30m x 2.87m). Deze tussenkamer heeft een dubbele deur naar het terras.

Slaapkamer III (4.30m x 2.06m) heeft ook een deur naar het terras.

Bergkast met opstelplaats voor de was- en droogmachine.

Badkamer I is gelegen tussen slaapkamer II en III en is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en een radiator.

Op de overloop vindt u een gedeeltelijk betegelde toiletruimte met fontein en er is een aparte douchegelegenheid.

Deze is voorzien van wandbetegeling, een granitovloer, douche en wastafel.

Tuin: de tuin ligt aan drie zijden van de woning en is groen aangelegd en voorzien van diverse terrassen. Hier kunt u in alle privacy genieten van de rust en de zon. De achtertuin grenst direct aan een singel.

Parkeren: u parkeert op eigen terrein of in de brede straat voor de woning.

Bijzonderheden:

-Bouwjaar: 1959;

-Woonoppervlakte: 205m²;

-Inhoud: 789m³;

-Gelegen op 542m² erfpachtgrond met een jaarlijkse canon van € 217,-. Einddatum recht 15-09-2058;

-Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbel glas;

-In 2023 is een nieuwe meterkast geplaatst; 11 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;

-In 2007 zijn alle verwarmingsradiatoren nieuw geplaatst. In 2023 is een hybride warmtepomp geplaatst;

-In 2023 zijn 19 zonnepanelen op het dak geplaatst;

-In 2014 is spouwmuurisolatie aangebracht en in 2015 is het dak geïsoleerd en voorzien van nieuw bitumen en trespaboekoort;

-In 2022 is een alarmsysteem, inclusief camera's geplaatst;

-In 2018 is aan de singelzijde een nieuwe damwand geplaatst met een aluminium looppad;

-Het terras is voorzien van keramische vloertegels.

-De afmetingen van de tuin op de plattegrond zijn indicatiematen;

-Oplevering in overleg, voorkeur op langere termijn (najaar 2026, eerder is bespreekbaar).

Vraagprijs € 849.000,- k.k.

Woonoppervlakte

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, adviseren wij deze zelf na te meten. De (kandidaat)koper(s) zullen, indien gewenst, daartoe in de gelegenheid gesteld worden op een passend moment teneinde teleurstellingen en schade te voorkomen.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 30 jaar zal er standaard in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen. Notariskeuze en kosten In principe ligt de notariskeuze bij de koper. Het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster moet door de verkoper betaald worden. Zijn de kosten van één hypothecaire doorhaling hoger dan € 400,- inclusief BTW dan wordt het meerdere bij de koper in rekening gebracht. Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 20 kilometer van de verkochte onroerende zaak dan zijn de eventuele kosten die de notaris berekent voor een eventuele verkoopvolmacht en legalisatie hiervan ten behoeve van de verkoper voor rekening van de koper.

Zelfbewoningsplicht

Koper is bekend met de zelfbewoningsplicht welke vanaf 01-01-2023 binnen de gemeente Vlaardingen van kracht is. De verkopend makelaar heeft koper doorverwezen naar de gemeente Vlaardingen omtrent de desbetreffende regelgeving. Verkoper en verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor geleden schade wegens het niet juist naleven van deze zelfbewoningsplicht.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure beschouwd moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 849.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 789 m ³
Perceel oppervlakte	: 542 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 205 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1959
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 150 m ²
Garage	: Parkeerplaats, geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Alarminstallatie, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Karel de Grotelaan 173
3132 JT VLAARDINGEN



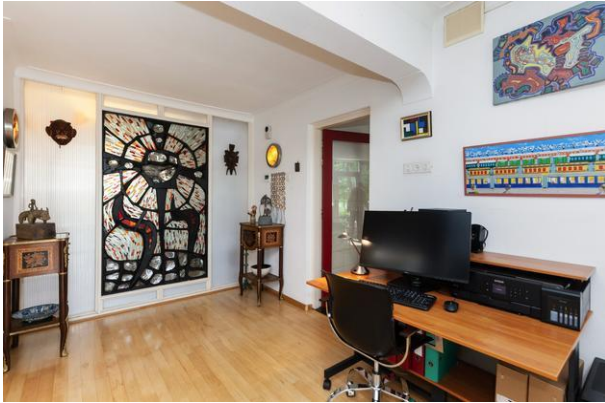
Foto's



Foto's



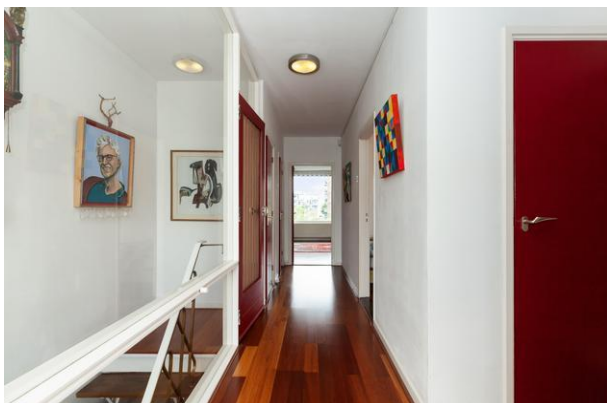
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



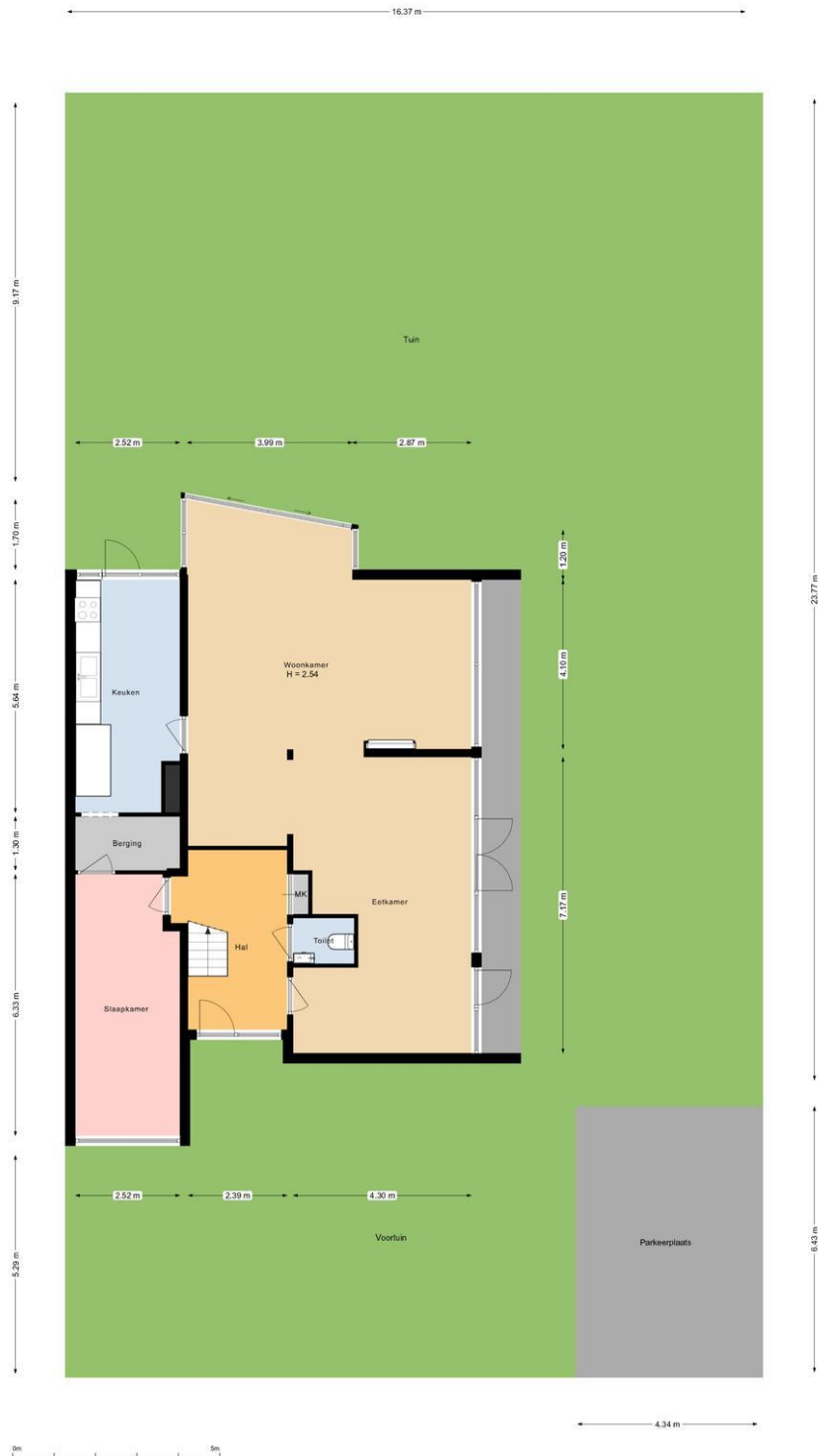
Foto's



Foto's



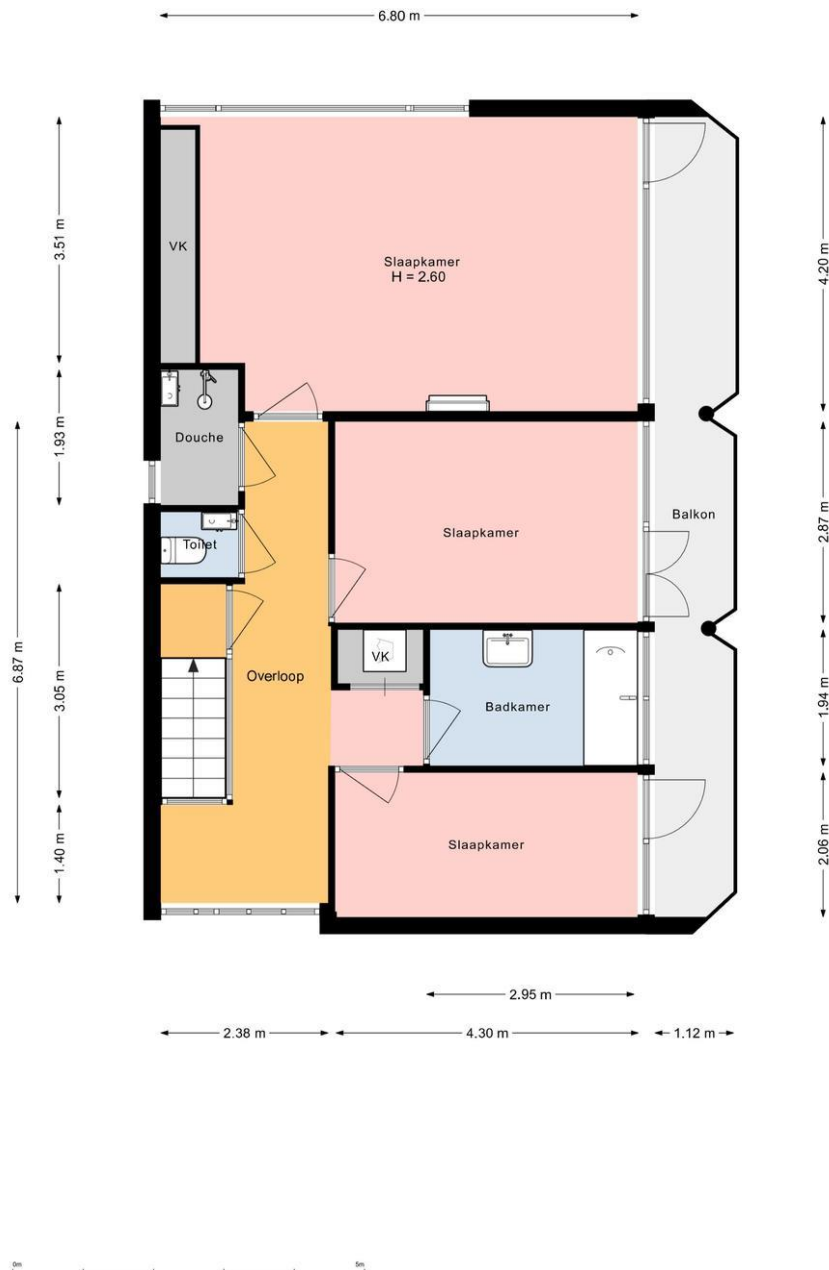
Plattegrond



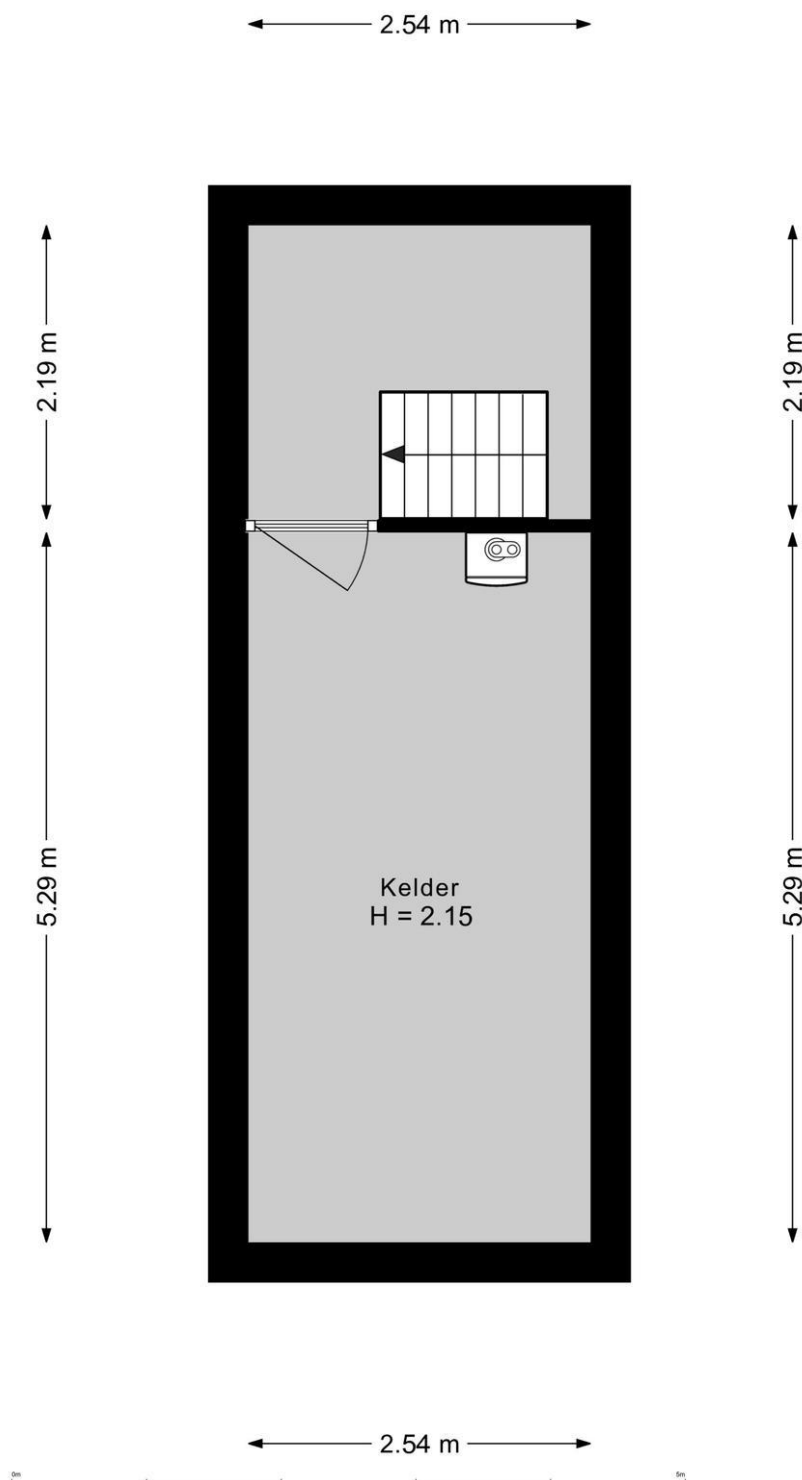
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



WELKOM bij Makelaardij Thuis

Deze brochure wordt u aangeboden door Makelaardij Thuis en de verkoper(s) van de woning. In deze brochure willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van hetgeen verkocht wordt. Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht.

UW BELANGRIJKSTE VRAGEN

Over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds 1 september 2003 is de "wet koop onroerende zaken" van kracht. Sindsdien is de koop van een woning pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.

Bij het vaststellen van de nieuwe wet "koop onroerende zaken" zijn er drie dagen bedenktijd voor de koper ingesteld. Wat houden deze drie dagen bedenktijd precies in?

Een consument die een woning koopt, heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst zonder opgaaf van redenen en verdere gevolgen alsnog ongedaan maken.

Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen.

Duurt de wettelijke bedenktijd altijd drie dagen?

Nee, de duur van de wettelijke bedenktijd is minimaal drie dagen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen, die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollège, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Het antwoord op deze drie vragen is nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers.

Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het is daarom eveneens voor de koper van belang een eigen makelaar in te schakelen.

Bezichtigd, en nu?

Het zal duidelijk zijn dat de eigenaar benieuwd is naar uw reactie. Wij stellen het dan ook zeer op prijs als u ons na de bezichtiging laat weten of er interesse is.

Ook als u geen interesse heeft kunnen wij toch iets voor u betekenen.

Makelaardij Thuis geeft volledige begeleiding bij het zoeken en/of aankopen van een woning.

Heeft u een woning te verkopen? Dan kunnen wij u vrijblijvend informeren over de verkoopmogelijkheden, zodat de aan- en verkoop goed op elkaar afgestemd kunnen worden.

Tevens werkt Makelaardij Thuis intensief samen met een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor.

Wij danken u voor de getoonde interesse in deze woning en graag tot ziens!

Makelaardij Thuis



**makelaardij
thuis**

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33a

3131 BJ Vlaarding

T 010 47 437 71

E info@makelaardij-thuis.nl

W makelaardij-thuis.nl

IBAN NL75 RABO 0159 947 146

KVK 628 836 31

BTW NL 8549 97 532 B01

