



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Kethelsesluis 9, 3133 MG Vlaardingen

Vraagprijs € 519.000,- k.k.

Omschrijving

Wij hebben weer een prachtige 5- kamer eengezinswoning te koop! Deze keer in de geliefde wijk "Nieuw Sluis". Deze woning is gelegen op 104m² eigen grond, is gebouwd in 2020 en heeft een heerlijke ruime tuin met bestrating en zonnescrm uit 2024. Deze wijk ligt aan de rand van Vlaardingen, op korte afstand het gezellige centrum van Vlaardingen, het openbaar vervoer (metro en bus) en de uitvalswegen.

De woning heeft een schitterende dubbele keukenopstelling in olijfgroen en zwart met alle inbouwapparatuur en de begane grond is voorzien van een mooie PVC plavuizen met vloerverwarming en glasvliesbehang. De 1e verdieping is geheel voorzien van een mooie PVC vloer met ook hier weer vloerverwarming en de wanden voorzien van glasvliesbehang. De trap is tevens voorzien van PVC met verlichting middels traprenovatie. De 1e verdieping telt 3 ruime slaapkamers, allen voorzien van horren en elektrische rolluiken. De ruime badkamer is compleet.

En dan is er nog een prachtige zolderruimte die naar eigen smaak is af te werken. De indeling is al gemaakt, de voorzolder is voorzien van een dakraam voor- en achter en de zolderkamer is voorzien van een dubbel modulair dakraam met zonwering. Deze gehele verdieping is voorzien van een vinyl houtlook vloer.

De goede isolatie van de gehele woning, de vloerverwarming en de zonnepanelen zorgen ervoor dat u hier in alle comfort kunt wonen. Daarnaast is de ligging ideaal! Zo vindt u op enkele minuten loopafstand een supermarkt en metrostation Vlaardingen Centrum met goede verbinding tussen Rotterdam Centrum en Hoek van Holland- strand. In het centrum van Vlaardingen vindt u gezellige horecagelegenheden, sportscholen, bioscoop, casino, goede scholen, supermarkten en diverse andere winkels.

Als u een stukje wilt wandelen of fietsen met mooi uitzicht dan kan dat langs de Waterweg en met de auto bereikt u in korte tijd uitvalswegen als de A4 en de A20.

Wij laten u deze fijne woning graag zien!

Indeling:

U parkeert uw auto voor de deur in de straat.

Entree van de woning, gang met meterkast en geheel betegelde toiletruimte met witte wand- en cappuccino vloertegels en een zwevend closet.

De woonkamer heeft een vaste trapkast en heeft een fijne zithoek met dubbele deur naar de tuin.

De tuin is keurig bestraat en voorzien van houten schuttingen, een houten berging en een achterom naar de steeg. We gaan weer naar binnen en lopen via de woonkamer naar de open keuken aan de voorzijde. Wow.... wat een mooi plaatje! Zo is er een olijfkleurige rechte opstelling voorzien van inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, kunststof werkblad en achterwandbetegeling. De hoge opstelling is in zwart uitgevoerd en voorzien van een koelkast, vriezer, combi-stoomoven, een combimagnetron en veel opbergruimte.

Via de gerenoveerde trap bereikt u de 1e verdieping.

Deze verdieping is geheel voorzien van een keurige pvc vloer en de wanden zijn afgewerkt met glasvliesbehang. Op deze verdieping vindt u 3 ruime slaapkamers, allen voorzien van horren en elektrische rolluiken. De ruime badkamer is modern betegeld met witte wand- en grijze vloertegels, een inloofdouche, 2e toilet, wastafel met daarboven een spiegel met verlichting.

Via een open trap bereik je de zolderverdieping.

Deze verdieping is geheel voorzien van een vinylvloer in houtlook. De voorzolder is voorzien van een aansluiting van de wasmachine en droger. Tevens vindt u hier de omvormer van de zonnepanelen. Het dakraam aan de voor -en achterzijde zorgt voor een goede daglichttoetreding.

Dan is er nog een ruime zolderkamer! Deze kamer kan, net als de voorzolder, naar eigen wens afgewerkt worden en is voorzien van een dakraam en drie modulaire dakramen met zonwering.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2020;
- Woonoppervlakte: 112m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 406m³;
- Gelegen op 104m² eigen grond;
- Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbel glas; het schilderwerk aan voor- en achterzijde is in augustus 2025 uitgevoerd;
- Verwarming en warm water door middel van CV-combi (2020) , vloerverwarming op 1e en 2e verdieping aanwezig;
- De elektrische installatie bestaat uit 9 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;
- 3 elektrische rolluiken op de 1e verdieping aanwezig;
- Horren voor alle ramen in de woning;
- Dakramen op zolder aanwezig;
- Op het dak liggen 5 zonnepanelen;
- Keurig aangelegde tuin met een zonneschermbalk uit 2024;
- Oplevering 4 weken na aanvaarding woning verkopers, doch uiterlijk 1 mei 2026.

Vraagprijs € 519.000,- 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.

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 noch 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 moet beschouwd 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.



**makelaardij
thuis**

Kenmerken

Vraagprijs	: € 519.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 406 m ³
Perceel oppervlakte	: 104 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 112 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2020
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin 45 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR-glas, HR++ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom

Locatie

Kethelsesluis 9
3133 MG VLAARDINGEN

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl





**makelaardij
thuis**



Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



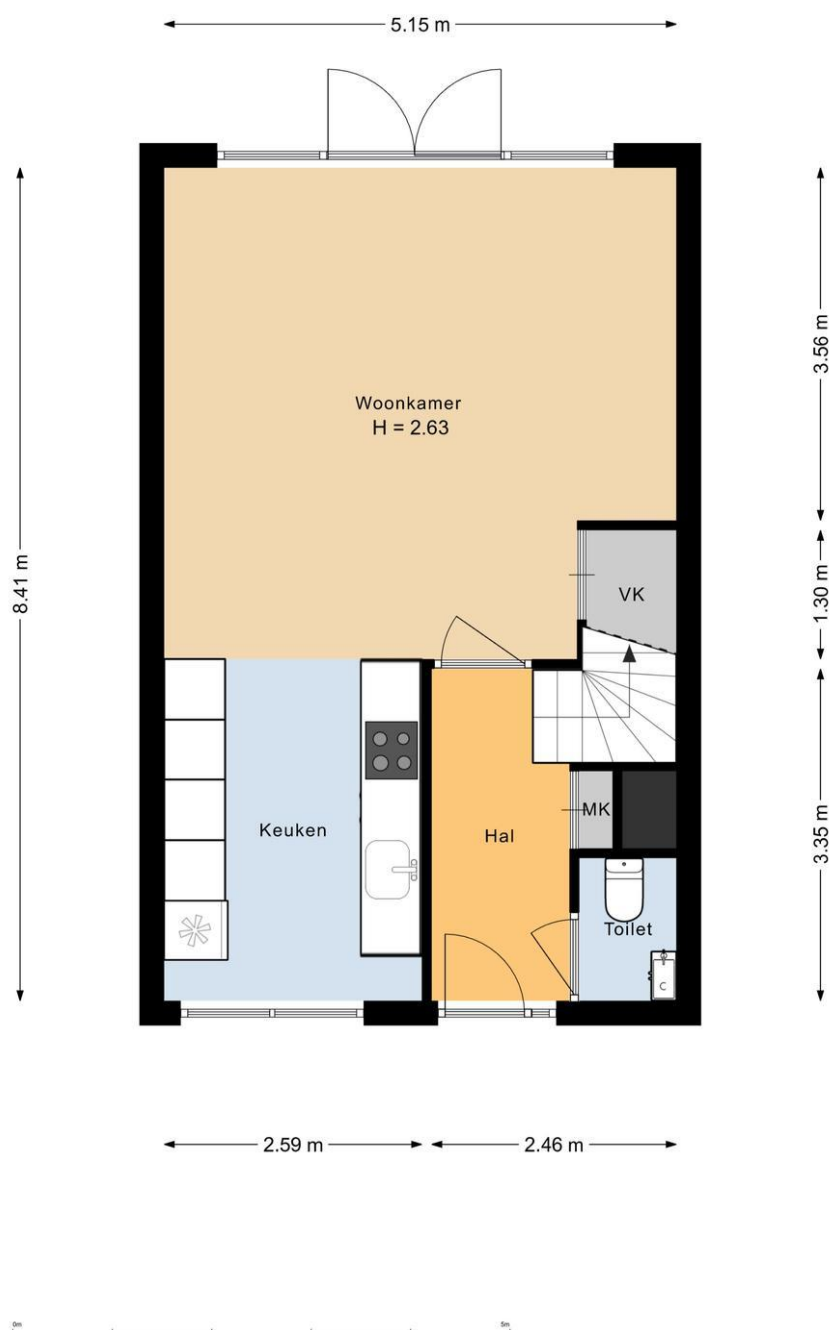
Foto's



Foto's



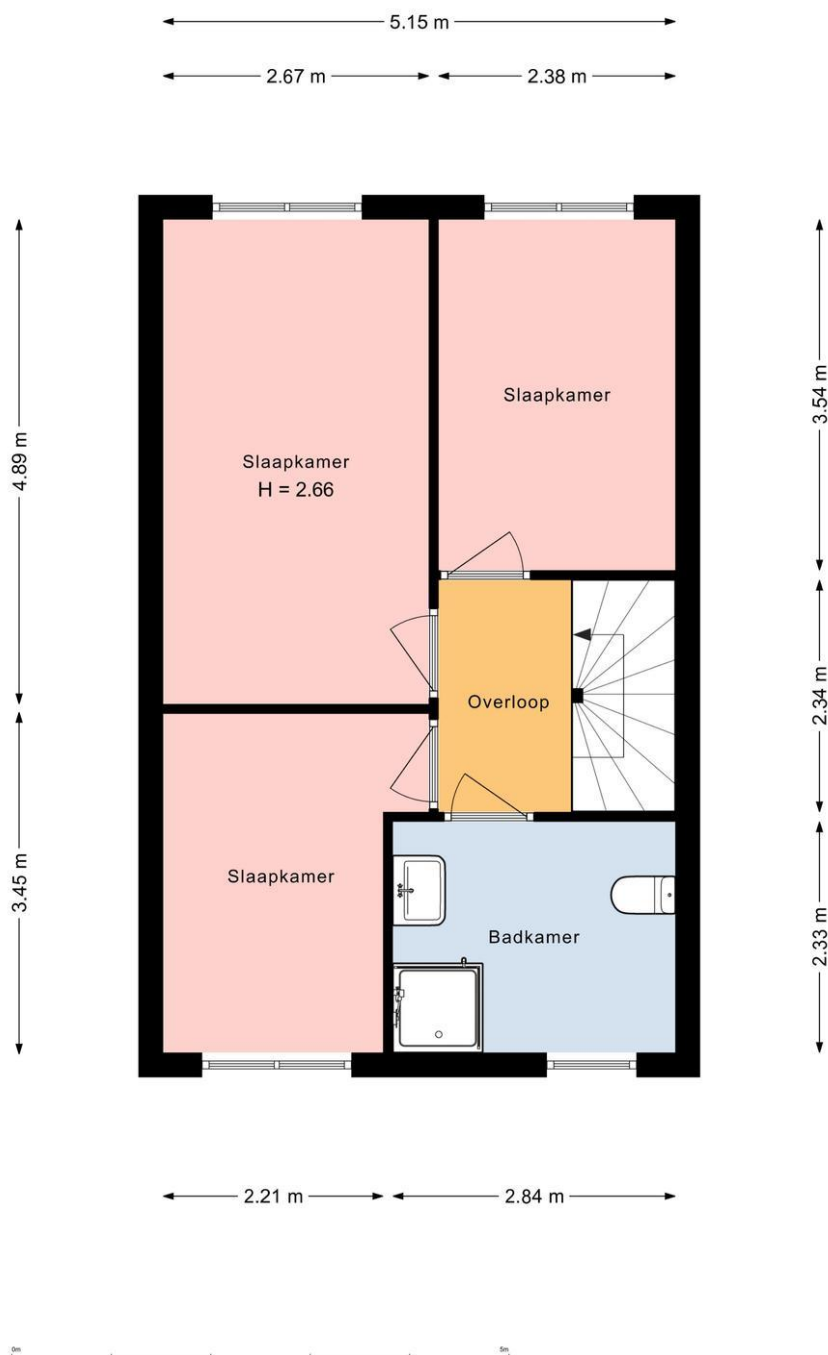
Plattegrond





**makelaardij
thuis**

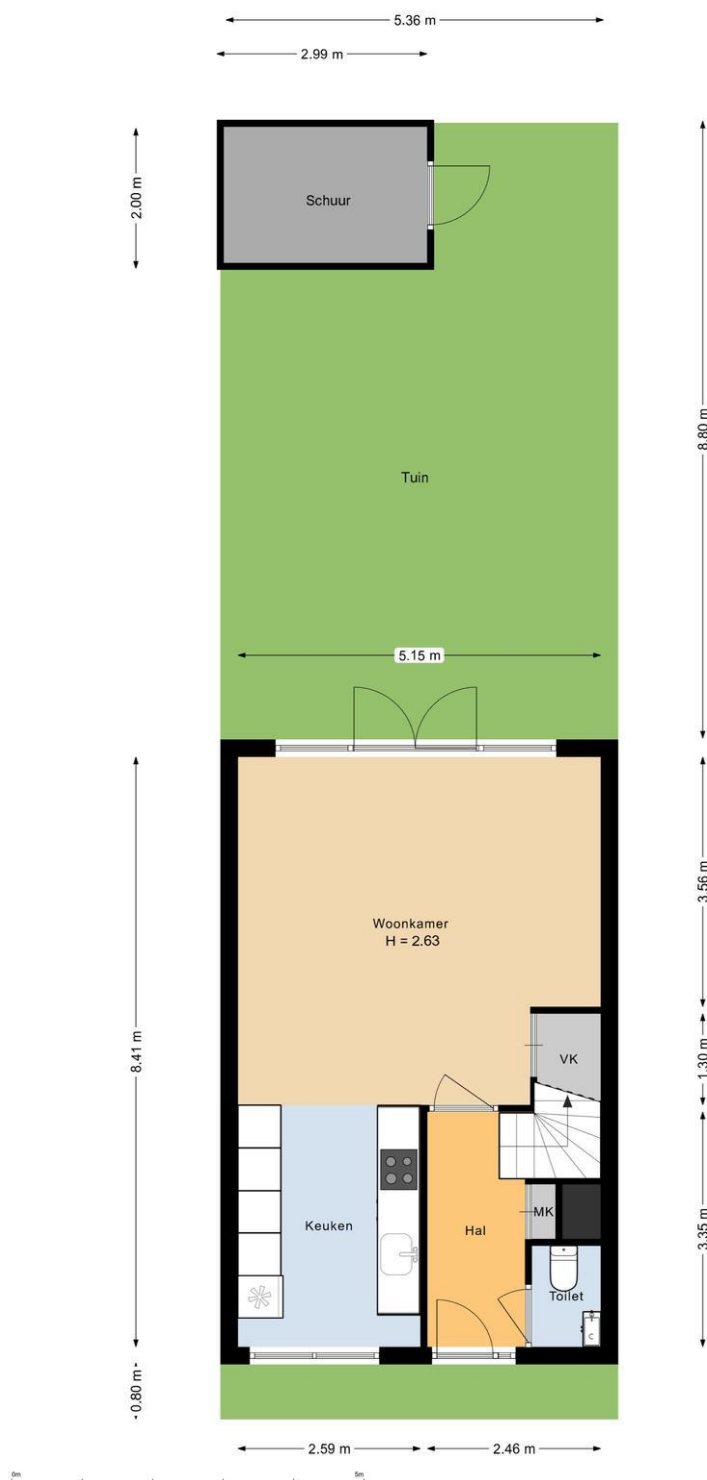
Plattegrond



Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl



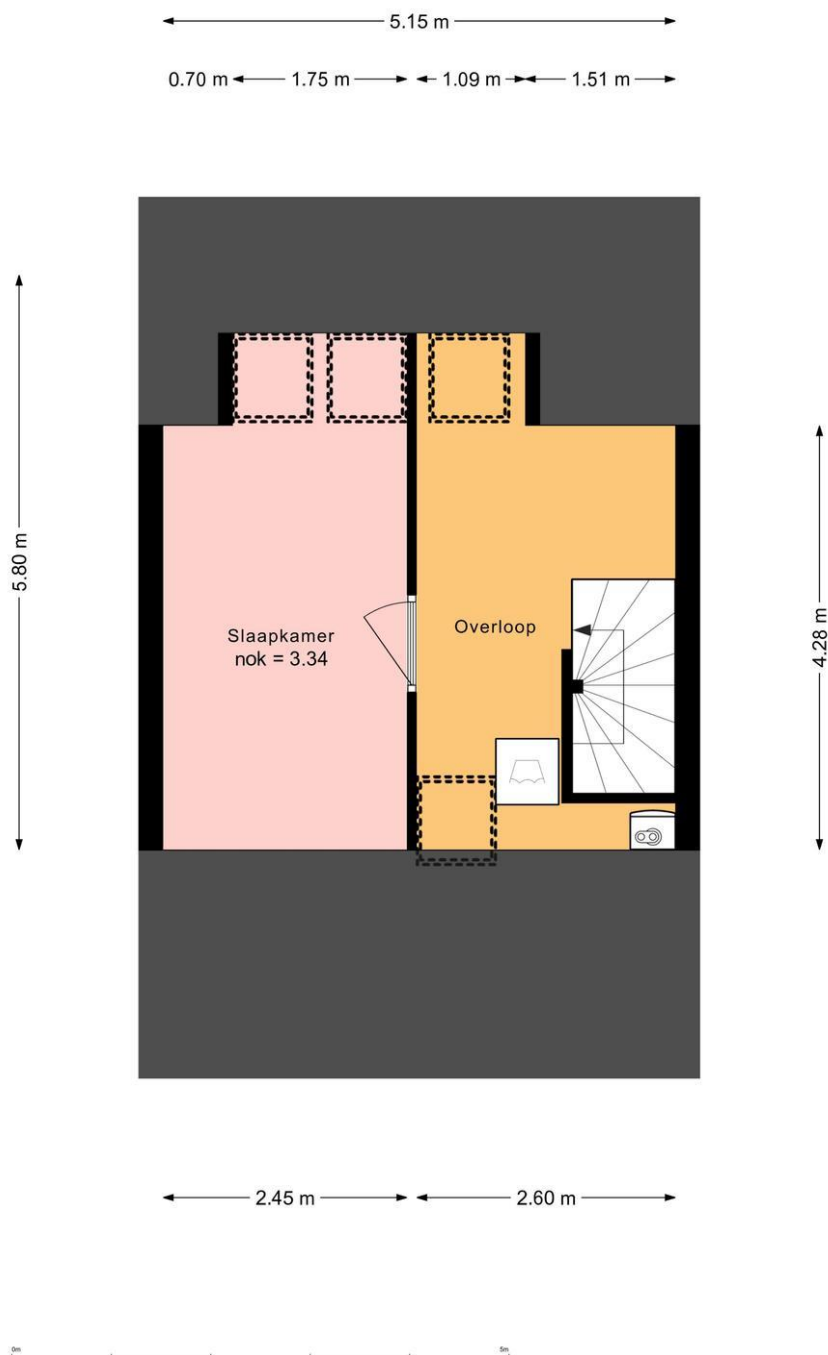
Plattegrond





**makelaardij
thuis**

Plattegrond



Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl



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 Vlaardingen

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

