



makelaardij  
thuis

Bij ons kom  
je thuis.

[makelaardij-thuis.nl](https://makelaardij-thuis.nl)



## Francijntje de Kadtlaan 3, 3136 LR Vlaardingen

Vraagprijs € 1.045.000,- k.k.

Makelaardij Thuis  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)

## Omschrijving

Zoek je luxe en comfort en wil je graag wonen in een fijne woonwijk? Dan ben je bij deze woning helemaal aan het goed adres! In 2024 is deze prachtige 2-onder-1 kapwoning geheel verbouwd naar de wensen van de eigenaar waardoor deze woning aan zowel de buitenkant als binnenzijde in prachtige staat verkeert!

De woning ligt aan de rand van de geliefde woonwijk "Park Hooglede", op een perceel van 257m<sup>2</sup> eigen grond. Vanuit de woning kijk je uit over groen en een speelplek voor de kinderen en om de hoek loop je zó langs de Vlaardingse Vaart de "Broekpolder" in. Verder vind je alle voorzieningen zoals winkelcentrum "De Loper", scholen en openbaar vervoer op loopafstand en binnen 2 minuten vind je de oprit van de snelweg richting A20/A4/A15.

Deze woning (type Esdoorn) is eind 2019 opgeleverd en in 2024 volledig aangepast naar de wensen van de eigenaar waarbij luxe en comfort de boventoon heeft gehad. Denk daarbij bijvoorbeeld luxe vloer- en wandafwerking, een luxe, zeer uitgebreide keuken met aangrenzende grote hardstenen eetbar, een vergrootte badkamer, een gashaard met externe gasvoorziening en een luxe kastenkamer op de 1e verdieping.

De indeling op de 1e verdieping is gewijzigd ten opzichte van de standaard indeling. Dat maakt deze woning heel bijzonder en luxe! De 2 slaapkamers aan de voorzijde zijn doorgebroken en bij de overloop getrokken. Hierdoor is een riante kleedruimte ontstaan welke grenst aan de luxe badkamer én ruime ouderslaapkamer aan de achterzijde. De zolder is thans een grote, open ruimte waar je makkelijk nog 2 kamers kunt creëren.

Wil je liever meer slaapkamers op de 1e en zolderverdieping? Dat kan eenvoudig gerealiseerd worden! Wij hebben bij de fotoreportage alvast de standaard indeling van de 1e verdieping geplaatst. Dit betreft de laatste foto van de fotoreportage.

De begane grond is afgewerkt met een strakke plavuizen vloer van 1.2 x 1.2m ( gemarmerd zwart) en op de overige verdiepingen vind je een mooie eikenlook PVC vloer. Alle verdiepingen zijn voorzien van vloerverwarming- en koeling en op het dak liggen maar liefst 14 zonnepanelen. Alle ramen zijn voorzien van elektrische rolluiken.

De woning is aan de voorzijde voorzien van een oprit die plaats biedt aan 2 auto's en er is een oplaadpunt voor een elektrische auto. Tevens is er een aangrenzende garage met elektrische deur, verlichting, de omvormer voor de zonnepanelen en een loopdeur naar de achtertuin.

De grote achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en is mooi aangelegd met bestrating en een geweldig tuinhuis met glazen schuifdeuren, verlichting en een opstelling van een pantry, inclusief wijnklimaatkast. Een plek waar je heerlijk met elkaar kunt genieten!

Deze luxe woning is zeker de moeite van het kijken waard, wij plannen graag een bezichtiging met je in!

Indeling:

Begane grond:

Entree via eigen oprit met plek voor 2 auto's.

Voordeur, ruime ontvangsthal met garderobe prachtige donker gemarmerde plavuizen welke doorlopen naar de woonkamer en keuken. Trapopgang naar de slaapverdieping, vaste kast met opstelplaats voor de WKO en de uitgebreide meterkast. Prachtig betegelde toiletruimte met zwevend closet, een fontein en wandvullende tegels en een achterwand met leuke nis in gouden mozaïkbetegeling. Doorgang naar de woonkamer via een luxe glazen Versace deur.

Als u de woonkamer binnenstapt, wordt u meteen gegrepen door de ruimte en de luxe afwerking van deze kamer! Alle wanden zijn strak afgewerkt, de plafonds zijn voorzien van schuurwerk en geïntegreerde ledverlichting in de keuken. De zithoek is voorzien van een mooie cinemawall met gashaard (met externe gasaansluitingen) en een op maat gemaakte kast.

Via de dubbele openslaande deur bereik je de mooi aangelegde achtertuin welke op het zuidwest is gelegen. De tuin is mooi afgewerkt met bestrating, kustgras en een prachtige tuinkamer met glazen schuifdeuren waardoor je het hele jaar door gebruik kunt maken van de kamer!

We gaan weer naar binnen: Aan de voorzijde van de woning ligt de open woonkeuken.... en wat voor keuken! Deze heeft een zéér uitgebreide zwarte opstelling met hoge apparatenwand en een prachtig groot kookeiland met marmeren blad gecombineerd met een eetbar met zwart granietenblad en veel zitplekken! Beide werkbladen zijn luxe afgewerkt met stolpen. Aan alles is gedacht; zo vind je hier een vaatwasser, inductiekookplaat met extra Teriyaki- en wokplaat en afzuiging in de plaat, een quookerkraan, een grote koelkast, grote vriezer, een combi-oven en een koffiemachine.

Wat een plaatje! Verder is deze keuken voorzien van een sfeervolle erker met vrij zicht op de straat en het groen aan de overkant. Nestel je op de bank en geniet van een goed glas wijn terwijl het eten wordt voorbereidt! Het kookeiland is uitgebreid met een geweldige eetbar van graniet.

#### 1e verdieping:

Deze gehele verdieping is voorzien van een mooie houtlook PVC vloer met hoge plinten, strakke wandafwerking en ook hier weer aangepast kozijnwerk met nieuw geplaatste zwarte deuren.

Het separate 2e toilet is dito uitgevoerd als het toilet op begane grond.

Slaapkamer I en II aan de voorzijde zijn opengebroken waardoor één grote, open kleedruimte is ontstaan. Hier vindt u aan beide zijden een grote kastenwand en een ladenblok in het midden van de ruimte. De kasten zijn uitgevoerd in hout met geïntegreerde verlichting.

Deze kamer staat, heel luxe, in open verbinding met de overloop en sluit aan bij de badkamer en de ouderslaapkamer.

Wilt u liever 2 extra slaapkamers? U kunt deze ruimte natuurlijk weer omzetten naar 2 slaapkamers.

De slaapkamer aan de achterzijde is afgewerkt met een airco en een mooie wandkast met TV-aansluiting. Vanuit deze kamer heeft u zicht op de achtertuin.

Houdt u van een luxe badkamer? Dan is deze vergrootte (1 meter verbreed) badkamer vast uw droom! Ook hier is alles compleet afgewerkt met prachtige betegeling van vloer tot plafond, een grote inloepdouche met glazen Versace douchescherm en een gouden mozaïk- achterwand, drain en regendouche. Verder vind je hier een duo-jacuzzi en een prachtig dubbele marmeren wastafelmeubel (wat uit één stuk is uitgesneden) met houten onderkasten en een verlichte spiegel.

#### Zolderverdieping:

Grote open ruimte met doorlopende erker in de zijgevel welke voor veel lichtinval zorgt. Er is een hoge nok en er is hier veel bergruimte achter de schotten. Ook deze ruimte leent zich weer goed om extra kamers te maken en is voorzien van houtlook PVC vloerdelen. De voorzijde van de zolderverdieping is voorzien van een dakkapel.

Aparte waskamer met opstelplaats voor de wasmachine, droger, mechanische ventilatie en omvormer van de zonnepanelen.

**Bijzonderheden:**

- Bouwjaar: 2019;
- Woonoppervlak: 161,4m<sup>2</sup>, gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud:686m<sup>3</sup>;
- Gelegen op 257m<sup>2</sup> eigen grond;
- Vloerverwarming- en vloerkoeling door de gehele woning door middel van een WKO-systeem;
- Warm water door middel van 300L boiler;
- Garage met elektrische deur en verlichting;
- Geheel voorzien van elektrische rolluiken;
- Alarmsysteem aanwezig;
- Gashaard aanwezig met aparte gasfles die in de tuin verwerkt is;
- Houten tuinkamer met glazen schuifdeuren in de tuin aanwezig;
- Uitgebreide elektrische installatie, 16 groepen, 4 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;
- 14 zonnepanelen aanwezig (7 op het tuinhuis en 7 op het dak, omvormer in de garage);
- De woning is luxe en compleet afgewerkt;
- De laatste foto van de fotoserie op Funda geeft een impressie van de standaard indeling van de 1e verdieping;
- Overdracht dient plaats te vinden bij Maes Notarissen;
- Oplevering in overleg.

**Vraagprijs € 1.045.000,- 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**

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)

[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)



## Kenmerken

|                                        |                                                                         |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 1.045.000,00                                                        |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis                                                              |
| <b>Type woning</b>                     | : 2-onder-1-kapwoning                                                   |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)                                      |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 686 m <sup>3</sup>                                                    |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 257 m <sup>2</sup>                                                    |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 161 m <sup>2</sup>                                                    |
| <b>Soort woning</b>                    | : Herenhuis                                                             |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 2019                                                                  |
| <b>Ligging</b>                         | : Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging             |
| <b>Tuin</b>                            | : Achtertuin, voortuin                                                  |
| <b>Hoofdtuin</b>                       | : Achtertuin 69 m <sup>2</sup>                                          |
| <b>Garage</b>                          | : Aangebouwd steen, inpandig                                            |
| <b>Energie label</b>                   | : A                                                                     |
| <b>Verwarming</b>                      | : Warmtepomp bodem                                                      |
| <b>Isolatie</b>                        | : Volledig geïsoleerd                                                   |
| <b>Voorzieningen</b>                   | : Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie |
| <b>Warmwater</b>                       | : Elektrische boiler eigendom, Warmtepomp bodem                         |
| <b>Koeling</b>                         | : Airco - split-unit                                                    |

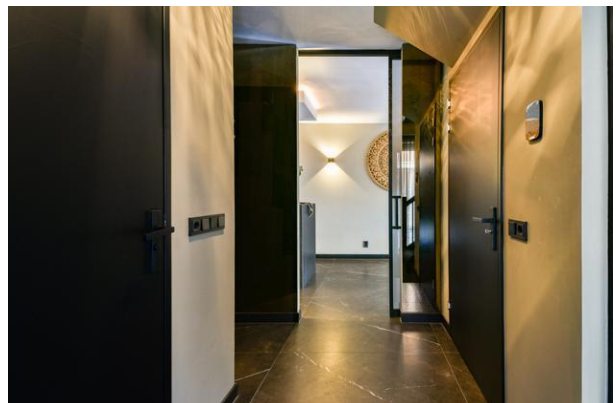
## Locatie

Francijntje de Kadtlaan 3  
3136 LR VLAARDINGEN



**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)

## Foto's





## Foto's

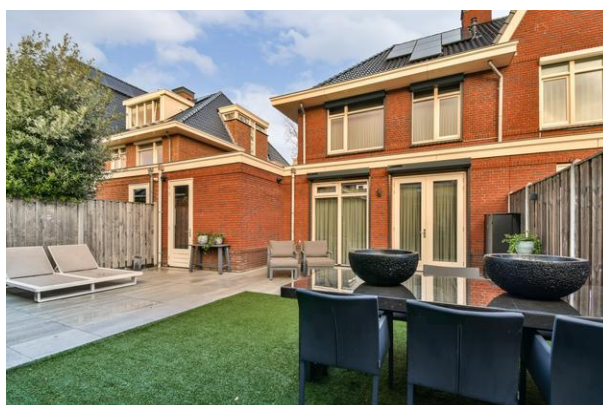




## Foto's

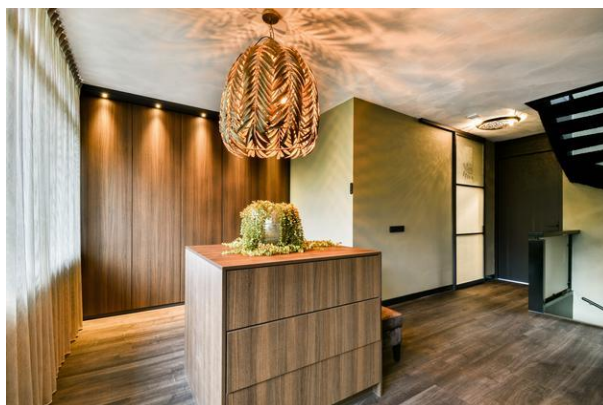


## Foto's



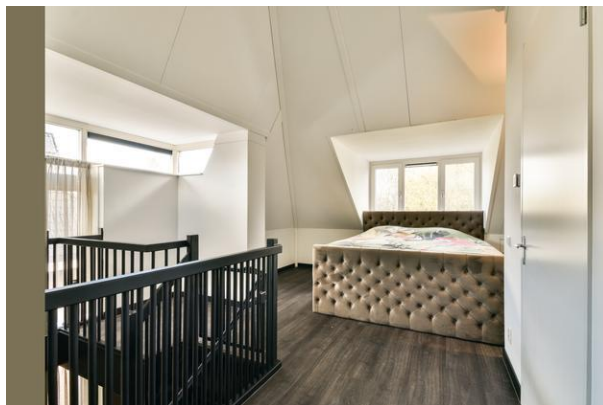


## Foto's





## Foto's





## Foto's





## Foto's



**Makelaardij Thuis**  
**Korte Hoogstraat 33 a**  
**3131 BJ, VLAARDINGEN**  
**Tel: 010-4743771**  
**E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)**  
**[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)**



# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# Plattegrond

## Francijntje de Kadtlaan 3 - Vlaardingen Begane grond

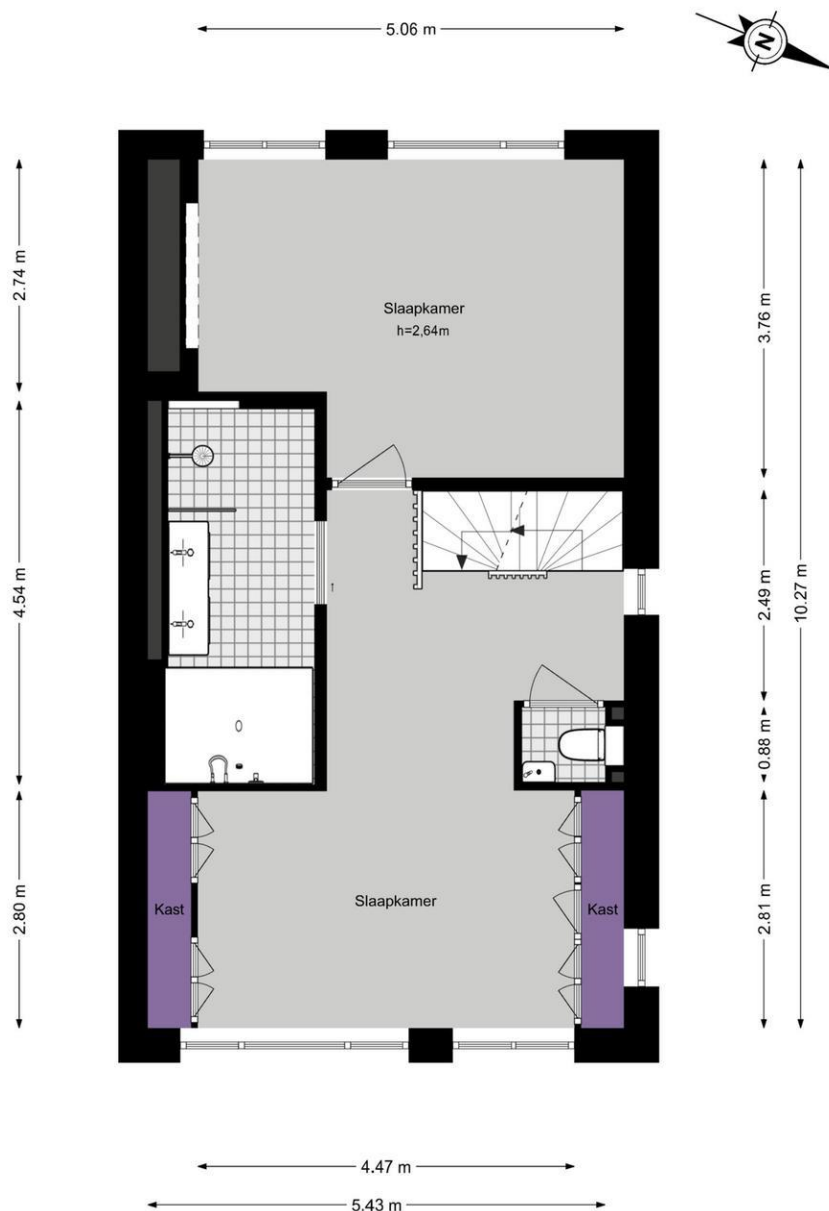


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



# Plattegrond

## Francijntje de Kadtlaan 3 - Vlaardingen Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# Plattegrond

## Francijntje de Kadtlaan 3 - Vlaardingen Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# Plattegrond



**Makelaardij Thuis**  
 Korte Hoogstraat 33 a  
 3131 BJ, VLAARDINGEN  
 Tel: 010-4743771  
 E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://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 bieder 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 opgave 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.

**Makelaardij Thuis**

**Korte Hoogstraat 33 a**

**3131 BJ, VLAARDINGEN**

**Tel: 010-4743771**

**E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)**

**[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)**



**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  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)





**makelaardij  
thuis**

**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33a  
3131 BJ Vlaarding

T 010 47 437 71  
E [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
W [makelaardij-thuis.nl](http://makelaardij-thuis.nl)

IBAN NL75 RABO 0159 947 146  
KVK 628 836 31  
BTW NL 8549 97 532 B01

