



makelaardij  
thuis

Bij ons kom  
je thuis.

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



## **Willem Beukelszoonstraat 33, 3134 LV Vlaardingen**

**Vraagprijs € 329.500,- 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

In een rustige straat net buiten het centrum van Vlaardingen mogen wij je deze moderne en sfeervolle hoekwoning te koop aanbieden!

Vanaf 2015 is alles in de woning verbouwd waardoor deze instapklaar is voor de volgende bewoners. Denk daarbij aan een nieuwe zandcementvloer op de begane grond, in 2021 zijn vrijwel alle ramen vervangen door HR++ beglazing, op het dak liggen 9 zonnepanelen en de begane grond en 1e verdieping zijn voorzien van twee LG-airco's. Maar ook de sfeervolle afwerking in het huis zal je zeker bevallen! Alle wanden zijn strak gestuct, er liggen mooie houten vloerdelen op de begane grond en de keuken en badkamer zijn in 2016 nieuw geplaatst. De grote verrassing bij deze woning is de tuin met heerlijke grote berging die met wat omzetting gebruikt kan worden als garage. Handig voor bijvoorbeeld een motor! De slaapverdieping van het huis is net zo leuk als de begane grond; deze is namelijk omgezet naar een grote open ruimte met de spanten nog in zicht en er is een badkamer en een afgesloten 2e slaapkamer aan de voorzijde.

De woning is gelegen nabij het mooie Oranjepark, het openbaar vervoer (bus en metro), de scholen en het gezellige centrum van Vlaardingen.

Wil je modern én sfeervol wonen in een van die leuke staatjes van de Oostwijk? Kom dan zeker kijken!

### Indeling:

Entree met hal. Vanuit de hal bereik je de woonkamer. Door het hoge plafond en de zijramen is er veel licht in de woonkamer. Er is een ruime zithoek en onder de vernieuwde trap naar de slaapverdieping vind je een handige trapkast en de nieuw aangelegde meterkast. De woonkamer kan je koelen of verwarmen via de LG-airco uit 2024. Achter de woonkamer ligt de open keuken. Deze sluit met de zachte leemkleur helemaal aan bij de sfeer van huis. De frontjes zijn voorzien van RVS handgrepen en er is een eikenlook kunststof aanrechtblad, combi-oven, koelkast, 5-pis gaskookplaat en afzuigkap en een vaatwasser. De bovenkastjes zorgen voor extra opbergruimte en de spots in het plafond geven sfeervol licht. Achter de keuken ligt het modern wit/zachtgrijs betegelde toilet voorzien van verwarming, een zwevend closet en een fontein.

Via de keuken stap je in de tuin. Deze stadstuin is voorzien van bestrating en wat groen en heeft een handige zij-uitgang naar de straat. De ruime berging is in 2024 voorzien van een nieuw dak en heeft de aansluitingen voor de wasmachine, droger en opstelplaats voor de CV. In het tweede compartiment kan je al je spullen bergen en met wat een simpele aanpassing kan je hier zelfs een kleine garage van maken voor bijvoorbeeld het stallen van je motor.

We gaan weer naar binnen en lopen via de mooie houten trap (2014 nieuwgeplaatst) naar boven. In de zijgevel is een raam met leuk zicht op de klok van De Grote Kerk van Vlaardingen. Eenmaal boven sta je in een gave open ruimte met een kunststof dakkapel, dakraam, 2 airco's en spanten in zicht. De vloer is voorzien van een strakke laminaatvloer, de wanden zijn hier gestuct, in het plafond zijn spots geplaatst en er is een CAI/USB aansluiting aangebracht.

Dit is een fijne plek om te slapen en er is genoeg plek om bijvoorbeeld een werkplek te maken. Wanneer je doorloopt kom je in de 2e slaapkamer welke is gelegen aan de voorzijde. Deze is thans in gebruik als kleedkamer maar is een prima werk- of kinderkamer.

De half open badkamer ligt aan de achterzijde en is wit/zachtgrijs betegeld en voorzien van een doucheopstelling met drainafvoer, 2e toilet en een wastafelmeubel met daarboven een spiegel met verlichting. De vloerbalken van de badkamer zijn vernieuwd in 2016.

**Bijzonderheden:**

- Bouwjaar 1890;
- Woonoppervlakte: 71m<sup>2</sup>, gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 349m<sup>3</sup>;
- Verwarming en warm water door middel van volledig nieuw geplaatste CV-installatie in 2014;
- Airco aanwezig op begane grond (2024) en 1e verdieping (2025);
- Begane grondvloer is vervangen door een zandcementvloer;
- Diverse voorzetwanden met Rockwool-isolatie aanwezig bij de buitenmuren van de zij- en voorgevel;
- Op het dak liggen 9 stuks zonnepanelen;
- In 2021 is de gehele buitenzijde geschilderd en zijn alle ramen ( behalve tuin- en voordeur) vervangen voor HR++ dubbele beglazing;
- Trap, meterkast, stucwerk, keuken, toilet en badkamer vernieuwd;
- Dak van de berging vernieuwd en vanuit de berging is de buitenmuur grenzend aan toilet geïsoleerd;
- De elektrische installatie bestaat uit 7 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;
- Energie label F,
- Oplevering in overleg.

**Vraagprijs € 329.500,- 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.

**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

|                                 |                                                        |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 329.500,00                                         |
| Soort                           | : Woonhuis                                             |
| Type woning                     | : Hoekwoning                                           |
| Aantal kamers                   | : 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)                     |
| Inhoud woning                   | : 349 m <sup>3</sup>                                   |
| Perceel oppervlakte             | : 83 m <sup>2</sup>                                    |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 71 m <sup>2</sup>                                    |
| Bouwjaar                        | : 1890                                                 |
| Ligging                         | : Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk             |
| Tuin                            | : Achtertuin 100 m <sup>2</sup>                        |
| Energielabel                    | : F                                                    |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel                                           |
| Isolatie                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR++ glas    |
| Voorzieningen                   | : Airconditioning, Zonnepanelen                        |
| C.V.-ketel                      | : Ferroli (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom) |
| Warmwater                       | : C.V.-Ketel                                           |
| Koeling                         | : Airco - split-unit                                   |

## Locatie

Willem Beukelszoonstraat 33  
3134 LV 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



# Plattegrond

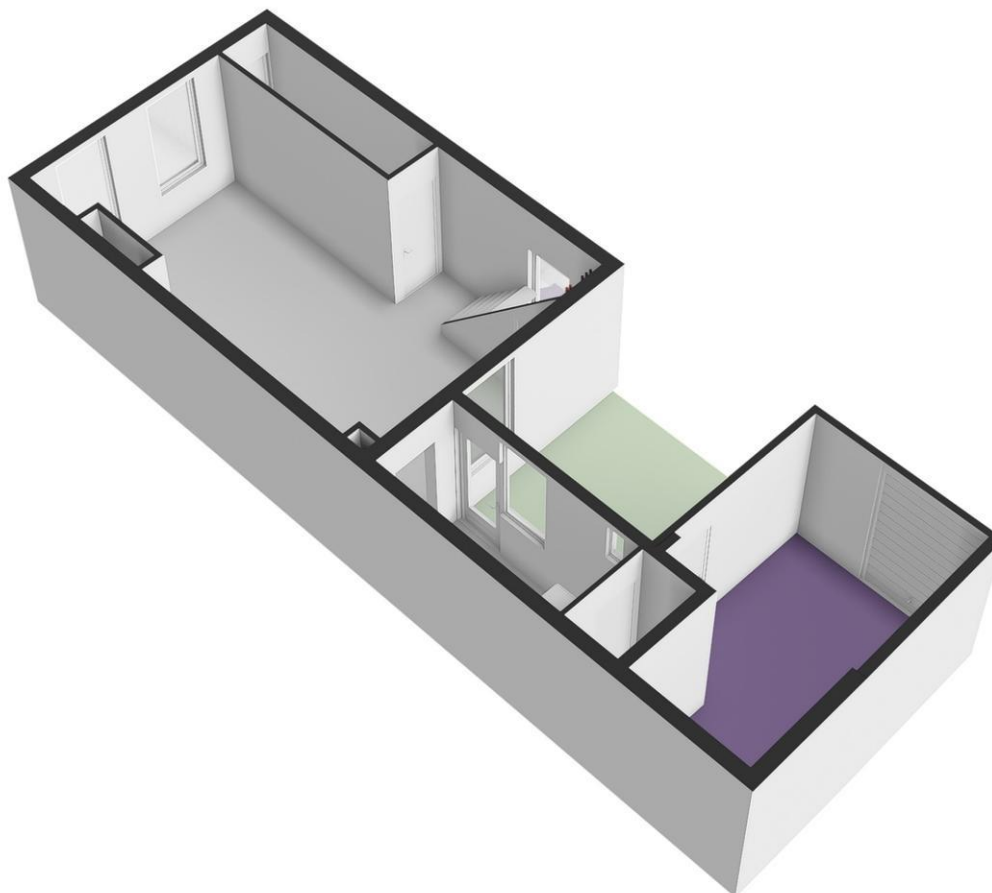
## Willem Beukelszoonstraat 33 - Vlaardingen Begane grond



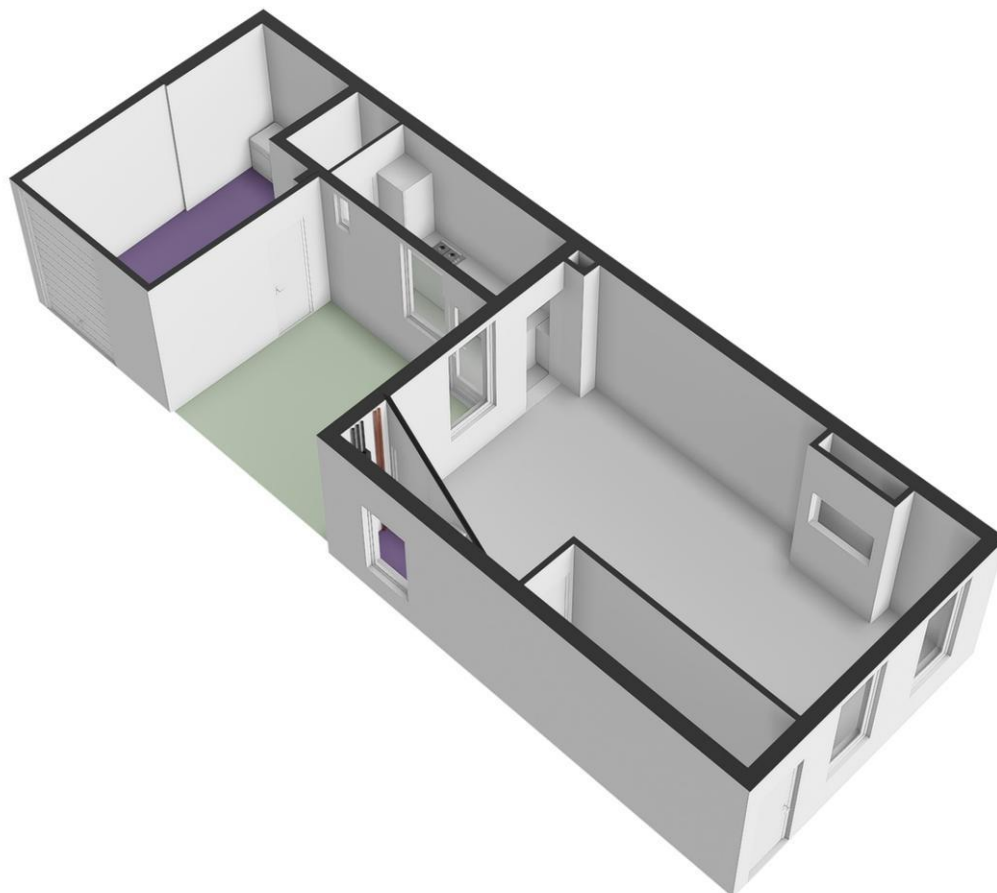
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



## Plattegrond

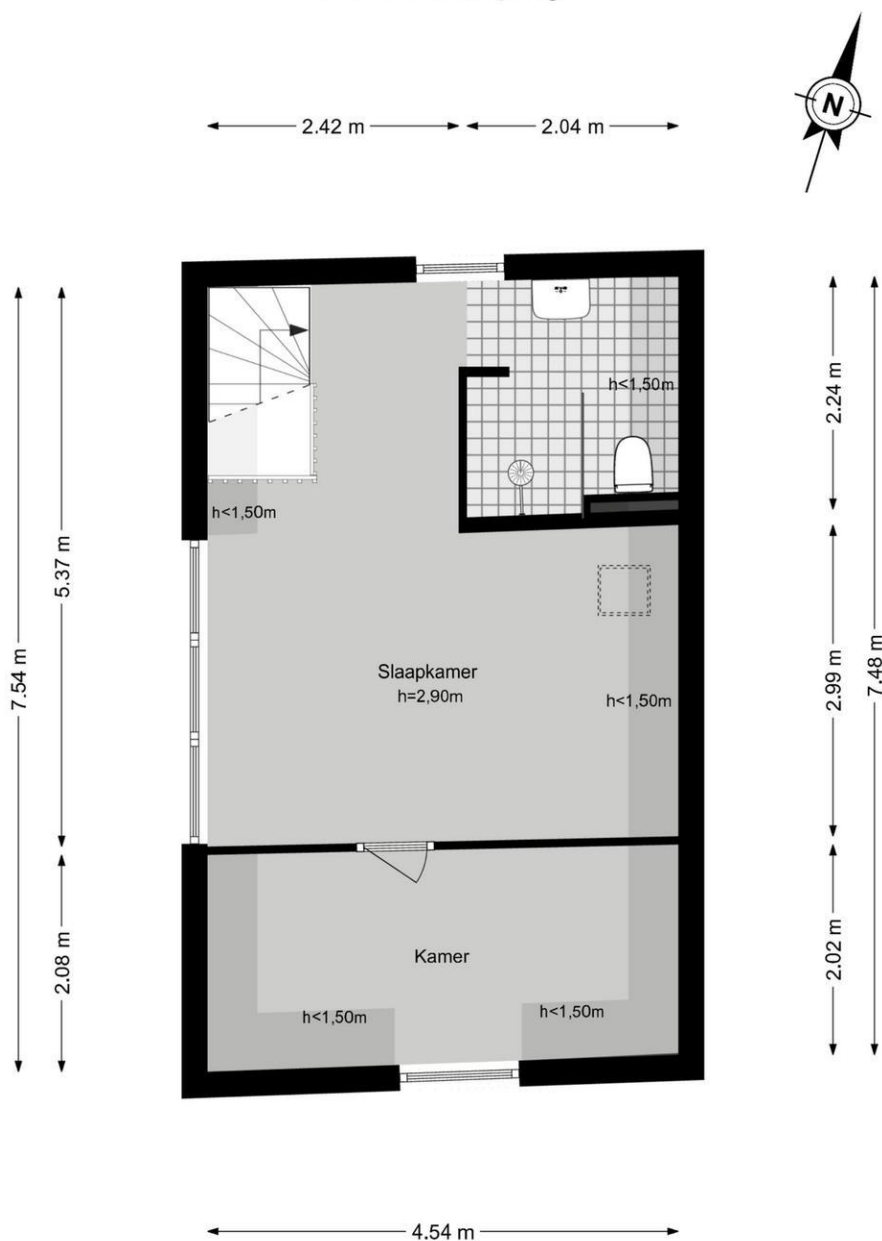


## Plattegrond



# Plattegrond

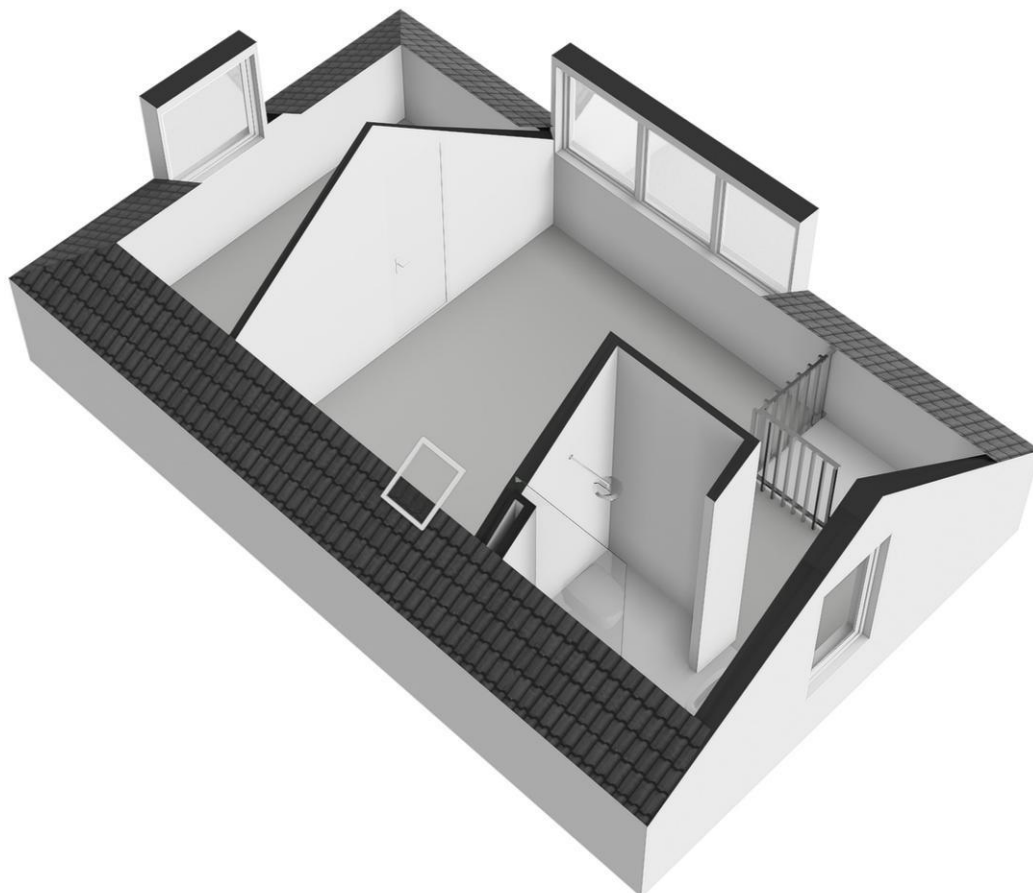
## Willem Beukelszoonstraat 33 - Vlaardingen Eerste verdieping



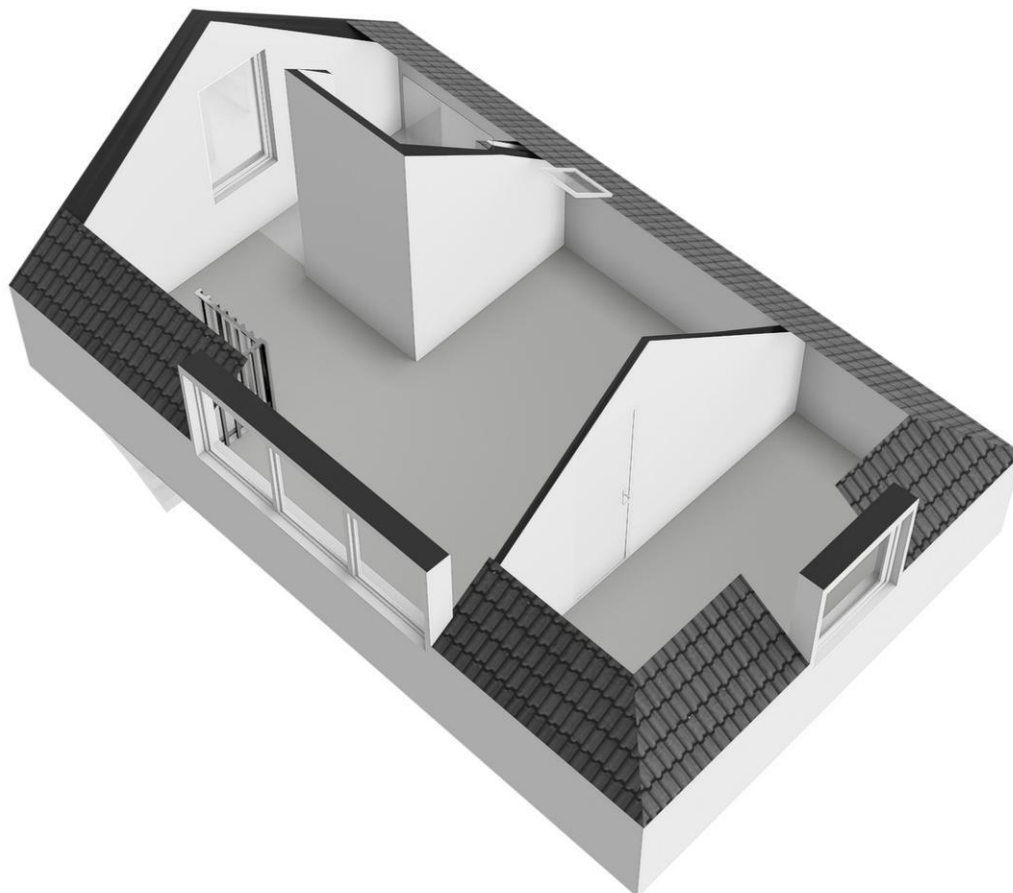
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



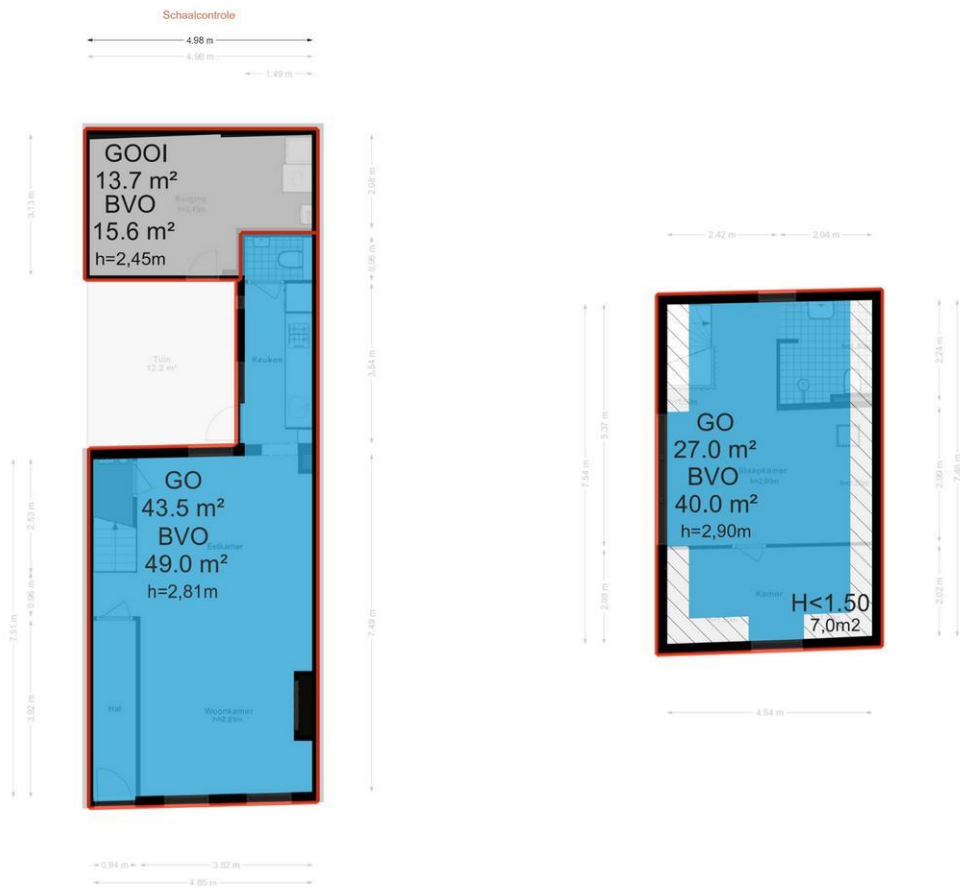
## Plattegrond



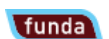
## Plattegrond



# 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 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  
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 Vlaardingens

**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

