



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Prins Bernhardlaan 33, 3135 JA Vlaardingen

Vraagprijs € 1.095.000,- k.k.

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

Omschrijving

Welkom bij deze schitterende 2-onder-1 kapwoning gelegen in één van de mooiste lanen van Vlaardingen.

Deze sfeervolle jaren '30-woning vind je in het geliefde Vlaardingen-Ambacht en is goed onderhouden. De woning heeft een uitbouw aan de achterzijde en is een perfecte combinatie van sfeer en wooncomfort!

Zodra je binnenstapt word je meteen gegrepen door de fijne sfeer van de woning en de strakke afwerking. Met een woonoppervlakte van ruim 188m², vier ruime slaapkamers, een mooie open zolderruimte met vliering en een kelder vind je hier alles voor het perfecte familiehuys!

Op een mooie dag geniet je van de heerlijke diepe achtertuin en het tuinhuis. Het vele groen in de zomer geeft privacy.

En de auto? Die zet je onder de carport op de oprit óf in je eigen garage. Je kunt met gemak drie auto's parkeren op eigen terrein.

De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing en een Meesterschilder zal in het voorjaar van 2026 de kozijnen aan de buitenzijde schilderen. Ook aan energiezuinigheid is gedacht; zo is de begane grondvloer geïsoleerd door middel van Tonzon-isolatie, er is dakisolatie aangebracht en de kozijnen in de badkamer en zolderverdieping zijn in kunststof uitgevoerd.

Niet alleen de woning, maar ook de ligging is fantastisch. In deze lommerrijke laan en de rest van de woonwijk Ambacht zie je vele karakteristieke woningen. Aan het einde van de straat is een plantsoen met speelgelegenheid en aan het Plein Emaus is een basisschool met opvang. Na een mooie wandeling of korte fietstocht ben je bij de winkels, supermarkt, sportfaciliteiten en het oude centrum. Kies je voor een theatervoorstelling in de Stadsgehoorzaal, een film in de bioscoop of een etentje in je favoriete restaurant? Alles is op korte afstand. Ook recreatiegebied "De Broekpolder" en "De Vlaardingse Vaart" zijn op loopafstand om te genieten van de natuur en het water. Verder is er een uitstekende ligging ten opzichte van de A4, A20 en Rotterdam.

Kom kijken, geniet en wie weet word jij de volgende trotse eigenaar!

Indeling:

Via de zij-entree bereik je de woning en stap je in een ontvangsthall met antracietkleur vloertegels, garderobe en een mooie pui met dubbele deur naar de woonkamer. In de hal vind je tevens een deur naar de kelder (met daglicht) en de gedeeltelijk betegelde toiletruimte voorzien van een Belgisch hardstenen fonteintje, shutter en een zwevend closet.

De woonkamer is voorzien van massief eiken vloerdelen en gestucte wanden. De houtkachel, de shutters, de sfeervolle erker en de open zijkamer met prachtig glas-in-lood maken deze ruimte helemaal af. Dit is een heerlijke ruime woonkamer die van de woonkeuken wordt gescheiden door een met de hand vervaardigde ensuite met glas-in-lood schuifdeuren.... een plaatje!

Achter deze prachtige ensuite bevindt zich de woonkeuken. De achterkamer heeft meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel; wat een fijne plek om tijd door te brengen met het gezin of vrienden! De open keuken grenst direct aan de eetkamer en heeft een landelijke hoekopstelling in zachtgrijze kleur voorzien van een prachtig Belgisch hardstenen aanrechtblad en spoelbak, Boretti kookstel met 6 pits gasfornuis en een dubbele oven, afzuigschouw, koffiemachine, magnetron, koelkast en vriezer. De bijpassende eetbar sluit mooi aan bij het geheel en zorgt voor extra bergruimte.

Via een loopdeur in de keuken of de dubbele openslaande deuren in de eetkamer bereik je de achtertuin. Wow... wat een mooie, diepe tuin! Hier kan je in de zomer volop genieten van het groen en de zon. Zo vind je hier diverse terrassen, een tuinhuisje waar je heerlijk overdekt kunt zitten, een stenen berging en een houten berging voor de opslag van het openhaard- hout. Via de achtertuin bereik je via een zijdeur de oprit. Deze geeft voldoende plek aan twee auto's, er is een carport en een oplaadpunt voor de elektrische auto. Parkeer je liever in de garage? Geen probleem, via de elektrische deur rijd je zo naar binnen!

We gaan weer terug naar de woning en lopen naar de ontvangsthall. De trap naar de 1e verdieping is gerenoveerd met houten overzettreden en de zijramen zijn uitgevoerd met sfeervol glas-in-lood.

Slaapkamer I; deze zijkamer is voorzien van houten vloerdelen en sfeervol glas-in-lood.

Slaapkamer II is ook gelegen aan de voorzijde en is voorzien van houten vloerdelen en 3 vaste kasten.

Slaapkamer III is gelegen aan de achterzijde en is uitgevoerd met een witte houtlook laminaatvloer en ook hier weer 3 vaste kasten. Via de dubbele deur kom je op het grote dakterras. Vanaf hier heb je vrij zicht over de tuin.

De badkamer is voorzien van vloertegels met vloerverwarming, houten wandafwerking met kraaldelen, een sfeervol wastafelmeubel met dubbele wastafel, kastje met spiegel, 2e toilet en een betegelde douchehoek. Het kozijn is in kunststof uitgevoerd.

De 2e verdieping is een prachtige open zolderruimte met dakramen en een hoge nok. Deze ruimte is thans voorzien van een grote sauna en een trap naar een bergvliering boven slaapkamer IV. Er is een aparte 4e slaapkamer. Deze ruime kamer is voorzien van een dakraam, een kunststof dakkapel, laminaatvloer, gestucte wanden en de spanten in zicht maken het geheel af.

Op zolder vind je veel bergruimte achter de schotten en er is een aparte was-stookruimte met wastafelmeubel en een dakraam.

Bijzonderheden:

-Bouwjaar: 1938

-Woonoppervlakte: 188m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;

-Inhoud: 695m³;

-Geheel voorzien van dubbele beglazing en deels kunststof kozijnen;

-In het voorjaar van 2026 zal de buitenzijde van de woning geschilderd worden door een Meester-schilder;

-Verwarming en warm water door middel van CV-combi (Remeha, 2020);

-Alle openslaande ramen zijn voorzien van horren;

-Vrijwel alle ramen zijn voorzien van houten shutters;

-Mooie wit/groene markiezen aan de voorzijde;

-Begane grondvloer voorzien van massief houten vloerdelen, beide trappen voorzien van mooie houten overzettreden;

-De begane grondvloer is voorzien van Tonzon vloerisolatie, dakisolatie op zolder;

-Alarminstallatie vernieuwd in 2025;

-Kelder aanwezig met elektra en daglicht;

-De elektrische installatie is voorzien van 14 groepen, 4 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;

-Oplevering in overleg, gewenst per 01-10-2026.

Vraagprijs € 1.095.000,- k.k.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

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 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.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.095.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 695 m ³
Perceel oppervlakte	: 410 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 188 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1938
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	: Vrijstaand steen, carport, garage met carport 19 m ² (545 bij 347 cm)
Energie label	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Prins Bernhardlaan 33
3135 JA VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



Foto's



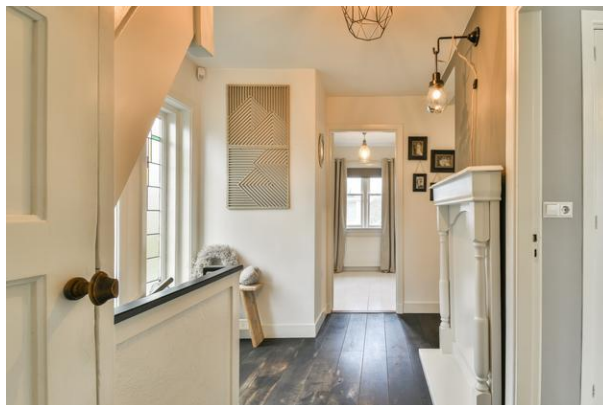
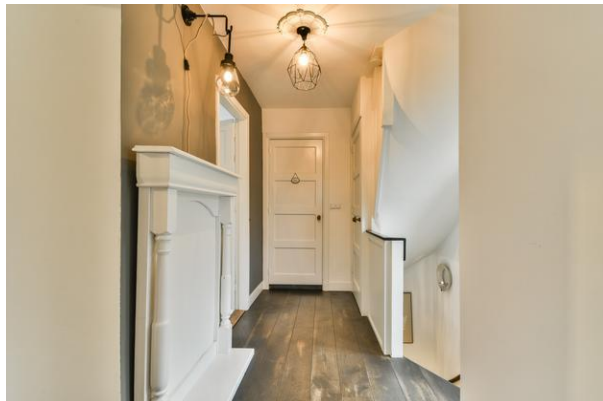
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

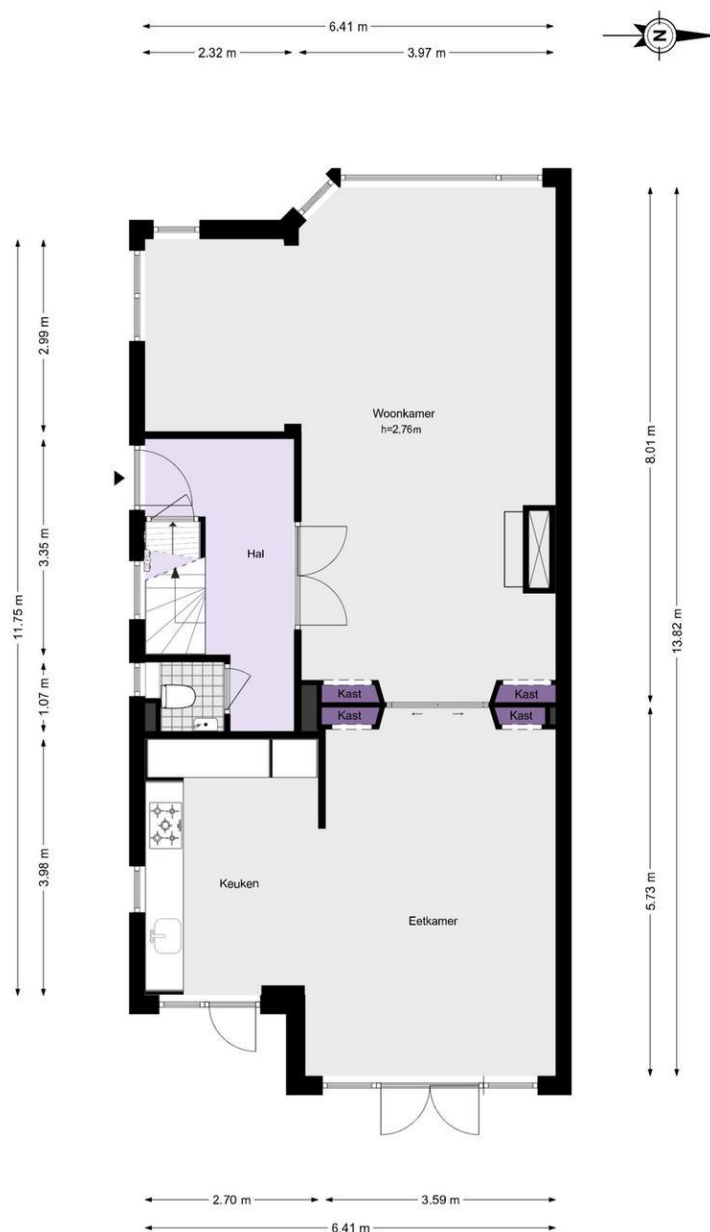


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

Plattegrond

Prins Bernhardlaan 33 - Vlaardingen
Begane grond

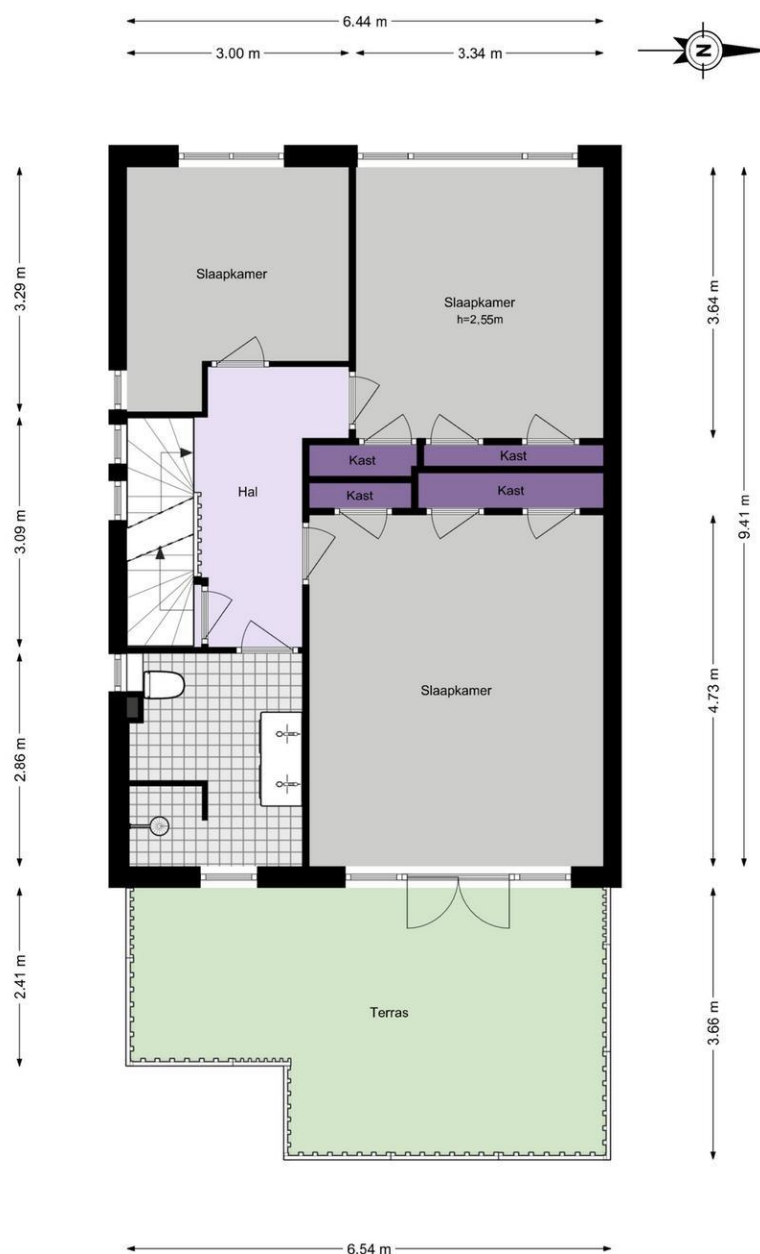


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

Plattegrond

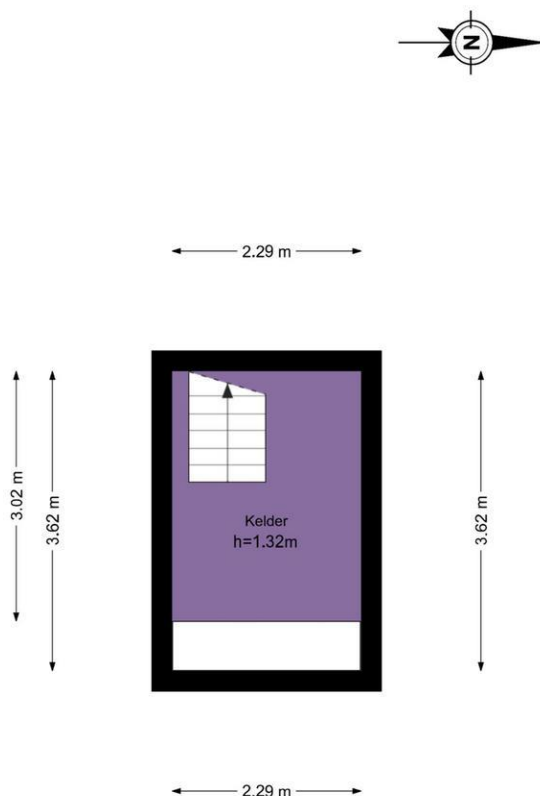
Prins Bernhardlaan 33 - Vlaardingen Eerste verdieping



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

Plattegrond

Prins Bernhardlaan 33 - Vlaardingen
Kelder



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

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.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, 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
www.makelaardij-thuis.nl





**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

