



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Cipressendreef 51, 3137 PC Vlaardingen

Vraagprijs € 689.000,- 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

In de geliefde wijk Holy Noord staat deze schitterende, riant uitgebouwde 6-kamer hoekeengezinswoning op een royaal perceel van 205 m² EIGEN grond.

De woning is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en met zorg en smaak verbouwd. Denk aan een indrukwekkende 4 meter diepe aanbouw, een luxe keuken met schiereiland en een moderne badkamer. Alle wanden zijn gestuct en de vloeren zijn voorzien van mooie houtlook laminaatvloeren.

De begane grond is een toonbeeld van ruimte en comfort dankzij de grote uitbouw. Via de woningbrede schuifpui loop je zo de gezellige 7.95m brede achtertuin in met een stenen berging en brede zijtuin.

Op de eerste verdieping zijn drie volwaardige slaapkamers. De zolderverdieping is optimaal benut: met een grote dakkapel zijn hier nog eens twee royale slaapkamers en een praktische wasruimte gerealiseerd.

Daarnaast is de woning voorzien van 5 zonnepanelen, wat bijdraagt aan extra wooncomfort en energiezuinigheid.

De perfecte ligging aan een autoluw groen plein op loopafstand van de scholen en de prachtige natuur van de Broekpolder en het Midden Delfland is ideaal. Ook het openbaar vervoer (bus en tram) en het winkelcentrum de Loper zijn op korte afstand bereikbaar.

Nieuwsgierig geworden? Dat kunnen wij ons goed voorstellen! Plan snel een vrijblijvende bezichtiging en wij laten u graag deze woning live bewonderen.

Indeling:

Entree, zeer ruime hal met meterkast, trapkast en een moderne toiletruimte met zwart/ witte betegeling, een zwevend toilet en een fonteintje.

Via een stijlvolle deur met glasverdeling betreedt u de riante woonkamer. Aan de voorzijde is volop ruimte voor een grote eethoek, waar de gashaard zorgt voor extra sfeer en gezelligheid. Op de vloer ligt een brede planken houtlook laminaatvloer die naadloos doorloopt richting de keuken en zithoek.

Centraal in de woning bevindt zich de moderne keuken (2018) met een groot eiland in de kleur gebroken wit met een betonlook aanrecht. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, een plafondafzuiging, een vaatwasser en bijzonder veel opbergruimte. In de kastenwand met mooie industriële fronten bevinden zich een koel-/vriescombinatie, een combi-magnetron, een warmhoudlade en een heteluchtoven. Een droomkeuken voor iedere kookliefhebber!

In de riante aanbouw met fraaie lichtstraat bevindt zich de zithoek. Dankzij de grote raampartijen en schuifpui wordt deze ruimte overspoeld met daglicht. Via de grote schuifpui bereikt u de keurig aangelegde achtertuin met bestrating, groene beplanting en een stenen berging.

1e verdieping:

Ruime overloop met een houtlook laminaat vloer, doorgelegd over de gehele verdieping. Tweede toilet in een zwart/wit kleurstelling met een zwevend toilet.

Slaapkamer I, gelegen aan de voorzijde van de woning. Afm. ca. 4.38 x 3.73/3.01 m.

Slaapkamer II, gelegen aan de achterzijde van de woning. Afm. ca. 4.52 x 3.60 m.

Slaapkamer III, gelegen aan de achterzijde van de woning. Afm. ca. 3.54 x 2.30 m.

De moderne, vergrote badkamer is uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche met een mooie glazen wand, een draingoot, een regendouche en een handdouche, een groot dubbel wastafelmeubel met lades en een spiegel met verlichting. In het plafond zijn spots verwerkt en er is een mechanische afzuiging.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

2e verdieping:

Ruime overloop. Aparte wasruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de omvormer voor de zonnepanelen, de unit van de mechanische ventilatie en de opstelling van de c.v. combiketel (Intergas 2025)

Slaapkamer IV is een speels ingedeelde kamer met een leuke speelruimte in de nok. Deze kamer is gelegen aan de voorzijde en voorzien van twee dakramen. De afm. is ca. 5.98 x 3.38 x 2.30m.

Slaapkamer V ligt aan de achterzijde en heeft een mooie grote dakkapel en veel bergruimte achter de knieschotten. De afmeting van deze kamer is ca. 3.78 x 3.19.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 164,20 m², gemeten volgens NEN2580 norm
- Inhoud ca. 654,88 m³
- Bouwjaar 1976
- Gelegen op 205 m² eigen grond
- Verwarming en warm water middels c.v. combiketel (Intergas 2025). Alle radiatoren zijn vernieuwd.
- Dak is in 2023 voorzien van nieuwe dakpannen
- Geheel voorzien van dubbele beglazing (HR, HR++ en HR+++) in hardhouten kozijnen (m.u.v. raam naast de voordeur)
- De schutting in de tuin is vernieuwd in 2019
- Energielabel B, geldig tot 14-01-2036
- Oplevering in overleg

Vraagprijs € 689.000,- 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 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.

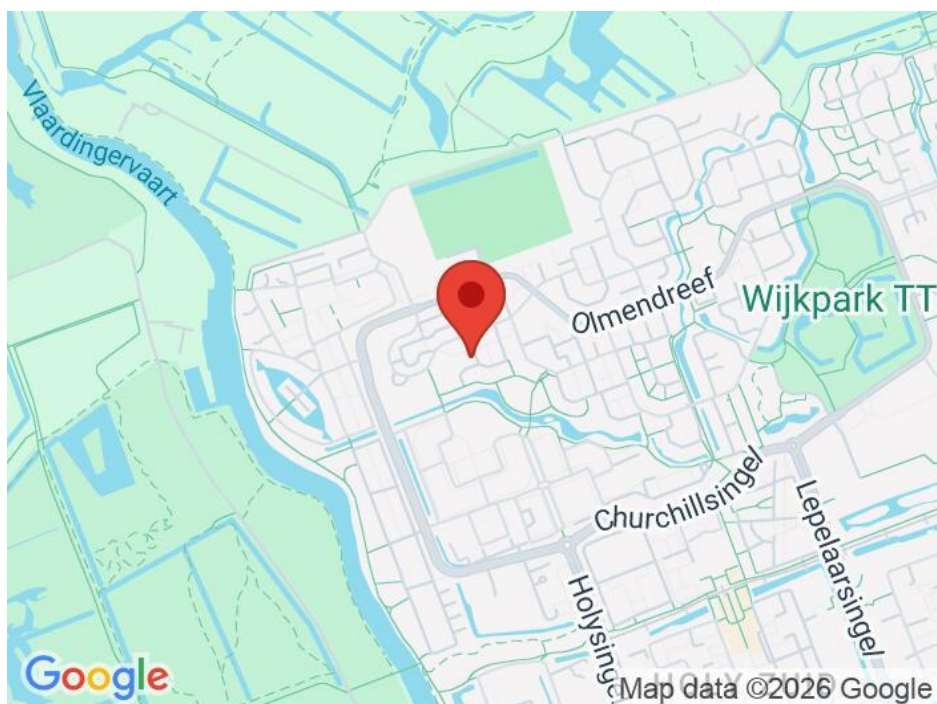
Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 689.000,00
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 655 m ³
Perceel oppervlakte	: 205 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 164 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1976
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 58 m ²
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas, HR++ glas, HR+++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Cipressendreef 51
3137 PC VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



Foto's



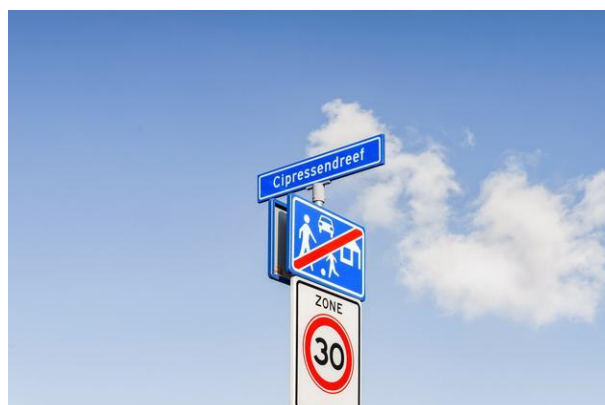
Foto's



Foto's



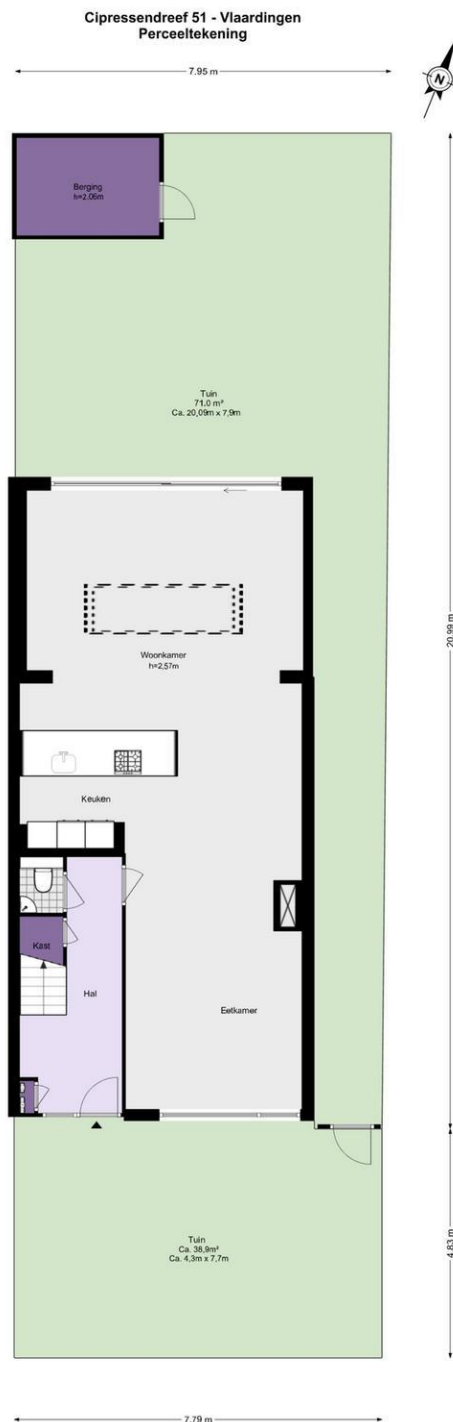
Foto's



Foto's



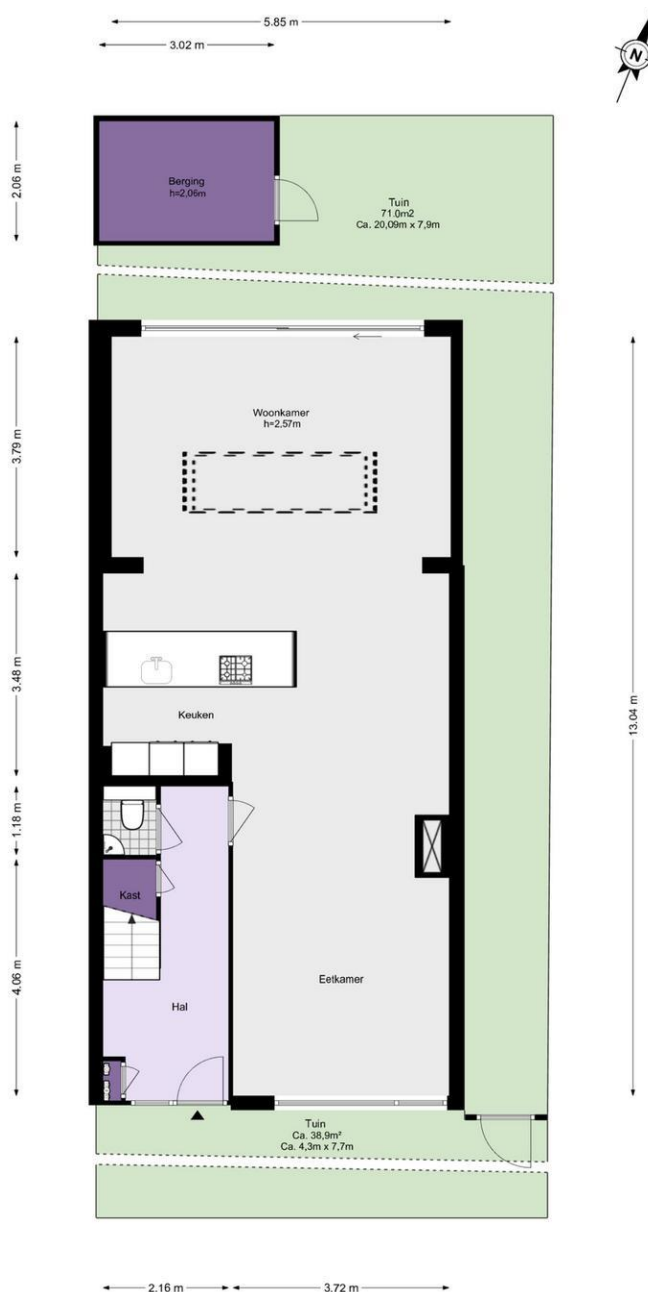
Plattegrond



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

Plattegrond

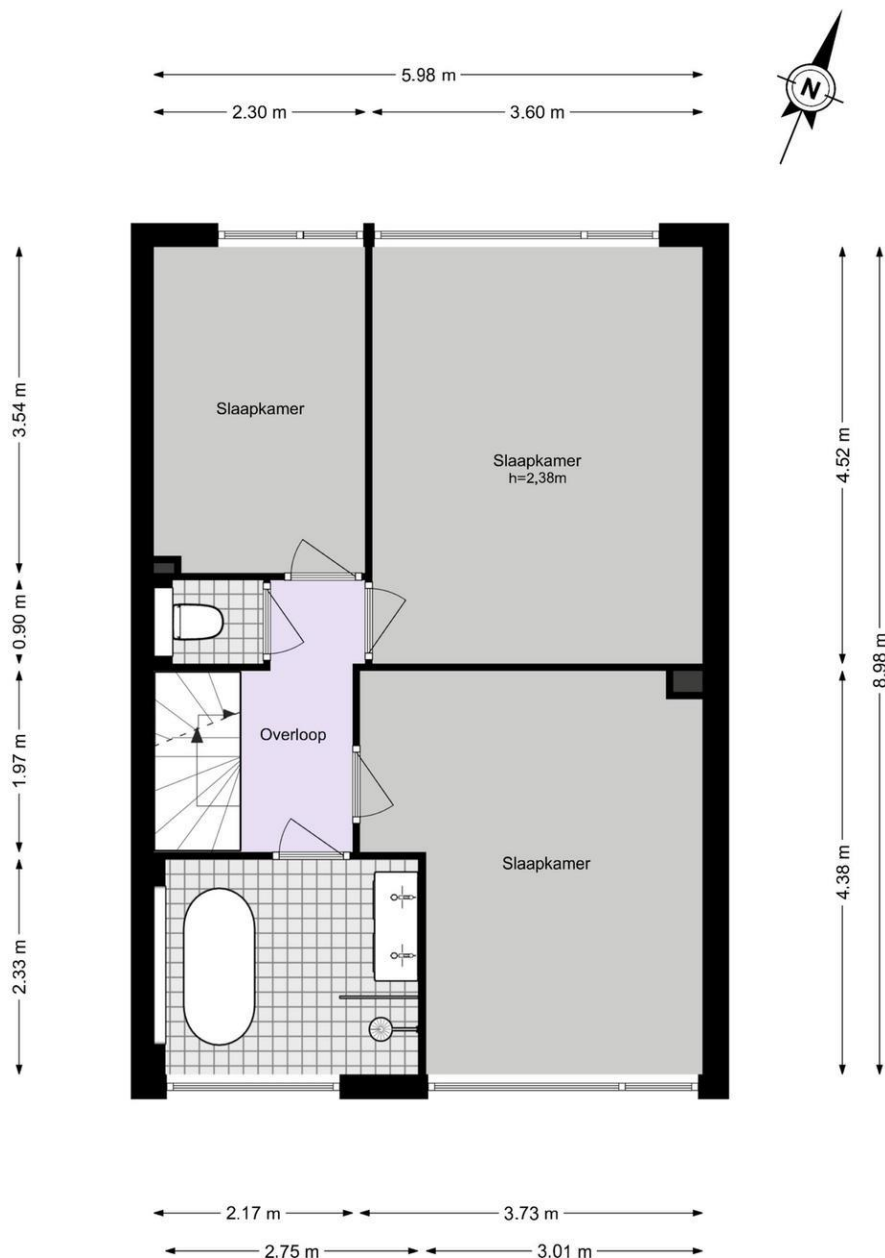
Cipressendreef 51 - Vlaardingen Begane grond



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

Plattegrond

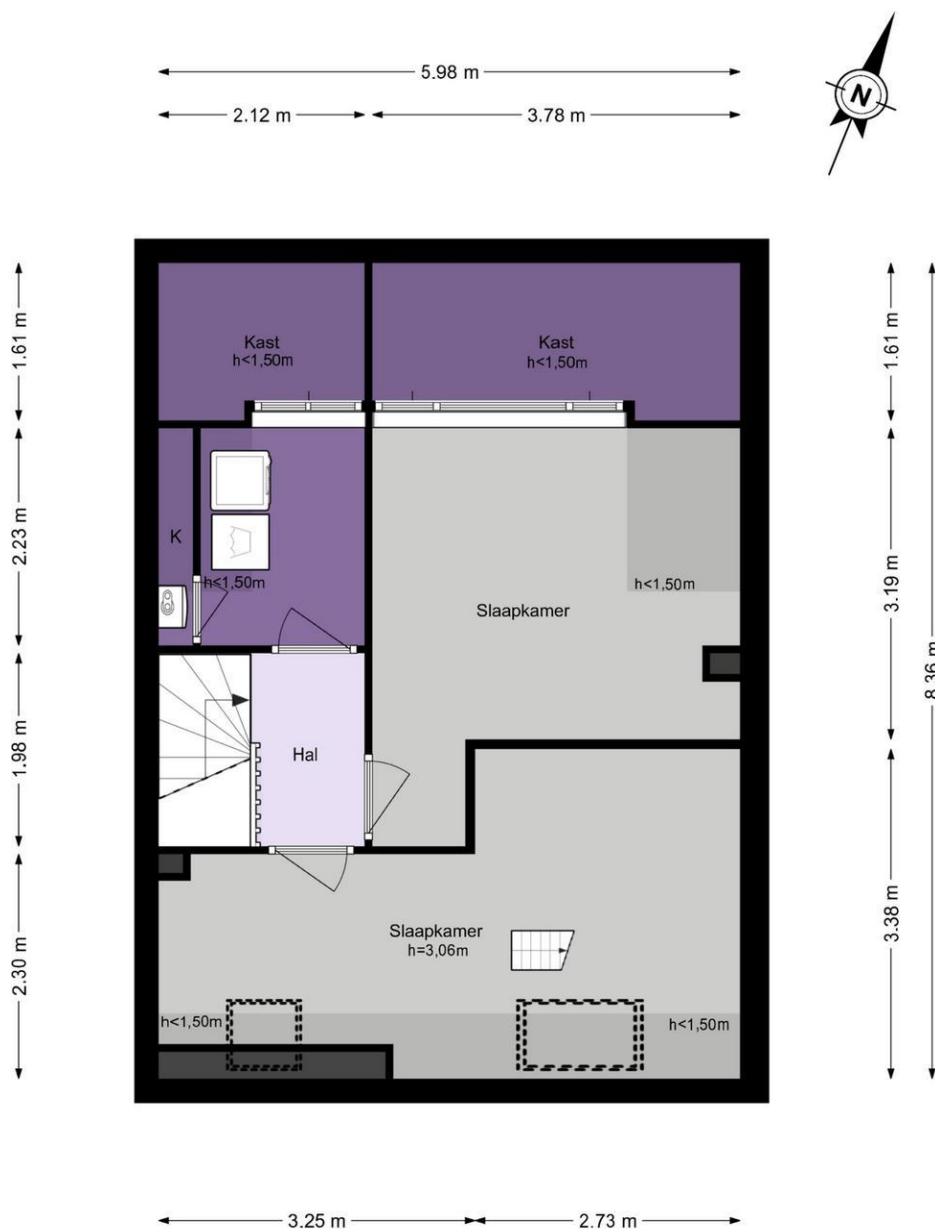
Cipressendreef 51 - Vlaardingen Eerste verdieping



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

Plattegrond

Cipressendreef 51 - Vlaardingen Tweede verdieping



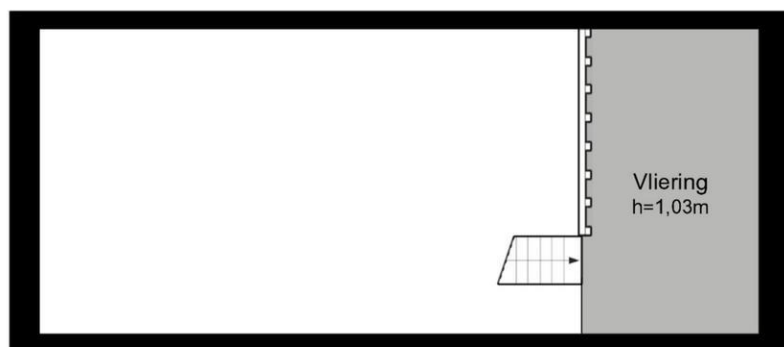
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Cipressendreef 51 - Vlaardingen Vliering



5.90 m

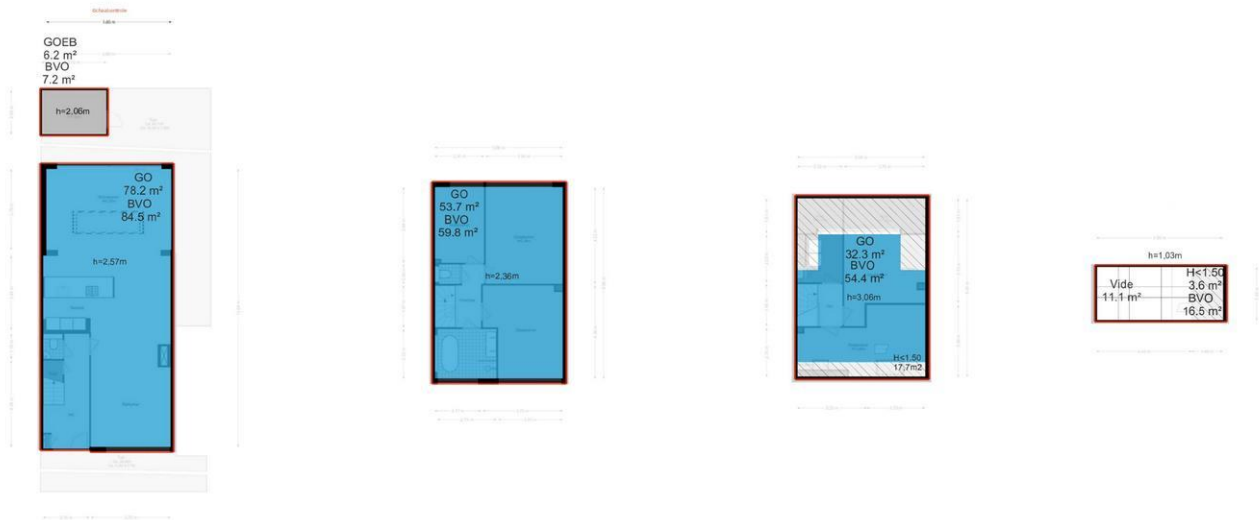


2.49 m

4.45 m 1.45 m

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
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 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 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

