



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Laan van Hooglede 54, 3136 LT Vlaardingen

Vraagprijs € 985.000,- 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

Achter deze charmante, verzorgde gevel schuilt een woning die direct indruk maakt!

Deze woning is namelijk het breedste type 2-onder-1 kapwoning in de geliefde wijk Park Hooglede (type Kastanje) en maakt deel uit van de laatste fase die in 2021 is opgeleverd. Wat een ruimte en uitstraling heeft dit huis! Warm en eigentijds, met een mooie balans tussen karakter en modern wooncomfort. Parkeren kan gewoon in de straat voor de deur – wel zo prettig thuiskomen.

Het huis telt maar liefst 191,5m² woonoppervlak en via de staallook tussendeur bereik je de prachtige uitgebouwde living met grote ramen met stijlvolle zwarte shutters die het daglicht rijkelijk laten binnenstromen. De witte, sfeervolle keuken is praktisch ingedeeld, voorzien van moderne inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte: een plek waar koken en samenzijn vanzelfsprekend worden.

Op de 1e verdieping tel je maar liefst 4 slaapkamers en een moderne badkamer. Op de overloop is een separaat toilet aanwezig. En de zolder? Die is net zo mooi afgewerkt als de rest van de woning! Er is een open ruimte met dakkapel aan de voorzijde, een vliering boven het trapgat, een aangrenzende kleedkamer met dakraam en er is een aparte wasruimte voor de wasmachine en droger.

Het geheel is stijlvol en met aandacht afgewerkt; Zo zijn alle wanden voorzien van glasvliesbehang en de plafonds zijn glad gestuct. Alle deuren zijn zwart afgewerkt en er zijn hoge plinten aangebracht. De begane grond is voorzien van grote Belgisch hardsteen plavuizen en de 1e en zolderverdieping is afgewerkt met een mooie houtlook PVC vloer in visgraatmotief gelegd.

Uiteraard is het gehele huis geïsoleerd, uitgevoerd met triple-glas, gasloos en geheel voorzien van vloerverwarming- en koeling door middel van WKO. Op het dak liggen 12 zonnepanelen met micro-omvormers wat het totaal een Energielabel A+++ geeft.

Maar dé verrassing van deze woning bevindt zich aan de achterzijde. De mooi aangelegde achter- en zijtuin voelt als een verlengstuk van het wooncomfort. Strak betegeld, afgewisseld met gras en houten elementen, biedt deze tuin meerdere zitplekken. Of je nu wilt loungen, uitgebreid dineren of gewoon ontspannen in de zon: hier kan het allemaal. Er is hier een heerlijk tuinhuis geplaatst met pantry, elektra, betegeling en de glazen schermen zorgen ervoor dat je hier het hele jaar door gebruik van kunt maken. De houten berging en moderne erfafscheiding geven de tuin een rustige, verzorgde uitstraling en de zijtuin is voorzien van een poort.

Kortom: een woning waar sfeer, comfort en buitenleven perfect samenkomen. Een plek die je niet alleen bekijkt, maar vooral wilt beleven. Bel gerust voor een afspraak!

Indeling:

Via de verzorgde voortuin bereik je de voordeur. De entree van de woning is ruim met een gang met garderobe, een uitgebreide meterkast en een geheel zwart betegeld toilet voorzien van PVC vloer, zwevend closet en een houten meubel met fontein.

Via de staallook deur bereik je de woonkamer... wat een prachtige ruimte! De binnenbreedte van de woning is bijna 7 meter en dat zie je hier meteen terug. De uitbouw aan de achterzijde die vanuit de bouw direct is geplaatst geeft nog eens extra ruimte aan deze prachtige living! De wanden en het plafond zijn strak afgewerkt en deze ruimte is geheel voorzien van hardstenen plavuizen.

Aan de voorzijde ligt de open keuken, deze is mooi opgesteld in een hoek met aansluitend kookeiland. De fronten zijn uitgevoerd in landelijk wit en het zwarte hardstenen werkblad maakt het geheel af. Ook alle gewenste apparatuur zoals koelkast met 0-graden zone, koffiemachine, oven, vaatwasser en quookerkraan zijn aanwezig. Naast de keuken zijn 3 prachtige ramen die tot aan de vloer doorlopen. Dat geeft niet alleen veel licht, maar ook veel sfeer!

De woonkamer heeft een heerlijke ruimte zithoek met een grote wand voor de tv of haard, alles kan hier! Via de dubbele openslaande deuren bereik je de achtertuin. Zoals we al eerder omschreven is dit een fijne buitenruimte met meer dan voldoende ruimte voor een loungehoek, een houten berging met aansluitend een prachtig tuinhuis met glazen schuifdeuren met elektra, pantry met internet, water en extra groepen liggen te voorbereiding. Deze tuin geeft garantie op fijne zomeravonden met familie of vrienden maar ook in de wintermaanden kan je leuk gebruik maken van het tuinhuis!

We gaan weer naar binnen en via de dichte trap die voorzien is van houten overzettreden bereiken we de 1e verdieping.

Wow... ook hier weer die ruimte! Er is een zeer ruime overloop met een 2e toilet die hetzelfde is afgewerkt als het toilet op de begane grond. Aan de voorzijde vind je 2 slaapkamers en aan de achterzijde zijn ook weer 2 slaapkamers. Allen zijn goed van afmeting en voorzien van houten jaloezieën en die mooie PVC visgraatvloer. Of je nu de ruimte nodig hebt voor gezin of werk, het kan hier allemaal.

De badkamer is met net zoveel aandacht geplaatst. Deze is gedeeltelijk luxe betegeld en de vloer is voorzien van PVC. Er is een grote inloofdouche met staallook douchescherm, kunststof vloer en een regendouche. Het eiken badkamermeubel is de eyecatcher en is voorzien van een dubbele waskom. Tevens vind je hier 3 handige vakken voor je spullen, een spiegel met verlichting, een handdoekenradiator en een zijraam voor daglicht.

We lopen door naar de zolder en komen via de staallook schuifdeur de zolderkamer binnen. Deze grote, open ruimte is met liefde afgewerkt. De vloer is geheel voorzien van PVC er is een dakkapel aan de voorzijde geplaatst en via deze slaapkamer loop je door naar de aangrenzende kleedkamer met kastindeling. Een dakraam zorgt hier voor extra lichtinval.

Op zolder vind je tevens een aparte wasruimte met dakraam, MV, wasmachine-en drogeraansluiting en de verdeler van de vloerverwarming/koeling. Er is een vliering gemaakt voor extra bergruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2021;
- Woonoppervlakte: 191,5m²;
- Inhoud: 678m³;
- Gelegen op 272m² eigen grond;
- Geheel voorzien van houten kozijnen met triple glas;
- Vloerverwarming- en koeling door de gehele woning, door middel van WKO;
- De elektrische installatie bestaat uit 12 groepen, 4 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en 3-fasen;
- Op het dak liggen 12 zonnepanelen met micro-omvormers 9 (7 stuks uit 2021 en 5 uit 2023);
- Woonkamer voorzien van uitbouw en bergkast;
- Zolder voorzien van dakkapel (2023) en dakraam;
- Complete keuken en luxe sanitair;
- Heerlijke achtertuin met veel zoninval, tuinhuis, berging, elektra, wateraansluiting en zijtuin met poort;
- Parkeren is vrij in de straat;
- Volledig geïsoleerd, Energielabel A+++;
- Oplevering in overleg, kan snel.

Vraagprijs € 985.000,- 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.

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	: € 985.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 678 m ³
Perceel oppervlakte	: 272 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 192 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 2021
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 96 m ²
Energie label	: A+++
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmtepomp bodem
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie
Warmwater	: Elektrische boiler eigendom

Locatie

Laan van Hooglede 54
3136 LT VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

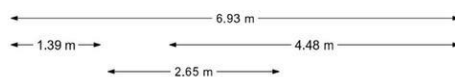


Foto's



Plattegrond

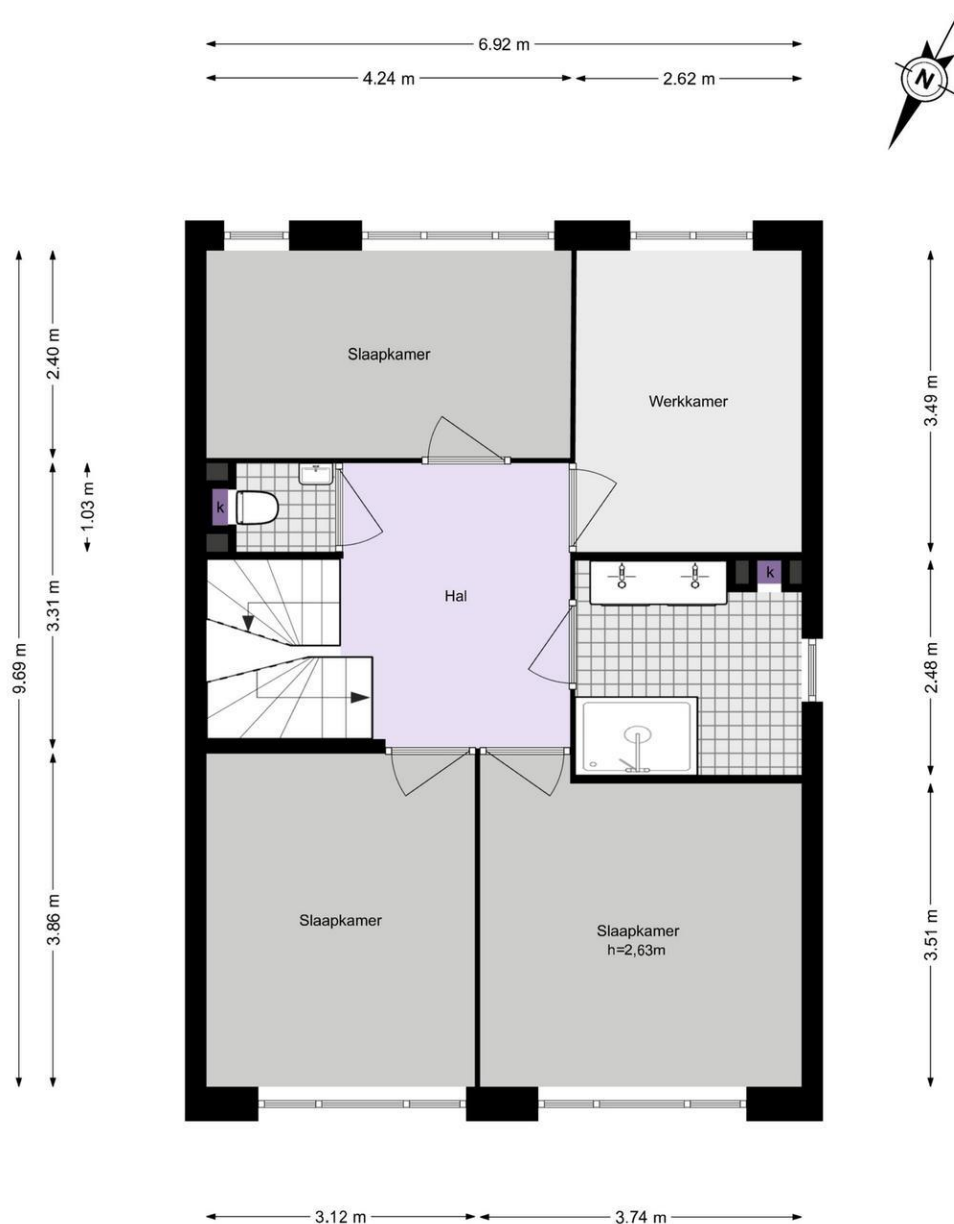
Laan van Hooglede 54 - Vlaardingen
Begane grond



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

Plattegrond

Laan van Hooglede 54 - Vlaardingen
Eerde verdieping



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

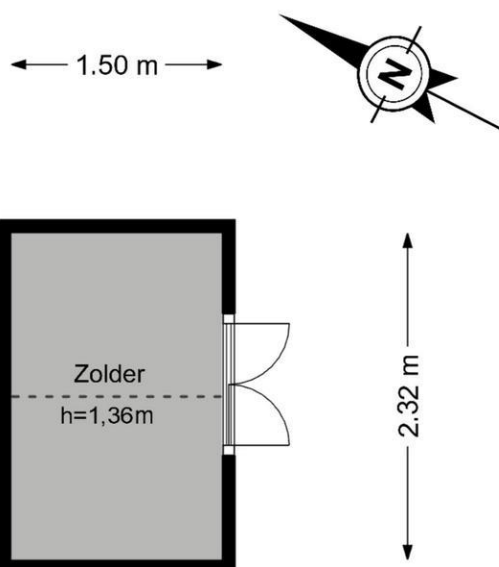
Laan van Hooglede 54 - Vlaardingen Tweede verdieping



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

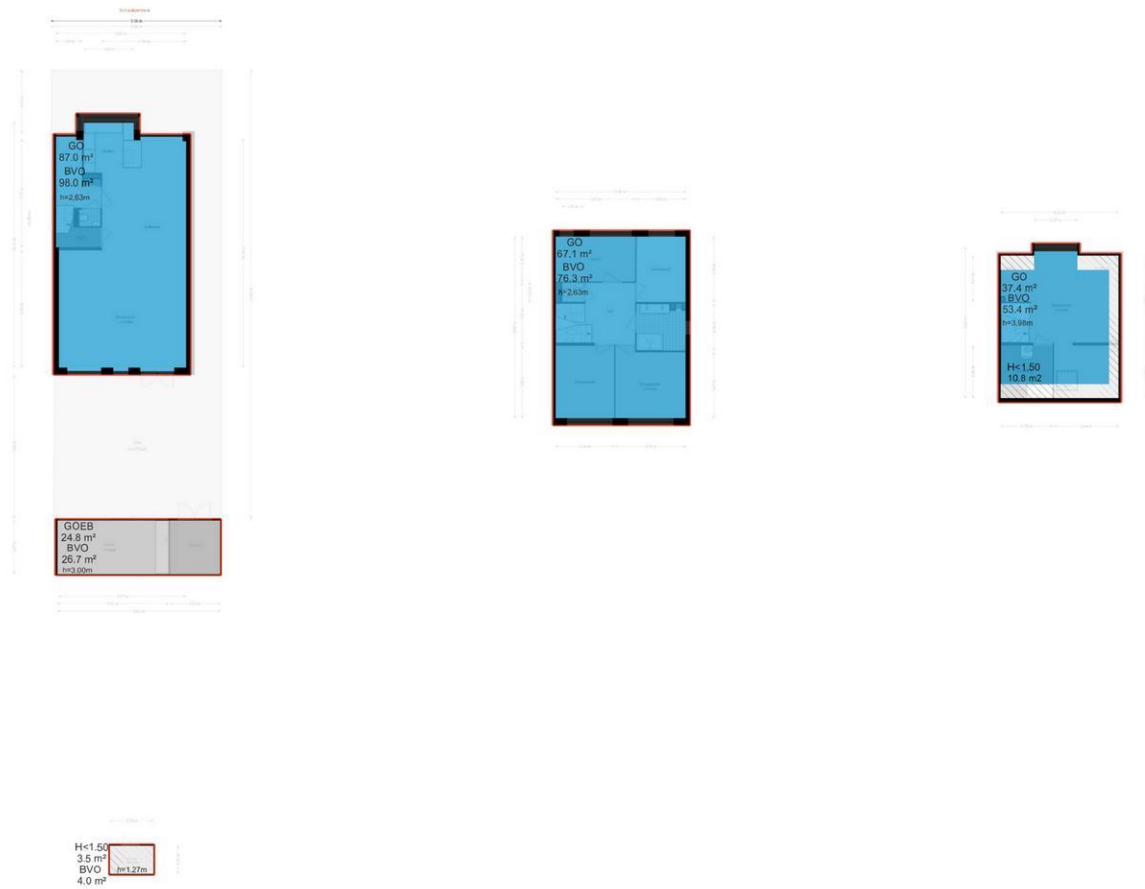
Plattegrond

Laan van Hooglede 54 - Vlaardingen Zolder



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 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

