



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Laan van Hooglede 46, 3136 LT Vlaardingen

Vraagprijs € 1.385.000,- 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

Exclusief wonen in Park Hooglede – luxe, ruimte en duurzaamheid in perfecte balans

Midden in de geliefde wijk Park Hooglede bieden wij deze prachtige, tot in detail afgewerkte vrijstaande villa aan welke is opgeleverd in 2021. De woning is gelegen op een royaal perceel van 389m² eigen grond en biedt vrij uitzicht over de brede laan, met de Vlaardingse Vaart letterlijk om de hoek. Dankzij de royale kavel is er rondom het huis volop ruimte en privacy. In de zonnige achtertuin bevindt zich naast een houten berging met mooie overkapping ook nog eens een verwarmd zwembad – een zeldzame luxe in deze wijk.

Comfort, flexibiliteit en afwerking op topniveau

Aan werkelijk alles is gedacht. Zo is de garage recent op slimme wijze bij het woonhuis betrokken en vanuit binnen bereikbaar – uniek voor deze wijk. Deze ruimte is volledig geïsoleerd, verwarmd en voorzien van een fraai houten kozijn met dubbele deuren. Ideaal als thuiswerkplek, atelier of praktijkruimte.

De woning beschikt over twee parkeerplaatsen op eigen oprit. Binnen valt direct de ruime en sfeervolle woonkamer op, waar comfort en elegantie samenkomen. De complete en luxe afgewerkte keuken is een droom voor de liefhebber en biedt alle ruimte voor uitgebreid koken en dineren met vrienden of familie.

Ruimte voor het hele gezin – én meer

Op de eerste verdieping bevindt zich een royale master bedroom met aangrenzende kleedkamer en een luxe badkamer ensuite. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn samengevoegd tot één ruime kamer, momenteel in gebruik als werkkamer. Door de slimme herindeling is op de overloop een praktische vaste kast gerealiseerd. Tevens vind je hier een 2e toilet.

De zolderverdieping is voorzien van een circa 6 meter brede dakkapel, een tweede luxe badkamer, een aparte wasruimte en nog eens twee volwaardige slaapkamers. Aan ruimte geen gebrek in deze woning!

Duurzaam, energiezuinig en toekomstbestendig

De woning wordt verwarmd via een WKO-installatie met vloerverwarming- en koeling door de gehele woning. Voor het zwembad is een aparte warmtepomp geplaatst, waardoor de energielasten laag blijven. Het zoutwaterzwembad is onderhoudsarm en kindveilig afgedekt met een solar-lamellendek. De gehele woning is voorzien van triple glas, wat resulteert in een uitstekend energielabel A+++.

Recent is de begane grond rondom uitgerust met sfeervolle markiezen, die de uitstraling van de woning extra benadrukken.

Wonen in Park Hooglede

De villa's in Park Hooglede staan bekend om hun karakteristieke jaren '30-architectuur, met stijlvolle erkers, overstekken en warm metselwerk.

Park Hooglede is een geliefde en ruim opgezette woonwijk in Holy, met alle voorzieningen op loopafstand.

Winkelcentrum De Loper, openbaar vervoer en scholen bevinden zich in de directe omgeving. De uitvalswegen zijn uitstekend: binnen enkele minuten bereikt u de A20.

In de wijk zelf is een grote speeltuin en via fietsbrug 'De Wokkel' ben je binnen twee minuten in recreatiegebied Broekpolder – ideaal voor wandelen, fietsen en ontspannen in het groen.

Een woning die je moet ervaren, wij nodigen je van harte uit voor een bezichtiging!

Indeling:

Via de oprit bereik je de voordeur die statig in de zijgevel is ontworpen. Eenmaal binnen sta je in een royale hal met

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

open trap voorzien van lederen trapbekleding, lambrisering en een prachtige gietvloer die doorloopt in het toilet. Het toilet is geheel betegeld met donkere marmerlook betegeling en afgewerkt met stijlvolle lederen mozaïkbetegeling, een zwevend closet, fontein en spots. De meterkast is uitgebreid en voorzien van 12 groepen, 3 aardlekschakelaars, een hoofschakelaar en 3-fasen aansluiting.

Via de openslaande Gers-deuren met vaste ramen bereik je de woonkamer. Wat een heerlijke ruimte! Het zijraam geeft extra daglicht en de in visgraat gelegde PVC vloer geeft samen met de lambrisering en strak afgewerkte plafond een mooi geheel.

De prachtige woonkeuken (Siematic) ligt aan de voorzijde en is van alle gemakken voorzien. Denk hierbij aan een hoge opstelling voorzien van koffiebar, koelkast, vriezer, oven en combi-oven. Het kookeiland is voorzien van een marmerlook keramiek aanrechtblad met elektrapunten, brede spoelbak, vaatwasser, inductiekookplaat en een wavedesign afzuiglamp met plasmafilter.

Deze keuken betreft de luxe lijn van Siematic waarbij kwaliteit en comfort geruisloos samengaan. Je koffie of broodje eet je gezellig aan de eetbar die deel uitmaakt van het kookeiland. Wil je uitgebreid dineren? Tegenover de keukenopstelling is een aparte zithoek met meer dan genoeg ruimte voor een grote eettafel.

De ruime woonkamer ligt aan de achterzijde en geeft mooi zicht op de brede achtertuin. Deze woonkamer heeft een fijne zithoek en wordt via een geautomatiseerde bio-ethanolhaard gescheiden van een leuke werkplek of speelplek voor de kinderen.

En dan de verrassing... Via een recente verbouwing is een aparte gang gecreëerd met garderobe, kasten en doorgang naar de garage/bijkeuken. Deze ruimte is volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming- en koeling, aansluiting voor warm- en koud water wasmachine en droger en heeft een loopdeur naar de tuin. De voormalige overheaddeur is vervangen door een stijlvol houten kozijn met brede dubbele openslaande deuren.

We lopen door naar de tuin. Door het grote perceel is er een zee aan ruimte in de tuin! Deze is mooi aangelegd met bestrating, groen, een houten berging met overkapping, een nieuw zonnenscherm en via de afgesloten zijtuin kan je doorlopen naar de voortuin. En dan het zwembad...! Deze is 5x3 meter en voorzien van een trap – en loungegedeelte. Reken maar dat dat genieten wordt...!

Er is voor de verwarming van het zwembad een aparte warmtepomp geplaatst en het zoutwaterzwembad is onderhoudsarm en kindveilig afgedekt met een solar-lamellendek.

1e verdieping:

Via de fraaie trap bereik je de overloop met een 2e toilet. Dit toilet is op dezelfde wijze als het toilet op de begane grond afgewerkt. De indeling van deze verdieping is aangepast waardoor een luxe geheel is ontstaan. De vloer is afgewerkt met een strakke gietvloer en alle wanden zijn strak gestuct of voorzien van een luxe behang. Er is een extra vaste kast gecreëerd.

Slaapkamer I is gelegen aan de voorzijde en via de Gers- schuifdeur bereik je de aangrenzende kamer die thans volledig als kleedkamer is ingericht. De kastindeling inclusief kaptafel blijven dan ook achter. De badkamer ensuite bereik je via de schuifdeur in de slaapkamer en is werkelijk een wellness! Deze badkamer is luxe betegeld in combinatie met betonciré-stucwerk en heeft een breed eikenlook wastafelmeubel met dubbele waskom en een verwarmde en verlichte spiegel. De verouderde messingkranen bij de wastafel komen ook weer terug bij het vrijstaande bad en bij de inloofdouche met dubbele stortdouche. Het plafond is gestuct en voorzien van luxe, kleine spots.

Aan de achterzijde ligt een grote 2e slaapkamer met ook hier weer een Gers-deur. Deze kamer bestond oorspronkelijk uit 2 slaapkamers en kan eenvoudig weer gesplitst worden.

We lopen door naar de zolder:

Deze verdieping is afgewerkt met een gietvloer en een ca. 6 meter breed dakkapel wat voor veel extra ruimte zorgt. Zo kon hier dan ook een 2e badkamer en nog eens twee slaapkamers gecreëerd worden!

De 2e badkamer is afgewerkt met luxe betegeling, een inloopdouche met glazen wand, wastafelmeubel met verwarmde en verlichte spiegel en een 3e toilet.

Slaapkamer III is voorzien van een dakkapel en slaapkamer IV heeft een kunststof dakraam.

Er is een aparte was-stookruimte met een kunststof dakraam, aansluiting voor de wasmachine- en droger, opstelplaats voor de WKO en een omvormer van de zonnepanelen. Er zijn 6 stuks zonnepanelen aanwezig en deze kan koper zelf naar wens op het dak plaatsen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2021;
- Woonoppervlakte: 189m² en overig inpandig 19,6m²;
- Inhoud: 813 m³;
- Gelegen op een perceel eigen grond van 389m²;
- Verwarming- en koeling door middel van WKO;
- 6 zonnepanelen kunnen desgewenst zelf op het dak bevestigd worden;
- Geheel voorzien van houten kozijnen met triple beglazing;
- Zwembad met eigen warmtepomp geplaatst;
- Houten berging en overkapping geplaatst;
- De elektrische installatie bestaat uit 12 groepen 3 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en 3-fasen;
- Camera- en alarmsysteem aanwezig;
- PVC vloer op begane grond en gietvloer op 1e en 2e verdieping;
- Luxe keuken en sanitair aanwezig;
- Energie label A+++;
- Oplevering in overleg, ca zomer 2026.

Vraagprijs € 1.385.000,- 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

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

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	: € 1.385.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 813 m ³
Perceel oppervlakte	: 389 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 189 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2021
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 151 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 19 m ² (636 bij 292 cm)
Energielabel	: A+++
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Aardwarmte
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Zwembad, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Openslaande deuren
Warmwater	: Aardwarmte

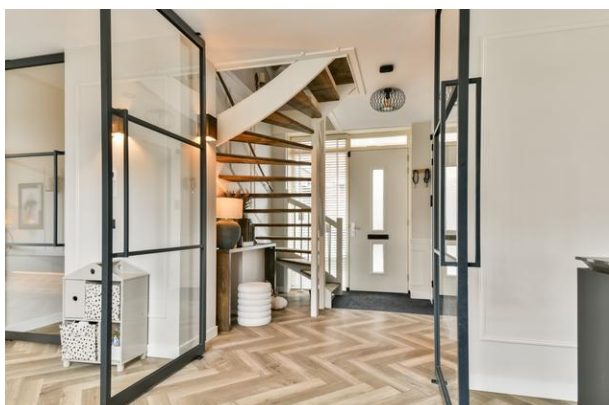
Locatie

Laan van Hoogdele 46
3136 LT VLAARDINGEN



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

Foto's



Foto's



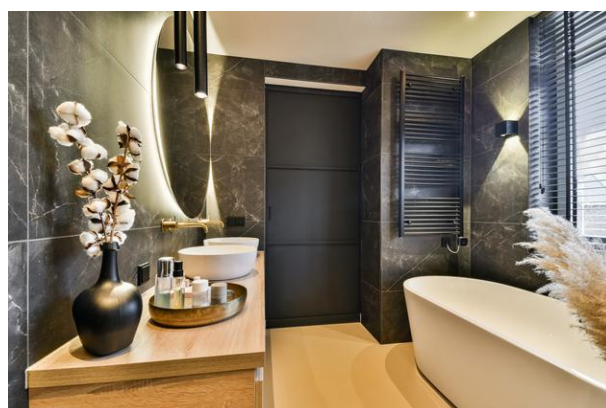
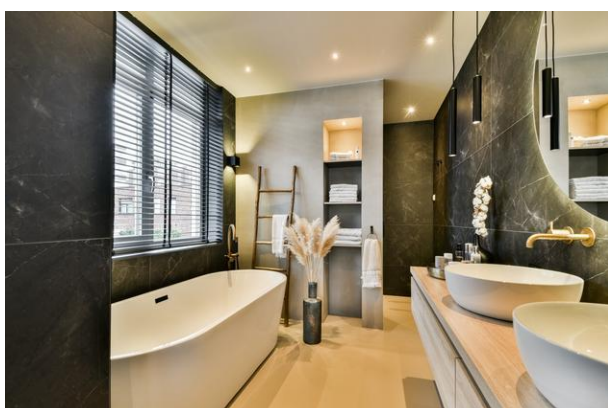
Foto's



Foto's



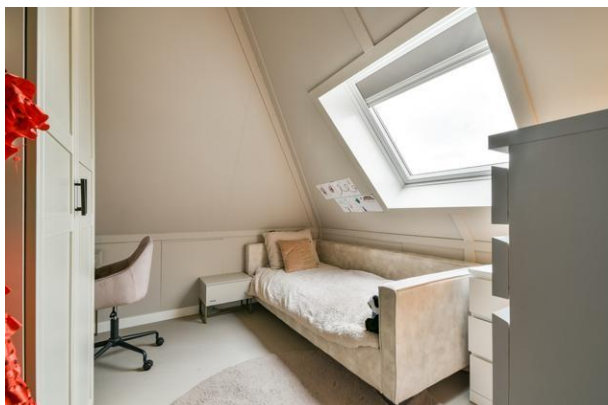
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

Laan van Hoogde 46 - Vlaardingen
Perceeltekening



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 46 - 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

Laan van Hooglede 46 - 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

Laan van Hooglede 46 - Vlaardingen Tweede 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



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.

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

