



makelaardij  
thuis

Bij ons kom  
je thuis.

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



## **Merellaan 39, 3135 KN Vlaardingen**

**Vraagprijs € 398.000,- 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

Bent u op zoek naar een woning die u zonder klussen kunt betrekken? Kijkt u dan eens naar deze mooi afgewerkte 4-kamer eengezinswoning in het geliefde Ambacht!

De verkopers hebben deze mooie jaren '30 woning met liefde bewoond. Via de betegelde maar ook groene voortuin bereikt u deze fijne gezinswoning. De woonkamer heeft een erker aan de voorzijde en aan de achterzijde ligt de half open keuken. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de fijne en zonnige achtertuin. Deze biedt meer dan genoeg mogelijkheden om te genieten van de zon en een barbecue met vrienden.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. Via de trap komt u op de zolderruimte waar zich de derde slaapkamer bevindt.

Ambacht is een geliefde jaren '30 wijk in Vlaardingen met alle voorzieningen in de nabij omgeving aanwezig. Denkt u hierbij aan basisschool, voortgezet onderwijs, natuurgebied de Broekpolder, openbaar vervoer en het jonge winkelcentrum "van Hogendorpkwartier" ligt om de hoek.

Nieuwsgierig geworden? Wij laten u deze woning graag zien!

### Indeling

Voortuin met toegang tot de woning. Entree, gang, meterkast met 4 groepen en aardlekschakelaar en modern betegelde toiletruimte. Gezellige, ruime en net afgewerkte woonkamer met spachtelpuz wanden, houten vloerdelen, erker, houtkachel en verdiepte bergkast. Aan de achterzijde ligt de keuken in een landelijke witte uitvoering met een composiet aanrechtblad in hoekopstelling. De keuken is voorzien van diverse apparatuur zoals vaatwasser (2025), combi-oven (2025), gaskookplaat en afzuigscherm. Vanuit de keuken komt u in de zonnige, op het zuidoosten gelegen, tuin die grotendeels is betegeld. Ziet u zich hier al zitten in het zonnetje? In de tuin met achterom staat een ruime vrijstaande houten berging met opstelling van de wasmachine en droger.

### 1e verdieping:

Via de overloop op de eerste verdieping heeft u toegang tot twee slaapkamers. De masterbedroom is ruim bemeten en voorzien van een riante vaste kast, een laminaatvloer en een kunststof kozijn met dubbele beglazing.

Slaapkamer II is thans in gebruik als werkkamer, maar kan uitermate goed dienst doen als kinderkamer, ook deze kamer beschikt over een vaste kast en een laminaatvloer.

De mooie badkamer is voorzien van luxe betegeling en is uitgevoerd met een ruime douchehoek, wastafelmeubel met waskom, wandspiegel en infrarood verwarming.

### Zolderverdieping:

De zolder bereikt u via een gesloten trap. Deze ruimte is een gezellige plek en kan goed worden gebuikt als sportruimte of chill-plek voor de kinderen! Aan de voorzijde is een dakkapel geplaatst met een kunststof kozijn. Op de zolder bevindt zich ook de opstelling van de CV en het dak is vanuit de binnenzijde geïsoleerd.

De zolder is ruim en heeft een hoge nok, hierdoor is de mogelijkheid om een 3e en 4e slaapkamer te realiseren.

### Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 96,1 m<sup>2</sup>, gemeten volgens NEN2580 norm;
- Inhoud ca. 341,24 m<sup>3</sup>;
- Bouwjaar 1936;
- Gelegen op 119 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Verwarming en warm water middels CV- combiketel (Remeha TZERRA CW5, 2014 met een jaarlijks onderhoud);
- Energielabel D, geldig tot 23-12-2030;

#### 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)

- Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, kozijn woonkamer achterzijden, 1e verdieping voorzijde en dakkapel voorzien zijn uitgevoerd in kunststof;
- Oplevering in overleg, voorkeur verkoper begin juni 2026;

Vraagprijs € 398.000,- 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	: € 398.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 341 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 119 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 96 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1939
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 44 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energie label	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Rookkanaal, Dakraam
C.V.-ketel	: Remeha TZERA 39C CW5 (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

## Locatie

Merellaan 39  
3135 KN VLAARDINGEN



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's

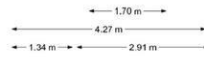


## Foto's



# Plattegrond

Merellaan 39 - Vlaardingen  
Begane grond

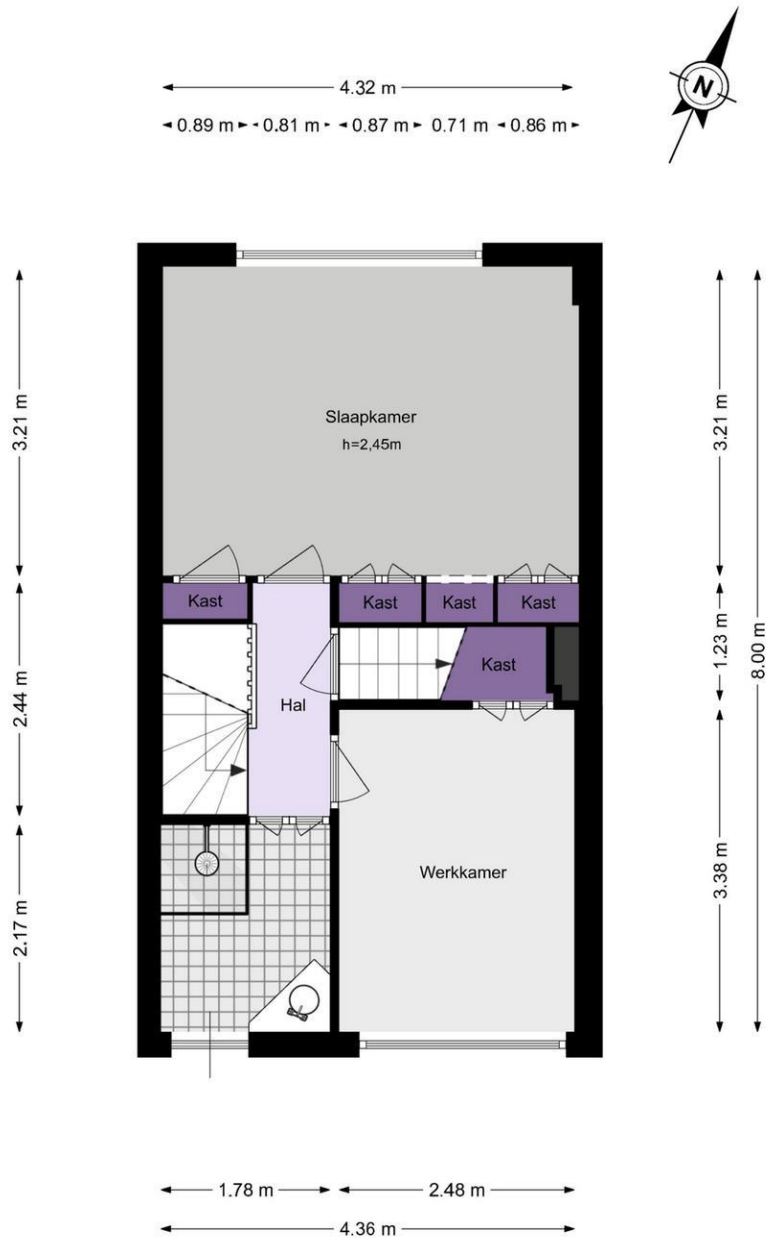


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)

# Plattegrond

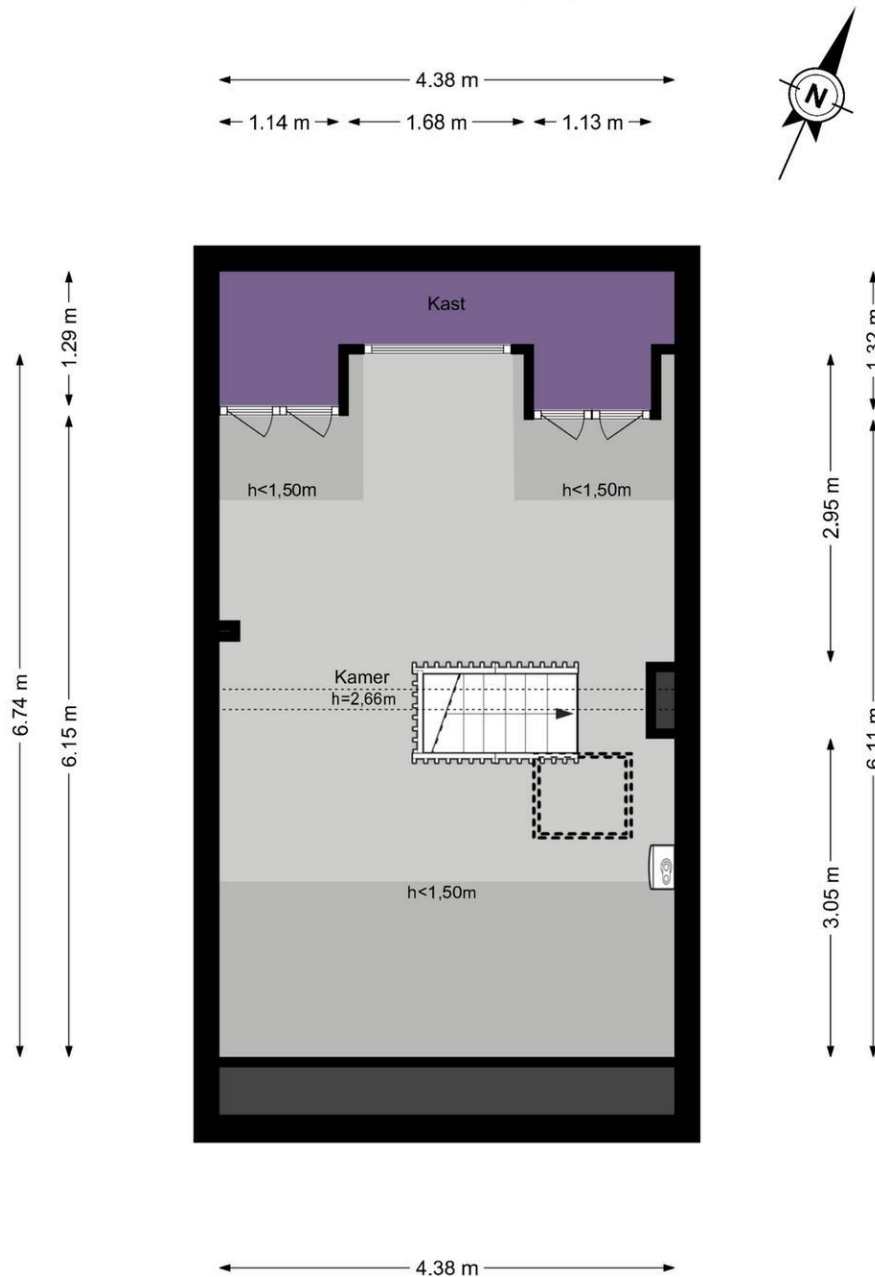
## Merellaan 39 - Vlaardingen Eerste verdieping



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

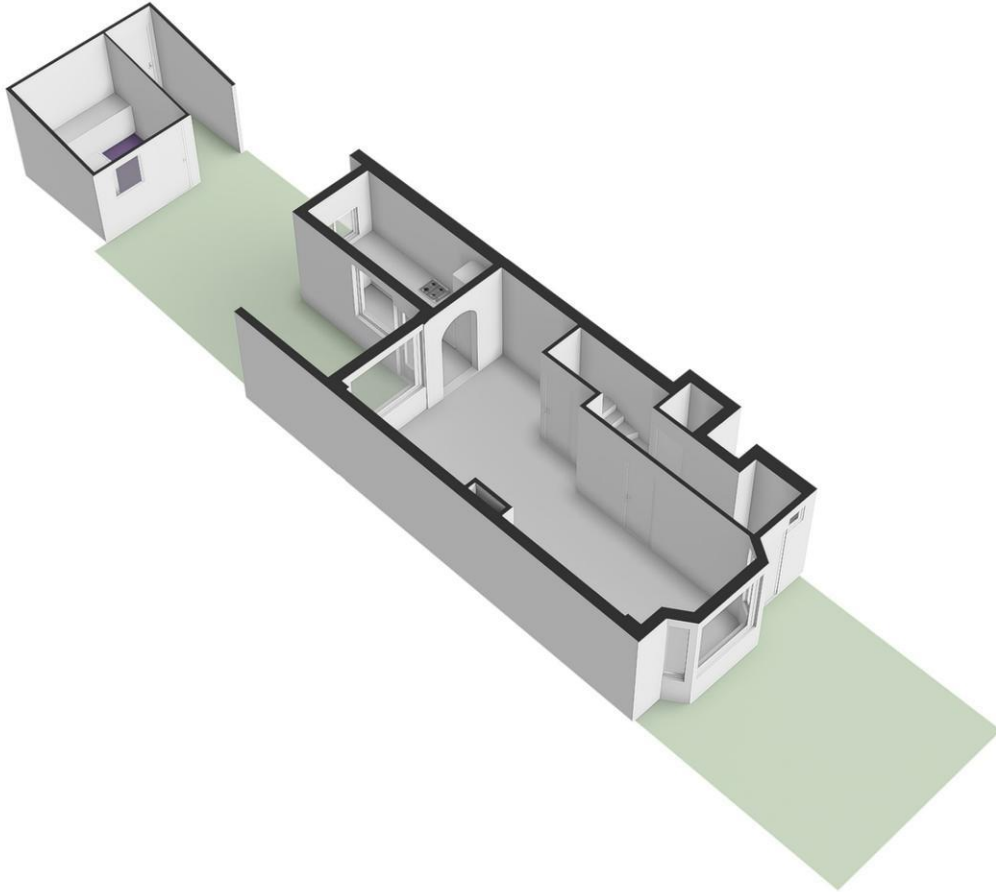
# Plattegrond

## Merellaan 39 - Vlaardingen Tweede verdieping

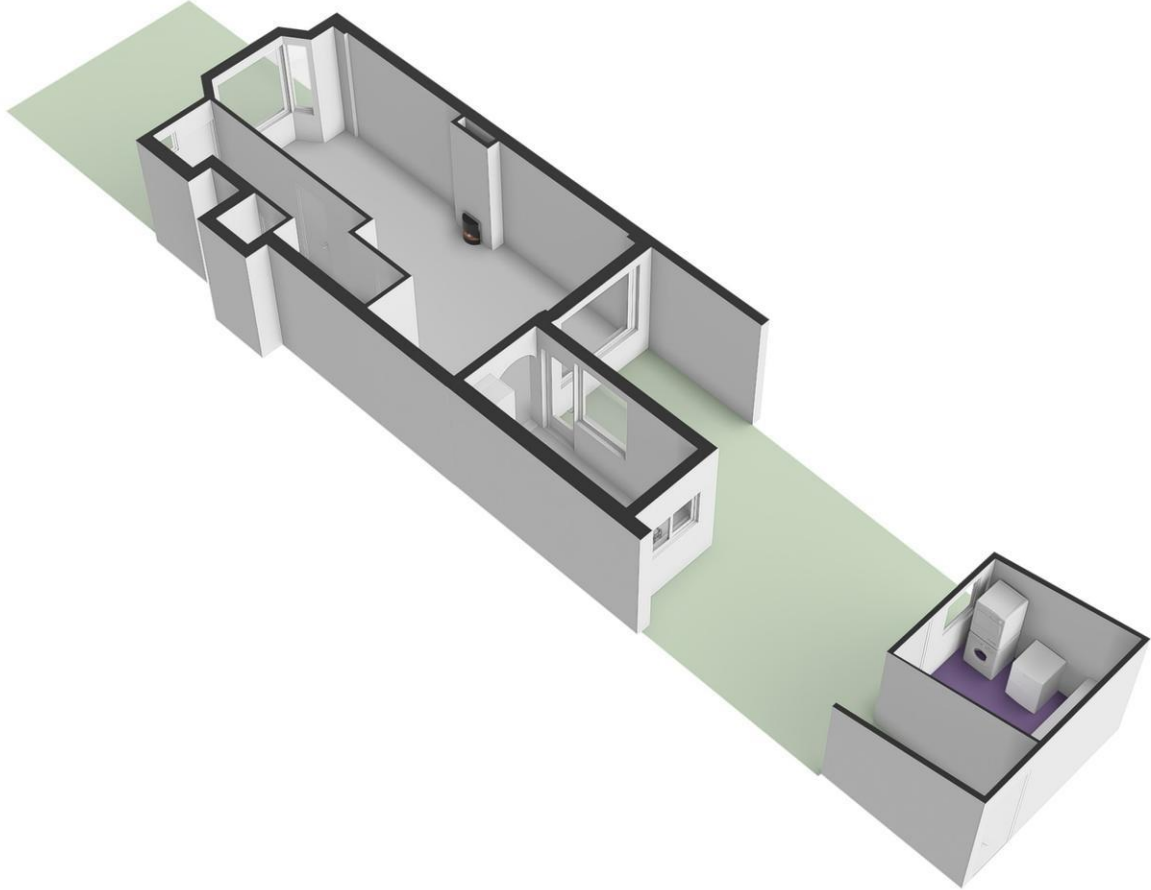


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

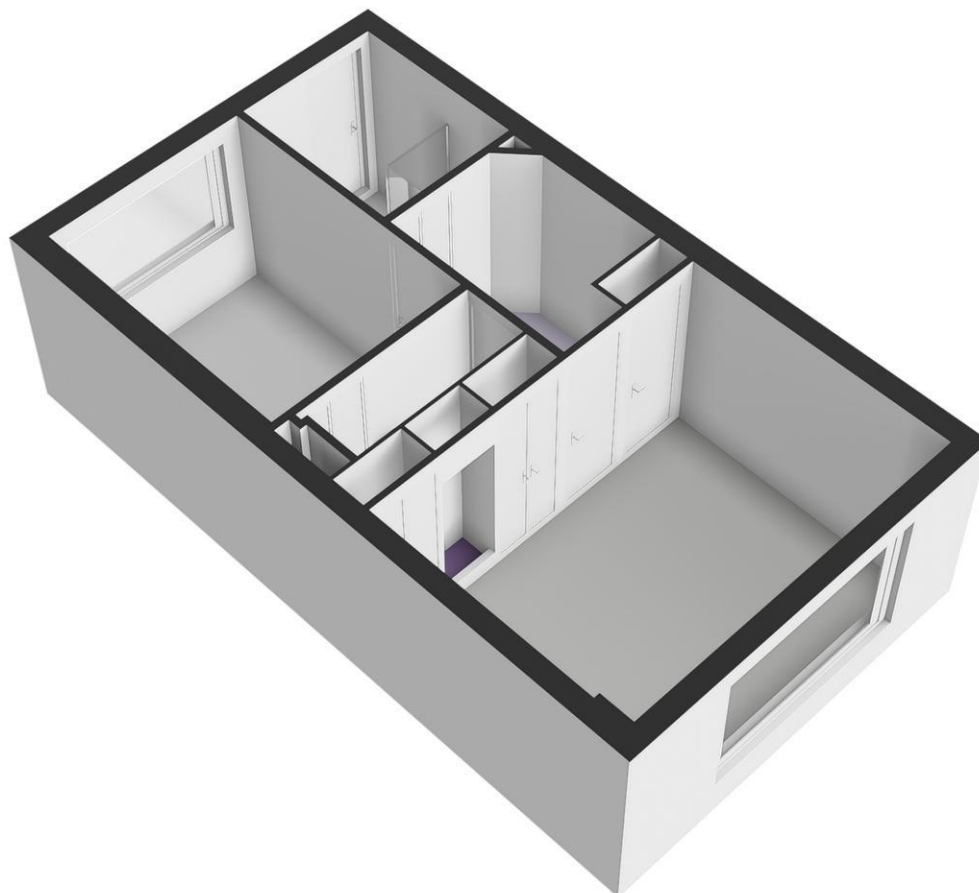
## Plattegrond



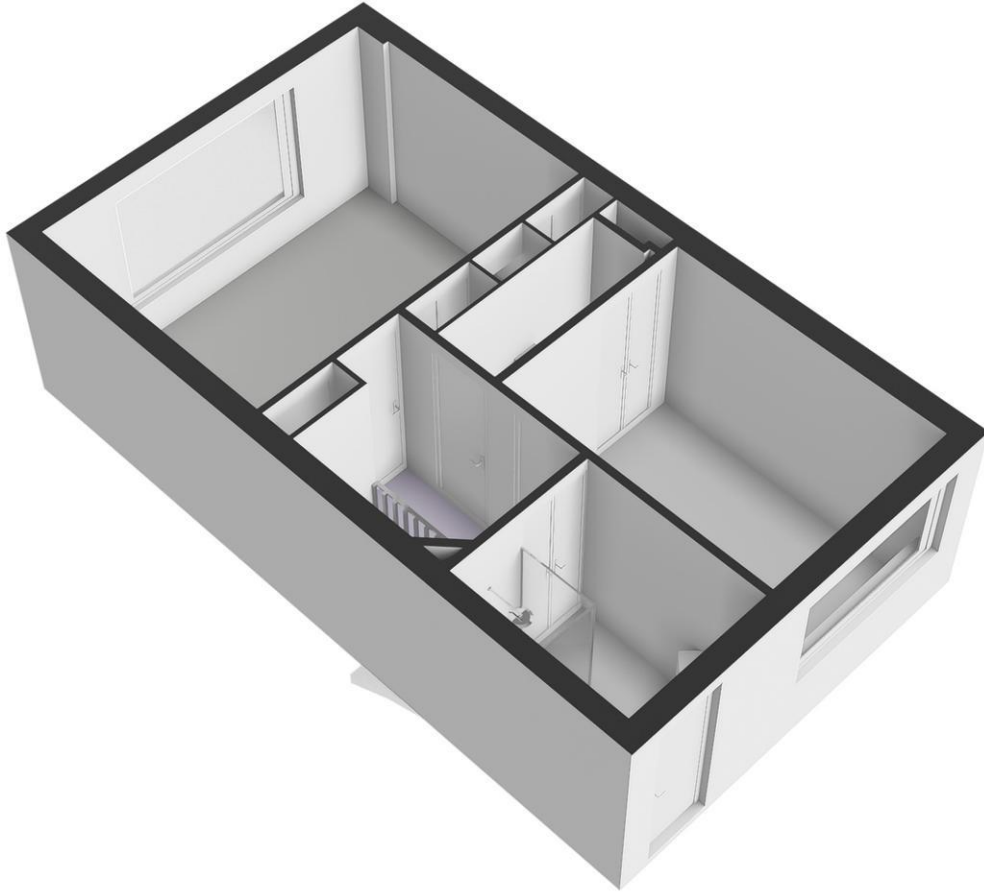
## Plattegrond



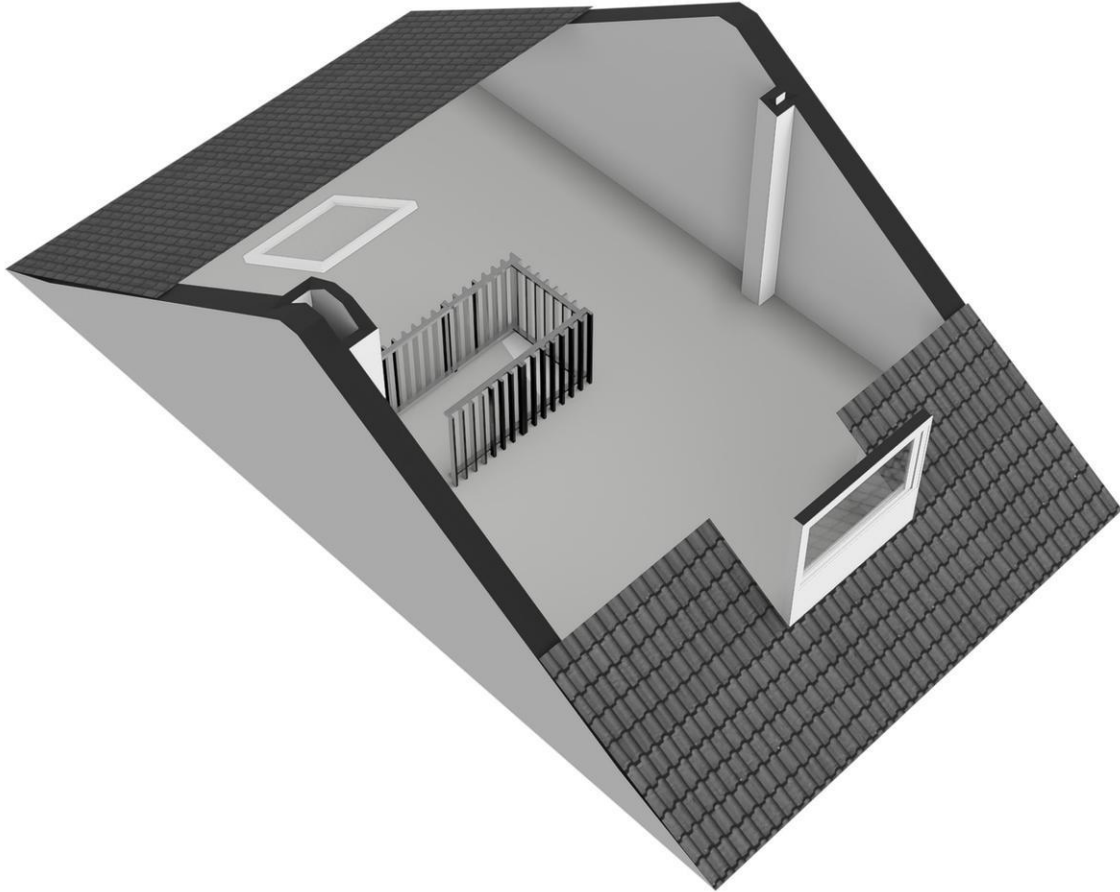
## Plattegrond



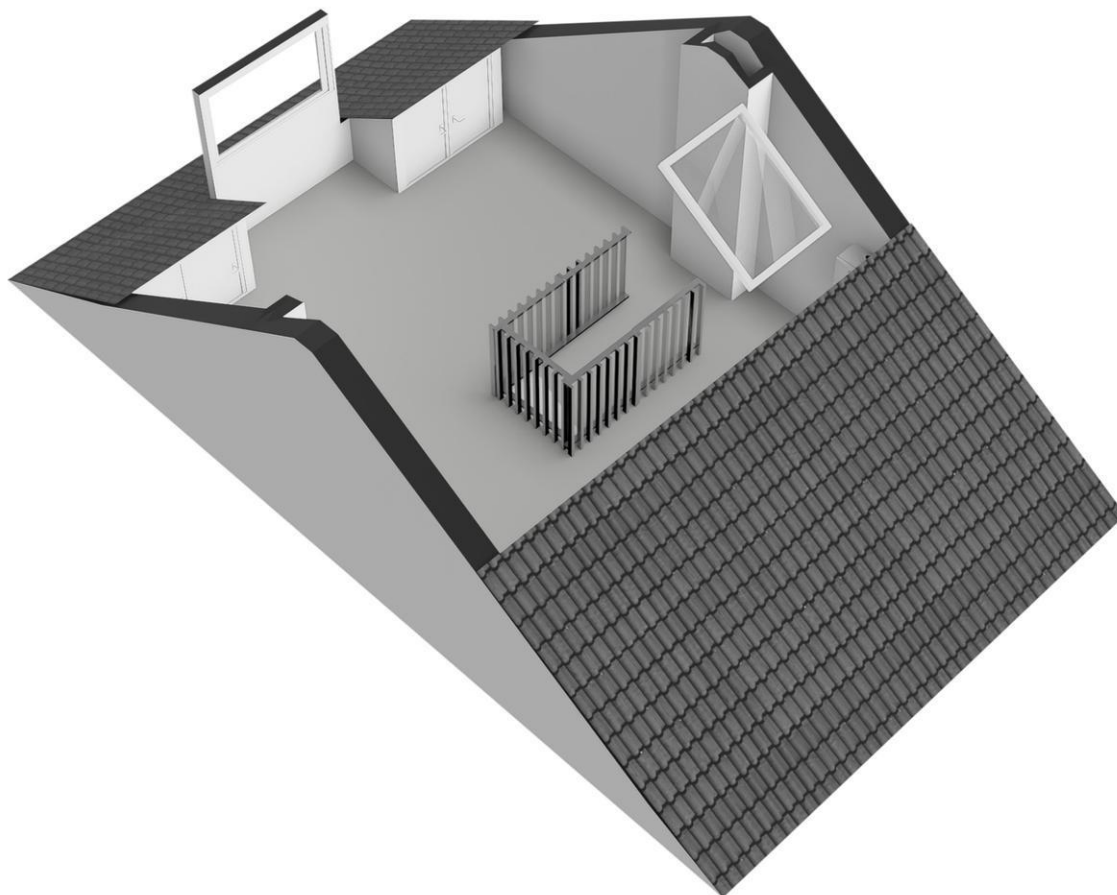
## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond





## **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 eersteieder 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](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)



**makelaardij  
thuis**

**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33a  
3131 BJ Vlaardingen

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

