



makelaardij  
thuis

Bij ons kom  
je thuis.

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



## **Boslaan 12 A, 3134 XD Vlaardingen**

**Vraagprijs € 679.000,- 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

Aan de rand van de geliefde Oostwijk staat deze verrassend ruime en veelzijdige woning van maar liefst 192 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, gelegen op eigen grond. De woning onderscheidt zich door de unieke indeling met een royaal atelier op de begane grond, ideaal voor creatieve beroepen, werken aan huis of het realiseren van een extra leefruimte. Het woonprogramma bevindt zich op de eerste etage en wordt op de tweede etage aangevuld met 3 slaapkamers en een badkamer.

Dankzij de duurzame installaties, vloerverwarming in de gehele woning, hybride warmtepomp en 11stuks zonnepanelen beschikt de woning bovendien over een energielabel A.

Deze unieke woning heeft een ideale ligging. Op loopafstand van het openbaar vervoer (bus en metro), het centrum van Vlaardingen, het stadspark het Hof, een basisschool en speeltuin voor de kinderen. Ook de uitvalswegen naar de A4, A15 en A20 zijn op korte afstand te bereiken.

### Indeling:

Via de entree betreedt u het indrukwekkende schildersatelier dat zich over vrijwel de gehele diepte van de woning uitstrekt. De ruimte is licht, ruim en inspirerend en biedt tal van mogelijkheden voor kunstenaars, creatieve ondernemers of hobbyisten. Aan de achterzijde bevindt zich een keuken, waardoor de ruimte ook uitstekend geschikt is voor langdurig werken of het ontvangen van gasten.

Vanuit hier heeft u toegang tot de sfeervolle en groene achtertuin met terras, een fijne plek om te ontspannen.

Op de begane grond bevindt zich tevens de cv-installatie uit 2019. In 2021 is hier een hybride warmtepomp aan toegevoegd, waardoor het gasverbruik van de woning vrijwel nihil is. In combinatie met de 11 zonnepanelen op het dak draagt dit sterk bij aan het energiezuinige karakter van de woning.

### 1e verdieping:

De eerste verdieping vormt het hart van de woning met een ruime woonkamer en open keuken. Dankzij de grote raampartijen geniet deze verdieping van een prettige lichtinval en een open, ruimtelijk gevoel. De woonkamer is sfeervol afgewerkt met een houtlook laminaatvloer en beschikt over een elektrische haard, wat zorgt voor extra warmte en gezelligheid.

De open keuken (2020) is voorzien van diverse inbouwapparatuur en vormt een heerlijke plek voor kookliefhebbers. Zo beschikt de keuken over een Amerikaanse koelkast, een Boretti fornuis met twee ovens en een vijfspots inductiekookplaat, aangevuld met een kokend waterkraan.

Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot het zonnige terras op het westen. Dit terras is voorzien van elektrische zonwering, waardoor u hier comfortabel kunt genieten van de middag- en avondzon.

### 2e verdieping:

Op de bovenste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Twee van de slaapkamers zijn uitgerust met een Velux baskapel met zes ramen, wat zorgt voor extra ruimte en een prachtige lichtinval. De ramen zijn bovendien voorzien van warmtewerende folie, waardoor het binnenklimaat aangenaam blijft. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt, wat bijdraagt aan een moderne uitstraling.

De badkamer (2020) is praktisch en stijlvol afgewerkt met kunststof wandpanelen en houtlook vloertegels. De ruime inloopdouche beschikt over zowel een regendouche als een handdouche en is voorzien van een drainagegoot.

**Bijzonderheden:**

- Woonoppervlakte ca. 192,2 m<sup>2</sup>, gemeten volgens NEN2580 norm;
- Inhoud ca. 775m<sup>3</sup>;
- Bouwjaar 2009;
- Gelegen op 151m<sup>2</sup> eigen grond;
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (2019) én Hybride warmtepomp (2021);
- 11stuks zonnepanelen, 400wp/st (2022);
- Geheel voorzien van houten kozijnen met HR++ dubbel glas;
- Schilderwerkzaamheden buitenzijde uitgevoerd in 2025;
- Volledige woning voorzien van vloerverwarming;
- Energielabel A, geldig tot 31-01-2030 (excl. Hybride warmtepomp en zonnepanelen);
- Oplevering voorkeur verkoper juli/augustus 2026;

Vraagprijs € 679.000,- 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**

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	: € 679.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 775 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 151 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 192 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2009
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 48 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
EnergieLabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Zonnepanelen, Prive dakterras
Warmwater	: HR ketel

## Locatie

Boslaan 12 A  
3134 XD VLAARDINGEN



## Foto's

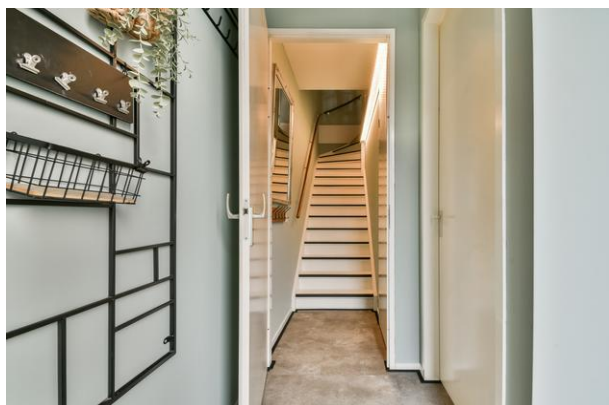


**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)

## Foto's



## Foto's



## Foto's



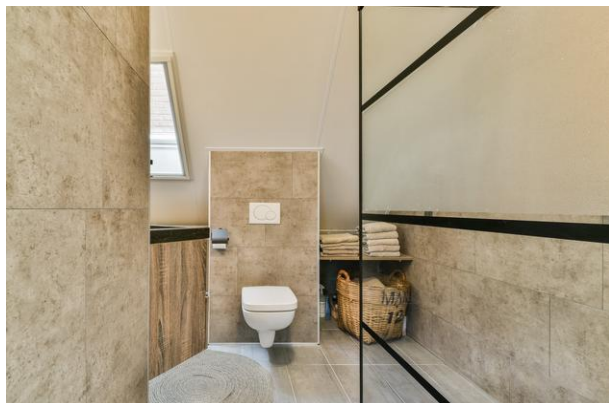
## Foto's



## Foto's



## Foto's



**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)

## Foto's



## **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

