



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Hoogstraat 205 A, 3131 BB Vlaardingen

Vraagprijs € 489.000,- 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

Woon-winkelpand gelegen aan Hoogstraat 205/205A – “De Zeeman”

In de historische Hoogstraat van Vlaardingen staat het karakteristieke pand “De Zeeman”, een gebouw dat bij veel Vlaardingers bekend is!

Dit bijzondere pand behoort tot één van de oudste huizen van de stad en heeft door de jaren heen zijn authentieke uitstraling behouden. De fraaie bakstenen voorgevel, met daarop het wapenschild van De Zeeman, geeft het pand een herkenbaar en historisch karakter dat perfect past bij het straatbeeld van de Hoogstraat.

Het pand bestaat uit een winkelruimte op de begane grond met daarboven een royale dubbele bovenwoning. Binnen zijn diverse authentieke elementen bewaard gebleven, waaronder een originele bedstede, glas-in-looddeuren en fraaie beschilderde houten balken uit de 15e eeuw. Ooit maakte het pand deel uit van de koffie- en tabaksfabriek “De Zeeman”, een geschiedenis die nog altijd voelbaar is in de sfeer van het gebouw.

De inrichting van de winkel uit 1934 is zelfs intact gebleven.

Tot 2025 werd in de winkel koffie, thee en tabak verkocht. Inmiddels is het pand klaar voor een nieuwe eigenaar en een volgende invulling.

Een bijzonder en zeldzaam pluspunt voor een pand aan de Hoogstraat is de aanwezigheid van een achtertuin. Deze ommuurde stadstuin biedt een rustige plek om buiten te zitten, terwijl u zich midden in het centrum van Vlaardingen bevindt.

Het pand biedt diverse mogelijkheden: van een volledig woonhuis tot een combinatie van winkel of werkruimte met wonen erboven.

Indeling

Achter het sierlijke hekwerk aan de straatzijde bevinden zich twee toegangsdeuren. Eén deur geeft toegang tot de winkelruimte aan de voorzijde en de tweede voordeur leidt naar een diepe gang met trapopgang naar de bovenwoning.

Bij binnenkomst in de winkelruimte valt direct de karakteristieke inrichting op. De betimmering, toonbank en indeling ademen de sfeer van een traditionele speciaalzaak en geven de ruimte een warme, nostalgische uitstraling.

Via een doorgang bereikt u de achtergelegen woonkamer met serre, die sinds de jaren '80 werd gebruikt als tearoom. Een bijzonder detail zijn de originele beschilderde balken uit de 15e eeuw, die deze ruimte een uniek historisch karakter geven. In de serre zorgen dubbele openslaande deuren voor een directe verbinding met de achtertuin.

De ommuurde stadstuin is een fijne en verrassend rustige plek om buiten te zitten, midden in het centrum van Vlaardingen.

Vanuit de tearoom loopt u via een diepe gang naar een separate toiletruimte en een keuken met granito-opstelling. Vanuit de keuken is er toegang tot een praktische achtergelegen berging.

Eerste verdieping

Via de trap in de gang bereikt u de overloop van de eerste verdieping.

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

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkeuken, met een lange keukenopstelling en een originele bedstede. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een eigentijdse woonkeuken met een grote eettafel waar familie en vrienden samen kunnen komen.

Aan de achterzijde ligt de woonkamer, waar de zichtbare spanten bijdragen aan een warme en karaktervolle sfeer. Via dubbele deuren heeft u toegang tot een balkon.

Achter de woonkamer bevindt zich de badkamer, gedeeltelijk betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, ligbad met doucheopstelling, tweede toilet en aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook bevindt zich hier de opstelplaats van de cv-ketel. Vanuit deze ruimte is het dak bereikbaar; het bitumen dak is recent vernieuwd.

Tweede verdieping:

Via een tweede trap bereikt u de slaapverdieping. Hier bevinden zich een ruime overloop en drie slaapkamers:

- Slaapkamer I aan de voorzijde, voorzien van een bedstede en dakraam.
- Slaapkamer II aan de achterzijde, met toegang tot een balkon boven de badkamer.
- Slaapkamer III aan de voorzijde, met dakraam en uitzicht over de Hoogstraat.

Via een vaste trap in slaapkamer III is de ruime vliering bereikbaar, die zich uitstrekt over de volledige breedte en diepte van het pand en extra bergruimte biedt.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1650;
- Woonoppervlakte Hoogstraat 205a: 135m², bestemming wonen;
- Winkelruimte Hoogstraat 205: 108,7m², bestemming detailhandel;
- Inhoud: 853 totaal;
- Energie label Hoogstraat 205: G/winkel;
- Energie label Hoogstraat 205a:F; woning;
- Tijdens de renovatie in 1975 is de gevel ontdaan van de pleisterlaag en werd de originele bakstenen gevel weer zichtbaar;
- Het wapenschild van De Zeeman betreft een replica; het origineel is te vinden in het Vlaardings Museum;
- Het pand is een beschermd stadsgezicht;
- In de jaren '80 is er uitgebreid historisch onderzoek gedaan naar het pand. Een verslag hiervan is gepubliceerd in het regionaal historisch tijdschrift "Holland" onder de titel: Het huis De Zeeman, Hoogstraat 205 in Vlaardingen;
- Alarm aanwezig;
- Het pand bestaat uit Hoogstraat 205 en 205A;
- Er is een rapport van een bouwkundig inspectie aanwezig bij de makelaar. Deze kunt u desgewenst bij ons op kantoor opvragen;
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule, een niet-bewonersclausule en een as-is-where-is clausule opgenomen vanwege verkoop door erfgenamen;
- Oplevering in overleg, kan snel.

Vraagprijs € 489.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 489.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 853 m ³
Perceel oppervlakte	: 178 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 135 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1650
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 38 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel eigendom
Warmwater	: C.V.-Ketel

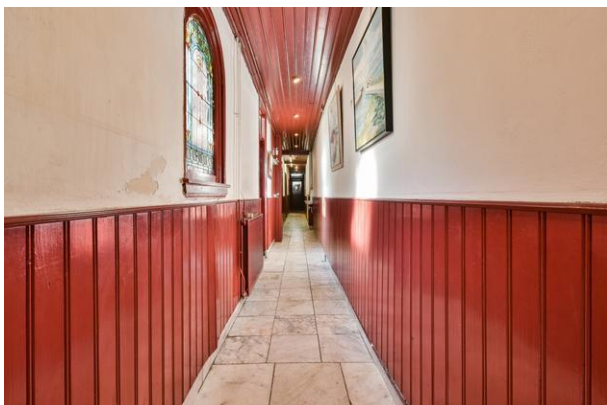
Locatie

Hoogstraat 205 A
3131 BB 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



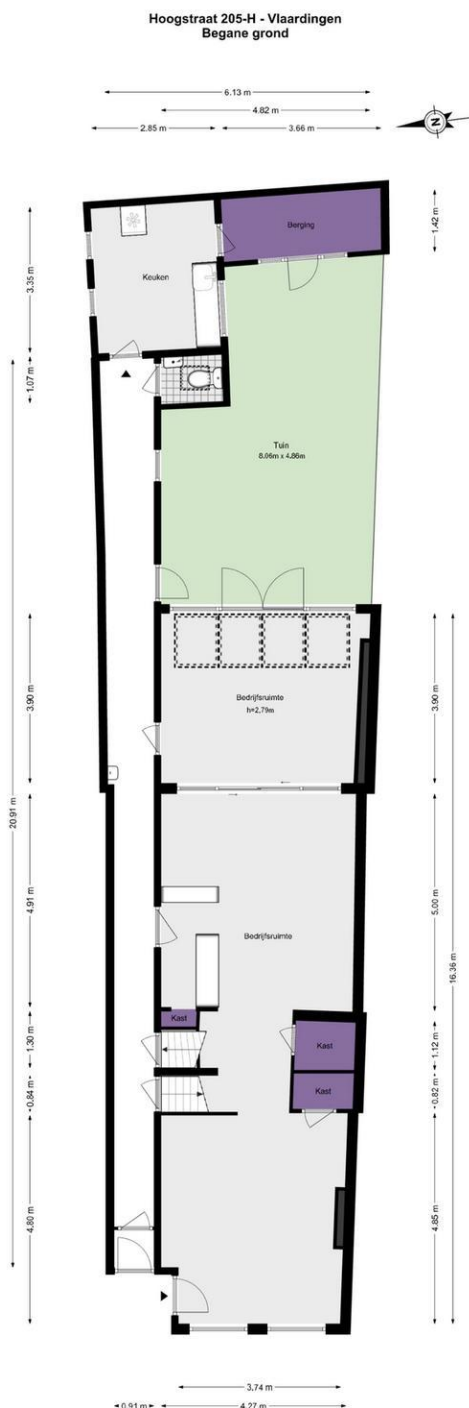
Foto's



Foto's

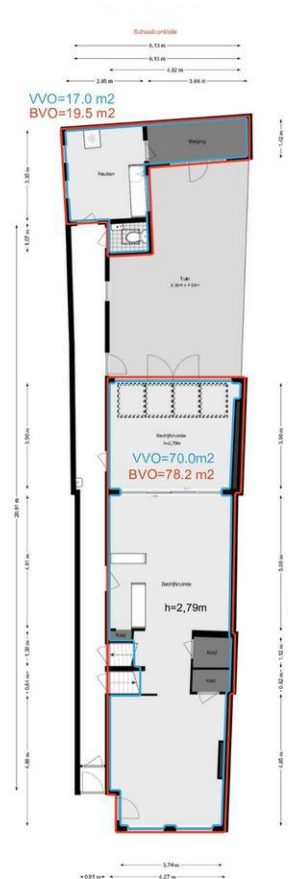
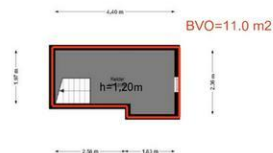


Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond

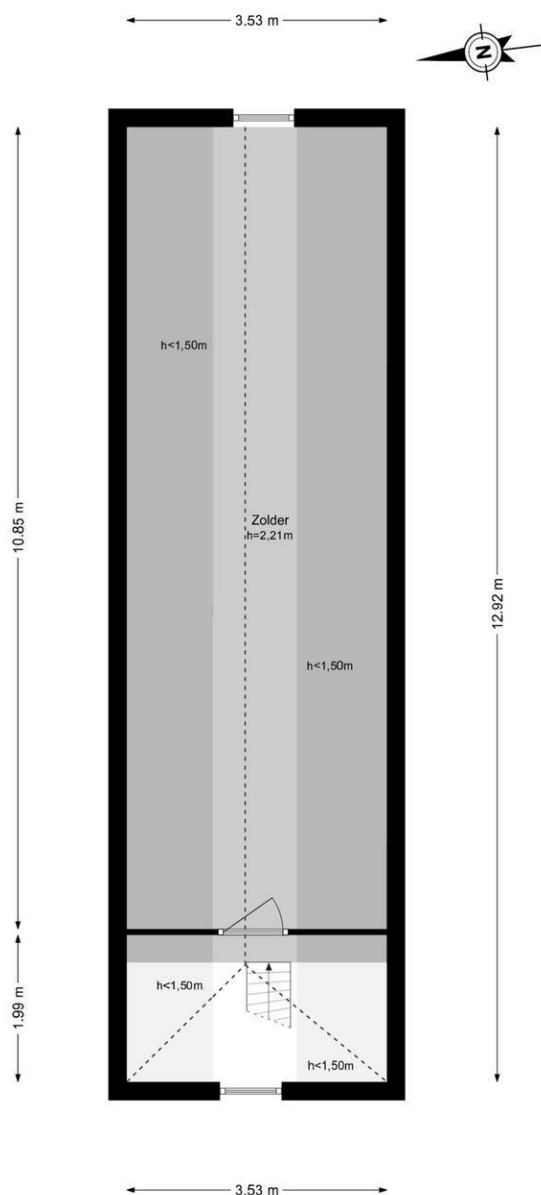
Hoogstraat 205 - Vlaardingen Eerste verdieping



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

Plattegrond

Hoogstraat 205 - Vlaardingen Zolder

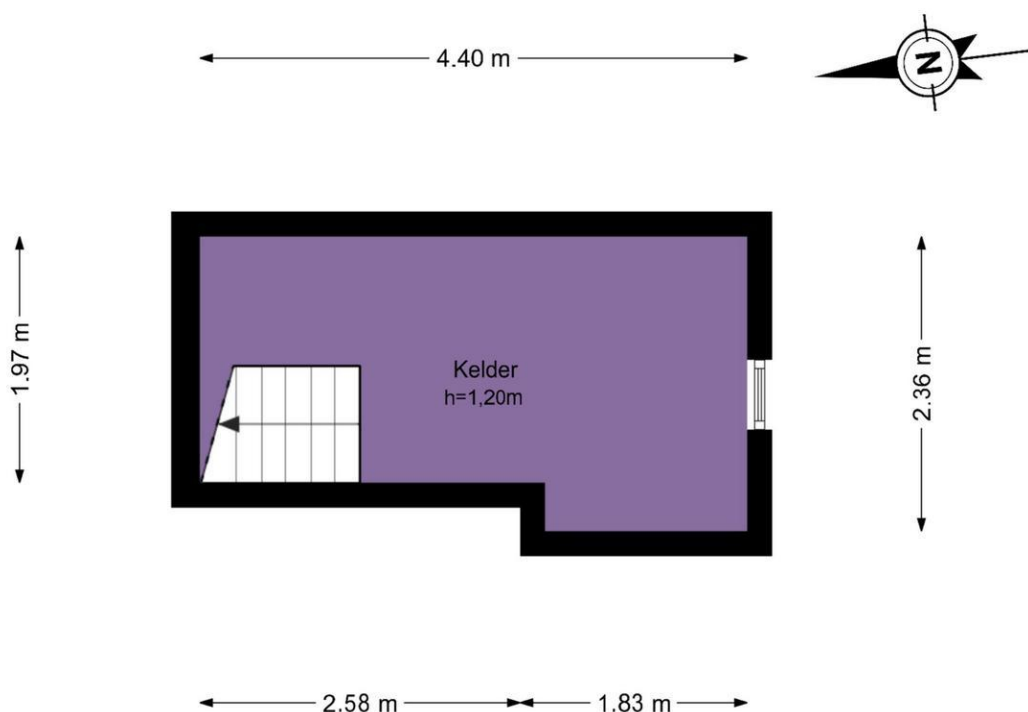


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

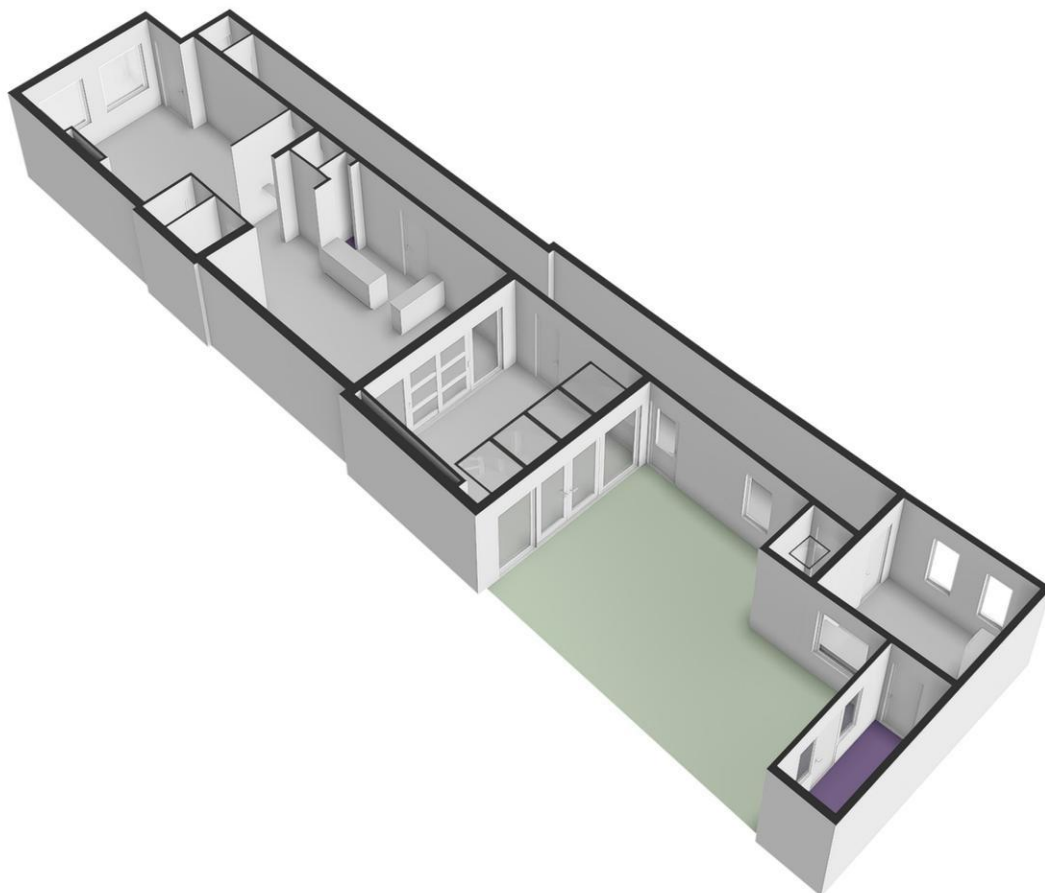
Plattegrond

Hoogstraat 205-H - Vlaardingen Kelder

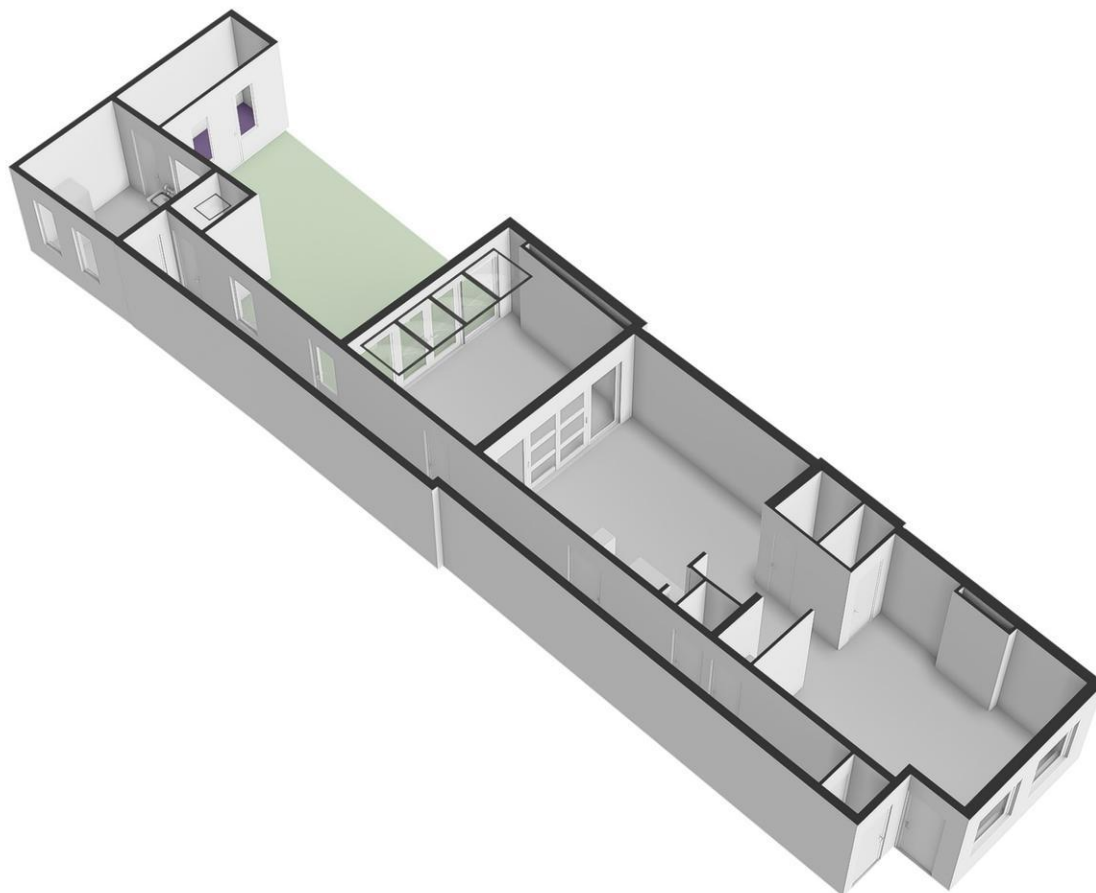


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

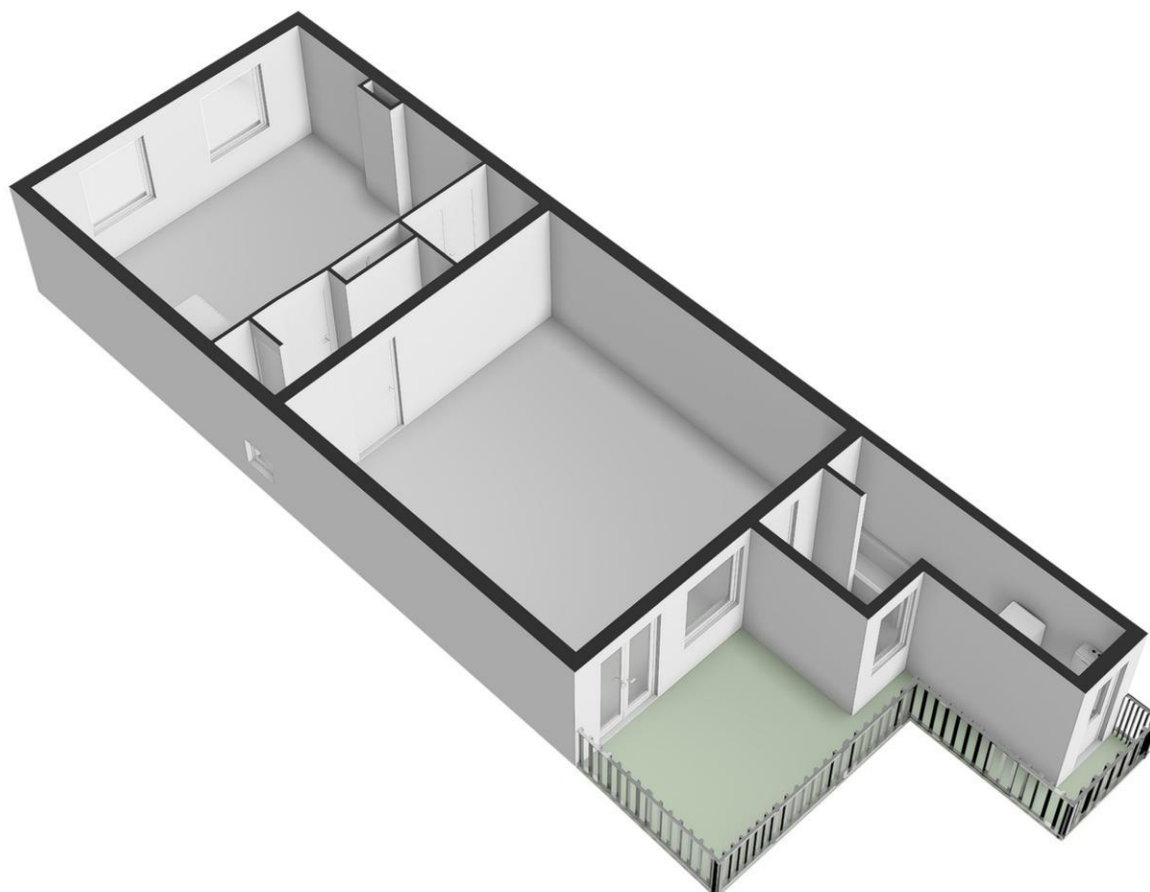
Plattegrond



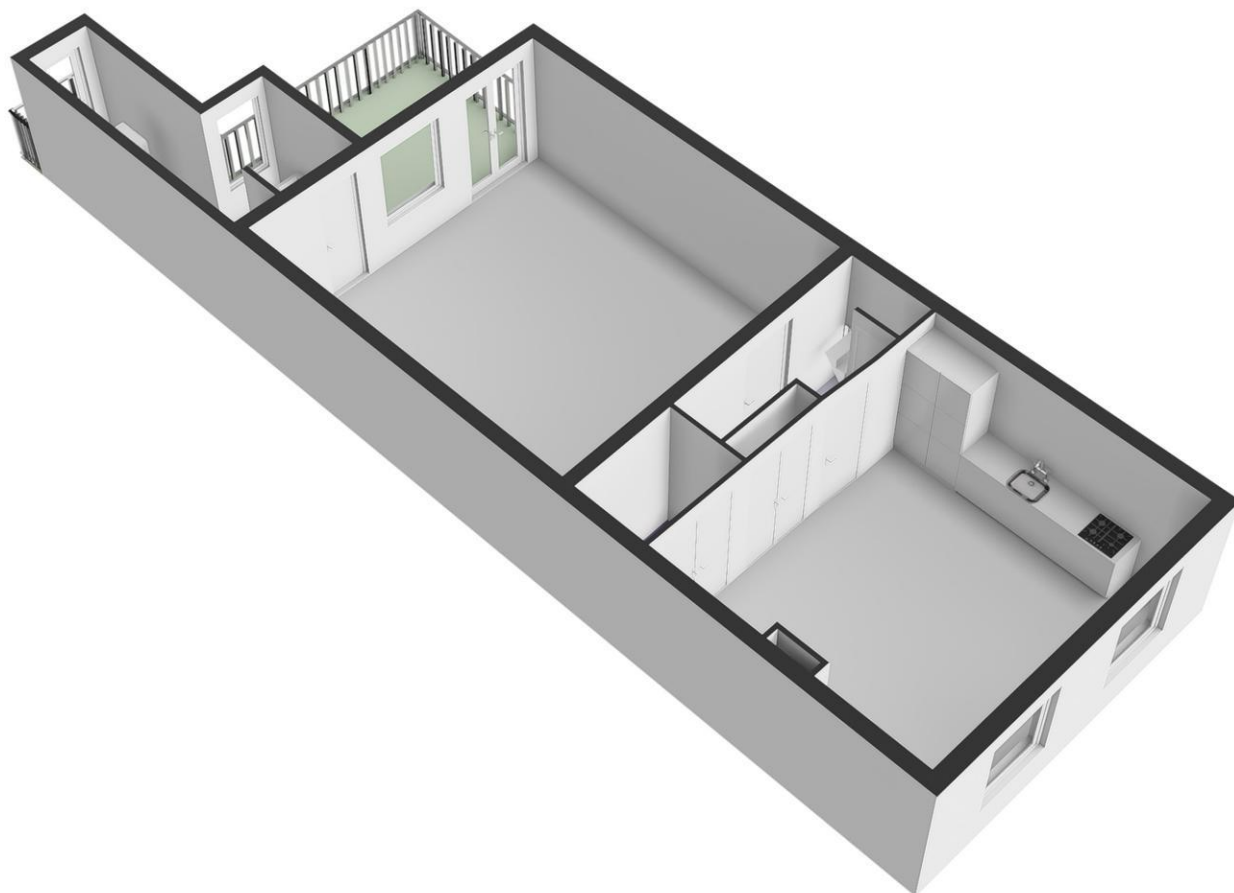
Plattegrond



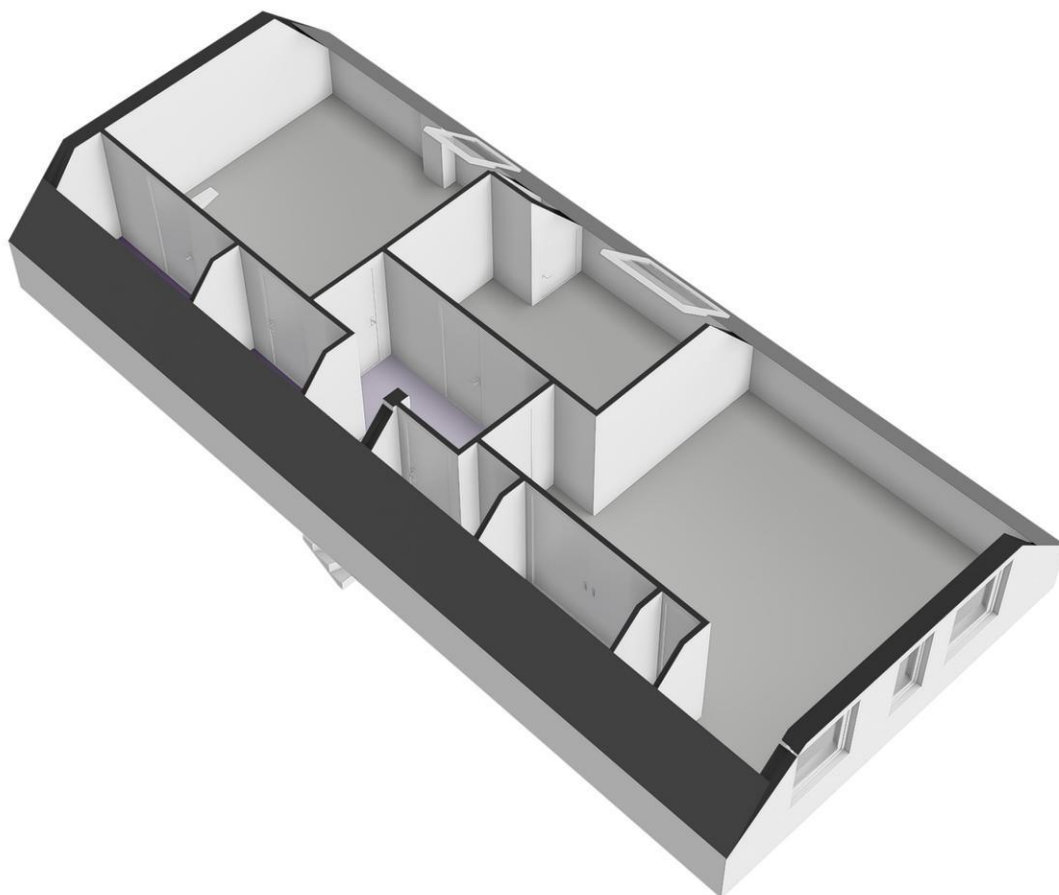
Plattegrond



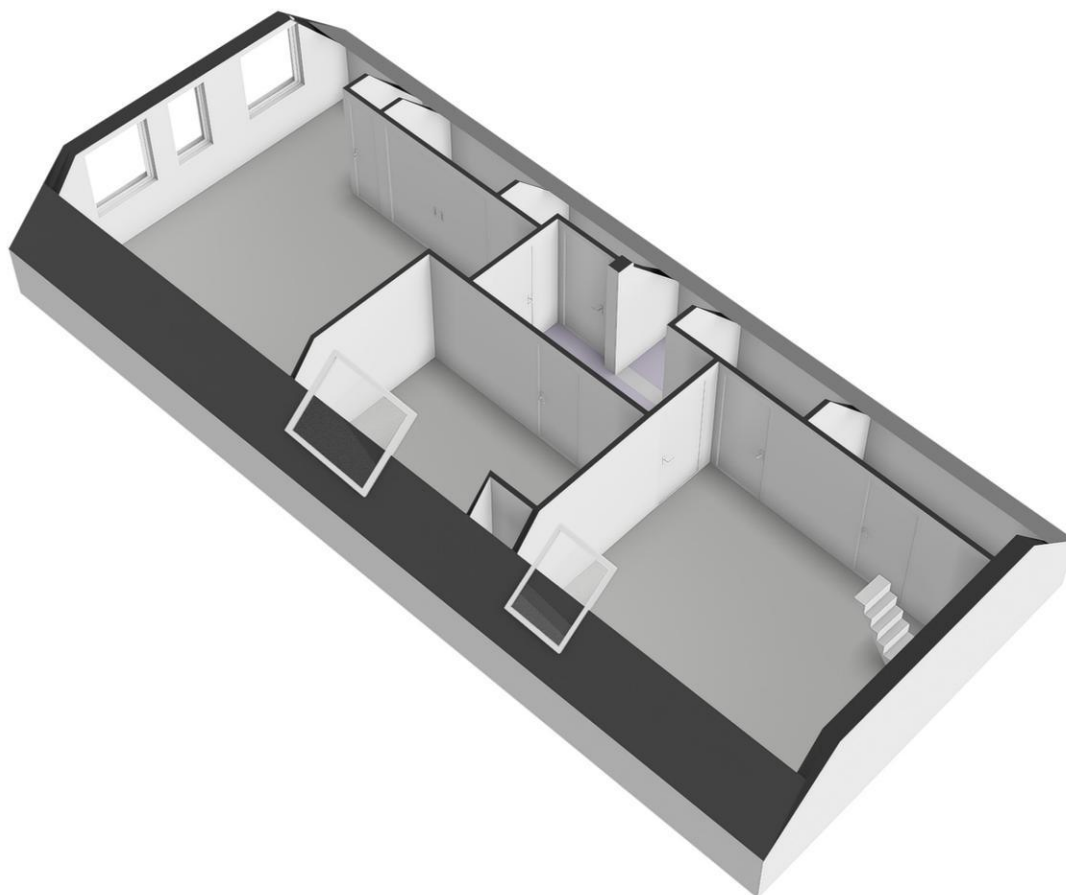
Plattegrond



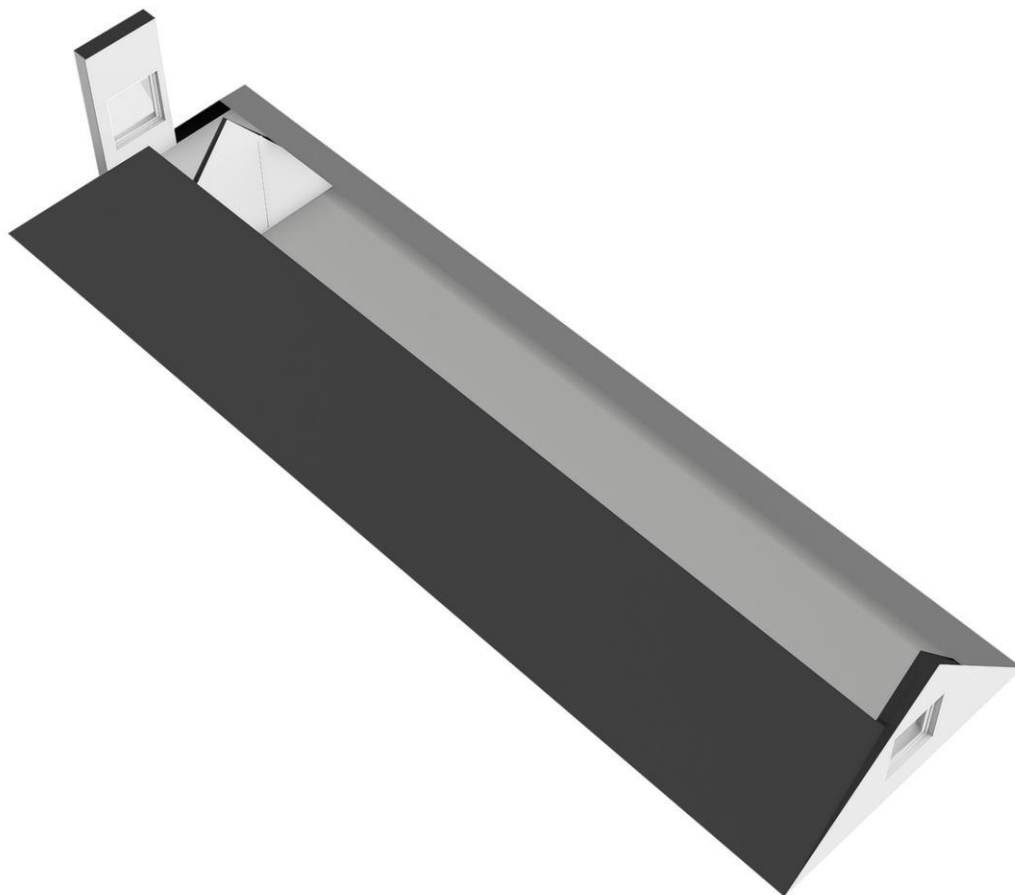
Plattegrond



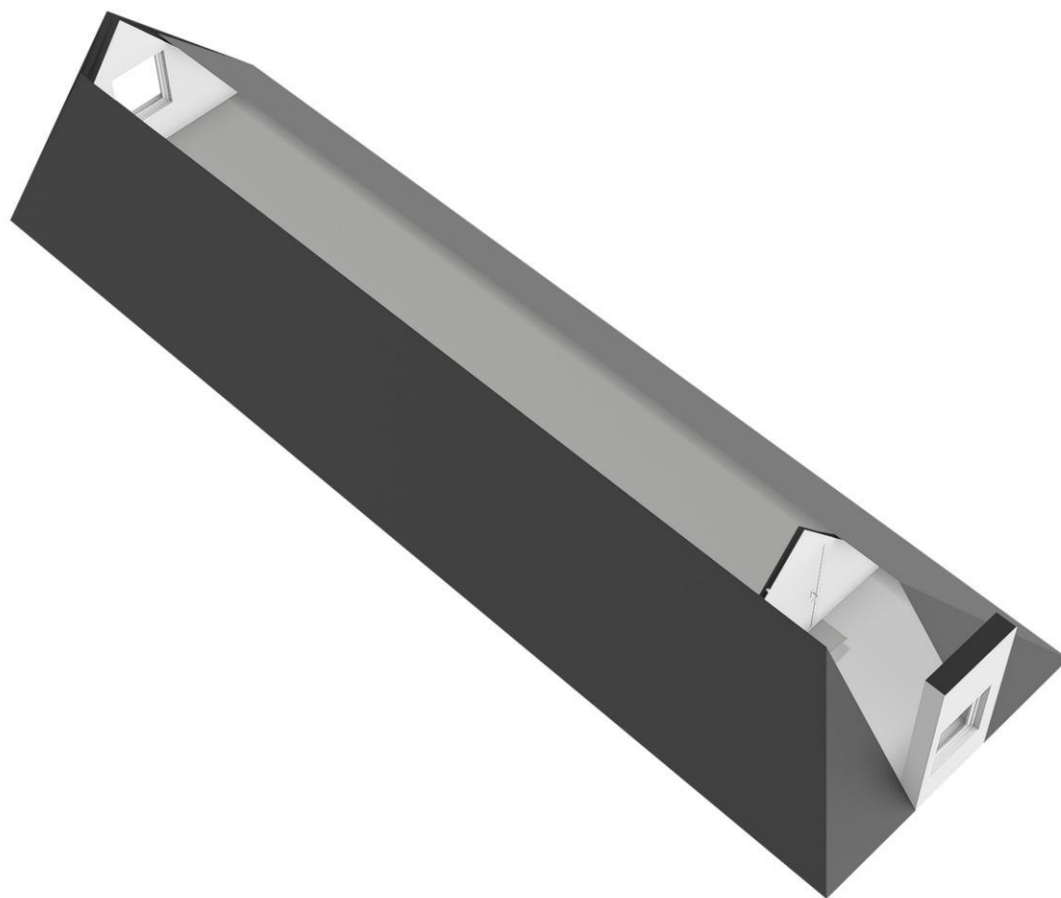
Plattegrond



Plattegrond



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 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 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

