



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Eleonorastraat 121, 3135 PA Vlaardingen

Vraagprijs € 539.000,- 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

Een mooie moderne en instapklare 3-onder-1 kapwoning met garage is nu te koop! In een kindvriendelijke wijk ligt op een perceel van maar liefst 169 m² eigen grond deze mooie woning. De woning is modern afgewerkt en heeft een complete keuken met alle inbouwapparatuur en een heerlijke woonkamer met vloerverwarming en zicht op de zonnige tuin. De gehele begane grond is voorzien van een mooie plavuizenvloeren alle wanden zijn strak afgewerkt met spachtelputz.

In de woning vindt u een zee aan ruimte! Zo zijn er op de 1e verdieping 3 ruime slaapkamers en een moderne badkamer met een inloepdouche met glazen wand, een zwevend toilet en een modern wastafelmeubel met een spiegelkast inclusief verlichting.

De 4e en 5e slaapkamer zijn gelegen op de 2e verdieping. Hier bevindt zich ook de wasruimte en een groot dakterras. Het dakterras heeft een afmeting van 20 m² en is net als de tuin gelegen op het zonnige westen. De tuin is keurig aangelegd met groen en betegeling en achter de tuin is er een eigen parkeerplaats, een stenen berging én een stenen garage. U hoeft nooit meer te zoeken naar een parkeerplek! op het dak liggen totaal 6 zonnepanelen.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk nabij het winkelcentrum het Van Hogendorpkwartier en het stadspark 't Hof. In de wijk is voldoende gratis parkeergelegenheid, goede scholen en met het openbaar vervoer (bus en metro) en de auto (A20 en A4) bent u binnen korte tijd in Rotterdam, Delft, Den Haag of het mooie strand van Hoek van Holland.

Wij verwelkomen u graag voor een bezichtiging bij deze fijne gezinswoning!

Indeling:

Via de keurig aangelegde voortuin met bestrating en groen betreedt u de woning. U komt binnen in een ruime hal met de meterkast en een moderne toiletruimte met witte wandbetegeling, bruine vloertegels, een zwevend toilet en een fonteintje. Op de vloer ligt een mooie plavuizen vloer die doorloopt naar de woonkamer en de keuken.

De woonkamer is een prettige lichte kamer met grote raampartijen en een mooi zicht op de diepe tuin. Deze kamer heeft een fijne afmeting en is groot genoeg voor een grote zithoek en een eettafel voor het hele gezin. Onder de plavuizen ligt vloerverwarming. Via de schuifpui komt u in de zonnige, op het westen gelegen, tuin. De tuin is keurig aangelegd met beplanting, houten schuttingen en grote terrastegels. Hier kunt u heerlijk op uw loungeset genieten tijdens de warme dagen. Maar dat is nog niet alles! Achter de tuin staat de ruime garage én een stenen berging en daartussen vindt u een eigen parkeerplaats.

We gaan weer naar binnen....

Aan de voorzijde van de woning ligt de moderne crèmekleurige keuken in een L-opstelling. De keuken heeft een mooi composiet aanrechtblad met spatrand en is voorzien van een inductiekookplaat, een RVS afzuigkap, een vaatwasser (2024) en in de hoge opstelling vindt u een combi-oven, een koelkast en een vriezer.

1e verdieping:

Deze gehele verdieping is voorzien van een mooie pvc vloer.

Ruime overloop.

Slaapkamer I is gelegen aan de voorzijde en heeft een afmeting van 2.89m x 3.73m.

Slaapkamer II is gelegen aan de achterzijde en heeft een afmeting van 2.22m x 4.15m.

Slaapkamer III is eveneens gelegen aan de achterzijde en deze ouderslaapkamer heeft een fijne afmeting van 2.89m x 5.66m.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

De ruime badkamer is geheel modern betegeld en voorzien van wit/zwarte betegeling, een designradiator, 2e toilet, inloopdouche met glazen wand en drainafvoer en een modern wastafelmeubel met daarboven een spiegelkast.

2e verdieping:

Ruime overloop met opstelplaats voor de wasmachine, droger en de CV-ketel. Vanaf de overloop loopt u zo het riante dakterras op. Deze is net als de tuin zonnig gelegen.

Verder vindt op deze verdieping nog eens twee slaapkamers van 3.08m x 2.40m resp. 3.36m x 3.08m.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 123,70m², garage 17m² en een aparte stenen berging van 6m² gemeten volgens NEN2580 norm;
- Inhoud ca. 412m³;
- Bouwjaar 1993;
- Gelegen op 169 m² eigen grond;
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel Remeha Tzerra Ace (2023 inclusief nieuwe rookgasafvoer);
- Geheel voorzien houten kozijnen met dubbele beglazing, de schuifpui is uitgevoerd met HR++ glas;
- Het buitenschilderwerk is in 2023 aan de achterzijde en in 2024 aan de voorzijde van de woning uitgevoerd;
- In 2013 zijn 6 zonnepanelen geplaatst;
- De dakbedekking is in 2012 opnieuw aangebracht. Dakbedekking dakterras in 2014 vernieuwd en de dakbedekking van de berging is in 2020 vernieuwd;
- Voorzijde daktrim en boeiboord aan de voorzijde zijn in 2022 vernieuwd;
- Energielabel A, geldig tot 08-12-2023;
- Oplevering in overleg, bij voorkeur 1 juli 2026.

Vraagprijs € 539.000,- 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 voor deze 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.

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

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	: € 539.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 412 m ³
Perceel oppervlakte	: 169 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 124 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1993
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 57 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 17 m ² (576 bij 300 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	: TV kabel, Zonnepanelen, Openslaande deuren
C.V.-ketel	: Remeha Tzerra Ace (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

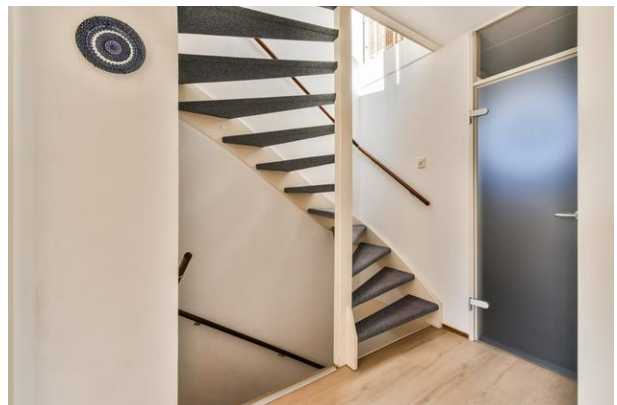
Eleonorastraat 121
3135 PA VLAARDINGEN



Foto's



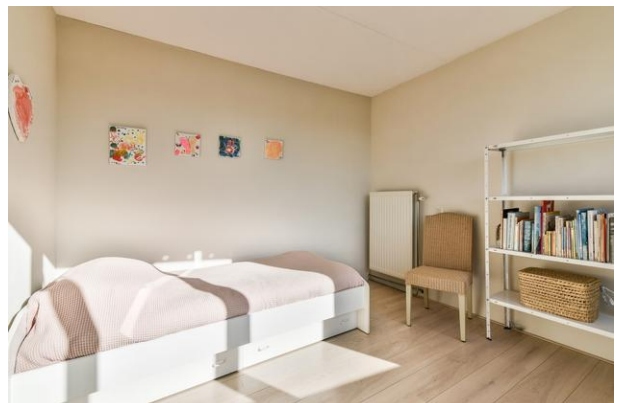
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



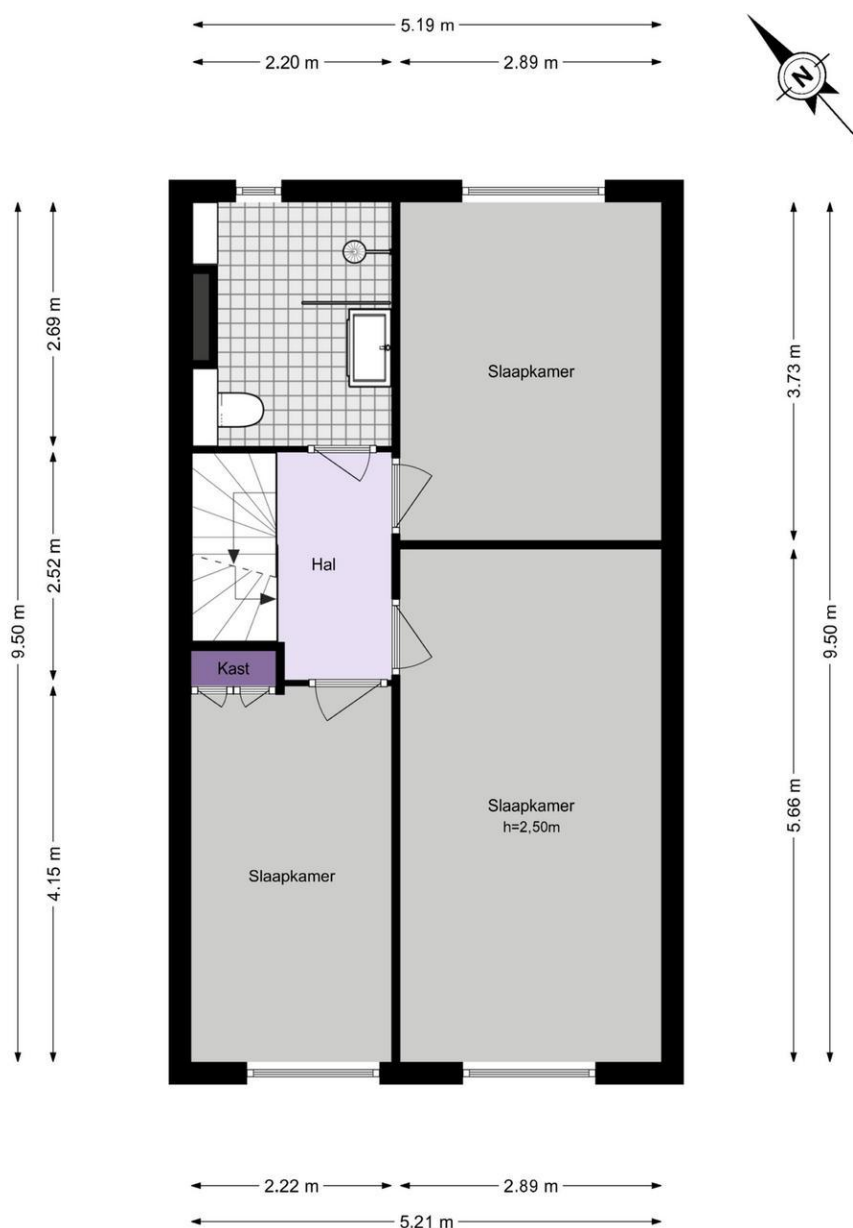
Plattegrond



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

Plattegrond

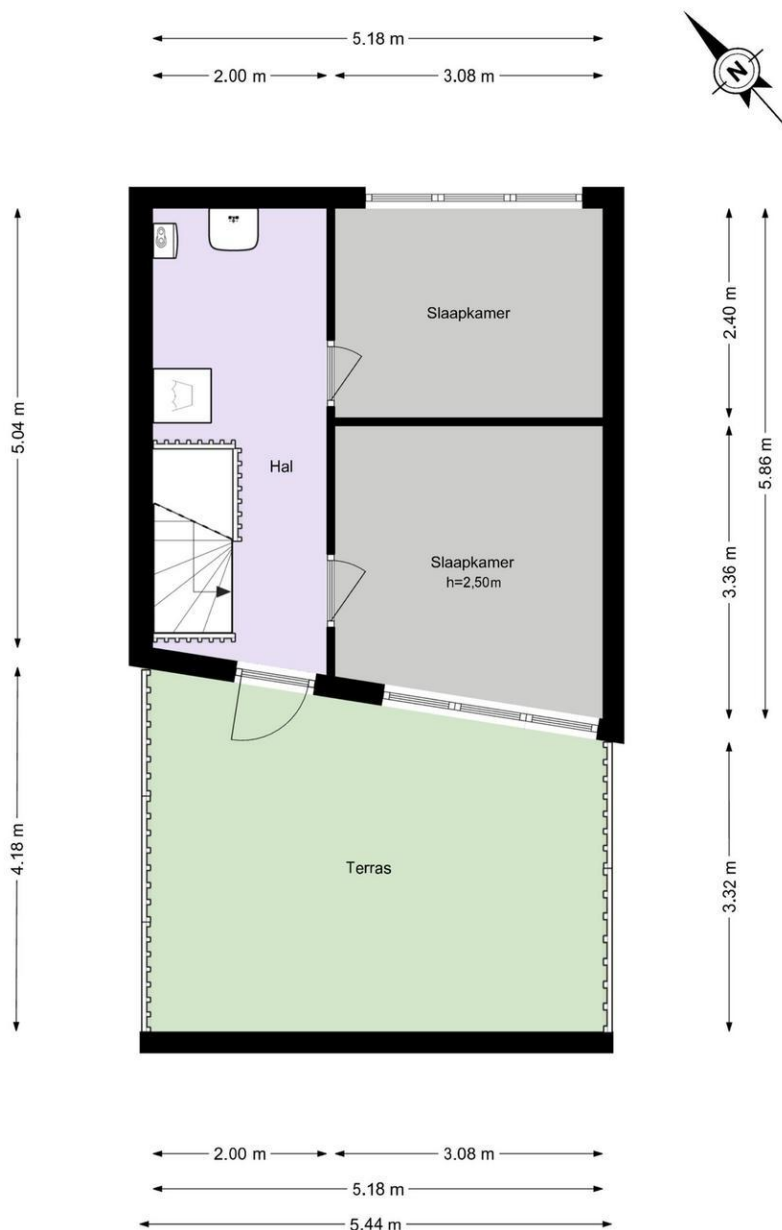
Eleonorastraat 121 - Vlaardingen Eerste verdieping



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

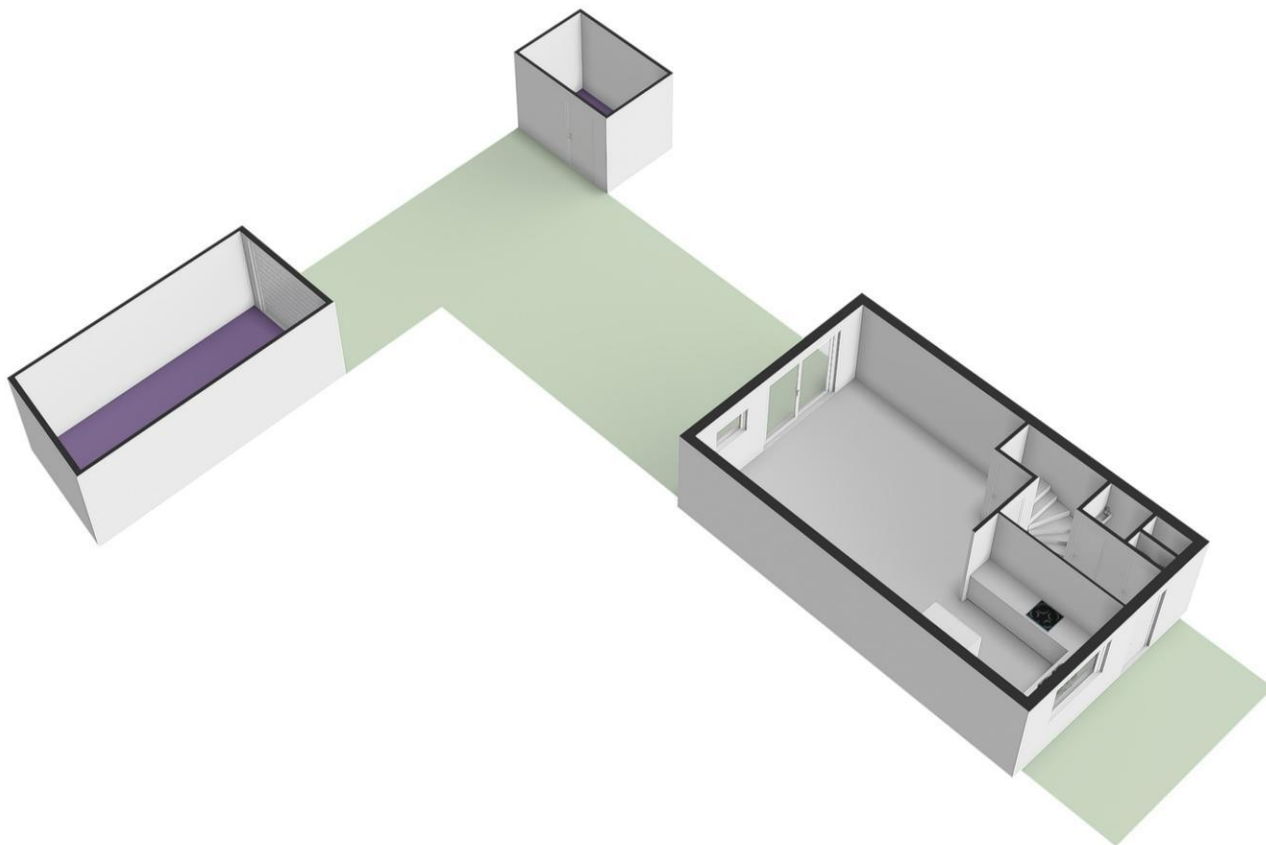
Plattegrond

Eleonorastraat 121 - Vlaardingen Tweede verdieping

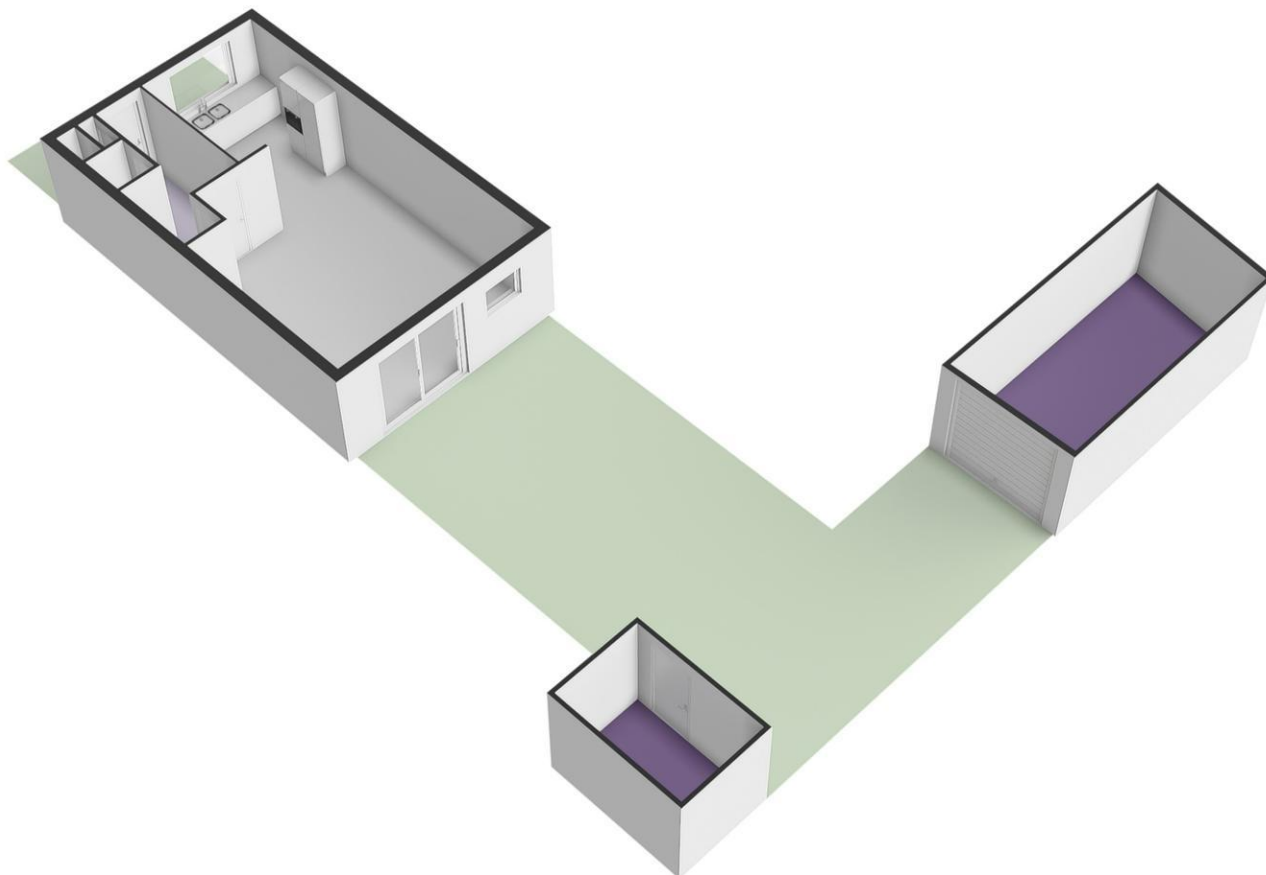


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

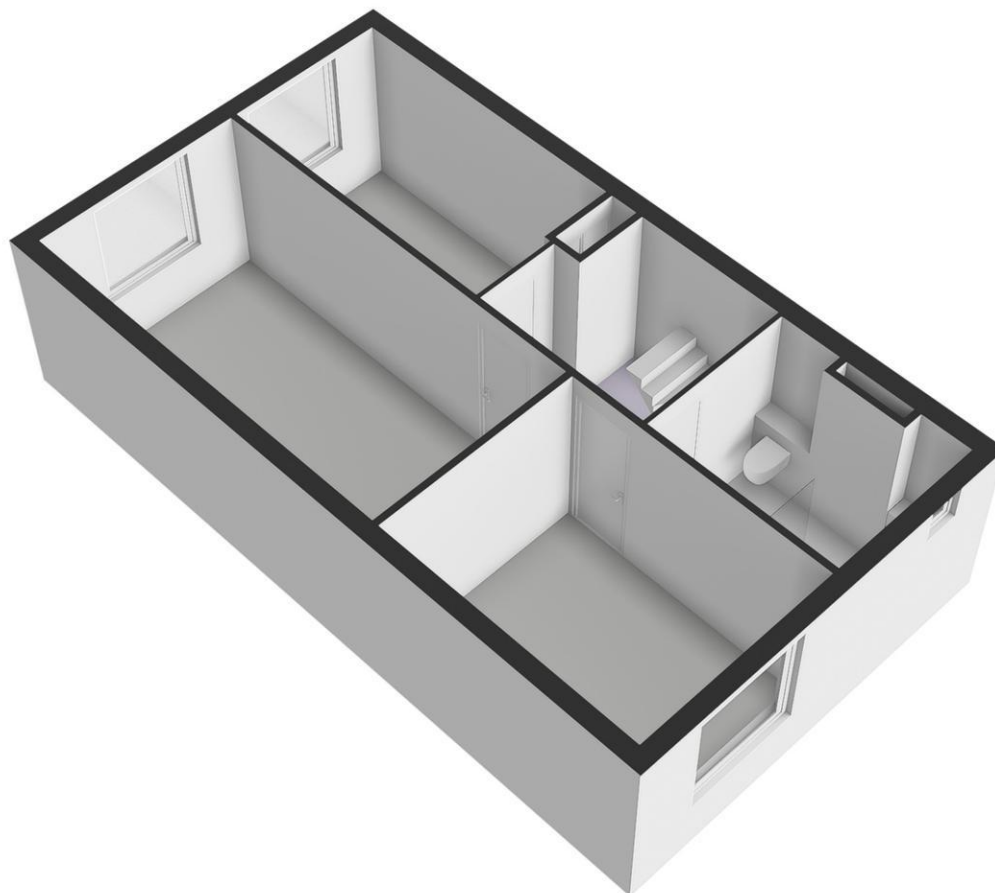
Plattegrond



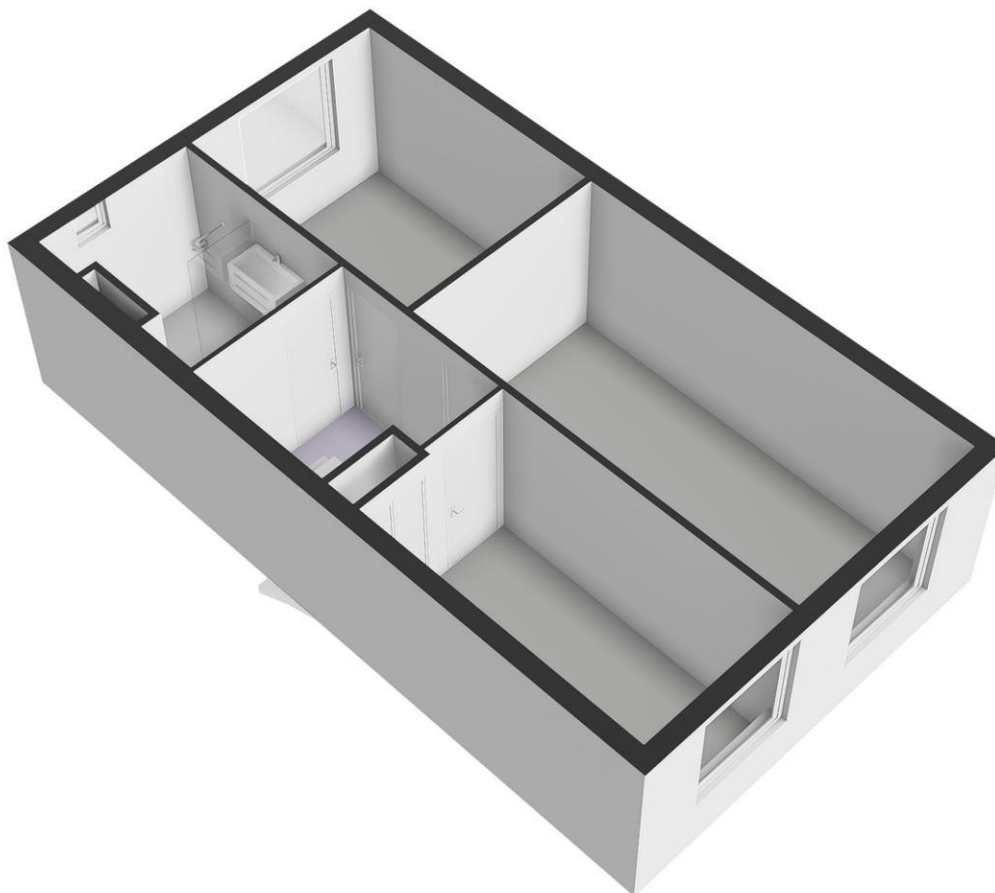
Plattegrond



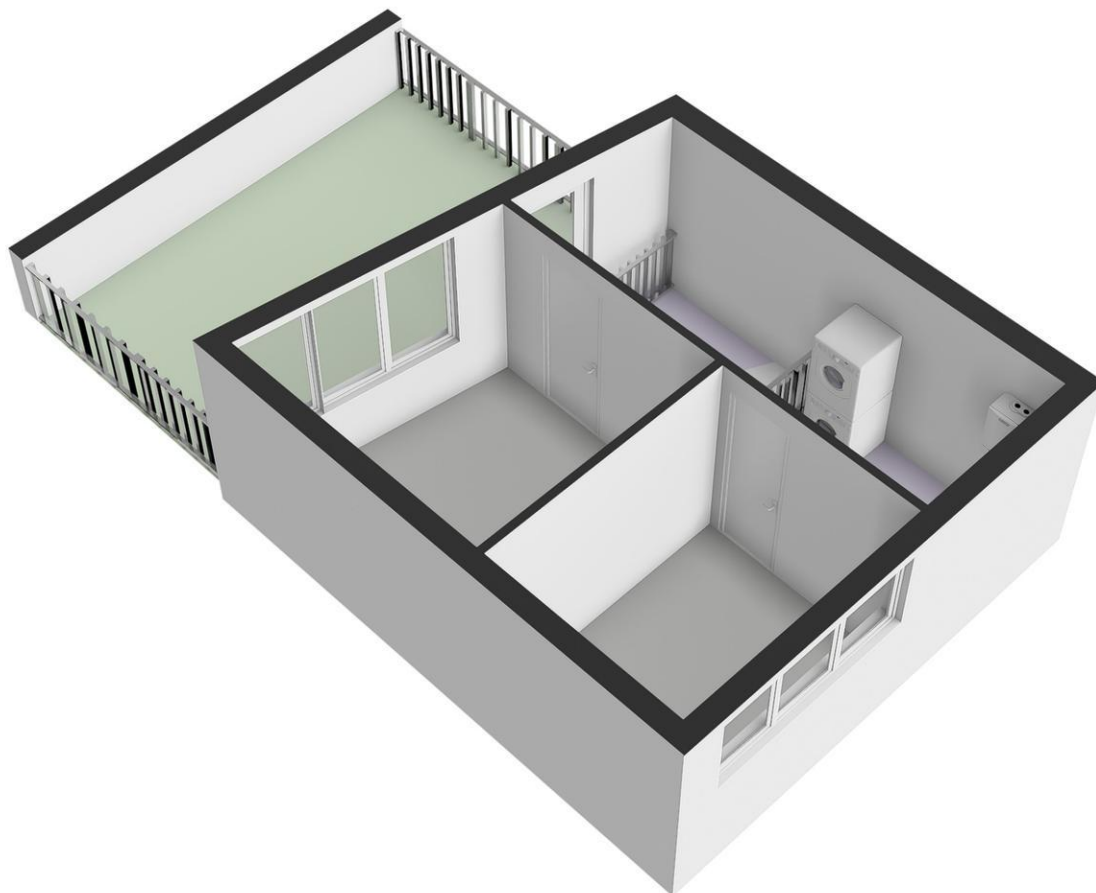
Plattegrond



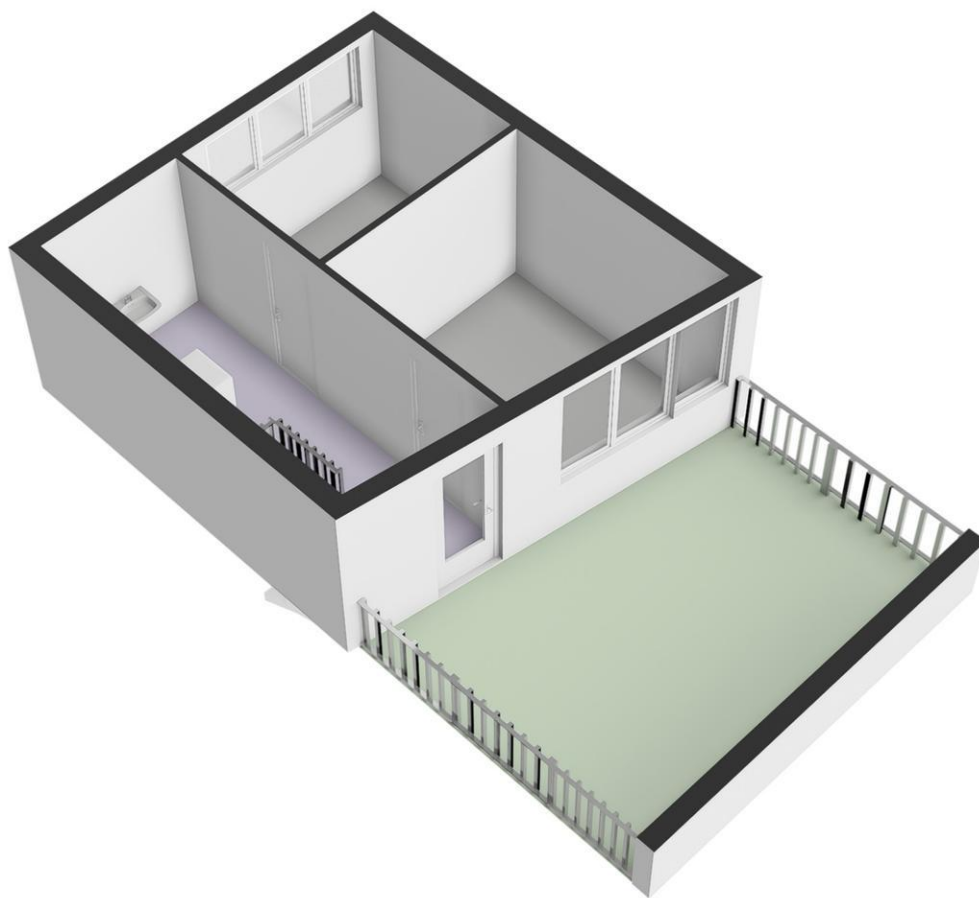
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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 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

