



makelaardij  
thuis

Bij ons kom  
je thuis.

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



## **Johanna Naberkade 56, 3137 TN Vlaardingen**

**Vraagprijs € 765.000,- 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

Uniek wonen aan de Vlaardingse Vaart – ruimte, licht en een fenomenaal uitzicht over het water!

Op één van de mooiste locaties aan de Vlaardingse Vaart ligt deze bijzonder aantrekkelijke 2-onder-1-kapwoning gelegen op 214m<sup>2</sup> eigen grond. De woning is modern en compleet afgewerkt met een mooie keuken en badkamer. Met maar liefst 4 slaapkamers, een zonnige voor- en achtertuin, terras aan het water, balkon met prachtig uitzicht en een ruime berging voldoet deze woning aan alle woonwensen. Hier woont u in alle rust met een prachtig vrij uitzicht over de Vlaardingse Vaart; geniet vanuit uw woonkamer en terras van de voorbijvarende boten en de veranderende seizoenen.

De voortuin van de woning heeft veel privacy waardoor u hier in de zomermaanden optimaal kunt genieten van de zonsondergang. En wat dacht u van de achtertuin? Deze is direct gelegen aan een waterpartij waardoor u ook hier in alle privacy van het terras aan het water kunt genieten!

U parkeert uw auto op eigen terrein en er is voldoende parkeerplek in de straat aanwezig. De voormalige garage is omgezet naar een royale berging zodat er ruimte is ontstaan voor een praktische bijkeuken.

Niet alleen de ligging in deze geliefde woonwijk in Holy-Noord maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk. Je woont hier op fiets afstand van het gezellige winkel centrum "De Loper", scholen en openbaar vervoer is binnen handbereik. Voor ontspanning in het groen liggen "De Vaart" en recreatiegebied "De Broekpolder" voor de deur. Daarnaast zijn de uitvalswegen snel bereikbaar.

Een unieke gezinshuis op een prachtige plek waar comfort, ruimte en uitzicht samenkomen!

Indeling:

Via de zonnige voortuin bereikt u de zij-entree van de woning. De ruime hal geeft toegang tot de meterkast, een modern betegeld toilet met hangend closet en fontein en de trap naar de eerste verdieping.

Op de begane grond bevindt zich de ruime woonkeuken (2016), uitgevoerd in een stijlvolle witte hoogglans hoekopstelling met een hardstenen werkblad en spatrand. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, oven, combi-oven, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat en een afzuigkap. Terwijl u kookt geniet u hier van een prachtig uitzicht over de Vlaardingse Vaart.

Via de keuken bereikt u de afzonderlijke bijkeuken met opstelplaats voor de wasmachine en droger. Interne deur naar de voormalige garage; deze is omgezet naar een royale berging voorzien van vloertegels, een dubbele deur naar buiten en verwarming.

Aan de achterzijde van de keuken vindt u aansluitend het gezellige eetgedeelte waar een warme en huiselijke sfeer centraal staat. Hier kunt u, samen met vrienden en familie, nieuwe herinneringen maken! Het eetgedeelte van de keuken staat in open verbinding met de woonkamer en er is een airco geplaatst.

Via de schuifpui stapt u zo de achtertuin in. Deze fijne, fraai aangelegde tuin met diverse terrassen biedt een heerlijke plek om te ontspannen, te dineren of simpelweg te genieten van de rust en het uitzicht. Wat uitzicht is er zeker door ook hier weer zicht op water (ook wel bekend als "Het Oog"). De tuin beschikt over een berging en een achterom.

Via een wenteltrap komt u op de eerste verdieping met een overloop voorzien van een 2e toilet en een deur naar de woonkamer. Hier wordt u verrast met een royale en bijzonder lichte woonkamer met een fantastisch uitzicht op de Vlaardingse Vaart! Dankzij de grote raampartijen en schuifpui valt het daglicht hier rijkelijk naar binnen. De ruimte is afgewerkt met een fraaie eikenhouten lamelparket en een sfeervolle gashaard, wat zorgt voor een warme en stijlvolle

**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)

uitstraling. Een airco maakte het geheel af.

Vanuit de woonkamer heeft u via een schuifpui toegang tot het terras. Hier komen binnen en buiten prachtig samen en geniet u van een panoramisch uitzicht over de vaart.

2e verdieping:

Via een 2e wenteltrap komt u op de tweede verdieping. Deze verdieping is geheel voorzien van een laminaatvloer en op de overloop vindt u een 3e toilet en een vaste kast met opstelling van de cv-ketel (Remeha, 2022).

Op deze verdieping bevinden zich maar liefst vier volwaardige slaapkamers en een royale badkamer.

Slaapkamer I en II liggen aan de achterzijde en zijn beiden voorzien van een airco.

Slaapkamer III is gelegen aan de voorzijde, beschikt eveneens over een airco en biedt een schitterend uitzicht over de Vlaardingse Vaart.

Slaapkamer IV is thans in gebruik als kleedkamer en is voorzien van een praktische hoekkastenwand. Het extra zijraam geeft extra licht in deze kamer.

De luxe badkamer is afgewerkt met zachtgrijze betegeling, een ruime inloopdouche, ligbad en een breed wastafelmeubel.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1993;
- Woonoppervlakte ca. 153 m<sup>2</sup>, gemeten volgens NEN2580 norm;
- Inhoud: ca. 579 m<sup>3</sup>;
- Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- De elektrische installatie bestaat uit 9 groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar.
- Woonkamer voorzien van twee zonneschermen;
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel (Remeha uit 2022);
- Diverse airco's in de woning aanwezig;
- Energielabel B geldig tot 06-03-2036;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 765.000,- 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.

**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)**



#### 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.

**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)

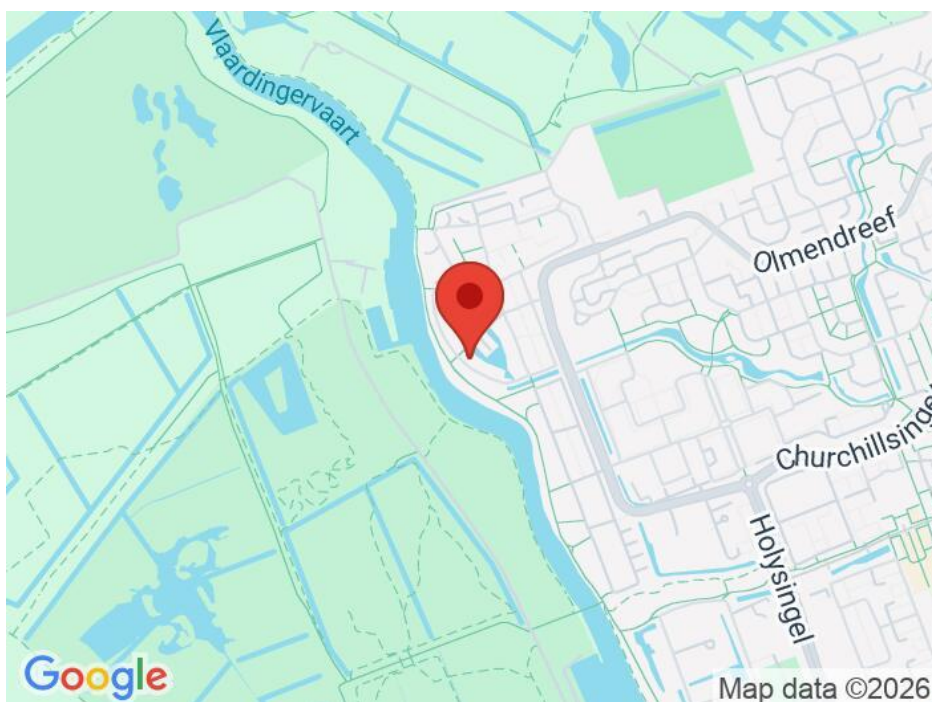


## Kenmerken

Vraagprijs	: € 765.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 579 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 214 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 153 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1993
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zonneterras
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning
C.V.-ketel	: Remeha ( combiketel uit 2022, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

## Locatie

Johanna Naberkade 56  
3137 TN VLAARDINGEN



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



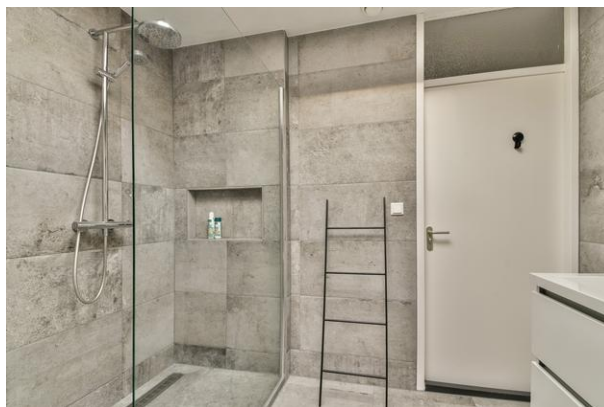
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



# Plattegrond

Johanna Naberkade 56 - Vlaardingen  
Perceeltekening



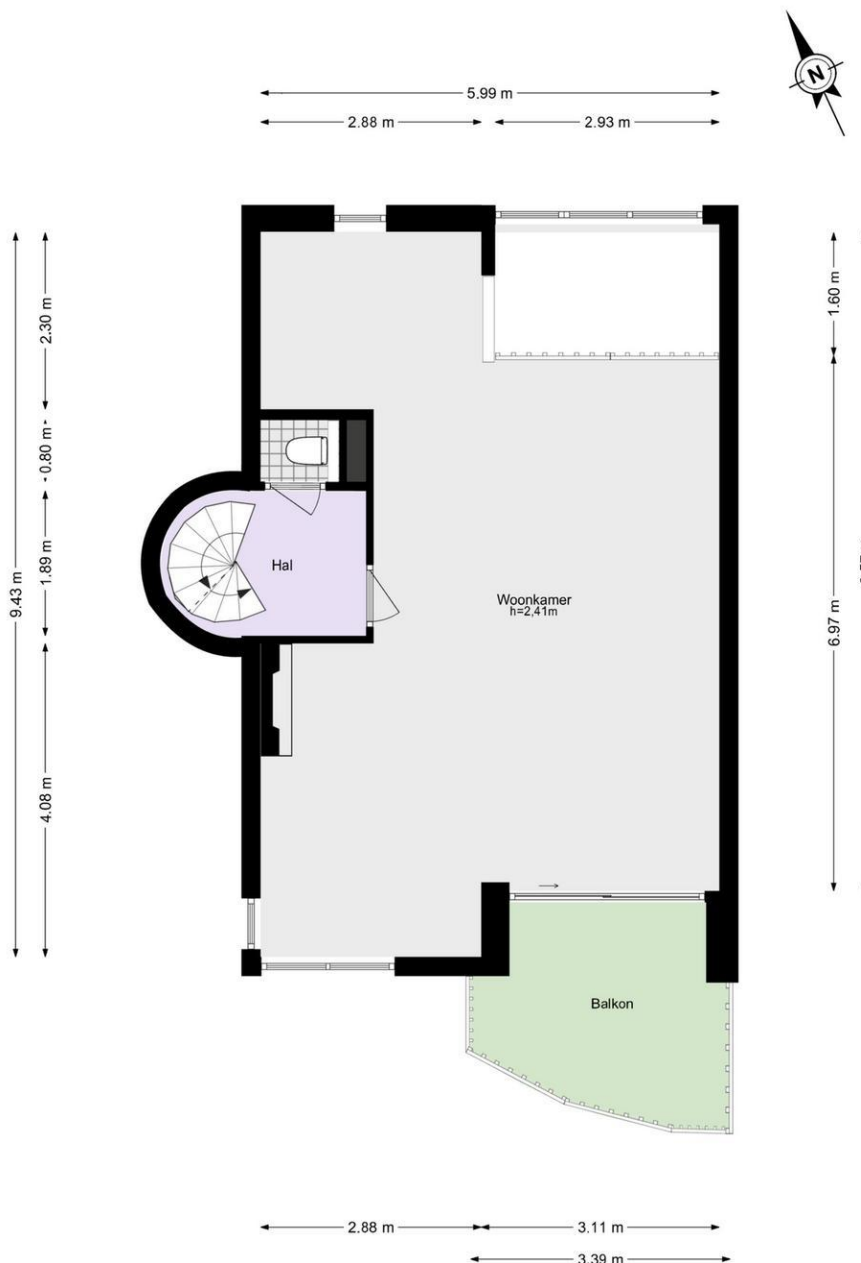
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

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



# Plattegrond

## Johanna Naberkade 56 - 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

## Johanna Naberkade 56 - Vlaardingen Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.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 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 opgave 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](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)**

**[www.makelaardij-thuis.nl](http://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](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

