



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Frank van Borselenstraat 218, 3132 JD 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

Wonen in De Heemtuinen – groen, duurzaam en helemaal naar eigen wens af te werken!

In de jonge, groene wijk "De Heemtuinen" in Vlaardingen ga je wonen in een rustige en duurzame leefomgeving waar natuur en wonen naadloos samenkomen. Deze jonge wijk kenmerkt zich door een centrale groene vallei, waar ruimte is voor ontmoeting, ontspanning en spelen. Met een mix van diverse typene woningen en veel aandacht voor groen en biodiversiteit is dit een toekomstbestendige plek voor jong en oud.

Deze recent opgeleverde rijwoning maakt deel uit van dit aantrekkelijke project en biedt een unieke kans: de woning is – met uitzondering van het sanitair – nog geheel naar eigen smaak en stijl af te werken. Zo creëer je hier echt jouw ideale thuis!

De woning is volledig gasloos en voorzien van alle moderne gemakken, zoals een warmtepomp, vloerverwarming én -koeling in de gehele woning, een warmte-terugwinsysteem en 7 zonnepanelen op het dak. Comfort en duurzaamheid gaan hier hand in hand met een energieneutrale woning en een Label A++++.

Indeling:

Begane grond:

Via de kleine voortuin bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in de ruime woonkeuken aan de voorzijde, een lichte en uitnodigende ruimte met openslaande deuren naar buiten en zicht op het groen. Hier is volop plaats voor een royale eettafel en een keukenopstelling naar eigen wens.

Verder bevinden zich hier de meterkast, de trapopgang naar de verdieping met praktische trapkast en een gedeeltelijk betegelde toiletruimte met zwevend closet en fonteintje.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime inpandige berging met de opstelplaats voor de warmtepomp, WTW-installatie en boiler. Vanuit hier heb je toegang tot de achterzijde, waar je eigen parkeerplaats is gelegen. Deze bevindt zich onder het terras en is bereikbaar via een afgesloten elektrische poort.

Eerste verdieping

De woonkamer is tijdens de bouw met circa 1,2 meter uitgebouwd, wat zorgt voor een heerlijk ruime en lichte leefruimte. Via de schuifpui bereik je het royale terras op het westen, waar je geniet van de middag- en avondzon en een vrij uitzicht over het binnenterrein. Het terras is voorzien van geïntegreerde plantenbakken met een automatisch irrigatiesysteem.

Aan de voorzijde bevindt zich een extra kamer, ideaal als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Aan de achterzijde ligt de ruime hoofdslaapkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een derde slaapkamer met uitzicht op het groen.

Tussen de slaapkamers in ligt de volledig afgewerkte badkamer uitgevoerd met witte wandtegels en antracietkleurige vloertegels en voorzien van een inloopdouche, 2e toilet, wastafel en een handdoekenradiator.

Daarnaast is er een inpandige berging met aansluitingen voor wasmachine en droger.

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

Kortom: een instapklare, duurzame nieuwbouwwoning op een prachtige locatie, met de unieke mogelijkheid om de afwerking volledig naar eigen smaak te realiseren.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2026;
- Woonoppervlakte: m², gemeten volgens NEN2580
- Inhoud: m³;
- Gelegen op eigen grond;
- Eigen parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein;
- Bijdrage VVE voor de parkeerplaats en algemeen onderhoud binnenplaats € 48,- per maand;
- Vloerverwarming- en koeling door de gehele woning;
- Sanitair is afgewerkt;
- De woning is voorzien van een 1.2m uitbouw aan de woonkamer en een schuifpui naar het terras;
- Energie label A+++, de woning is energieneutraal;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met triple glas;
- Oplevering in overleg, kan snel.

Vraagprijs € 489.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 489.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 412 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 105 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2026
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Voortuin, zonneterras
Garage	: Parkeerplaats
Energielabel	: A++++
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwin installatie, Warmtepomp bodem
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: TV kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie, Prive dakterras
Warmwater	: Warmtepomp bodem

Locatie

Frank van Borselenstraat 218
3132 JD 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



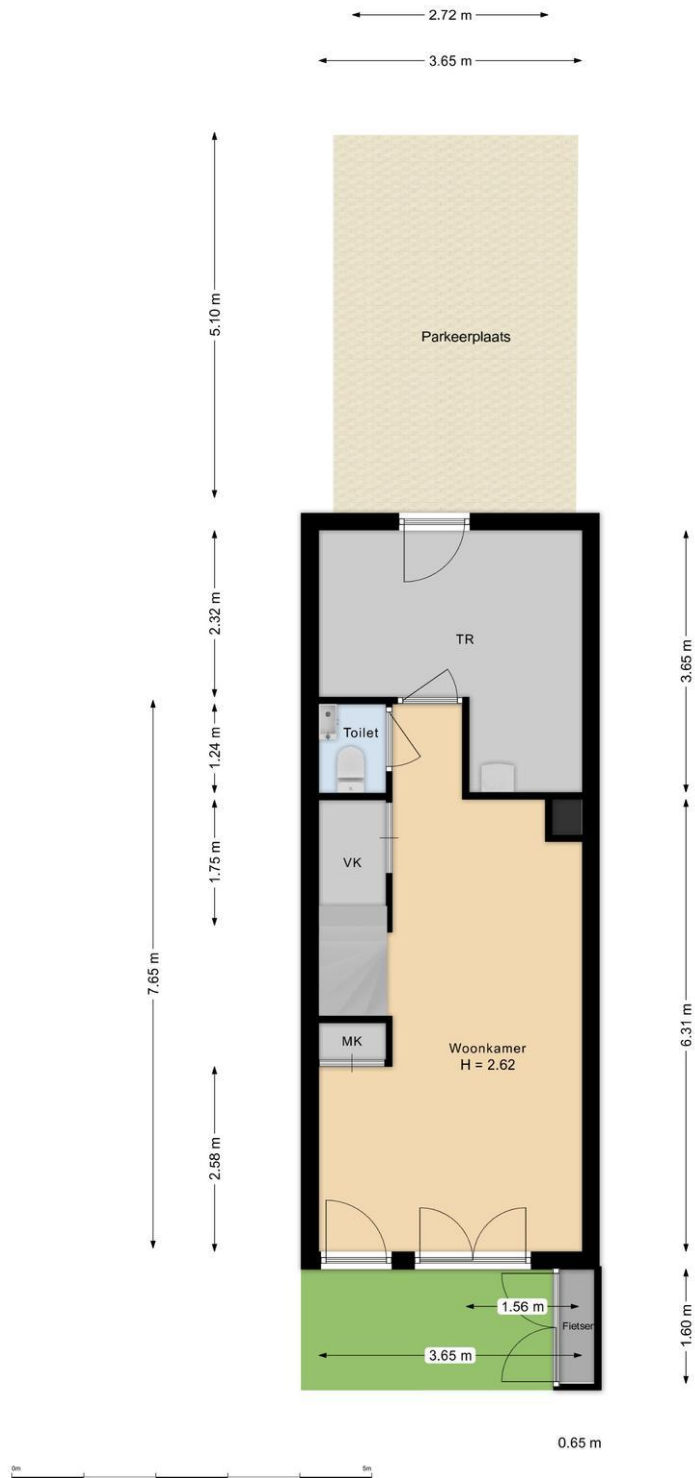
Foto's



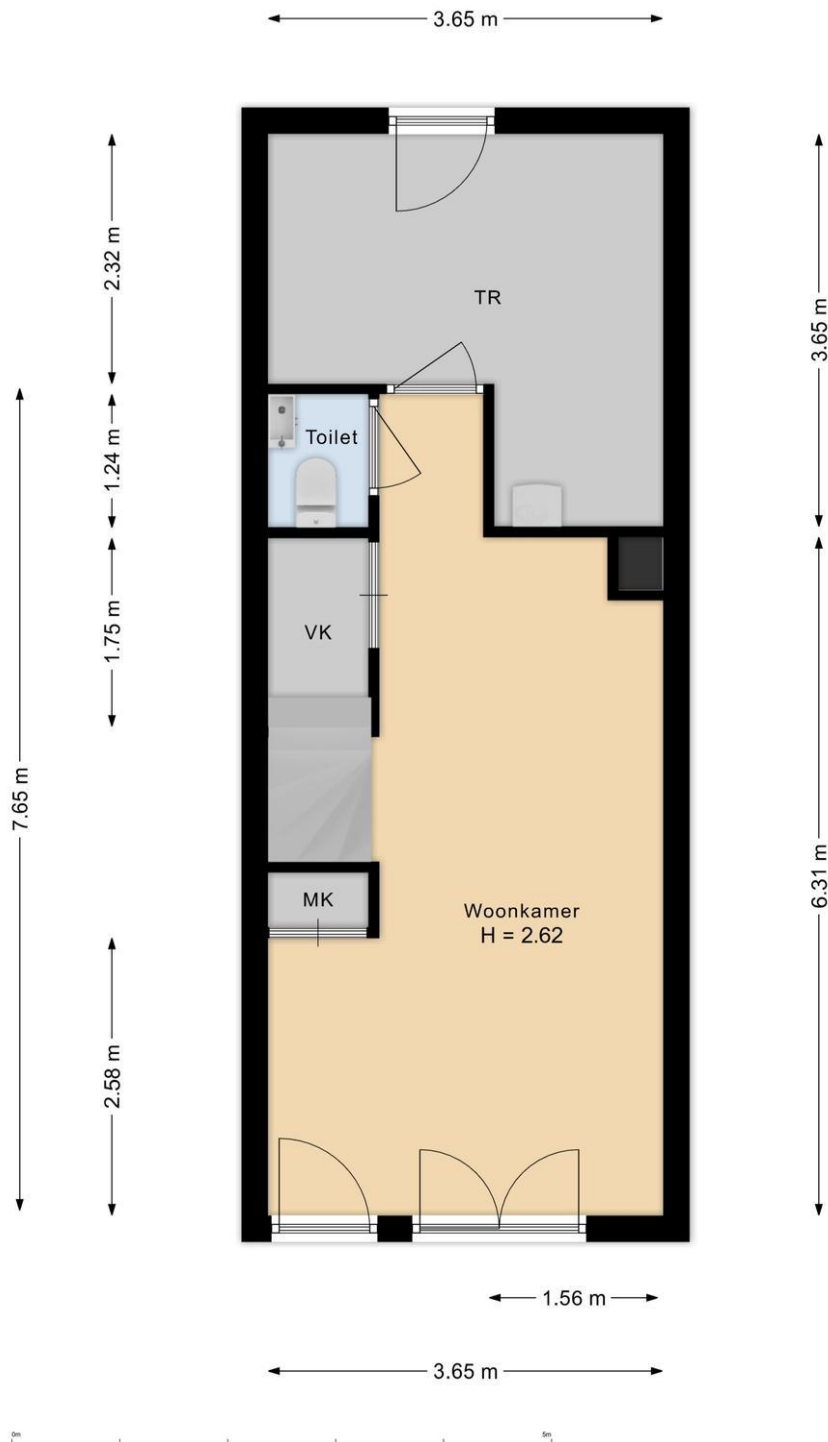
Foto's



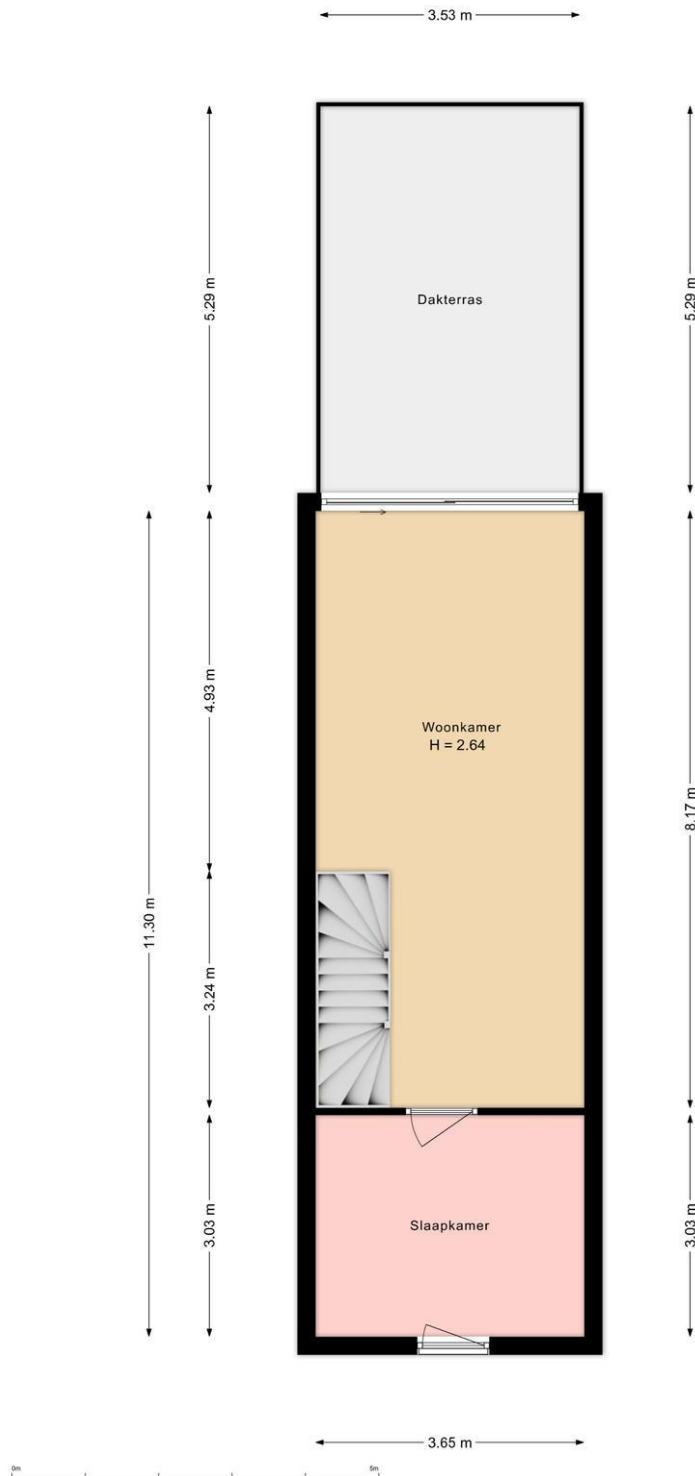
Plattegrond



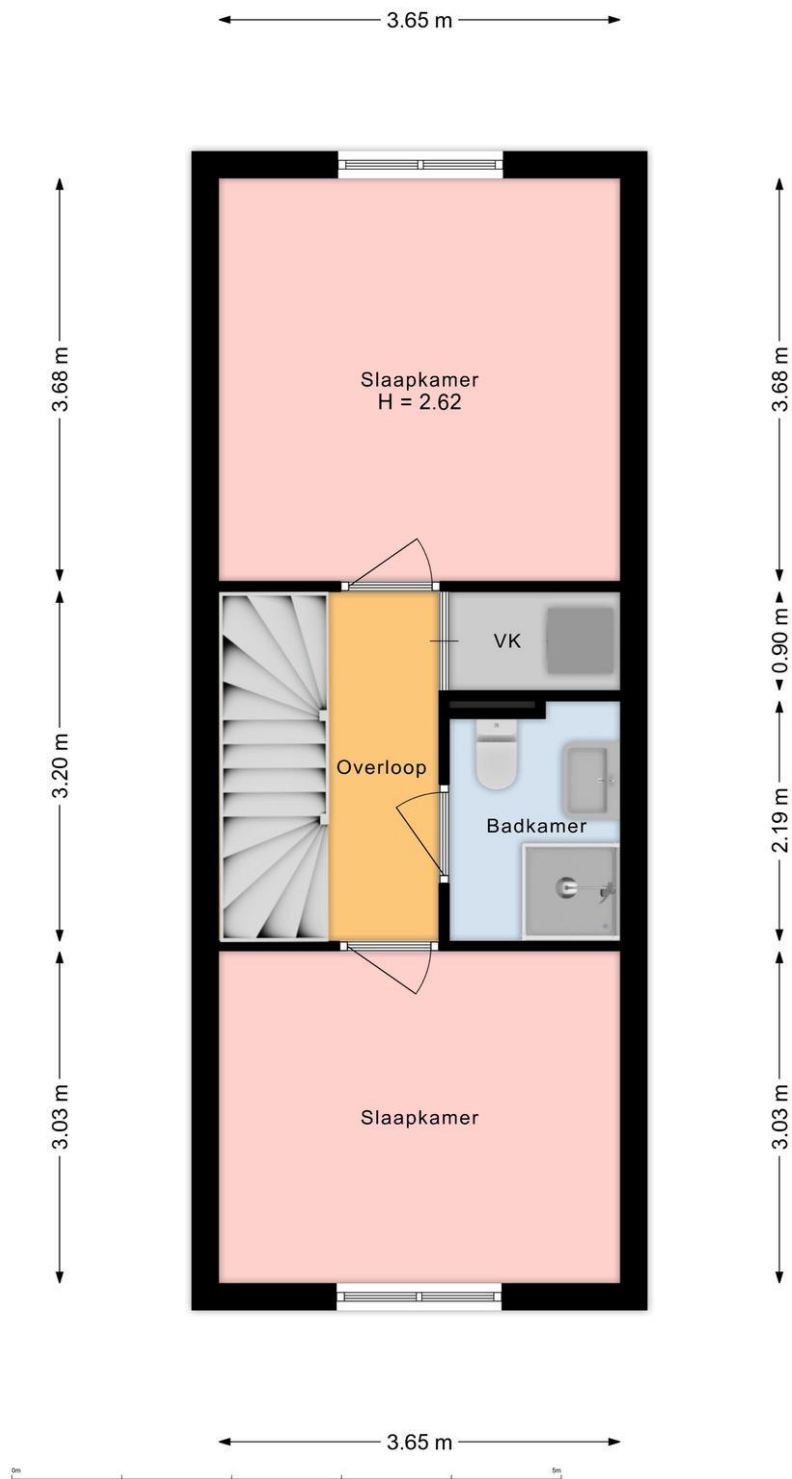
Plattegrond



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 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.

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 Vlaardingen

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

