

Vlaardingen

Frank van Borselenstraat 318



te>koop>

Vraagprijs
€ 525.000,- k.k.



Welkom >

Maak kennis met de makelaar in Rotterdam

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Rotterdam dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Randal >
Babel >

Vastgoedadviseur

+31 (0)6 10 55 05 73
r.babel@vanherk.nl

Omschrijving

Instapklaar nieuwbouwhuis met energielabel A++++, topkoeling en eigen parkeerplaats gelegen in De Heemtuinen!

Wonen in de jonge, groene wijk De Heemtuinen betekent wonen in een duurzame en doordachte leefomgeving waar natuur, rust en modern comfort samenkomen. Dit is geen standaard nieuwbouwwijk, maar een ecologisch woonconcept met veel aandacht voor groen, biodiversiteit en een sterke community. Hier woon je in een parkachtige omgeving met ruimte om te ontmoeten, te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Dit moderne en energiezuinige huis uit 2025/2026 is volledig instapklaar en tot in de puntjes afgewerkt. Hier hoef je echt niets meer te doen. Alles is recent gerealiseerd: van de keuken en badkamer tot het toilet en de vloeren. De afwerking is strak, neutraal en helemaal van deze tijd, waardoor je het huis eenvoudig naar eigen smaak inricht.

LICHTE LEEFRUIMTE EN FIJN TERRAS

Op de eerste verdieping bevindt zich de woonkamer. Een fijne, lichte ruimte waar je eenvoudig een comfortabele zithoek en eethoek creëert. De visgraat pvc-vloer geeft deze verdieping een warme en luxe uitstraling. Dankzij de grote raampartijen is er veel daglicht en heb je een prettig contact met buiten. Via de woonkamer stap je zo het terras op. Dit terras ligt op het oosten, waardoor je hier in de ochtend en begin van de middag heerlijk van de zon geniet. Een ideale plek om de dag te starten met een kop koffie of rustig buiten te zitten.

DRIE SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

De eerste en tweede verdieping bieden samen drie slaapkamers. De grootste slaapkamer is ruim opgezet en biedt voldoende plek voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De overige kamers zijn perfect als kinderkamer, werkplek of logeerkamer. De badkamer is modern en strak afgewerkt met een lichte kleurstelling. Je beschikt hier over een inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Net als de rest van het huis is ook deze ruimte volledig nieuw.



Omschrijving

DUURZAAM WONEN MET TOPKOELING EN LAGE MAANDLASTEN

Dit huis is volledig voorbereid op de toekomst. Met energielabel A++++, een bodemwarmtepomp, vloerverwarming én -koeling op alle verdiepingen en balansventilatie met warmteterugwinning woon je hier uitzonderlijk comfortabel en energiezuinig. Uniek is de mogelijkheid tot passieve koeling via de bodemwarmtepomp. In de zomer wordt de woning via de vloer enkele graden gekoeld, zonder tocht of geluid zoals bij traditionele airco's. Dit zorgt juist in warme zomers voor een aangenaam binnenklimaat. Daarnaast zijn er 7 zonnepanelen aanwezig met een opbrengst van circa 1182 kWh per jaar. In combinatie met de uitstekende isolatie resulteert dit in extreem lage energielasten, waardoor je maandlasten aanzienlijk lager uitvallen dan bij reguliere woningen.

ZORGELOOS WONEN MET GARANTIES EN GOED GEREGELD BEHEER

Als koper profiteer je nog van de voordelen van nieuwbouw. De woning valt onder de Woningborg-garantie (circa tot 2030), wat betekent dat je de komende jaren geen omkijken hebt naar constructieve onderdelen en belangrijke installaties. Daarnaast is het beheer van de gezamenlijke voorzieningen goed geregeld via twee Verenigingen van Eigenaren. Eén voor het mandelige binnenterrein (groen, veiligheid en onderhoud) en één voor de collectieve belangen. Dit zorgt voor professioneel beheer, lage kosten en vooral zorgeloos wonen zonder onverwachte verrassingen.

RUSTIG EN GROEN WONEN IN VLAARDINGEN WEST

Dit huis ligt in Vlaardingen West, een wijk die volop in ontwikkeling is en waar nieuwbouw en bestaande bouw elkaar versterken. Je woont hier rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Denk aan supermarkten, scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten. De bereikbaarheid is uitstekend: binnen korte tijd zit je op de uitvalswegen richting Rotterdam, Schiedam en de rest van de regio. In de directe

omgeving vind je daarnaast diverse groene zones en het parkachtige karakter van De Heemtuinen zelf, waar je heerlijk kunt wandelen en ontspannen. Een ideale combinatie van rust, natuur, duurzaamheid en bereikbaarheid.

KENMERKEN:

- Eigen grond
- Bouwjaar 2025
- Woonoppervlakte ca. 114 m²
- Energietabel A++++
- Energiezuinig wonen
- 3 slaapkamers
- Instap-klaar
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein
- Vloerverwarming en -koeling
- WTW-Systeem
- 7 zonnepanelen
- Actieve VvE met een bijdrage van €27,- per maand voor de gezamenlijke ruimtes
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, kan snel

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe huis altijd jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.



Kenmerken



Woonoppervlakte

114 m²



Bouwjaar

2025



Slaapkamers

3

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	114 m ²
Inhoud	409 m ³
Bouwjaar	2025
Tuin	oost
Verwarming	vloerverwarming geheel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

A ++++









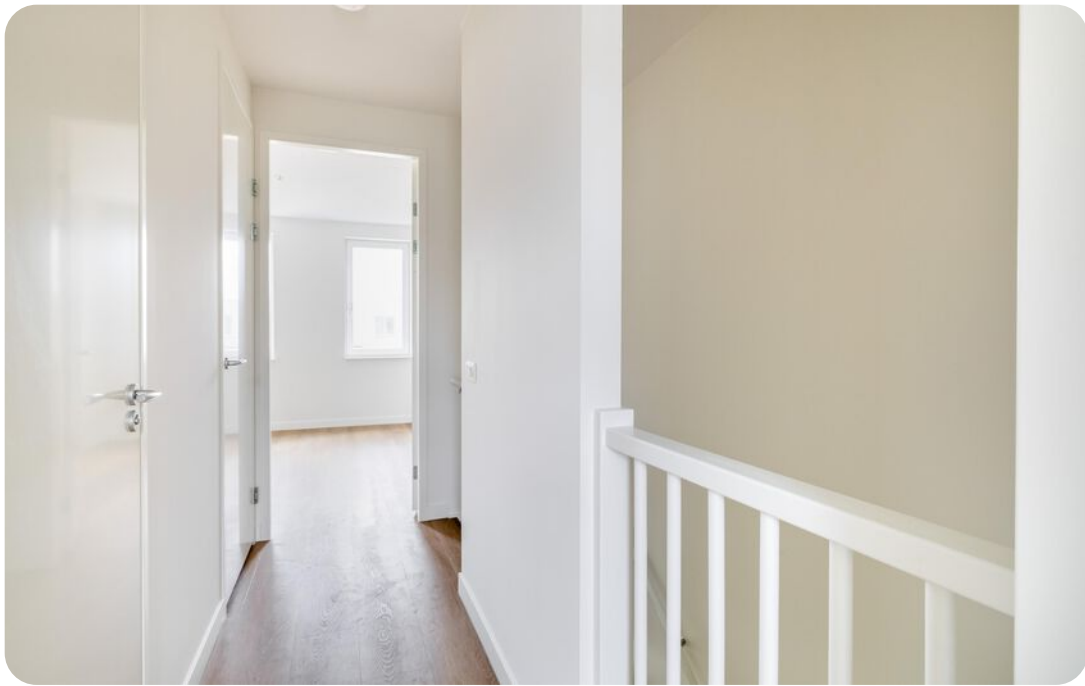














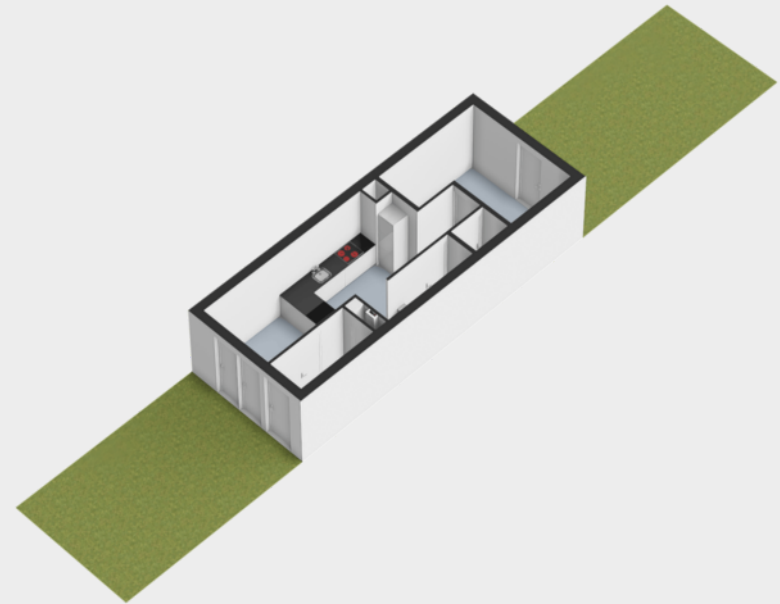
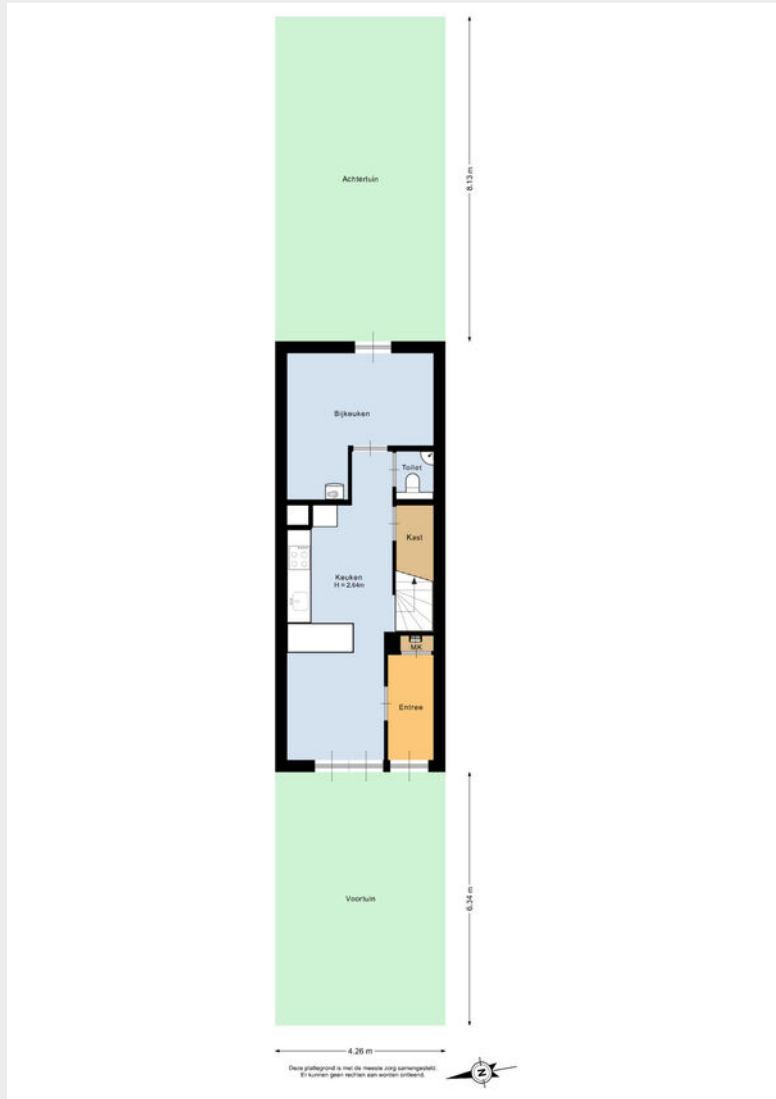


Virtueel > bezichtigen >

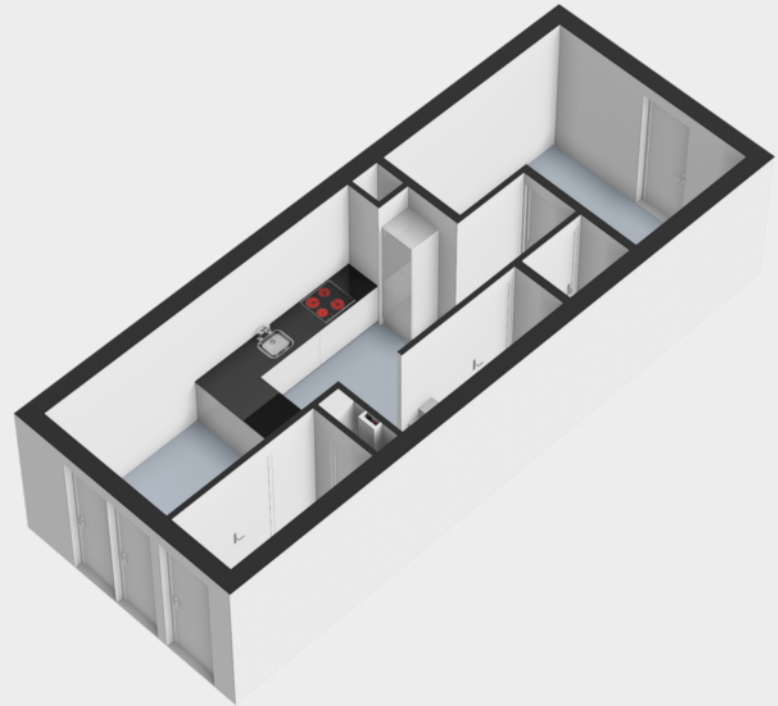
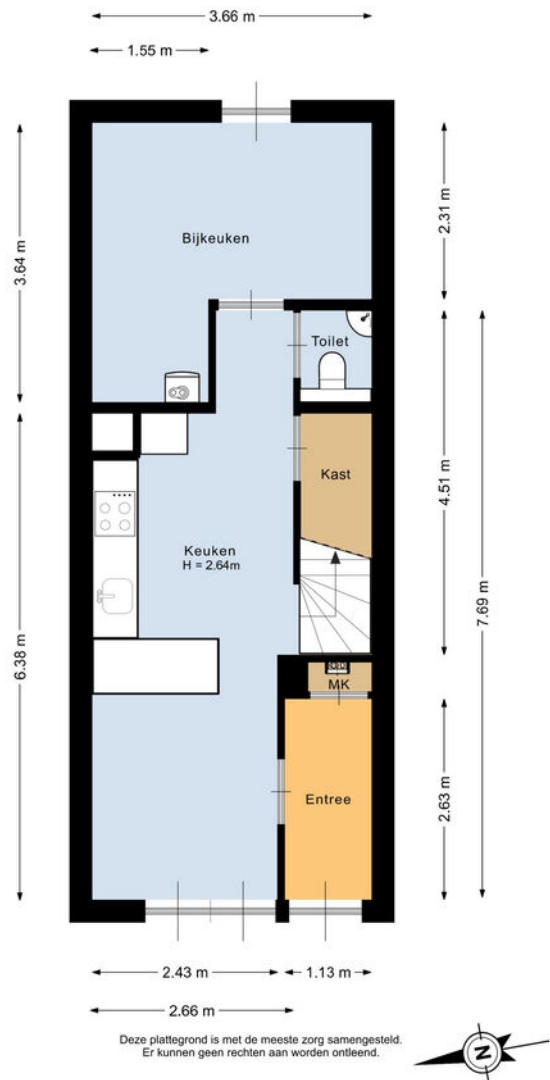
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



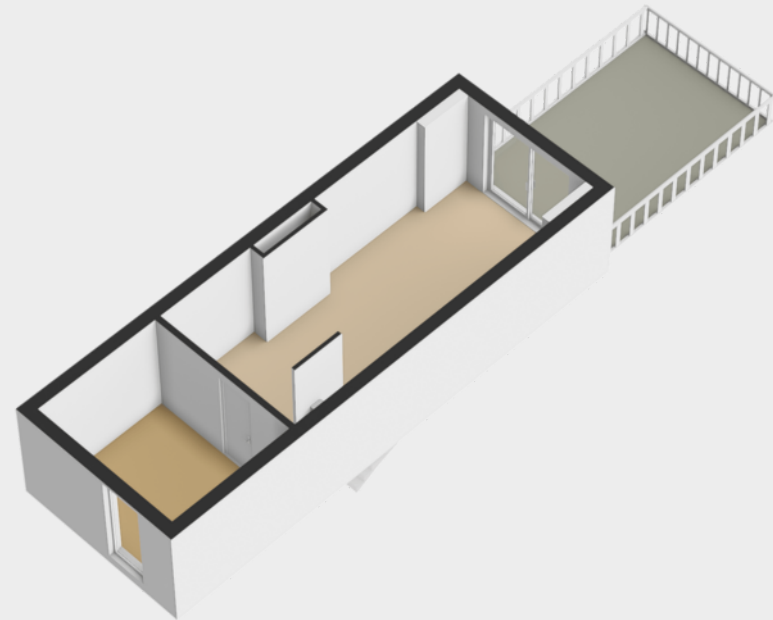
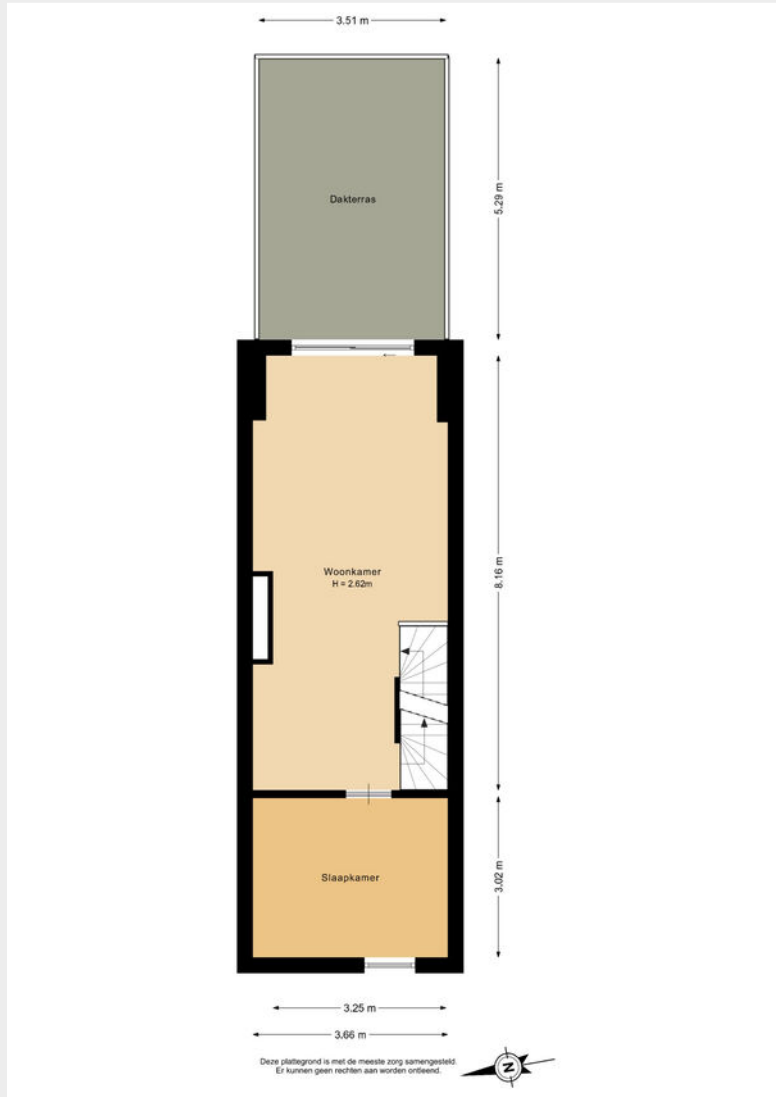
Plattegrond



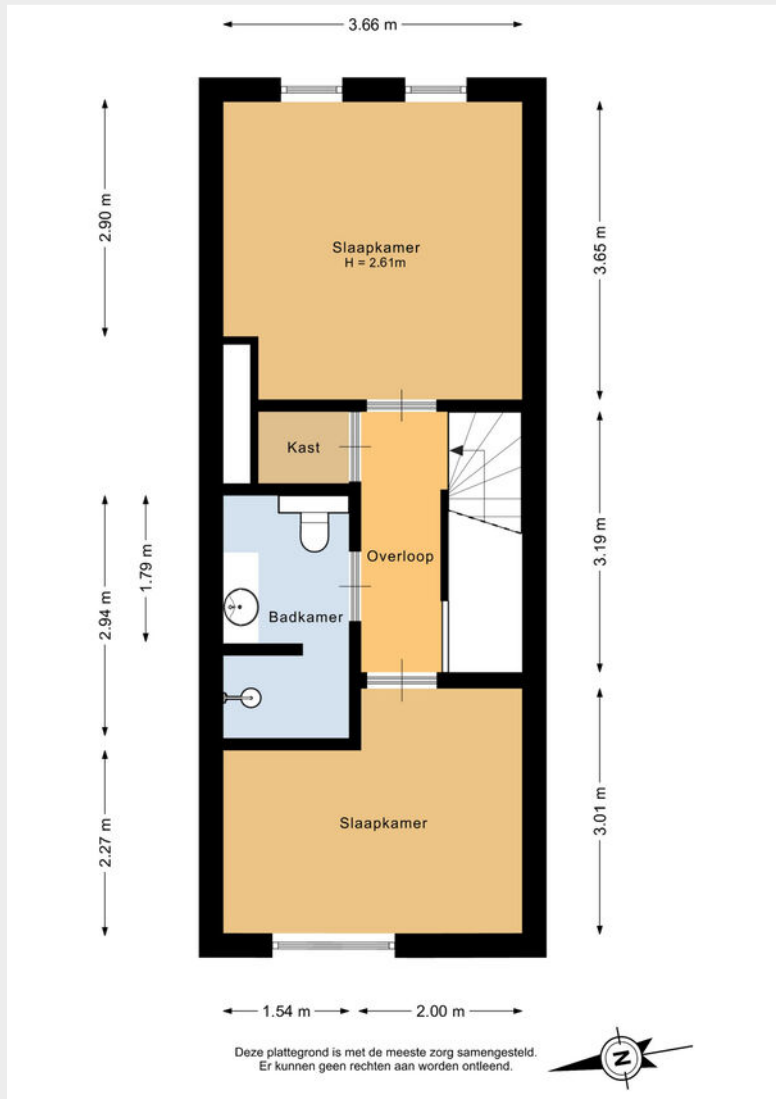
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Handdoekradiator	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	X		
- Vloerkoeling	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Aankoopbegeleiding

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Rotterdam en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen >

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Oudehoofdplein 4
3011 TM Rotterdam

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





Lucas>
van der Knaap>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl



Lindsey>
Motz>

NVM Makelaar

06 30 45 18 89
lmotz@vanherk.nl



Rachid>
Akalai>

NVM Makelaar

06 13 60 24 55
rakalai@vanherk.nl



Robin>
Hofman>

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Randal>
Babel>

Vastgoedadviseur

06 10 55 05 73
rbabel@vanherk.nl



Gabrielle>
van der Weel>

Office manager

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Naomy>
Poot>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



NShannon>
Rensen>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Daan>
de Neve>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl

Disclaimer

1. Beziichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.
8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.
10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
vanherk.nl

