



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Prins Alexanderlaan 10, 3136 AA Vlaardingen

Vraagprijs € 1.745.000,- 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

Aan de rand van de geliefde wijk Holy vindt u “De Goudkust”: een heerlijk rustige woonomgeving die velen tot de verbeelding spreekt. Met een golfbaan, diverse watersportverenigingen, de Vlaardingse Vaart en onder andere Het Klauterwoud om de hoek, woont u hier midden in het groen en toch centraal. In deze fijne wijk staat deze vrijstaande villa, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 950 m² eigen grond.

De villa kenmerkt zich door een speelse indeling met niveaoverschillen op de begane grond. Grote, open vertrekken lopen geruisloos in elkaar over en bieden talloze gebruiksmogelijkheden. Heeft u een groot gezin, werkt u veel vanuit huis of heeft u een ruimte-intensieve hobby? Hier kan het allemaal. De ruime keuken vormt een fijne ontmoetingsplek voor gesprekken onder het genot van een kop thee, terwijl u uw gasten met gemak ontvangt in de royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen rondom geniet u van een prettige lichtinval en een warme, gastvrije sfeer.

De voormalige garage is omgebouwd tot multifunctionele werk- en hobbyruimte en daarnaast beschikt de woning over een betegelde kelder. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer.

De tuin is rondom de woning aangelegd en rijkelijk voorzien van beplanting, bomen, een tuinhuis en een grote vijver met pompinstallatie. Tegelijkertijd blijft er voldoende ruimte over voor spelende kinderen. Uw auto parkeert u eenvoudig op eigen terrein en in de straat is volop openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Hier geniet u met uw gezin, familie en vrienden van kostbare momenten samen – een plek waar wonen echt als een voorrecht voelt!

Indeling:

U parkeert uw auto op de oprit en betreedt via de hoger gelegen entree met bordes de woning. De royale ontvangsthall biedt ruimte voor een garderobe en beschikt over een ruime toiletruimte met marmeren betegeling, een zwevend closet en een fontein.

De marmeren plavuizen op de vloer lopen door over de gehele benedenverdieping en geven het geheel een luxe uitstraling.

Vanuit de hal bereikt u de keuken, gelegen op de hoek van de woning. Hier geniet u van een kop koffie of bereidt u een heerlijke maaltijd, terwijl u uitkijkt over de straat en de tuin. De ruime beuken hoekopstelling is voorzien van een RVS aanrechtblad en complete inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, oven, magnetron, vaatwasser, warmhoudlade, een combinatie van elektrische kookplaat en gaspitten en een hogedruk stoomoven.

Via de doorgang komt u in de woonkamer, die dankzij de niveaoverschillen is opgedeeld in diverse sfeervolle vertrekken. Denk aan een zithoek, een tuinkamer met open haard en uitzicht op de vijver, en een royale zitkamer waar momenteel een vleugel staat opgesteld. Via de bibliotheek en werkkamer bereikt u een extra kamer aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte is goed af te sluiten en uitstekend geschikt als royale slaapkamer. Vanuit deze kamer heeft u tevens toegang tot de tuin. Aangrenzend bevindt zich een volledig wit betegelde badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet.

De bijkeuken is momenteel ingericht als ruime wasruimte met aanrecht, vloertegels en aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier bevindt zich tevens een luik naar de kruipruimte.

De garage, verbonden met de bijkeuken, is in gebruik als hobbyruimte. Deze ruimte kan desgewenst weer worden ingericht als garage. De ruimte is voorzien van twee daklichten, verwarming en een kast met opstelplaats voor de cv-

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

installatie. Via de garage heeft u toegang tot de kelder: een droge, betegelde ruimte met praktische kastruimte.

Via een trappetje komt u weer terug in de zithoek, waar zich de trap naar de slaapverdieping bevindt. Deze verdieping staat in open verbinding met de woonkamer, wat zorgt voor een bijzonder ruimtelijk effect.

Op deze verdieping vindt u twee zijkamers en een ruime tweede badkamer, uitgevoerd in wit tegelwerk en voorzien van een douchehoek, derde toilet, ligbad en wastafelmeubel. Aan het einde van de overloop bevindt zich de masterbedroom, met grote raampartijen en een prachtig uitzicht op de tuin.

Via een vaste trap bereikt u tot slot een royale vliering met daglicht.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 291m²;
- Overige inpandige ruimte: 51m²;
- Inhoud: 1483m³;
- Gelegen op 950m² EIGEN GROND;
- Bouwjaar 1970;
- De elektrische installatie bestaat uit 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar. Krachtstroom aanwezig;
- Verwarming en warm water door middel van CV-combi (Atag 2022);
- De woning wordt verkocht met een as-is-where-is clause en een niet-bewonersclausule vanwege verkoop door erfgenamen;
- Energie label F, geldig tot 20-03-2026;
- Oplevering in overleg, kan snel.

Vraagprijs € 1.745.000,- 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 van één hypothecaire 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.

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
www.makelaardij-thuis.nl



Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.745.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 10 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.483 m ³
Perceel oppervlakte	: 950 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 291 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1970
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig 43 m ² (1.088 bij 398 cm)
Energielabel	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Atag (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Prins Alexanderlaan 10
3136 AA VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



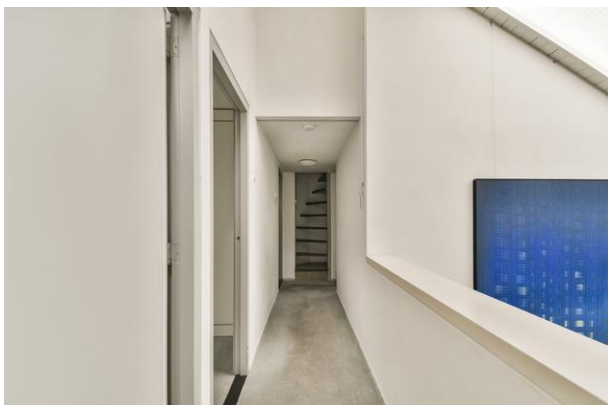
Foto's



Foto's



Foto's



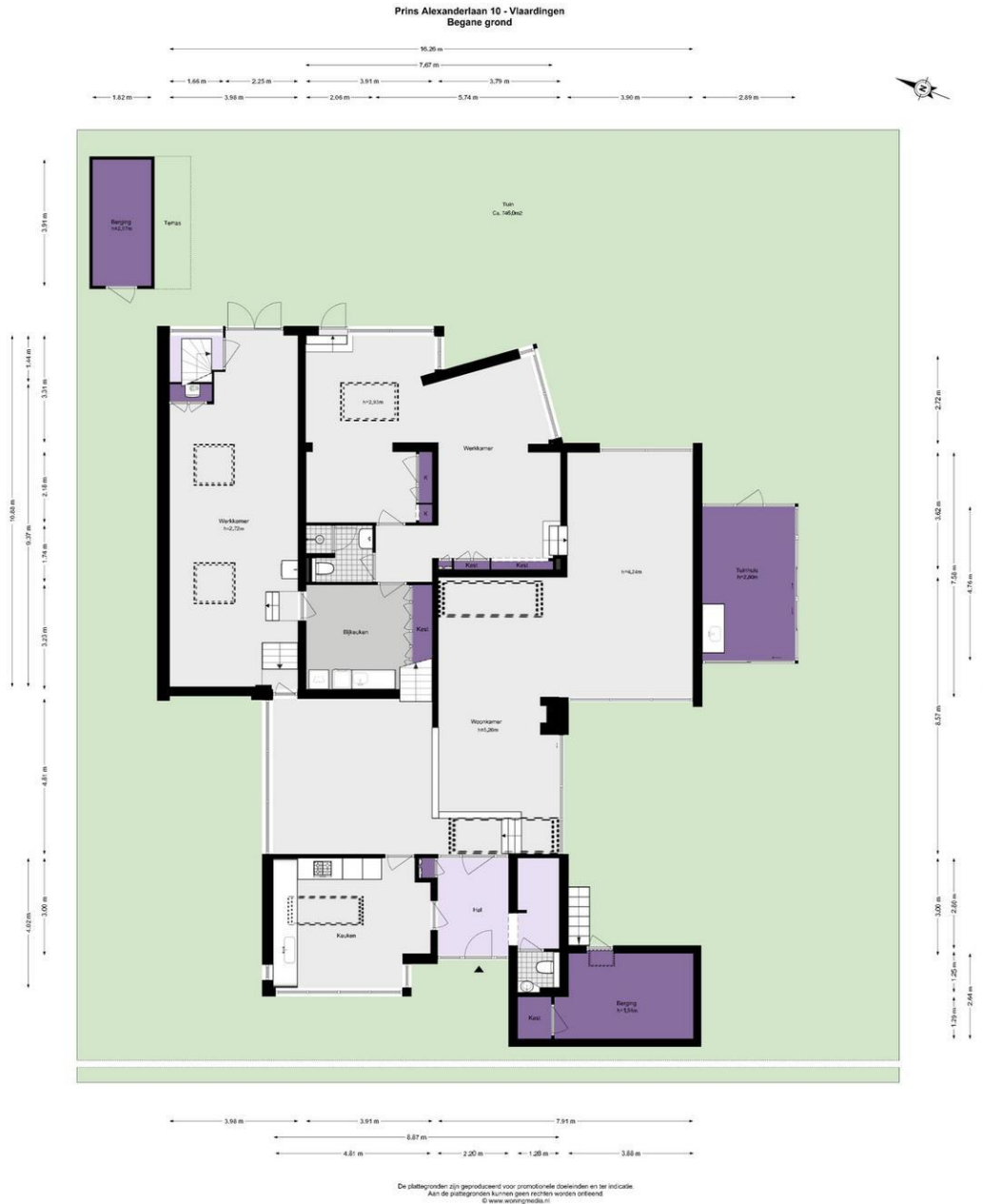
Foto's



Foto's



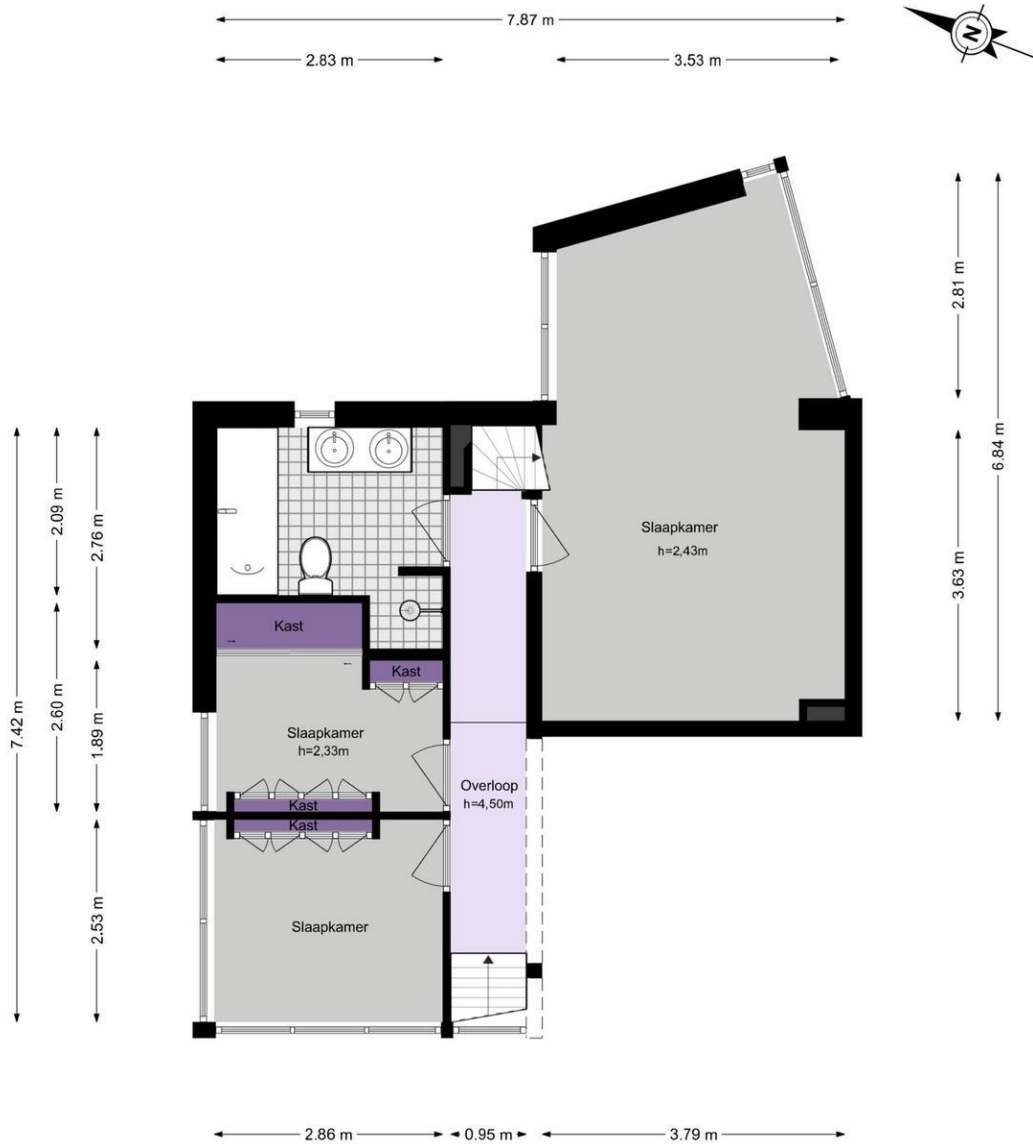
Plattegrond



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

Plattegrond

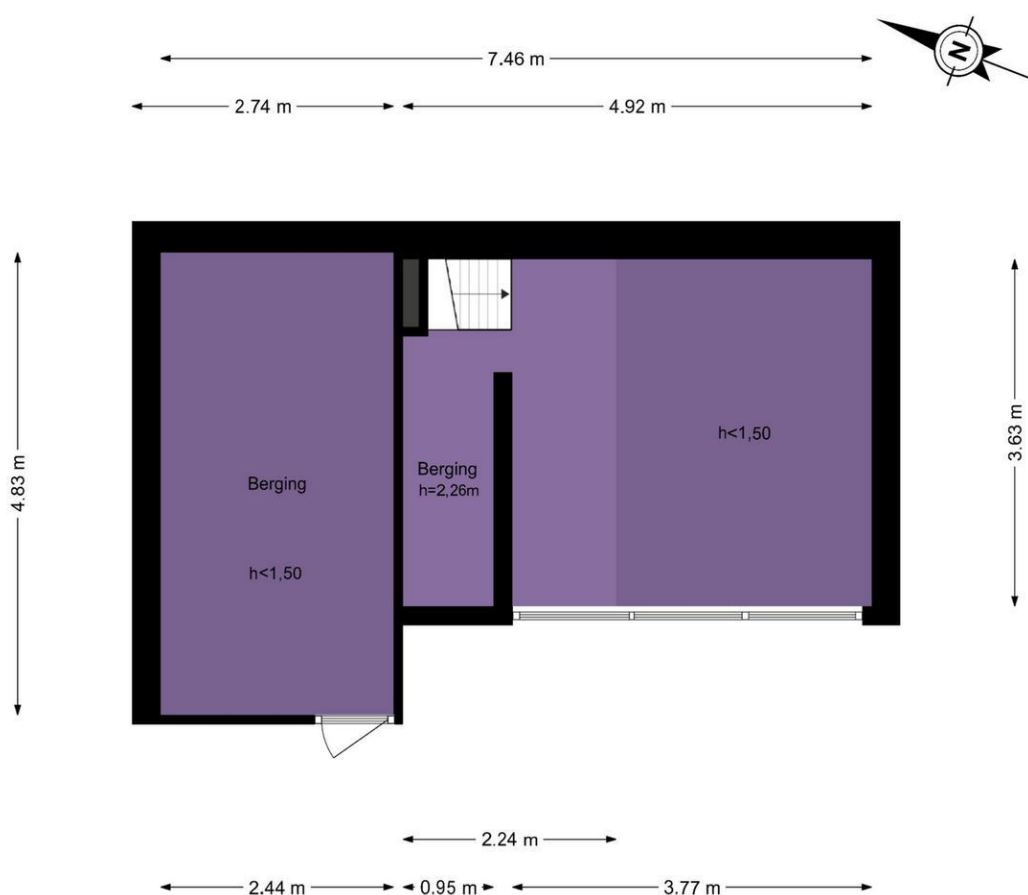
Prins Alexanderlaan 10 - Vlaardingen Eerste verdieping



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

Plattegrond

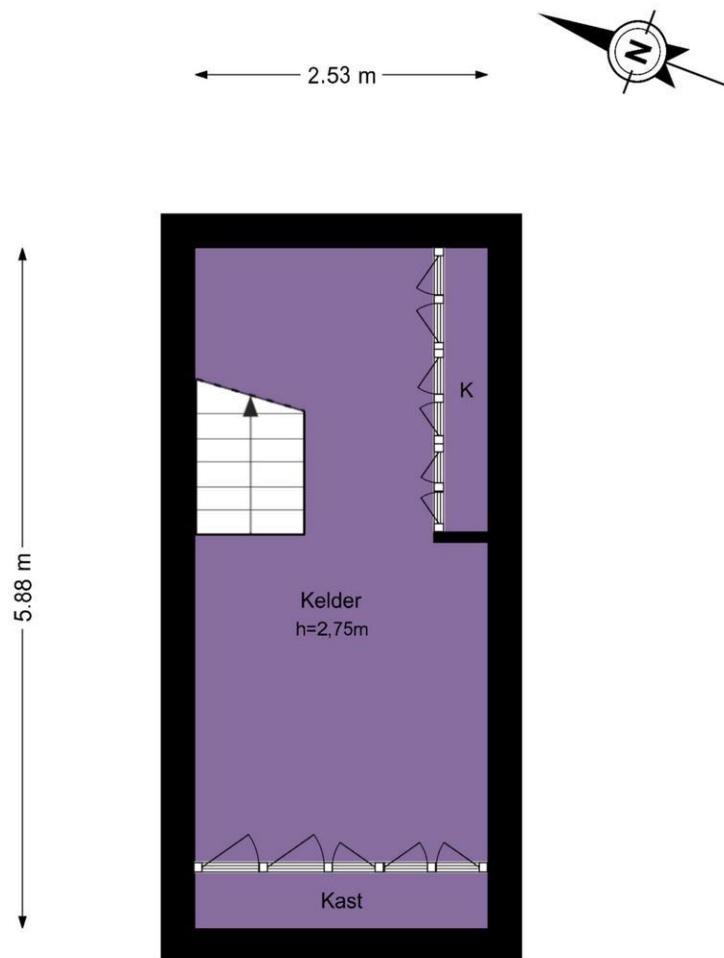
Prins Alexanderlaan 10 - Vlaardingen Tweede verdieping



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

Plattegrond

Prins Alexanderlaan 10 - Vlaardingen Kelder

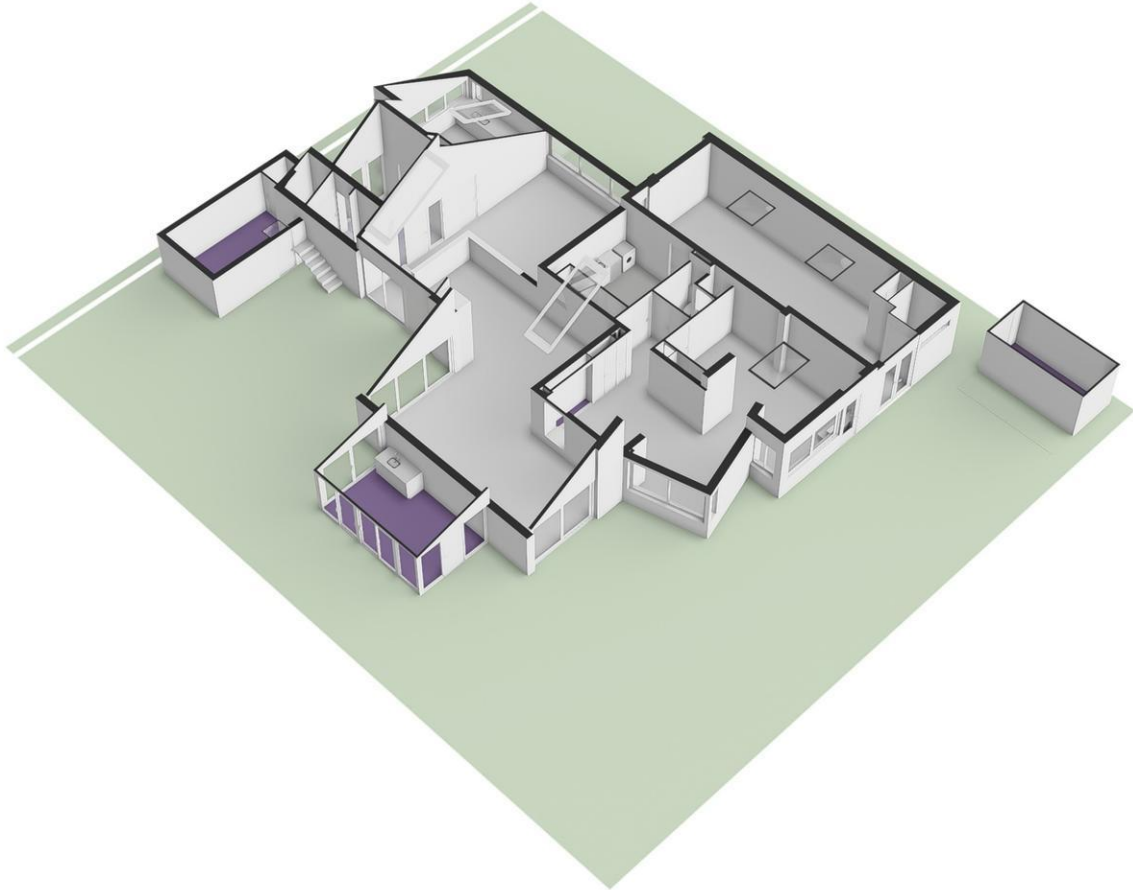


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

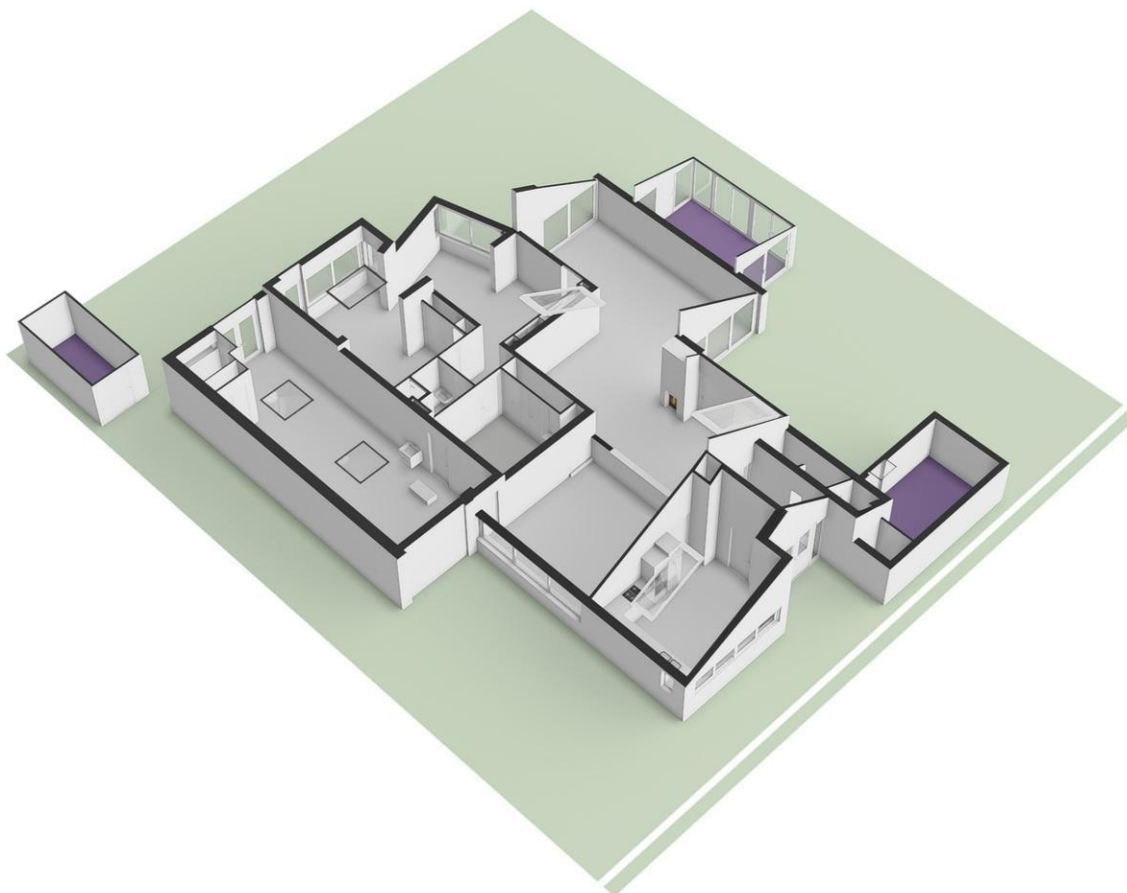
Plattegrond



Plattegrond



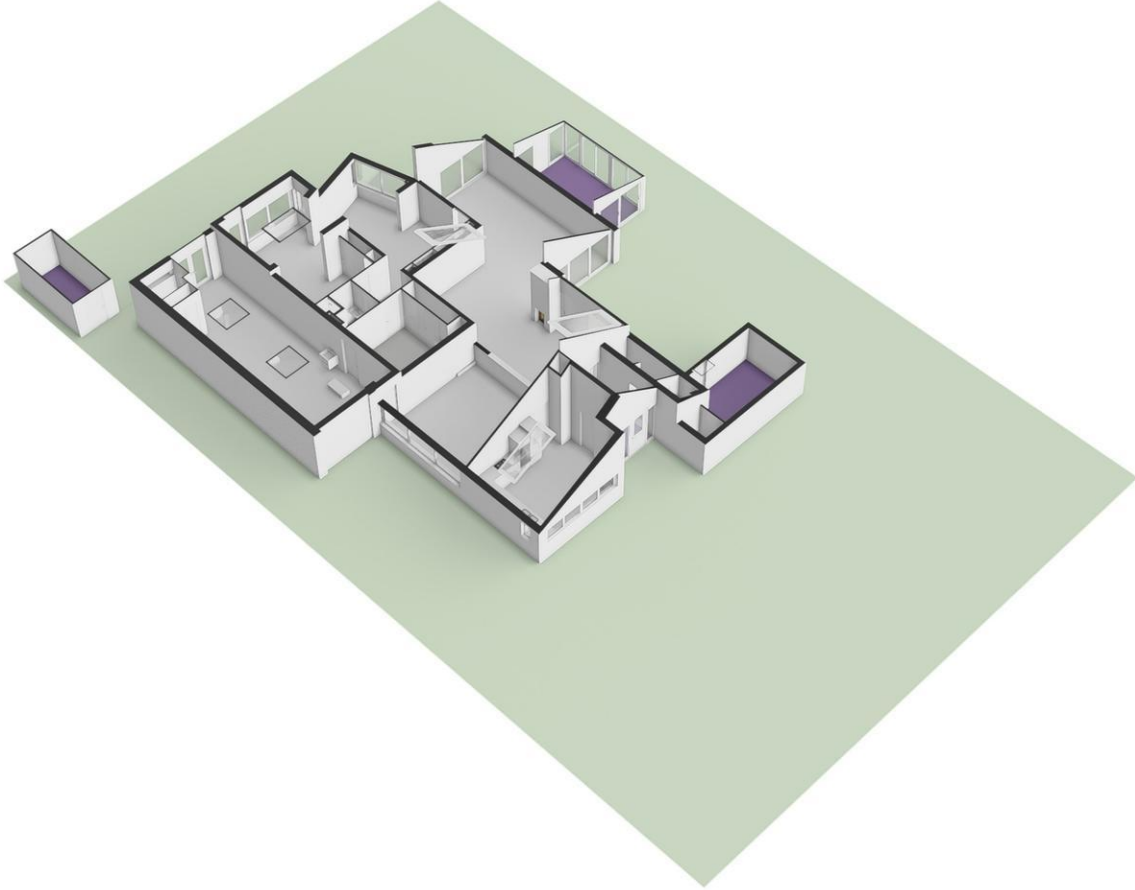
Plattegrond



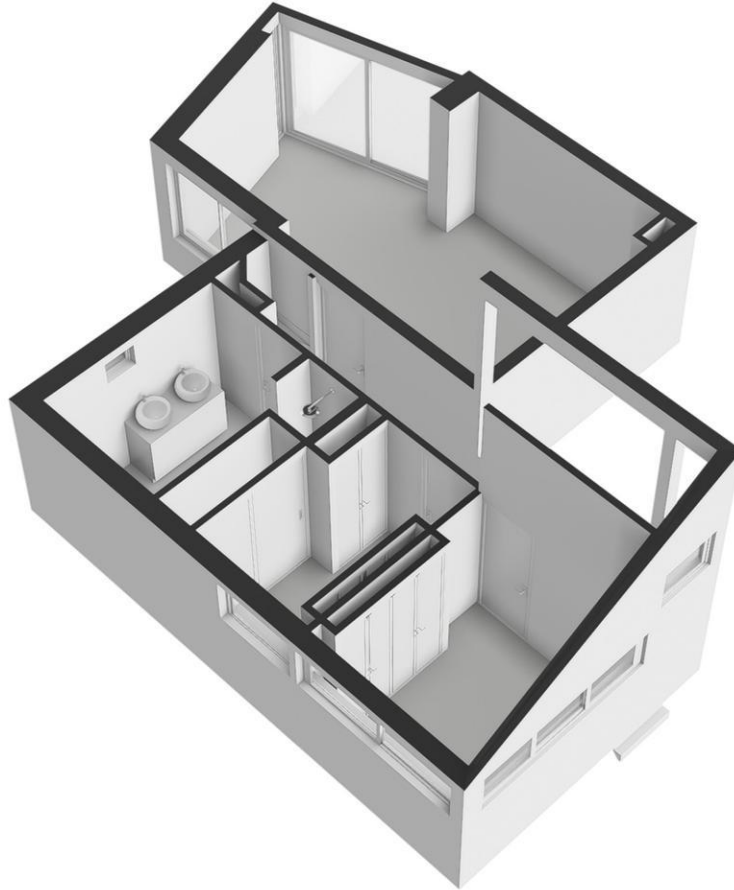
Plattegrond



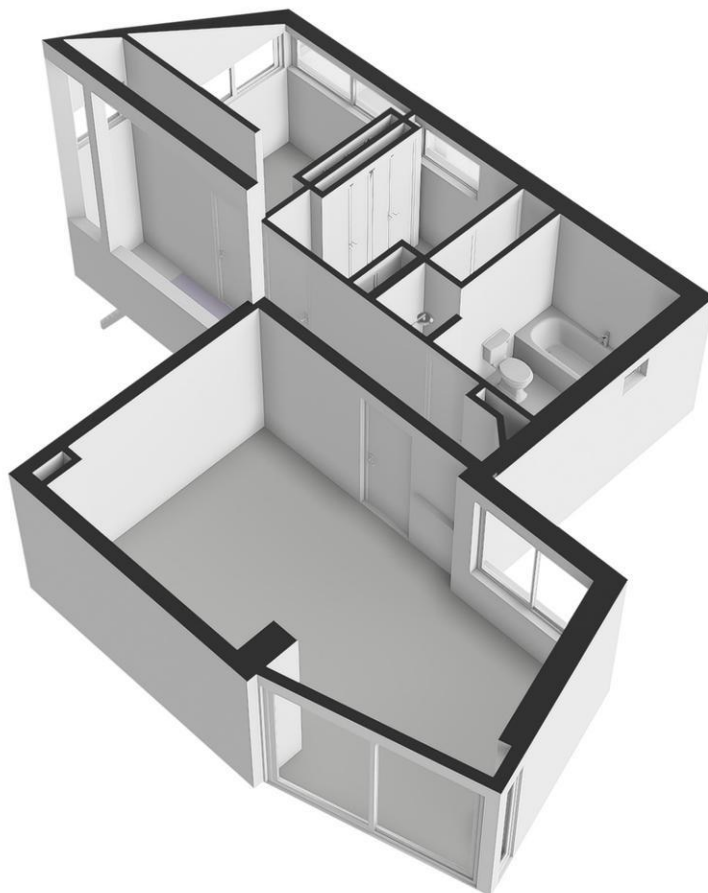
Plattegrond



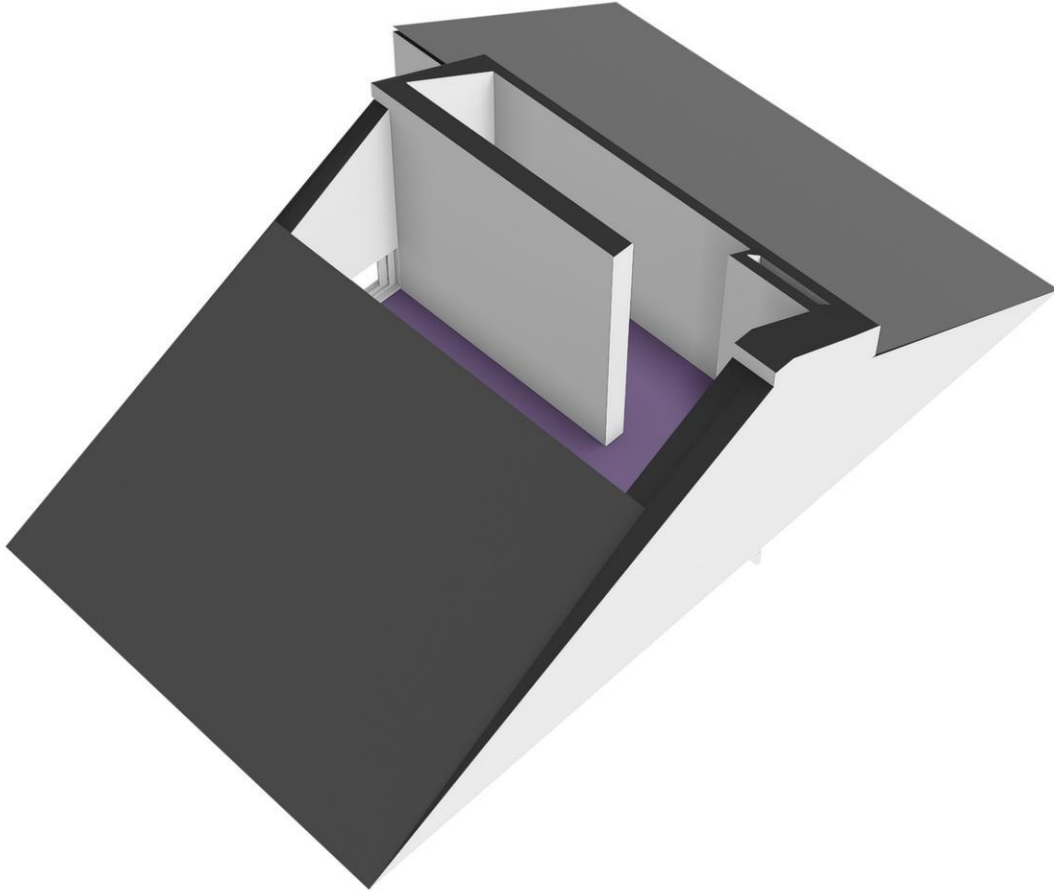
Plattegrond



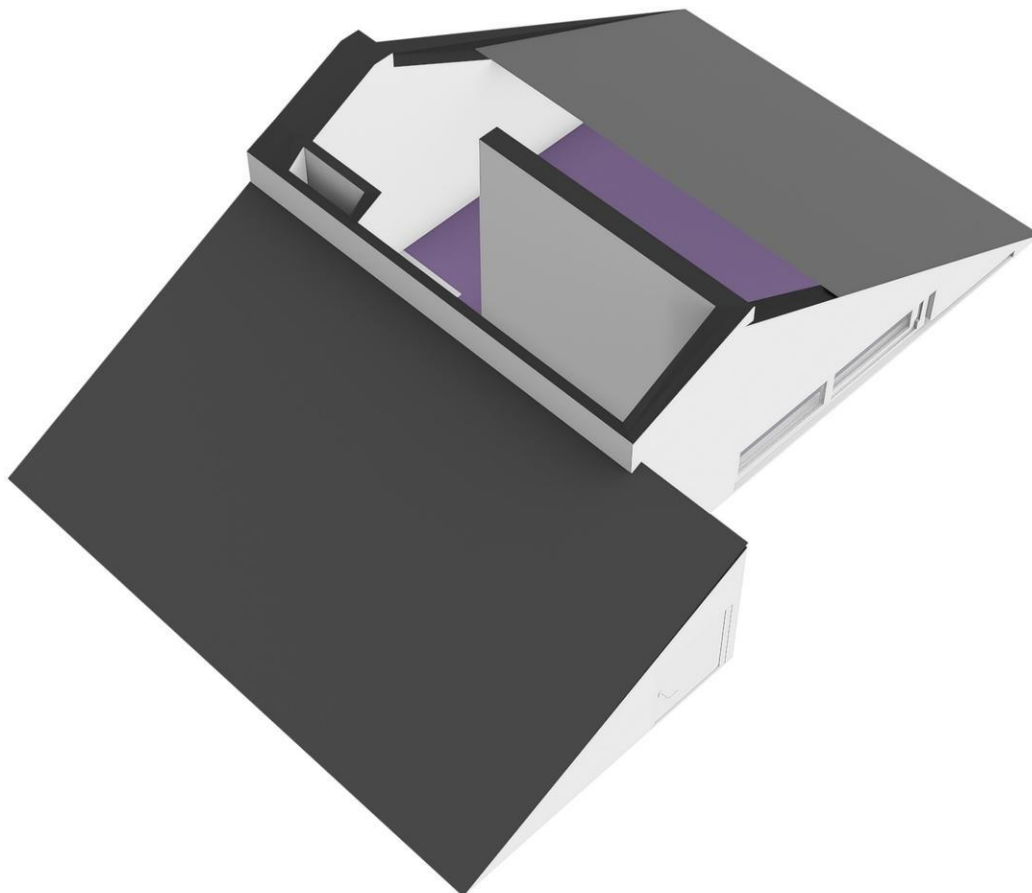
Plattegrond



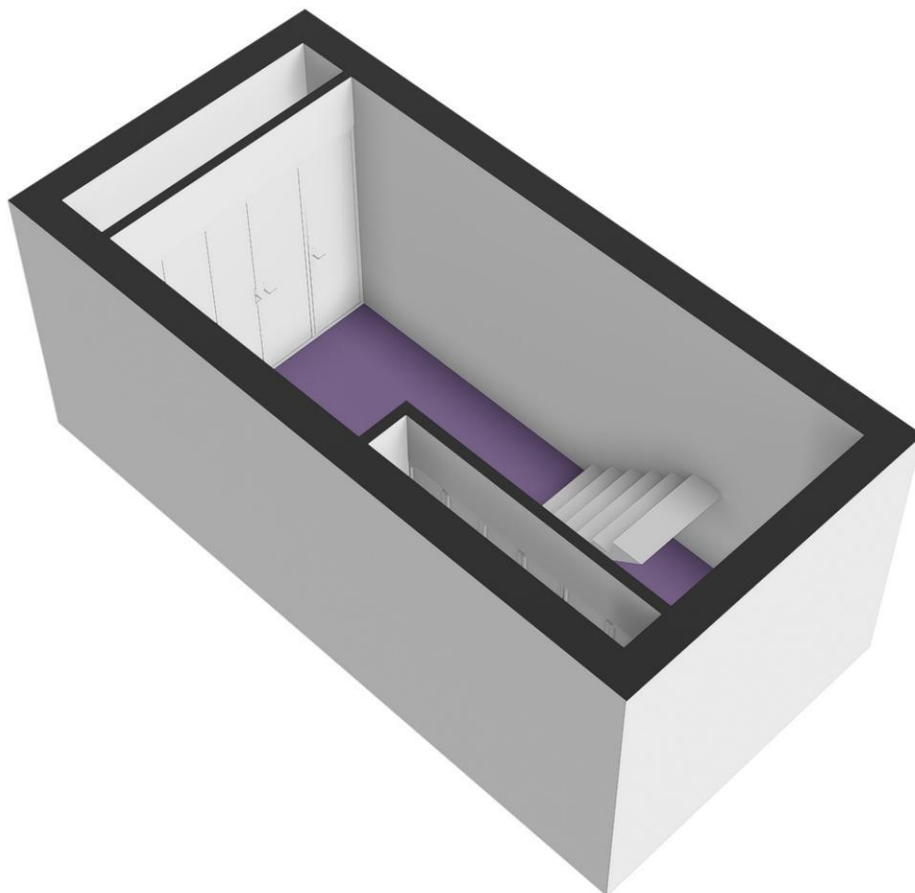
Plattegrond



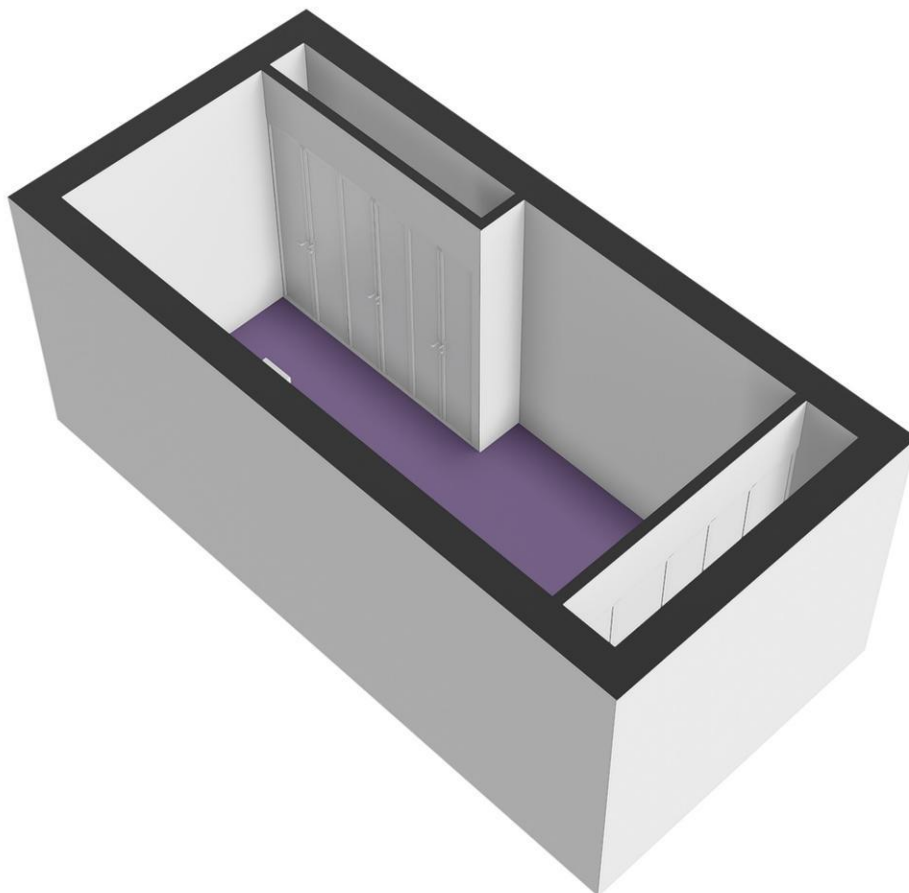
Plattegrond



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.

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 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

