



makelaardij  
thuis

Bij ons kom  
je thuis.

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



## **Zilvermeeuwlaan 10, 3136 JW Vlaardingen**

**Vraagprijs € 659.000,- 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

Bij deze heerlijke 2-onder-1 kapwoning komt alles samen.... Een oprit voor 2 auto's, een ruime berging, een zee aan ruimte in de geweldige woonkamer grenzend aan het water, 3 grote slaapkamers op de 1e verdieping en nog eens 2 grote slaapkamers op de 2e verdieping. Er zijn maar liefst 3 heerlijke buitenruimtes te vinden bij dit fijne huis. Of je houdt van ruimte of woont met een groot gezin; het kan hier allemaal!

Deze woning is gelegen op 169m<sup>2</sup> eigen grond in een rustige straat met directe ligging aan het water. Aan de voorzijde is een brede straat met voldoende algemene parkeerplekken en op je eigen oprit is er ook nog een plaats voor 2 auto's. Er is hier ook een eigen oplaadpunt aanwezig.

De eigenaar heeft goed voor het huis gezorgd! In 2024 is het schilderwerk aan de buitenzijde uitgevoerd, in 2020 is het bitumen dak vervangen en in datzelfde jaar is ook de badkamer vernieuwd. Ook de keuken is in 2022 nieuw geplaatst.

Op het dak liggen sinds 2020 12 zonnepanelen en het huis heeft een zuinig Energielabel A.

Deze 2-onder-1 kapwoning ligt in Vlaardingen-Holy en maakt deel uit van een project wat in 2002 is gerealiseerd. In 2019 is de wijk volbracht met de naastgelegen woningen uit project "Paradijsvogel". Deze wijk is ruim van opzet en heeft veel groen op het centrale plein.

Bij binnenkomst merk je meteen de ruimte in deze woning! De ruime hal met de rechte trap naar de slaapverdieping en een prachtige woonkamer met mooie houten vloerdelen en de twee deuren naar het terras aan het water. Aan de voorzijde ligt de open woonkeuken met leuk uitzicht over de straat.

Op de slaapverdieping vind je 3 grote slaapkamers en een moderne badkamer voorzien van alle gemakken! Op de 2e verdieping vind je nog eens 2 slaapkamers, een waskamer en een extra dakterras waar je tot in de avond van het zonnetje kunt genieten.

Alle voorzieningen zoals de winkels, het openbaar vervoer en scholen liggen op korte afstand.

Nieuwsgierig geworden naar deze fijne woning? Dan nodigen wij je graag uit voor een bezichtiging!

Indeling:

Entree, via de verzorgde voortuin en oprit voor 2 auto's. De oprit is voorzien van een aansluiting voor het laden van de elektrische auto. Aan de voorzijde is een leuke overkapping met toegang tot de zonnige zijtuin. Deze is gunstig op het westen gelegen en geeft plaats aan een gezellige loungehoek. Ook de plek voor de barbecue mogen we natuurlijk niet vergeten!

We gaan naar binnen en komen in de ruime hal met toegang tot de in pandige ruime berging. Deze berging heeft een plavuizen vloer en een handige zijentree. Uitgebreide meterkast. Keurig betegelde toiletruimte met wit wand- en vloerbetegeling, een duoblok en een fonteintje.

Via de tussendeur bereik je de heerlijke grote living met mooie houten vloerdelen. Er is een open keuken die aan de voorzijde is gelegen. Hier vind je een moderne U-opstelling met hoge kastenwand en een gezellige eetbar waar je de ochtend met een kopje koffie kunt beginnen.

De keuken is in 2022 nieuw geplaatst en heeft een mooie lichtgrijze opstelling met alle denkbare inbouwapparatuur zoals een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Vanuit de

**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)

keuken heb je vrij zicht op het groen en de straat.

Aan de achterzijde ligt de prachtige woonkamer. Wat een fijne kamer met meer dan genoeg ruimte voor een grote eettafel en een royale zithoek. Vanuit elke hoek van de kamer heb je door de grote ramen een groen uitzicht op de singel en via de twee openslaande deuren kom je op het hardhouten terras aan het water. Dit terras is zeer zonnig op het zuiden gelegen en is een fijne plek om te genieten van de zon. Aan het eind van de dag kan je weer genieten in de zijtuin...kies maar!

#### 1e verdieping:

Royale overloop met een zijraam wat zorgt voor mooi daglicht. Aparte toiletruimte op de overloop met witte wand- en vloerbetegeling, een duoblok en een fonteintje.

Ruime slaapkamer I over de volle breedte van de woning met een speels rond raam. Deze ouderslaapkamer heeft met een afmeting van 5.40 x 4.00/2.53m een goede afmeting.

Slaapkamer II is gelegen aan de achterzijde en is ook ruim met een afmeting van ca. 5.34 x 3.22m.

Slaapkamer III, gelegen aan de achterzijde, heeft ook een leuk rond raam en is thans in gebruik als werkkamer, de afmeting van deze kamer is ca. 3.10 x 2.11m.

De badkamer is in 2020 nieuw geplaatst en is voorzien van een moderne tegel en alle comfort! Zo vind je hier een royale inloopdouche met glazen scherm én een aparte stoomcabine met stortdouche, therapeutische verlichting, twee individueel bedienbare zitjes en voor extra sfeer zijn er speakers aanwezig. Tevens is er een breed wastafelmeubel met dubbele wastafel uitgevoerd in Belgisch hardsteen. Daarboven hangt een brede spiegel met verlichting.

#### 2e verdieping:

Grote overloop met aparte kamer voor de wasmachine- en drogeraansluiting. Hier vind je ook de opstelplaats voor de CV- combiketel (Intergas, 2020) en de omvormer voor de zonnepanelen.

Op deze verdieping zijn nog eens 2 grote slaapkamers gerealiseerd.

Slaapkamer IV ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een afmeting van ca. 5.40 x 3.52m.

Slaapkamer V is gelegen aan de achterzijde en heeft met een afmeting van ca. 4.22 x 3.39m. Hier is een deur naar de 3e buitenruimte van dit huis! Dit zeer ruime dakterras is ook weer gunstig gelegen op het zuiden en geeft veel privacy.

#### Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 176m<sup>2</sup>, gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inpandige berging van 11m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca. 632m<sup>3</sup>;
- Bouwjaar 2002;
- Gelegen op 169m<sup>2</sup> eigen grond;
- Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Het schilderwerk aan de buitenzijde is in 2024 uitgevoerd;
- Het bitumen van het gehele dak is in 2020 vervangen;
- Verwarming en warm water middels CV- combiketel ( Intergas, 2020);
- Badkamer vernieuwd in 2020;
- Keuken nieuw geplaatst in 2022
- Uitgebreide elektrische installatie;
- Mogelijkheid tot het parkeren van 2 auto's op eigen terrein. Oplaadpunt voor elektrische auto aanwezig;
- Inpandige berging;
- Voor- en achterzijde van de woning voorzien van een wateraansluiting;

#### 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)

- Energielabel A, geldig tot 16-09-2030;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 659.000,- 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.

#### 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.

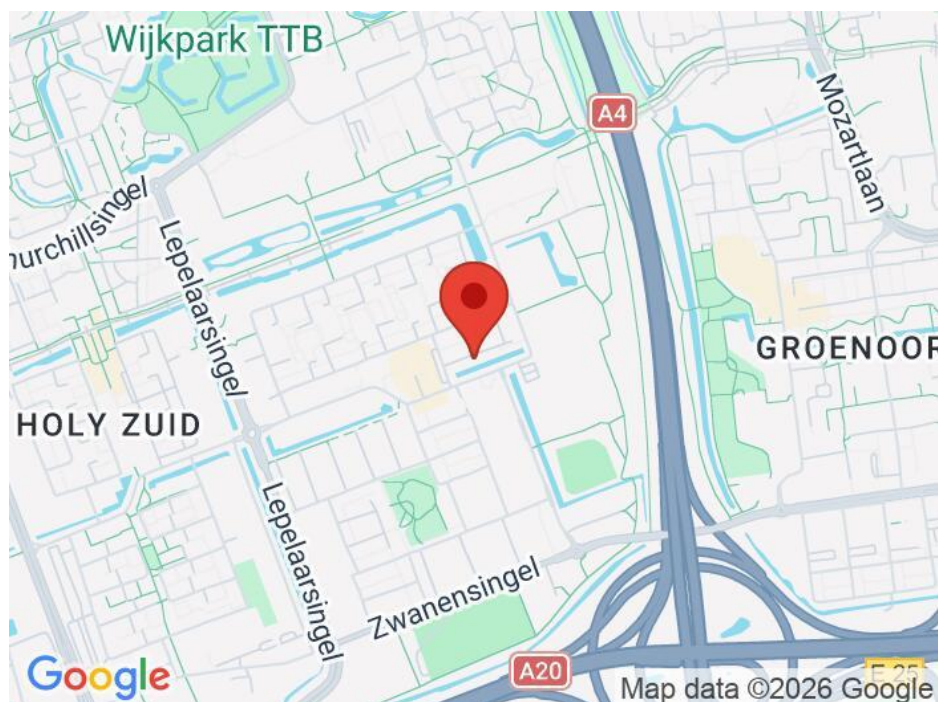
Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 659.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 632 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 169 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 176 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 2002
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Zijtuin 43 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Intergas Extreme 36 (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

## Locatie

Zilvermeeuwlaan 10



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



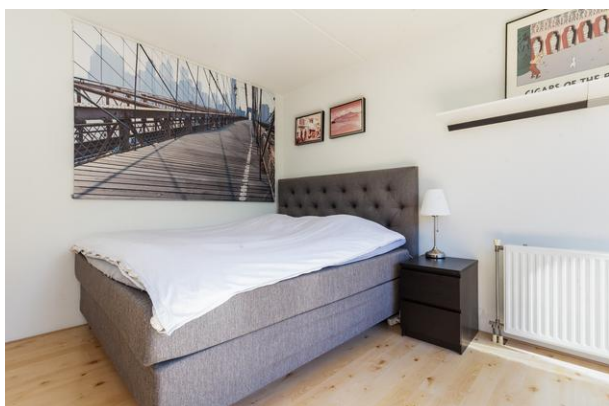
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



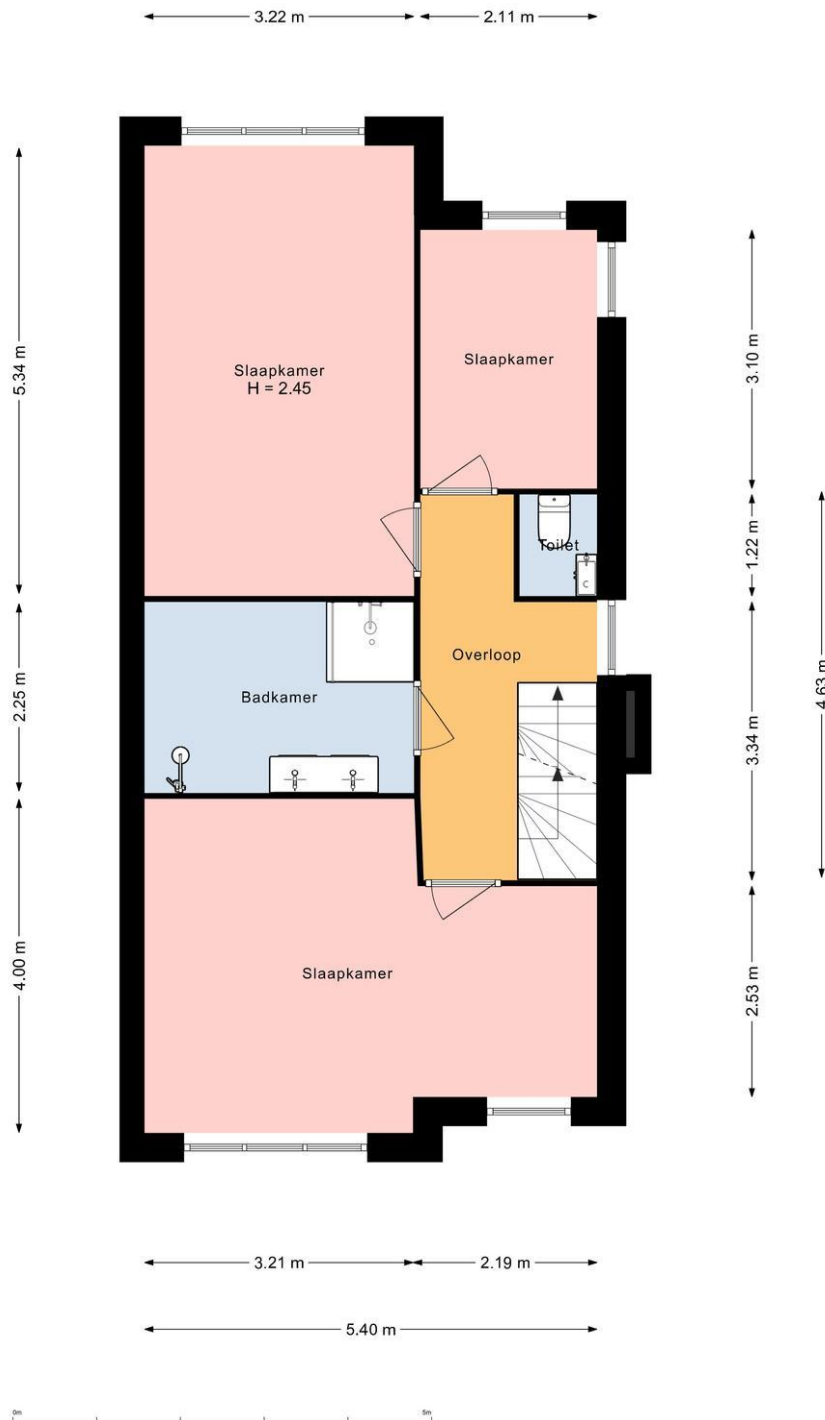
# Plattegrond



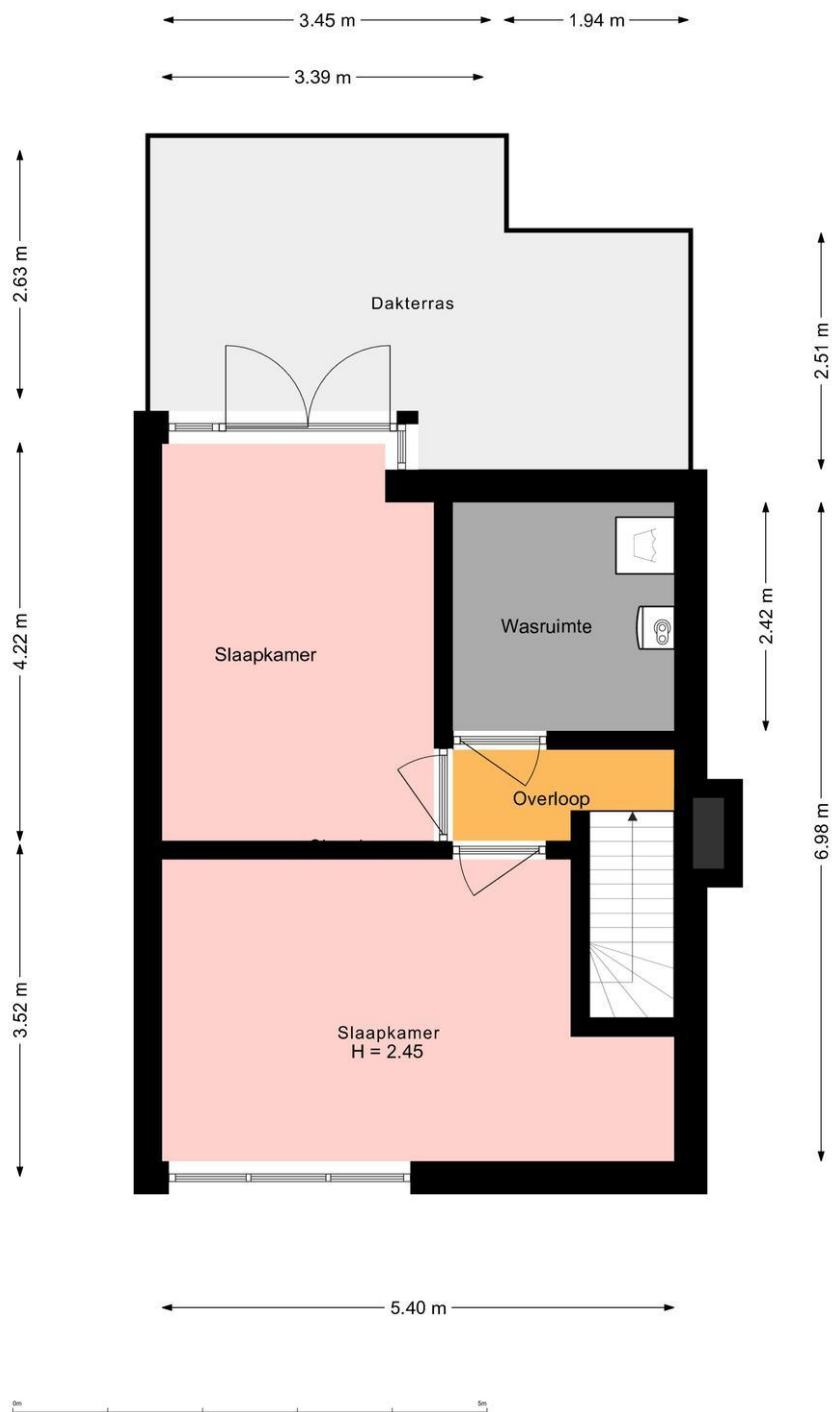
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



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)



## **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

