



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Aletta Jacobskade 58, 3137 TB Vlaardingen

Vraagprijs € 549.000,- 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

Zoekt u ruimte in een fijne woonomgeving? Kom dan eens kijken bij deze schitterende tussenwoning gelegen op een prachtige woonlocatie in Vlaardingen-Holy! Aan de rand van natuurgebied Broekpolder, de Vlaardingse Vaart en Midden-Delfland ligt dit perfect onderhouden 5-kamer herenhuis met maar liefst 2 badkamers, een grote voortuin, een riant dakterras én een zonnige tuin op het zuidwesten.

De woning is gelegen in de rustige, geliefde woonwijk Vlaardingen-Holy met voldoende parkeergelegenheid voor de deur en op loopafstand van winkelcentrum "De Loper", scholen, openbaar vervoer, sport- en recreatievoorzieningen. De woning is uitstekend onderhouden waarbij het schilderwerk aan de voor- en achterzijde in 2025 geheel is uitgevoerd, de voor- en achtertuin zijn in 2018 nieuw aangelegd en op het dak liggen 11 zonnepanelen. Er is dan ook een energiezuinig label A.

De berging voor de fietsen ligt handig aan de voorzijde van de woning. De begane grond is volledig voorzien van een moderne laminaatvloer met vloerverwarming. De keuken, uitgerust met inbouwapparatuur, is in 2023 professioneel overgespoten in een kleur die perfect aansluit bij de huidige woontrends. Via een brede schuifpui bereik je de zonnige achtertuin.

Er zijn maar liefst 3 ruime slaapkamers, een fijne vide-kamer en 2 badkamers.

Als je van ruimte en comfort houdt, maak dan snel een afspraak om deze fijne woning te bezichtigen!

Indeling:

Begane grond:

Diepe en keurig aangelegde voortuin met beplanting en nette bestrating en toegang tot de ruime inpandige berging (1.45 m x 3.40 m).

Voordeur, ruime entreehal met garderobe en de meterkast.

Vanuit de hal heb je direct toegang tot de woonkamer met de royale open keuken aan de voorzijde van de woning. De keuken is uitgevoerd in een U-opstelling met een warme leemkleur en geeft volop ruimte aan al je keukenbenodigdheden om hier een heerlijke maaltijd te bereiden. Zo vind je hier een koelkast, vriezer, close-in boiler, 1,5 spoelbak, Boretti inductie kookplaat en een afzuigschouw. Het mooie granieten aanrechtblad maakt het geheel tot een prachtige, eigentijdse opstelling en vanuit het raam aan de voorzijde is er een leuk zicht over de straat.

De zéér royale woonkamer is gelegen aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte aan een grote eettafel en een ruime zithoek aan de tuinzijde. Op de vloer ligt een moderne laminaatvloer met vloerverwarming en aan de schuifpui grenst een convectorput. Alle wanden zijn strak afgewerkt met spuitwerk.

Het speelse van deze woonkamer is de open verbinding met de videkamer op de 1e verdieping. Dit geeft nog eens een extra ruimtelijk gevoel aan deze toch al heerlijke living! Door de grote glazen schuifpui is er veel daglicht in de woonkamer en stap je zó de ruime zonnige achtertuin in. Deze op het zuidwesten gelegen tuin (ca. 10m x 5.5m) is aangelegd met natuurstenen bestrating, beplanting, een 2e houten berging voor het tuingereedschap en een zonnenscherm voor de zonnige dagen.

We gaan weer naar binnen. Vanuit de woonkamer bereik je de tussenhal met trap naar de 1e verdieping. Hier vind je tevens de toiletruimte. Het toilet is uitgevoerd met moderne wit/zachtgrijze betegeling, een zwevend toilet en een fontein.

1e verdieping:

Zéér ruime overloop met grote inpendige berging en een badkamer.

Deze badkamer is uitgevoerd met lichte betegeling, een douche-opstelling en een wastafelmeubel met spiegel.

Aan de achterzijde bevindt zich een zeer grote videkamer met veel lichtinval en grote raampartijen. Dit is een heerlijke werkplek! Natuurlijk is deze kamer ook aan te passen naar een gesloten slaapkamer als je dat liever hebt.

Slaapkamer II is gelegen aan de voorzijde en is ruim bemeten met 2.99 x 2.69m en voorzien van een 3- deurs schuifkastenwand.

Slaapkamer III, ligt eveneens aan de voorzijde en is 2.66 x 3.48m.

Alle draai-kiepramen zijn in het gehele huis onderhoudsmatig in 2025 gecontroleerd op een juiste werking. Alle ramen en deuren zijn voorzien van horren.

2e verdieping:

Deze gehele verdieping is voorzien van een keurige houtlook-laminaatvloer.

Overloop met grote inpendige berging met opstelplaats voor de CV, de mechanische ventilatie, omvormer voor de zonnepanelen en de aansluiting voor de wasmachine en droger. Vanaf de overloop is er toegang tot het dakterras van maar liefst 17 m² aan de voorzijde van de woning. Je kunt op dit terras heerlijk genieten van de ochtendzon!

De 3e slaapkamer is zéér groot en beschikt over een schuifkastenwand met spiegeldeur. Nooit meer ruimtegebrek voor je kleding! Vanuit deze slaapkamer heb je eveneens toegang tot het dakterras én de 2e badkamer.

Deze ruime badkamer is luxe betegeld in wit en antracietkleur en heeft daglicht. De gehele badkamer is voorzien van vloerverwarming en is afgewerkt met een ruime inloopdouche met glazen wand, een breed wastafelmeubel met dubbele kraan, een zwevende kast en een 2e toilet. Wat een luxe om hier je eigen privé-badkamer grenzend aan je slaapkamer te hebben!

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 133m², gemeten volgens NEN2580 norm, certificaat aanwezig;
- Inhoud: 511m³;
- Gelegen op 142 m² erfpacht grond met afgekochte erfpachtcanon tot einddatum recht 20-09-2042;
- Bouwjaar 1993;
- Energielabel A, geldig tot 12-04-2029;
- Op het dak liggen 11 zonnepanelen uit 2016;- Badkamer en toilet vernieuwd in 2011;
- Op de begane grond zijn in 2010 alle deuren en deurkozijnen vervangen naar 2.30m hoogte;
- Verwarming en warm water middels C.V.-combi (Remeha Tzerra Ace, 2023);
- Geheel voorzien van dubbele beglazing en hardhouten kozijnen;
- Het stucwerk aan de buitenzijde van de woning is in 2026 vakkundig gereinigd en opnieuw geverfd;
- Schilderwerk uitgevoerd in 2025;
- Moderne keuken met inbouwapparatuur;
- In 2023 is de keuken professioneel overgespoten;
- Twee badkamers aanwezig;
- Gehele benedenverdieping voorzien van moderne laminaatvloer met vloerverwarming;
- Vloerverwarming op begane grond is bijverwarming;
- Ruim dakterras én een heerlijke zonnige tuin op het westen;
- De voor- en achtertuin zijn in 2018 nieuw aangelegd met luxe betegeling en groen;
- Oplevering: 6-8 weken na oplevering nieuwbouwwoning verkoper, doch uiterlijk 15 februari 2027.

Vraagprijs € 549.000,- 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 Schiedam 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.

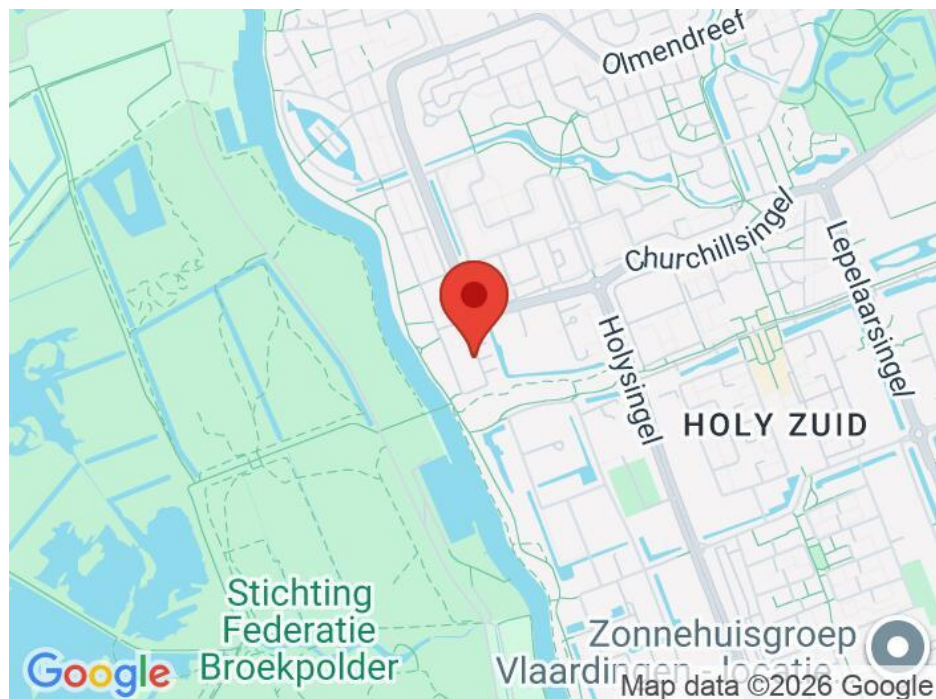
Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 549.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 511 m ³
Perceel oppervlakte	: 142 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 133 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1993
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 58 m ²
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Zonnepanelen, Prive dakterras
C.V.-ketel	: Remaha Tzerra Ace (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Aletta Jacobskade 58
3137 TB 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

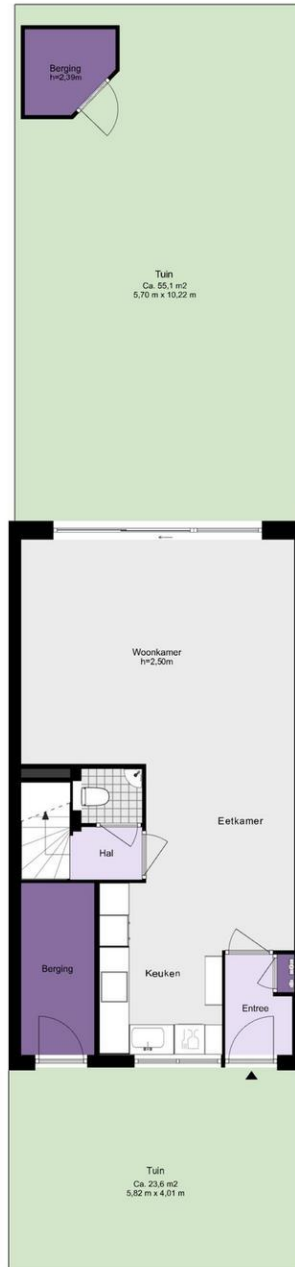


Foto's



Plattegrond

Aletta Jacobsskade 58 - 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
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond

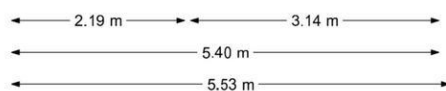
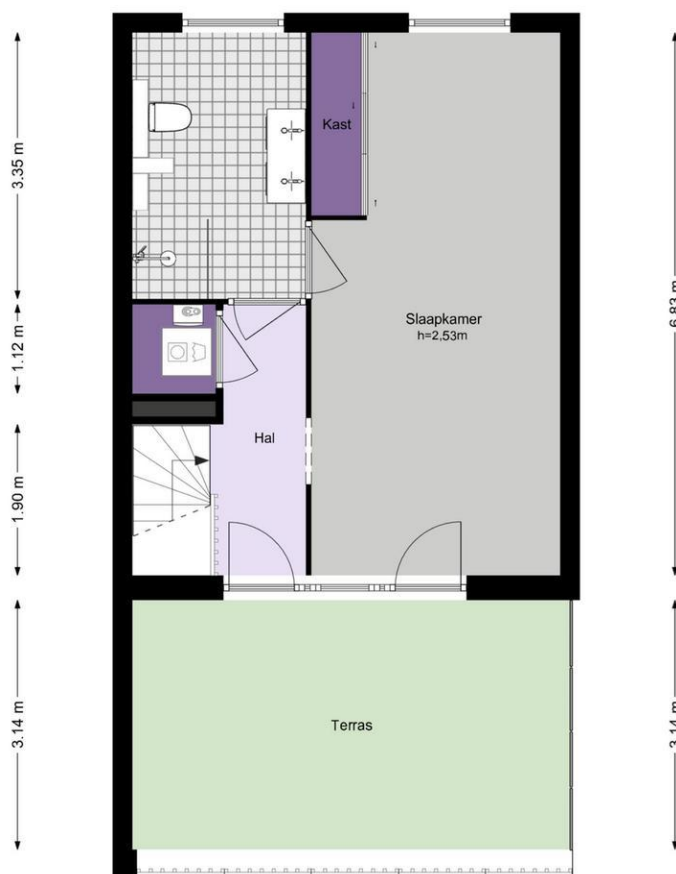
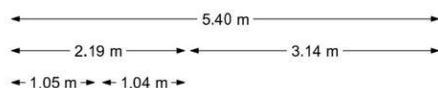
Aletta Jacobskade 58 - Vlaardingen Begane grond



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

Plattegrond

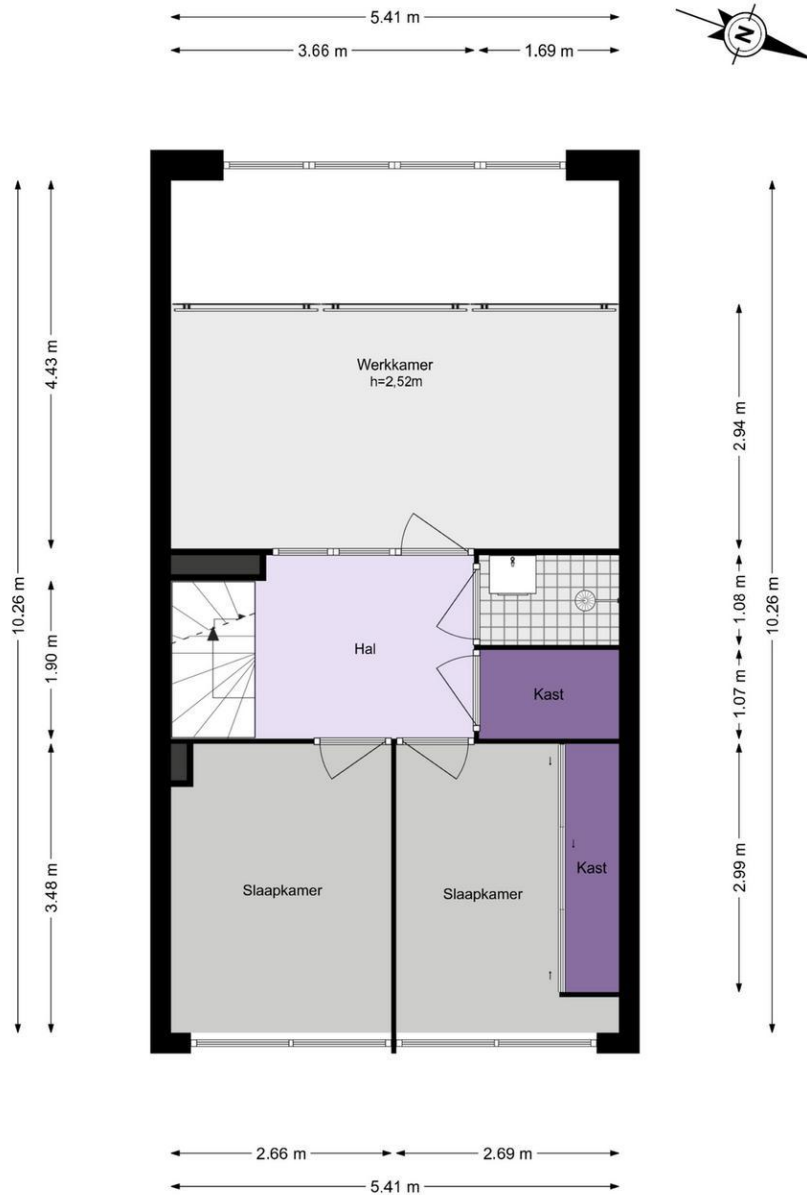
Aletta Jacobskade 58 - Vlaardingen Tweede verdieping



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

Plattegrond

Aletta Jacobskade 58 - 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



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 eerste bieder 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

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



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

