



makelaardij  
thuis

Bij ons kom  
je thuis.

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



## Stadhouderslaan 42, 3136 BN Vlaardingen

Vraagprijs € 545.000,- 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

Op zoek naar een royale 6-kamer hoekeengezinswoning met een heerlijke tuin? Zoek niet verder - dit is er zo één waar u opslag verliefd op wordt.

De woning beschikt over een fraai uitgebouwde woonkamer, waardoor een bijzonder riante en lichte living is ontstaan. De moderne keuken, slechts 5 jaar oud, is echt een plaatje met stijlvolle houtlookfronten, een zwart werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een gezellig balkon aan de voorzijde - een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar van de zon te genieten.

De moderne badkamer is uitgevoerd in een frisse wit-warmgrijze kleurstelling en voorzien van een royale inloofdouche, een wastafelmeubel met lades en een badkamerkast.

De zolderverdieping is dankzij twee grote dakkapellen omgetoverd tot een volwaardige etage met nog eens twee ruime slaapkamers. Op de overloop vindt u volop bergruimte en in een kast is de opstelling van de c.v. combiketel netjes weggewerkt.

De woning ligt in de ruim opgezette woonwijk Holy Zuid op korte afstand van het winkelcentrum de Loper, het openbaar vervoer (bus en tram) en de uitvalswegen naar de A4, A15 en A20. Ook diverse basis- en middelbare scholen zijn in de nabijheid.

Plan nu een afspraak voor een bezichtiging en wij leiden u graag rond in deze mooie woning!

### Indeling:

Via de sfeervolle voortuin, aangelegd met bestrating en groen, betreedt u de woning. In de ruime hal met lichte plavuizen vloer vindt u een handige trapkast, de meterkast (11 groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar) en een nette toiletruimte met lichte betegeling, een zwevend toilet en een fonteintje.

Achter een stijlvolle zwarte deur met glasverdeling opent zich de royale woonkamer. Dankzij de uitbouw is hier een heerlijke leefruimte ontstaan. De combinatie van parket en plavuizen, het strakke Plameco spanplafond met inbouwspots en de gezellige houtkachel zorgen voor een warme en moderne sfeer. Grote raampartijen, een zijraam en een brede schuifpui zorgen bovendien voor een prachtige lichtinval.

Via de schuifpui bereikt u de zonnige achtertuin, gelegen op het noordwesten. Hier geniet u tot in de late uurtjes van de zon. De tuin is modern aangelegd met lichte tegels, groene borders, plantenbakken en een gemetselde berging (met elektra).

Vanuit de hal leidt een tweede zwarte deur met glasverdeling naar de stijlvolle keuken. Deze moderne keuken is uitgevoerd in een houtlook met een zwart werkblad en uitgerust met een inductiekookplaat, een zwarte afzuigkap, een oven, een combi-oven, een koelkast, een vriezer, een vaatwasser, een close-in boiler (10l.) en volop bergruimte in lades. Tevens vindt u hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger en een gezellige koffiecorner.

### 1e verdieping:

Via de mooi beklede trap komt u op de ruime overloop, voorzien van een mooie parketvloer welke is doorgelegd over de gehele verdieping. Er is een aparte toiletruimte in lichte kleurstelling met een zwevend toilet.

Slaapkamer I, is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een afmeting van ca. 3.70 x 3.20m.

Slaapkamer II, ligt aan de achterzijde van de woning. Deze kamer heeft een kunststof kozijn met dubbele beglazing en een afmeting van ca. 3.72 x 3.21m.

Slaapkamer III heeft een vaste schuifkastenwand. De afmeting van deze kamer is 3.21 x 2.21m.

De moderne badkamer is uitgevoerd in wit-warmgrijze betegeling en beschikt over een royale inloopdouche met een draingoot, afzuiging, een handdoekradiator, een modern wastafelmeubel met lades en een grote spiegel en een badkamerkast.

#### 2e verdieping:

Ruime overloop met een houtlook laminaat vloer die doorloopt in de slaapkamers. Er is een vaste kastenwand met daarin de opstelling van de c.v. combiketel en handige bergruimte.

Slaapkamer IV ligt aan de voorzijde en is voorzien van een dakkapel en veel opbergruimte.

Slaapkamer V bevindt zich aan de achterzijde, eveneens met een dakkapel en praktische opbergmogelijkheden.

#### Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 152.5 m<sup>2</sup>, gemeten volgens NEN2580 norm
- Inhoud ca. 470.54 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar 1967
- Gelegen op 223 m<sup>2</sup> eigen grond
- Verwarming en warm water middels c.v. combiketel (Remeha Avanta 2007, nieuw binnenwerk in 2016)
- Geheel voorzien van dubbele, HR+ en HR++beglazing in houten en kunststof kozijnen
- Op het dak van de woning liggen 7 zonnepanelen
- Dak van de uitbouw en schuur zijn in 2024 voorzien van nieuwe dakbedekking
- In 2024 is de kruipruimte voorzien van isolatiechips
- De dakkapellen zijn in 2020 vernieuwd van nieuwe dakbedekking
- In 2021 is de meterkast vernieuwd
- Oplevering 8 weken na oplevering van de nieuwbouwwoning, doch uiterlijk 1 maart 2027

Vraagprijs € 545.000,- 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 Schiedam 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.

**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)



## Kenmerken

Vraagprijs	: € 545.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 471 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 223 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 153 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1967
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 88 m <sup>2</sup>
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Buitenzonwering, Rookkanaal, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2007, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

## Locatie

Stadhouderslaan 42  
3136 BN VLAARDINGEN



**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



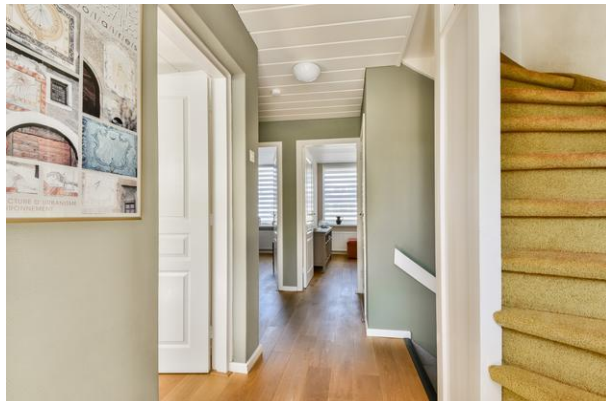
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



# Plattegrond

Stadhouderslaan 42 - 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](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)

# Plattegrond

## Stadhouderslaan 42 - Vlaardingen Eerste verdieping



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

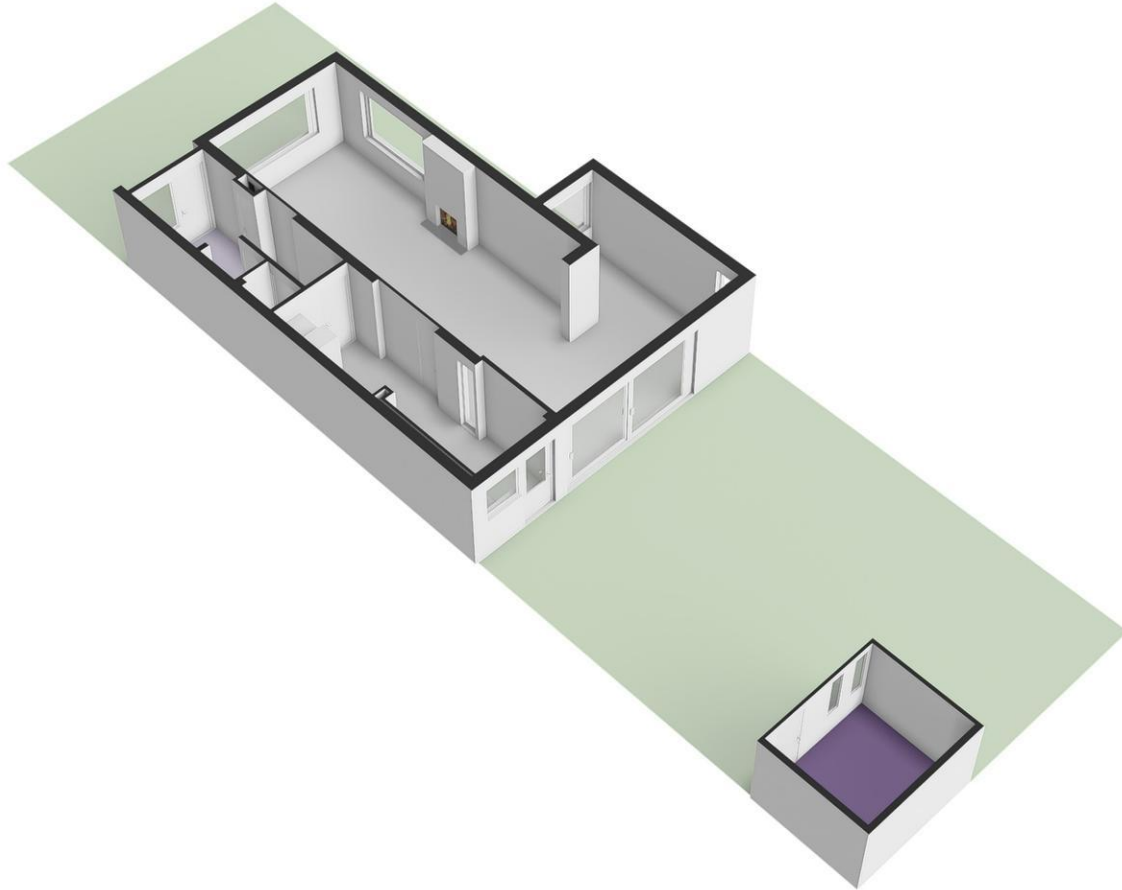
# Plattegrond

## Stadhouderslaan 42 - Vlaardingen Tweede verdieping

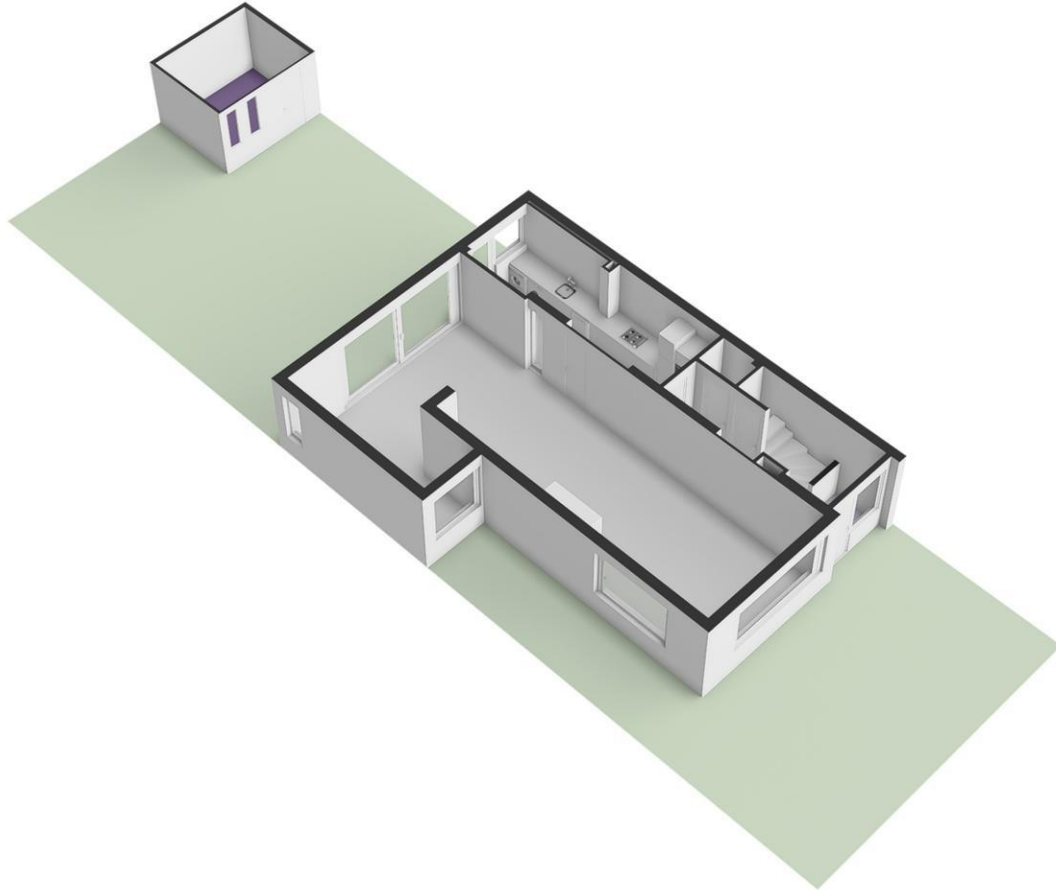


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

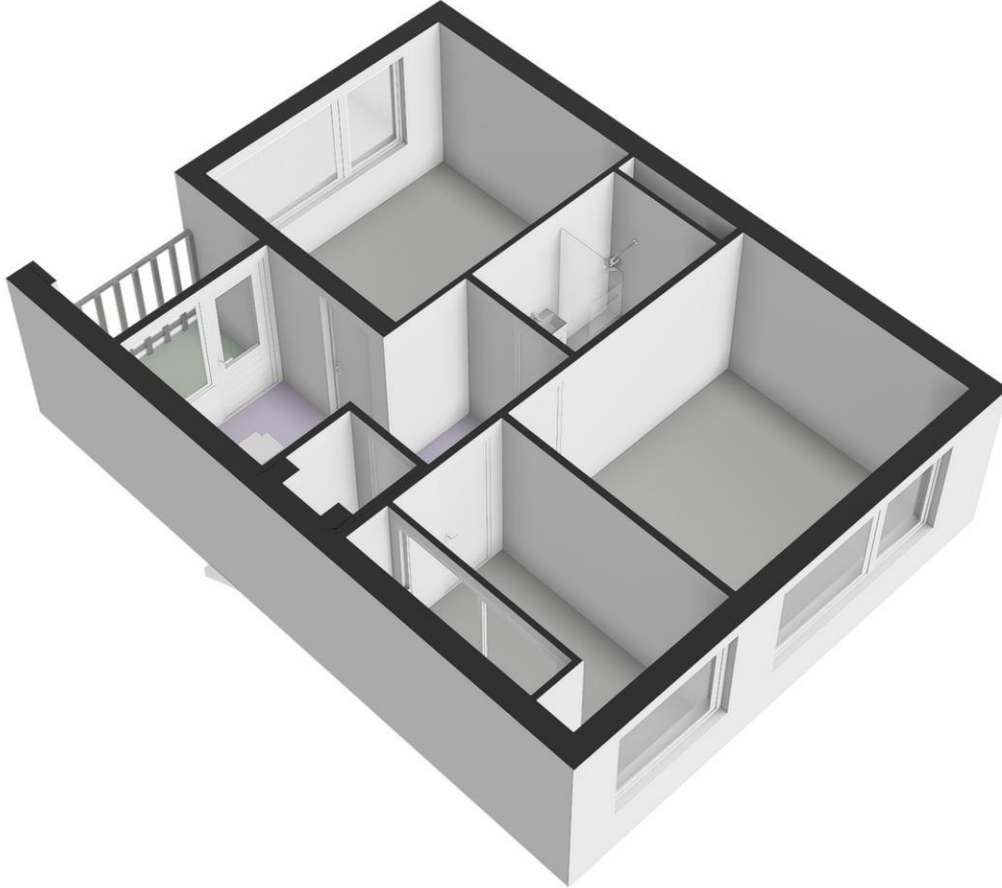
## Plattegrond



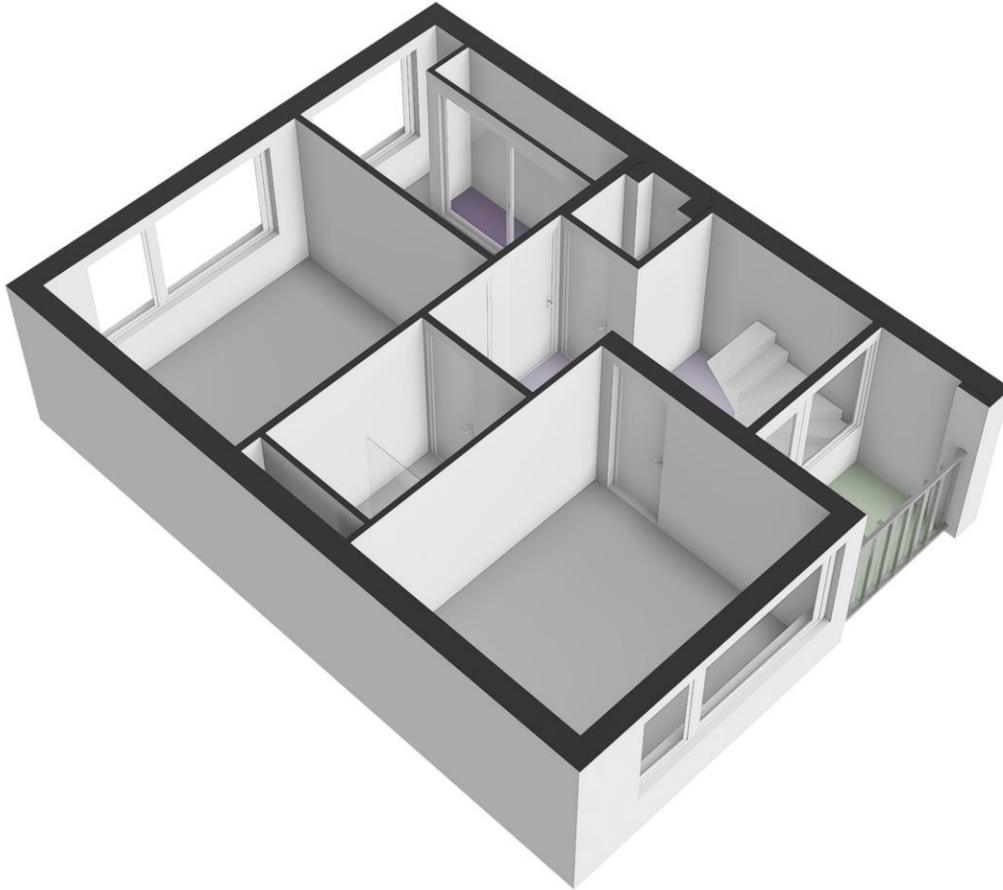
## Plattegrond



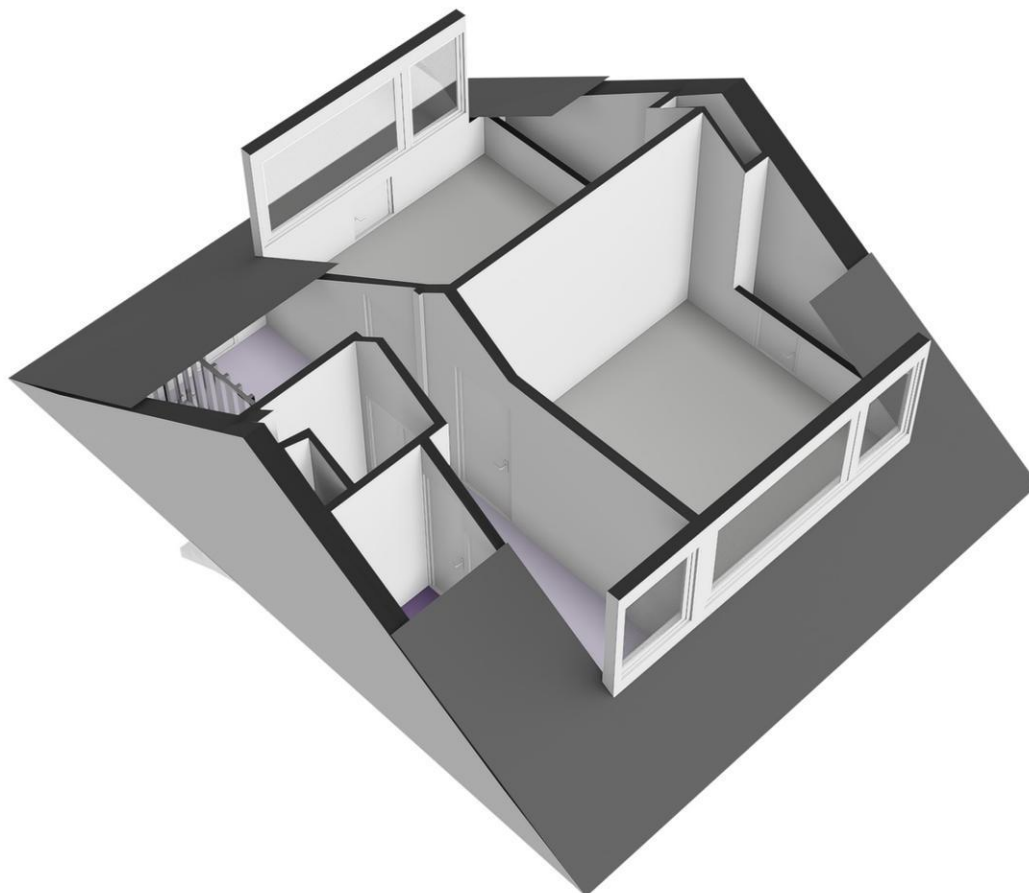
## Plattegrond



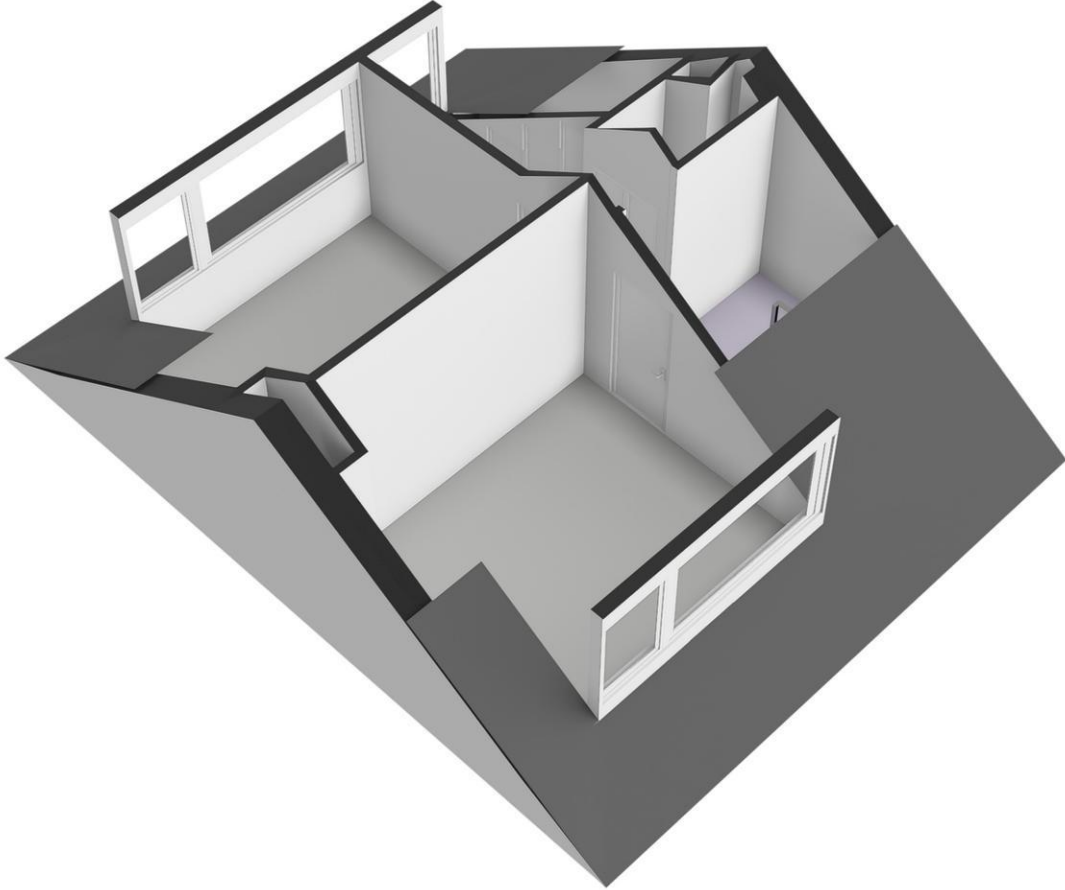
## Plattegrond



## 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.

**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

