



makelaardij  
thuis

Bij ons kom  
je thuis.

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



## **Francijntje de Kadtlaan 136, 3136 LR Vlaardingen**

**Vraagprijs € 795.000,- 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

Wonen op een plek waar rust, comfort en natuur samenkomen — dit appartement in Park Hooglede biedt het allemaal.

In het luxe appartementencomplex “Hoog Lede I” bevindt zich dit ruime en uitstekend onderhouden 3-kamer (voorheen 4-kamer) appartement op de 3e verdieping. Een heerlijke woonplek voor wie zorgeloos wil wonen, met alle gemakken binnen handbereik én de natuur vlakbij.

Bij binnenkomst valt direct de ruimte en het licht op. De royale vertrekken en de grote raampartijen met lage borstweringen zorgen voor een prachtig, vrij uitzicht. Vanuit de woonkamer kijkt u uit over de Vlaardingse Vaart en de groene Broekpolder — een uitzicht dat ieder moment van de dag blijft verrassen.

Het ruime terras met glazen balustrade vormt een verlengstuk van de woonkamer. Hier kunt u in alle rust genieten van de buitenlucht, de natuur en een mooie zonsondergang. Een fijne plek om de dag ontspannen af te sluiten.

Het complex staat bekend om zijn hoge afwerkingsniveau, duurzaamheid en comfortabele voorzieningen. U parkeert uw auto veilig en droog in de afgesloten parkeergarage en beschikt daarnaast over een eigen berging. Alles is hier ingericht op prettig en zorgeloos wonen. Zo is het gehele appartement uitgevoerd met vloerverwarming- en vloerkoeling door middel van WKO. Het onderhoud wordt verzorgd door een actieve VvE, waardoor u hier zorgeloos kunt wonen.

Ook het appartement zelf is met zorg afgewerkt. De wanden zijn strak uitgevoerd, er ligt een fraaie PVC-vloer en de moderne open keuken maakt het geheel compleet. De voormalige derde kamer is samengevoegd met de badkamer, waardoor een bijzonder ruime en comfortabele badkamer is ontstaan — ideaal voor wie waarde hecht aan extra gemak en luxe.

Het is een bijzonder appartement op een plek die je niet vaak tegenkomt in Vlaardingen of de directe omgeving. U kijkt uit over de Vlaardingse Vaart en het groene natuurgebied “De Broekpolder”, terwijl winkelcentrum “De Loper” op korte loopafstand ligt. Ook het openbaar vervoer en de snelweg zijn snel te bereiken.

Bent u op zoek naar een rustige, comfortabele woonomgeving met de natuur altijd dichtbij? Dan is dit appartement absoluut een bezichtiging waard.

Indeling:

U betreedt het gebouw via de verzorgde centrale entreehal, waar zich ook de lift bevindt. Deze entree is bovendien rechtstreeks bereikbaar vanuit de parkeergarage — comfortabel en praktisch, zeker bij minder goed weer.

Via de lift of het trappenhuis bereikt u de 3e verdieping. Op deze etage bevinden zich slechts vier appartementen, wat zorgt voor een rustige en prettige woonomgeving.

Bij binnenkomst in het appartement komt u in een ruime hal met een royale garderobekast met schuifdeuren, de meterkast en een modern, wit/antraciet betegeld toilet met zwevend closet en fonteintje.

De eerste slaapkamer is gelegen aan de balkonzijde en biedt een fijne, rustige plek. De tweede slaapkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde en kijkt prachtig uit over de Vlaardingse Vaart. Deze kamer is bovendien voorzien van een grote schuifkastenwand, wat zorgt voor veel praktische bergruimte.

De badkamer is vergroot en luxe uitgevoerd. De afwerking in wit- en antracietinten geeft een moderne en tijdloze uitstraling. U beschikt hier over een breed wastafelmeubel, spiegelkasten, een tweede toilet met zwevend closet en een ruime inloopdouche met drain en regendouche. Uiteraard is er ook een radiator aanwezig voor extra comfort.

En dan de woonkamer... een ruimte die direct indruk maakt. De combinatie van de royale opzet, de grote raampartijen en het prachtige, vrije uitzicht zorgt voor een bijzonder aangename sfeer. De erker geeft extra karakter en is een heerlijke plek voor een zitje, waar u in alle rust kunt genieten van het uitzicht. Op warme dagen zorgen de sunscreens voor een aangenaam binnenklimaat.

Vanuit de woonkamer stapt u zo het ruime terras op, gelegen op het westen. Hier kunt u in alle rust genieten van de middag- en avondzon — een perfecte plek om de dag ontspannen af te sluiten. Hier vindt u verder een zonnenscherm, een plissé- hordeur en het kunstgras geeft een verzorgde uitstraling.

In de woonkamer bevindt zich de open keuken, die naadloos aansluit op de leefruimte en zorgt voor een prettig geheel. De keuken is uitgevoerd in een tijdloze, witte opstelling met hoogwaardige apparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, combi-magnetron, inductiekookplaat en een RVS afzuigkap. Het composiet werkblad geeft het geheel een luxe en duurzame uitstraling.

De lage opstelling is voorzien van een spoelbak en vaatwasser en biedt daarnaast een sfeervolle koffiehoeek — een fijne plek waar u 's ochtends rustig de dag kunt beginnen met een kop koffie en de krant.

Direct achter de keuken bevindt zich een praktische inpandige berging. Hier vindt u de opstelplaats voor de WKO-installatie, de wasmachine en droger, evenals de mechanische ventilatie. Alles netjes uit het zicht, maar wel binnen handbereik — precies zoals u het graag ziet voor comfortabel en zorgeloos wonen.

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2012;
- Woonoppervlakte: 156m<sup>2</sup>;
- Inhoud: 573m<sup>3</sup>;
- Geheel voorzien van een mooie PVC-vloer;
- Luxe keuken en sanitair;
- Royale woonkamer en luxe eetkeuken met prachtig uitzicht;
- De woning is georiënteerd op de Vlaardingse Vaart;
- Riant balkon van 17m<sup>2</sup>, gelegen op het Westen en uitgevoerd met vlonders;
- De elektrische installatie bestaat uit 10 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdgroep;
- Alarminstallatie aanwezig;
- Houten binnenkozijnen met stompe deuren;
- Afgesloten parkeergarage met eigen parkeerplaats;
- Een eigen berging onder het gebouw;
- Verwarming en warm water door middel van duurzaam WKO-systeem (vloerverwarming en koeling);
- Actieve VVE met een maandelijkse bijdrage van € 265,- inclusief parkeerplaats;
- Energielabel A++, geldig tot 01-05-2036;
- Oplevering in overleg;

Vraagprijs € 795.000,- 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

<b>Vraagprijs</b>	: € 795.000,00
<b>Soort</b>	: Appartement
<b>Open portiek</b>	: Nee
<b>Aantal kamers</b>	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 573 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 156 m <sup>2</sup>
<b>Soort appartement</b>	: Portiekflat
<b>Bouwjaar</b>	: 2013
<b>Ligging</b>	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
<b>Tuin</b>	: Geen tuin
<b>Garage</b>	: Parkeerplaats
<b>Energielabel</b>	: A++
<b>Verwarming</b>	: Aardwarmte
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Glasvezel kabel
<b>Warmwater</b>	: Elektrische boiler eigendom
<b>VvE kenmerken</b>	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds
<b>Bijdrage VVE p/m</b>	: €265

## Locatie



**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

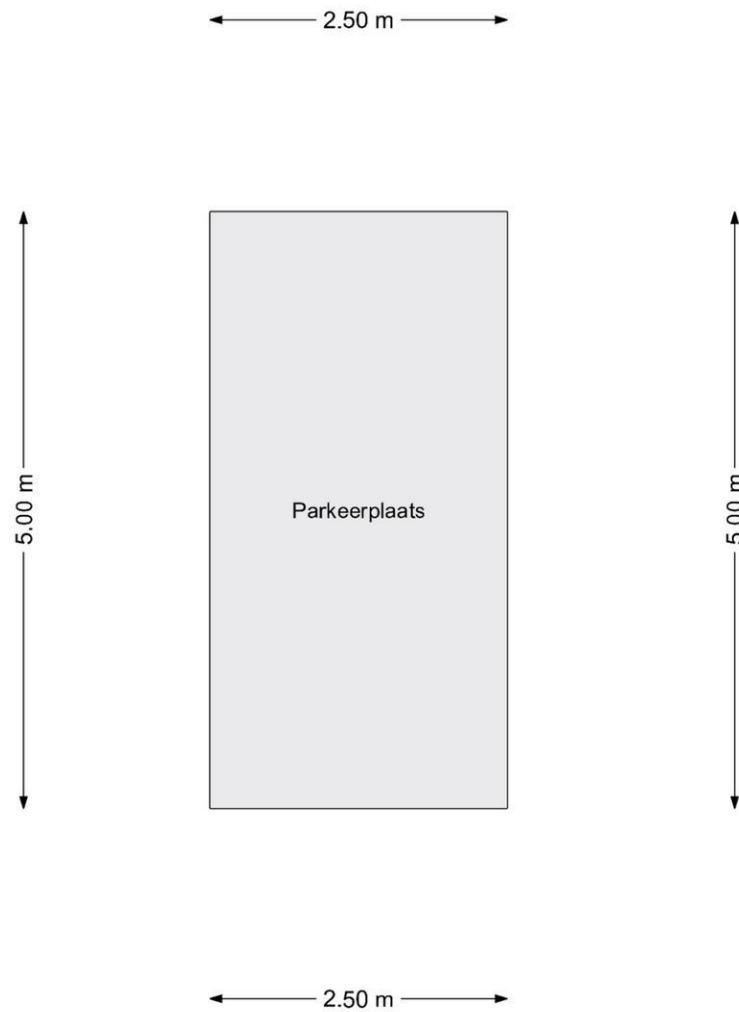


## Foto's



## Plattegrond

### Francijntje de Kadtlaan 136 - Vlaardingen Parkeerplaats



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© [www.woningmedia.nl](http://www.woningmedia.nl)

# Plattegrond

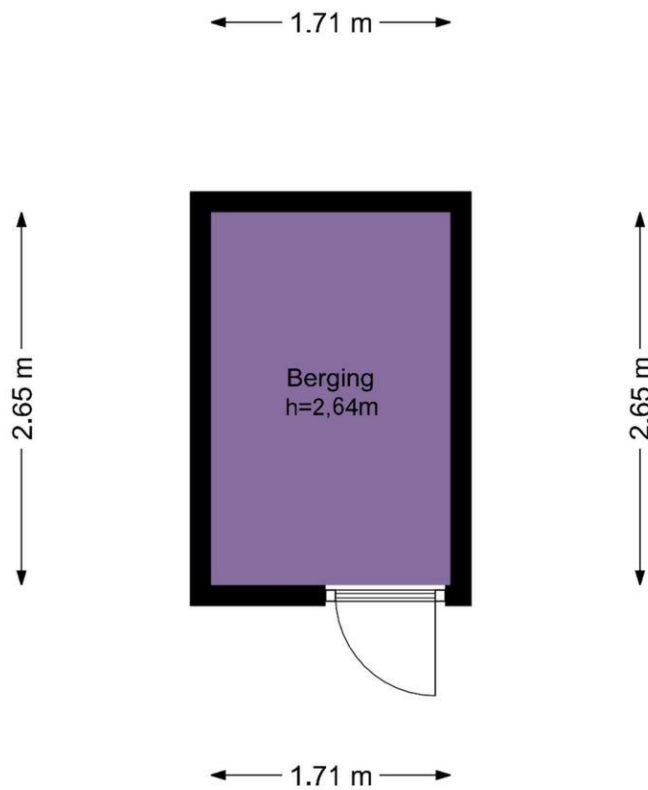
Francijntje de Kadtlaan 136 - Vlaardingen  
Appartement



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

## Plattegrond

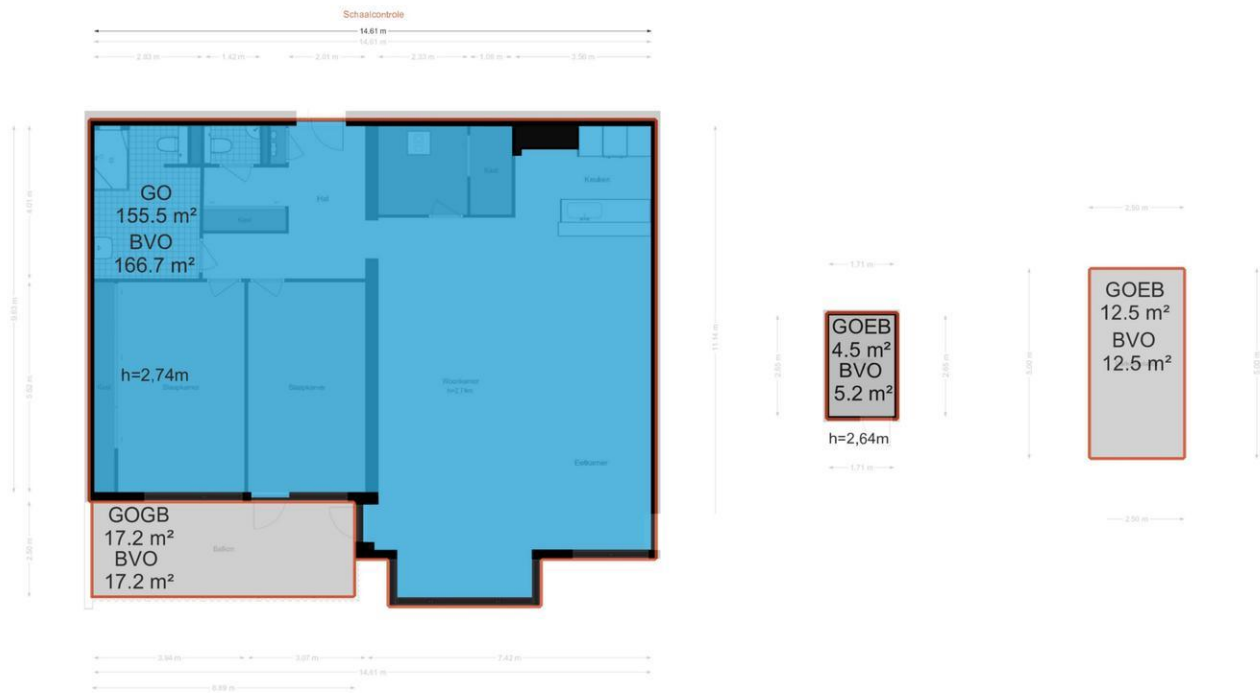
### Francijntje de Kadtlaan 136 - Vlaardingen Berging



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

© www.woningmedia.nl

## Plattegrond



## **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

