



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Glidkruid 5, 3137 WG Vlaardingen

Vraagprijs € 475.000,- 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

Zoek je een fijn huis waar je zo in kunt zonder te klussen? Dan is dit het perfecte huis voor jou!
Midden in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk "Kruidenbuurt" mogen wij deze fijne en volledig modern afgewerkte 5-kamer tussenwoning met zonnige achtertuin te koop aanbieden!

Deze woning is gelegen op 106m² eigen grond en ligt werkelijk fantastisch! Gelegen in een brede straat met alleen bestemmingsverkeer. Je parkeert je auto in de straat en vanuit de keuken heb je een leuk zicht op je eigen voortuin én de groenstrook voor de deur!

De gehele woning is altijd goed onderhouden. Zo zijn praktisch alle kozijnen uitgevoerd in kunststof en dubbele beglazing en is de 1e verdieping geheel uitgevoerd met elektrische rolluiken. Op het dak liggen 7 zonnepanelen gunstig op de zon.

In 2016 is de badkamer en het toilet vernieuwd.

De begane grond is voorzien van een fijne woonkamer open, complete keuken die voorzien is van alle gemakken. Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en een complete badkamer. Op zolder is een kunststof dakraam aanwezig in de zolderkamer. Hier kan je natuurlijk eenvoudige een dakkapel laten plaatsen.

De tuin is gunstig op het westen gelegen en is keurig betegeld en voorzien van groenperken, een houten berging, achterom en een elektrisch zonnescherm zorgt voor schaduw tijdens de zonnige dagen.

De "Kruidenbuurt" is een geliefde woonwijk onder veel Vlaardingers. Veel jonge gezinnen keren terug naar deze wijk om hun kroost hier te laten opgroeien. De locatie is ideaal ten opzichte van alle denkbare faciliteiten; winkelcentrum "De Loper" ligt op loopafstand. Er zijn goede scholen, diverse uitvalswegen en er is voldoende openbaar vervoer. Voor sport en recreatie bent u zo aan "de Vlaardingse Vaart" en natuur en recreatiegebied "Midden- Delfland".

Interesse? Wij laten je graag dit fijne huis zien!

Indeling:

Via de keurig aangelegde voortuin bereik je de voordeur.

Je komt binnen in een verzorgde entree met spachtelputzwanden die doorlopen over het gehele trappenhuis en een mooie Quickstep laminaatvloer die over de gehele verdieping is gelegd.

In de gang vind je de meterkast, garderobe, trapopgang naar de 1e verdieping en een in 2016 vernieuwd toilet met mooie crèmekleurige betegeling, een zwevend closet en een fontein. Via de tussendeur bereik je de woonkamer.

De woonkamer is ook afgewerkt met strakke spachtelputzwanden en er is een vaste kast. Aan de voorzijde ligt de keuken. De keuken is in een hoekopstelling geplaatst voorzien van een kunststof werkblad, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser (2023) en de wasbak met quookerkraan ligt onder het raam. Hier kijk je leuk over de straat en het groen. De hoge opstelling geeft plaats aan de koelkast, combi-oven, en een 4-laden vriezer. Alle inbouwapparatuur is van Bosch.

De verzorgde achtertuin is gelegen op het westen en is vanuit de woonkamer te bereiken via een loopdeur. Hier kan je in de zomer de hele dag van de zon genieten! Er is een houten berging met elektra en een achteruitgang. Achter de tuin ligt de steeg.

1e verdieping:

Overloop met vaste kast. Ook hier zijn de wanden weer voorzien van spachtelputz en de gehele verdieping is voorzien

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

van een mooie laminaatvloer. Ook alle ramen van de slaapkamers zijn voorzien van verduisteringsgordijnen. Slaapkamer I, gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer II is eveneens gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een grote kledingkast. (blijft achter). Dit is de masterbedroom.

Slaapkamer III is gelegen aan de voorzijde en heeft een dubbel openslaand raam. Handig met verhuizen of schoonhouden.

De geheel betegelde badkamer uit 2016 is uitgevoerd met een lichte crèmekleurige tegel en voorzien van een inloopdouche met drain, wastafelmeubel met een spiegelkast voorzien van verlichting, 2e toilet, handdoekenradiator en mechanische ventilatie. Deze mooie badkamer zal u zeker bevallen!

Zolderverdieping:

Voorzolder met vinylvloer, een kunststof dakraam met hor en verduistering en de opstelplaats van de wasmachine en droger. Deze blijven ook achter. In de hoek is plaats voor de CV-combi en de mechanische ventilatie.

We lopen door en komen uit in de zolderkamer. Deze 4e slaapkamer is een prima kamer met een laminaatvloer, veel bergruimte achter de schotten en ook hier weer voorzien van een kunststof dakraam met hor en verduistering.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte 100m²;
- Inhoud 400m³;
- Bouwjaar 1985;
- Gelegen op 106m² eigen grond;
- De elektrische installatie bestaat uit 9 groepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;
- Vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen, behalve de voordeur en kozijn in de woonkamer. Geheel voorzien van dubbel glas;
- Verwarming en warm water middels CV ketel (eigendom, Remeha Avanta, 2010 met jaarlijks onderhoud);
- Op het dak liggen 7 zonnepanelen;
- 1e verdieping geheel voorzien van elektrische rolluiken;
- Badkamer en toilet in 2016 vernieuwd;
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat aanwezig;
- Tuin gelegen op het westen met houten berging en achteruitgang. Elektrisch zonneschermbaan aanwezig;
- Energielabel C, geldig tot 27-12-2030;
- Oplevering 8 weken na oplevering nieuwbouwwoning verkoper, doch uiterlijk 15 februari 2027.

Vraagprijs € 475.000,- 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 voor deze doorhaling hoger dan € 400,- inclusief BTW dan wordt het meerdere bij de koper in rekening gebracht.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



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.

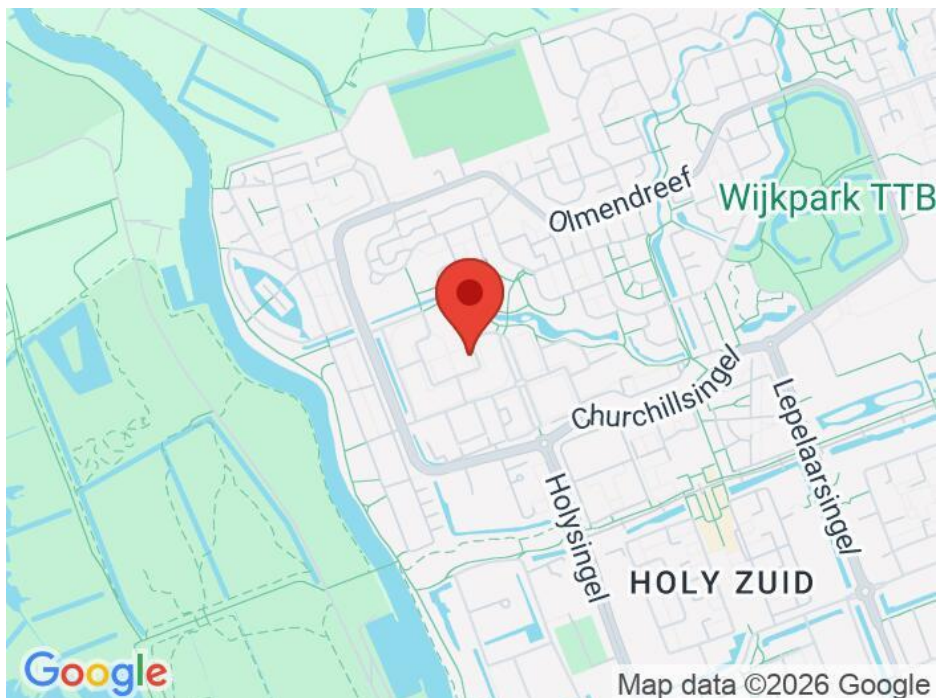
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl



Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 400 m ³
Perceel oppervlakte	: 106 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 100 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1985
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 47 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie



Foto's



Foto's



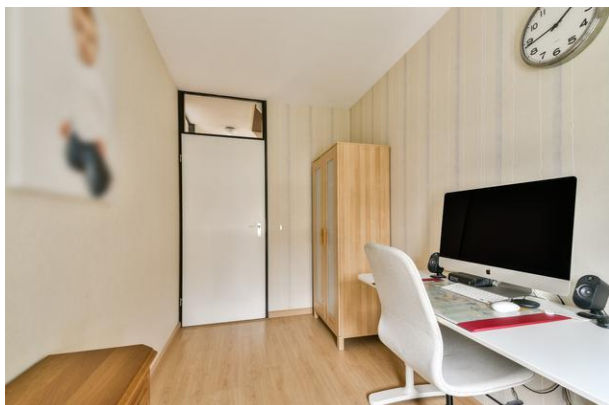
Foto's



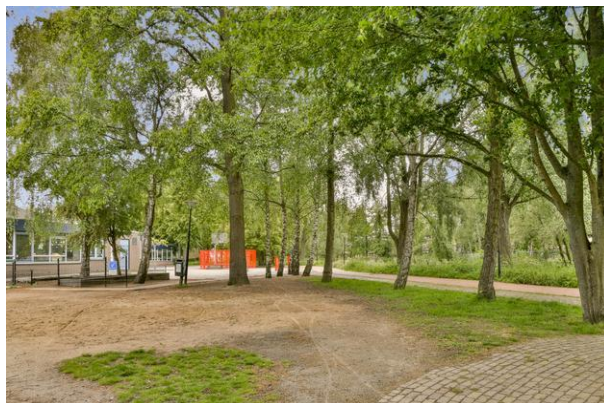
Foto's



Foto's

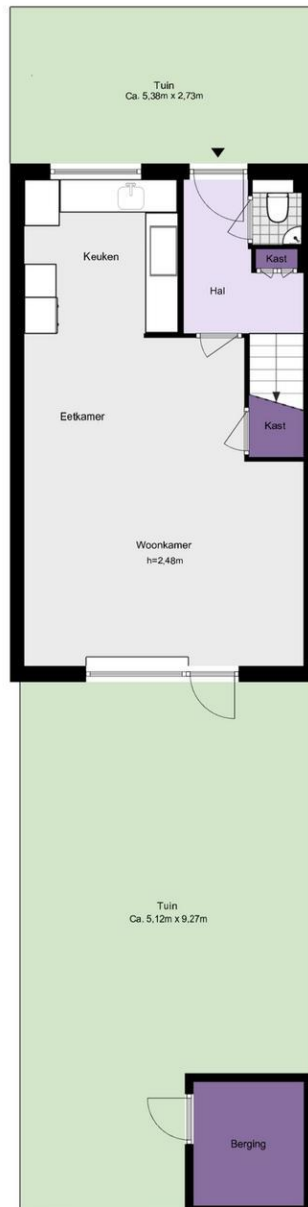


Foto's



Plattegrond

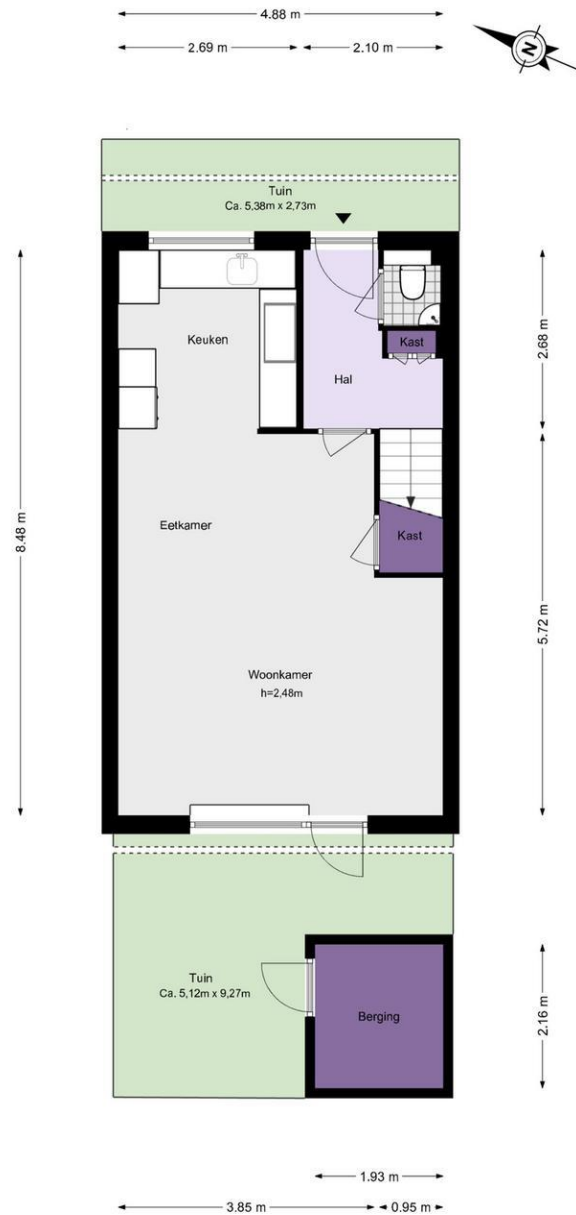
Glidkruis 5 - Vlaardingen Perceeltekening



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

Plattegrond

Glidkruid 5 - 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

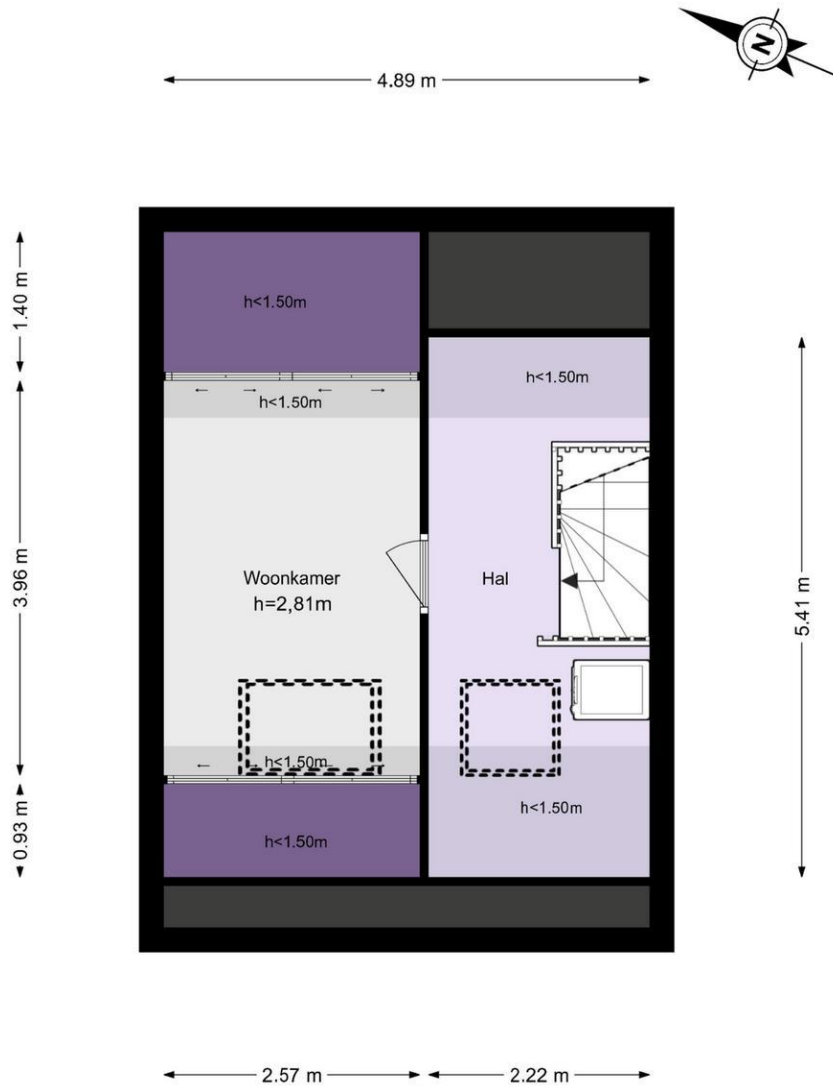
Glidkruid 5 - Vlaardingen Eerste verdieping



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

Plattegrond

Glidkruid 5 - 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



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

