



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Claudius Civilislaan 19, 3132 JA 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

Ben je op zoek naar een ruime, instapklare gezinswoning op een rustige locatie met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan voel jij je hier direct thuis! Makelaardij Thuis biedt je deze verrassend ruime tussenwoning uit 2005 aan, gelegen aan de rand van de wijk "Soenda" met vrij uitzicht op een groene strook en voldoende parkeergelegenheid direct voor de deur.

De woning beschikt over een heerlijke brede woonkamer met prachtige houten vloerdelen, veel lichtinval en dubbele deuren naar de zonnige achtertuin. De open keuken is zeer compleet uitgevoerd en vormt samen met de woonkamer een fijne en sfeervolle leefruimte waar je met gemak gezellig kunt tafelen of ontspannen met het gezin.

Op de eerste verdieping vind je 3 ruime slaapkamers, waarvan één momenteel is ingericht als praktische inloopkast. De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een groot hoekligbad en een fraaie staallook inloopdouche — een heerlijke plek om volledig tot rust te komen.

Ook de zolderverdieping biedt volop ruimte. Dankzij de hoge nok voelt deze verdieping extra ruim aan. Hier bevinden zich een aparte was-/stookruimte, een ruime slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel en rolluik én aan de voorzijde nog een extra slaapkamer met dakraam en doorloop naar een praktische bergruimte met tweede dakraam.

De achtertuin is een echte verrassing. Naast de houten berging is een sfeervolle overkapping gerealiseerd met glazen deuren en een houtkachel, waardoor een heerlijke tuinkamer is ontstaan waar je vrijwel het hele jaar door kunt genieten. Aan de achtergevel hangt bovendien een zonnenscherm voor extra comfort op zonnige dagen.

Ook aan duurzaamheid en comfort is gedacht. De woning beschikt over 14 zonnepanelen uit 2022 en de houten kozijnen van het huis zijn allemaal voorzien van dubbel glas. Het schilderwerk aan de voor- en achterzijde (inclusief dakkapel) is in 2024 uitgevoerd.

De ligging is ideaal! In de wijk bevindt zich een kleine basisschool en winkels, openbaar vervoer en het centrum liggen in de nabije omgeving. Voor een heerlijke wandeling of een rondje met de hond bereik je natuurgebied "Krabbeplas" al binnen enkele minuten.

Deze verrassend ruime woning moet je echt van binnen beleven. Wij laten je deze fijne woning met veel plezier zien — je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

Via de ruime voortuin kom je bij de entree van de woning en als je binnenstapt sta je in een hal met plavuizen vloer. Hier vind je ook de meterkast en het geheel betegelde toilet met zwevend closet en fontein.

Via de tussendeur bereik je de woonkamer. Deze is geheel afgewerkt met sfeervolle houten vloerdelen en spuitwerk wanden. Deze brede kamer is een fijne plek en geeft meer dan voldoende ruimte aan de grote eettafel en een zithoek. De dubbele openslaande deuren naar de tuin geven extra lichtinval. De tuin is keurig bestraat en voorzien van kunstgras, een tuinkamer met houtkachel, een houten berging en achterom naar de steeg. Aan de achtergevel hangt een zonnenscherm, handig voor de warme dagen. Deze tuin zal het hele jaar door zeker veel plezier geven!

We gaan weer naar binnen en aan de voorzijde zien we de keuken. Deze heeft een grote crèmekleurige hoekopstelling voorzien van een kunststof aanrechtblad, 4 pits gaskookplaat en afzuigkap, vaatwasser (2022), 1,5 spoelbak en een hoge opstelling met hoge koelkast (2024) en een oven (2025). Vanuit de keuken heb je leuk zicht over de voortuin en de straat.

1e verdieping:

Deze gehele verdieping is afgewerkt met een mooie laminaatvloer en ook hier weer strakke spuitwerk wanden.

Separaat toilet met dito betegeling als het toilet op de begane grond.

Slaapkamer I is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een handige inloopkast.

Slaapkamer II is gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer III is eveneens gelegen aan de voorzijde.

De geheel luxe betegelde badkamer is nog helemaal van deze tijd met antracietkleurige vloer- en witte wandbetegeling. Er is een groot hoekligbad, een breed wastafelmeubel met verlichte spiegel en een grote inloopdouche met staallook scherm en drainafvoer. Het verlaagd plafond met indirecte verlichting rondom maakt het geheel af.

We lopen door naar de zolderverdieping.

2e verdieping:

Overloop met plavuizen vloer en een vliering geeft extra bergruimte.

Waskamer aan de achterzijde met opstelplaats voor de wasmachine, droger, CV en mechanische ventilatie.

Door de hoge nok voelt deze zolderverdieping extra ruim aan!

Slaapkamer IV is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een dakraam. Vanuit deze kamer loop je door naar de aangrenzende bergkamer met veel ruimte achter de schotten en ook hier weer een dakraam.

Slaapkamer V is gelegen aan de achterzijde. Door het dakkapel is dit een heerlijke kamer. Er is een rolluik aanwezig.

Bijzonderheden:

-Bouwjaar: 2005;

-Woonoppervlakte ca.133m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;

-Inhoud: 418m³;

-Gelegen op 140m² EIGEN GROND;

-Dakkapel met rolluik en twee dakramen op zolder aanwezig;

-Overal nette vloer- en wandafwerking;

-Complete keuken en badkamer aanwezig;

-Keurig aangelegde tuin met zonnescherm en tuinkamer;

-Op het dak liggen 14 zonnepanelen uit 2022;

-De elektrische installatie bestaat uit 7 groepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;

-Verwarming en warm water door middel van CV-combi (Remeha Tzerra, bouwjaar 2014);

-Energie label A, geldig tot 08-05-2036;

-Oplevering december 2026.

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.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

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.

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

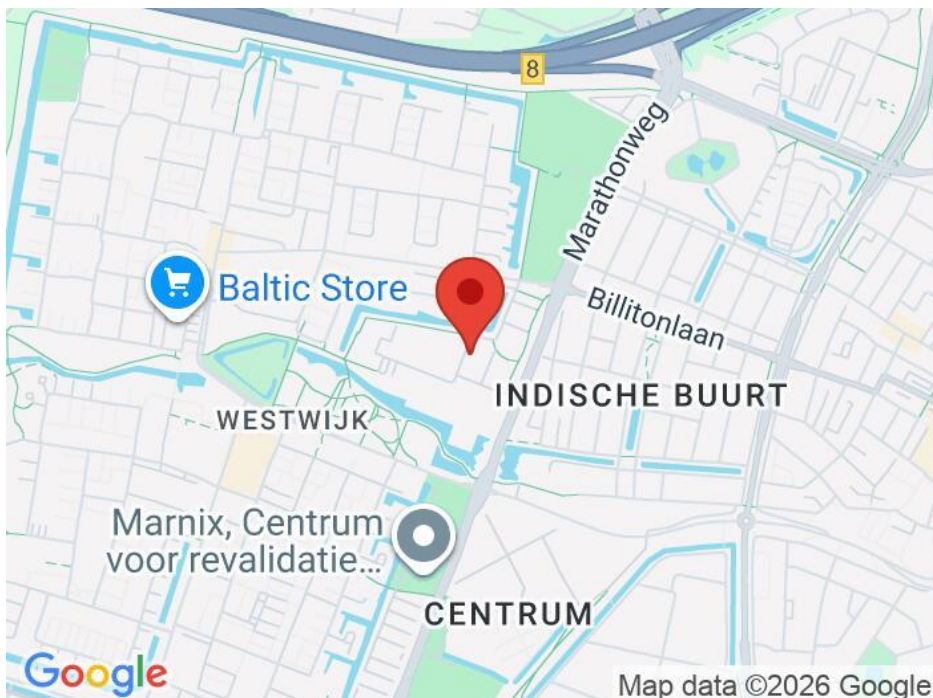
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

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.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 549.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 418 m ³
Perceel oppervlakte	: 140 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 133 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2005
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Rolluiken, Buitenzonwering, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha Tzerra (combiketel uit 2014, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

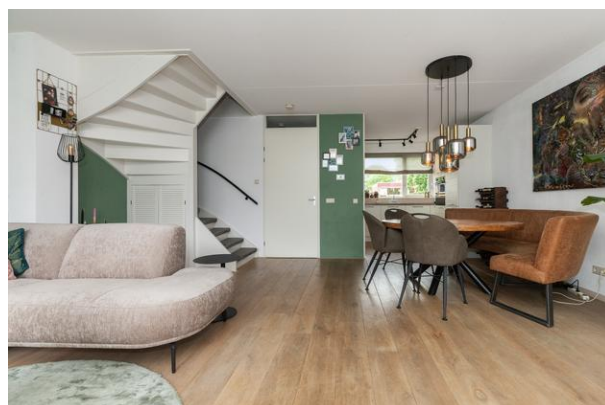
Locatie



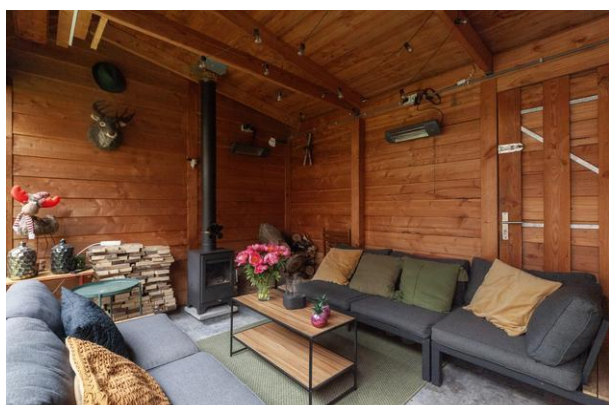
Foto's



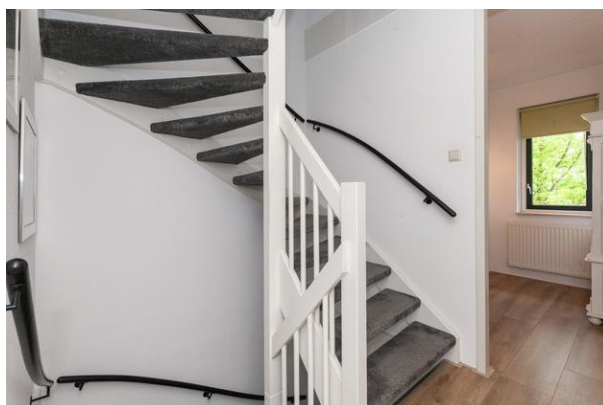
Foto's



Foto's



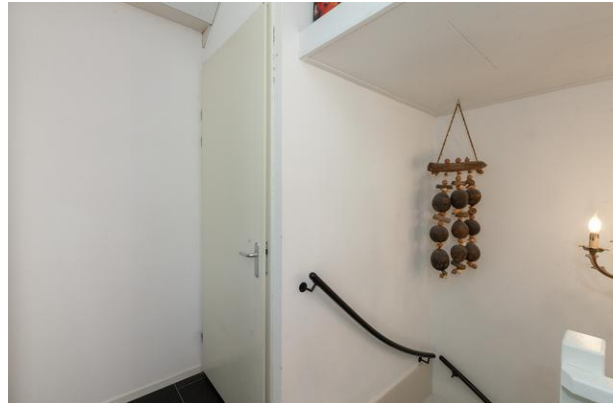
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



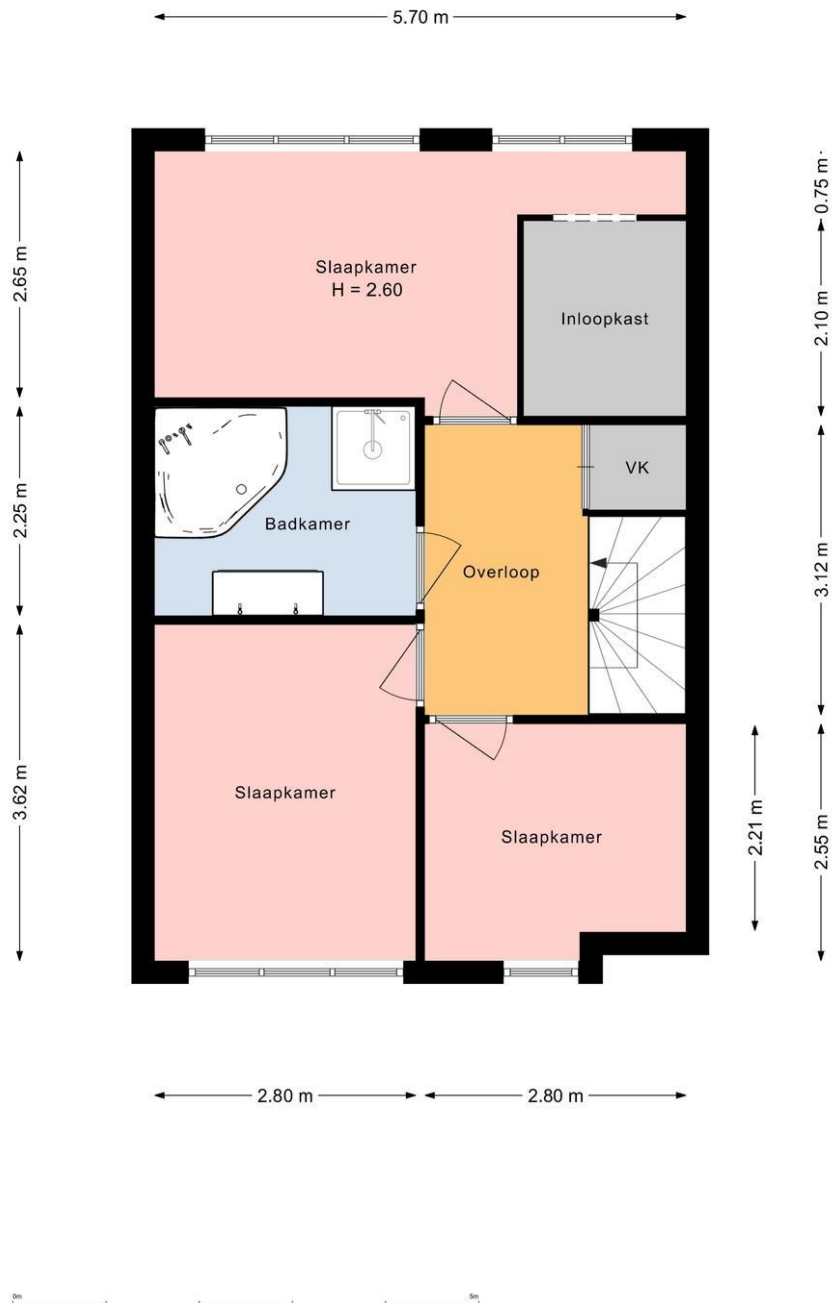
Foto's



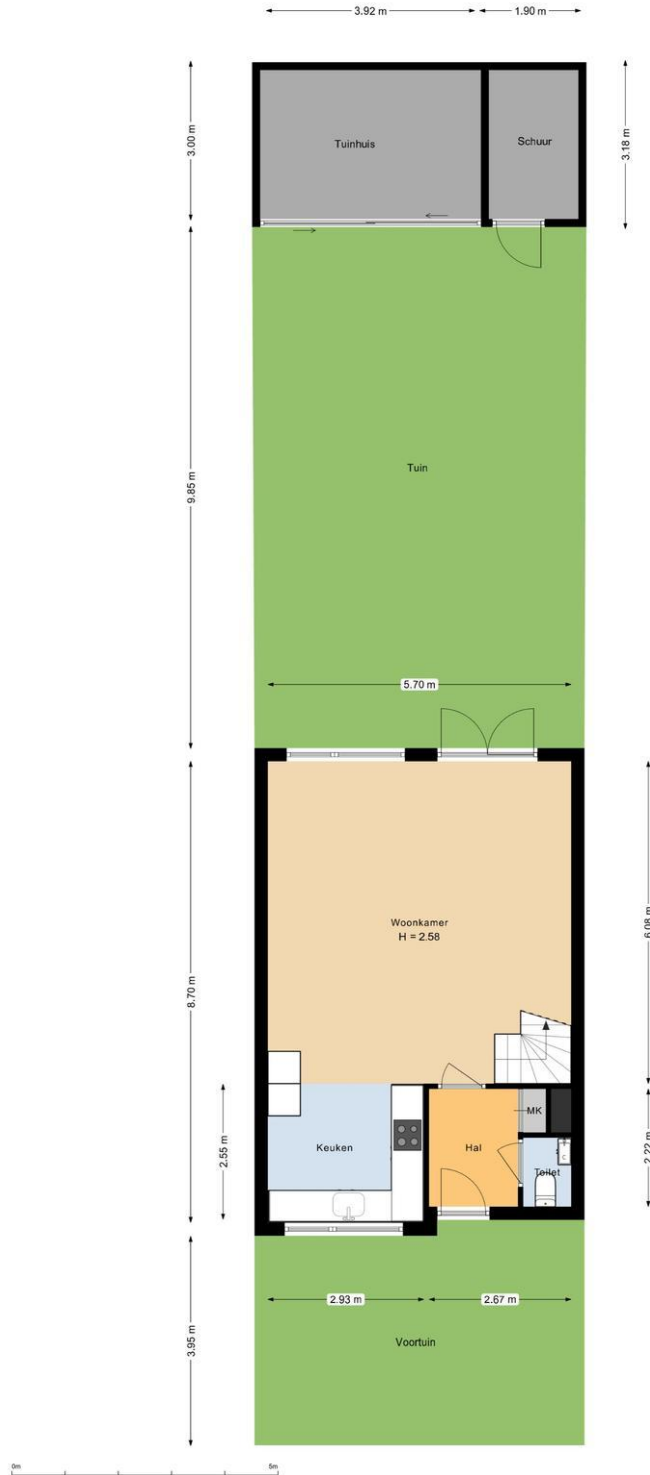
Plattegrond



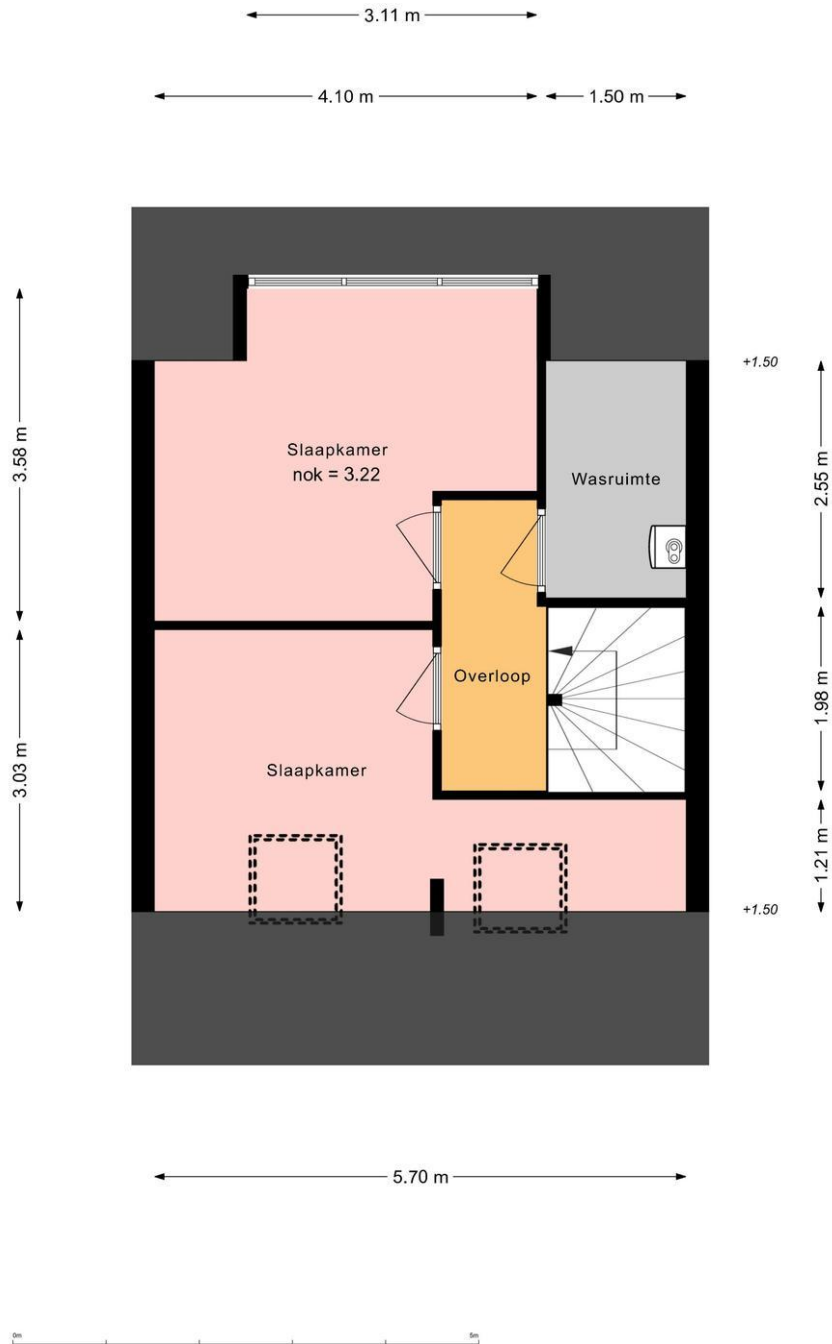
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



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

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

