



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

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



Hogelaan 9, 3134 VJ Vlaardingen

Vraagprijs € 589.000,- 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

Wonen met karakter aan de geliefde Hogelaan!

De sfeervolle Hogelaan staat bekend om haar mooie herenhuizen, het vele groen en de rustige uitstraling. Midden in deze geliefde laan staat deze markante hoekwoning uit 1914, waar karakter en wooncomfort op een prettige manier samenkomen.

De huidige bewoners hebben het huis met veel zorg bewoond en met respect voor de oorspronkelijke stijl onderhouden. Authentieke elementen zijn daarbij behouden gebleven, waardoor de woning nog altijd de warme sfeer van vroeger uitstraalt. Denk aan originele vloerdelen, paneeldeuren, sierlijsten en klassieke details die het karakter van het huis benadrukken. Tegelijkertijd biedt de woning een fijne basis voor wie houdt van sfeer én ruimte om er een eigen invulling aan te geven.

Ook de keuken en badkamer sluiten mooi aan bij de stijl van de woning. De badkamer is vernieuwd en uitgevoerd in een passende, tijdloze sfeer. Door de hoekligging profiteert het huis bovendien van extra zijramen, wat zorgt voor een prettige lichtinval op alle verdiepingen.

Achter de woning ligt een besloten achtertuin van ruim 11 meter diep met een fijn terras, houten berging en een praktische zij-uitgang naar de straat.

Met een woonoppervlakte van circa 137 m², verdeeld over drie woonlagen, biedt deze woning volop ruimte. De begane grond beschikt over een royale entree met diepe gang, kast en toilet. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met doorgang naar de praktische aanbouw en de tuin. De woonkamer bestaat uit een ruime voor- en achterkamer, gescheiden door een fraaie ensuite met glas uit 1955. De voorkamer beschikt over een originele marmeren schouw en de achterkamer heeft dubbele openslaande deuren naar de tuin.

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers, een terras en de badkamer aanwezig. De zolderverdieping biedt nog eens twee kamers, waarbij de zichtbare dakspanten bijdragen aan de charmante uitstraling van deze verdieping.

De woning is voorzien van centrale verwarming met hybride warmtepomp en grotendeels uitgerust met dubbele beglazing.

Ben je op zoek naar een sfeervol huis met karakter, ruimte en mogelijkheden op een rustige en geliefde locatie? Dan is een bezichtiging van deze bijzondere woning zeker de moeite waard.

Indeling:

Entree, vestibule met ruime garderobe en tussendeur naar de gang voorzien van granitovloer die doorloopt naar de keuken en het toilet. Gedeeltelijk betegelde toiletruimte en een trapkast voor de proviand. De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een schouw, granito-aanrechtblad en veel sfeer! De geiser verzorgt het warme water. Via de achterdeur kom je in de bijkeuken met opstelplaats voor de wasmachine en droger en een deur naar de achtertuin.

De woonkamer bestaat uit een heerlijke voor- en achterkamer welke worden gescheiden door ensuite-schuifdeuren met glas uit 1955. De houten vloerdelen, de marmeren schouw, de erker met glas-in-loodramen en het mooie zijraam maken deze kamers echt een huiskamer waar geleefd wordt met het gezin. Er is meer dan voldoende plek voor een fijne zithoek en een groet eettafel waar je met elkaar kunt eten en herinneringen maken.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

De achterkamer heeft dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. Deze diepe tuin is voorzien van een houten berging en een zij-uitgang. Deze gezellige stadstuin geeft veel privacy en heeft een goede zoninval.

1e verdieping:

Overloop voorzien van de originele deuren en binnen kozijnen.

2e toilet.

Slaapkamer I/zijkamer aan de voorzijde met glas-in-loodraam en origineel plafond.

Slaapkamer II aan de voorzijde voorzien van een kast en een mooi hoekraam. Het prachtige gerestaureerde plafond steelt hier de show.

Slaapkamer III is gelegen aan de achterzijde en heeft een dubbele openslaande deur naar het balkon. Op dit achterbalkon is de unit van de hybride warmtepomp geplaatst. Deze 3e slaapkamer is ook weer voorzien van aan gerestaureerd plafond en heeft een kast met opstelplaats voor een wastafel en de originele schouw met rookkanaal maakt het geheel af.

De vernieuwde badkamer is geheel geel/zwart betegeld en is voorzien van een grote inloofdouche, wastafel met marmeren achterwand, ligbad en een radiator.

Zolder:

Via een rechte trap bereik je de zolderverdieping. Hier vind je een kleine overloop voorzien van de opstelling van de Cv-ketel.

Kamer IV is gelegen aan de achterzijde en deze knusse kamer is voorzien van een klein raam in de achtergevel, een dakraam, een laminaatvloer en de dakspanten zijn hier in zicht.

Kamer V is gelegen aan de voorzijde. Ook weer zo'n heerlijke plek om je even terug te trekken van de drukte van de dag en te genieten van de rust die deze kamer uitstraalt. Er is hier een klein gerestaureerd dakkapel en via het verdiepte raam op de hoek heb je een geweldig uitzicht op het groen en de herinneringsboom in het plantsoen.

Bijzonderheden:

-Bouwjaar:1914;

-Woonoppervlakte:137m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;

-Inhoud: 620m³;

-Verwarming en warm water door middel van hybride warmtepomp en CV-combi (Nefit, eigendom, 2011);

-Geheel voorzien van houten kozijnen, deels hardhout. Gedeeltelijk voorzien van dubbel glas;

-Gelegen op eeuwigdurende erfpachtgrond met een vaste jaarlijkse canon van € 54,- ;

-Energie label D, geldig tot 01-05-2036;

-Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 589.000,- 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	: € 589.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 620 m ³
Perceel oppervlakte	: 164 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 137 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1914
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 64 m ²
Energie label	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel, Warmtepomp
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	: C.V.-Ketel, Geiser eigendom

Locatie



Foto's



Foto's



Foto's



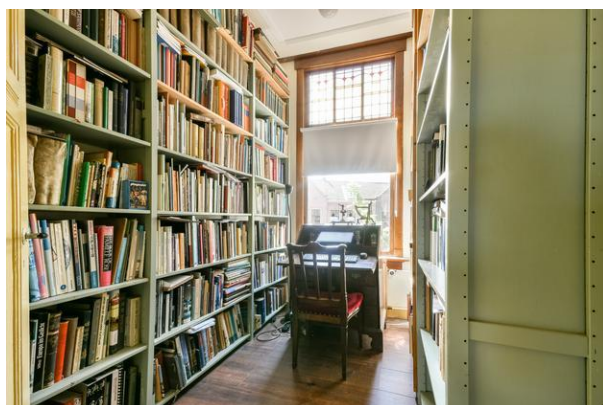
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



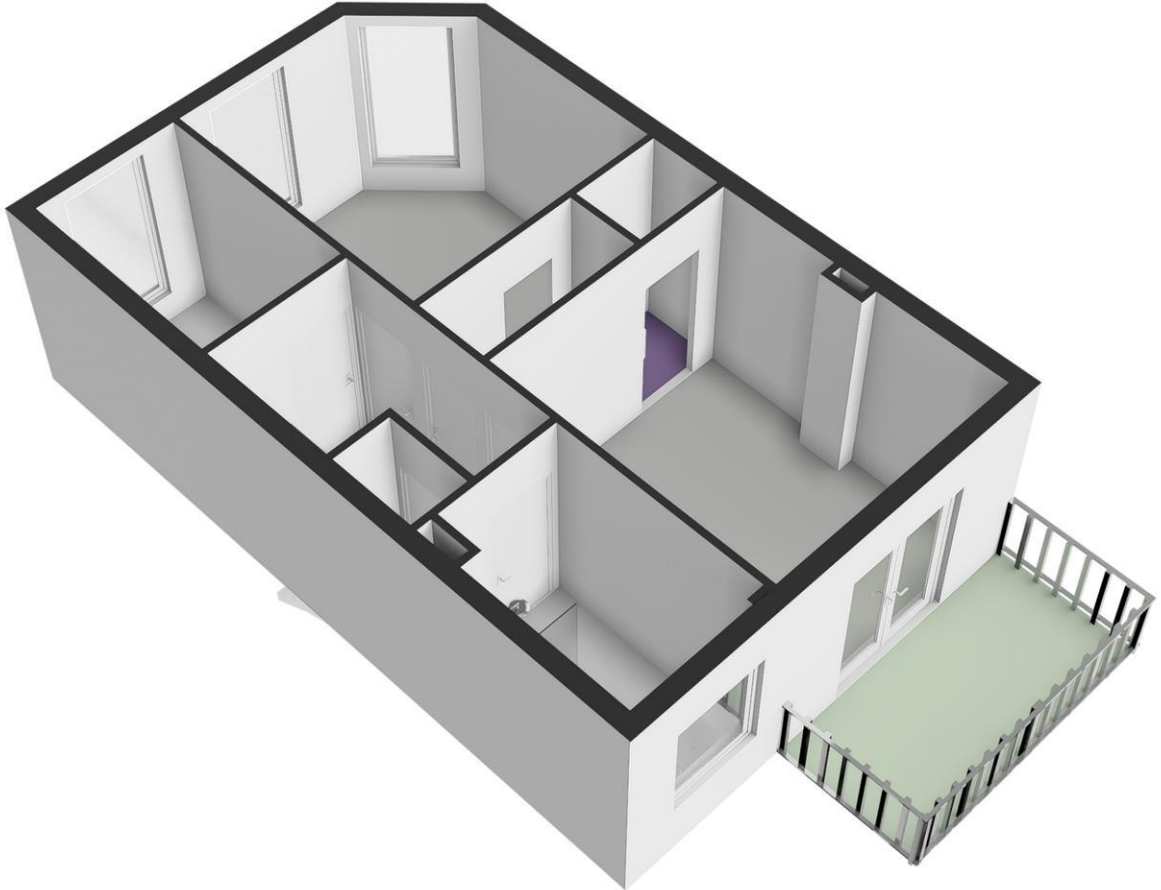
Plattegrond

Hogelaan 9 - 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

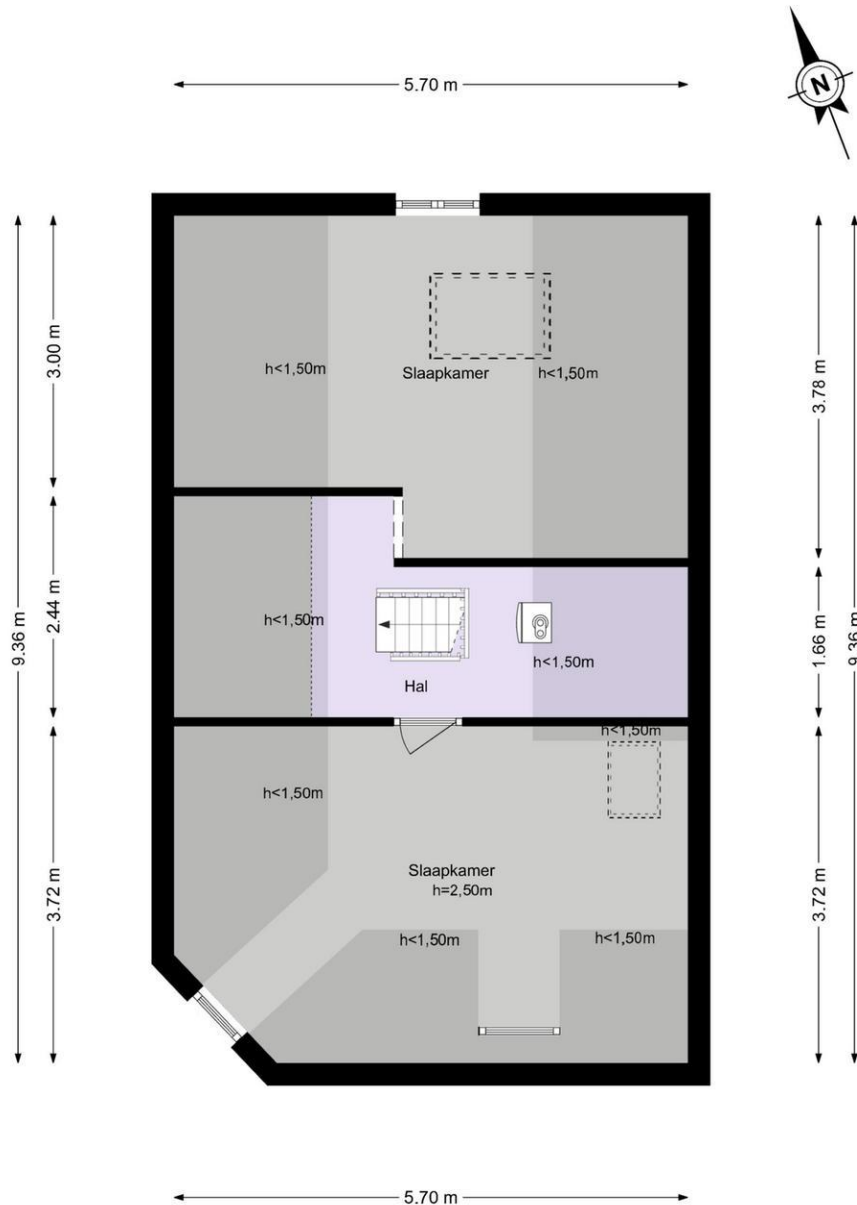


Plattegrond



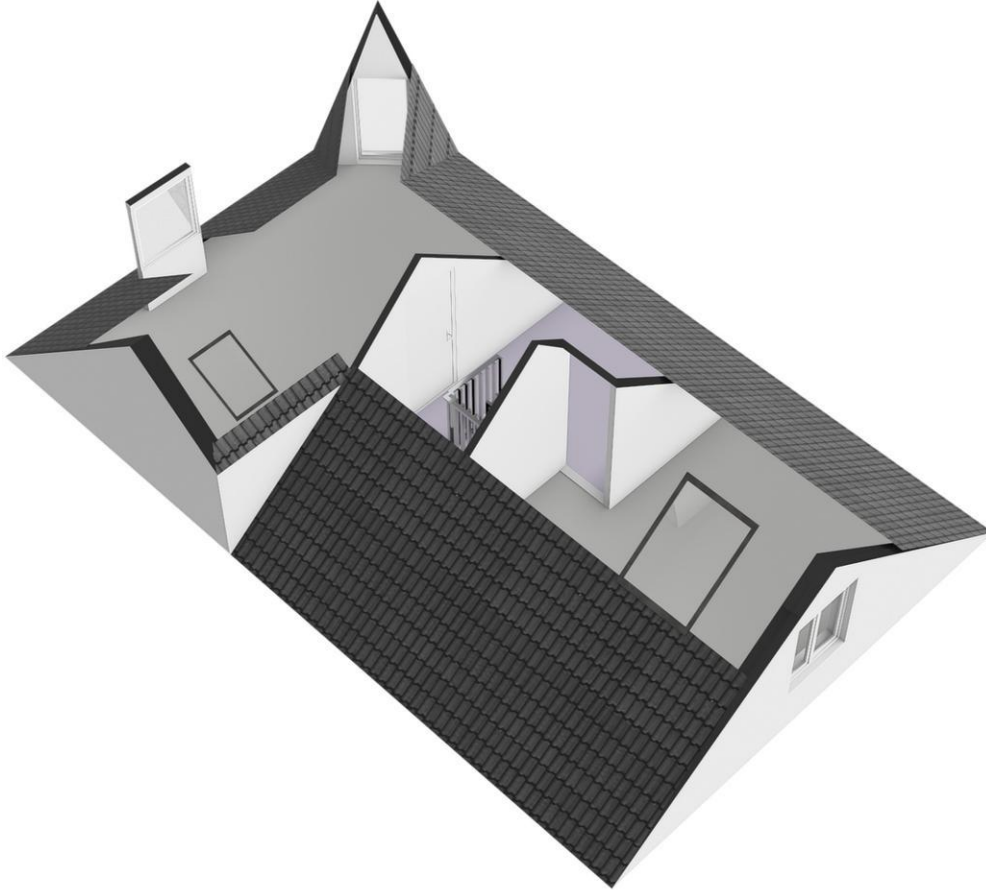
Plattegrond

Hogelaan 9 - Vlaardingen Tweede verdieping

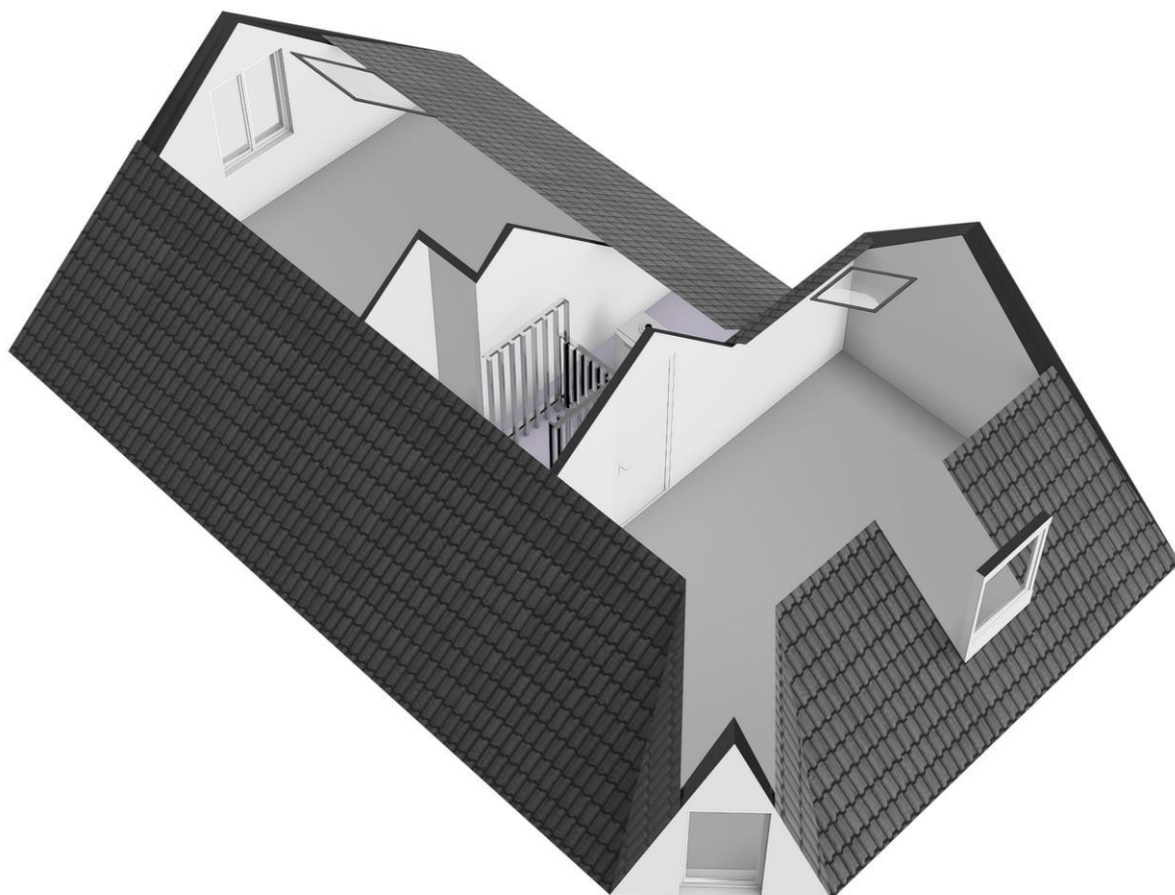


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

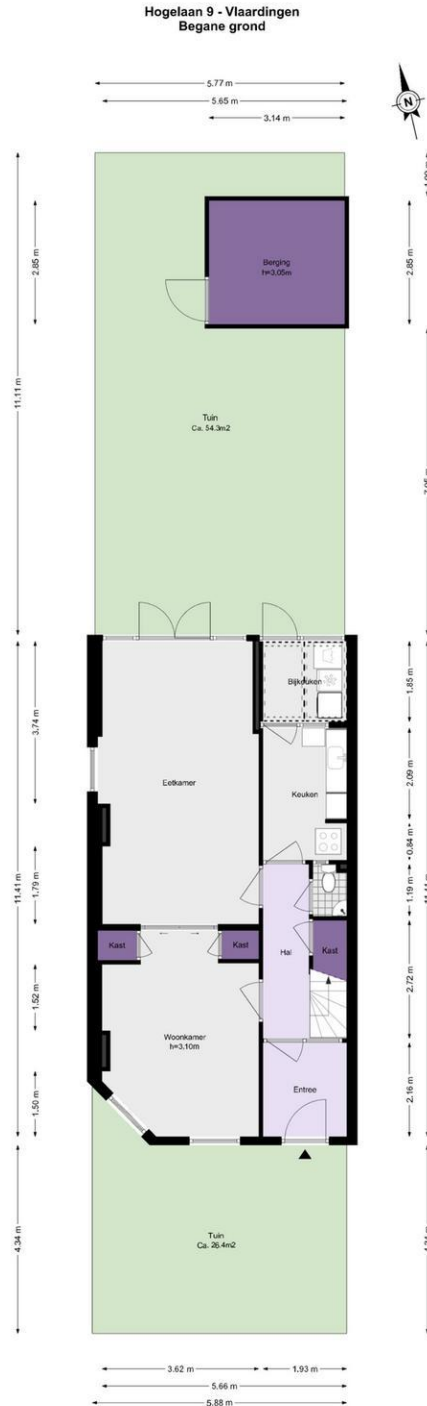
Plattegrond



Plattegrond



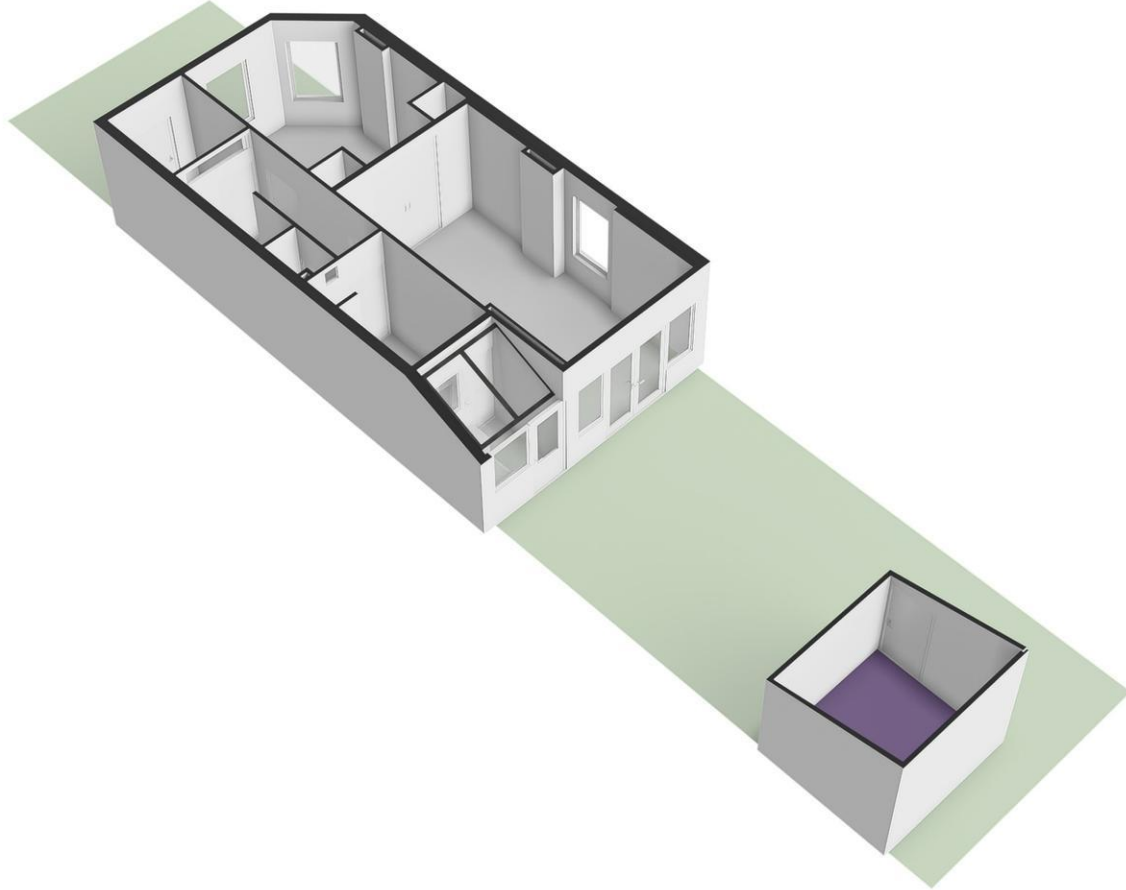
Plattegrond



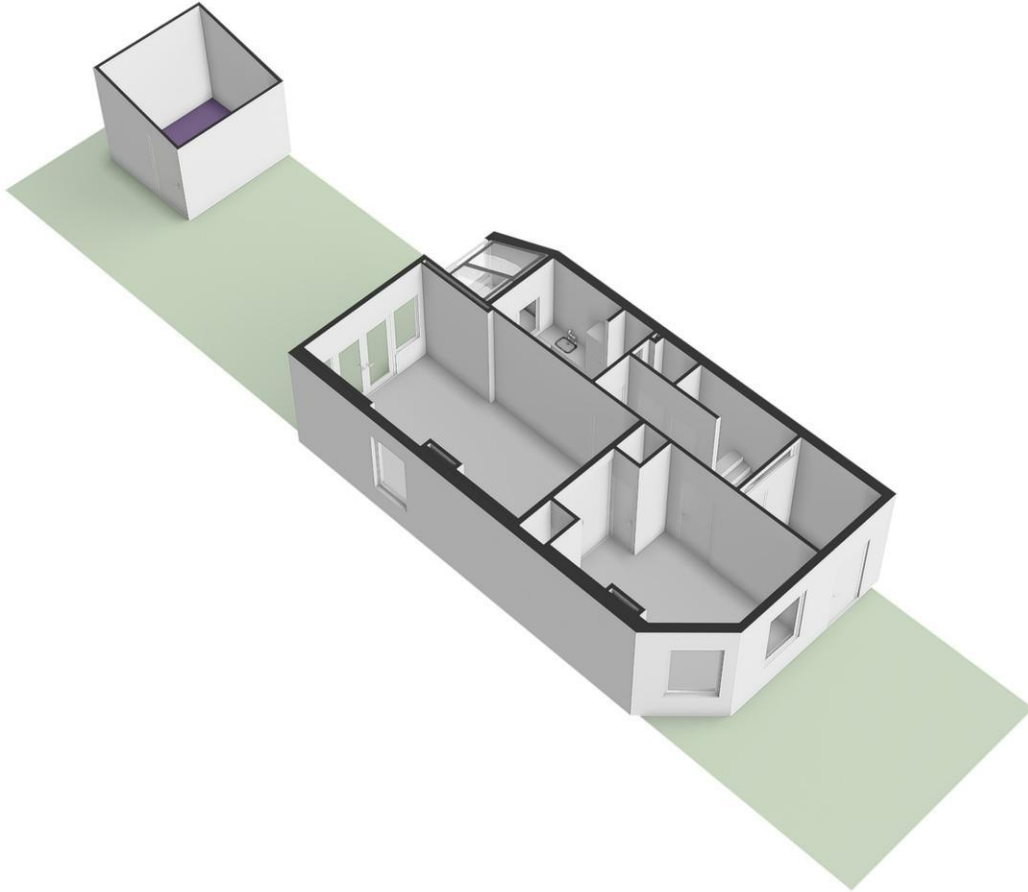
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

Plattegrond



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 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.

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

