



makelaardij  
thuis

Bij ons kom  
je thuis.

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



## **Kamerlingh Onnesstraat 34, 3132 RS Vlaardingen**

**Vraagprijs € 539.000,- 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

Ben je op zoek naar een mooie, uitgebouwde hoekwoning met volop ruimte én een heerlijke tuin? Dan wil je deze woning absoluut van binnen zien!

Deze fijne gezinswoning ligt prachtig aan een rustig voetpad met vrij uitzicht op het groen. Dankzij de royale uitbouw is er een heerlijke, lichte living ontstaan waar je meteen het gevoel krijgt: hier wil ik wonen.

De modern landelijke open keuken sluit perfect aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Zowel de keuken als de woonkamer zijn afgewerkt met een houtlook laminaat vloer die zorgt voor een warme uitstraling.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers en een werkelijk prachtige moderne badkamer uit 2022. De badkamer is uitgevoerd met warmgrijze betegeling en van alle gemakken voorzien: een ligbad, een royale douchehoek met een glazen wand, een draingoot en een stortdouche, een zwevend toilet én een modern wastafelmeubel met een waskom. Een plek waar je de dag ontspannen begint én afsluit.

De zolderverdieping is momenteel één royale open ruimte met toegang tot een heerlijk zonnig dakterras op het westen. Hier geniet je tot in de late uurtjes van de avondzon. Extra fijn: deze verdieping is eenvoudig in te delen in twee aparte kamers.

Ook qua duurzaamheid zit je hier goed. De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing, dak-, muur- en vloerisolatie en op het dak liggen 10 zonnepanelen.

De ligging is ideaal: winkels, scholen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Zin in een wandeling of een frisse neus? Binnen enkele minuten sta je bij de Krabbeplass of in de groene Broekpolder.

Kortom: een heerlijke gezinswoning waar nieuwe herinneringen wachten om gemaakt te worden!

### Indeling:

Via de speelse zijentree kom je binnen in de ruime hal met een nette toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. De uitgebouwde woonkamer vormt het warme hart van het huis. Dankzij het extra zijraam valt er heerlijk veel daglicht naar binnen en de praktische trapkast zorgt voor extra opbergruimte. De vloer is voorzien van een keurige houtlook laminaat vloer.

Via de schuifpui stap je zo de diepe achtertuin in, gelegen op het oosten. De tuin is een heerlijke plek om te ontspannen en beschikt over een zonwering, sierbestrating, groene beplanting en een ruime houten schuur met elektra. Door de hoekligging is de tuin bovendien extra breed (maar liefst ca. 7.77m !) en vormt de zijtuin een prachtige aanvulling op het geheel.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de charmante modern landelijke keuken in een witte uitvoering met een granieten aanrechtblad. De keuken is compleet uitgerust met een 4 pits gaskookplaat, een RVS afzuigkap, een combimagnetron, een vaatwasser, een koelkast en een vriezer.

### 1e verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. Over de gehele verdieping ligt een nette beuken laminaatvloer die zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

Slaapkamer I, afmeting ca. 3.35 x 2.83m, gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer II, afmeting ca. 5.15 x 2.83m, royaal van formaat.

Slaapkamer III, afmeting ca. 4.07 x 2.20m, met een speels zijraam dat zorgt voor extra lichtinval.

De moderne badkamer is 4 jaar geleden volledig vernieuwd met warmgrijze betegeling, een ligbad, een douchehoek met glazen wand, een modern wastafelmeubel met waskom en een handdoekradiator.

### 2e verdieping:

**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)**

Momenteel is deze verdieping ingericht als één grote open ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en de opstelling van de mechanische ventilatie en c.v. combiketel (Intergas 2019). Ook hier ligt een nette beuken laminaatvloer.

Vanuit deze verdieping heb je toegang tot het zonnige dakterras op het westen - de plek om na een lange dag nog heerlijk van de avondzon te genieten.

Wil je extra kamer creëren? Dat kan! Deze verdieping biedt volop mogelijkheden om eenvoudig twee extra slaapkamers te realiseren.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 134 m<sup>2</sup>, gemeten volgens NEN2580 norm
- Inhoud ca. 455 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar 1999
- Gelegen op 182 m<sup>2</sup> eigen grond
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Verwarming en warm water middels c.v. combiketel (Intergas 2019)
- Op het dak van de woning liggen 10 zonnepanelen. Bij het plaatsen van de zonnepanelen is de meterkast volledig vernieuwd, er zijn nog 4 extra vrije groepen aanwezig.
- Energielabel A, geldig tot 15-11-2034
- Voorzijde van de woning is opnieuw gevoegd en geïmpregneerd
- Oplevering in overleg, bij voorkeur 8 weken na oplevering van de door verkoper gekochte nieuwbouwwoning doch uiterlijk 1 maart 2027

Vraagprijs € 539.000,- 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 Vlaardingen omtrent de desbetreffende regelgeving.

Verkoper noch verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor geleden schade wegens het niet juist naleven van deze zelfbewoningsplicht.

**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)**



#### 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	: € 539.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 455 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 182 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 134 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1999
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 121 m <sup>2</sup>
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Intergas HRE (Gas gestookt uit 2019, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

## Locatie

Kamerlingh Onnesstraat 34  
3132 RS 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

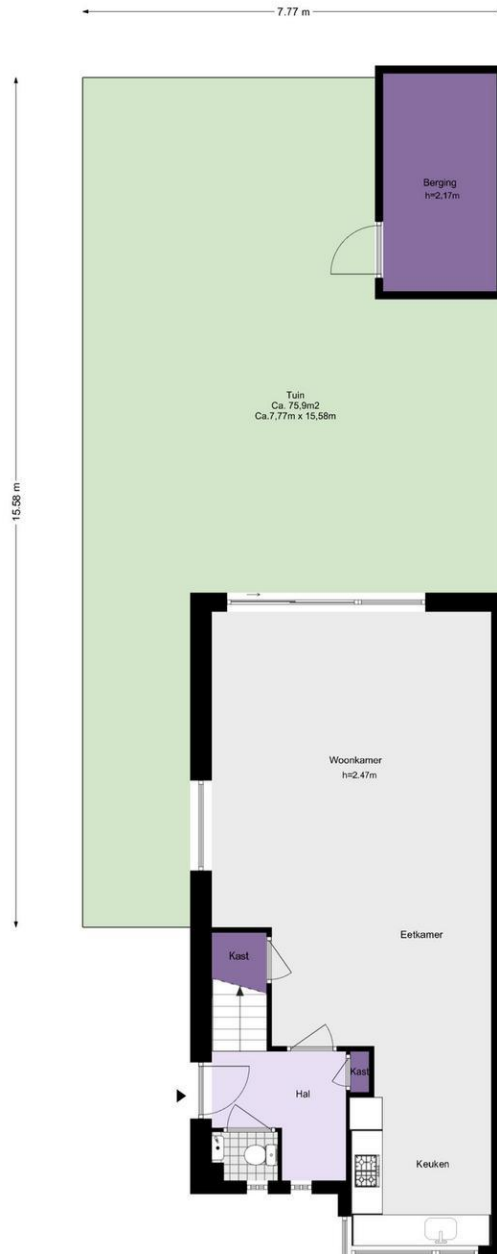


## Foto's



# Plattegrond

Kamerlingh Onnesstraat 34 - Vlaardingen  
Perceeltekening

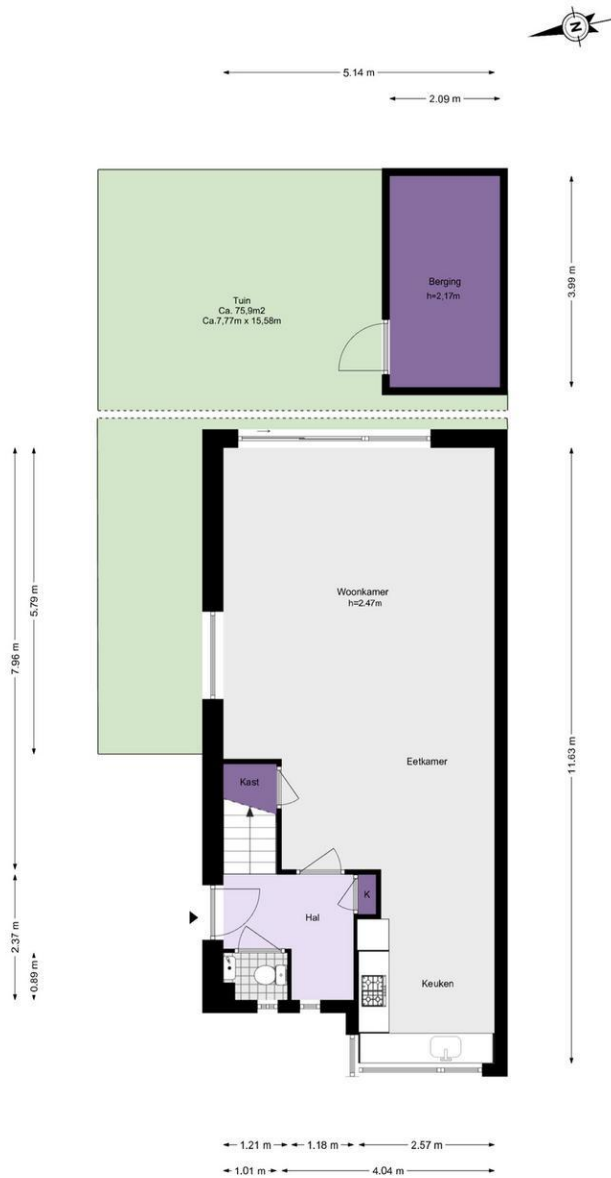


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

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

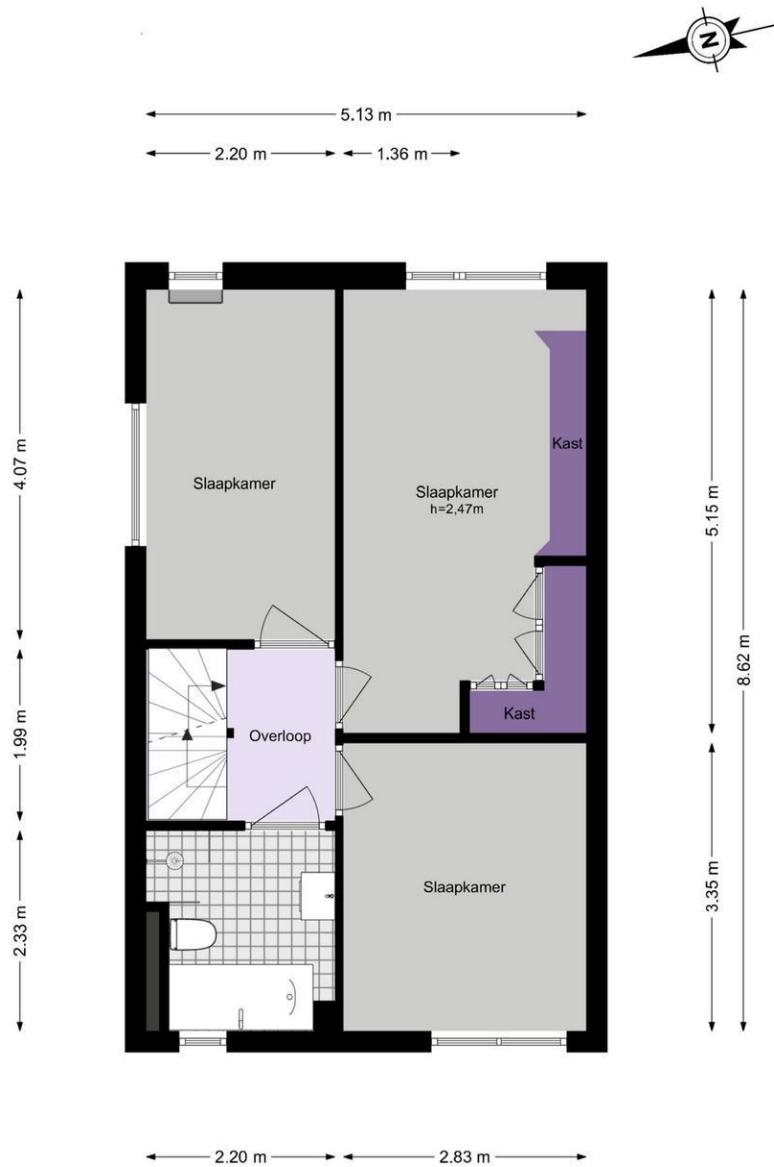
**Kamerlingh Onnesstraat 34 - Vlaardingen  
Begane grond**



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

# Plattegrond

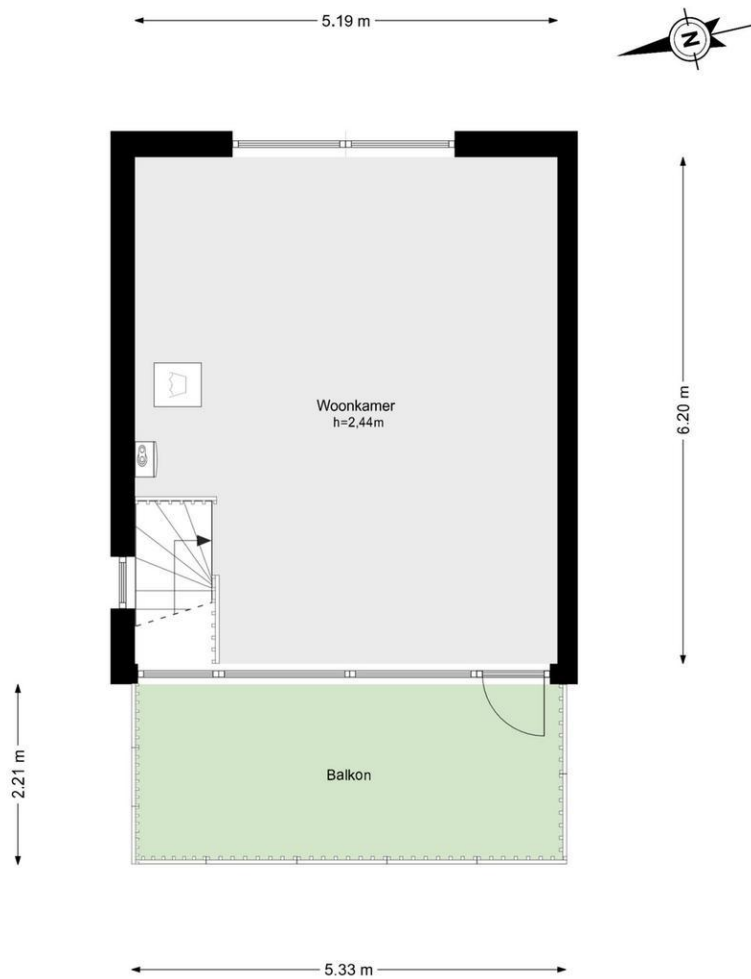
## Kamerlingh Onnesstraat 34 - Vlaardingen Eerste verdieping



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

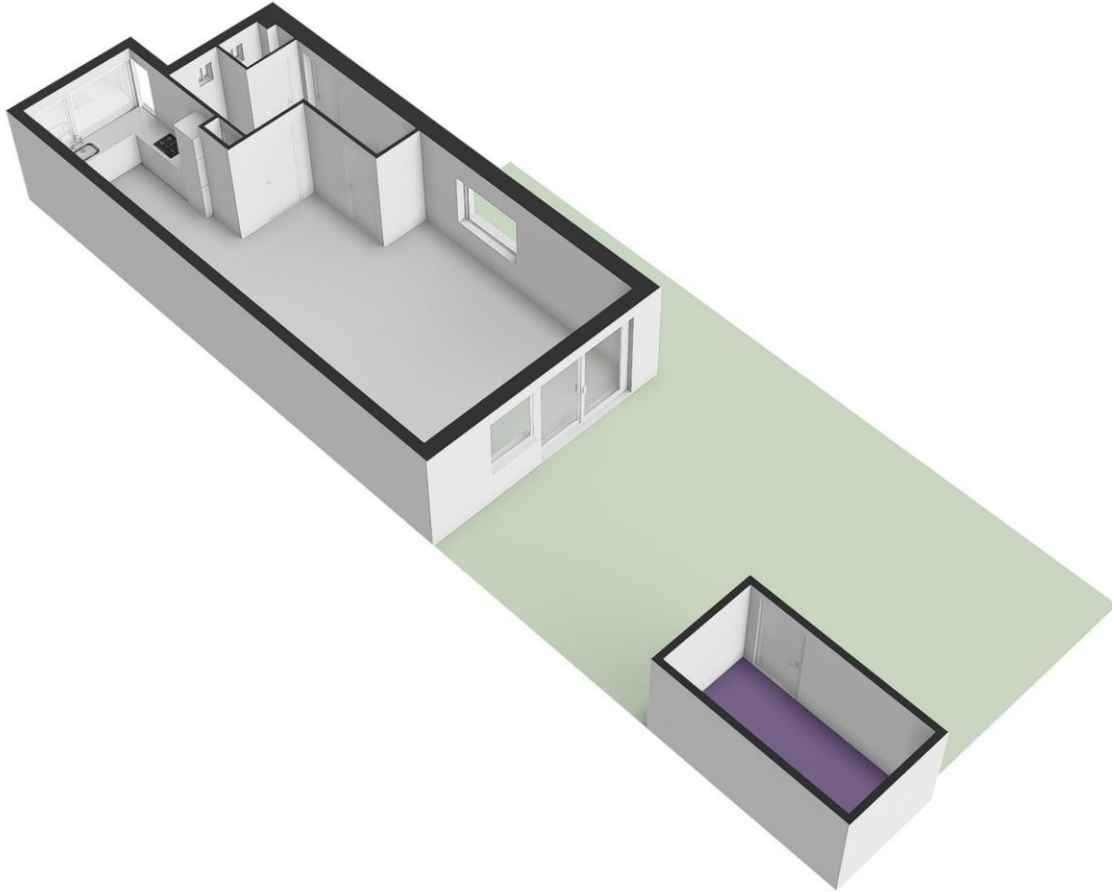
# Plattegrond

## Kamerlingh Onnesstraat 34 - Vlaardingen Tweede verdieping

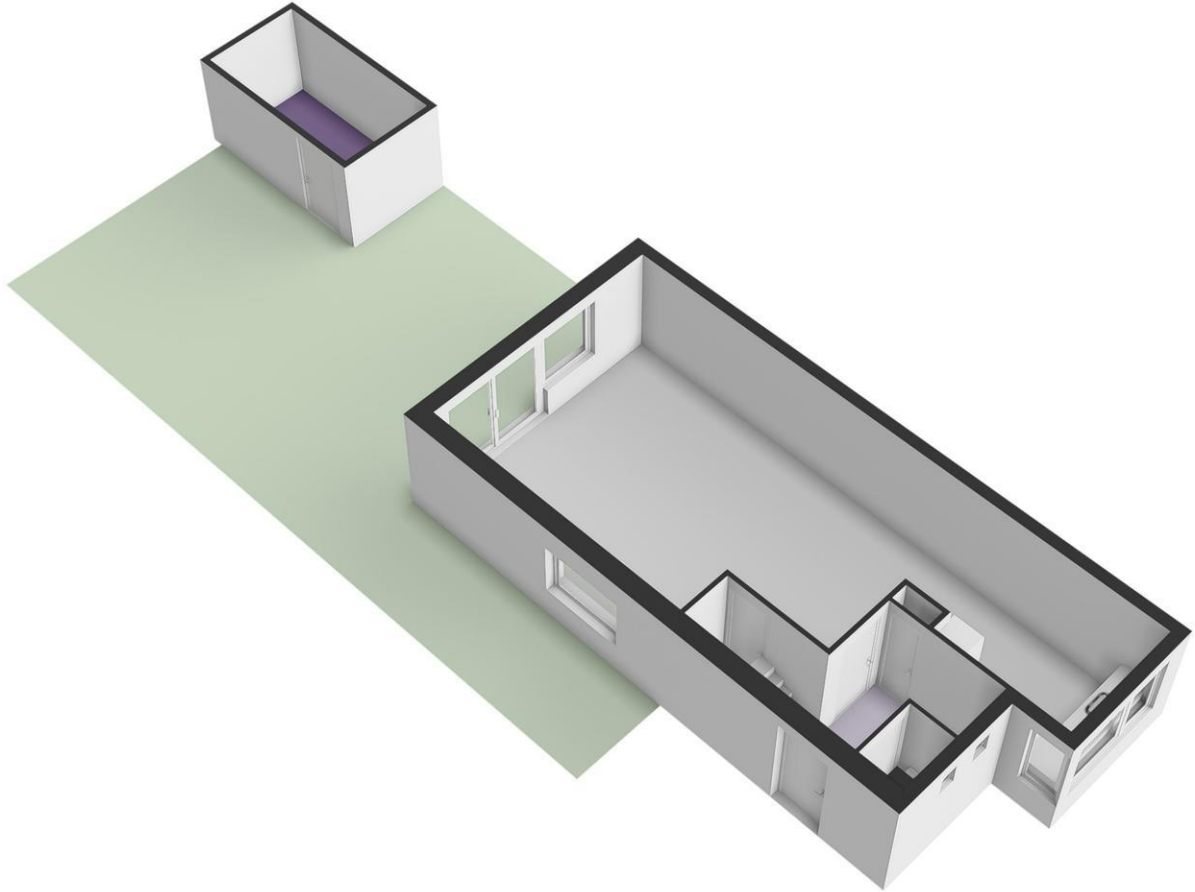


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

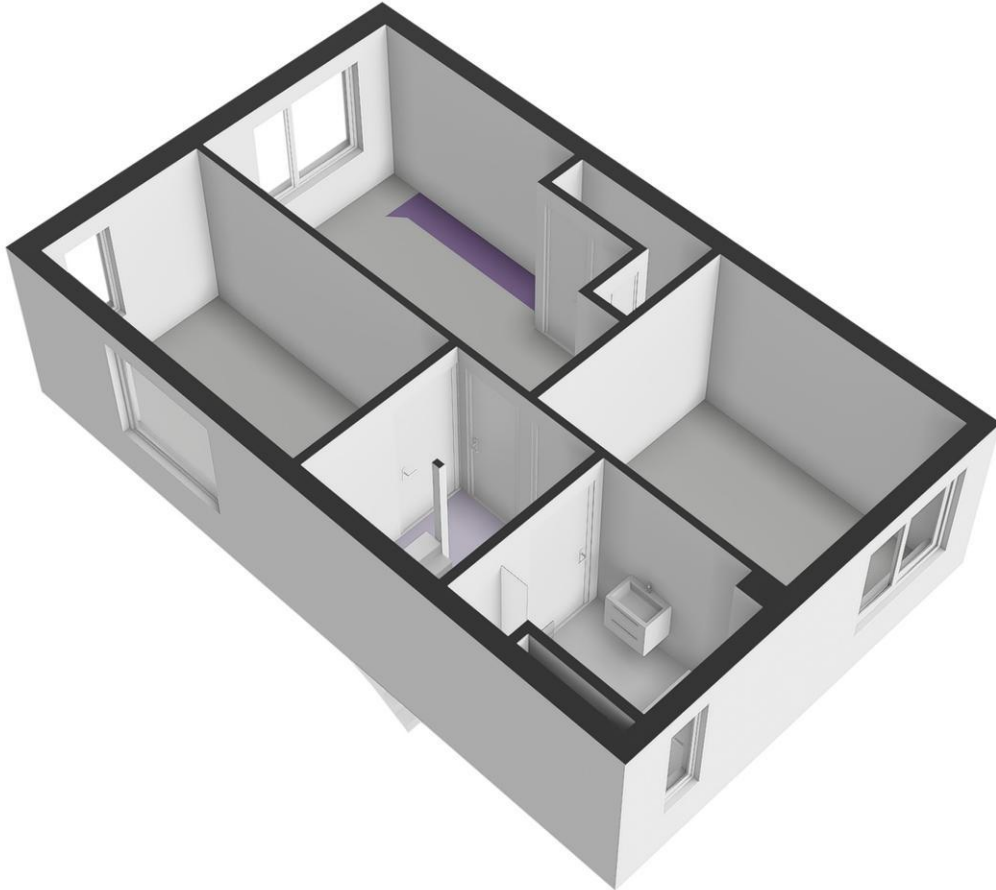
## Plattegrond



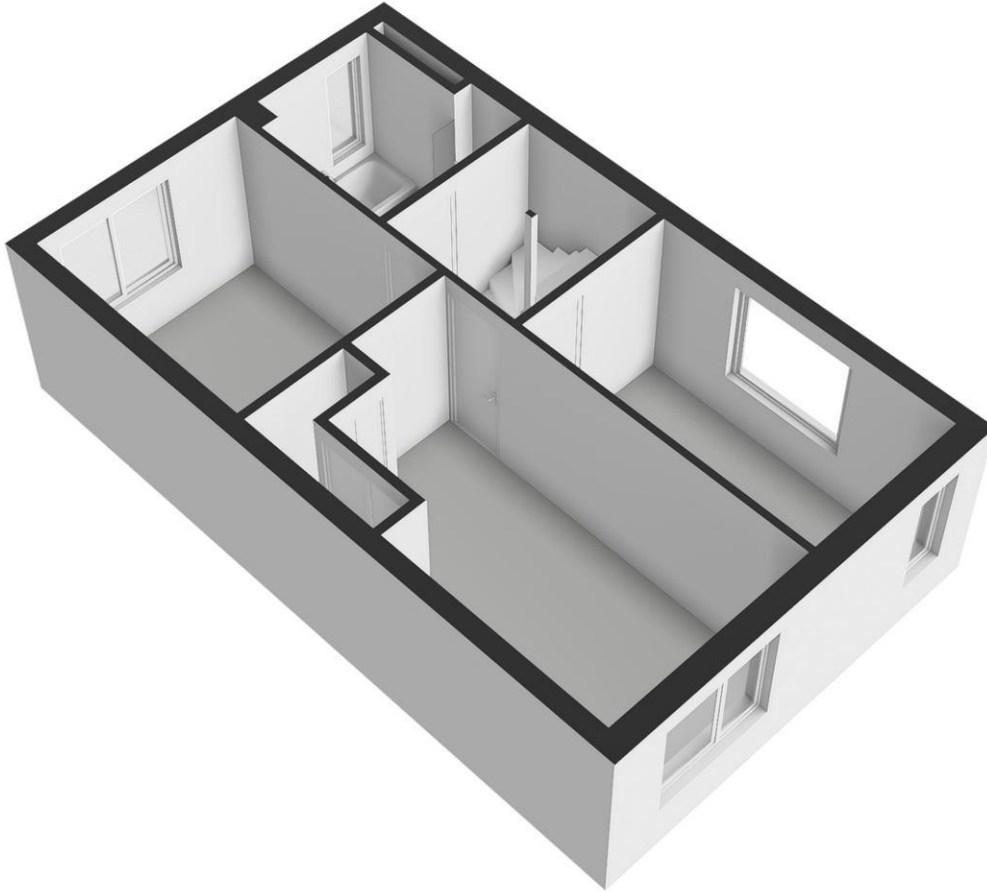
## Plattegrond



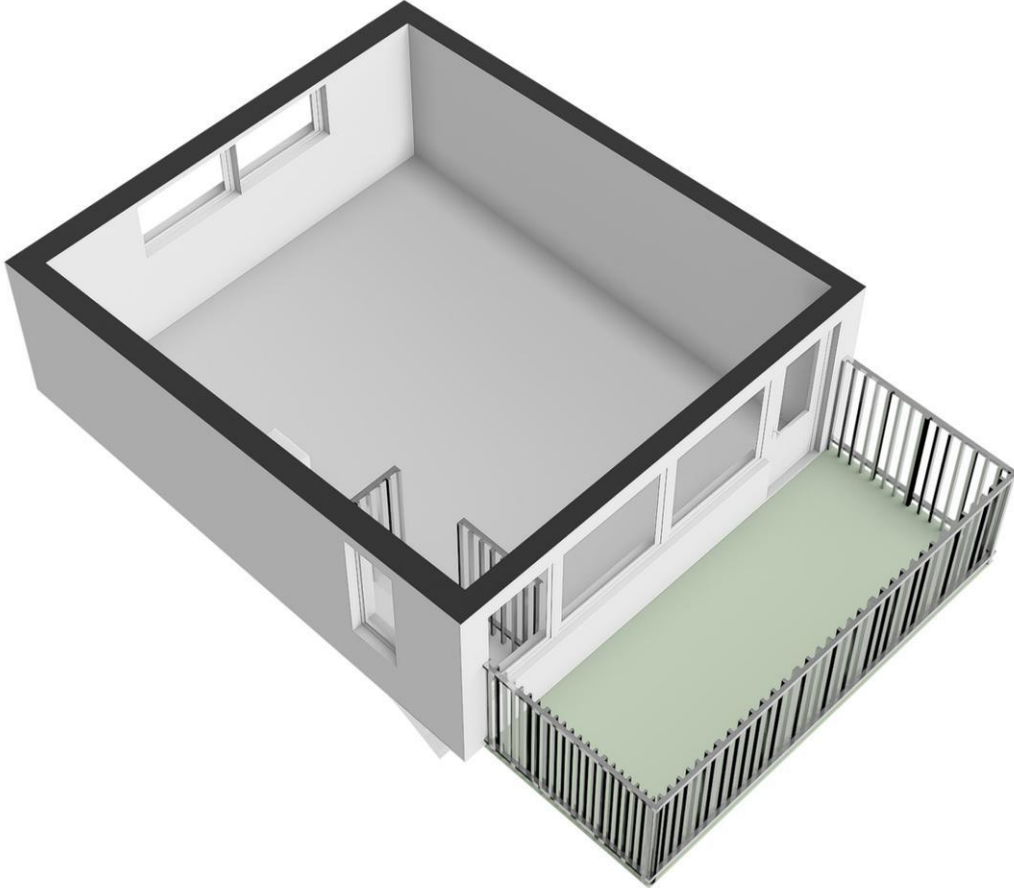
## Plattegrond



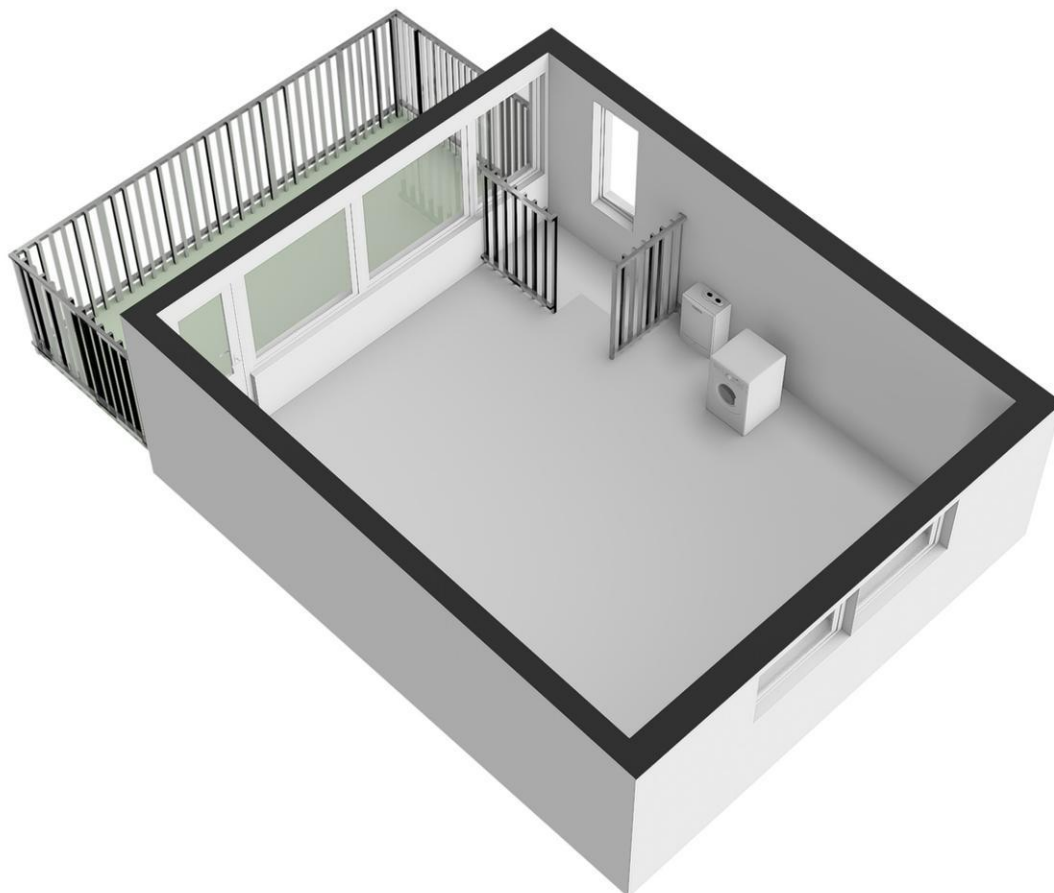
## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond





## **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](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)

[www.makelaardij-thuis.nl](http://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](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

