



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Kastanjedreef 12, 3137 PG Vlaardingen

Vraagprijs € 695.000,- 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

Welkom in deze fantastische 6 kamer twee-onder-een-kapwoning mét aparte garage, gelegen in de geliefde en groene wijk Holy! Een woning waar comfort, ruimte, duurzaamheid (energielabel A!) en sfeer perfect samenkomen – tot in de kleinste details verzorgd en volledig instapklaar.

Vanaf het eerste moment voelt u het: hier is met liefde gewoond én flink geïnvesteerd. De sfeervolle woonkamer beschikt over een gezellige houtkachel, grote kunststof raampartijen en een fraaie keramische vloer met vloerverwarming. De moderne open keuken aan de achterzijde is uitgevoerd in een stijlvolle matwitte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De woning beschikt over een fraai aangelegde voor-en achtertuin. De zonnige achtertuin op het oosten is voorzien van een stijlvolle overkapping, waardoor u het hele jaar door comfortabel buiten kunt genieten. De garage is via de achtertuin eenvoudig te bereiken. Ook de diepe op het westen gelegen voortuin biedt volop privacy, groen en een gezellig terras. Daarnaast bevindt zich hier een praktische stalen fietsenberging.

Op de 1e verdieping zijn drie ruime slaapkamers, een separate toiletruimte en een prachtige moderne badkamer met een ligbad, een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en designradiator.

De zolderverdieping biedt de ruimte aan nog eens twee grote slaapkamers, één met een groot dakraam en één met een brede dakkapel. Op de overloop bevindt zich een praktische pantyruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De gehele woning is strak gestuct en geschilderd en in de straat direct achter de achtertuin bevindt zich de garage welke is voorzien van een op afstand bedienbare sectional deur.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit u hier uitstekend. De woning beschikt over energielabel A. De begane grondvloer, spouwmuren en dak zijn geïsoleerd. Tegelijkertijd is het dak gerenoveerd met nieuwe dakpannen en zijn er maar liefst 12 zonnepanelen geplaatst. Daarnaast is de dakbedekking van de dakkapel en het rookkanaal van de houtkachel vernieuwd. De gevels zijn gereinigd en het voegwerk is vernieuwd. Van de draaiende kozijnen is het glas vervangen in HR ++ beglazing.

De woning ligt op loopafstand van het prachtige natuurgebied Broekpolder en Midden-Delfland – ideaal voor wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht in winkelcentrum De Loper.

Daarnaast bevinden openbaar vervoer (bus en tram) en de uitvalswegen naar de A4, A15 en A20 zich in de directe nabijheid.

Kortom: een uitstekend onderhouden, energiezuinige en verrassend ruime gezinswoning op een toplocatie in Holy. Hier hoeft u alleen nog maar de verhuisdozen uit te pakken!

Een woning die u absoluut van binnen moet ervaren. Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging.

Indeling:

U betreedt de woning via de fraai aangelegde voortuin met veel groen wat voor privacy zorgt, een sfeervol terras en een stalen fietsenberging. Entree van de woning via de ruime hal met meterkast en een moderne toiletruimte met witte wandbetegeling in combinatie met grijs mozaïek en grijze vloertegels, een zwevend toilet en een fonteintje. Onder de trap is een praktische kast. Via een deur met glasverdeling komt u in de ruime en sfeervolle woonkamer welke is voorzien van grijze keramische tegels met vloerverwarming (de radiatoren zijn vernieuwd en functioneel en kunnen gebruikt worden als bijverwarming), een gezellige inbouwhaard en veel lichtinval door de grote raampartijen.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

Aan de voorzijde bevindt zich een screen voor extra comfort tijdens zonnige dagen.
De gehele benedenverdieping is voorzien van gestucte wanden wat voor een strakke uitstraling zorgt.

De prachtige mat witte moderne keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning. De keuken is uitgevoerd in een L-vormige opstelling welke is voorzien van een composiet aanrechtblad in combinatie met zacht groene wandbetegeling en de volgende inbouwapparatuur; een inductiekookplaat, een glazen afzuigkap, een koken waterkraan (Inventum), een vaatwasser, een koelkast en een vriezer. In het hoge kastengedeelte bevinden zich de oven en magnetron. De keuken beschikt over veel bergruimte in de bovenkasten en diverse lades.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met een fraaie houtlook laminaatvloer welke is doorgelegd over de gehele verdieping.
Slaapkamer I is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een afmeting van ca. 3.71 x 3.57/3.10m.
Slaapkamer II heeft een afmeting van ca. 4.46 x 3.57 en is gelegen aan de achterzijde van de woning.
Slaapkamer III ligt eveneens aan de achterzijde is heeft een afmeting van ca. 3.47 x 2.32m.
De luxe moderne badkamer straalt comfort uit en beschikt over een inloopdouche met glazen scherm, een ligbad, een dubbel wastafelmeubel met spiegel, designradiator en een raamstrook voor extra licht en ventilatie. De wanden zijn voorzien van witte wandtegels in combinatie met lichtgrijze stroken tegels en antraciet vloertegels.
Tevens is er een apart tweede met witte wandtegels in combinatie met mozaïek tegels, houtlook vloertegels en een zwevend toilet.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra leefruimte met nog eens twee riante slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft een mooi hoog plafond en een groot dakraam. De afmeting van deze kamer is ca. 3.82 x 2.99m. De andere slaapkamer heeft een grote dakkapel en een afmeting van ca. 3.82 x 3.28m. Beide kamer hebben handige opbergruimte achter de knieschotten.
Het gehele dak is geïsoleerde en voorzien van nieuwe dakpannen.
Op de overloop bevindt zich een pantry met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de c.v. combiketel (Intergas CW 5 uit 2022) en de nieuwe mechanische ventilatiebox.
Deze gehele verdieping is ook weer voorzien van een mooie houtlook PVCvloer.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 139,3 m², gemeten volgens NEN2589 norm
- Inhoud ca. 538,24 m³
- Bouwjaar 1975
- De woning is gelegen op eigen grond
- Verwarming en warm water middels c.v. combiketel (Intergas Xtreme, 2022), begane grondvloer voorzien van vloerverwarming als bijverwarming. Op de verdiepingen zijn nieuwe radiatoren geplaatst.
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Kruipruimte en spouwmuurisolatie
- Gevels gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd in 2019
- Nieuwe dakpannen en panlatten (2021) Dak is van binnenuit geïsoleerd.
- Buitenzijde geheel geschilderd in 2022
- Garagedeur vernieuwd
- Nieuw riool in de voortuin
- Glasvezel aanwezig
- 12 zonnepanelen (2022)
- Energielabel A, geldig tot 06-05-2036
- Oplevering in overleg, bij voorkeur per 1 november

Vraagprijs € 695.000,- k.k.

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

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.

Gunning

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

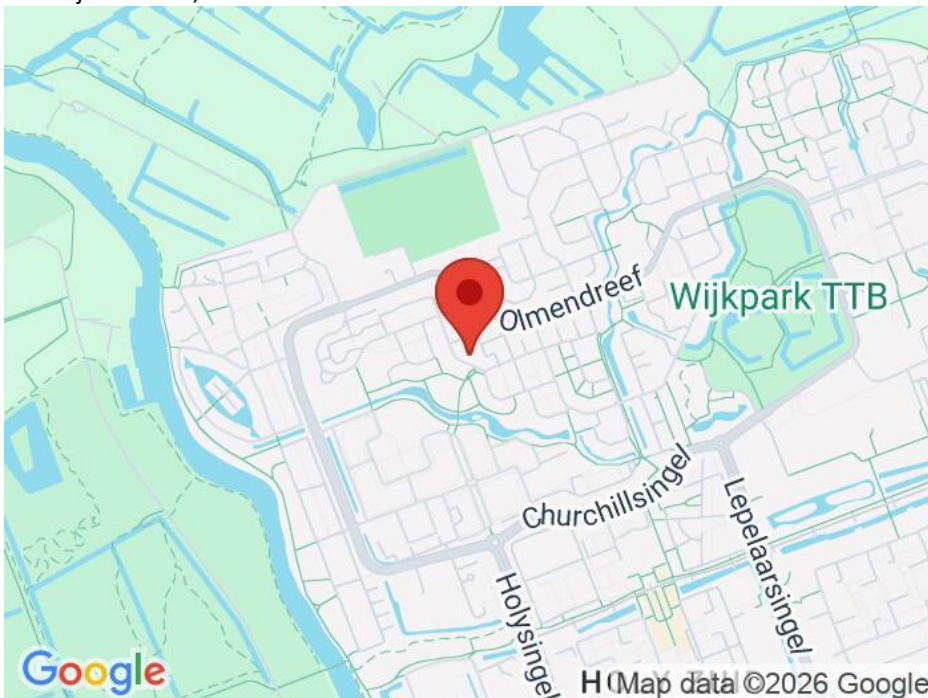
Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 695.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 538 m ³
Perceel oppervlakte	: 232 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 140 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1975
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 58 m ²
Garage	: Garagebox
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	: Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Intergas Xtreme (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Kastanjedreef 12 , 3137 PG VLAARDINGEN



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

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



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

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

Plattegrond

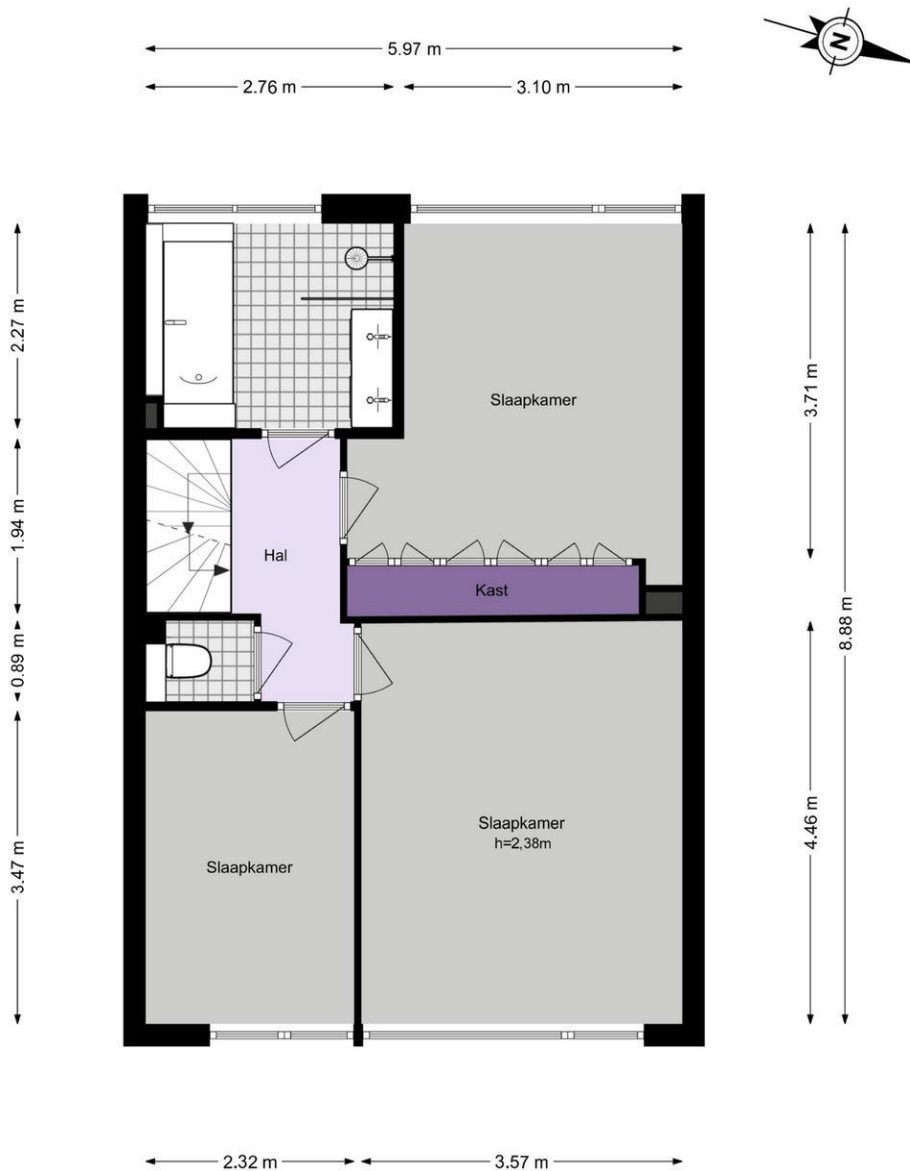
Kastanjedreef 12 - Vlaardingen Begane grond



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

Plattegrond

Kastanjedreef 12 - Vlaardingen Eerste verdieping



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

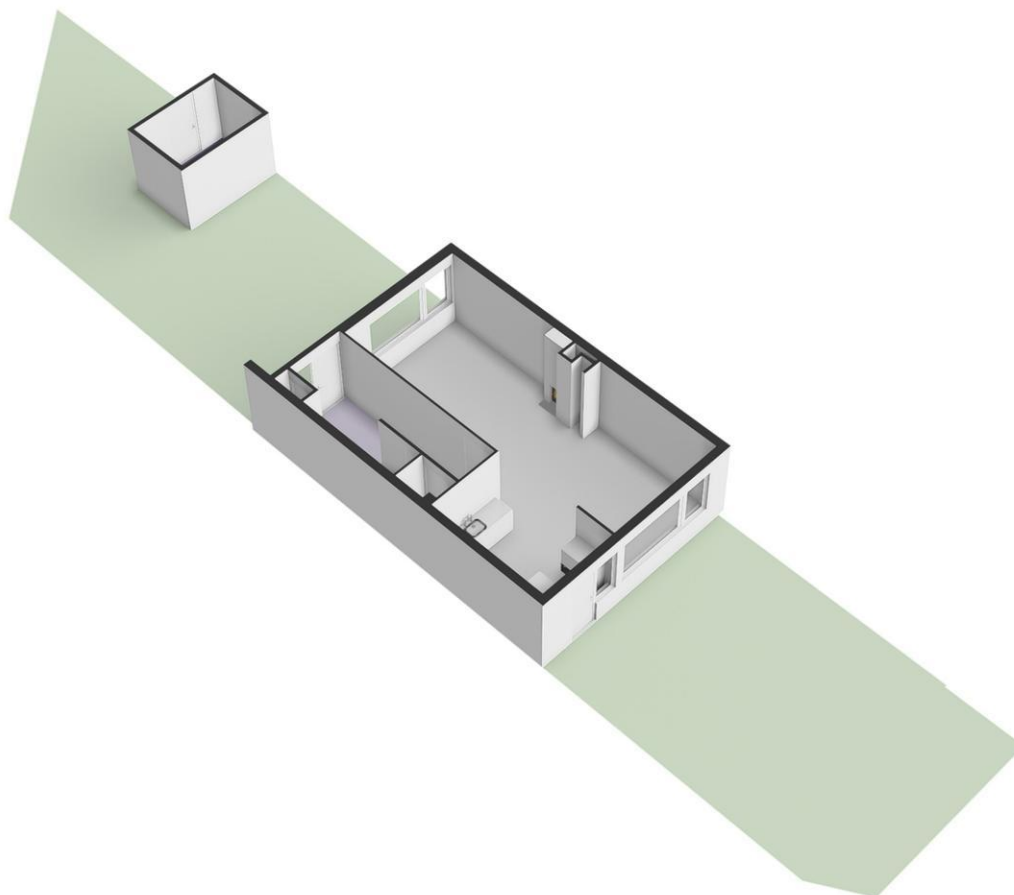
Plattegrond

Kastanjedreef 12 - Vlaardingen Tweede verdieping

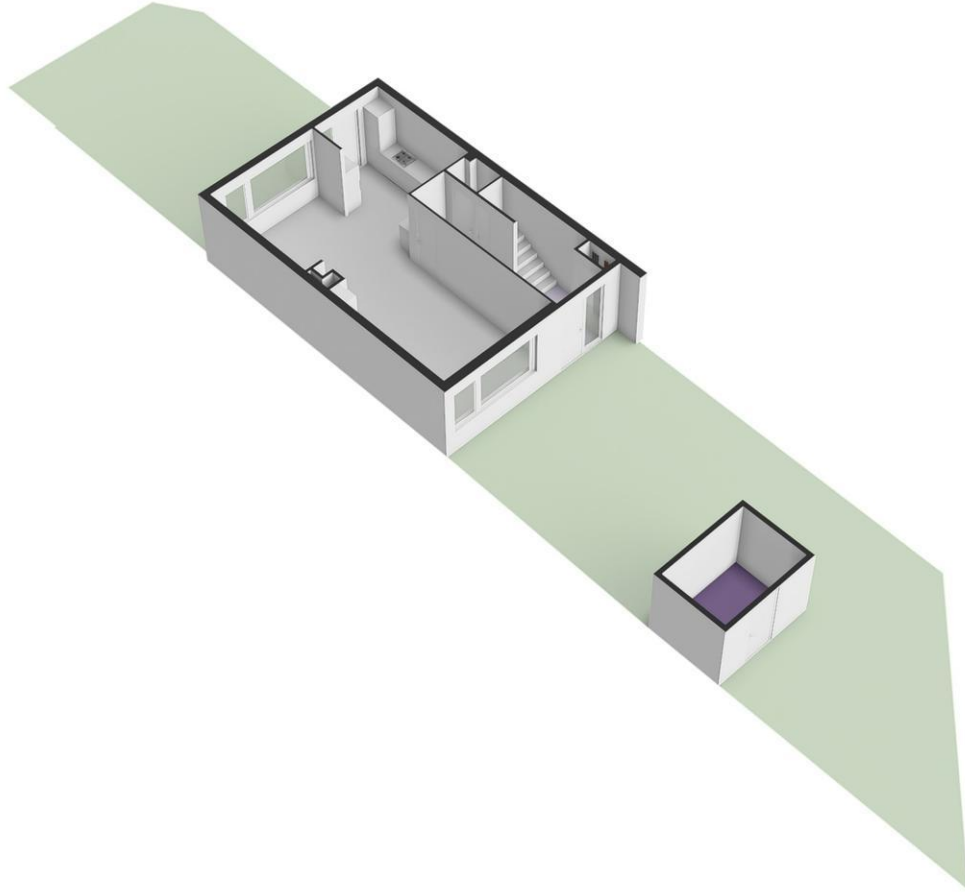


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

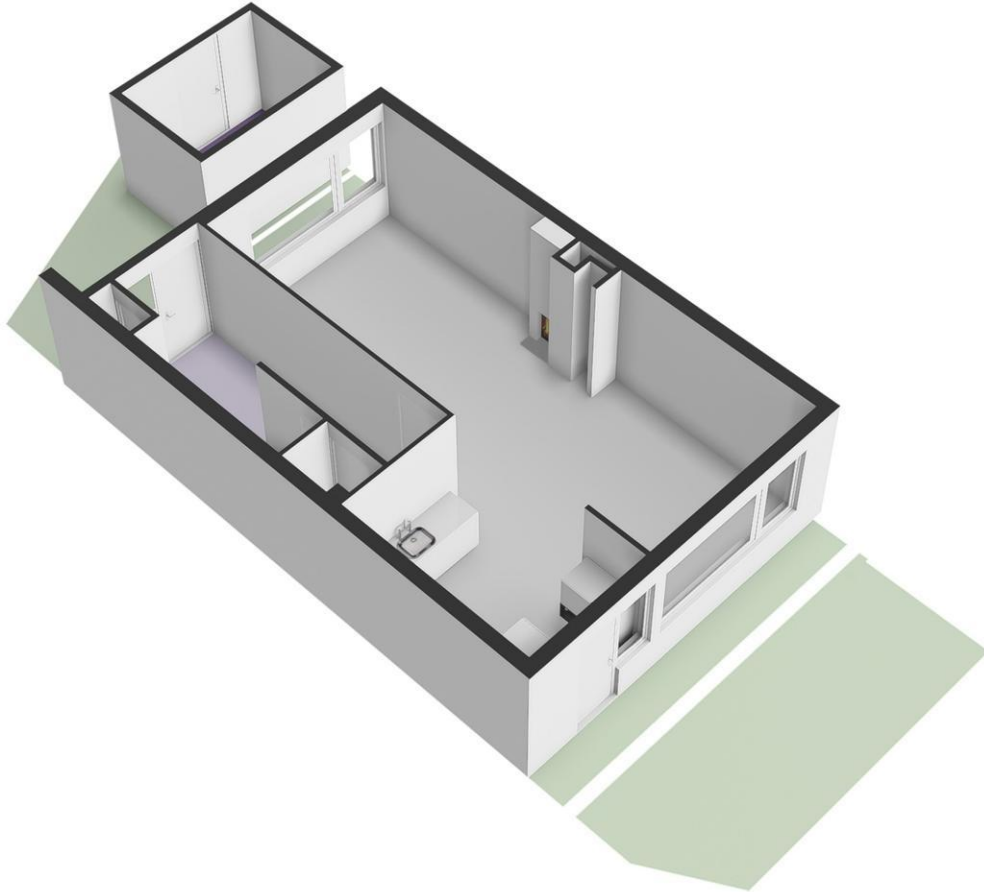
Plattegrond



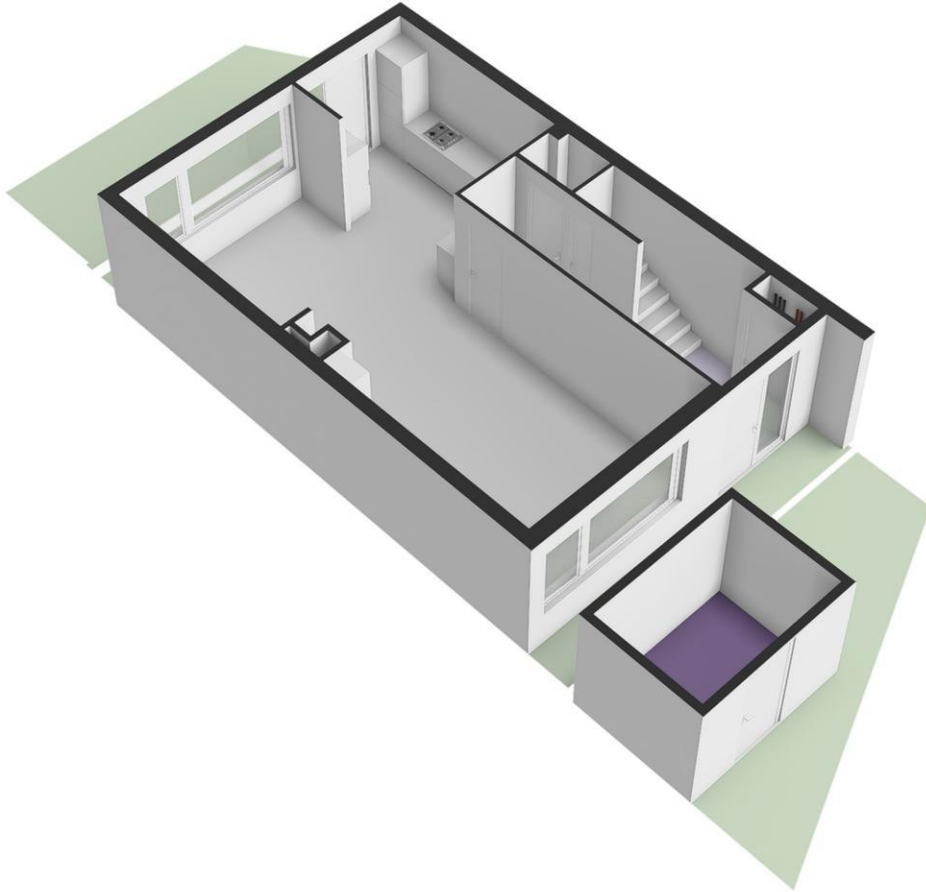
Plattegrond



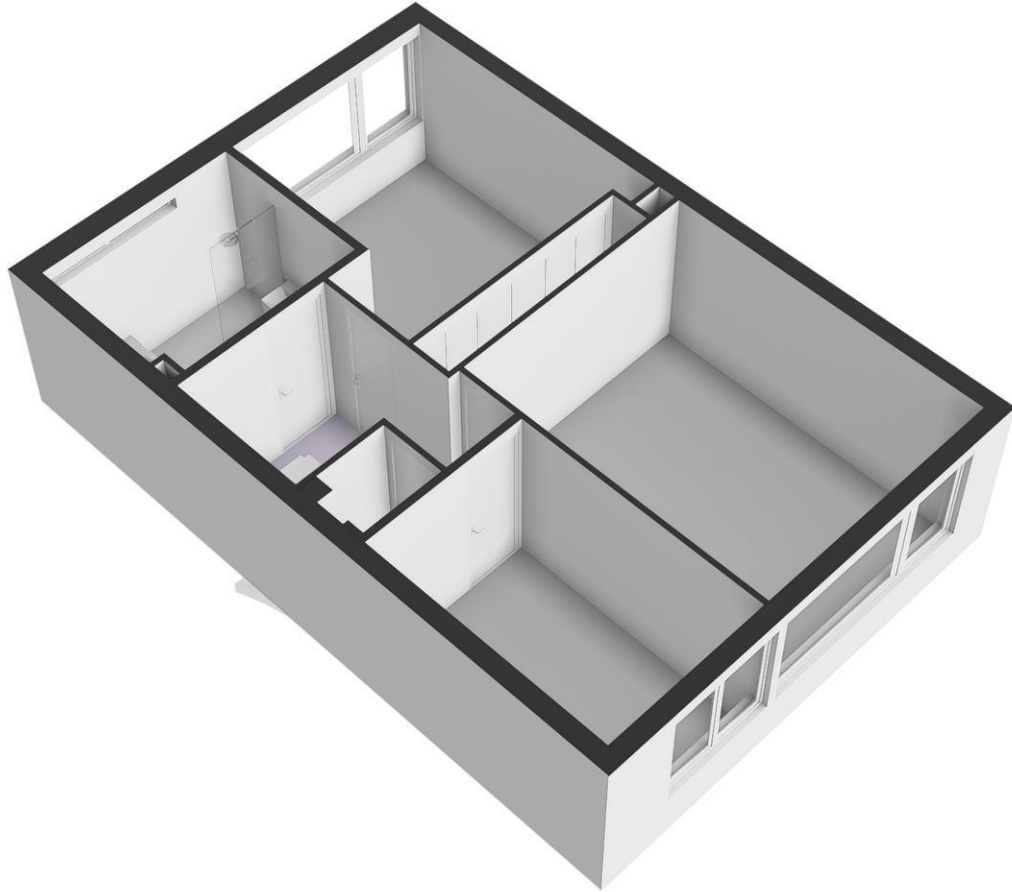
Plattegrond



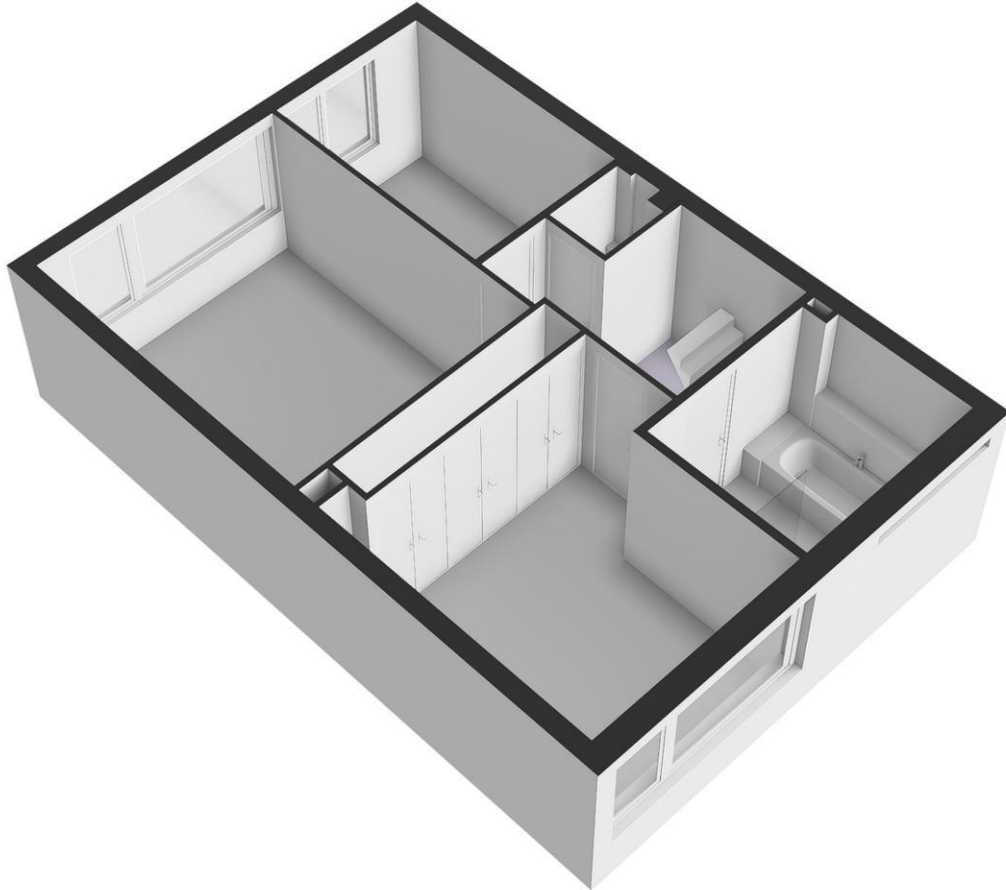
Plattegrond



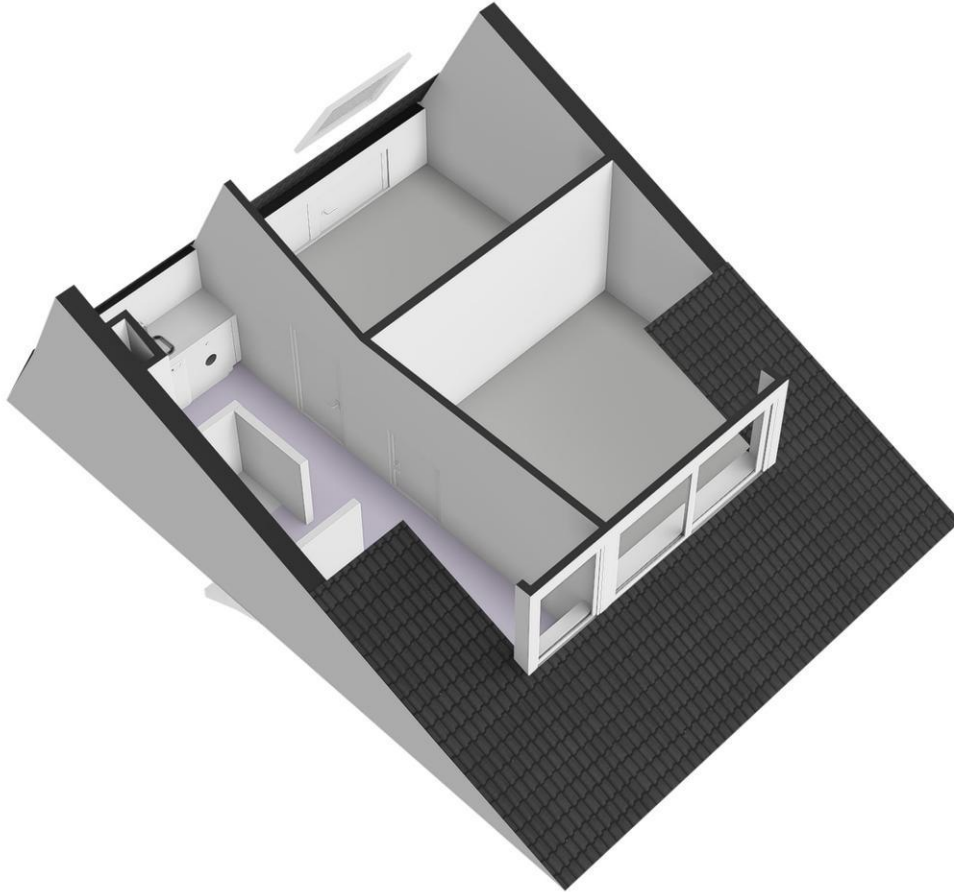
Plattegrond



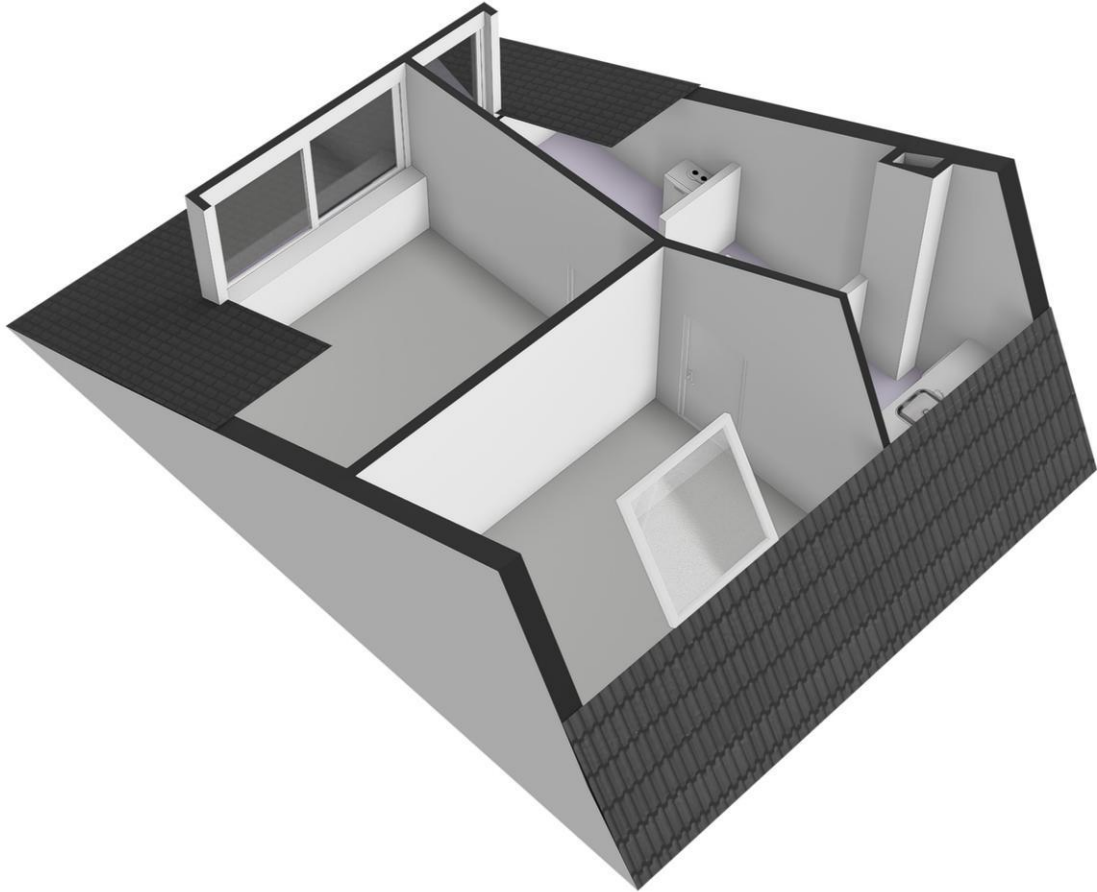
Plattegrond



Plattegrond

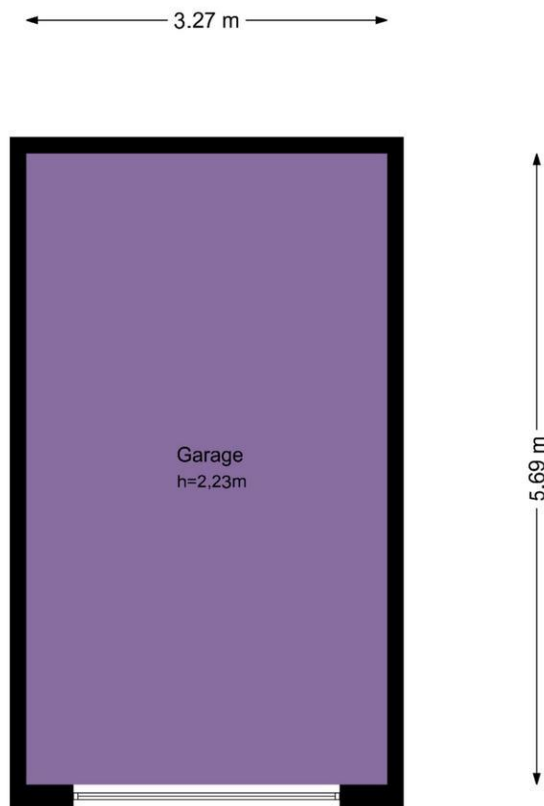


Plattegrond



Plattegrond

Kastanjedreef 12 - Vlaardingen Garage



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

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

