



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

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



Sparrendreef 21, 3137 CX Vlaardingen

Vraagprijs € 519.000,- 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 fijne eengezinswoning met ruimte om te groeien? Een plek waar je direct kunt wonen én nog mogelijkheden hebt voor de toekomst? Dan is dit absoluut een huis om te bekijken.

In de geliefde Drevenbuurt staat deze goed onderhouden eindwoning op maar liefst 140 m² eigen grond. De woning is altijd met zorg bewoond en dat zie je terug in alles. Een solide basis, netjes onderhouden en klaar voor de volgende stap!

De woonkamer is ruim en licht en loopt naadloos over in de grote open keuken — een fijne plek waar je samenkomt, kookt en leeft. Vanuit de woning heb je toegang tot een praktische berging die ook van binnenuit bereikbaar is. De zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden, maakt het plaatje compleet en biedt een heerlijke plek om te ontspannen.

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers (voorheen drie), waardoor er een extra royale kamer is ontstaan. Heb je juist behoefte aan meer kamers? Dan zijn die eenvoudig weer terug te brengen. Daarnaast biedt de grote zolderverdieping volop mogelijkheden: hier kun je met gemak één of zelfs twee extra slaapkamers realiseren.

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort zit je hier goed. De woning is voorzien van kruipruimte-isolatie, volledig dubbel glas en acht zonnepanelen op het dak. In 2021 is de cv-ketel vernieuwd en in 2022 is het buitenschilderwerk nog uitgevoerd. Dit alles resulteert in een keurig energielabel C.

De ligging is ideaal: in de directe omgeving vind je scholen, openbaar vervoer en winkelcentrum De Loper voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast ben je zo in de natuur van de Broekpolder en Midden-Delfland — perfect voor een wandeling of om even uit te waaien.

Kortom: een comfortabel en goed onderhouden huis met volop mogelijkheden, op een fijne plek. Ideaal voor starters, jonge gezinnen of als nieuwe stap in een volgende fase.

Nieuwsgierig? Neem contact op met Makelaardij Thuis voor een bezichtiging — we laten je deze woning graag van binnen en buiten zien.

Indeling:

Ruime modern betegelde voortuin met betegeling en groen.

Entree, mooie lichte en ruime hal met hoog plafond en toegang tot de aangebouwde berging. In deze berging bevindt zich de wasmachine- en drogeraansluiting, de omvormer voor de zonnepanelen en een aparte deur naar buiten.

In de gang tref je verder de uitgebreide meterkast en een keurig betegelde toiletruimte met fonteintje.

Via de glazen tussendeur bereik je de woonkamer.

De zitkamer bevindt zich aan de voorzijde en is ruim van opzet. De open keuken bevindt zich aan de achterzijde en is gericht op de tuin. Er is een royale hoekopstelling en hier kan je makkelijk een grote eettafel kwijt.

De keuken heeft een mooie crèmekleurige opstelling in L-vorm met een natuurstenen aanrechtblad, inductiekookplaat (2020), vaatwasser, koelkast, vriezer en een combimagnetron. Aan de keuken grenst nog eens een leuke eetbar waar je je koffie in de ochtend kunt drinken of gezellig aansluit als er gekookt wordt.

De woonkamer heeft een mooie natuursteen vloer met vloerverwarming. Het geheel is in 2022 nieuw geplaatst en de vloerverwarming dienst als bijverwarming.

Tuin:

Vanuit de woonkamer bereik je de heerlijke achtertuin. Deze is op het zuiden gelegen en is voorzien van een

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

zonnenscherm (2020), bestrating en mooie groene beplanting en het hekwerk is in 2022 vernieuwd. De tuin is sfeervol aangelegd met diverse fruitbomen zoals bramenstruik, perenboom, 2 druiven en een appelboompje. Deze blijven achter. Achter de tuin bevindt zich een pad met schutting die zorgt voor rust en privacy.

1e verdieping:

Een prachtige hardhouten trap leidt u naar de ruime overloop op de 1e verdieping. Aan de voorzijde van de woning ligt een ruime slaapkamer.

Via een afgesloten 2e gang kom je aan de achterzijde van de woning. Hier ligt de zeer ruime ouderslaapkamer die voorheen bestond uit 2 slaapkamers. Liever weer 2 kamers? Dat kan eenvoudig worden teruggebracht!

De ruime badkamer met een zachtgroen gemarmerde betegeling is voorzien van een douchebak, een zwevend toilet, een wastafel, handdoekenradiator en een verlaagd plafond met spots.

2e verdieping:

Mooie grote zolderruimte met een groot dakkapel en een laminaatvloer. In 2015 zijn de raamkozijnen van het dakkapel vervangen door kunststof kozijnen. Dit is een mooie, grote kamer! Tevens is er een deur naar een berging. Deze is voorzien van een dakraam, de unit van de mechanische ventilatie, de opstelling van de CV-combiketel en 2 ingebouwde kasten. Met het plaatsen van een 2e dakkapel kan deze kamer makkelijk omgezet kunnen worden naar 2 mooie kamers.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 124m², gemeten volgens NEN2580;
- Inhoud: 458m³;
- Bouwjaar 1977;
- Gelegen op 140m² eigen grond;
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel (Remeha Avanta,2021);
- De elektrische installatie bestaat uit 9 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing in houten kozijnen, dakkapel voorzien van kunststof raamkozijnen;
- Buitenschilderwerk in 2022 uitgevoerd;
- Op het dak liggen 8 zonnepanelen;
- Kruipruimte-isolatie d.m.v. korrels aangebracht in 2021 en in 2002 is er nieuwe vloerverwarming op de begane grond aangebracht;
- Zonnenscherm achterzijde in 2020 geplaatst;
- Nieuw hekwerk achterzijde tuin in 2022 geplaatst;
- Energielabel C, geldig tot 17-04-2036;
- Oplevering: 6 weken na oplevering nieuwbouwwoning verkoper, doch uiterlijk 15 februari 2027.

Vraagprijs € 519.000,- 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

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

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	: € 519.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 458 m ³
Perceel oppervlakte	: 140 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 124 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1978
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Dubbel glas, Bodemisolatie
C.V.-ketel	: Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Sparrendreef 21
3137 CX 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



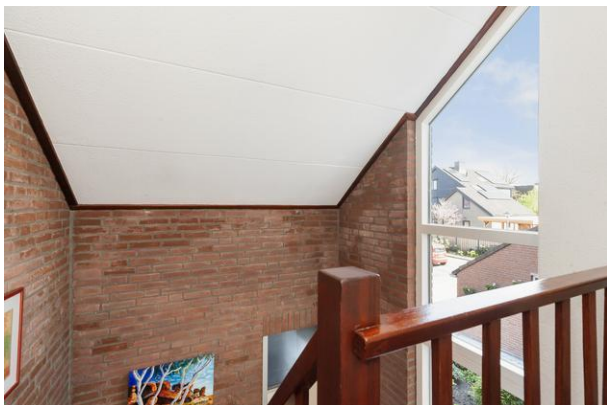
Foto's



Foto's



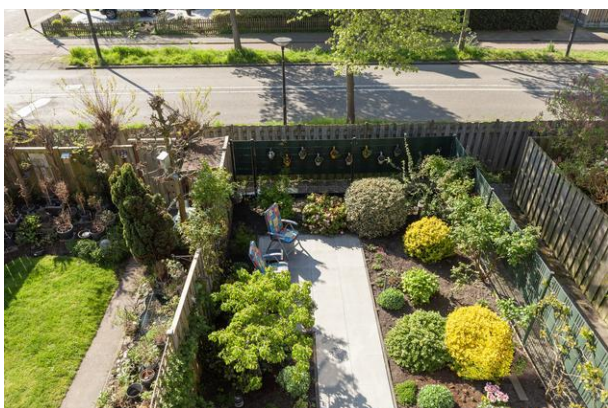
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

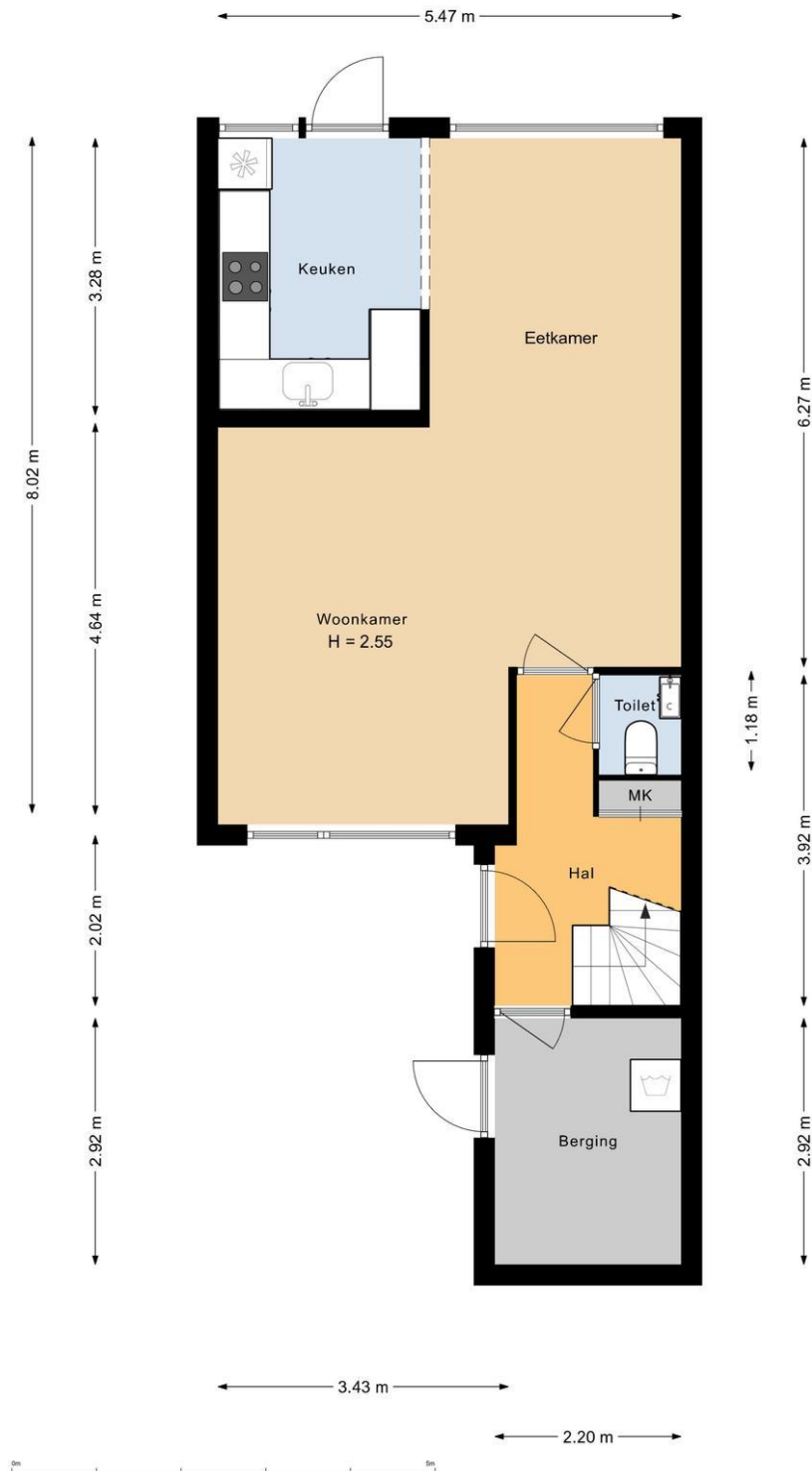


Plattegrond

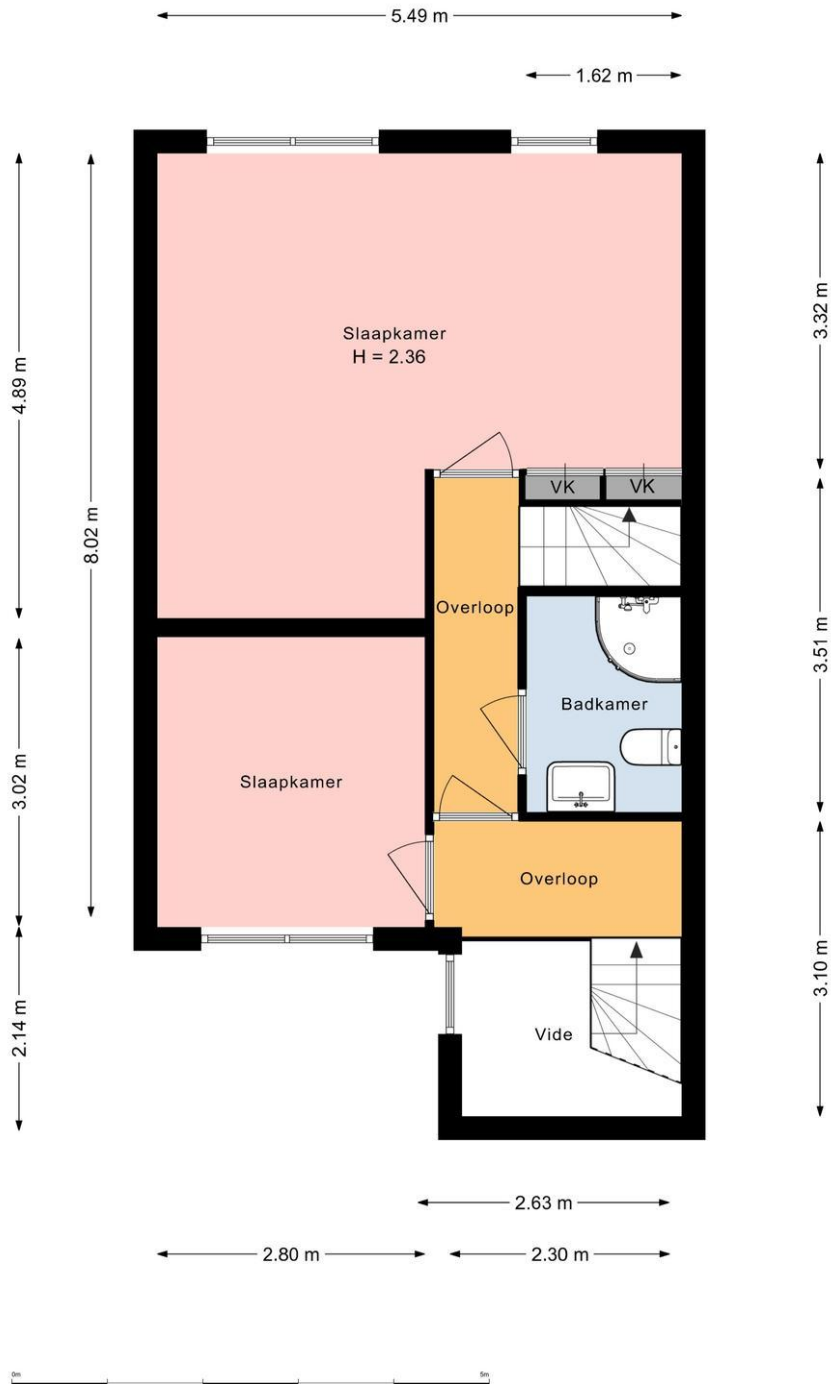


Makelaardij Thuis
 Korte Hoogstraat 33 a
 3131 BJ, VLAARDINGEN
 Tel: 010-4743771
 E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

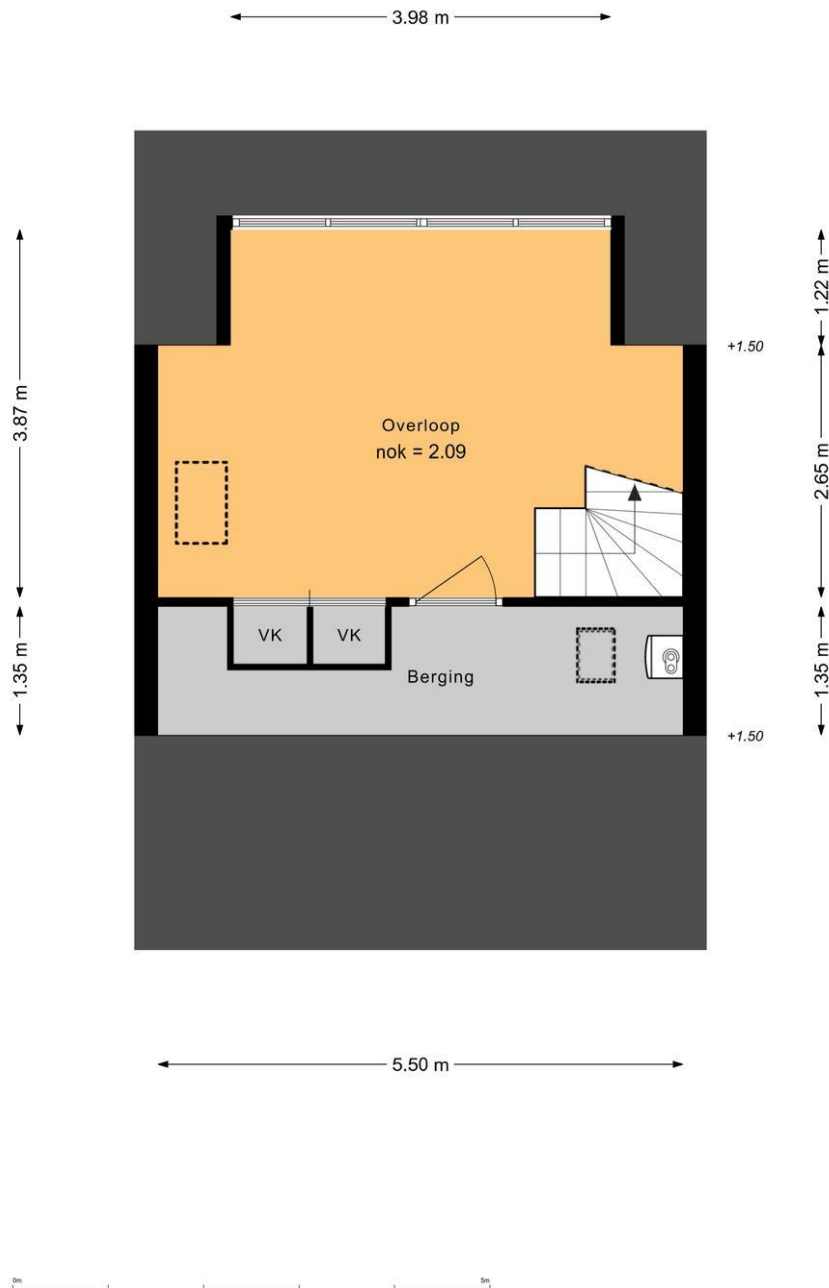
Plattegrond



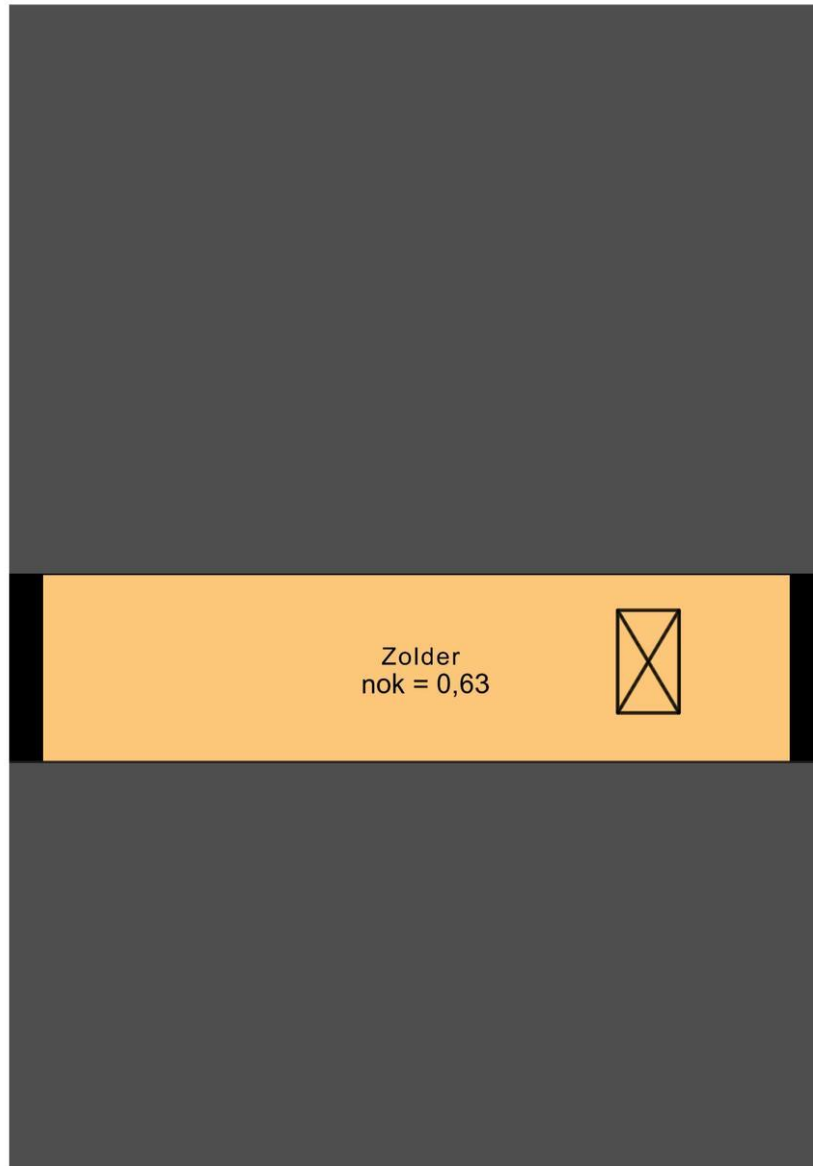
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



← 5.49 m →



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.

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

