



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Hoflaan 38, 3134 AD 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

Ben jij op zoek naar een moderne, instapklare woning met volop leefruimte, een groot zonnig terras én een eigen parkeerplaats? Dan is deze verrassend ruime stadswoning aan de Hoflaan absoluut een bezichtiging waard! Hier woon je op een rustige locatie, maar toch op steenworp afstand van het bruisende centrum van Vlaardingen. Ideaal voor jonge gezinnen, stellen of thuiswerkers die comfortabel en centraal willen wonen. Er zijn maar liefst 3 grote slaapkamers en de modern uitgevoerde woonkeuken bevindt zich op de begane grond. De 1e verdieping is daardoor één grote woonruimte met extra pantry en een heerlijk dakterras!

Deze fraaie woning is verdeeld over maar liefst 4 woonlagen en heeft een indrukwekkende 152m² aan woonoppervlak! De woning maakt deel uit van het populaire nieuwbouwproject "Het Buizengat", dat in 2007 is gerealiseerd tussen de Haven van Vlaardingen en het groene stadspark 't Hof. Een fijne woonomgeving waar alles binnen handbereik ligt. Scholen, openbaar vervoer, winkels, horeca en recreatiemogelijkheden bevinden zich in de directe omgeving. Ook het theater en het gezellige stadscentrum zijn binnen enkele minuten te voet bereikbaar.

De Hoflaan kenmerkt zich door haar prettige uitstraling en ruime opzet. Daarnaast beschik je hier over een eigen parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein. Extra toekomstbestendig is de aanwezige 3-fasen aansluiting en de laadpaal voor je elektrische auto.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De gehele begane grond is voorzien van fraaie antracietgrijze vloertegels en strak afgewerkte wanden.

De ruime entreehal beschikt over een praktische trapkast, meterkast en de trap naar de woonverdieping. Het moderne toilet is gedeeltelijk betegeld en uitgevoerd met een zwevend closet en fonteintje.

Vanuit de hal is tevens de inpandige berging bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte biedt veel opbergmogelijkheden en heeft bovendien een directe uitgang naar het afgesloten parkeerterrein aan de achterzijde. Hier is ook een laadpaal voor de elektrische auto aanwezig.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale woonkeuken. Dankzij de ligging aan de straatzijde is dit een levendige en gezellige ruimte waar koken, eten en werken moeiteloos samenkomen. De keuken beschikt over een rechte opstelling met veel bergruimte, een hardstenen werkblad, vaatwasser (in 2021 vervangen), combi-oven, koelkast en vriezer. Het centraal geplaatste kookeiland is eveneens afgewerkt met een hardstenen blad en voorzien van een 5-pits gaskookplaat en RVS afzuigkap.

Eerste verdieping:

De volledige verdieping is afgewerkt met een stijlvolle bamboe parketvloer. Zowel de wanden als plafonds zijn strak gestuct, wat zorgt voor een moderne en luxe uitstraling.

Deze verdieping is volledig ingericht als woonkamer en biedt een indrukwekkende hoeveelheid leefruimte! Dankzij de royale afmetingen zijn er volop mogelijkheden voor een grote zithoek, werkplek of speelhoek voor de kinderen.

In de hoek is een praktische witte hoogglans pantry geplaatst. De brede schuifpui vormt een mooie verbinding met buiten en geeft toegang tot het royale dakterras van circa 32 m².

Het terras is een heerlijke verlenging van de woonruimte en biedt volop mogelijkheden om te loungen, barbecueën of gezellig met vrienden te genieten van lange zomeravonden. Voor extra comfort is in 2024 een elektrisch zonnescherm geplaatst en zorgt de bamboe afscheiding voor een sfeervolle en beschutte buitenruimte.

Tweede verdieping:

Ook deze verdieping is voorzien van een fraaie bamboe parketvloer en strak gestucte plafonds.

De ruime overloop geeft toegang tot de badkamer en slaapkamer I.

De badkamer is volledig betegeld en in 2021 gemoderniseerd met een vernieuwde vloer met mooie zwarte vloertegels in honingraat gelegd. De vloer is comfortabel voorzien van vloerverwarming en er hangt een eigentijds zwart wastafelmeubel. Verder beschikt de badkamer over een ligbad, douche met glazen scherm en een tweede zwevend toilet.

De zeer ruime slaapkamer I aan deze verdieping beschikt over schuiframen en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en garderobekasten.

Derde verdieping:

Ook de bovenste woonlaag is hoogwaardig afgewerkt met een bamboe parketvloer, strak afgewerkte wanden en gestucte plafonds.

Vanaf de overloop zijn twee ruime slaapkamers bereikbaar.

Aan de voorzijde bevindt zich slaapkamer II, voorzien van een nette afwerking met hoge plinten en gladde wanden.

Slaapkamer III ligt aan de achterzijde van de woning en biedt een leuk uitzicht op de karakteristieke molen van Vlaardingen.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een ruime technische berging met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier zijn tevens de mechanische ventilatie-installatie, de CV-ketel en de zonneboiler opgesteld.

Kortom: Een verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning op een centrale locatie, waar comfortabel wonen, buitenruimte en bereikbaarheid perfect samenkomen.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 152 m², inclusief 8,5 m² inpandige berging en technische ruimte, gemeten conform NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud circa 542m³;
- Gelegen op eigen grond;
- Bouwjaar 2007;
- Elektrische installatie met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars;
- Voorgevel voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing. Schilderwerk buiten recent uitgevoerd;
- Achtergevel voorzien van onderhoudsvrije aluminium kozijnen met dubbele beglazing;
- Volledig voorzien van strak afgewerkte wanden;
- Alle plafonds op de verdiepingen voorzien van strak stucwerk;
- Geheel voorzien van fraaie plavuizen- en bamboeparketvloer op de woonverdieping;
- Complete, moderne keuken voorzien van hardstenen werkblad;
- Badkamer voorzien van vernieuwde vloer inclusief nieuwe vloerverwarming en modern zwart wastafelmeubel, update in 2021 uitgevoerd;
- Groot dakterras met elektrisch zonnescherm (2024);
- Terras voorzien van stijlvolle bamboe afscheiding;
- CV-combiketel vernieuwd in 2025, Ferroli;

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

- Warmwatervoorziening mede ondersteund door zonneboiler;
 - Eigen parkeerplaats op afgesloten binnenterrein;
 - 3-fasen aansluiting aanwezig ten behoeve van de aanwezige laadpaal;
 - Ruime inpandige berging bereikbaar vanuit de woning én vanaf de achterzijde;
 - Actieve Vereniging van Eigenaren voor de gezamenlijke binnenplaats en parkeerplaatsen, bijdrage € 200,- per jaar;
 - Energie label A;
- 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.

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	: € 589.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 542 m ³
Perceel oppervlakte	: 44 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 152 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 2007
Ligging	: Aan drukke weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Zonneterras
Garage	: Parkeerplaats
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Zonnecollectoren, Prive dakterras
C.V.-ketel	: Ferroli (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

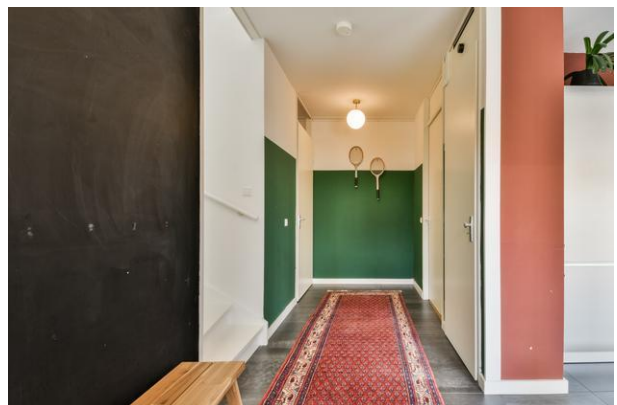
Locatie

Hoflaan 38



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

Foto's



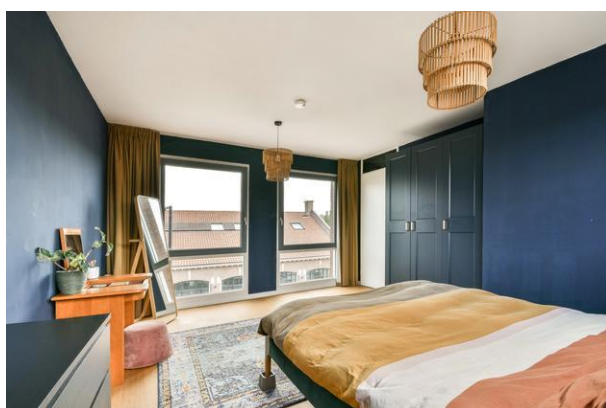
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

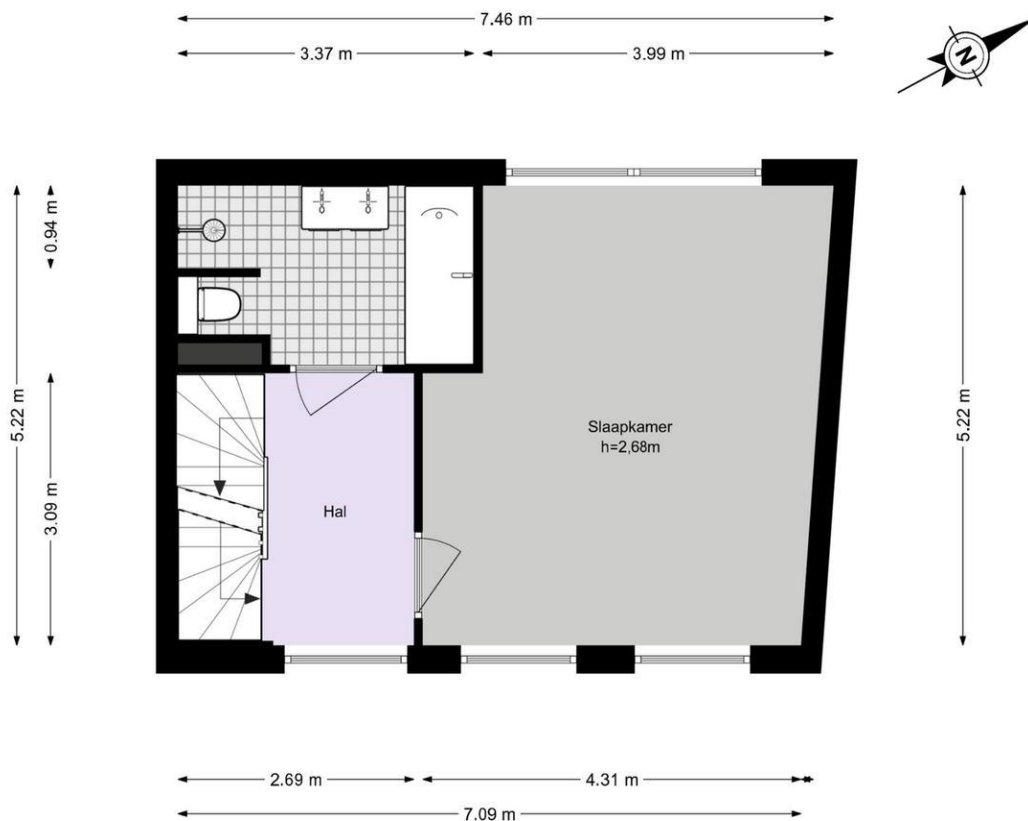


Foto's



Plattegrond

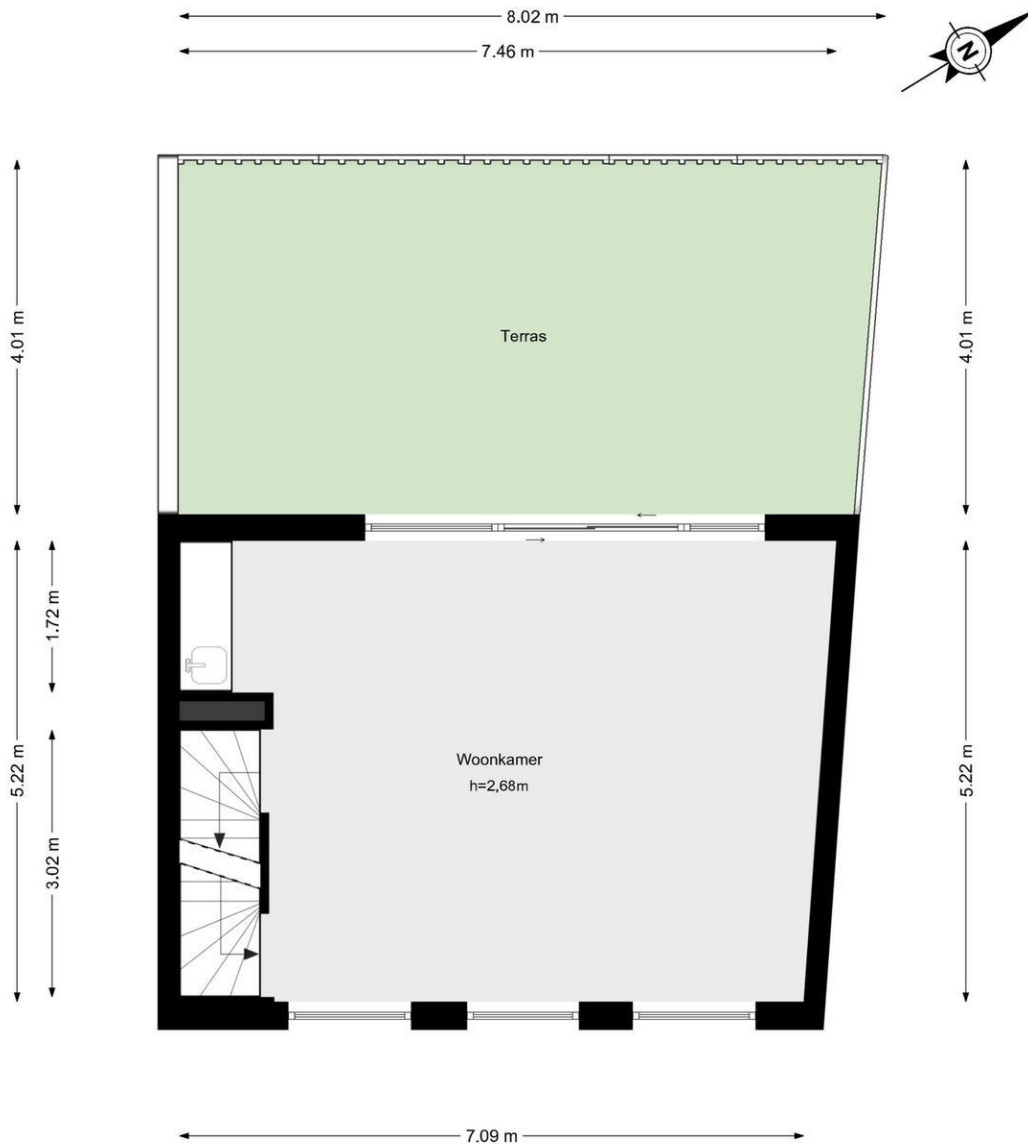
Hoflaan 38 - Vlaardingen Tweede verdieping



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

Plattegrond

Hoflaan 38 - 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

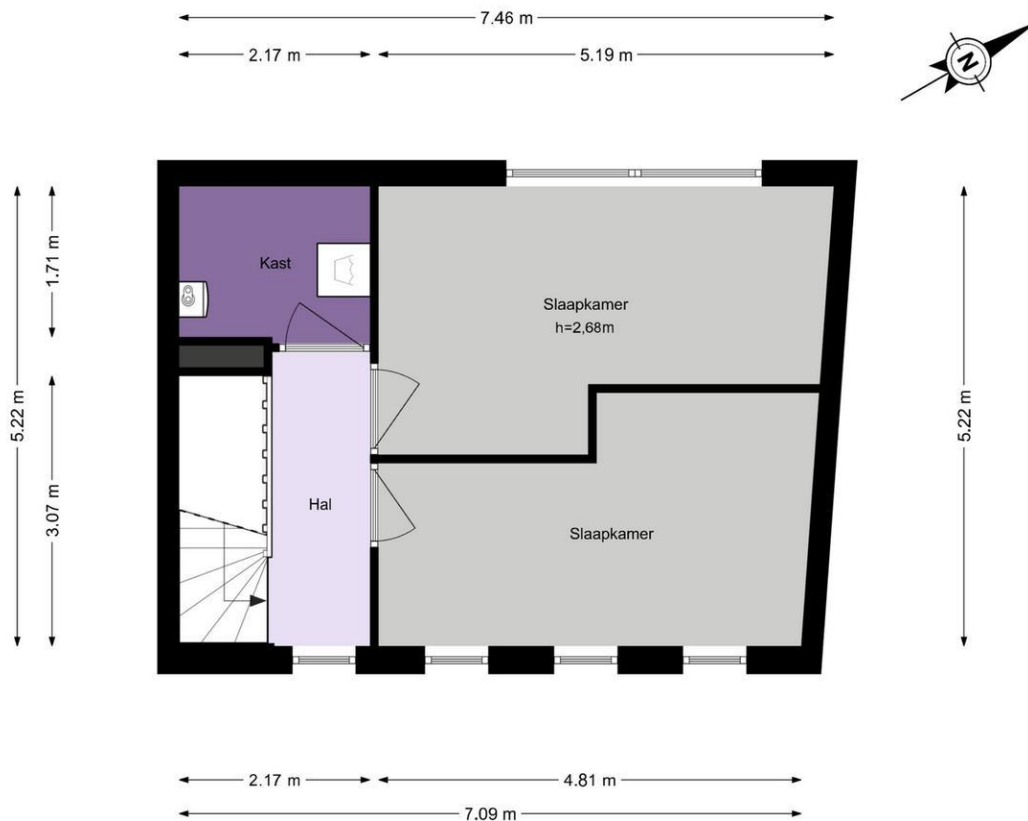
Hoflaan 38 - Vlaardingen Begane grond



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

Plattegrond

Hoflaan 38 - Vlaardingen Derde verdieping



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

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.

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

