



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Hoflaan 17 C, 3134 AA Vlaardingen

Vraagprijs € 619.000,- 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

In de populaire woonwijk De Buitenplaats van Ruytenburg staat deze verrassend ruime en instapklare hoekwoning aan de Hoflaan. Een sfeervolle gezinswoning met een moderne afwerking én een eigen privéparkeerplaats op het mandelige gebied achter de tuin. Hier woon je rustig en groen, terwijl het bruisende centrum van Vlaardingen, het Oranjepark, scholen en openbaar vervoer allemaal op korte afstand liggen. Ideaal voor jonge doorstromers die nét wat meer ruimte zoeken, zonder in te leveren op sfeer en locatie.

De woning is modern en strak afgewerkt en dankzij het extra zijraam voelt de woonkamer opvallend licht en open aan. De combinatie van de eiken parketvloer in visgraatmotief gelegd, de strakke wandafwerking en openslaande deuren naar de tuin zorgt voor een warme en eigentijdse uitstraling. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken met aan beide zijden een matwitte opstelling, compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur.

Op de eerste verdieping vind je drie goed bemeten slaapkamers en een moderne badkamer met onder andere een breed wastafelmeubel, tweede toilet en douchehoek. De tweede verdieping biedt nóg meer mogelijkheden: hier zijn twee extra kamers gerealiseerd, perfect als thuiswerkplek, walk-in closet, hobbyruimte of extra slaapkamer. Dankzij de kunststof dakkapel aan de achterzijde voelt ook deze verdieping verrassend ruim aan. Daarnaast is er een praktische aparte was- en stookruimte én een ruime vliering aanwezig. Er is een bergvliering over de volle breedte van het huis.

Buiten geniet je van een zonnige achtertuin op het zuidoosten met een elektrisch zonnescherm, houten berging en achterom. Via de poort bereik je eenvoudig de privéparkeerplaats achter de woning — een luxe die in deze omgeving extra prettig is. Omdat de woning op een hoek is gelegen is er een zijtuin die door een poort afgesloten wordt van de voortuin.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning beschikt over 8 zonnepanelen en een energielabel A+, wat zorgt voor comfortabel én energiezuinig wonen. Kortom: een sfeervolle, ruime en uitstekend onderhouden woning op een fijne plek in Vlaardingen, helemaal klaar voor jouw volgende stap. Hier hoeft je alleen nog maar je spullen neer te zetten en te genieten van alles wat deze woning te bieden heeft.

Indeling:

Via de verzorgde voortuin kom je bij de klassieke houten voordeur. Eenmaal binnen sta je in een frisse ontvangsthal met garderobe, schoenenkast, meterkast en de toiletruimte. Het toilet is fris wit/antraciet betegeld en voorzien van een zwevend closet en een fontein. De vloer is voorzien van een mooie eikenhouten parketvloer in visgraatmotief en afgewerkt met een kies. Deze prachtige vloer loopt door naar de woonkamer. We lopen door en via de tussendeur bereik je de woonkamer. Dit is een fijne, lichte kamer en het zijraam geeft extra sfeer. Aan de voorzijde is een erker met handige lage, op maat gemaakte kast en de keukenopstelling is aan beide zijden. Zo is er een lage opstelling voorzien van mat witte fronten, een composiet aanrechtblad, 5 pits gaskookplaat, afzuigkap en een vaatwasser. De hoge opstelling is uitgevoerd met een koelkast, vriezer, combimagnetron en een oven. Daarnaast zijn er veel lades en kasten voor al je keukenspullen.

De tuin is in 2025 geheel aangepast naar deze tijd. De grote keramische tegels in combinatie met grind en graspluimen maakt dat je hier graag tijdens de warme dagen neerploft in je loungebank! Want hier kan je van de zon en het buiten-zijn genieten! Er is een zonnescherm voor de warme dagen. Achterin de tuin staat een houten berging met een kleine overkapping voor de barbecue en er is een achterom naar de steeg en de eigen parkeerplaats.

1e verdieping:

deze gehele verdieping is voorzien van een keurige houtlook laminaatvloer en strak afgewerkte wanden.

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

Slaapkamer I is gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer II is eveneens gelegen aan de achterzijde en heeft een leuk zijraam, wat deze kamer extra licht maakt.

Slaapkamer III is gelegen aan de voorzijde.

De geheel betegelde badkamer is uitgevoerd in wit/antracietkleur betegeling en voorzien van een grote douchehoek, een 2e toilet en een breed wastafelmeubel met vierkante waskom.

Zolderverdieping:

Ook deze gehele verdieping is voorzien van een mooie houtlook laminaatvloer en strakke wanden. Aan de achterzijde is een breed dakkapel geplaatst waardoor de ruimte is ontstaan een extra zolderkamer te creëren. En dat is gelukt! Zo is er nu een grote slaapkamer aan de achterzijde en aan de voorzijde is een 5e kamer die gecombineerd gebruikt kan worden als was- en bijvoorbeeld werkkamer. In deze kamer is tevens een deur naar het stookhok met opstelplaats voor de CV, mechanische ventilatie en omvormer van de zonnepanelen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar:2015;
- Woonoppervlakte: 121m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 424m³;
- Gelegen op 173m² eigen grond;
- Eigen parkeerplaats aanwezig op mandelig terrein;
- Bijdrage onderhoud mandelig terrein is € 90,- per jaar;
- Op het dak liggen 8 zonnepanelen;
- Verwarming en warm water door middel van CV-combi merk Intergas hre Eco, 2015;
- Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, het dakkapel op zolder is in kunststof uitgevoerd;
- Energie label A+, geldig tot 22-05-2036;
- Oplevering in overleg, gewenst per medio/eind november.

Vraagprijs € 619.000,- 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.

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



Kenmerken

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs | : € 619.000,00 |
| Soort | : Woonhuis |
| Type woning | : Hoekwoning |
| Aantal kamers | : 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | : 424 m ³ |
| Perceel oppervlakte | : 173 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 121 m ² |
| Soort woning | : Eengezinswoning |
| Bouwjaar | : 2015 |
| Ligging | : Aan drukke weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht |
| Tuin | : Achtertuin |
| Hoofdtuin | : Achtertuin 83 m ² |
| Garage | : Geen garage |
| Energielabel | : A+ |
| Verwarming | : C.V.-Ketel |
| Isolatie | : Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd |
| Voorzieningen | : Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Zonnepanelen |
| C.V.-ketel | : Intergas hre Eco (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom) |
| Warmwater | : C.V.-Ketel |

Locatie

Hoflaan 17 C



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



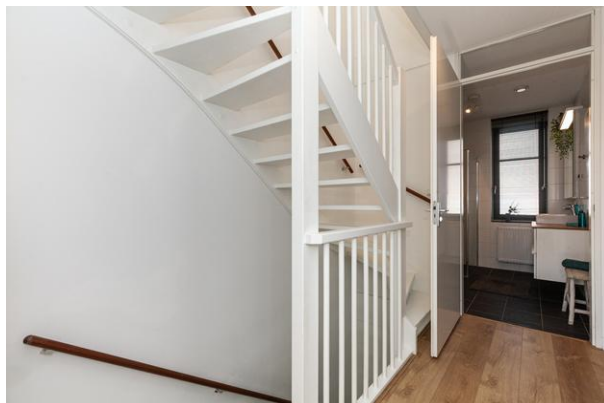
Foto's



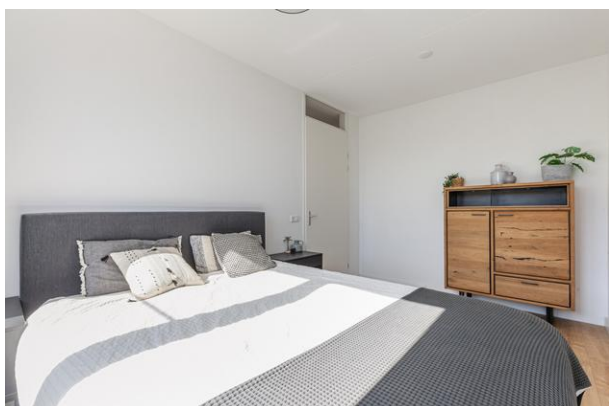
Foto's



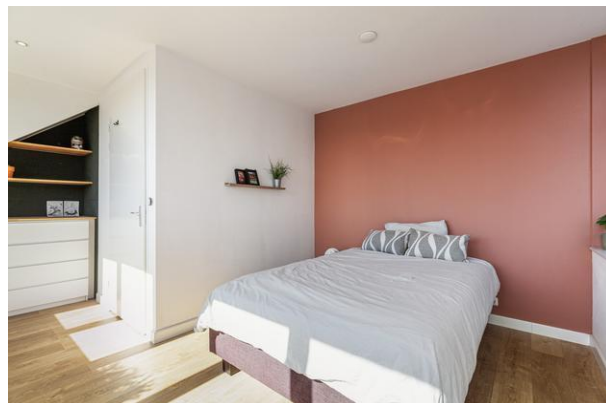
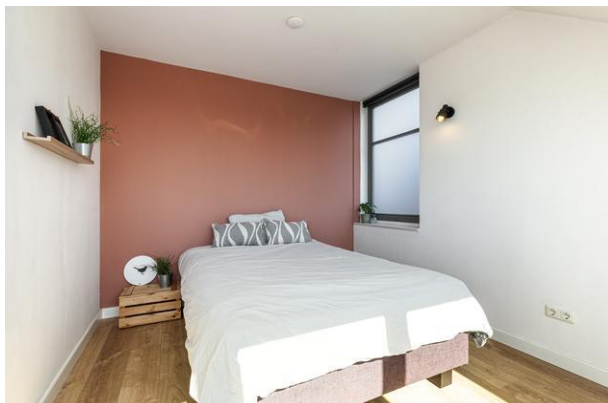
Foto's



Foto's



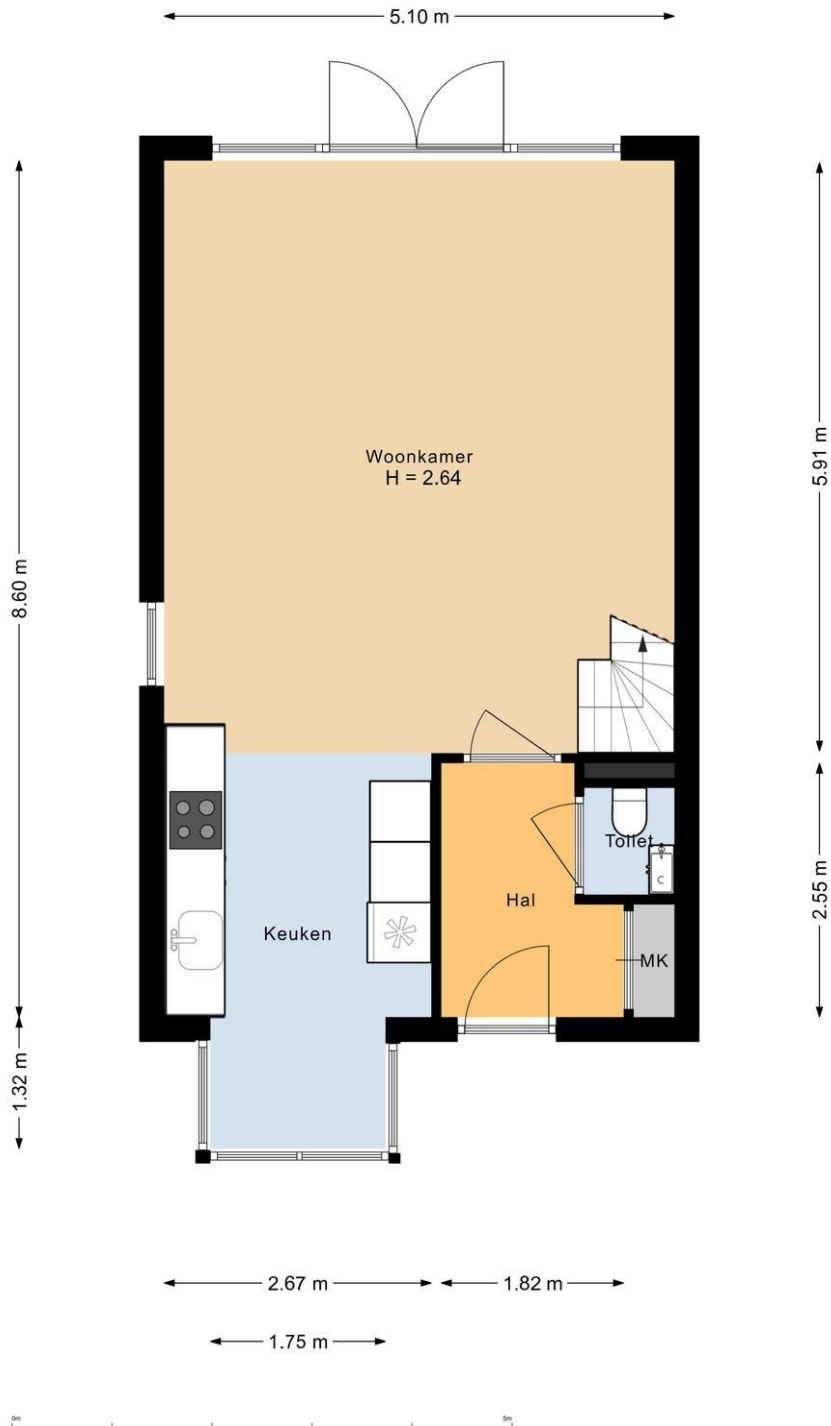
Foto's



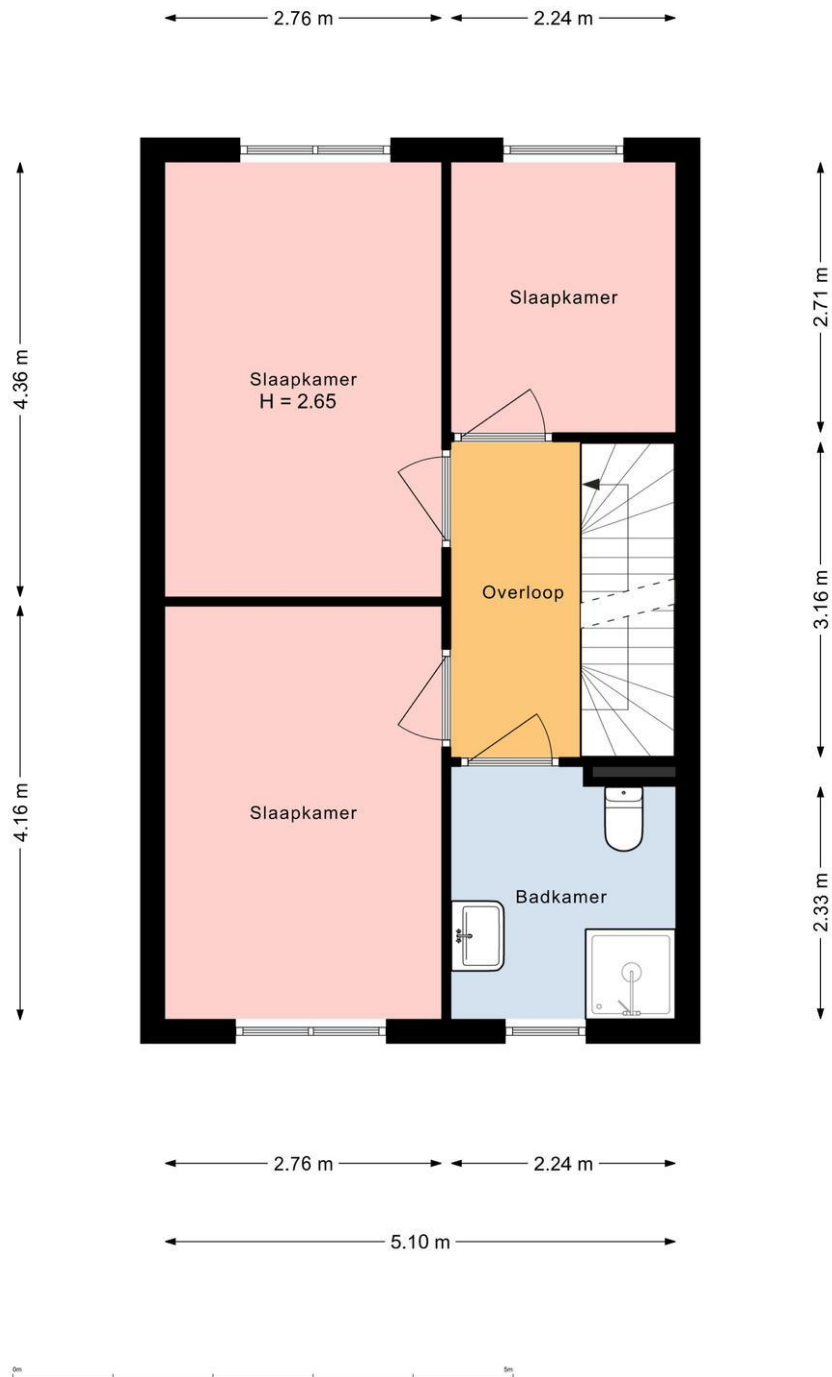
Foto's



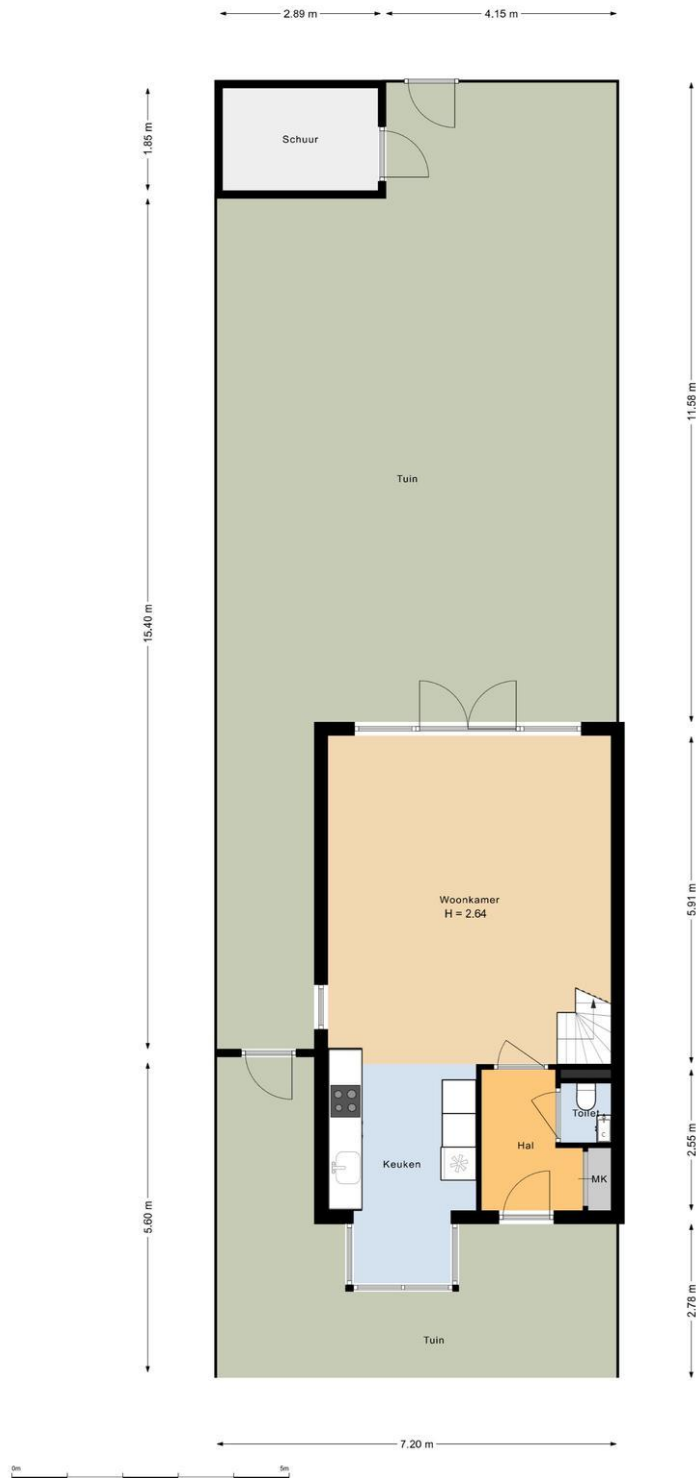
Plattegrond



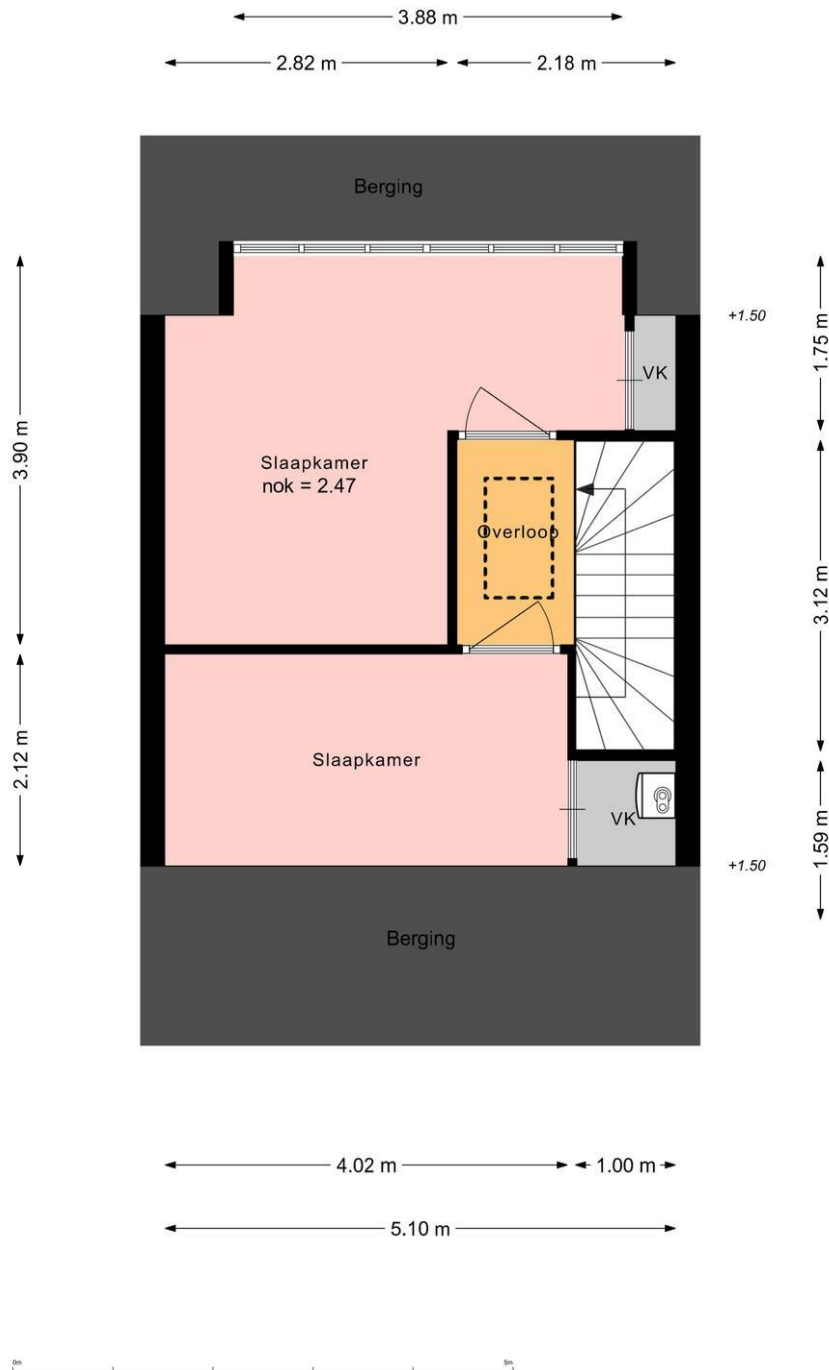
Plattegrond



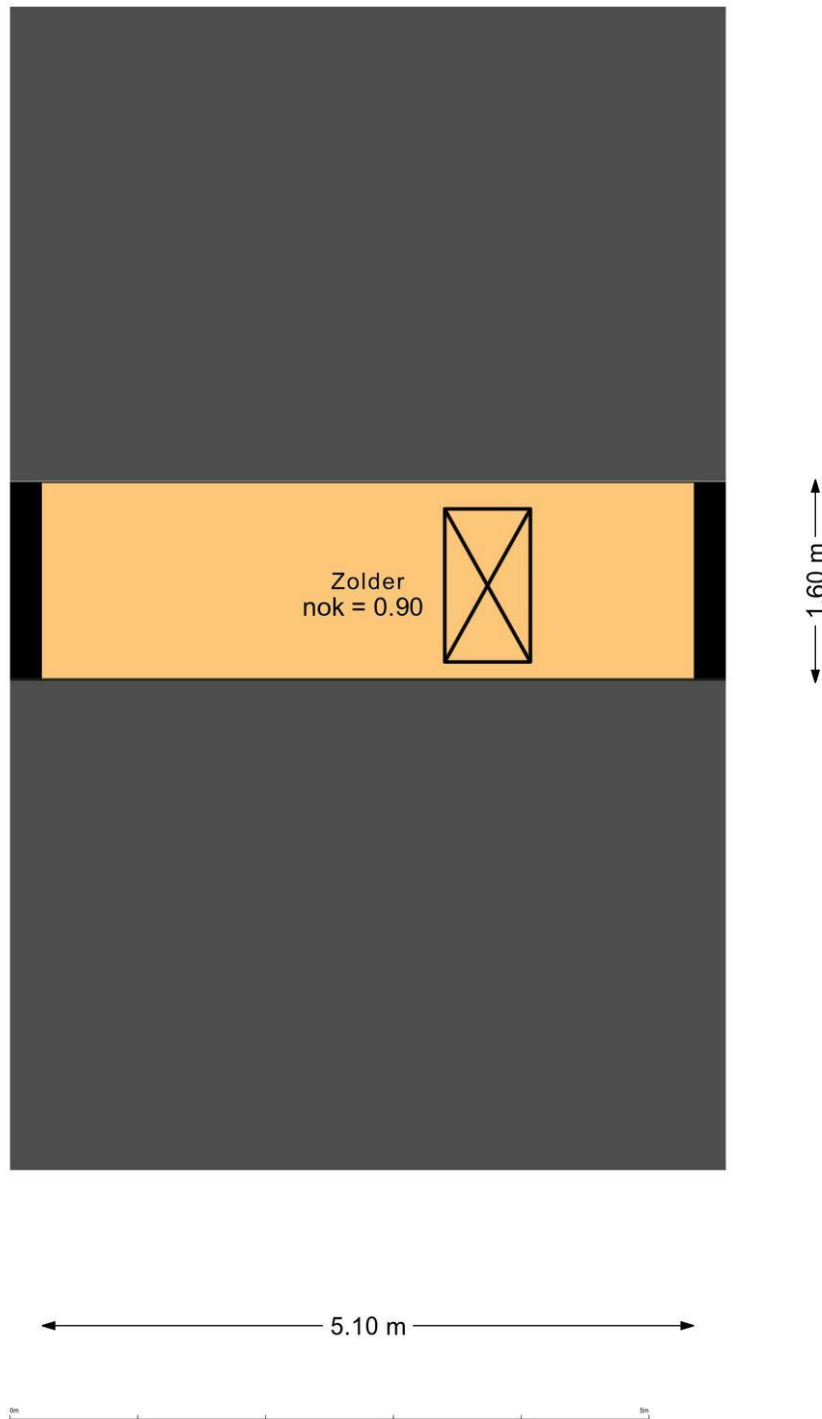
Plattegrond



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.

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

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



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

