



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Gelderlandlaan 41, 3137 SC Vlaardingen

Vraagprijs € 489.000,- 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 een rustige en kindvriendelijke straat aan de rand van Vlaardingen Holy ligt deze sfeervolle en volledig gemoderniseerde tussenwoning op een perceel van 160 m² eigen grond. Met een woonoppervlakte van ca. 118m² biedt deze woning volop ruimte, comfort en een moderne afwerking – ideaal voor wie direct zorgeloos wil wonen.

De woning beschikt over een verzorgde voortuin die zorgt voor extra privacy en een verrassend diepe achtertuin van bijna 12 meter, gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten. Hier geniet je de hele dag van zon en rust.

In 2023 is de woning volledig verbouwd en stijlvol gemoderniseerd. Zo is de gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en horren, en beschikt de begane grond én 1e verdieping over comfortabele vloerverwarming. De lichte woonkamer staat in open verbinding met de luxe en complete keuken, uitgevoerd in een moderne stijl met hoge kastenopstelling en een prachtig groot kookeiland – dé perfecte plek om te koken en gezellig samen te komen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een moderne badkamer voorzien van alle gemakken. De zolderverdieping biedt naast een praktische was-/stookruimte nog een ruime extra slaapkamer of werkkamer. De gehele woning is strak afgewerkt met gestucte wanden, een nette laminaatvloer en gerenoveerde trappen met ingebouwde verlichting.

Ook aan de buitenzijde is de woning keurig onderhouden; zowel de voor- als achtergevel zijn eerder voorzien van nieuw voegwerk.

De ligging is ideaal: rustig wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vind je speeltuinen, scholen, winkels en openbaar vervoer. Daarnaast liggen recreatiemogelijkheden zoals scouting en het prachtige natuurgebied Midden-Delfland op loopafstand. Of je nu wilt wandelen, fietsen of genieten van de natuur – hier kan het allemaal. Direct tegenover de woning loop je zo een groen en rustig wandelgebied in. Ideaal voor een korte wandeling, een langere wandeling of om de hond uit te laten. Voor huisdiereigenaren en natuurliefhebbers is dit een groot pluspunt: het groen begint praktisch voor de deur.

Kortom: een instapklare, moderne gezinswoning op een fijne locatie waar comfort, ruimte en rust perfect samenkomen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer van deze prachtige woning!

Indeling:

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. De gehele begane grond is stijlvol afgewerkt met een fraaie laminaatvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming en strak gestucte wanden. In de hal bevinden zich de meterkast en een modern betegelde toiletruimte met fonteintje.

De lichte en sfeervolle woonkamer heeft een speelse indeling en biedt een prettig uitzicht op de rustige straatzijde. Aan de achterzijde bevindt zich de royale leefkeuken, uitgevoerd in een moderne stijl met zachtgrijze betonlook fronten en fraaie composiet werkbladen. De keuken is voorzien van een hoge kastenwand met combimagnetron, oven, koelkast en ruime vriezer. Daarnaast beschikt de lage opstelling over een vaatwasser en volop bergruimte.

Het grote kookeiland vormt zonder twijfel het middelpunt van de ruimte! Het lichte composiet aanrechtblad, de inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en de vele praktische lades zorgen voor een luxe en strak geheel. Bovendien is er volop ruimte voor een grote eethoek, waardoor deze verdieping perfect is ingericht voor zowel dagelijks gebruik als gezellige avonden met familie en vrienden.

Via de dubbele deuren bereik je de zonnige achtertuin van maar liefst circa 14 meter diep. De achtertuin heeft een zeer gunstige ligging op het zuidwesten en krijgt gedurende de dag veel natuurlijk licht en zon. Vooral vanaf de middag tot aan zonsondergang is de tuin heerlijk zonnig, met mooi avondlicht tijdens het gouden uur. De tuin beschikt over een elektrisch zonnescherm, een stenen berging, een achterom en recent vernieuwde schuttingen.

1e verdieping:

Via de gerenoveerde trap met ingebouwde verlichting bereik je de eerste verdieping. Ook deze verdieping is volledig afgewerkt met laminaattegels, strak gestucte wanden en comfortabele vloerverwarming. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I ligt aan de achterzijde en biedt een leuk uitzicht over de tuin.

Slaapkamer II bevindt zich aan de voorzijde en is een ruime ouderslaapkamer.

Slaapkamer III ligt eveneens aan de voorzijde en is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De recent vernieuwde badkamer is luxe uitgevoerd en modern betegeld. Hier vind je een breed wastafelmeubel met spiegelkast, een tweede toilet, een ruime inloopdouche en een verlaagd plafond met inbouwspots.

2e verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een gerenoveerde trap. Op de ruime overloop bevinden zich praktische vaste kasten, de opstelling van de cv-combiketel en er is extra bergruimte achter de knieschotten.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruime zolderkamer met dakraam, strak gestucte wanden en een nette laminaatvloer. Deze ruimte is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1977;
- Woonoppervlakte: 118m² gemeten volgens NEN2580;
- Inhoud: 421m³;
- Gelegen op een perceel van 160m² EIGEN GROND;
- In 2023 geheel voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met dubbele beglazing HR++;
- Nieuwe keuken, toilet en badkamer geplaatst;
- Geheel voorzien van laminaatvloeren en gestucte wanden;
- Vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping aanwezig;
- Uitgebreide elektrische installatie aanwezig;
- Verwarming en warm water door middel van CV-combiketel Remeha Avanta uit 2023;
- Energie label B, geldig tot 15-03-2033;
- Oplevering in overleg, eind oktober/begin november.

Vraagprijs € 489.000,- 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 voor deze 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	: € 489.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 421 m ³
Perceel oppervlakte	: 160 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 118 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1977
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Muurisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Openslaande deuren
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Gelderlandlaan 41
3137 SC 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



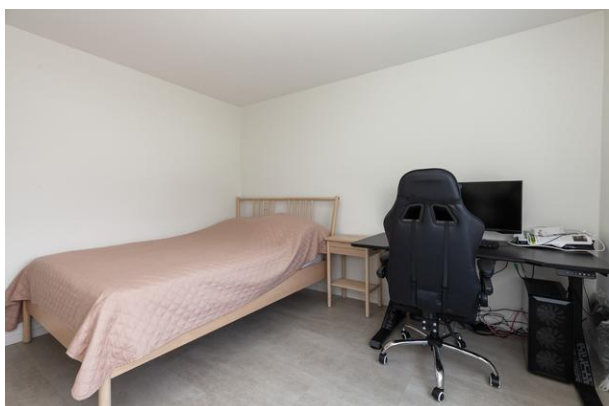
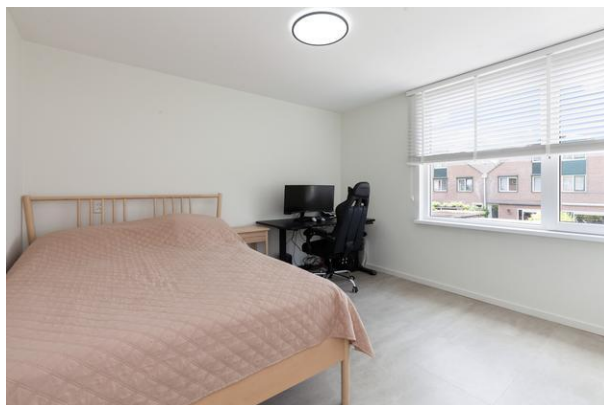
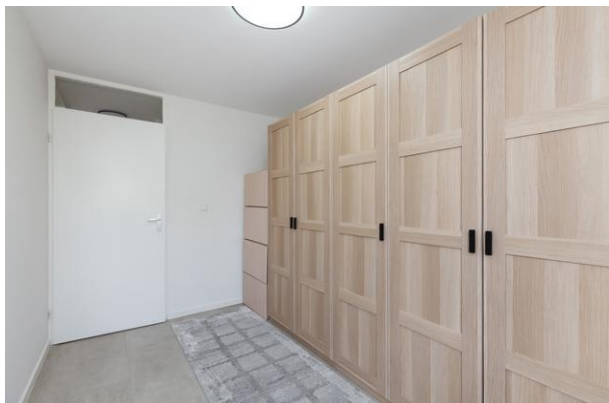
Foto's



Foto's



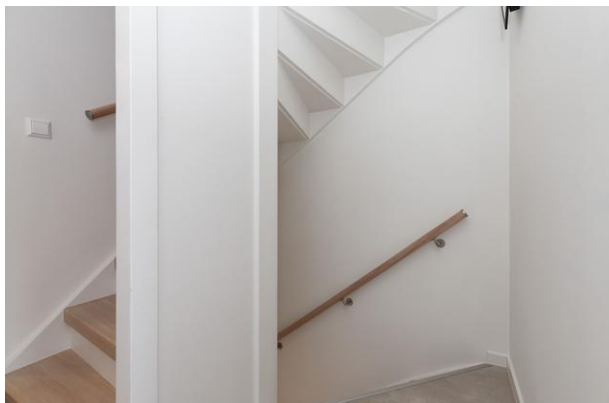
Foto's



Foto's



Foto's



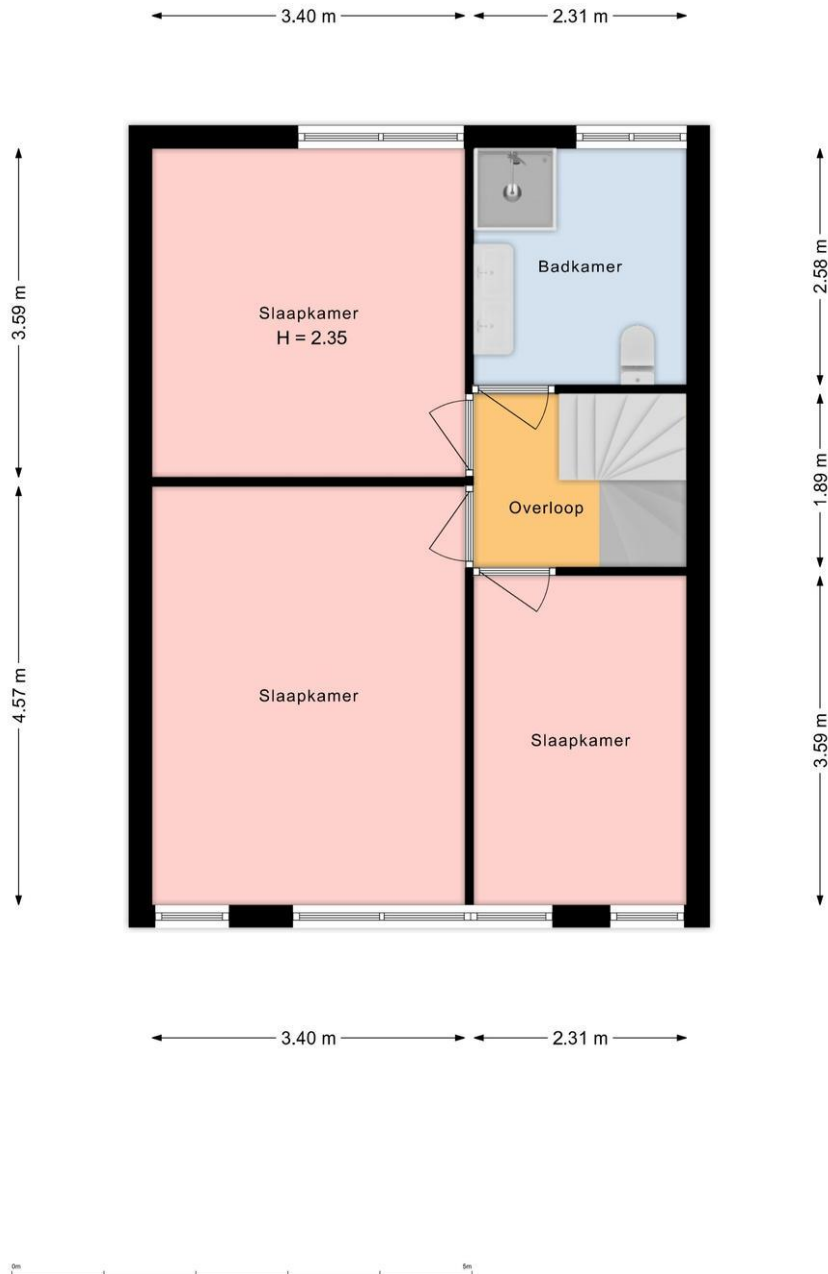
Foto's



Plattegrond



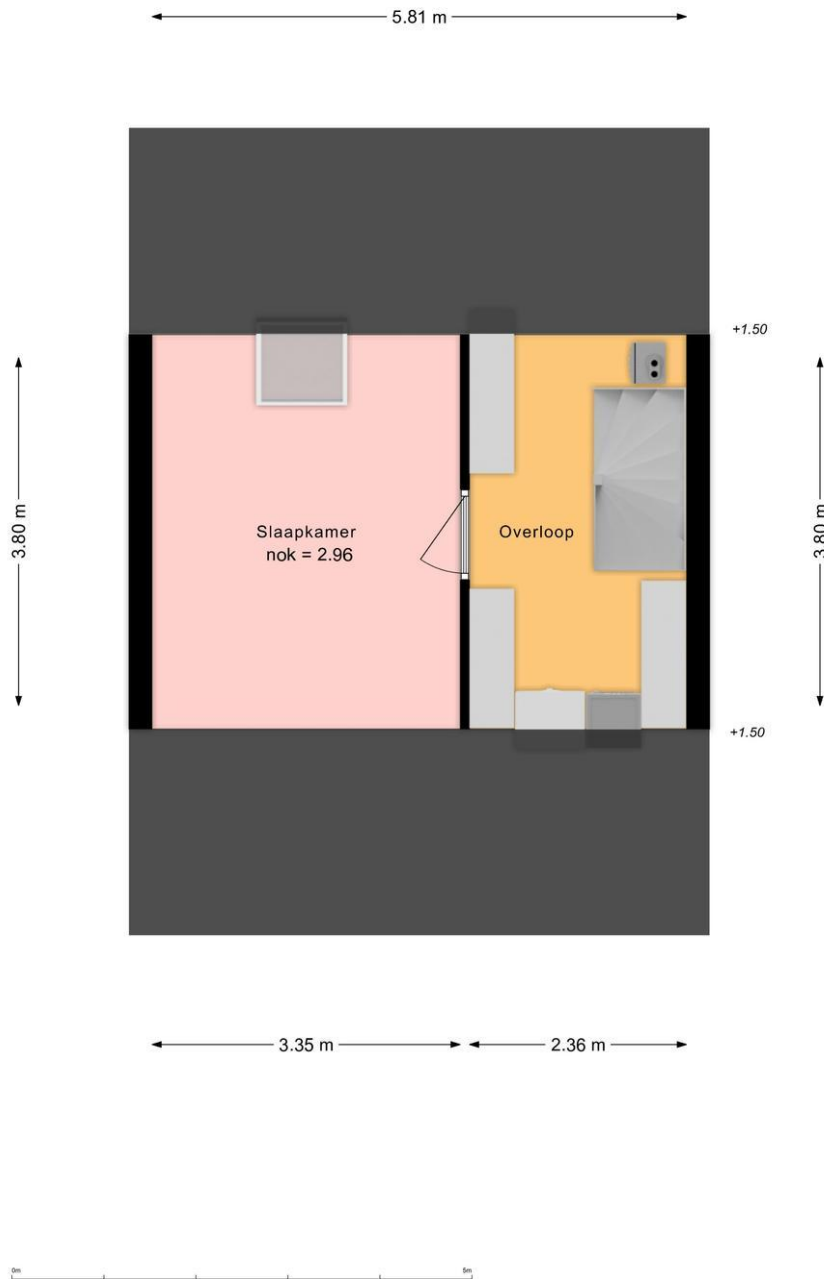
Plattegrond



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 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

