



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Abcoudehoeve 62, 3137 RM Vlaardingen

Vraagprijs € 239.500,- 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 starter op de woningmarkt of op zoek naar een frisse nieuwe woonplek waar je direct kunt genieten van rust, comfort en een fijne omgeving? Dan is dit verzorgde 2-kamerappartement in het geliefde Holy Noord absoluut een bezichtiging waard! Hier woon je op een rustige locatie, op steenworp afstand van wijkpark Holy, diverse winkels, supermarkten en openbaar vervoer richting onder andere Rotterdam of Hoek van Holland. Bovendien geniet je van een zonnig terras op het zuidwesten en er is een eigen berging in de onderbouw aanwezig. Er is een actieve VvE; Het buitenschilderwerk wordt via de VVE in september 2026 uitgevoerd. Indien gewenst kan dan gelijktijdig op kosten van de eigenaar de woning geheel worden voorzien van dubbele beglazing.

Wil je instapklaar wonen met een zonnig terras, vrij uitzicht én een zorgeloze toekomst? Kom dan zeker kijken bij dit leuke appartement!

Indeling:

Via de overdekte entree met bellentableau en brievenbussen bereik je de eerste verdieping. Vanaf de ruime galerij stap je de woning binnen en kom je in de lange hal die toegang geeft tot alle vertrekken.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale slaapkamer. Deze biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en beschikt bovendien al over een praktische kastenwand, waardoor je direct beschikt over veel bergruimte. In de hal bevindt zich daarnaast nog een ruime vaste kast met handige legplanken voor extra opslag.

Verderop in de hal tref je de nette badkamer. Deze is uitgevoerd met stijlvolle antracietkleurige vloertegels en witte wandtegels, wat zorgt voor een frisse en tijdloze uitstraling. De badkamer beschikt over een toilet, wastafel met meubel, aansluiting voor de wasmachine en een moderne douchecabine met glazen wand. Deze glazen douchewand is in 2023 geplaatst, waarbij tegelijkertijd ook de douchekop is vernieuwd. Uiteraard zorgt de mechanische ventilatie voor een aangenaam binnenklimaat.

Aan het einde van de hal kom je in de lichte woonkamer. Dankzij de grote raampartij valt hier volop daglicht naar binnen, wat zorgt voor een prettige en ruimtelijke sfeer. De open keuken sluit hier naadloos op aan en is uitgevoerd in een verzorgde crèmekleurige opstelling met een houtlook kunststof werkblad. De keuken beschikt over een gaskookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combi-oven die in 2024 is vervangen.

Vanuit de woonkamer bereik je tevens de technische ruimte met de cv-ketel en de mechanische ventilatiebox. Daarbij is het prettig om te weten dat zowel de rookgasafvoer van de cv-installatie als het ventilatiesysteem recent zijn vernieuwd.

Via de woonkamer stap je direct het heerlijke terras op. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet je hier vrijwel de hele middag en avond van de zon. De houten vlonders zorgen voor een verzorgde uitstraling en het uitzicht over het autovrije gedeelte en het kenmerkende water van Holy- Noord maakt dit een heerlijke plek om na een drukke dag tot rust te komen met een hapje en een drankje.

Kortom: een verzorgd appartement op een fijne locatie, met veel praktische bergruimte, een zonnig terras, een eigen berging in de onderbouw en aantrekkelijke verduurzamingsplannen voor de toekomst. Een ideale woning voor wie comfortabel, betaalbaar en zorgeloos wil wonen!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1980;
- Woonoppervlakte:51m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;

Makelaardij Thuis

**Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN**

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

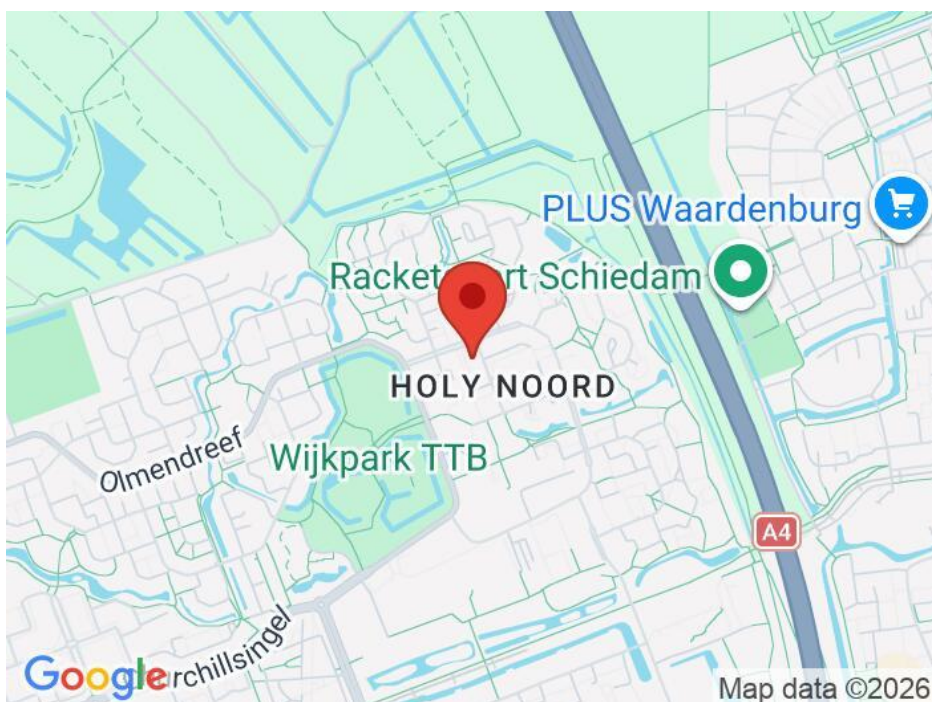
- Inhoud: 164m³;
- Gelegen op eigen grond;
- Verwarming en warm water door middel van CV-combi (Intergas Kompakt Hre, 2020)
- Ventilatiesysteem en rookgasafvoer vervangen;
- Actieve VVE met een maandelijkse bijdrage van €167,-. Najaar 2026 worden, indien gewenst, alle ramen op eigen kosten van eigenaar/koper vervangen voor dubbele beglazing;
- Koolstofmonoxide melder geplaatst in maart 2026, verder zijn er 2 rookmelders in de woning aanwezig;
- Glasvezelinternetaansluiting aanwezig;
- Fijne ligging met voldoende parkeergelegenheid en openbaar vervoer in de wijk aanwezig;
- Energie label B, geldig tot 10-10-2032.
- Oplevering in overleg, gewenst september 2026.

Vraagprijs € 239.500,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 239.500,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 164 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 51 m ²
Soort appartement	: Galerijflat
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie
Voorzieningen	: TV kabel
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom
Warmwater	: C.V.-Ketel
VvE kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds
Bijdrage VVE p/m	: €167

Locatie



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

Foto's



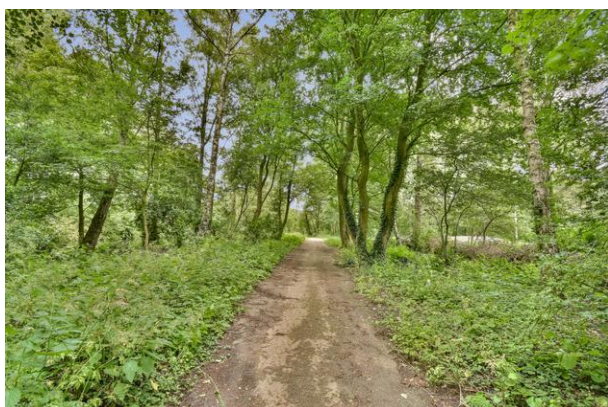
Foto's



Foto's

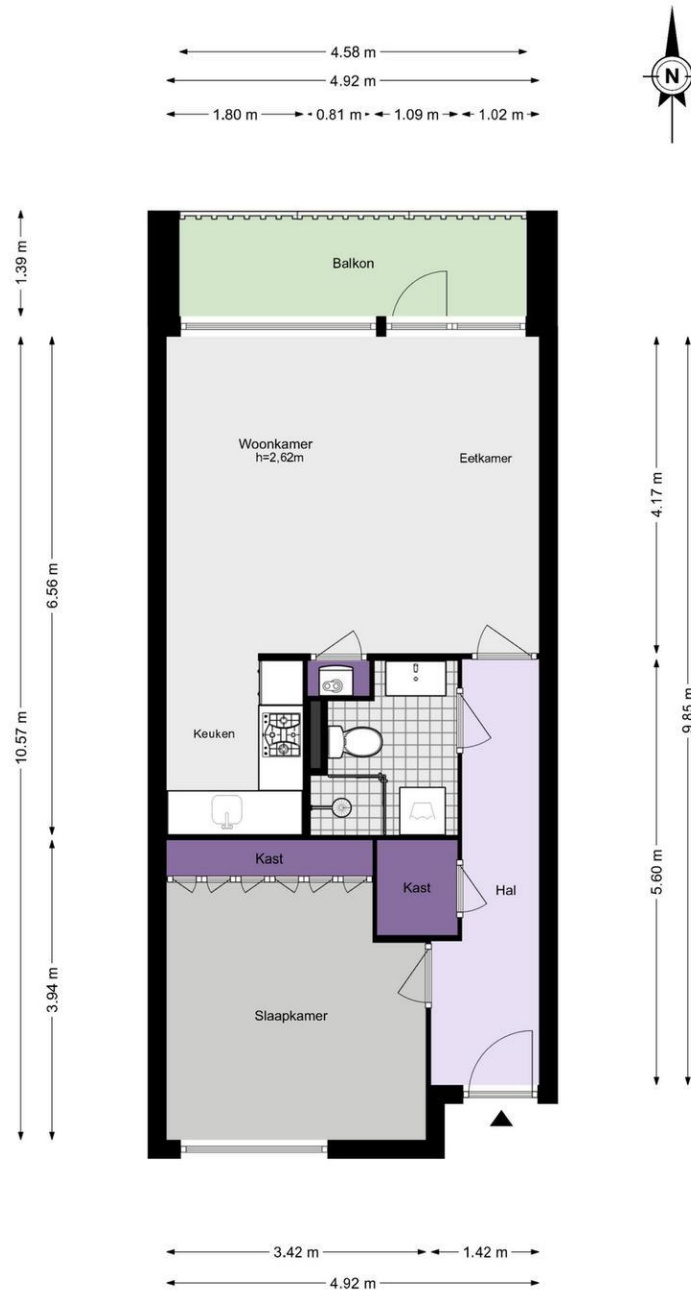


Foto's



Plattegrond

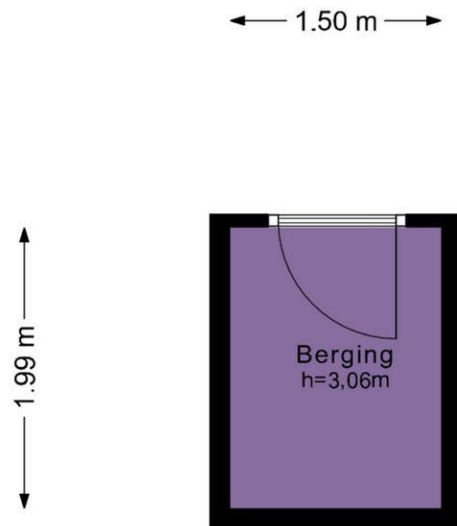
Abcoudehoeve 62 - Vlaardingen Appartement



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

Plattegrond

Abcoudehoeve 62 - Vlaardingen Berging

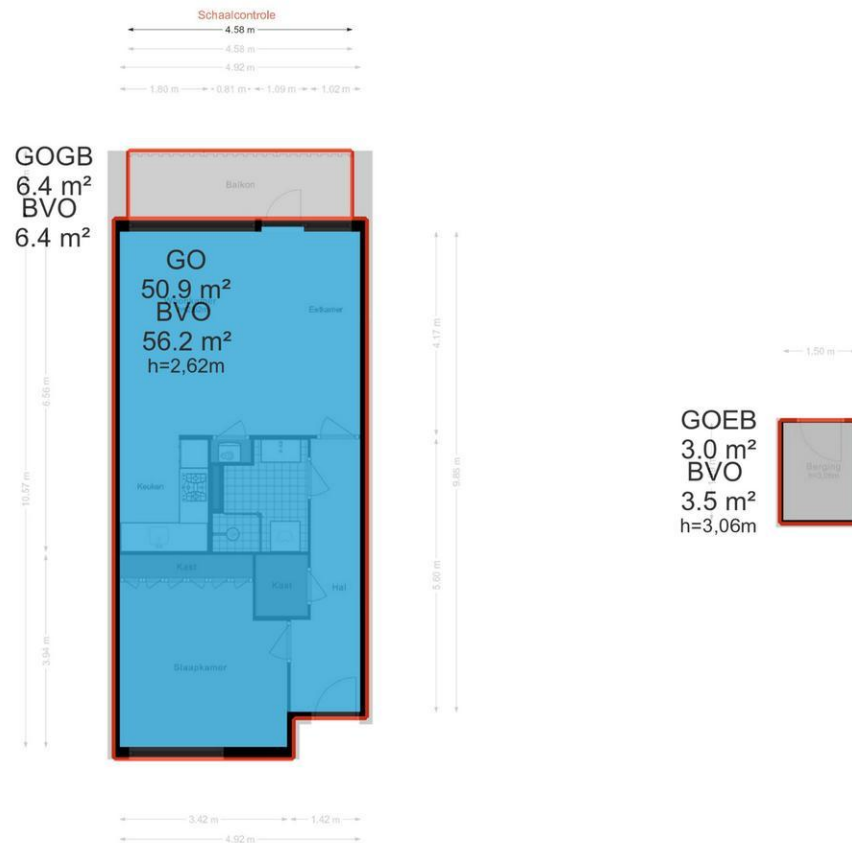


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl



makelaardij
thuis

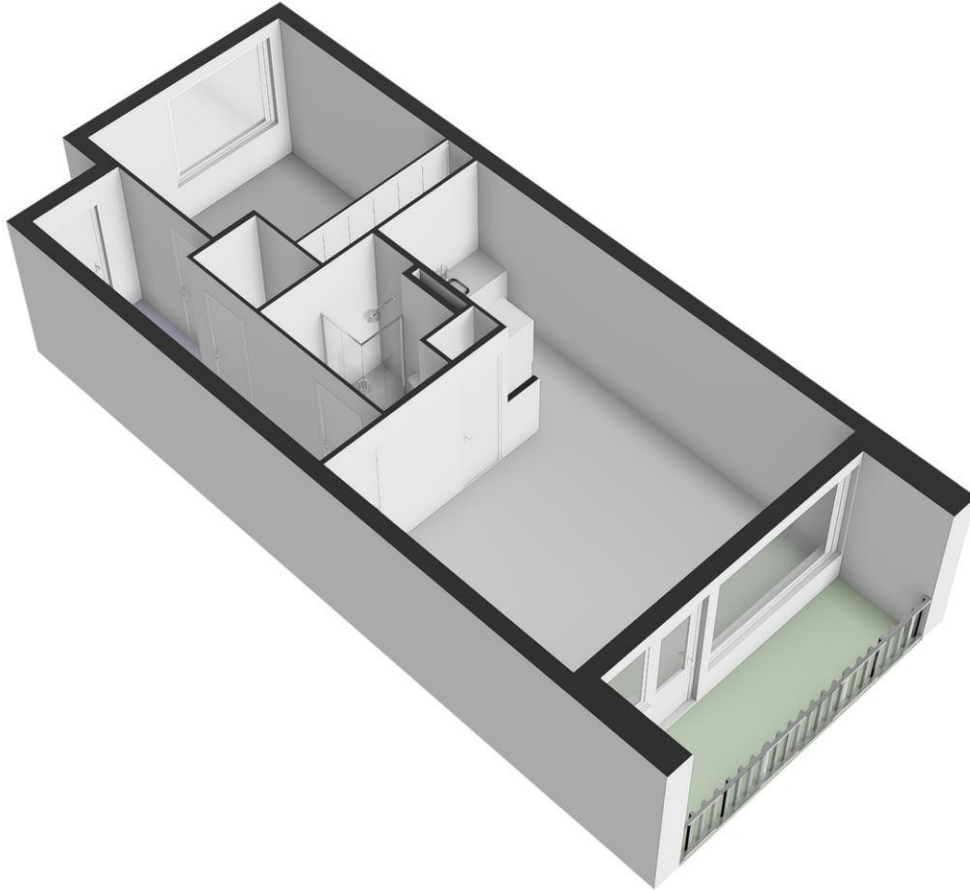
Plattegrond



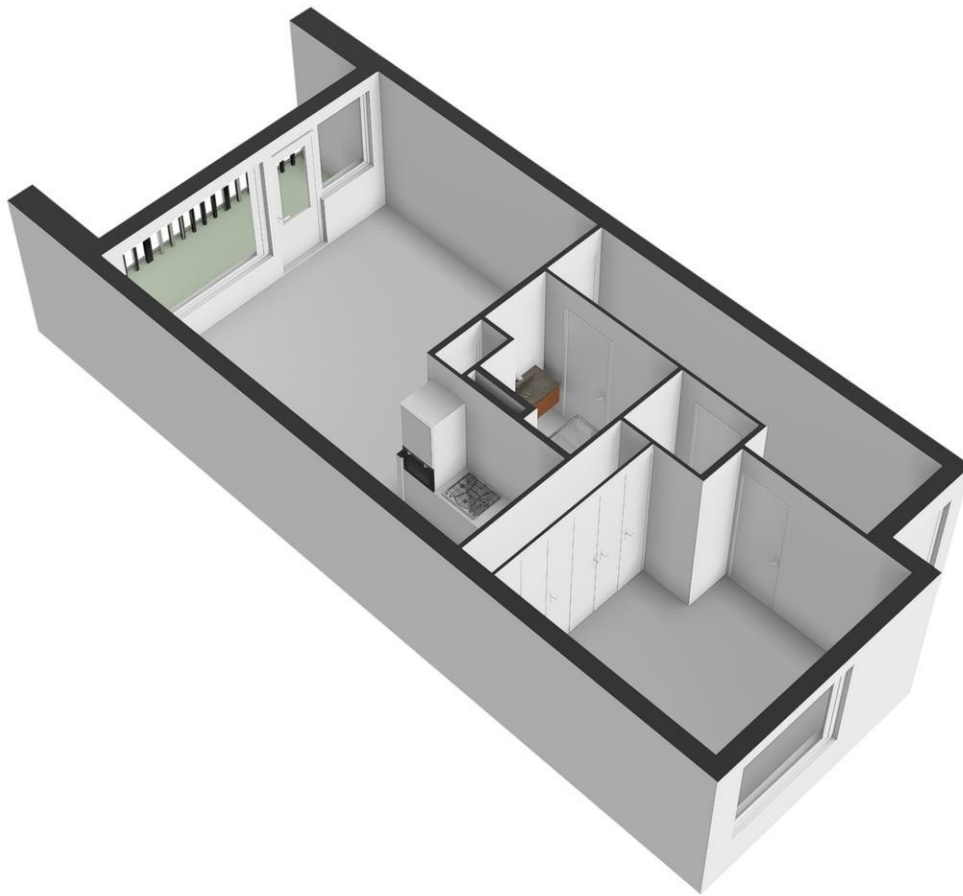
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl



Plattegrond



Plattegrond



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

