



makelaardij  
thuis

Bij ons kom  
je thuis.

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



## Nachtegaallaan 35, 3135 KV Vlaardingen

Vraagprijs € 519.000,- k.k.

Makelaardij Thuis  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)

## Omschrijving

In het altijd gezellige Vlaardingen Ambacht mogen wij je deze perfect onderhouden en instapklare 5 kamer eengezinswoning aanbieden. Deze woning is met veel liefde en zorg bewoond én de afgelopen jaren flink verduurzaamd. Zo is de woning voorzien van kruipruimte-, gevel- en dakisolatie, zonnepanelen, airco's en volledige dubbele en HR++ beglazing. Het resultaat? Een comfortabel thuis met energielabel B.

De begane grond verwelkomt je met een sfeervolle woonkamer met een charmante erker met glas in loodramen, een stijlvolle visgraat laminaatvloer en een prachtige moderne woonkeuken uitgerust met Siemens inbouwapparatuur. Via de dubbele deuren stap je zo de fraai aangelegde achtertuin in, compleet met veel groen, bestrating en een ruime berging.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers en een praktische aparte waskamer. Ook de badkamer is een echte eyecatcher: modern afgewerkt met witte visgraat wandtegels en grijze wand- en vloertegels, voorzien van een ruime inloopdouche, een modern wastafelmeubel en een tweede toilet.

De zolderverdieping is momenteel ingericht als één royale slaapkamer met twee grote dakkapellen en een dakraam. Dankzij de ruime opzet is het hier eenvoudig mogelijk om twee aparte kamers te realiseren.

Kortom een prachtige, sfeervolle woning op een geliefde locatie!

De wijk staat bekend om haar karakteristieke jaren '30 woningen en de fijne, centrale ligging. Op loopafstand vind je het winkelcentrum van het Van Hogendorpkwartier. Daarnaast bevinden uitvalswegen (A4, A15 en A20), openbaar vervoer (bus en metro) en zowel basis- als middelbare scholen zich in de directe omgeving. Voor ontspanning en een heerlijke wandeling loop je bovendien zo richting de Vaart en de Broekpolder.

Plan nu een bezichtiging en word verliefd op deze prachtige woning!

### Indeling:

Via de keurig aangelegde voortuin met groen en bestrating bereik je de entree van de woning. Hier kom je binnen in de hal met een fraaie vloerafwerking met grote grijze plavuizen, moderne lambrisering en een moderne toiletruimte uitgevoerd met grijze vloertegels, donkergroene wandbetegeling, een zwart zwevend toilet en een modern fonteintje. Tevens bevindt zich hier de praktische kelderkast en de meterkast met 12 groepen, aardlekschakelaars en een aparte fornuisgroep.

Een stijlvolle deur met glasverdeling geeft toegang tot de sfeervolle woonkamer met een moderne open keuken. Aan de voorzijde verzorgt de erker met glas in loodramen voor extra charme en lichtinval. De fraaie radiatorombouw en visgraat laminaatvloer versterken de warme uitstraling van deze leefruimte. Daarnaast is de kruipruimte geïsoleerd, wat bijdraagt aan extra wooncomfort.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne woonkeuken uitgevoerd met fronten in het mat wit en houtlook en een houtlook aanrechtblad. De keuken is voorzien van diverse Siemens inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, een RVS afzuigkap, een stoomoven, een vaatwasser, een koelkast en een vriezer. De Quooker maakt het geheel compleet en zorgt direct voor warm, koud en kokend water.

Via de dubbele openslaande deuren bereik je de mooi aangelegde achtertuin met een grote berging voorzien van elektra. De tuin is verzorgd aangelegd met groen en bestrating en is gelegen op het oosten.

#### 1e verdieping:

De overloop is afgewerkt met een fraaie houtlook laminaatvloer en beschikt over een handige vaste kast.

Aan de voorzijde bevindt zich de praktische waskamer met een nette ombouw voor de opstelling van de wasmachine en droger en een vaste kast. Tevens is hier een grote slaapkamer met een afmeting van ca. 3.37 x 3.19m.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale ouderslaapkamer met vaste kast en dubbele deuren naar het balkon. De kamer heeft airco en een speelse lattenwand, die zorgt voor een moderne uitstraling. De afmeting van deze kamer is 3.37 x 3.42m.

De moderne badkamer is slechts 3 jaar oud en voorzien van witte visgraat wandbetegeling in combinatie met grijze wand- en vloertegels, een ruime inloopdouche met een handige nis, een zwevend toilet, een modern houtlook wastafelmeubel en een handdoekradiator.

#### 2e verdieping:

De zolderverdieping is voorzien van twee grote dakkapellen met HR++ beglazing en een groot dakraam, waardoor een heerlijke lichte ruimte is ontstaan. Daarnaast beschikt deze verdieping over airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. De wanden en plafonds zijn strak gestuct en op de vloer ligt een lichtgrijze houtlook laminaatvloer. In de vaste kast bevindt zich de opstelling van de c.v. combiketel (Remeha 2010). Het dak van de zolder is volledig geïsoleerd met PUR schuim.

#### Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 115 m<sup>2</sup>, gemeten volgens NEN2580 norm
- Inhoud ca. 381 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar 1937
- Gelegen op 138 m<sup>2</sup> eeuwigdurende erfpachtrecht met een jaarlijkse vaste lage canon van € 22,- per jaar
- Verwarming en warm water middels c.v. combiketel (Remeha 2008)
- Geheel voorzien van dubbele beglazing in houten en kunststof kozijnen
- Kruipruimte isolatie
- Gevelisolatie
- Dakisolatie
- Op het dak van de woning liggen 13 zonnepanelen
- Airconditioning in de ouderslaapkamer en de zolderkamer (zowel koelen als verwarmen)
- Energielabel B, geldig tot 27-03-2036
- Oplevering in overleg, bij voorkeur 8 weken na oplevering van de door verkopers gekochte nieuwbouwwoning, doch uiterlijk 1 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.

#### Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)

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

#### 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

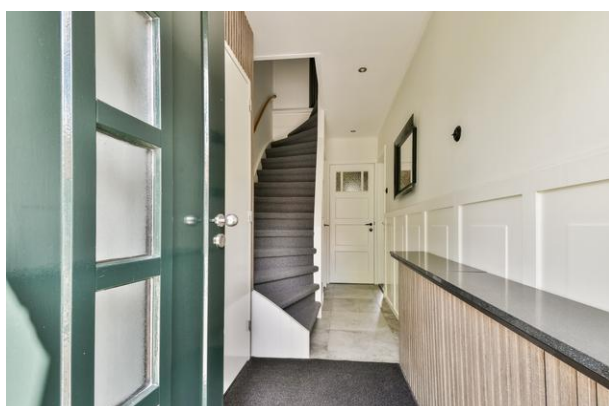
Vraagprijs	: € 519.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 381 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 138 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 115 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1937
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 52 m <sup>2</sup>
EnergieLabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Airconditioning, Dakraam, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

## Locatie

Nachtegaallaan 35  
3135 KV VLAARDINGEN



## Foto's



**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)

## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



# Plattegrond



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

**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)

# Plattegrond

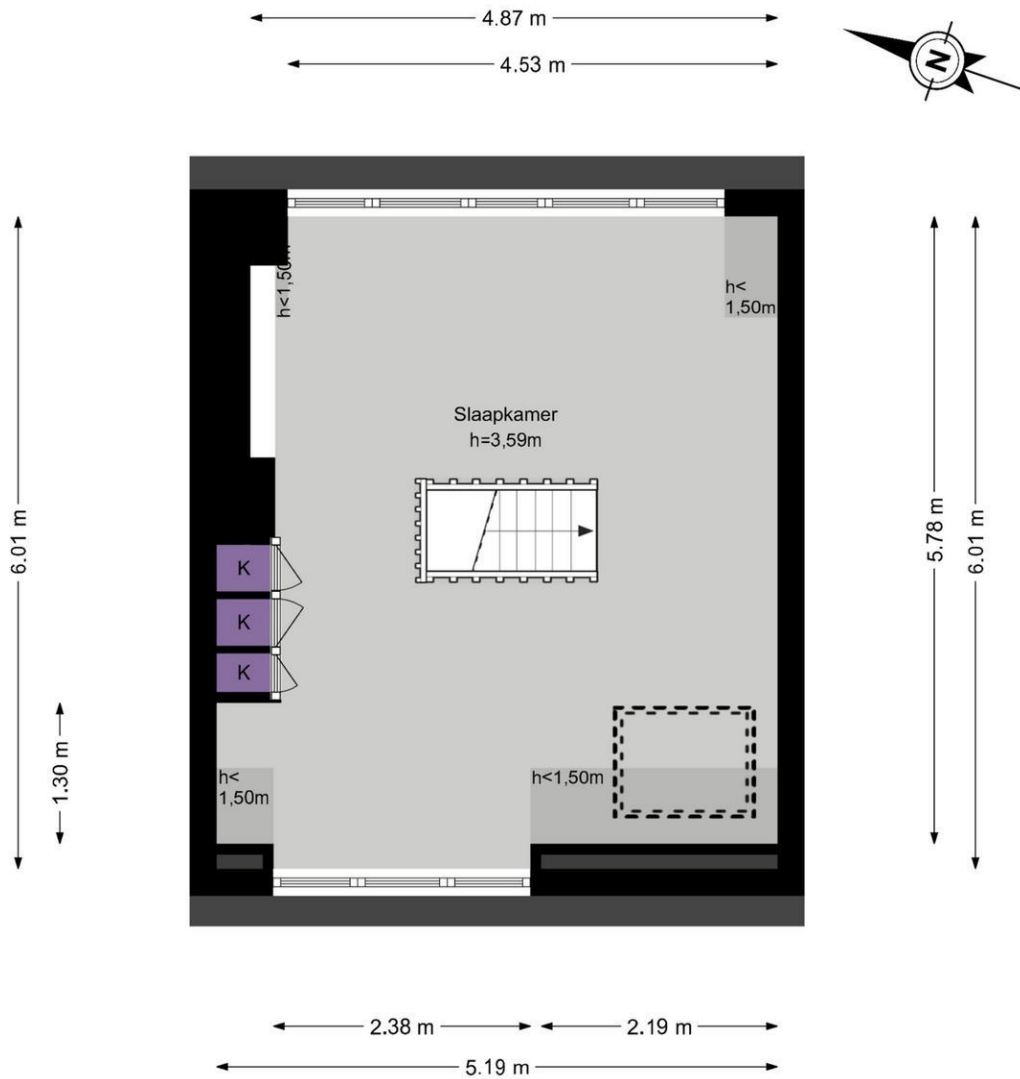
## Nachtegaallaan 35 - Vlaardingen Eerste verdieping



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

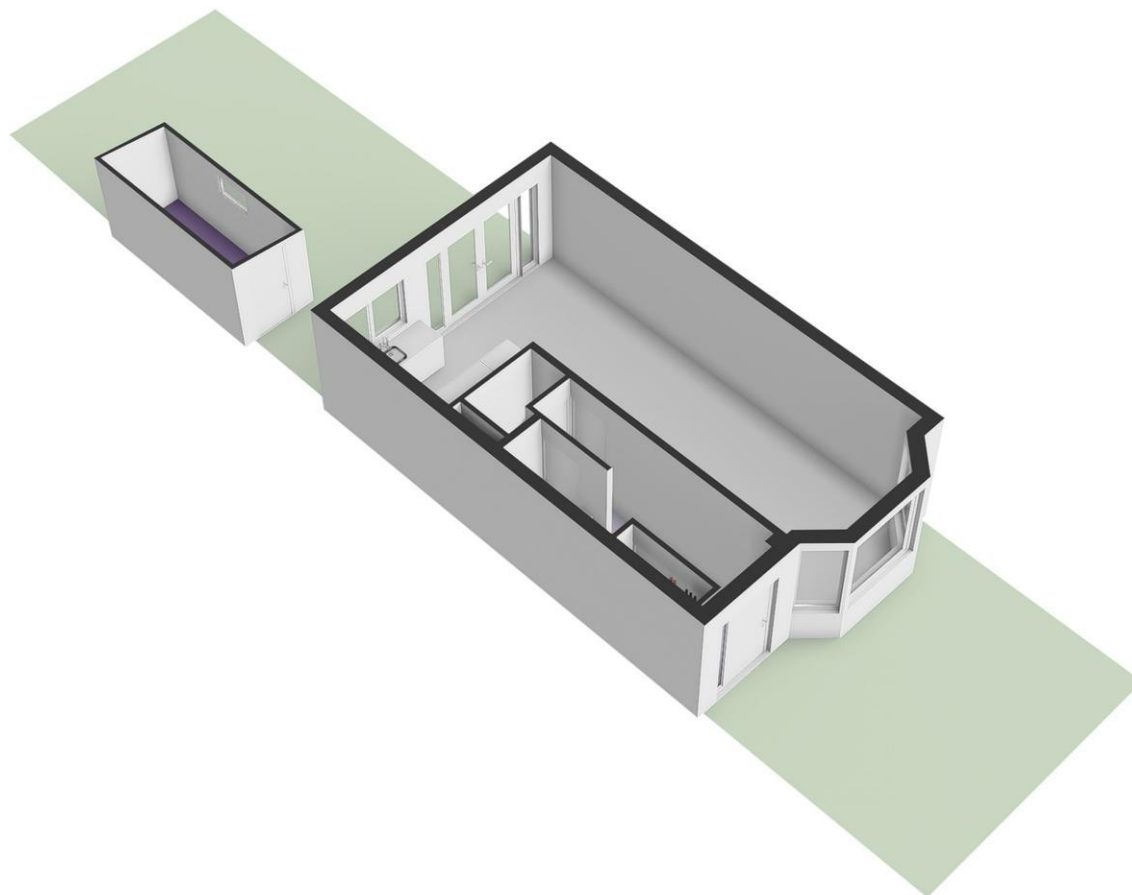
# Plattegrond

## Nachtegaallaan 35 - Vlaardingen Tweede verdieping

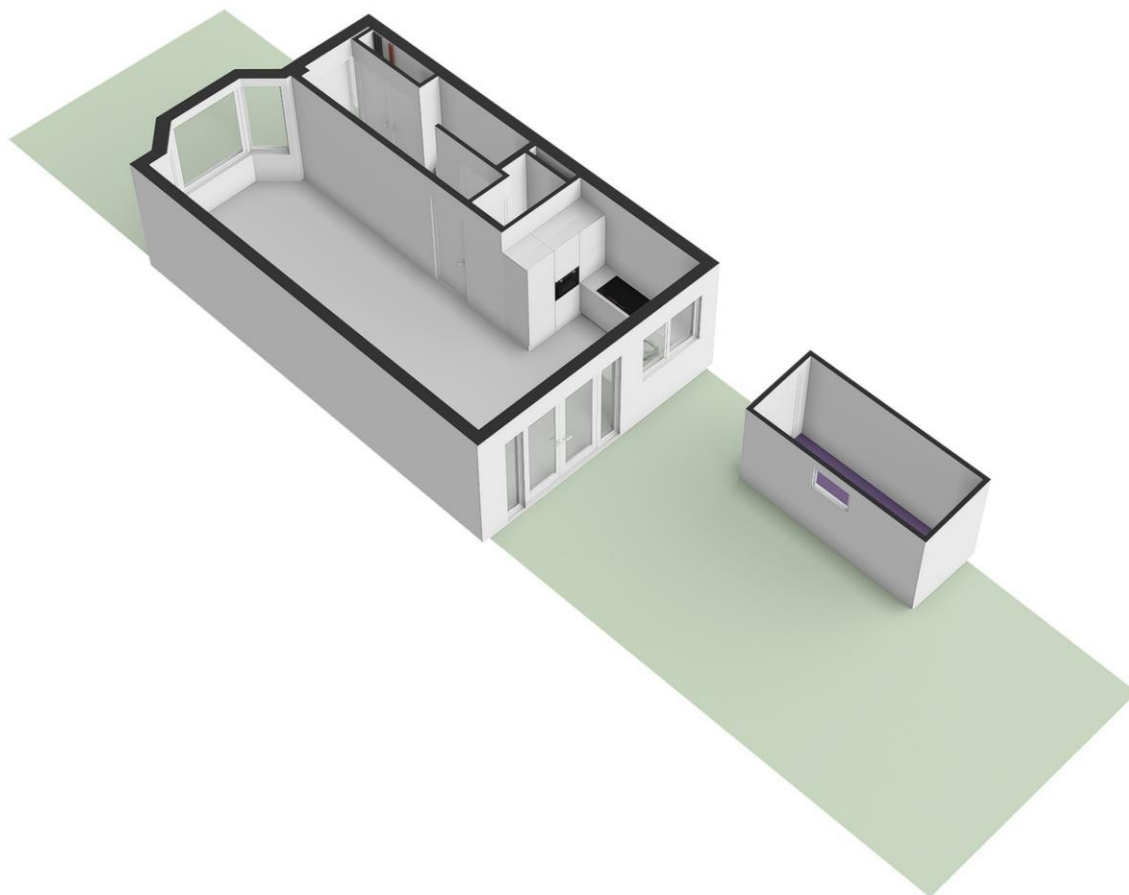


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

## Plattegrond



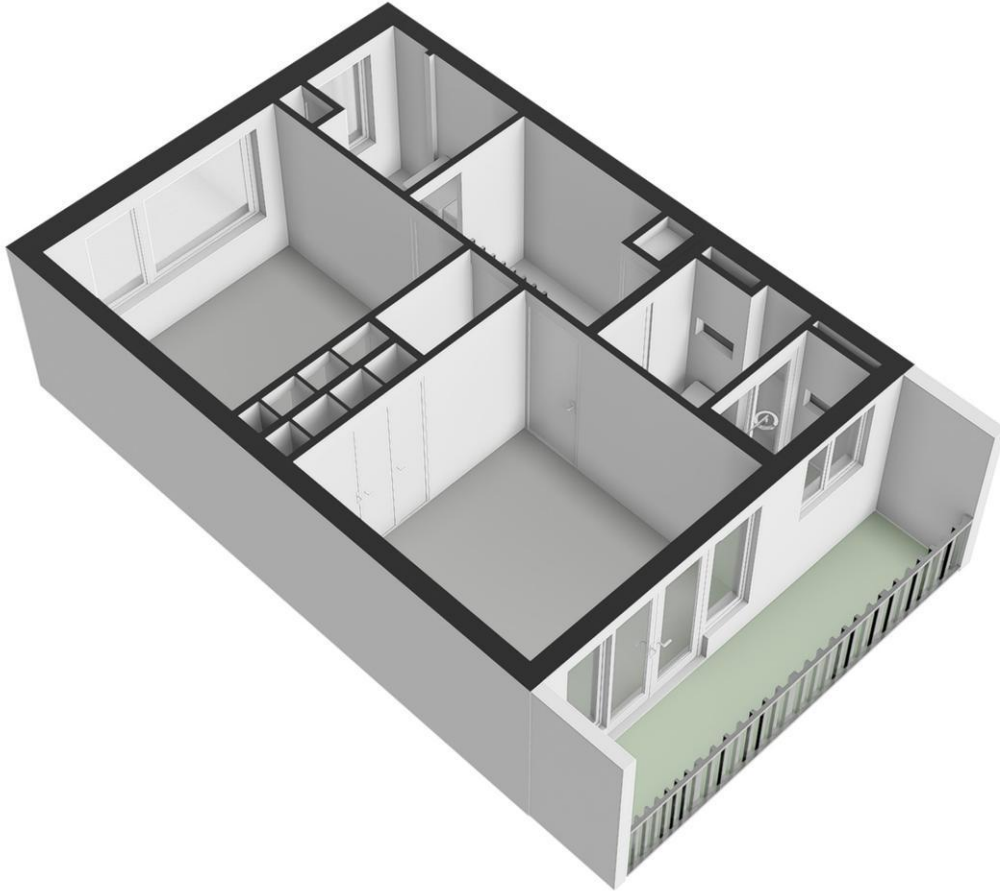
## Plattegrond



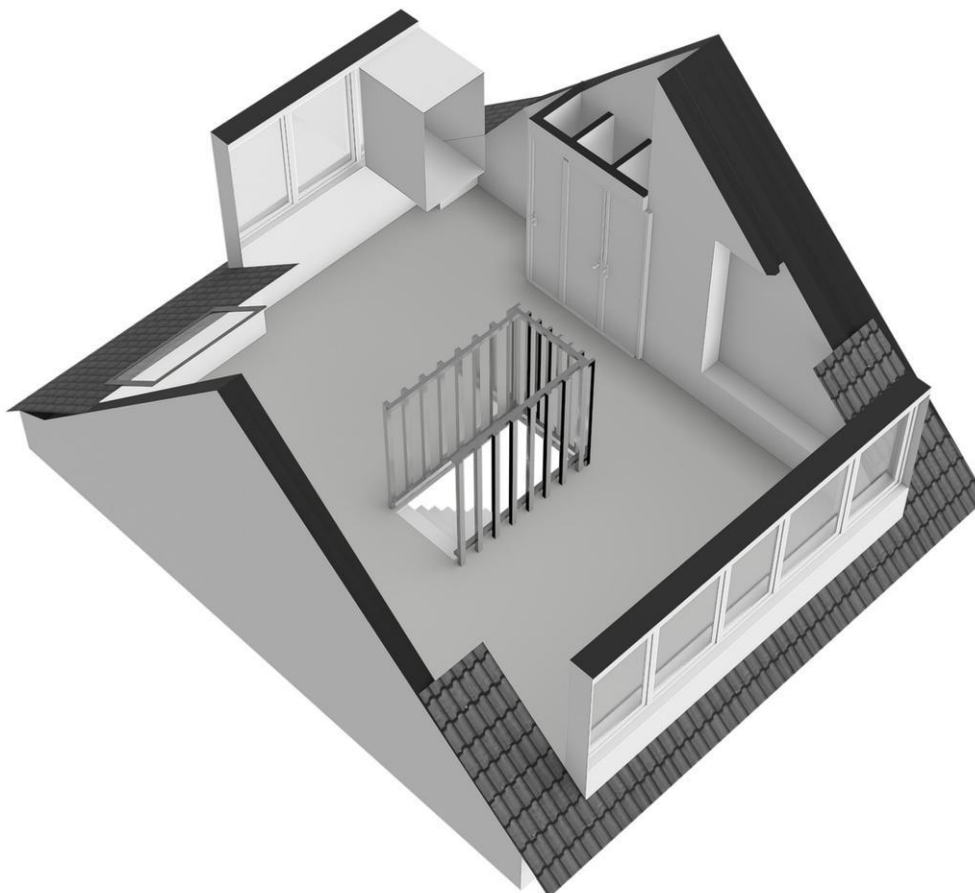
## Plattegrond



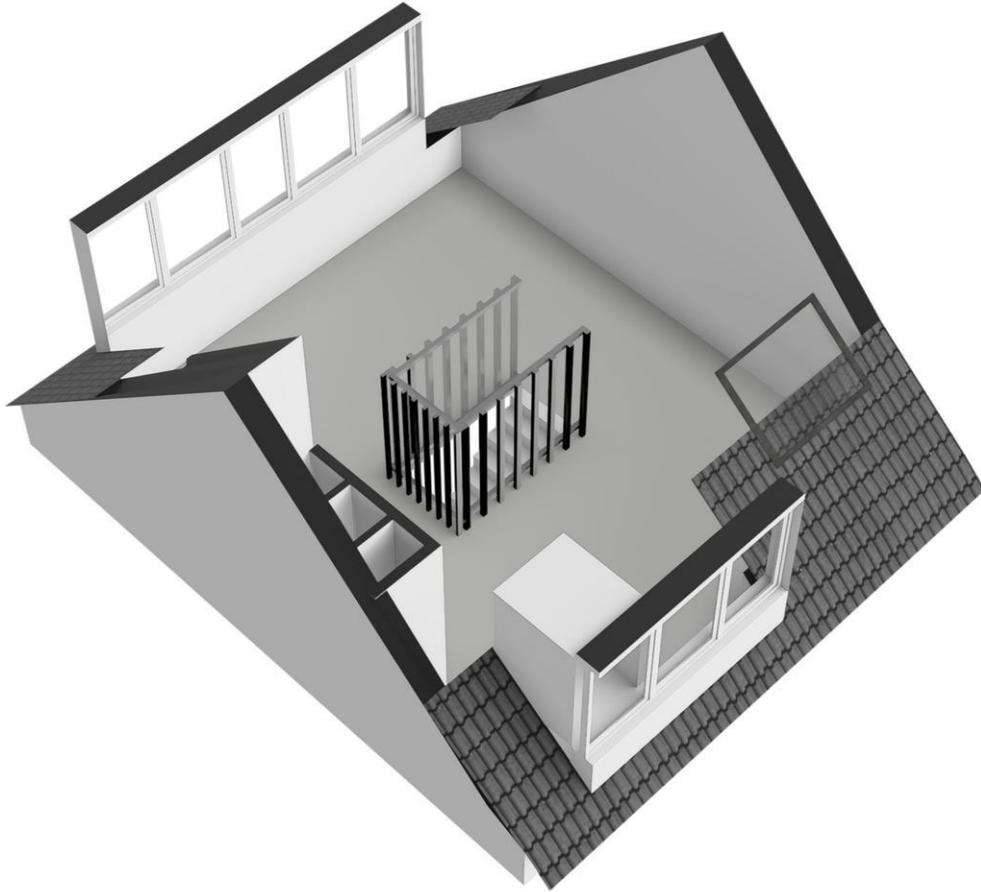
## Plattegrond



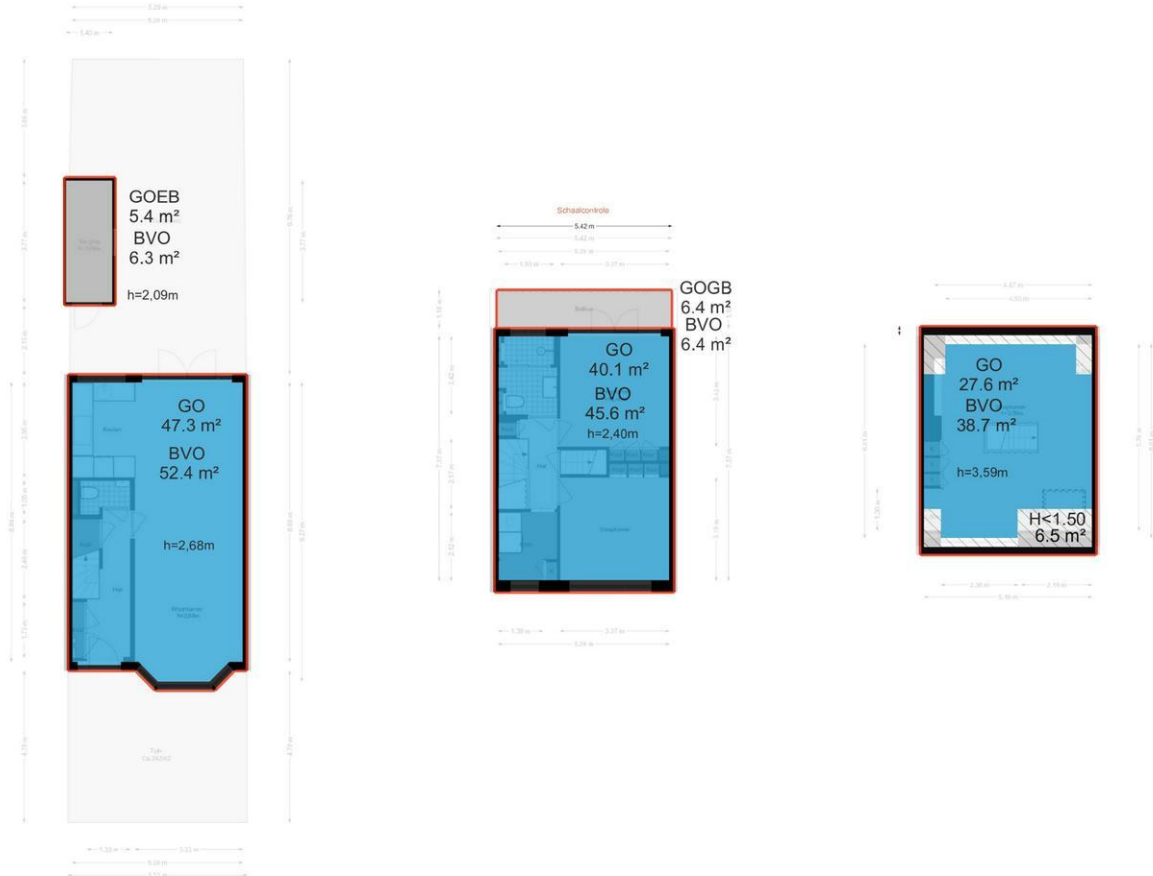
## Plattegrond



## Plattegrond



# 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 opgaaf 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.

**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)



### **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](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)





**makelaardij  
thuis**

**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33a  
3131 BJ Vlaardingen

T 010 47 437 71

E [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)

W [makelaardij-thuis.nl](http://makelaardij-thuis.nl)

IBAN NL75 RABO 0159 947 146

KVK 628 836 31

BTW NL 8549 97 532 B01

