



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Julianalaan 41, 3135 JG Vlaardingen

Vraagprijs € 498.000,- 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 in het populaire Vlaardingen-Ambacht staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden tussenwoning. Een ideale woning voor jonge gezinnen en doorstromers die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een instapklaar thuis. Hier woon je op korte afstand van de Broekpolder, de Vaart, scholen, sportverenigingen, winkels en het gezellige centrum van Vlaardingen. De wijk staat bekend om haar prettige woonomgeving, het vele groen en de goede bereikbaarheid richting Rotterdam en de uitvalswegen.

Deze woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verbeterd. Zo beschikt de woning over een luxe vergrote badkamer uit 2022, airconditioning in de woonkamer en o.a. een royale zolderverdieping. Deze zolderverdieping is in 2025 aanzienlijk vergroot door de plaatsing van een dakkapel over de nok; hier vind je tevens een fraaie laminaatvloer met visgraatprint en elektrisch bedienbare, geïsoleerde rolluiken aan zowel de voor- als achterzijde van de zolderkamer. Daarnaast is er veel aandacht besteed wooncomfort, waardoor dit een woning is waar je direct kunt genieten zonder eerst te hoeven verbouwen. Ook onder de woning is aan comfort gedacht; de kruipruimte is geïsoleerd met isolatiechips.

En dan is er nog die heerlijke diepe achtertuin! Deze is bijna 15 meter diep waardoor je hier altijd van de zon kunt genieten.

Dus ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning met verrassend veel ruimte, luxe afwerking én een fantastische zolderverdieping? Maak dan snel een afspraak!

Indeling:

Via de verzorgde voortuin met fraai gemetseld hekwerk bereik je de entree van de woning. In de vestibule bevindt zich de uitgebreide meterkast, met deur naar de hal. Hier vind je een trapkast en de toiletruimte. Deze is modern uitgevoerd met houtlook vloertegels en crèmekleurige wandtegels en voorzien van een zwevend toilet, een fonteintje met onderkast en mechanische afzuiging.

De woonkamer voelt direct ruim en sfeervol aan. De erker aan de voorzijde zorgt voor veel natuurlijk licht en de fraaie houten vloerdelen geven de ruimte een eigentijdse uitstraling. Dankzij de airconditioning is het hier ook tijdens warme zomerdagen aangenaam vertoeven, tevens is er een zonnenscherm aan de voorzijde aanwezig. De woonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek en een grote eettafel en er is een leuk zicht op die diepe achtertuin! De keuken aan de achterzijde staat in open verbinding met de woonkamer.

De landelijke keuken is praktisch ingericht met een hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

De achtertuin heeft een diepte van circa 14,5 meter en biedt volop ruimte om te ontspannen, te spelen of gezellig buiten te eten. De tuin beschikt over bestrating en een stenen berging. In de berging zijn tevens twee stroomgroepen aanwezig voor de wasmachine en droger.

1e verdieping:

De trap is bekleed met houtlook overzettreden.

Overloop.

Op de 1e verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een kunststof kozijn met dubbel glas en airconditioning.

Vanuit deze kamer is de aangrenzende kleedkamer bereikbaar. De voormalige wasmachineaansluiting nog aanwezig.

Slaapkamer II bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is extra comfortabel dankzij vloer-, gevel- en plafondisolatie. Daarnaast is deze kamer voorzien van een kunststof kozijn met triple glas en een strak afgewerkt plafond met inbouwspots.

De badkamer is in 2022 volledig vergroot en vernieuwd. Daarbij is het voormalige balkon bij de badkamer betrokken, waardoor een bijzonder royale ruimte is ontstaan. Het resultaat is een luxe badkamer die volledig aansluit bij de woonwensen van nu! De ruimte beschikt over een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche, een dubbele wastafel met meubel, een tweede toilet (sanibroyeur) en een designradiator. Het gestucte plafond met ingebouwde spots maakt de luxe uitstraling compleet. Het kunststof kozijn is uitgevoerd met een melkglas raam.

Zolderverdieping:

De 2e verdieping is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. In 2025 is hier een dakkapel over de volledige nok geplaatst, waardoor een indrukwekkend ruime en lichte verdieping is ontstaan. De ruimte is momenteel ingericht als één grote zolderkamer, maar biedt uitstekende mogelijkheden om twee volwaardige slaapkamers te realiseren. Op deze verdieping is bovendien een airconditioning geplaatst, wat zorgt voor extra comfort. De stijlvolle houten staallook deur geeft deze verdieping een moderne uitstraling en achter de knieschotten bevindt zich veel praktische bergruimte. Daarnaast is er een aparte kast gerealiseerd voor de opstelling van de cv-ketel (Remeha Avanta, 2018). Ook is de elektra alvast voorbereid voor het plaatsen van zonnepanelen, waardoor toekomstige verduurzaming eenvoudig mogelijk is.

De zolder is verder voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken met geïsoleerde lamellen aan zowel de voor- als achterzijde.

Een woning waar ruimte, sfeer en hedendaags wooncomfort perfect samenkomen en waar de volgende bewoners jarenlang met veel plezier kunnen wonen. Welkom thuis!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1936;
- Woonoppervlakte:113m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud:405m³;
- Gelegen op 153m² eigen grond;
- Instapklaar en uitstekend onderhouden;
- Houten vloerdelen op begane grond en luxe laminaatvloer op zolder;
- Stijlvolle houten staallook deur;
- Airconditioning in woonkamer, slaapkamer aan de voorzijde én op zolder;
- Badkamer in 2022 volledig vergroot en vernieuwd;
- Dakkapel over de nok geplaatst in 2025;
- Mogelijkheid tot het realiseren van twee extra kamers op zolder;
- Elektrisch bedienbare, geïsoleerde rolluiken aan voor- en achterzijde;
- Kunststof kozijnen op de verdiepingen met dubbel en deels triple glas;
- Begane grond is voorzien van houten kozijnen, de voorzijde is in 2026 geschilderd;
- Uitgebreide meterkast;
- Kruipruimte geïsoleerd met isolatiechips;
- Voorbereiding aanwezig voor zonnepanelen;
- Veel bergruimte door de gehele woning.
- Energie label C, geldig tot 15-05-2036;
- Oplevering in overleg

Vraagprijs € 498.000,- 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 | : € 498.000,00 |
| Soort | : Woonhuis |
| Type woning | : Tussenwoning |
| Aantal kamers | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | : 405 m ³ |
| Perceel oppervlakte | : 153 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 113 m ² |
| Soort woning | : Eengezinswoning |
| Bouwjaar | : 1936 |
| Ligging | : Aan rustige weg, in woonwijk |
| Tuin | : Achtertuin, voortuin |
| Hoofdtuin | : Achtertuin 72 m ² |
| Verwarming | : C.V.-Ketel |
| Isolatie | : Dubbel glas, HR-glas, HR+++ glas |
| Voorzieningen | : Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Zonnepanelen |
| C.V.-ketel | : Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom) |
| Warmwater | : C.V.-Ketel |

Locatie

Julianalaan 41
3135 JG 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



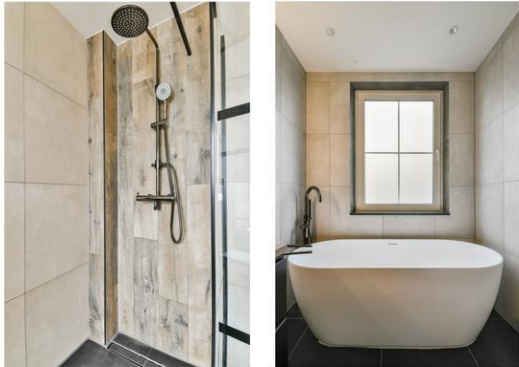
Foto's



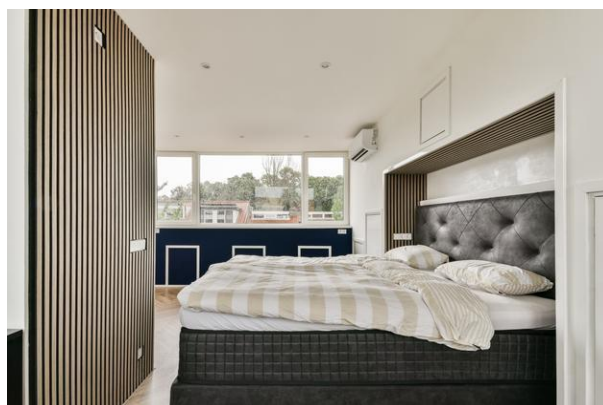
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



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
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond

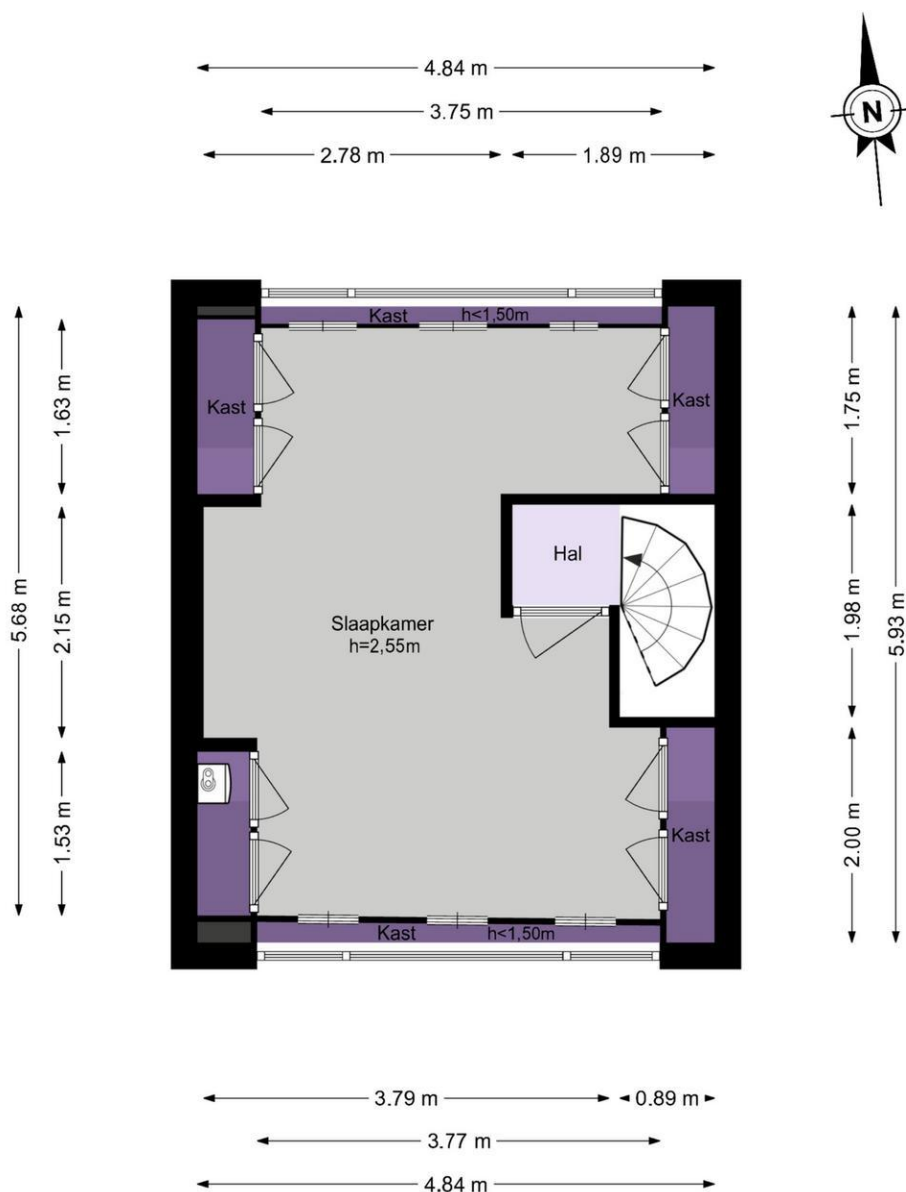
Julianalaan 41 - Vlaardingen Eerste verdieping



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

Plattegrond

Julianalaan 41 - Vlaardingen Tweede verdieping

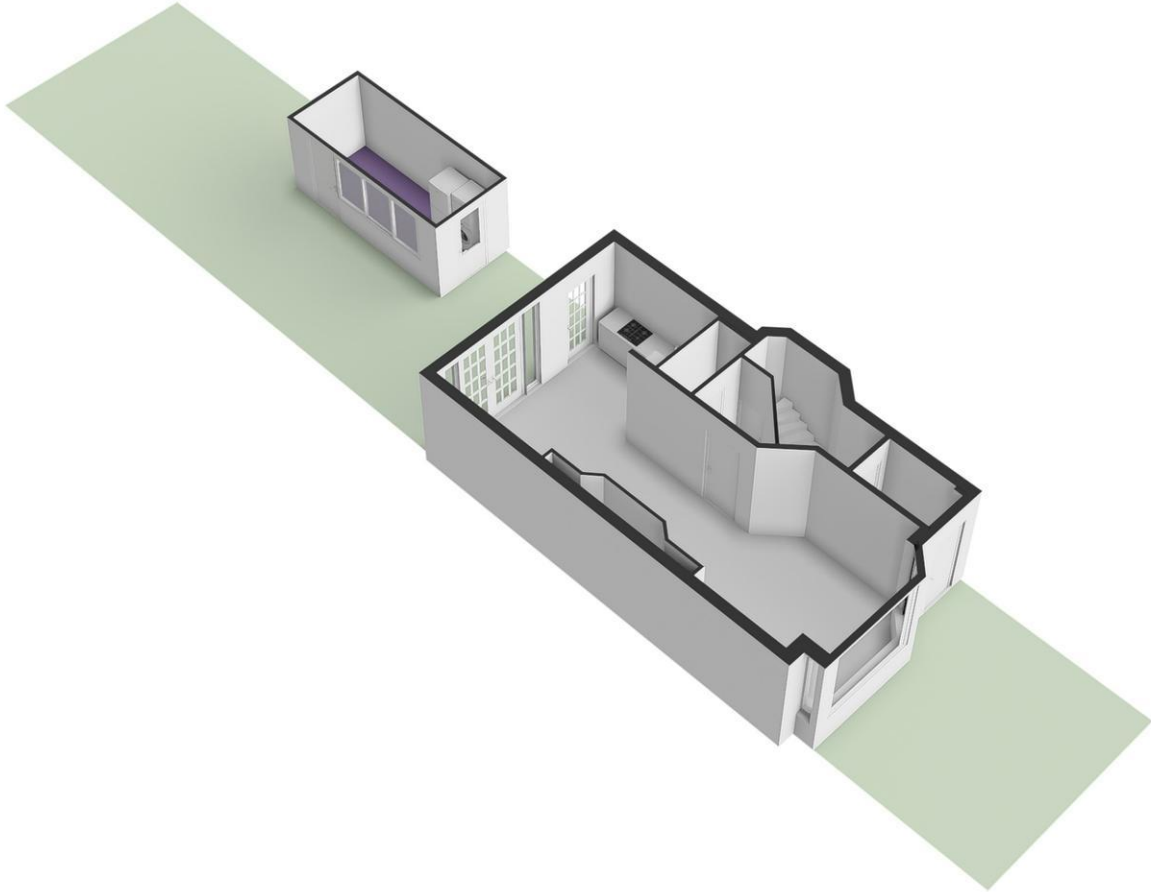


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

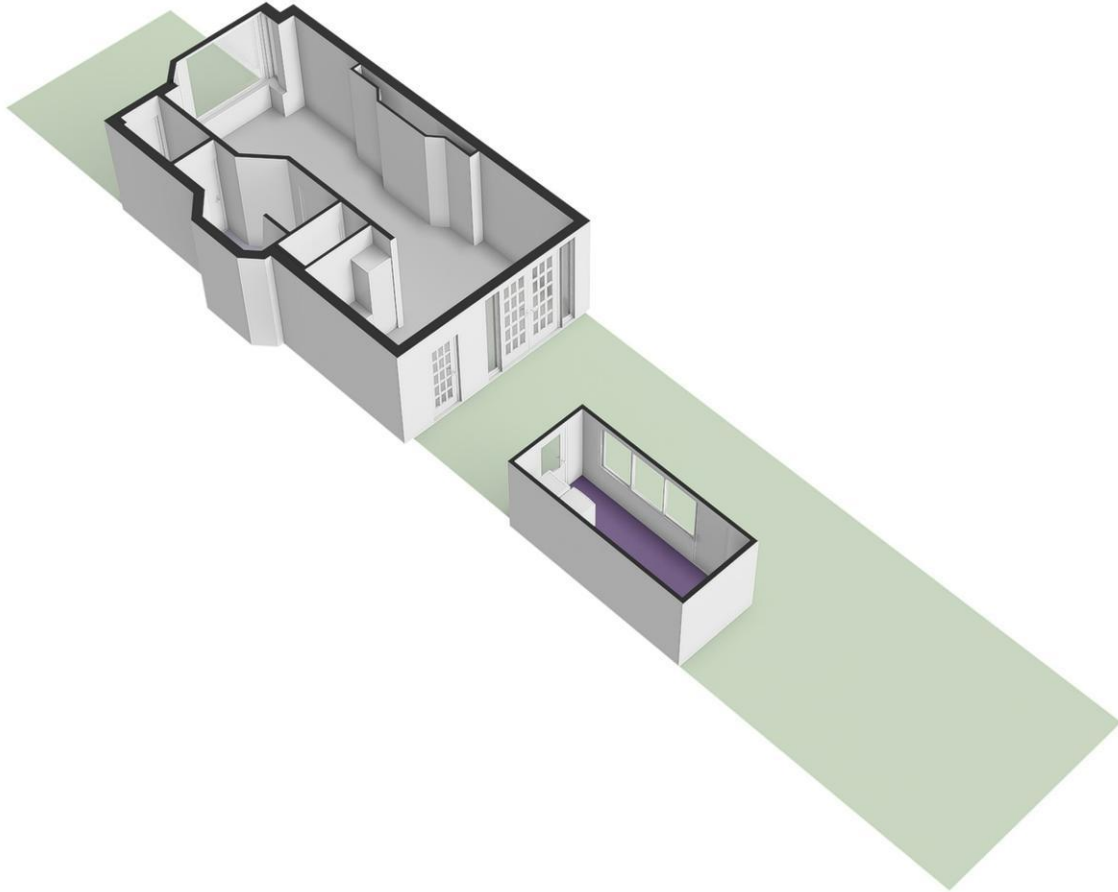
Plattegrond



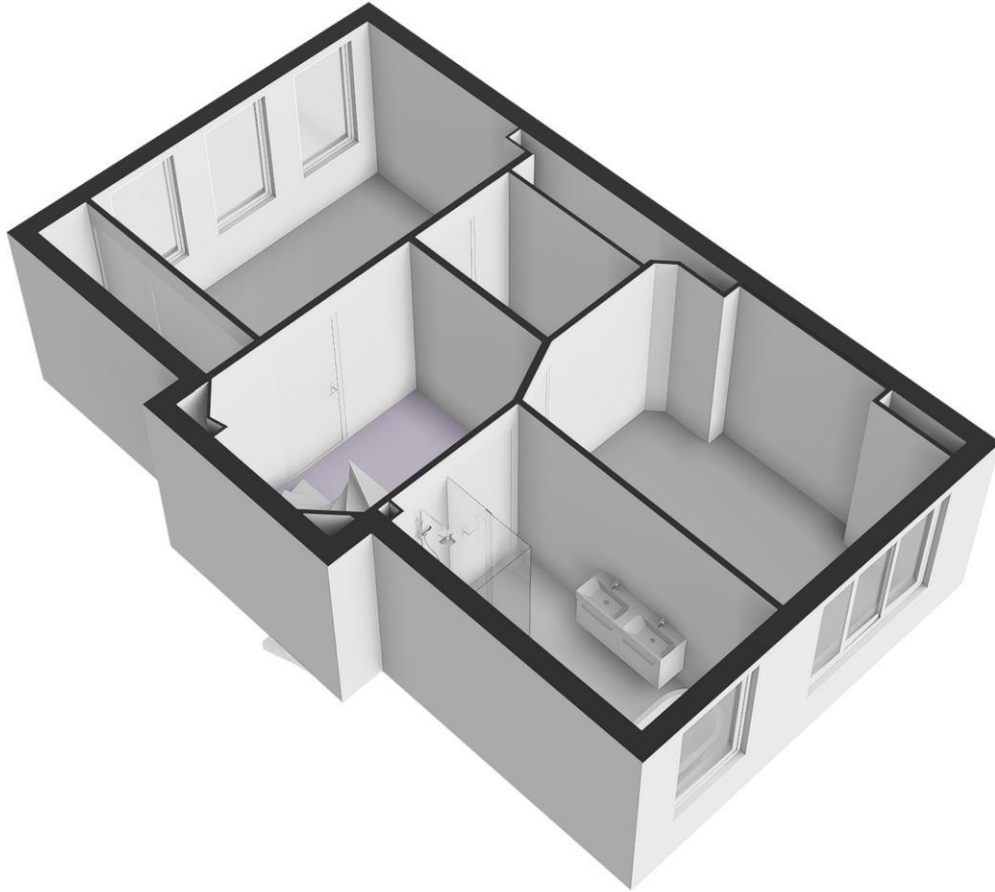
Plattegrond



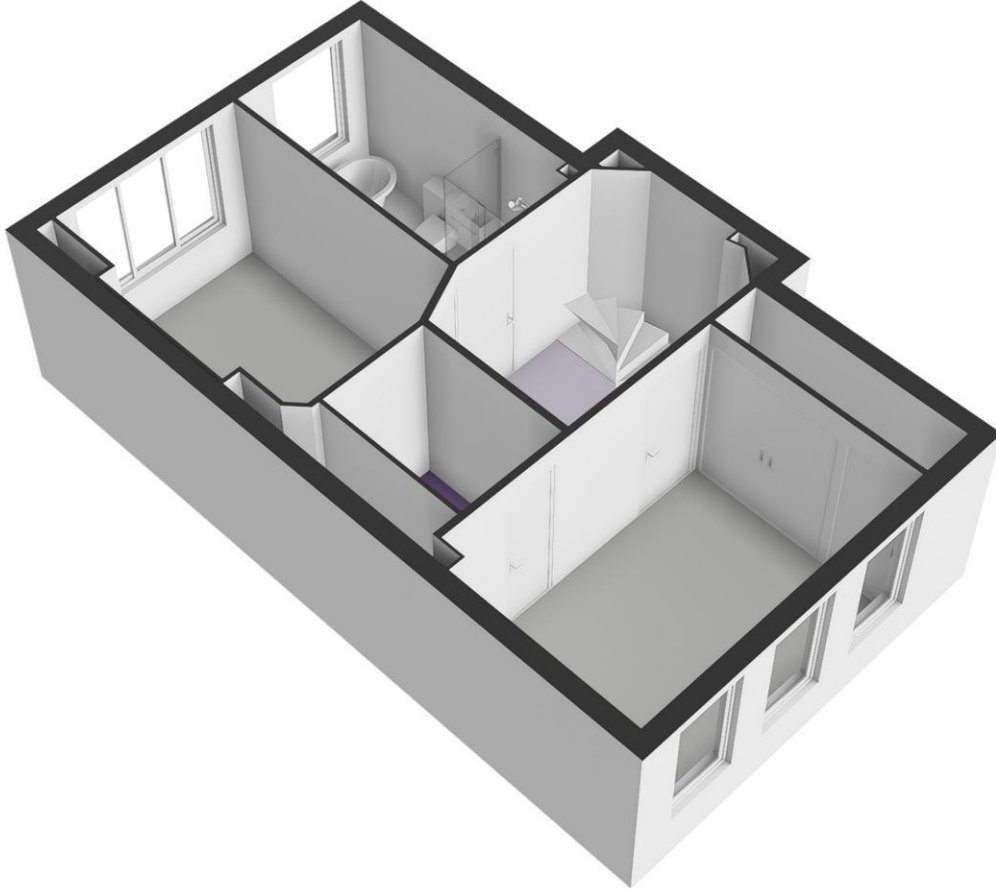
Plattegrond



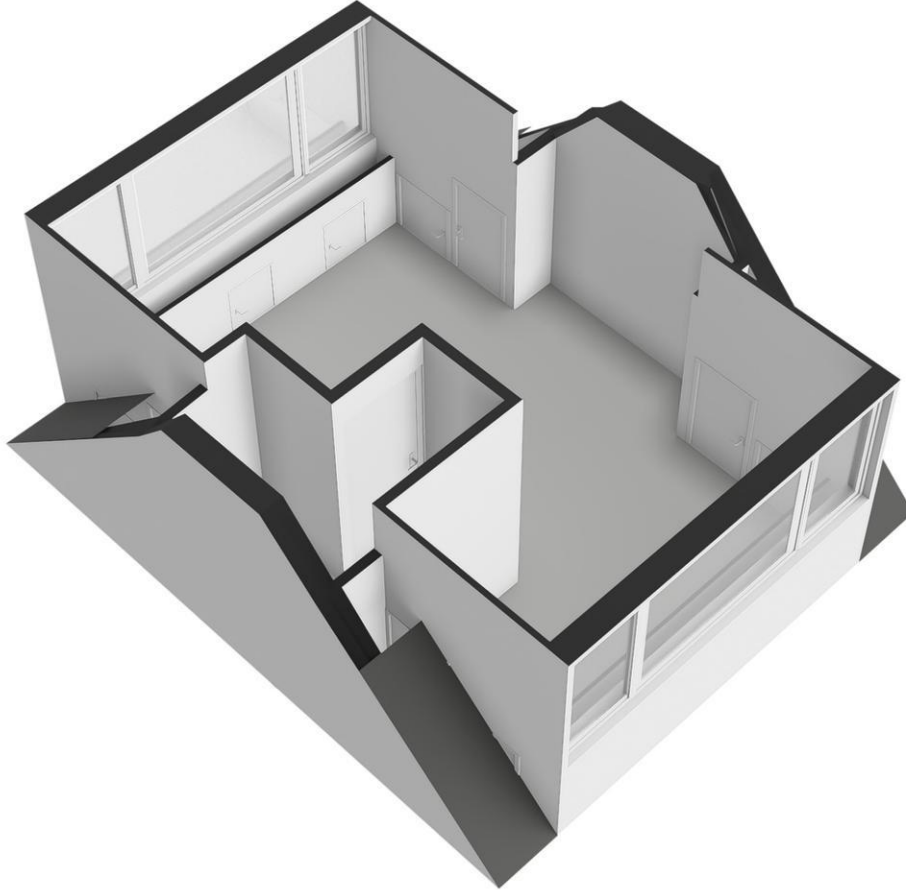
Plattegrond



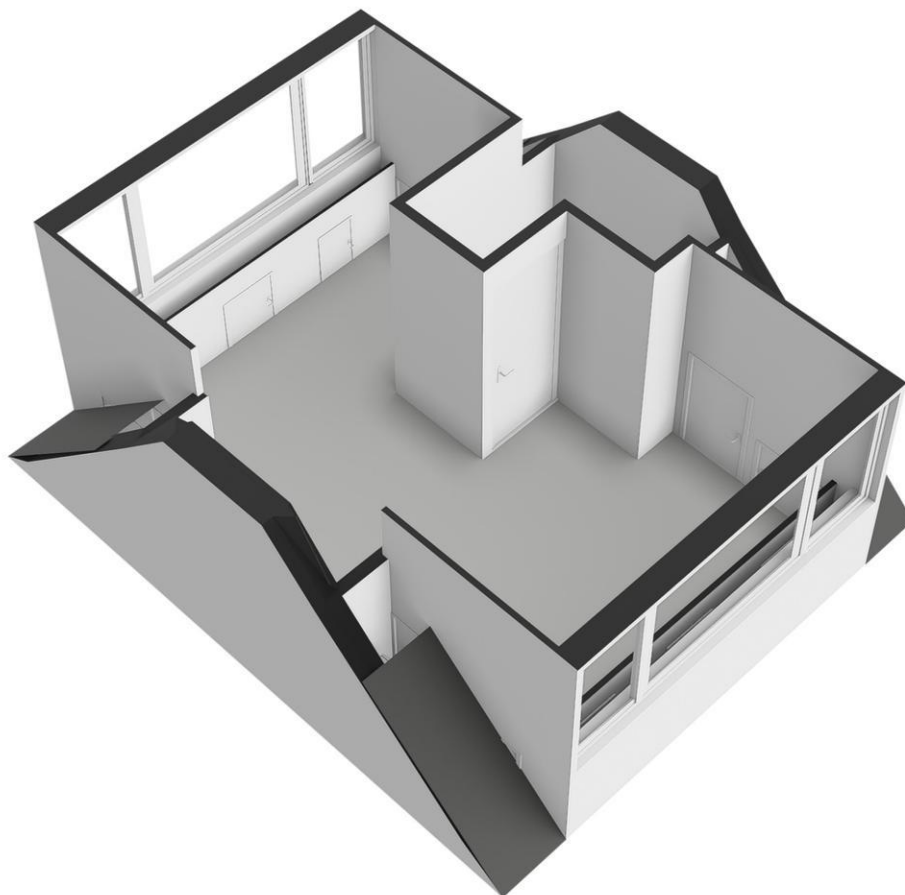
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

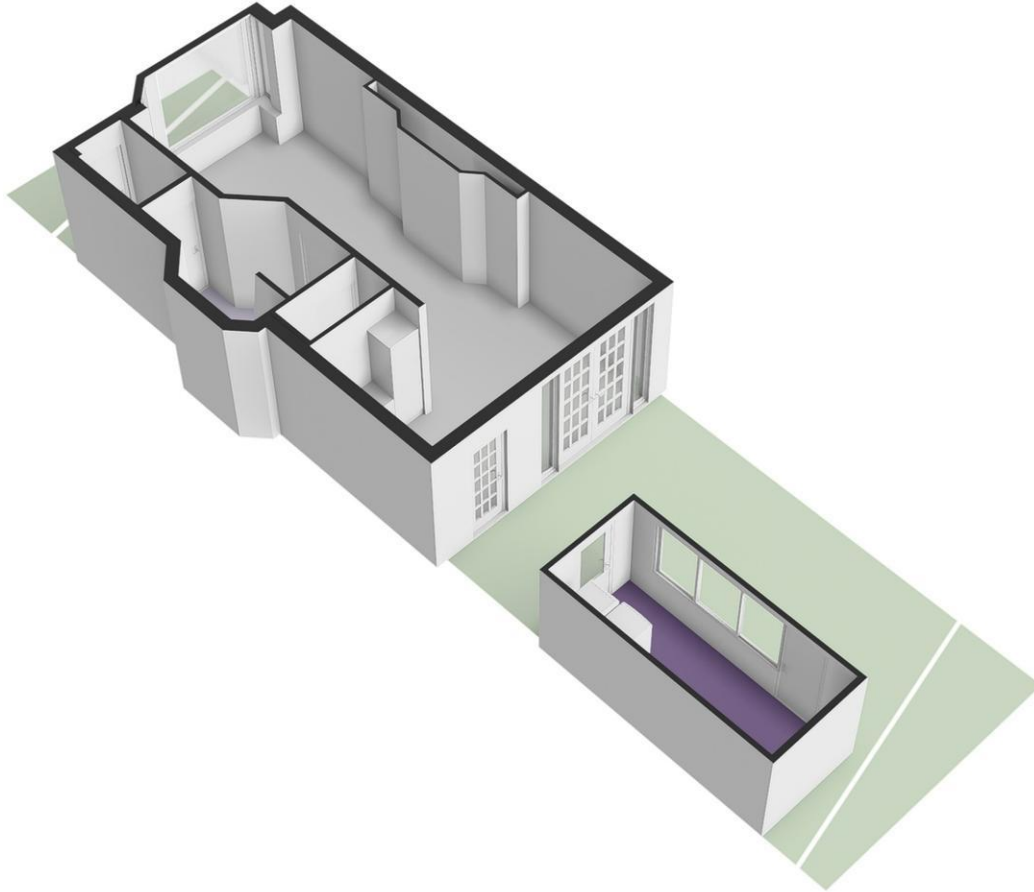
**Julianalaan 41 - Vlaardingen
Begane grond**



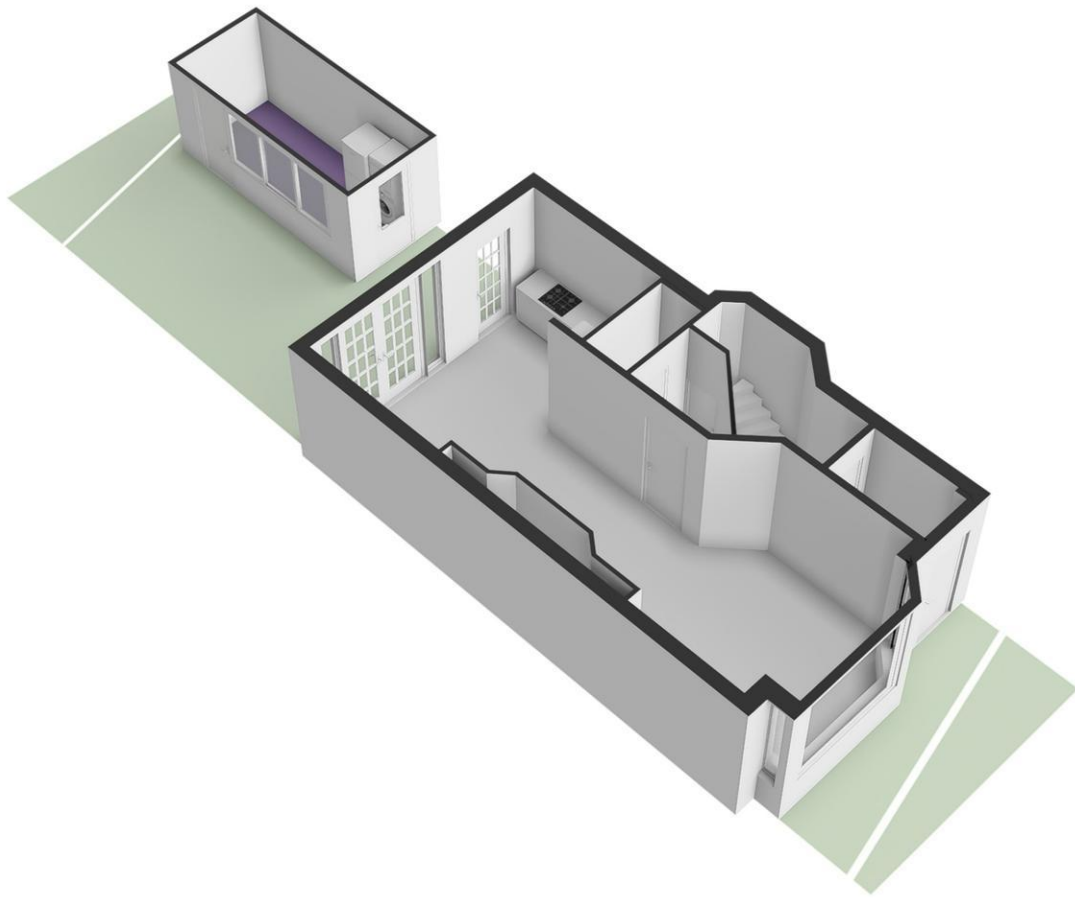
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

