



makelaardij  
thuis

Bij ons kom  
je thuis.

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



## **Torenvalkiaan 4, 3136 PR Vlaardingen**

**Vraagprijs € 689.000,- 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

Wonen in een instapklare droomwoning in de geliefde Vogelbuurt? Dit is je kans!

Welkom in deze moderne en sfeervolle 5 kamer hoekwoning uit 2019, gelegen in de geliefde "Nieuwe Vogelbuurt" in Vlaardingen- Holy. Deze comfortabele eengezinswoning met verhoogde nok telt maar liefst 5 kamer en is tot in de puntjes afgewerkt! Er is veel comfort aanwezig zoals o.a. vloerverwarming op alle verdiepingen, strak afgewerkte wanden, moderne keuken en sanitair, 9 zonnepanelen én een heerlijke zonnige tuin met schuifpui.

De woning ademt ruimte en licht. De royale woonkamer met uitbouw, drie mooie zijramen en een mooie PVC visgraatvloer vormt samen met de moderne open keuken het gezellige hart van het huis. De luxe mat zwarte hoekkeuken uitgevoerd met stijlvolle kunststof houtlook aanrechtblad is voorzien van diverse inbouwapparatuur — perfect voor iedereen die van koken en gezelligheid houdt!

Ook boven straalt de woning comfort en kwaliteit uit. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een stijlvolle moderne badkamer. De ruime tweede verdieping biedt daarnaast volop mogelijkheden voor een extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Dankzij de hoge nok voelt deze open verdieping extra ruim aan.

Ook buiten is het volop genieten. De diepe, onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt heerlijk zonnig en beschikt over een mooie overkapping, houten schuur en een zijpoort.

De Nieuwe Vogelbuurt is een groene, veilige en kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, speeltuinen en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand en parkeren kan hier gratis voor de deur.

Ben je op zoek naar een moderne, duurzame en instapklare woning waar je direct kunt genieten? Dan wil je deze kans niet missen!

Indeling:

Begane grond:

Via de modern aangelegde voortuin bereik je de entree van deze prachtige woning. In de ruime hal met een strakke visgraat PVC vloer met vloerverwarming welke doorloopt op de hele beneden verdieping, bevinden zich de meterkast en een modern en ruim toiletruimte met stijlvolle witte en antracietkleurige betegeling.

De royale woonkamer is heerlijk licht en heeft leuk uitzicht dankzij de drie extra zijramen en de grote glazen schuifpui naar de fraai aangelegde achtertuin. De tuin is gelegen op het oosten en biedt door de vrije hoekligging veel ruimte en privacy. In deze zonnige tuin kan je de hele dag van de zon genieten. Met de mooie bestrating, groene beplanting, gezellige overkapping en een houten schuur is dit een heerlijke plek om te ontspannen en maakt deze tuin tot een plaatje!

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe open keuken met een moderne mat zwarte hoekopstelling met een kunststof houtlook werkblad. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een brede inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en een combi oven. Het speelse zijraam in de keuken zorgt voor extra lichtinval en een extra ruimtelijk gevoel.

We gaan via de gerenoveerde houtlook trap naar de 1e verdieping.

1e verdieping:

**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)**

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer I, gelegen op de hoek aan de voorzijde. Deze kamer heeft door de drie ramen een mooi lichtinval. Slaapkamer II, gelegen op de hoek aan de achterzijde en is ook hier weer erg licht door de twee ramen. Slaapkamer III is gelegen aan de achterzijde.

De luxe badkamer is uitgevoerd in een moderne stijl met witte wand- en antracietkleurige vloertegels en is voorzien van een mooie inloopdouche met drainafvoer, 2e toilet, wastafelmeubel en een radiator. Ook de badkamer is voorzien van een raam.

De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer met comfortabele vloerverwarming. Daarnaast beschikken alle ramen over antracietkleurige rolluiken.

2e verdieping:

Wat een heerlijke grote zolder is dit! Geheel voorzien van een laminaatvloer met ook hier weer vloerverwarming. Deze royale zolderverdieping heeft een verhoogde nok waardoor je ook nog een ruime vliering hebt met veel extra bergruimte, de twee dakramen zorgen voor heerlijk daglicht.

Op deze zolder vind je de aansluitingen van de wasmachine en droger, opstelling van de CV en de omvormer van de zonnepanelen.

Heb je liever meer kamers? Hier is eenvoudig een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer te realiseren.

Bel vandaag nog voor een bezichtiging en laat je verrassen door deze fantastische woning!

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 134 m<sup>2</sup>, gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 477 m<sup>3</sup>;
- Bouwjaar 2019;
- Gelegen op 169m<sup>2</sup> eigen grond;
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel (2019, Intergas HR, CW5)
- Vloerverwarming in de gehele woning;
- PVC vloer op de begane grond, 1e en 2e verdieping voorzien van een laminaatvloer;
- Op het dak van de woning liggen 9 zonnepanelen;
- Voortuin, zijtuin en mooi aangelegde achtertuin met houten schuur en overkapping;
- Energielabel A, geldig tot 11-03-2029;
- Oplevering; 4 weken na aanvaarding nieuwe woning verkopers, doch uiterlijk 1-12-2026.

Vraagprijs € 689.000,-

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.

#### 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	: € 689.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 477 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 169 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 134 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2019
Ligging	: In centrum, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 79 m <sup>2</sup>
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Rolluiken, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom
Warmwater	: C.V.-Ketel

## Locatie

Torenvalkiaan 4 , 3136 PR VLAARDINGEN



**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



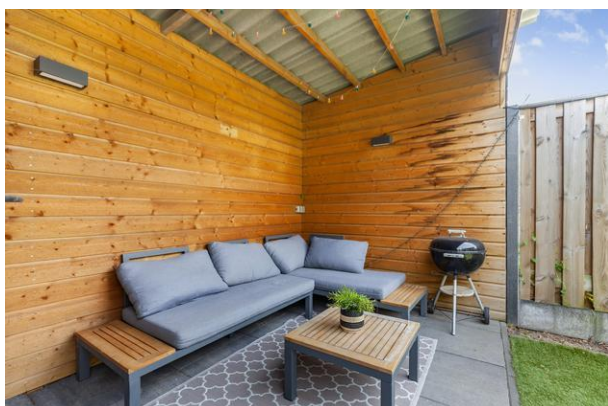
## Foto's



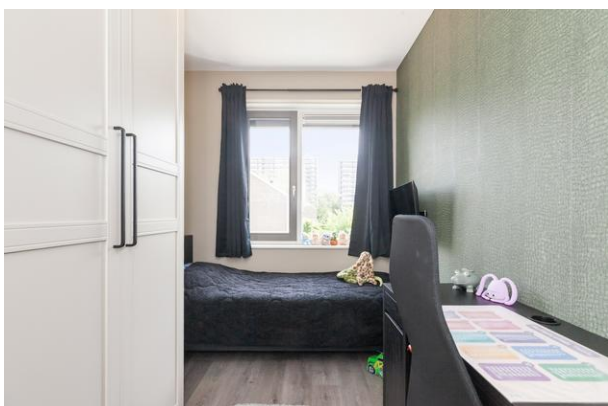
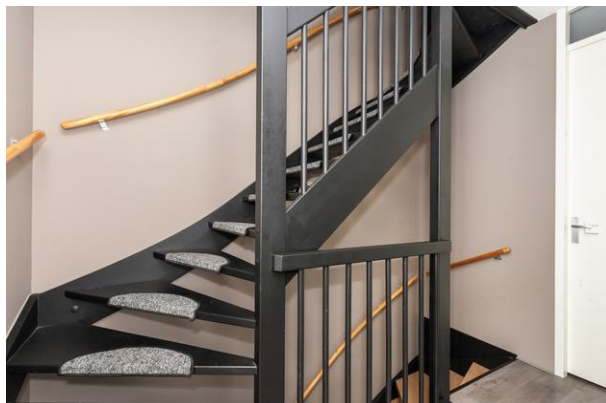
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



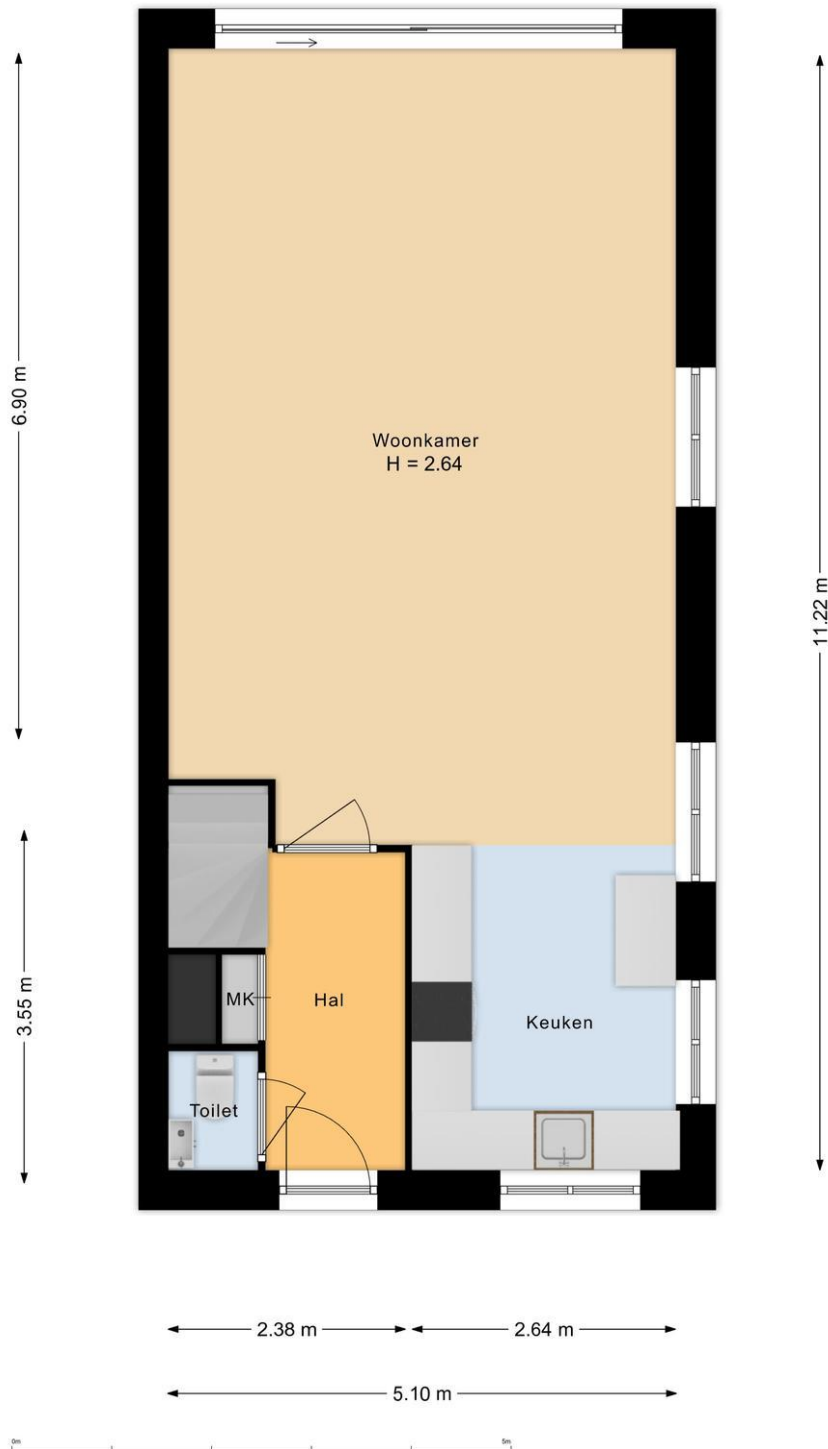
## Foto's



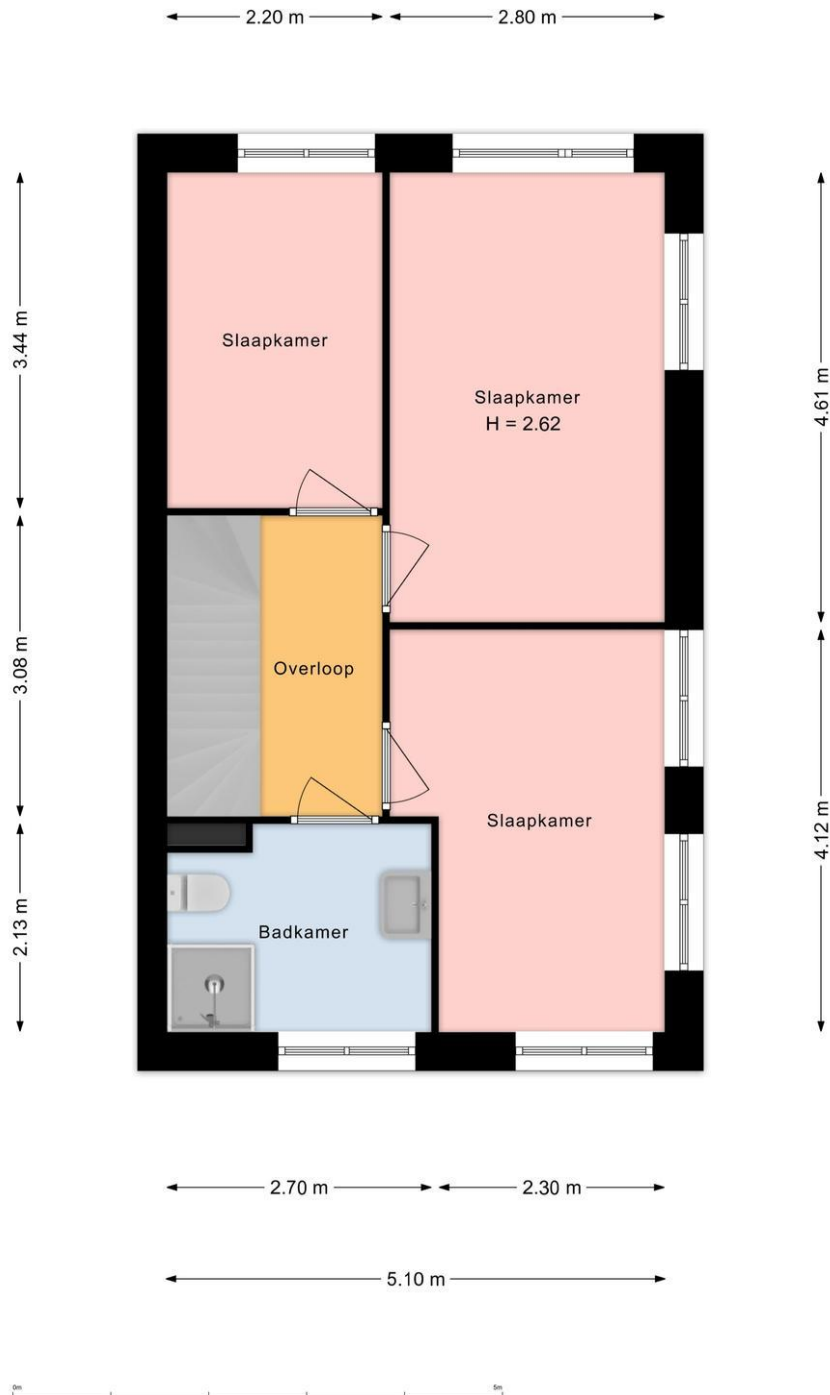
## Foto's



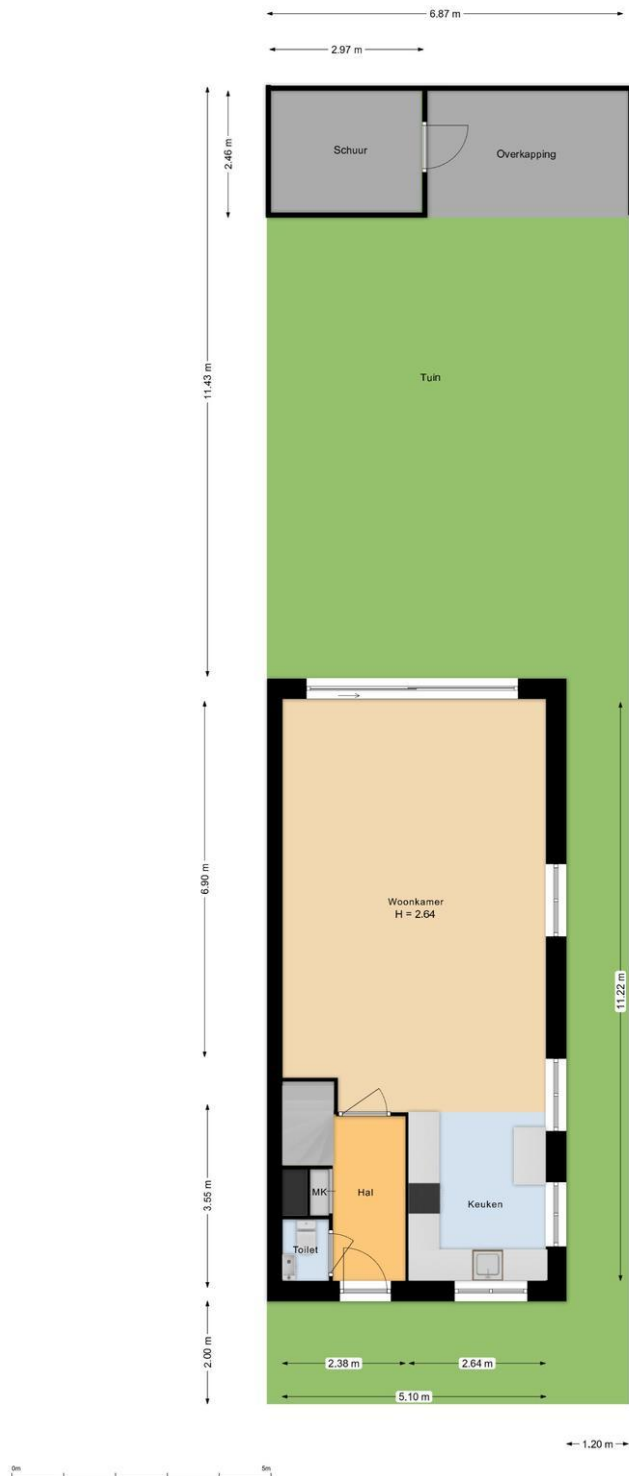
## Plattegrond



# Plattegrond

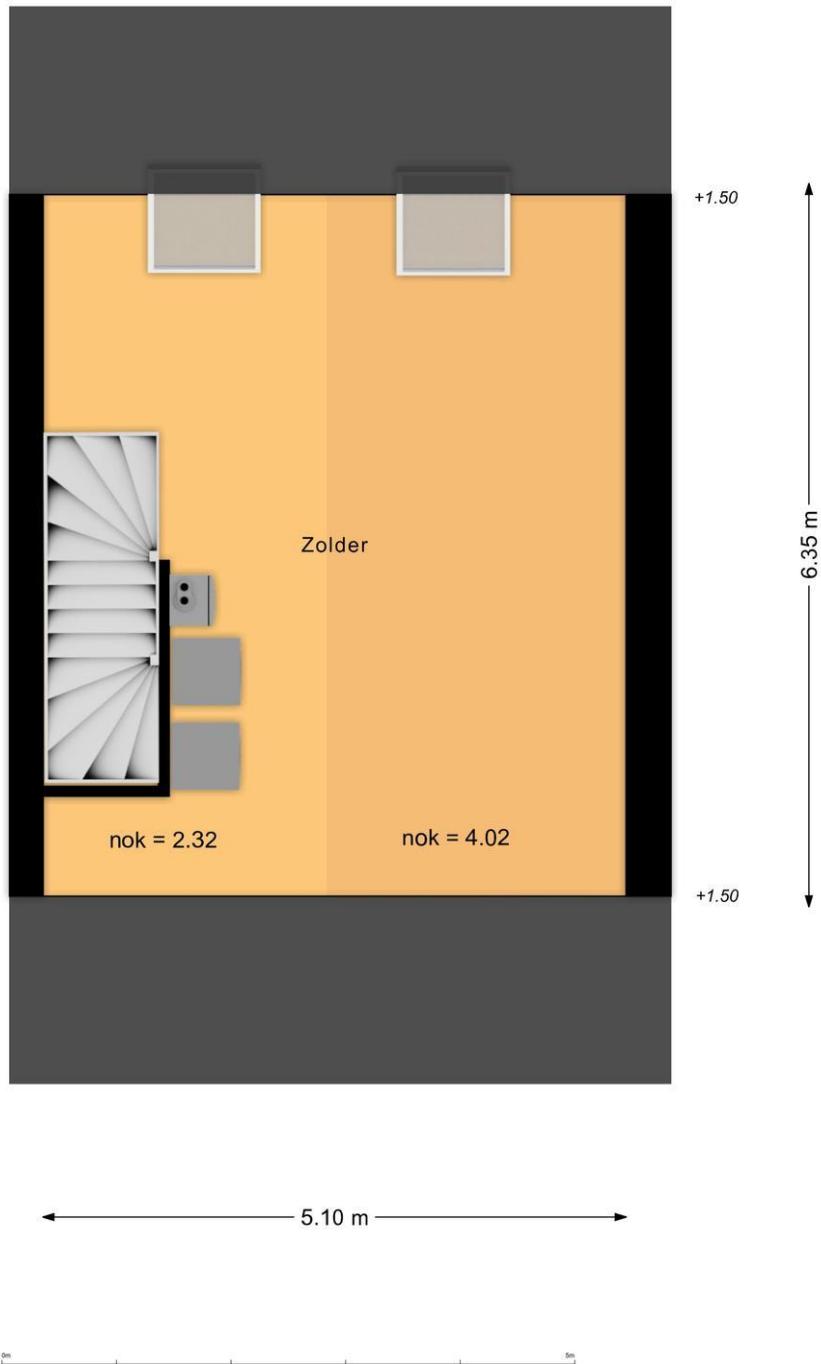


# Plattegrond



**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



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)



## **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.

**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

