



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Gretha Hofstralaan 117, 3136 LS Vlaardingen

Vraagprijs € 985.000,- 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

Wonen op één van de mooiste plekken van Park Hooglede

Stel je eens voor... Je begint de dag met een kop koffie in de erker van de keuken terwijl de ochtendzon naar binnen schijnt. De kinderen fietsen zelfstandig naar school, jij werkt deels vanuit huis en na een drukke dag wandel je zo de Broekpolder in voor een rondje hardlopen of een ontspannen wandeling. 's Avonds geniet je van een goed glas wijn op je terras aan het water, terwijl de zon langzaam ondergaat en het uitzicht nooit verveelt.

Welkom in deze schitterende, klassiek vormgegeven twee-onder-een-kapwoning uit 2013, gelegen op één van de meest gewilde locaties van Park Hooglede. Hier woon je direct aan het water, met vrij uitzicht op groen en de Vlaardingse Vaart, veel privacy en een gevoel van rust dat je niet snel elders vindt. Dit is zonder twijfel één van de mooiste plekken van de wijk.

Met circa 169m² woonoppervlakte, een mooi perceel van 300m² eigen grond, een garage, carport, laadpaal en een prachtige tuin aan het water biedt deze woning alles wat je als modern gezin zoekt. De woning combineert de charme van klassieke architectuur met het comfort van nu. Denk aan vloerverwarming én vloerkoeling op alle verdiepingen, 12 zonnepanelen, een alarmsysteem, een sfeervolle gashaard, vijf rolluiken en een hoogwaardige afwerking door het hele huis.

De klassieke jaren '30-uitstraling met fraaie erkers, warme gevels en karakteristieke details geeft de woning een tijdloze uitstraling. Tegelijkertijd zorgen de duurzame installaties, de royale leefruimtes en de moderne afwerking ervoor dat je hier zorgeloos kunt wonen.

Park Hooglede staat bekend om de ruime opzet, het vele groen en de uitstekende ligging ten opzichte van scholen, sportverenigingen, winkels, openbaar vervoer en recreatiegebied de Broekpolder. Een ideale woonomgeving voor gezinnen die ruimte, natuur en comfort willen combineren.

Een woning die alles biedt wat je zoekt: ruimte, comfort, duurzaamheid, een prachtige ligging en een leefomgeving waar kinderen volop kunnen opgroeien. Hier woon je niet alleen aan het water, maar geniet je iedere dag van het gevoel van vrijheid dat daarbij hoort. Wij laten het je graag beleven!

Begane grond:

Via de nette aangelegde voortuin bereik je de ruime oprit waar je twee auto's op eigen terrein kunt parkeren. Onder de carport, voorzien van verlichting, stap je altijd droog uit. Hier bevindt zich tevens de laadpaal voor elektrisch rijden. De garage is uitgevoerd met een hoogwaardige Hörmann garagedeur inclusief geïntegreerde loopdeur en biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen.

Bij binnenkomst valt direct de ruime ontvangsthal op. Vanuit hier heb je toegang tot de toiletruimte, uitgebreide meterkast en de opstelplaats van het WKO-systeem. Dit duurzame systeem verzorgt zowel de vloerverwarming als de vloerkoeling op alle verdiepingen.

De gehele begane grond is afgewerkt met luxe keramische vloertegels en strak afgewerkte wanden, wat zorgt voor een rustige en stijlvolle basis.

De woonkamer is royaal van formaat, de grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een prachtig zicht op de tuin en het water. De sfeervolle gashaard met een Belgisch hardstenen schouw vormt een echte blikvanger en maakt dit een heerlijke ruimte om samen te ontspannen tijdens de koudere maanden.

Tussen de woonkamer en keuken bevindt zich een fraaie stalen deur die perfect aansluit bij de stijlvolle uitstraling van de woning.

Aan de voorzijde ligt de ruime woonkeuken. De complete hoekopstelling met een hoge- en een rechte opstelling uitgevoerd in bruinlook i.c.m. magnolia witte kastjes en is voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur zoals combi-oven, verhoogd geplaatste vaatwasser, brede inductiekookplaat, afzuigkap met glas, koelkast en een betonlook kunststof aanrechtblad. Tevens is er volop werk- en bergruimte. De met op maat gemaakte eiken planken maken het geheel af. De gezellige erker maakt dit dé plek waar het gezin samenkomt voor ontbijt, huiswerk of een uitgebreid diner. Vanuit de keuken kijk je vrij uit over de straat en de groene woonomgeving.

1e verdieping:

Deze verdieping is volledig afgewerkt met een hoogwaardige houtlook PVC-vloer die warmte en luxe uitstraalt. Ook de wanden zijn afgewerkt met een luxe behang.

Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een kleinere slaapkamer, een separate tweede toiletruimte en een badkamer.

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers. Eén van deze kamers profiteert van de hoekligging en beschikt daardoor over een extra zijraam, wat zorgt voor een speelse indeling en extra veel daglicht. Deze hoekkamer heeft een mooie kastindeling en is thans in gebruik als kleedkamer.

De royale ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Vanuit deze kamer geniet je dagelijks van het vrije uitzicht richting het groen en het water. De fraaie kastenwand biedt volop opbergruimte en zorgt voor een luxe hotelsfeer.

Voor extra comfort zijn op deze verdieping vier elektrische rolluiken en één handmatig bedienbaar rolluik aanwezig.

De badkamer is opvallend ruim opgezet en daarmee ideaal voor een gezin. De ruimte is uitgevoerd met stijlvolle witte wandtegels en antracietkleurige vloertegels en beschikt over een royale inloopdouche met glazen wand, een fraai eikenlook wastafelmeubel met bijpassende hoge kast, een spiegelkast met verlichting en een designradiator. Een badkamer waar comfort en rust samenkomen.

2e verdieping:

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden.

Door de karakteristieke doorlopende gevel met erker is hier een prachtige lichte verdieping ontstaan. De erker aan de voorzijde en het extra zijraam zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht.

Momenteel is deze verdieping ingericht als één grote open ruimte met een nette vinylvloer. Dankzij de royale afmetingen is deze verdieping eenvoudig op te delen in twee volwaardige slaapkamers. Ideaal voor grotere gezinnen, thuiswerkers of wanneer je behoefte hebt aan een hobby- of sportruimte.

Daarnaast vind je hier een praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger, de mechanische ventilatie, de omvormer van de zonnepanelen en veel extra bergruimte.

Een verdieping die volledig met je gezin kan meegroeien.

Tuin:

De achtertuin is zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning!

De tuin is in 2023 fraai aangelegd met mooie bestrating, volwassen beplanting, meerdere terrassen en in het midden van de tuin aan de rechterzijde bevindt zich een houten tuinhuis. Dankzij de ligging direct aan het water geniet je hier van rust, privacy en een schitterend vrij uitzicht over het groen en de Vlaardingse Vaart.

Aan de achtergevel bevindt zich een elektrisch bedienbaar Luxaflex zonnescerm met geïntegreerde verlichting, waardoor je ook op warme dagen comfortabel buiten zit en lange zomeravonden optimaal kunt benutten.

Achter in de tuin bevindt zich een prachtig houten tuinhuis uit 2023. Dankzij de glazen schermen blijf je beschermt zitten terwijl het uitzicht op het water volledig behouden blijft. Een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar van het buitenleven te genieten.

Het royale terras aan het water maakt het plaatje compleet. Hier ervaar je iedere dag opnieuw waarom deze locatie tot de mooiste van de wijk behoort.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2013;
- Woonoppervlak: 169 m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 727 m³;
- Gelegen op een perceel van 300m² eigen grond;
- Geheel voorzien van vloerverwarming- en vloerkoeling d.m.v. WKO-installatie;
- De elektrische installatie bestaat uit 11 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;
- Alarm aanwezig (in zones in te delen);
- Laadpaal met load-balancing; een slimme technologie die automatisch de laadsnelheid van de elektrische auto aanpast o.b.v. je stroomverbruik in de woning;
- Op het dak liggen 12 zonnepanelen;
- Garage met elektra, Hörmanndeur met loopdeur, ook toegankelijk vanuit de achtertuin;
- Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2022;
- Energie label A, geldig tot 15-12-2030;
- Oplevering in overleg, gewenst per 15-10-2026.

Vraagprijs € 985.000,- 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 gebruiksoverlakte. 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.

Makelaardij Thuis

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

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

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	: € 985.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 727 m ³
Perceel oppervlakte	: 300 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 169 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2013
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 137 m ²
Garage	: Aangebouwd steen, parkeerplaats
Energie label	: A
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp bodem
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Dakraam, Zonnepanelen
Warmwater	: Warmtepomp bodem

Locatie

Gretha Hofstralaan 117
3136 LS VLAARDINGEN



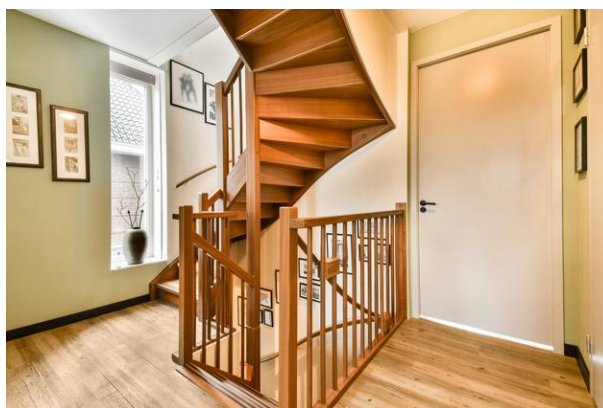
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

Gretha Hofstralaan 117 - Vlaardingen
Perceeltekering



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

Gretha Hofstralaan 117 - Vlaardingen
Begane grond

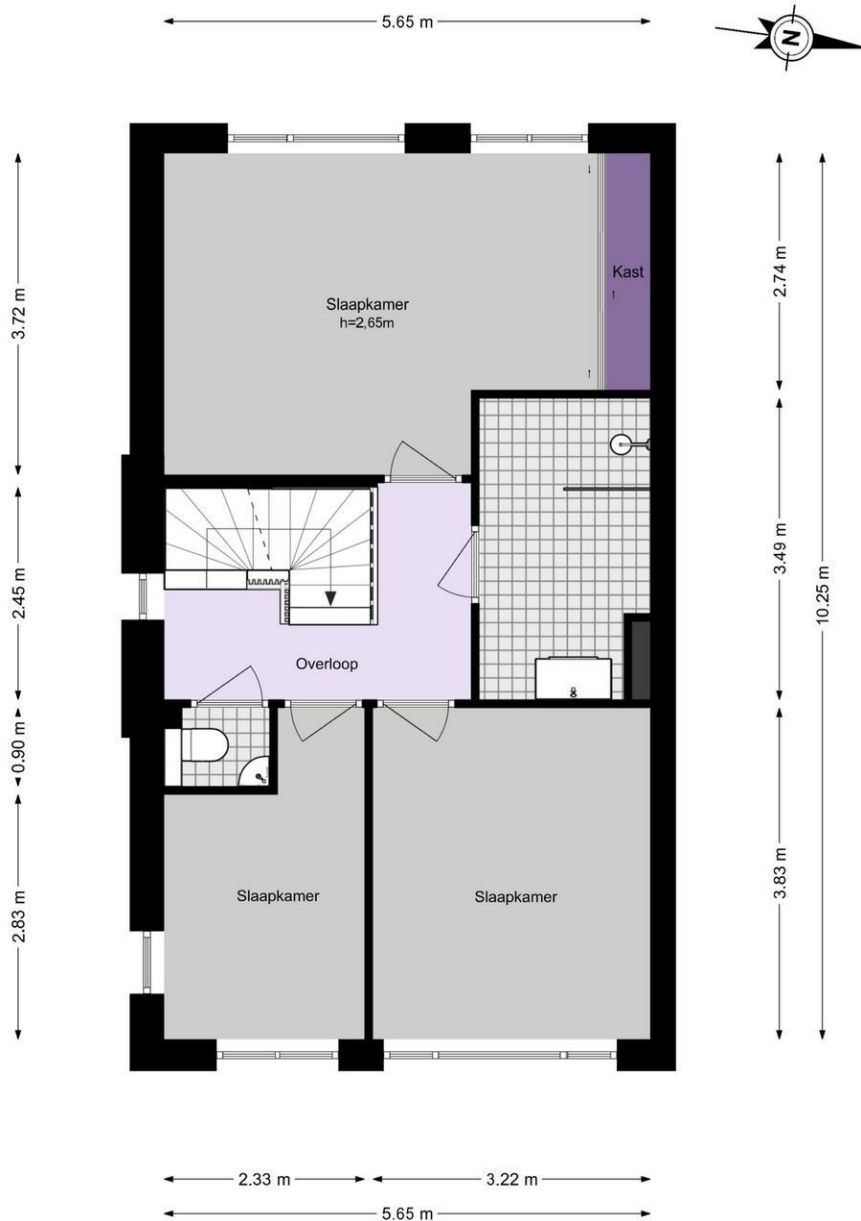


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

Plattegrond

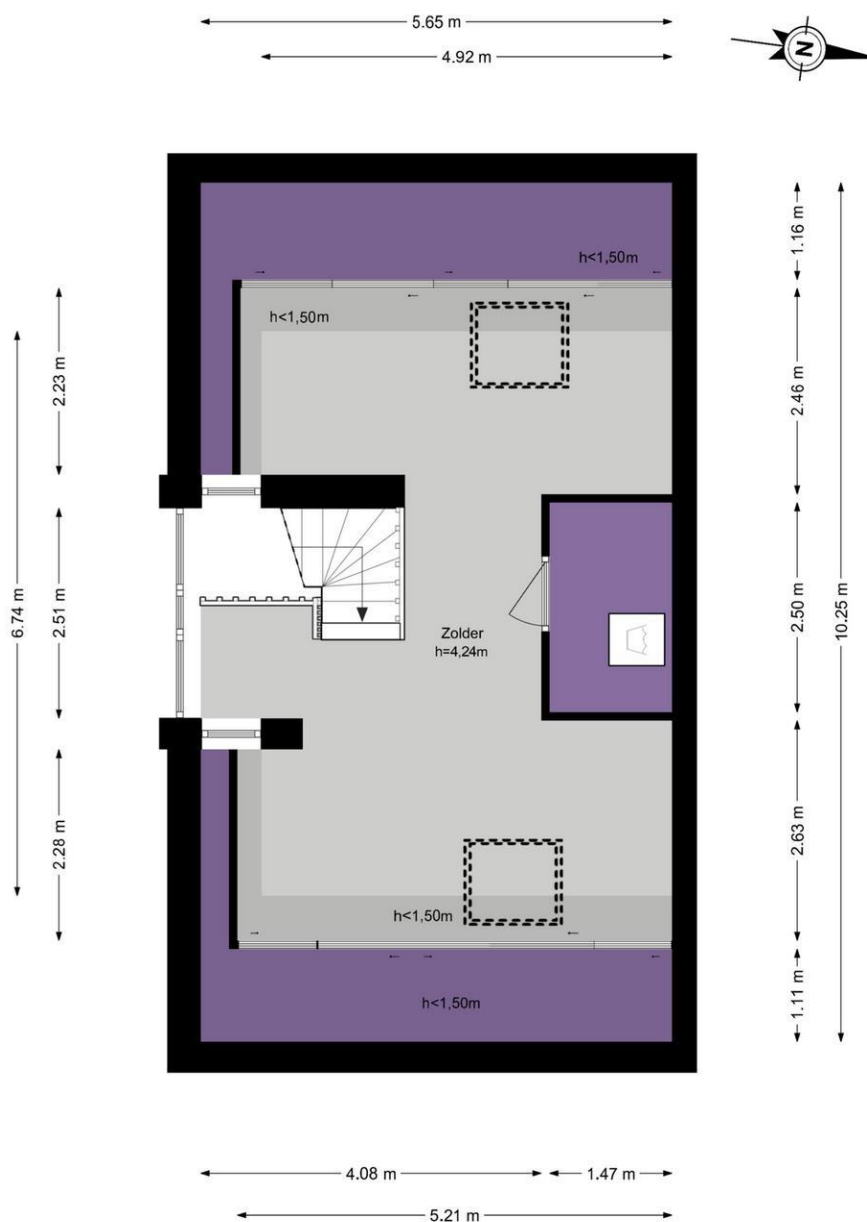
**Gretha Hofstralaan 117 - Vlaardingen
Eerste verdieping**



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

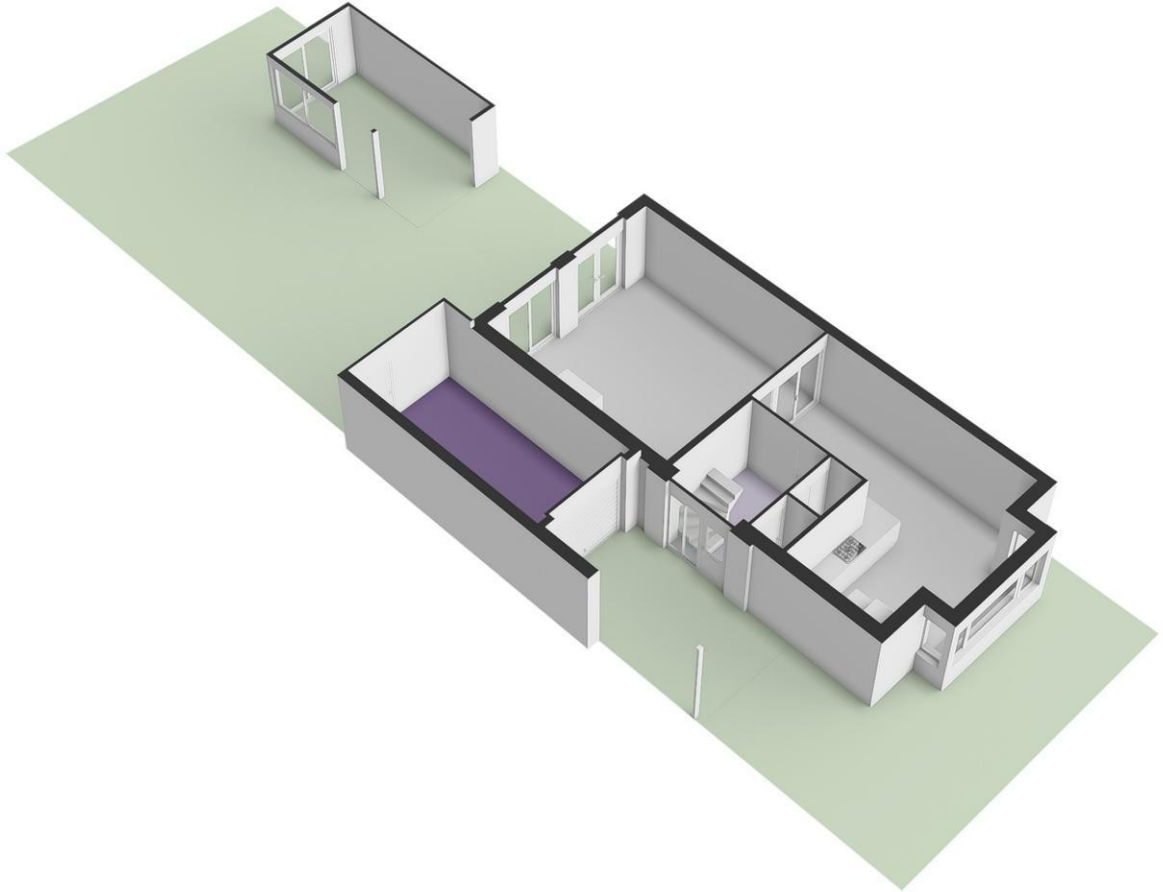
Plattegrond

Gretha Hofstralaan 117 - Vlaardingen Tweede verdieping

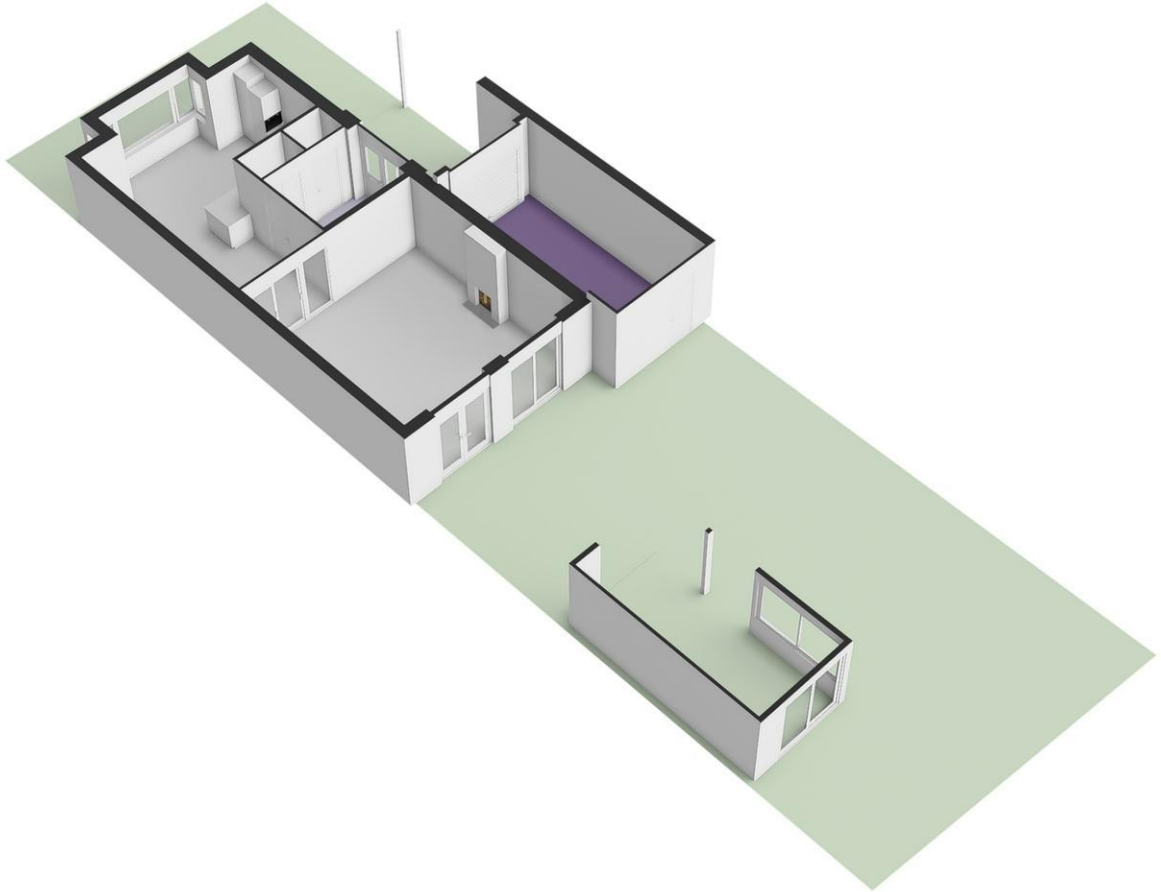


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

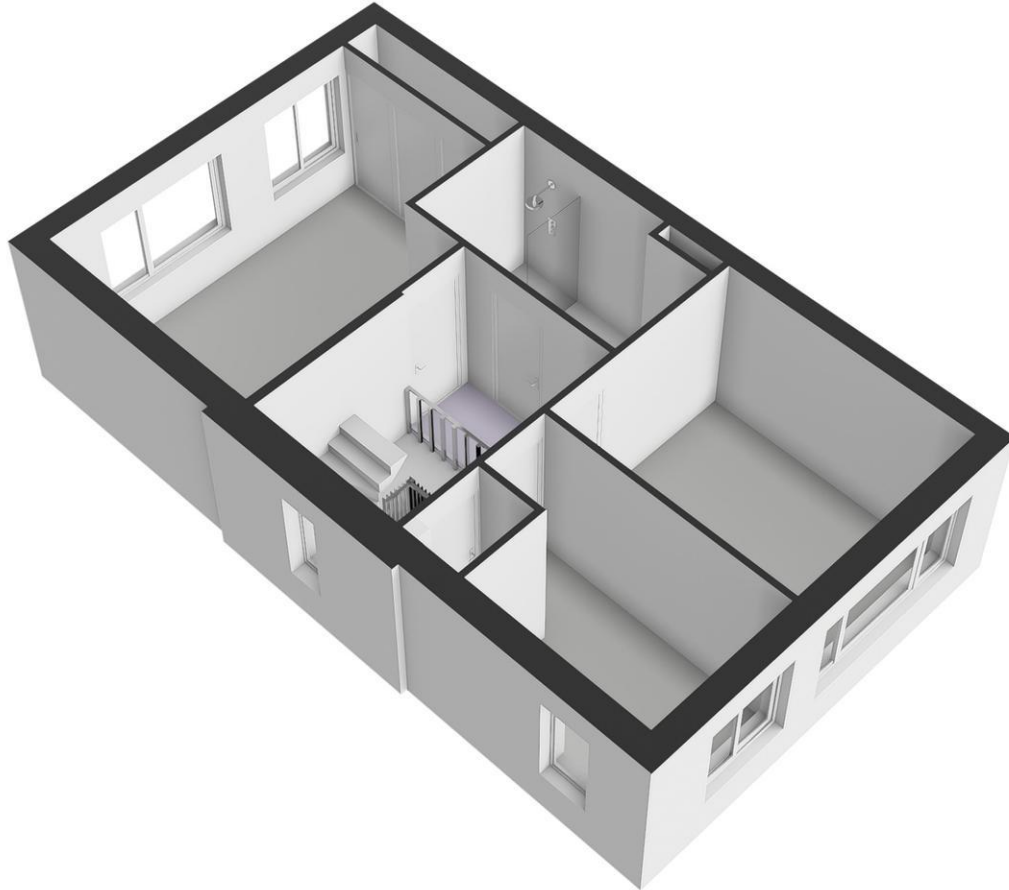
Plattegrond



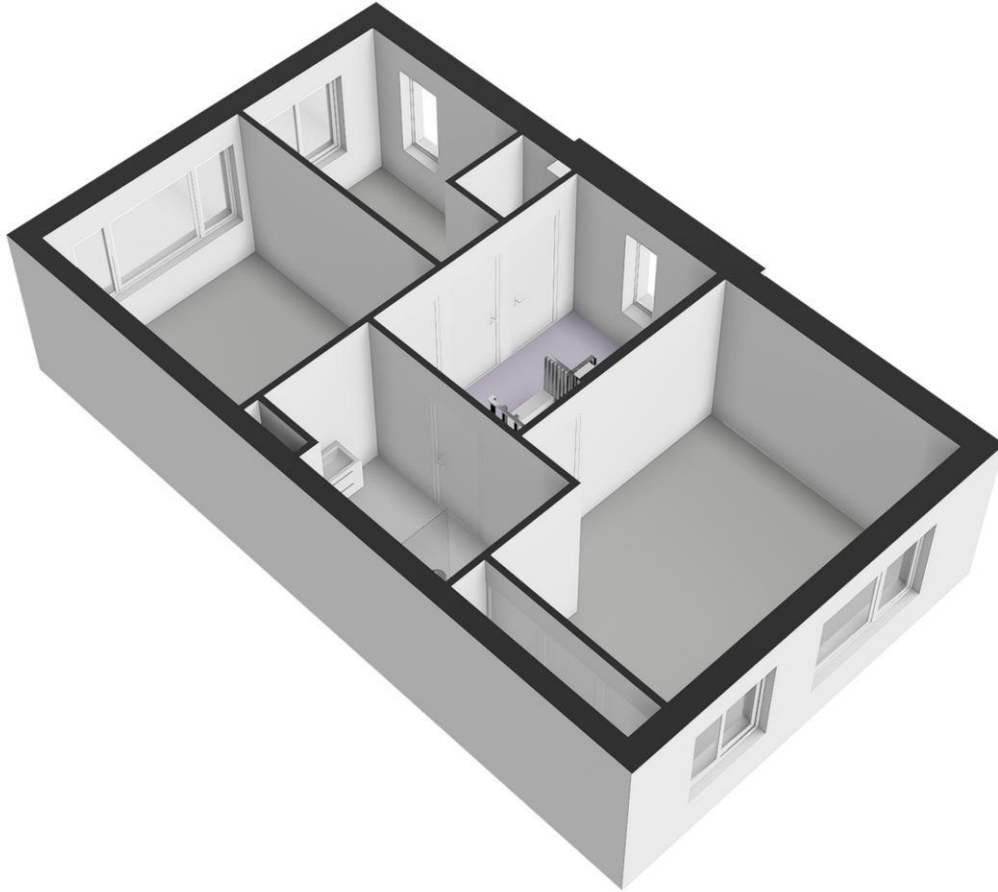
Plattegrond



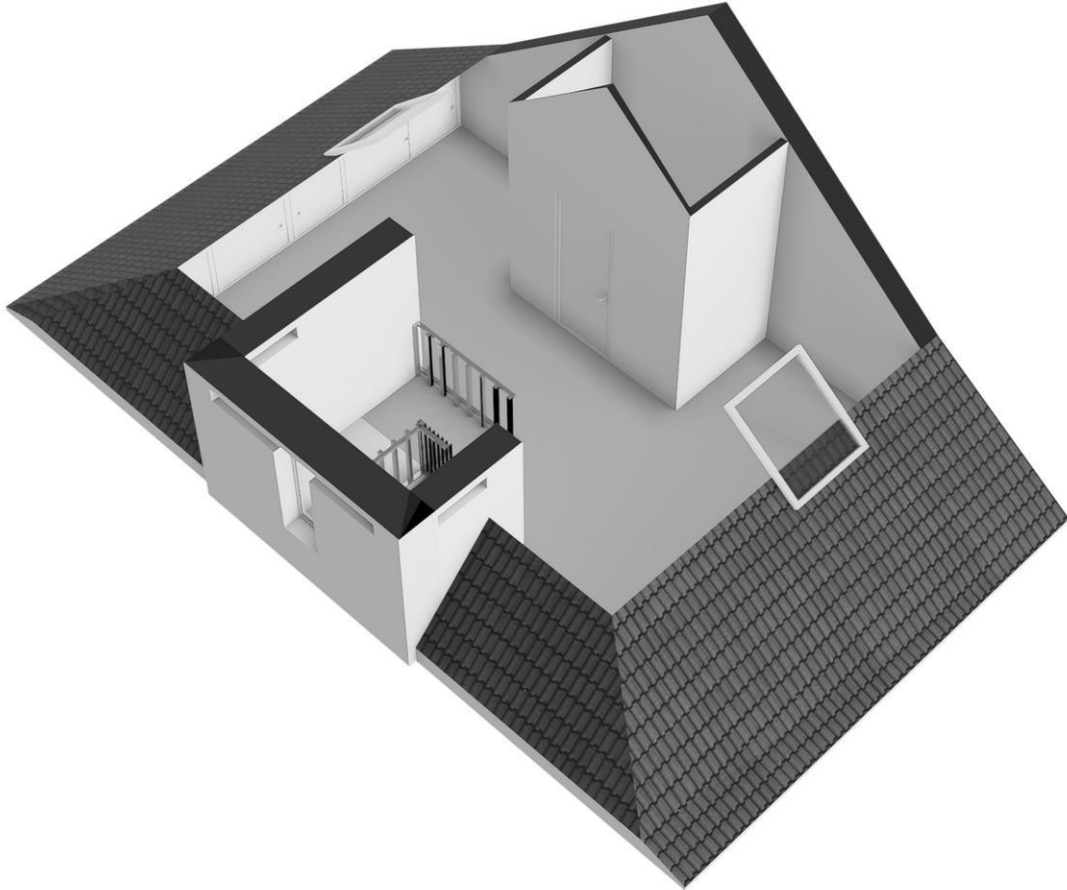
Plattegrond



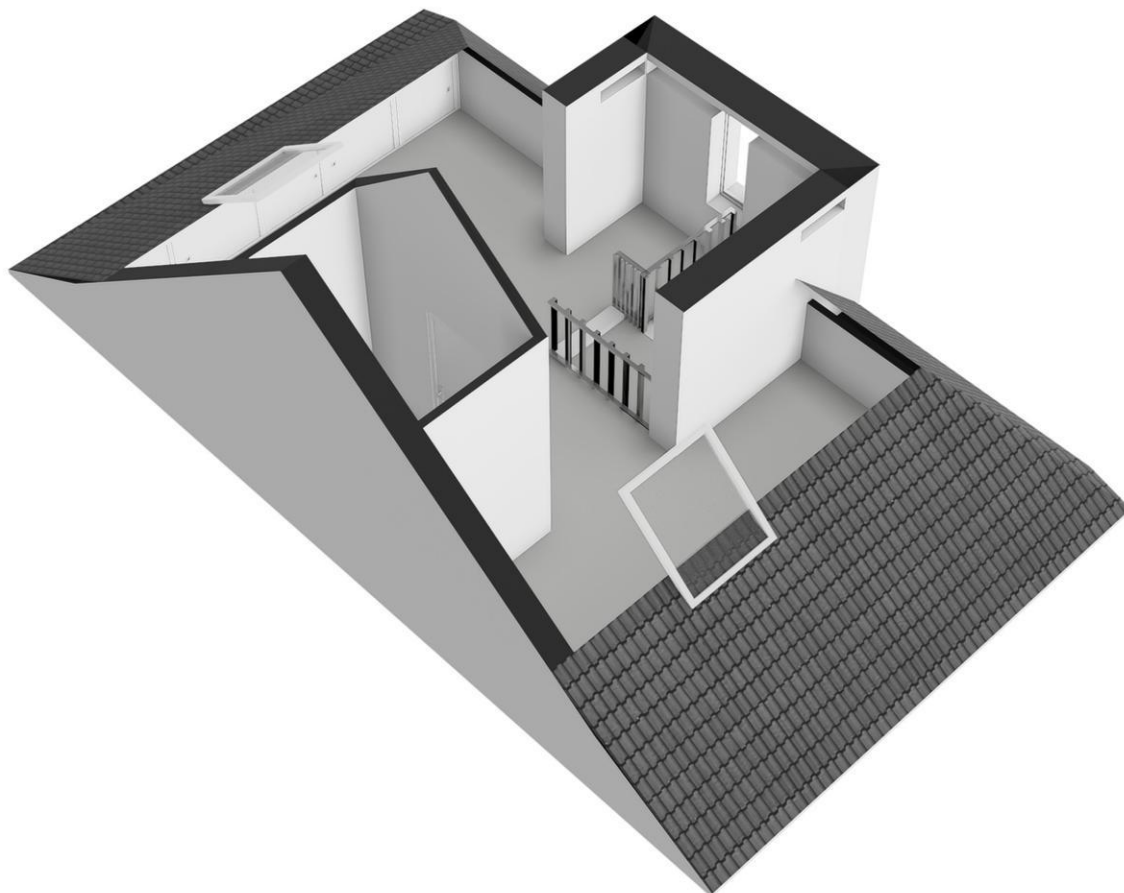
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

