



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Bingelkruid 22, 3137 WE Vlaardingen

Vraagprijs € 469.000,- 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

Ruime uitgebouwde eindwoning op een ideale gezinslocatie...Zo kunnen we deze leuke woning in één zin omschrijven!

Deze verzorgde 4- voorheen 5- kamer eengezinswoning staat midden in de geliefde Kruidenbuurt en onderscheidt zich door de 2 meter diepe uitbouw aan de achterzijde. Hierdoor is een zeer ruime, brede woonkamer ontstaan met leuk zicht op de zonnige achtertuin. Er is een leuk zijraam wat zorgt voor extra lichtinval en een vrij zicht op de straat. De ruime keuken aan de voorzijde is voorzien van een complete opstelling in landelijke stijl en ook hier heb je weer een leuk zicht op de straat. De 1e verdieping telt een grote ouderslaapkamer (voorheen 2 kamers) en een ruime 2e slaapkamer. De badkamer is compleet en keurig betegeld.

De zolderverdieping geeft ruimte aan o.a. de wasmachine en de CV-opstelling en er is een extra zolderkamer met een dakraam. Tevens vind je op deze verdieping veel bergruimte.

Er is een heerlijke achtertuin met een zij-uitgang voorzien van een houten berging en een zij-uitgang. Door de gunstige zuidligging kan je hier al vroeg in het jaar van het zonnetje genieten.!

De ligging maakt deze woning uitermate geschikt voor jonge gezinnen. Scholen, speelvoorzieningen, kinderopvang en winkelcentrum De Loper bevinden zich op korte afstand, terwijl recreatiegebied de Broekpolder, de Vlaardingse Vaart en het groene Midden-Delfland volop mogelijkheden bieden voor wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur. Hier woon je in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Ben je op zoek naar een woning waar je direct kunt genieten van ruimte, comfort en een fijne leefomgeving voor het hele gezin? Dan zal deze verrassend ruime eindwoning in de geliefde Kruidenbuurt je zeker aanspreken!

Indeling:

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de garderoberuimte, de moderne toiletruimte en de meterkast. Het toilet is geheel betegeld en uitgevoerd met een zwevend closet en fonteintje. De meterkast beschikt over 8 groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar.

De uitgebouwde woonkamer is heerlijk ruim en licht dankzij het extra zijraam die deze eindwoning rijk is. De ruimte is afgewerkt met een keurige laminaatvloer, glasvliesbehang en een verlaagd plafond met ingebouwde spots. Daarnaast beschikt de woonkamer over een convectorput en een fraaie schuifpui met plisséhordeur naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle landelijke keuken in een fraaie eiken U-opstelling met natuurstenen werkblad. Vanuit de keuken geniet je van een prettig uitzicht over de straat. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, 5-pits gaskookplaat, grote oven en afzuigkap. Daarnaast is achter de kookplaat reeds een Perilex-aansluiting aanwezig voor de mogelijkheid om elektrisch te koken.

1e verdieping:

De overloop beschikt over een praktische vaste kast.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale ouderslaapkamer. Oorspronkelijk bestond deze verdieping uit twee afzonderlijke kamers; deze zijn samengevoegd tot één ruime slaapkamer. Beide ramen zijn voorzien van een

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

handmatig bedienbaar rolluik. Heb je liever weer 2 kamers? Dat is eenvoudig weer te realiseren.

Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer, voorzien van een praktische 3-deurs schuifkastenwand.

De volledig betegelde badkamer is uitgevoerd in een stijlvolle wit-zwarte marmerlook betegeling en beschikt over een 2e toilet, een breed wastafelmeubel, een spiegel met verlichting, een douchecabine en een verlaagd plafond met ingebouwde spots.

2e verdieping:

Via een open trap bereik je de tweede verdieping. Het gehele trappenhuis is verzorgd afgewerkt met fraaie spachtelputzwanden.

De voorzolder beschikt over een dakraam, aansluiting voor de wasmachine, mechanische ventilatie, veel praktische bergruimte achter de knieschotten en de opstelplaats van de Remeha Avanta cv-combiketel (2013).

De ruime zolderkamer is voorzien van een dakraam, veel bergruimte achter de schotten en een leuk ingebouwd logeerbed, waardoor deze verdieping uitstekend geschikt is als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Tuin

De verzorgde achtertuin biedt volop privacy en is een heerlijke plek om van de zon te genieten. Dankzij de schuifpui staat de tuin in directe verbinding met de woonkamer. Verder beschikt de tuin over een elektrisch zonneschermb, veel groen en terras, praktische berging met elektra en een achterom.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1985;
- Woonoppervlak: 110m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 378m³;
- Het schilderwerk buitenzijde is in 2024 professioneel uitgevoerd;
- In ca. 2006 is het voegwerk van het gehele huis vernieuwd;
- Royale eindwoning met extra zijraam en veel lichtinval;
- 2 meter uitbouw aan de achterzijde;
- Elektrisch zonneschermb aanwezig aan achterzijde;
- Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Meterkast met 8 groepen, aardlekschakelaar en hoofdschakelaar;
- Remeha Avanta cv-combiketel (2013);
- Gelegen op erfpachtgrond met afgekochte canon tot einddatum recht 15-06-2034. Het is mogelijk om dit recht om te zetten naar bloot-eigendom (koopsom € 70.000,-) of eeuwigdurend recht van erfpacht met een canon van € 1.400,- per jaar (aftrekbaar en jaarlijkse indexering);
- Een strookje grond van ca 20 cm achter de berging in de tuin is met toestemming in bruikleen van Waterweg Wonen;
- Energie label B, geldig tot 13-04-2036;
- Oplevering: 8 weken na oplevering nieuwbouwwoning verkoper, doch uiterlijk 15 februari 2027.

Vraagprijs € 469.000,-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.

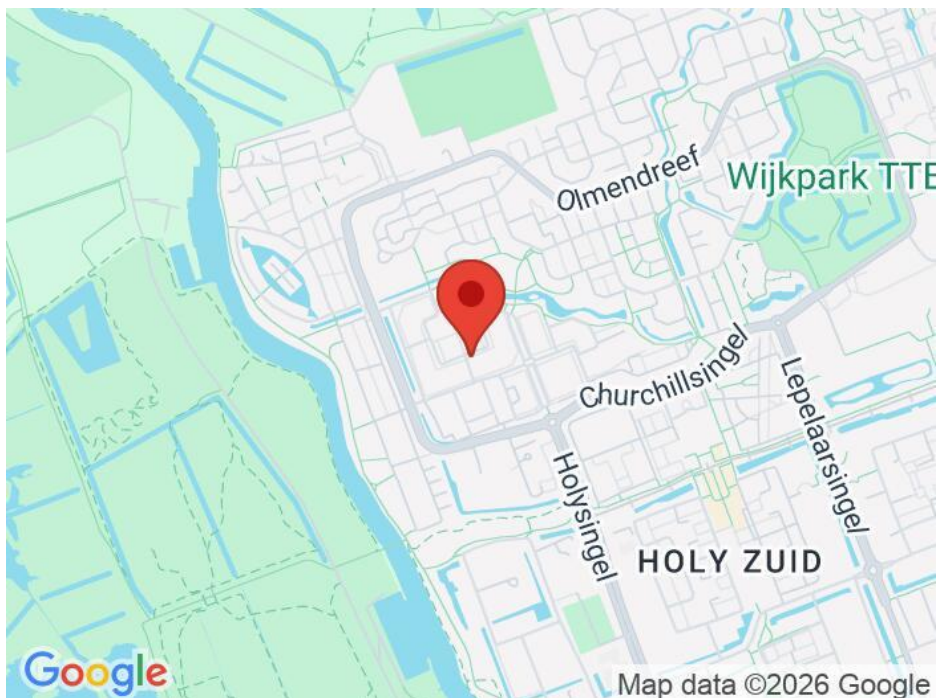
Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 469.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 378 m ³
Perceel oppervlakte	: 118 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 110 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1985
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 50 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Remeha Avanta (uit 2013, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Bingelkruid 22 , 3137 WE 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



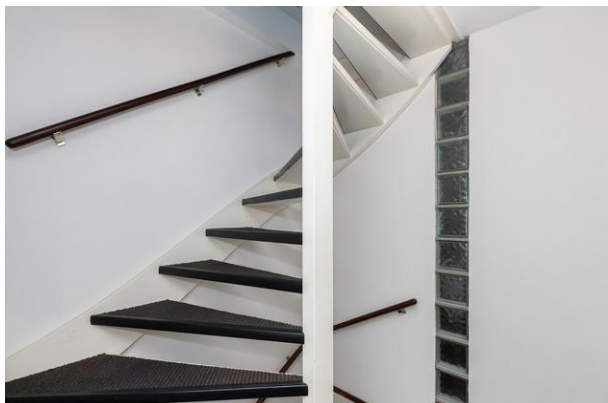
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



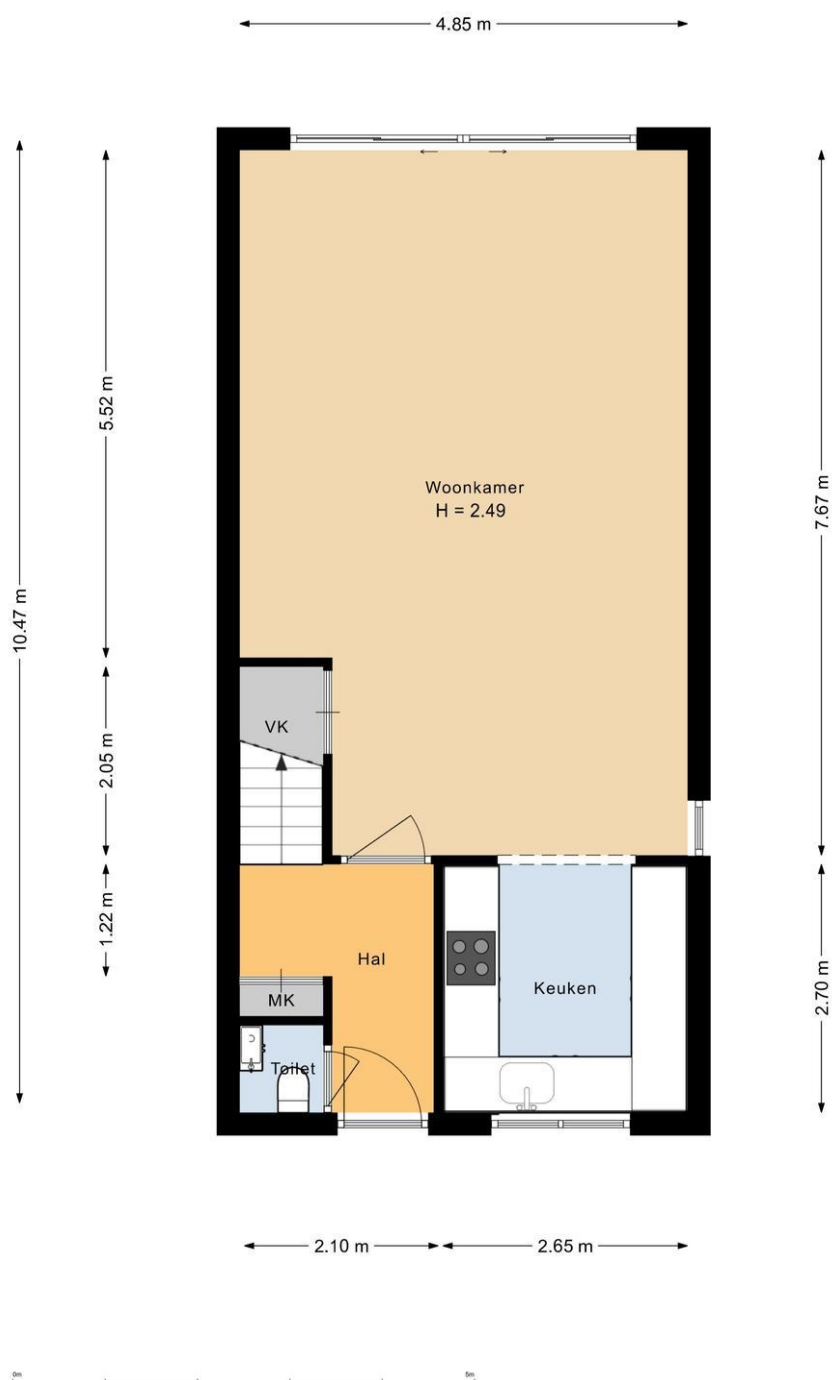
Foto's



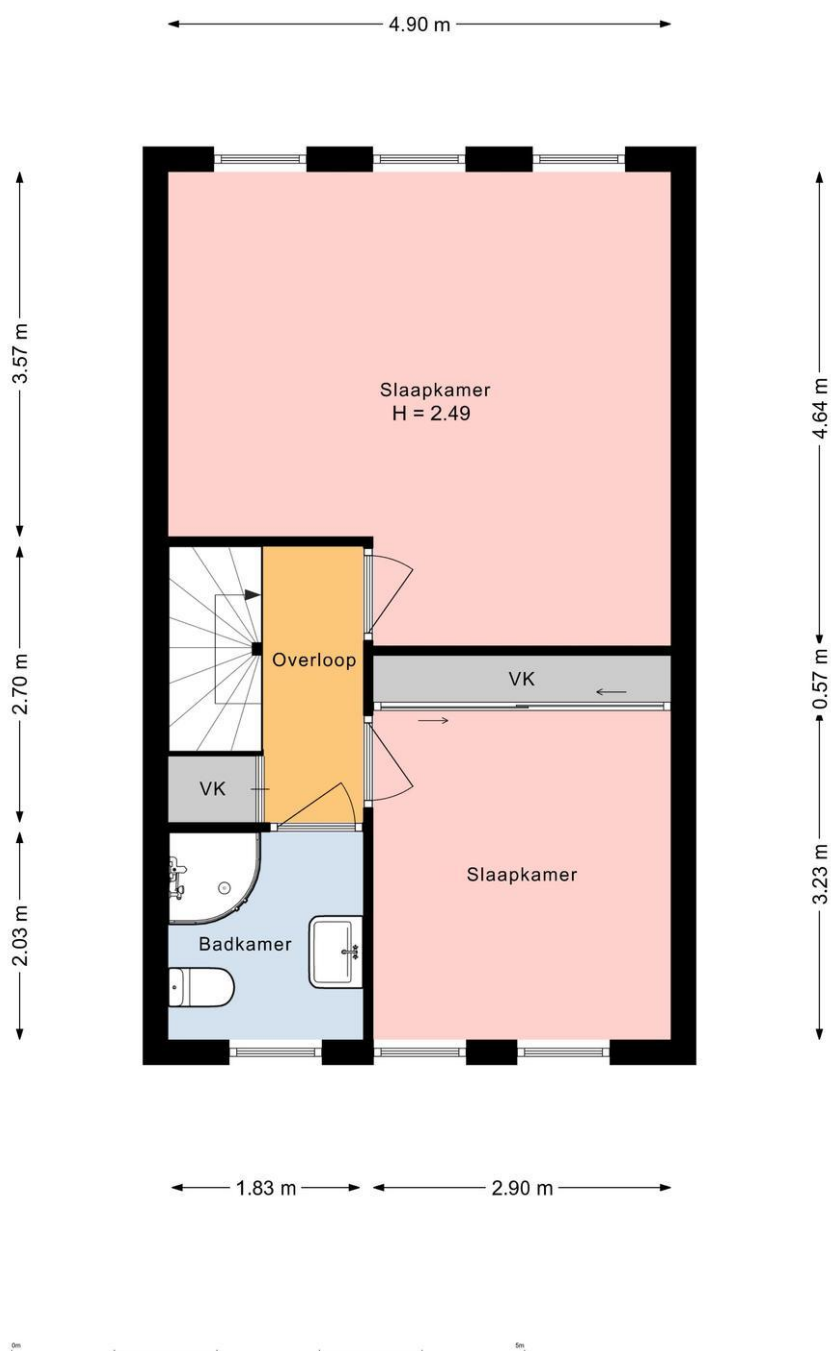
Foto's



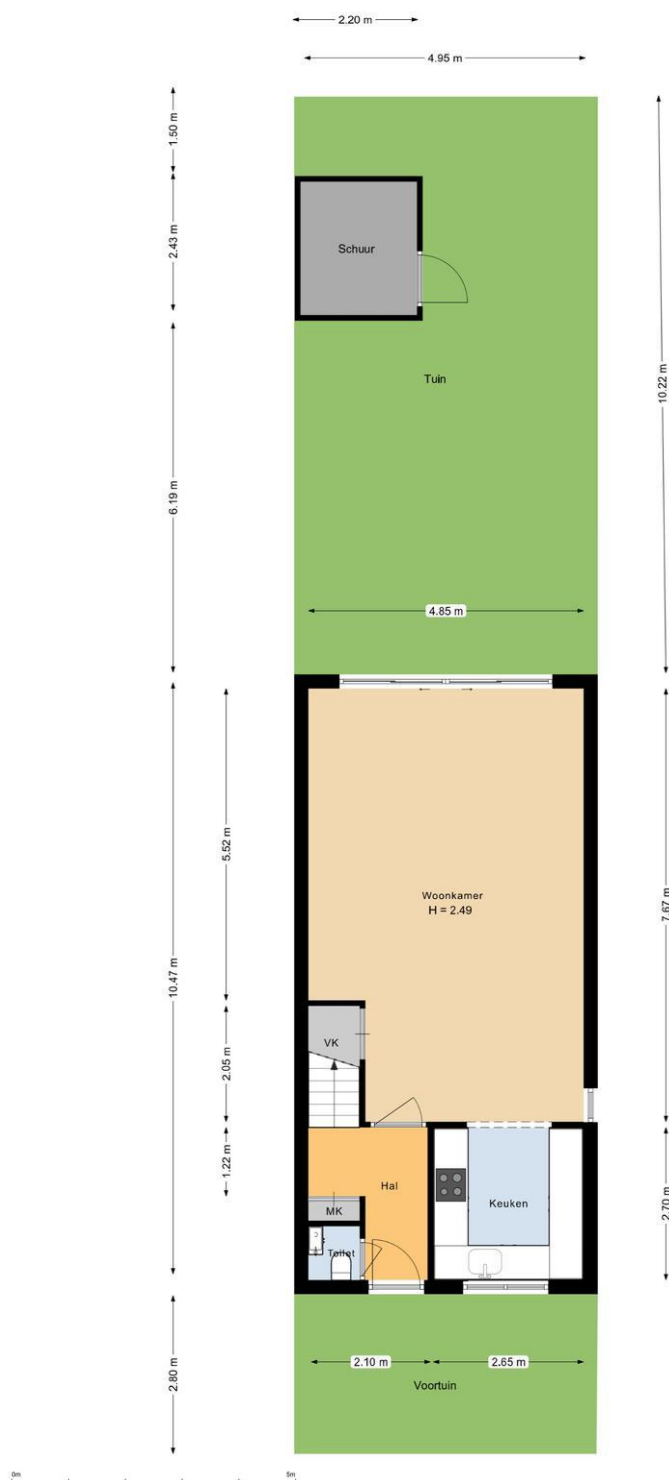
Plattegrond



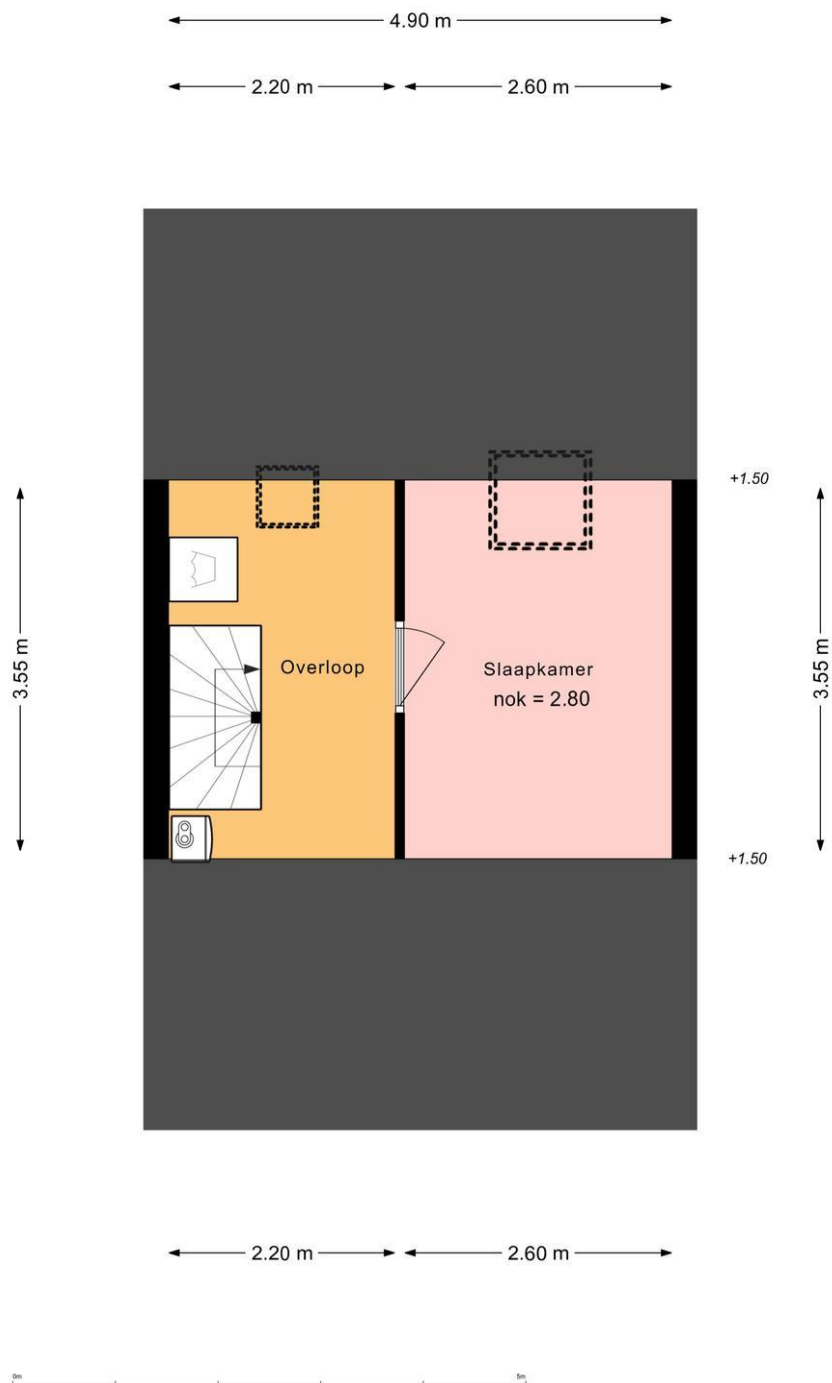
Plattegrond



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 eerste bidder 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

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
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

