



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Willem Lodewijklaan 17, 3136 BS Vlaardingen

Vraagprijs € 495.000,- 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 zonder klussen? Deze luxe woning in de geliefde woonwijk Holy heeft het allemaal!

Ben je op zoek naar een woning waar je zó je spullen kunt neerzetten en direct kunt genieten? Dan is deze royale woning gelegen op eigen grond in de populaire wijk Holy precies wat je zoekt. Hier komen ruimte, luxe, comfort en duurzaamheid perfect samen. De woning heeft een mooi woonoppervlak van 124m² en is met veel oog voor detail verder gemoderniseerd en afgewerkt in een stijlvolle hotel chique sfeer. Helemaal een woning van deze tijd! Van de visgraat PVC-vloeren en luxe badkamer tot de moderne keuken, airconditioning en fijne aangelegde tuin; werkelijk alles straalt kwaliteit uit. De voormalige garage is omgezet naar een fijne multi-functionele ruimte met daglicht en er is een open tuinkamer op de begane grond. De 1e verdieping heeft een heerlijk ruime woonkamer met open keuken en een fijn terras. Op de 2e verdieping bevinden zich 2 (voorheen 3-) slaapkamers en een 2e balkon.

Ook de ligging is ideaal. Op loopafstand vind je winkelcentrum "De Loper" voor de dagelijkse boodschappen, diverse scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer. Binnen geniet je van verrassend veel leefruimte en buiten kun je heerlijk ontspannen op het royale terras of onder de sfeervolle overkapping met buitenkeuken in de gezellige achtertuin. Dankzij energielabel A, goede isolatie, rolluiken en 10 zonnepanelen woon je bovendien niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig. En natuurlijk vergeten we niet dat je de auto op je eigen terrein kunt parkeren!

Dit is zo'n woning waar je binnenkomt en meteen denkt: hier wil ik wonen!

Een modern thuis waar werkelijk aan alles is gedacht en waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen. Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte, de moderne afwerking en de fijne sfeer die deze woning te bieden heeft.

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin met eigen parkeerplaats kom je binnen in een verzorgde hal. Hier vind je de vernieuwde meterkast, de CV-kast en een luxe toilet dat in 2025 volledig is vernieuwd in stijlvolle Japanse sfeer.

De voormalige garage is op slimme wijze omgebouwd tot een multifunctionele ruimte met een prachtig buitenkozijn, praktische schuifkasten en een nette opstelplaats voor de wasmachine en droger. Ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte, fitnessruimte of extra leefruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle open tuinkamer. Heb je hier liever een aparte (slaap)kamer? Dat kan eenvoudig worden aangepast. Via deze ruimte stap je zo in de heerlijke achtertuin die gunstig op het westen is gelegen. Onder de stijlvolle overkapping van maar liefst 25m² zit je vrijwel het hele jaar heerlijk buiten en daarnaast beschikt de tuin over een praktische houten berging en een mooie buitenkeuken.

De gehele begane grond is afgewerkt met een luxe visgraat PVC-vloer die perfect aansluit bij de moderne uitstraling van de woning en de muren zijn strak afgewerkt.

1e verdieping:

Hier bevindt zich de royale leefruimte waar licht, ruimte en sfeer centraal staan. De woonkamer is ruim en heeft veel lichtinval door de ligging op de 1e verdieping. In de wintermaanden geniet je volop bij de openhaard terwijl je in de zomer geniet op het vergrote terras van 11m² voorzien van een glazen balustrade. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend of een drankje in de avondzon!

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

De woonkamer loopt naadloos over in de moderne open keuken met matzwarte hoekopstelling met goudkleurige wandbetegeling en alle benodigde inbouwapparatuur, waardoor een heerlijke plek is ontstaan om samen te koken, te ontspannen of vrienden uit te nodigen.

Een echte eyecatcher op deze verdieping is de stijlvolle staallook schuifdeur. Niet alleen een fraai design-element, maar ook ideaal om extra privacy te creëren tussen de woonverdieping en de begane grond.

Ook deze verdieping is voorzien van een hoogwaardige visgraat PVC-vloer. Daarnaast zorgt de airconditioning met luchtreiniger het hele jaar voor een aangenaam binnenklimaat.

2e verdieping:

Deze slaapverdieping is verrassend ruim en dankzij de lichtkoepel op de overloop heerlijk licht!

Slaapkamer I is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een inbouwkast, glasvliesbehang, de omvormer van de zonnepanelen, een rolluik en er is een deur naar een 2e balkon van 4m².

Slaapkamer II is gelegen aan de voorzijde. Oorspronkelijk waren dit twee slaapkamers die zijn samengevoegd tot één grote kamer. Deze kamer is ook voorzien van een rolluik.

Beide slaapkamers zijn uitgerust met een eigen airconditioning voor optimaal comfort tijdens warme zomerdagen.

De luxe badkamer is een echte wellnessruimte in huis. Ook hier zorgt een lichtkoepel voor veel natuurlijk daglicht. De badkamer beschikt over een ruime inlopdouche, een comfortabel ligbad met geïntegreerde televisie, een tweede toilet, een design handdoekenradiator en een strak afgewerkt plafond. Een plek waar je iedere dag ontspannen begint én afsluit.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1969;
- Woonoppervlak: 124m²;
- Inhoud: 423m³;
- Gelegen op een perceel 151m² eigen grond;
- Houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Verwarming en warm water door middel van CV-combi (Remeha, 2010);
- Vergroot terras met stijlvolle glazen balustrade;
- Voormalige garage ingericht als multifunctionele ruimte;
- Fraai aangelegde achtertuin met luxe overkapping;
- Luxe visgraat PVC-vloer op de begane grond en eerste verdieping;
- Luxe toilet in Japanse stijl (2025);
- Exclusieve badkamer uit 2022 met lichtkoepel, ligbad met geïntegreerde televisie, inlopdouche, tweede toilet en designradiator;
- Uitgebreide hoekkeuken uit 2019 met inbouwapparatuur, close-in boiler en quookerkraan;
- Energie label A, spouwmuur- en vloerisolatie (2024/2025) , 10 zonnepanelen aanwezig en woonkamer en 2 slaapkamers voorzien van airconditioning;
- Meterkast vernieuwd in 2025 (12 groepen, 3 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar);
- De aanwezige Philips Hue-verlichting blijft achter;
- Alarmsysteem en camerabeveiliging aanwezig;
- Diverse rolluiken aanwezig;
- Nieuwe zonwering wordt geplaatst in juli 2026;
- Energie label geldig tot 26-06-2036;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

Fundering: Geen verhoogd risico (A, B of C). Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwatergerelateerd risico kent, wanneer een fundering aantoonbaar is hersteld of wanneer onderzoek uitwijst dat er geen risico aanwezig is. Deze uitkomst kan gebaseerd zijn op vastgestelde gegevens of op modelmatige uitgangspunten.

Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult) 03-07-2026.

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 Schiedam 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	: € 495.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 423 m ³
Perceel oppervlakte	: 151 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 124 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1969
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 55 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR+ glas
Voorzieningen	: Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Zonnepanelen, Prive dakterras
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Willem Lodewijklaan 17, 3136 BS VLAARDIN-



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



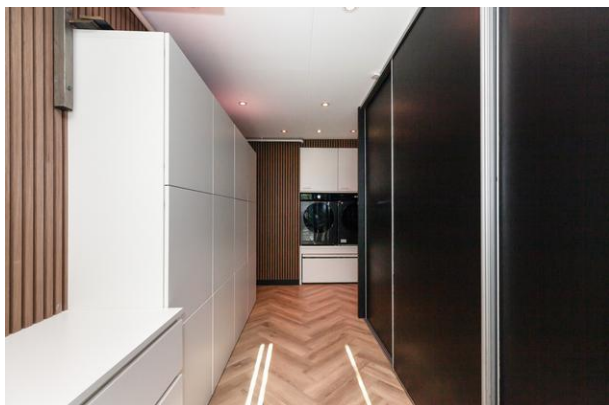
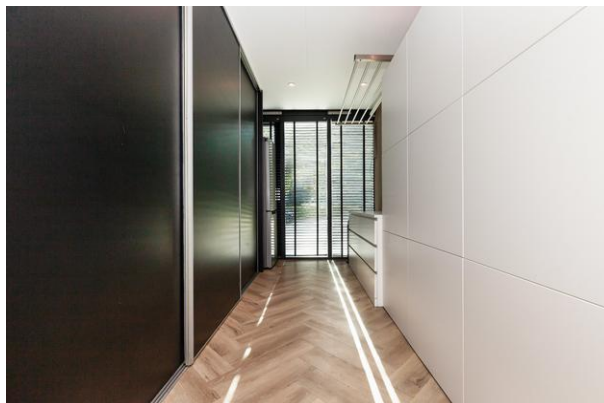
Foto's



Foto's



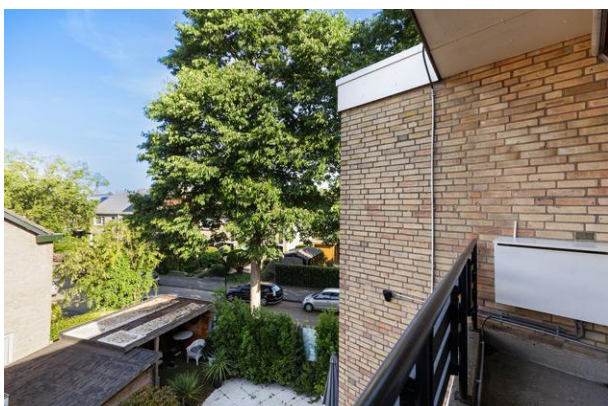
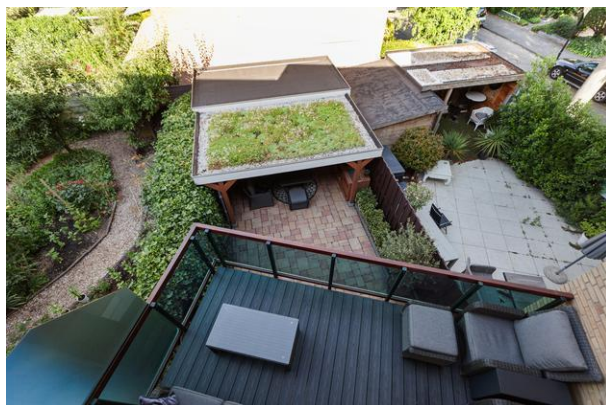
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



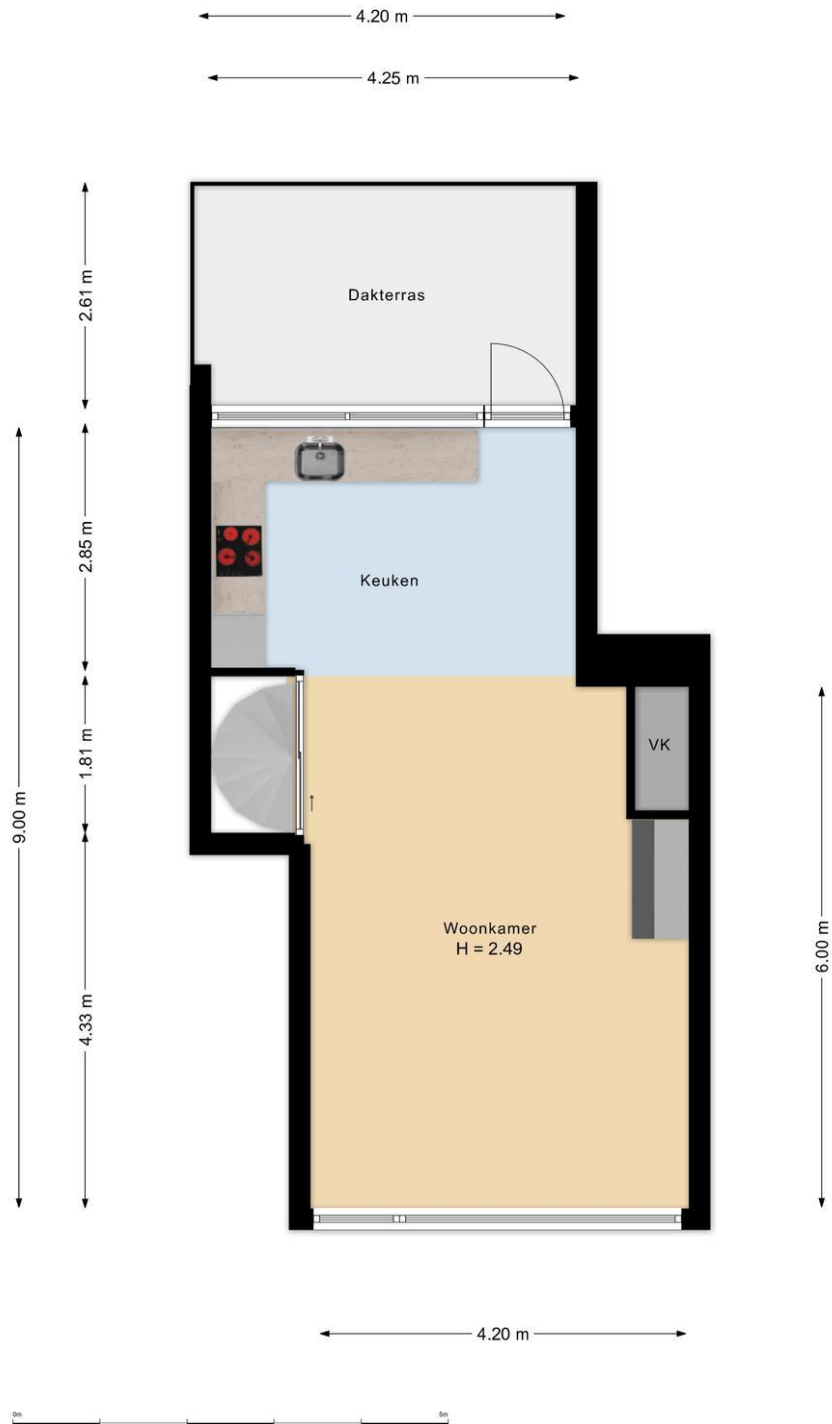
Foto's



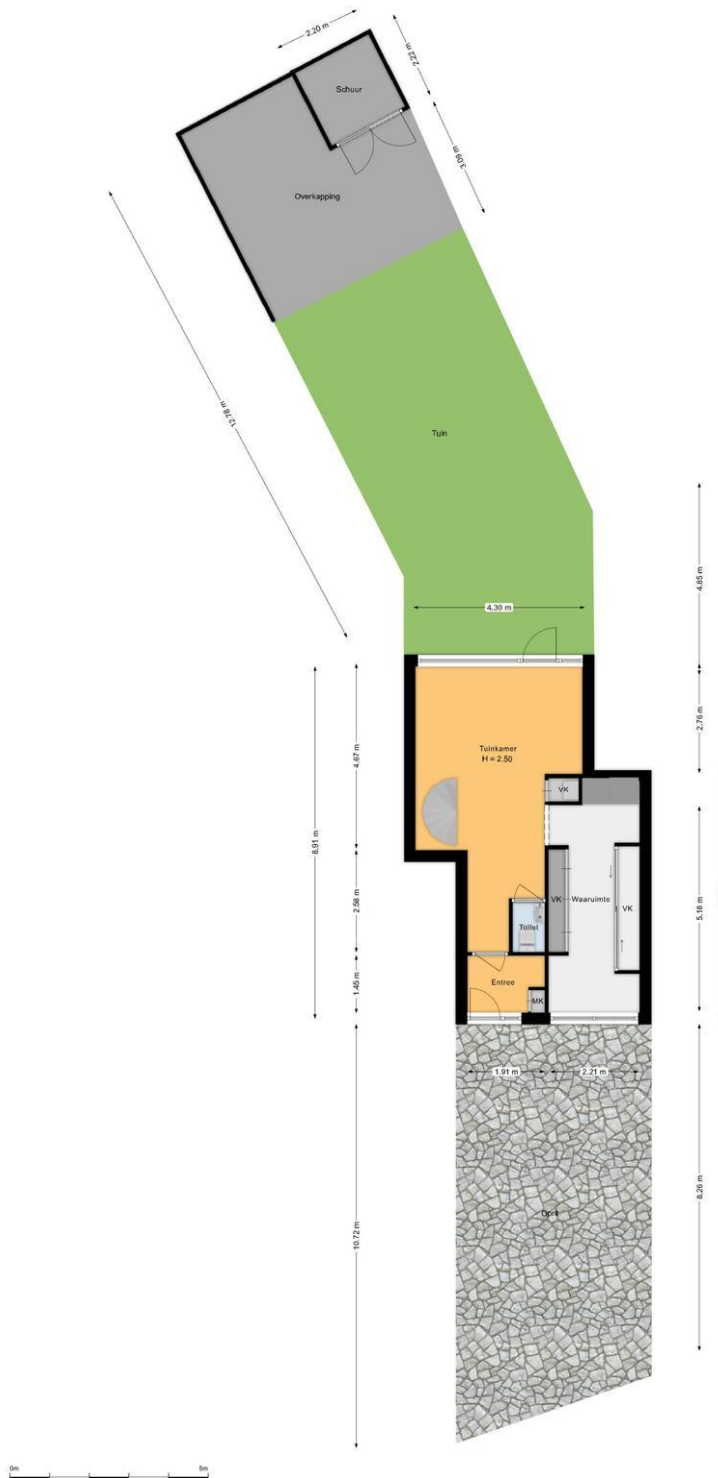
Plattegrond



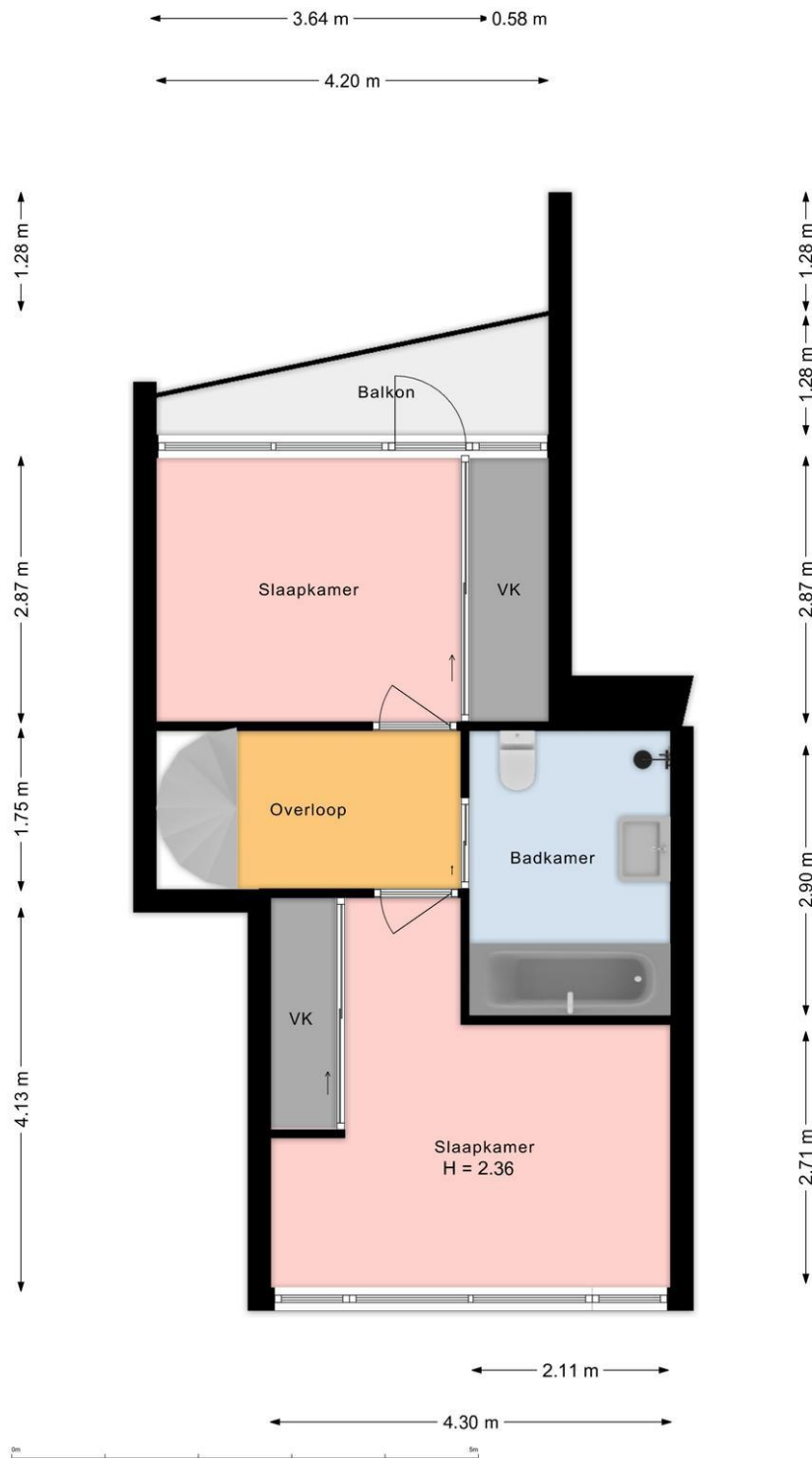
Plattegrond



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.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



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

