



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Christoffelkruid 7, 3137 WR Vlaardingen

Vraagprijs € 559.000,- 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 een toplocatie met ruimte, comfort én sfeer!

Welkom in deze verrassend ruime en keurig onderhouden 5-kamer tussenwoning, gelegen op eigen grond in de geliefde Holy-wijk! Hier woont u heerlijk rustig, met alle voorzieningen binnen handbereik én op steenworp afstand van de prachtige, groene Broekpolder – perfect voor ontspanning, wandelen en recreatie. Er zijn diverse scholen en winkelcentrum De Loper binnen handbereik en bovendien bereikt u via de nabijgelegen uitvalswegen eenvoudig de omliggende steden.

De woning is goed onderhouden en heeft met een woonoppervlakte van 130m² een zee aan ruimte. Er is een ruime woonkamer met open keuken aan de voorzijde en aan de achterkant ligt een prachtige diepe tuin met stenen berging. De 1e verdieping telt 3 ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De 2e verdieping heeft een ruime overloop, een groot dakterras en een grote 4e slaapkamer. Op het dak liggen 8 zonnepanelen en het schilderwerk aan de buitenzijde is in 2025 geheel professioneel uitgevoerd.

Komt u kijken? Wij laten u de woning met veel plezier zien!

Indeling:

Begane grond:

Parkeren op eigen terrein & een warm welkom.

U parkeert uw auto op de oprit en betreedt via de voordeur de woning. In de ruime hal vindt u een modern betegeld toilet met zwevend closet en fontein, een vernieuwde meterkast met extra groep voor de zonnepanelen (2022), een praktische voorraadkast, open trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is een echte eyecatcher: licht, ruim en dankzij de moderne schuifpui wordt buiten op een prachtige manier naar binnen gehaald. De fraai aangelegde achtertuin is onderhoudsvriendelijk betegeld, voorzien van sfeervolle beplanting, een stenen berging en een handige achterom. Extra pluspunt: ook aan de achterzijde zijn volop parkeermogelijkheden!

De keuken in hoekopstelling is uitgevoerd in een zandkleurige kleurstelling met een stijlvol eikenlook werkblad met doorlopende achterwand. Uiteraard ontbreekt het hier niet aan comfort. De keuken is voorzien van een koelkast, combi-oven, 4-pits gaskookplaat en een vaatwasser. De gehele begane grond is afgewerkt met een moderne houtlook laminaatvloer en de woonkamer is voorzien van elektrische rolluiken aan zowel de voor- als achterzijde.

1e verdieping:

We gaan via de open trap naar de eerste verdieping en hier treft u een ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers, een inpannige kast en een moderne badkamer. De ruime hoofdslaapkamer aan de voorzijde is voorzien van houten vloerdelen, een hor en een sunscreen. De twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken over praktische horren.

De stijlvolle en moderne badkamer is afgewerkt met zachtgrijze betegeling en biedt alles wat u nodig heeft. Een inloopdouche, tweede toilet, radiator, een modern wastafelmeubel met spiegel en een praktische zwevende kast. Dankzij het aanwezige daglicht (raam voorzien van hor) voelt deze ruimte extra fris en aangenaam.

Ook deze verdieping is voorzien van een moderne houtlook laminaat vloer.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

2e verdieping:

Via de open trap bereikt u de tweede verdieping. Hier vindt u een ruime overloop met opstelplaats voor wasmachine, droger en CV-installatie (Remeha 2022). Daarnaast is er een royale vierde slaapkamer over de gehele diepte van de woning met laminaat vloer én als absolute kers op de taart; een riant dakterras waar u heerlijk kunt genieten van zon en privacy!

Kortom: een instapklare, ruime en complete gezinswoning op een fantastische locatie. Dit is zo'n huis waar u zich direct thuis voelt!

Bijzonderheden;

- Woonoppervlakte 130m², gemeten volgens de nen2580 norm, certificaat aanwezig;
- Inhoud: 430m³;
- Bouwjaar: 1991;
- De elektrische installatie bestaat uit 8 groepen, 4 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar (2022);
- Geheel voorzien houtenkozijnen en dubbele beglazing m.u.v. de berging;
- Verwarming en warm water middels CV ketel + extra groep voor zonnepanelen (Remeha uit 2022, onderhouden);
- De woning is geheel professioneel geschilderd in 2025;
- Dak, vloer en spouwmuur isolatie;
- Het dak is in 2022 voorzien van 8 zonnepanelen;
- De begane grond is aan de voor- en achterzijde voorzien van elektrische zonwering;
- Energielabel A, 02-02-2034;
- Prachtige ligging nabij natuurgebied Midden Delfland;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 559.000,- 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.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

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.

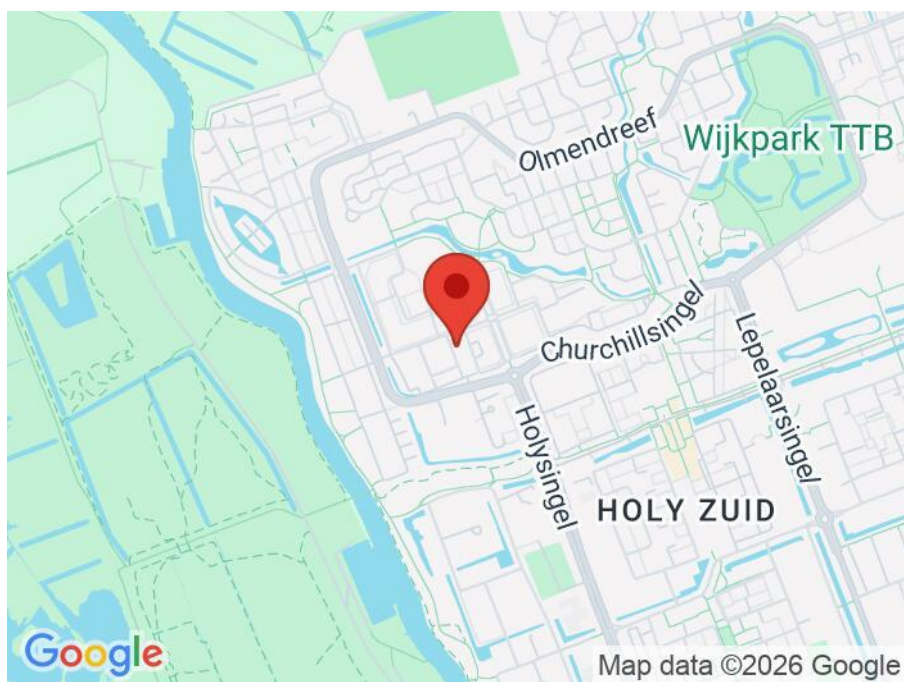
Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 559.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 430 m ³
Perceel oppervlakte	: 187 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 130 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1991
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zonneterras
Hoofdtuin	: Achtertuin 84 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Christoffelkruid 7
3137 WR VLAARDINGEN



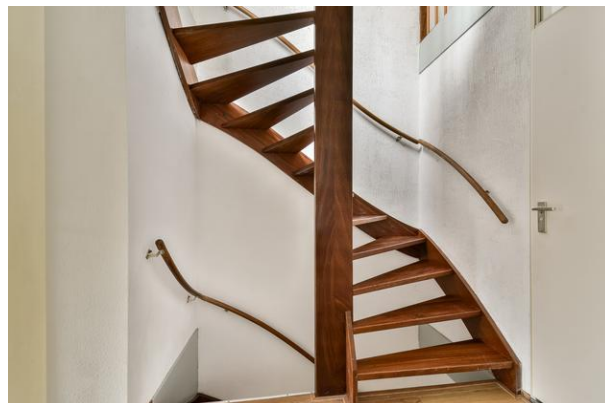
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



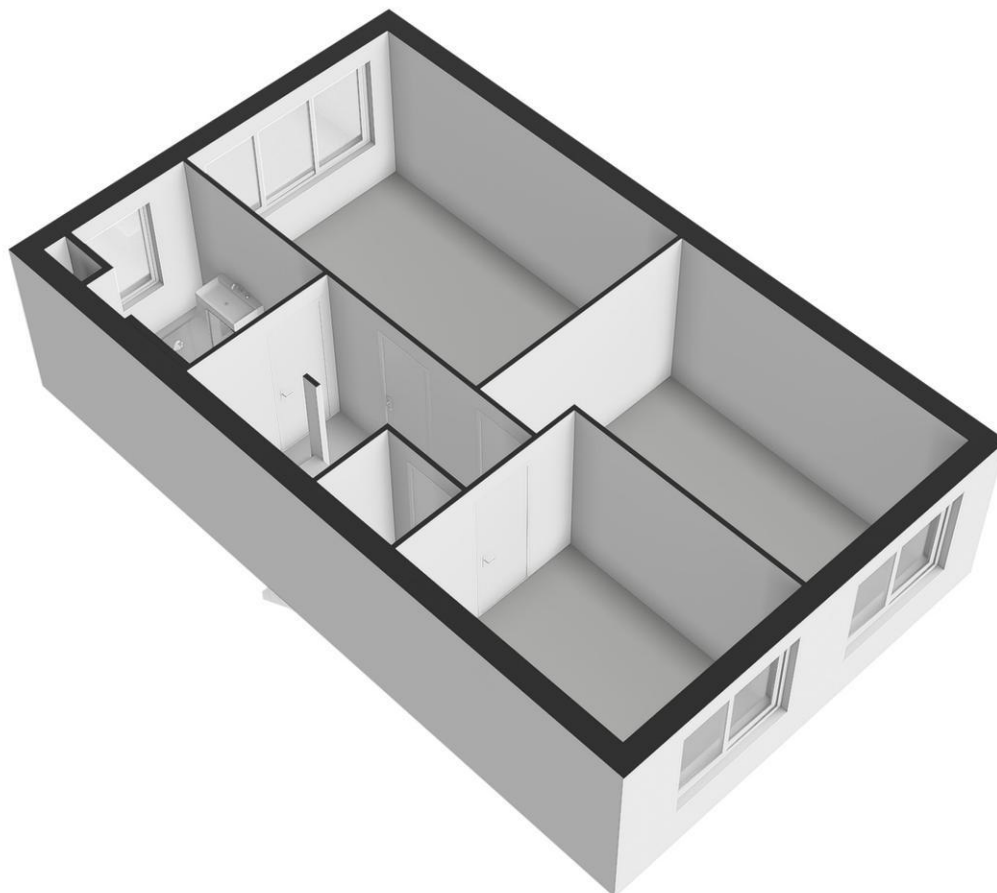
Plattegrond

Christoffelkruid 7 - Vlaardingen Eerste verdieping

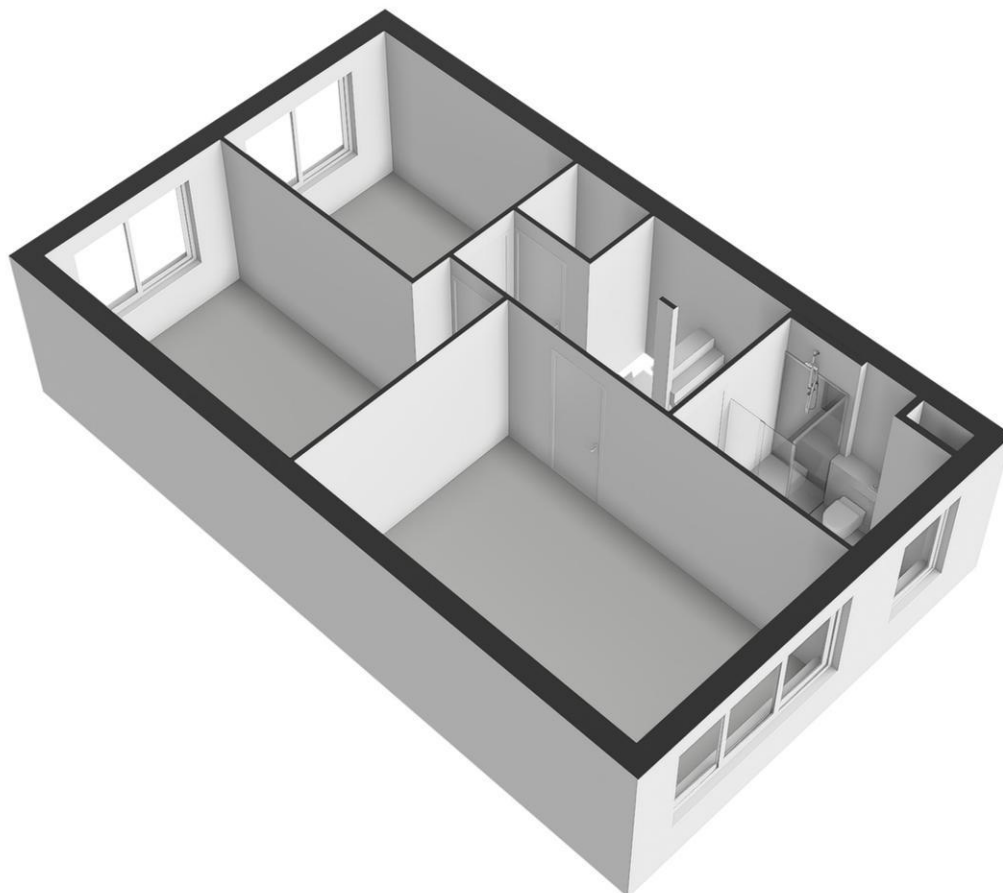


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

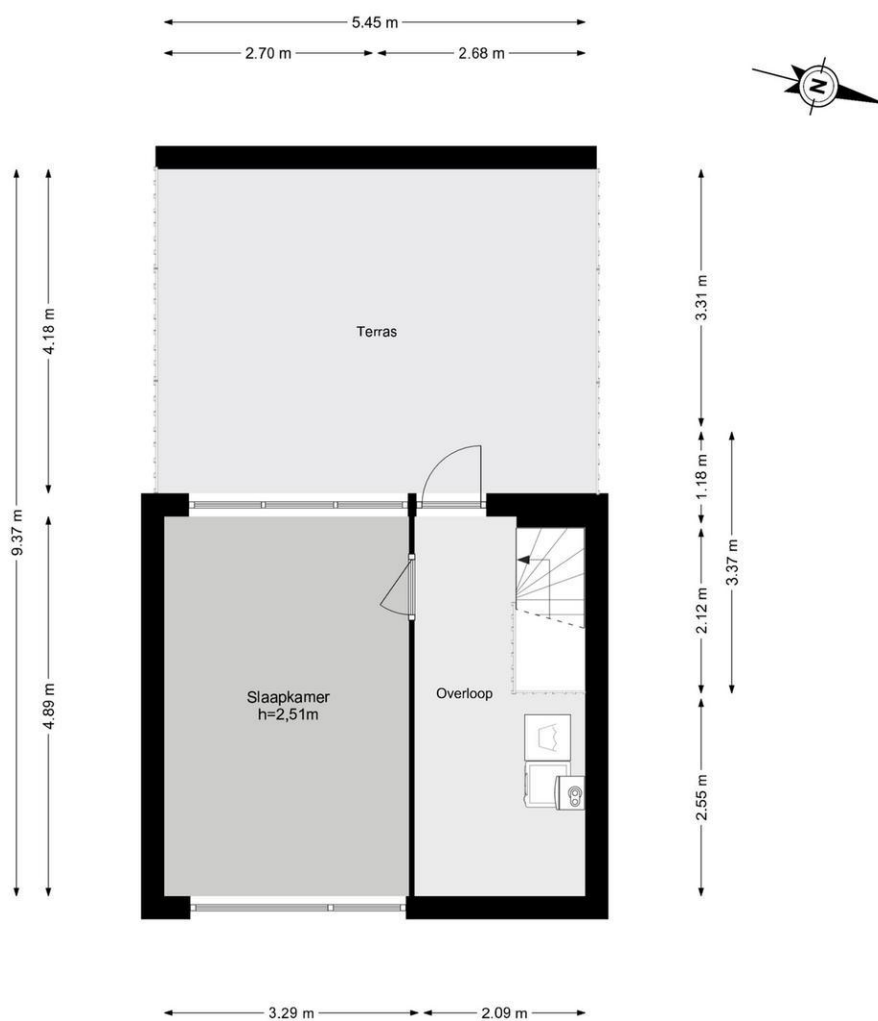


Plattegrond



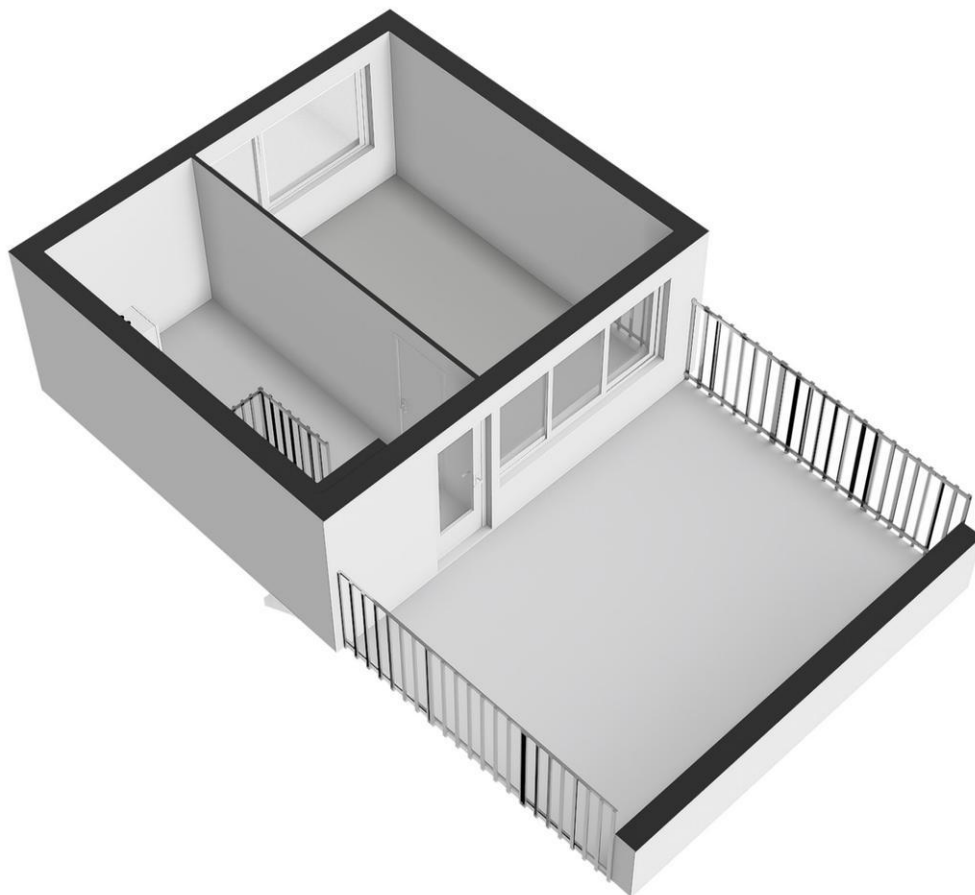
Plattegrond

Christoffelkruid 7 - Vlaardingen Tweede verdieping

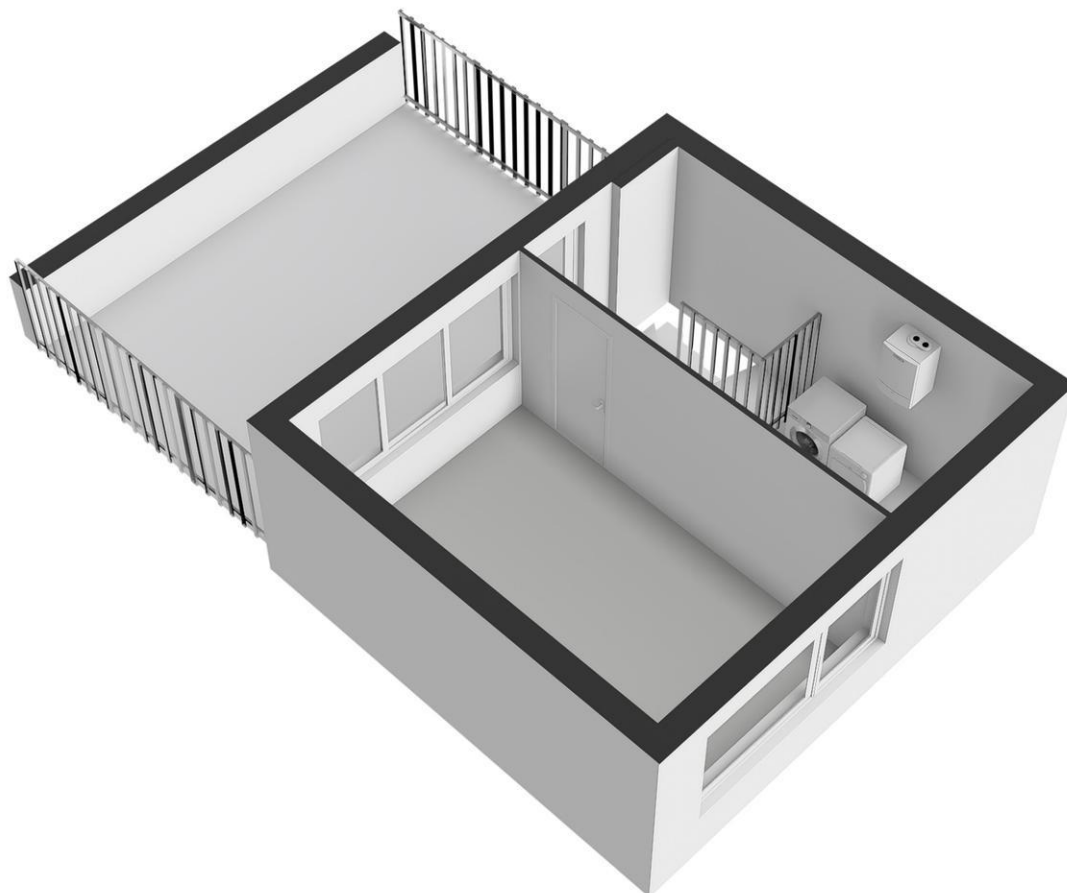


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond



Plattegrond



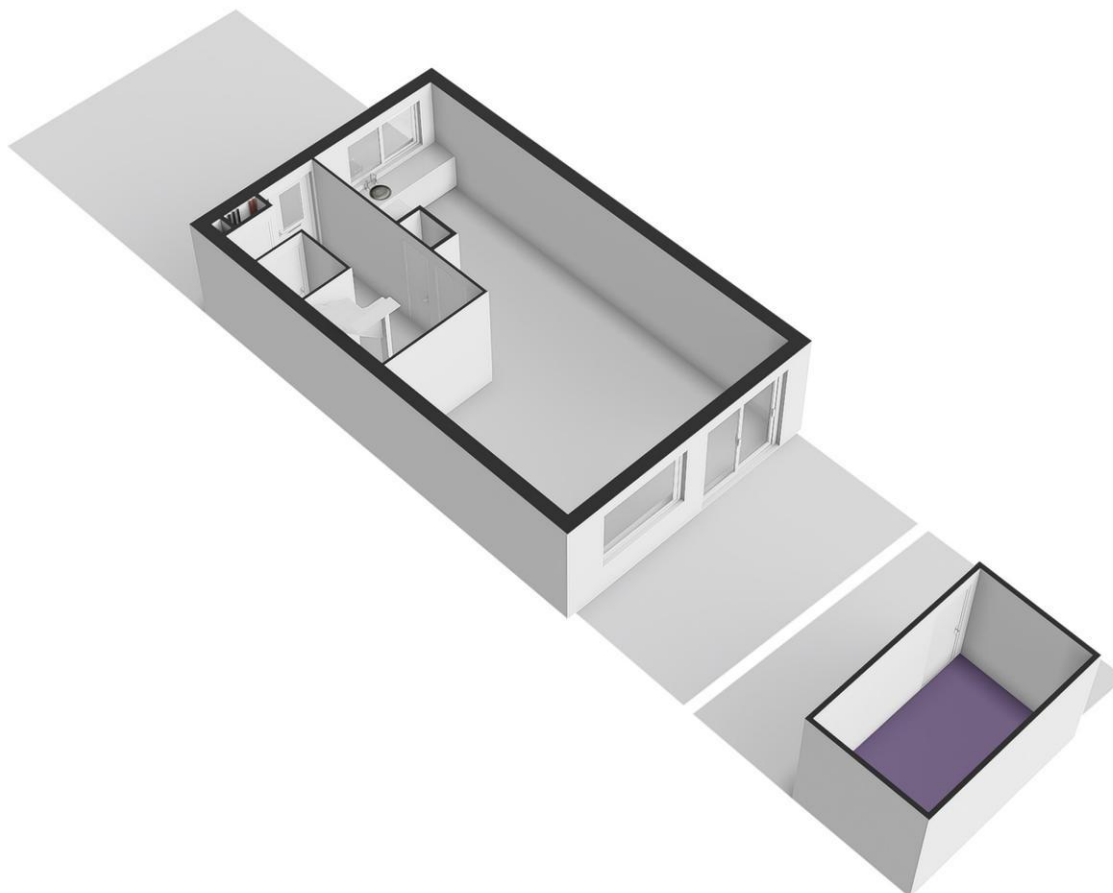
Plattegrond

Christoffelkruid 7 - Vlaardingen
Begane grond

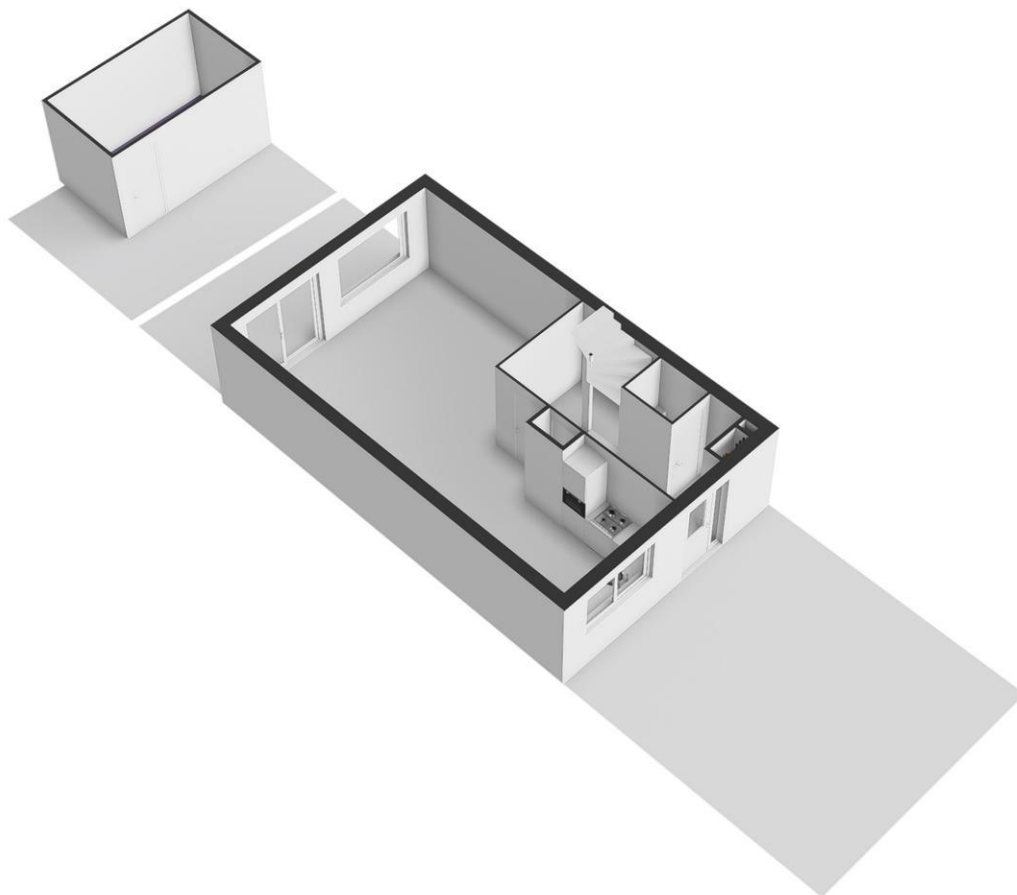


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond



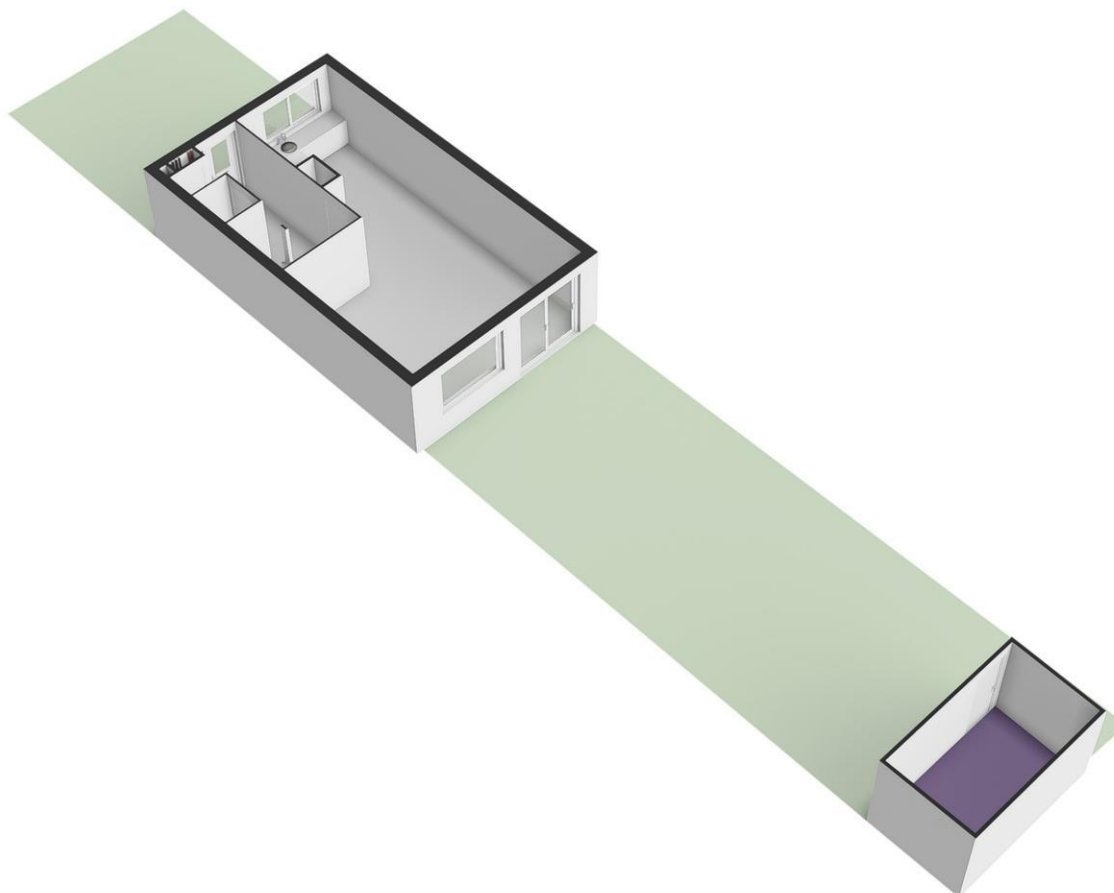
Plattegrond



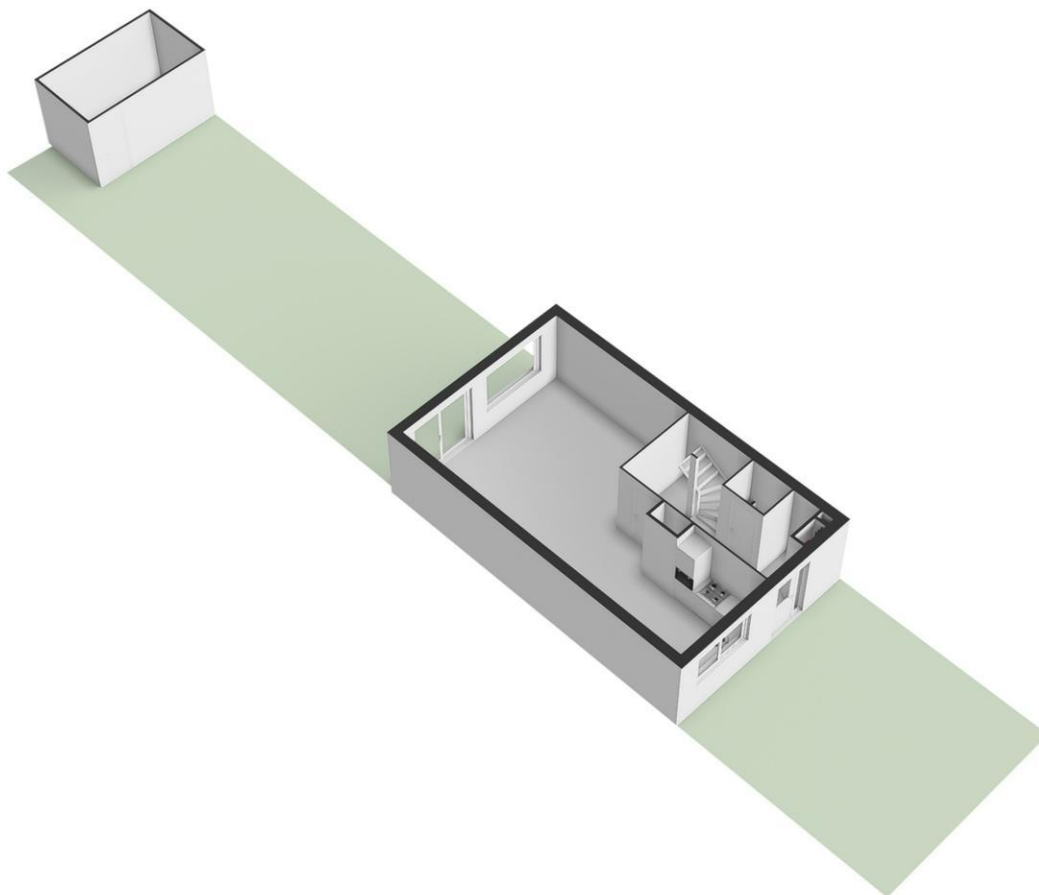
Plattegrond



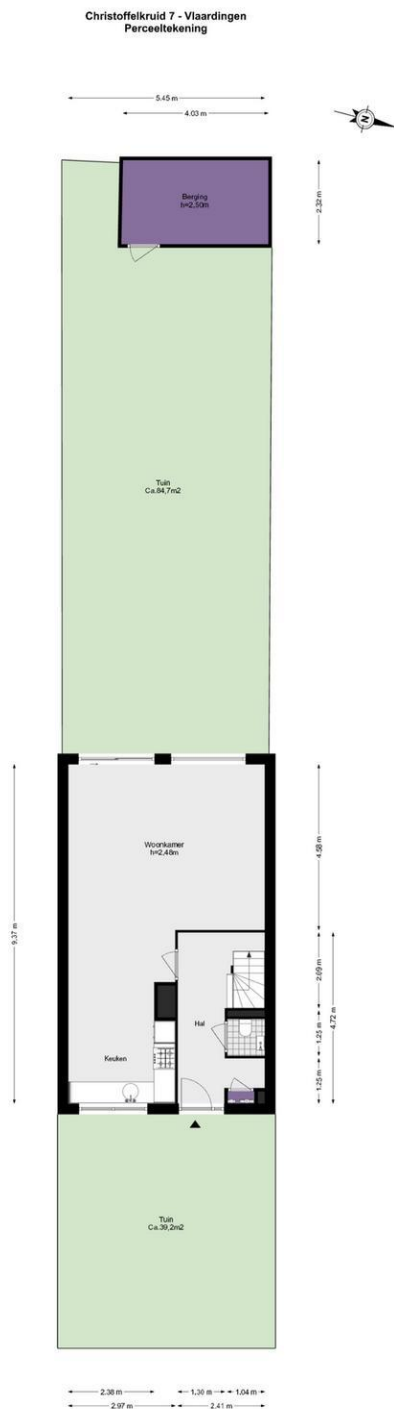
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

