



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Populierendreef 25, 3137 CS Vlaardingen

Vraagprijs € 489.000,- 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

Word jij de nieuwe bewoner van deze instapklare gezinswoning?

Ben jij op zoek naar een moderne woning waar je zó in kunt trekken? Dan is deze verrassend ruime 5-kamer eengezinswoning gelegen op eigen grond in de geliefde wijk Holy-Noord precies wat je zoekt! Hier woon je in een rustige, kindvriendelijke omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik én geniet je van een heerlijke zonnige tuin. Pak je koffers maar in, want klussen is hier niet nodig!

In 2023 heeft de woning een complete metamorfose ondergaan. Op de begane grond is vloerverwarming aangebracht, de woonkamer en keuken zijn samengevoegd tot één heerlijke leefruimte en aan de voorzijde is een moderne, complete keuken geplaatst. Een plek waar je gezellig samen kookt, eet en geniet. Overigens zijn alle kozijnen uitgevoerd in kunststof en het doek van het zonnescherf is vervangen.

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers en een frisse, moderne badkamer. De zolder biedt nog meer ruimte met een praktische voorzolder en een royale vierde slaapkamer. Ideaal als ouderslaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De woning is strak afgewerkt met mooie eikenlook laminaatvloeren en verzorgde wanden, waardoor je direct kunt genieten van je nieuwe thuis.

Ook buiten is het heerlijk wonen. De diepe achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten, waardoor je tot in de avond van de zon kunt genieten. Of je nu een barbecue organiseert, lekker wilt ontspannen of de kinderen wilt laten spelen, hier is volop ruimte. De stenen berging bevindt zich aan de voorzijde van de woning, zodat je je fietsen gemakkelijk kunt stallen en de tuin volledig beschikbaar blijft om van het buitenleven te genieten.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk. Je woont in een rustige straat in het populaire Holy-Noord, op korte afstand van basisscholen, winkelcentrum De Loper, bus- en tramverbindingen en de prachtige natuur van Midden-Delfland en de Broekpolder. Een ideale plek voor wie rust, ruimte en gemak wil combineren.

Zie jij jezelf hier al wonen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Wij laten je deze fijne woning graag zien!

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde voortuin, met de praktische stenen berging, stap je de woning binnen. In de ruime hal is volop plek voor een garderobe en vind je de modern afgewerkte toiletruimte met een zwevend toilet en fonteintje. De zwart-witte betegeling geeft deze ruimte een eigentijdse uitstraling.

Een stijlvolle houten deur met staallook brengt je naar het hart van de woning. Hier valt direct op hoe ruim en licht de leefruimte is geworden. Doordat de keuken bij de woonkamer is betrokken, is een heerlijke plek ontstaan waar koken, tafelen en ontspannen naadloos in elkaar overlopen. De vloerverwarming, die vanuit de hal doorloopt over de gehele begane grond, zorgt voor extra comfort. In de trapkast bevinden zich handige bergruimte en de verdeler van de vloerverwarming.

Aan de voorzijde van de woning schittert de moderne keuken. Deze is uitgevoerd in een stijlvolle betonlook en geplaatst in een praktische U-opstelling. De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combimagnetron, oven, vaatwasser en biedt volop werk- en kastruimte. Een droomplek voor iedereen die graag kookt of gezellig met vrienden en familie aan de keukentafel zit.

De woonkamer biedt alle ruimte voor een royale zithoek en kijkt uit op de diepe, zonnige achtertuin. De tuin is netjes aangelegd met bestrating, groen en beschikt over een handige achterom. Dankzij de stenen berging aan de voorzijde blijft de tuin volledig beschikbaar om heerlijk van het buitenleven te genieten.

Eerste verdieping:

Via de gerenoveerde trap bereik je de eerste verdieping. Ook hier is de afwerking verzorgd, met een fraaie laminaatvloer over de gehele verdieping.

Aan de achterzijde liggen twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een elektrisch sunscreen voor extra comfort tijdens zonnige dagen. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een grote vaste kast met twee schuifdeuren.

De ruime badkamer is keurig afgewerkt en van alle gemakken voorzien. Je vindt hier een tweede toilet, een wastafelmeubel met spiegelkast, een comfortabele inloofdouche, een radiator en een praktische wandkast voor toiletartikelen.

Tweede verdieping:

Via de eveneens gerenoveerde trap kom je op de tweede verdieping. Op de voorzolder vind je de opstelplaats van de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig en zorgt ook hier een elektrisch sunscreen voor een prettig binnenklimaat.

De royale zolderkamer is voorzien van een dakkapel, waardoor een heerlijke lichte en ruime kamer is ontstaan. Achter de knieschotten is volop bergruimte aanwezig en ook deze verdieping is uitgerust met een elektrisch sunscreen. Een ideale ruimte als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte 124 m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud 433 m³;
- Bouwjaar 1976;
- Gelegen op 143 m² EIGEN GROND;
- Verwarming en warm water middels c.v. combiketel (Vaillant);
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Screens aan de achterzijde van de woning op de 1e en 2e verdieping, zonnesherm achterzijde tuin aanwezig;
- Nieuwe keuken, vloerverwarming vernieuwd, nieuwe vloeren op alle verdiepingen en strakke wandafwerking aanwezig;
- Energielabel B;
- 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) d.d. 04-08-2026.

- Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 489.000,-

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.

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.

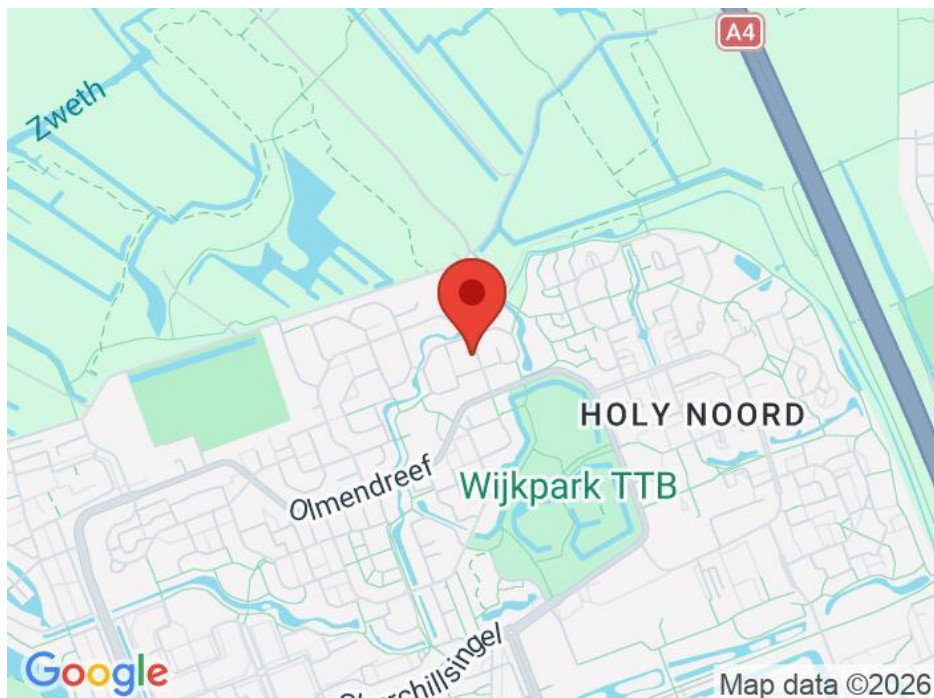
Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 489.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 433 m ³
Perceel oppervlakte	: 143 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 124 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1976
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 55 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Populierendreef 25 , 3137 CS 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



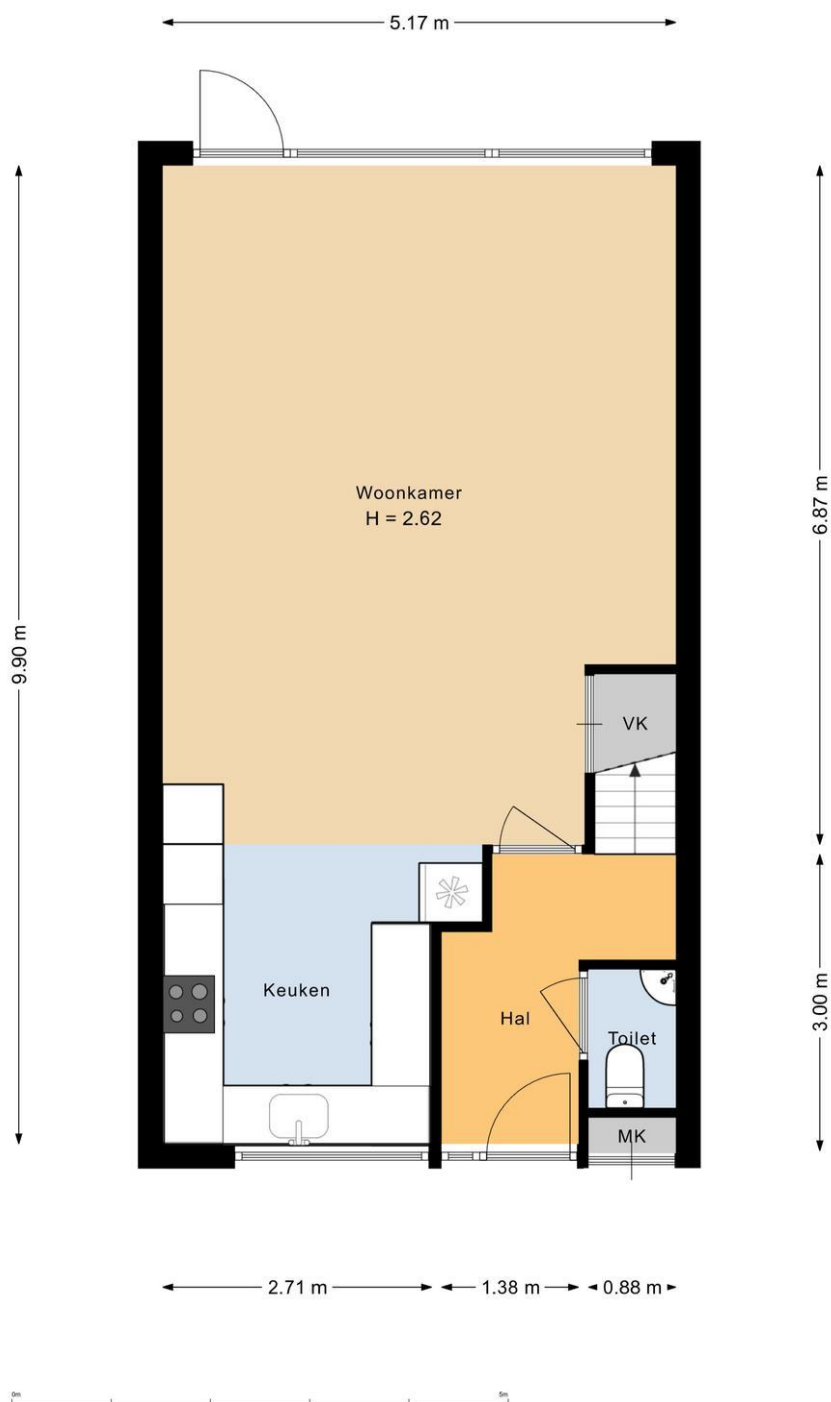
Foto's



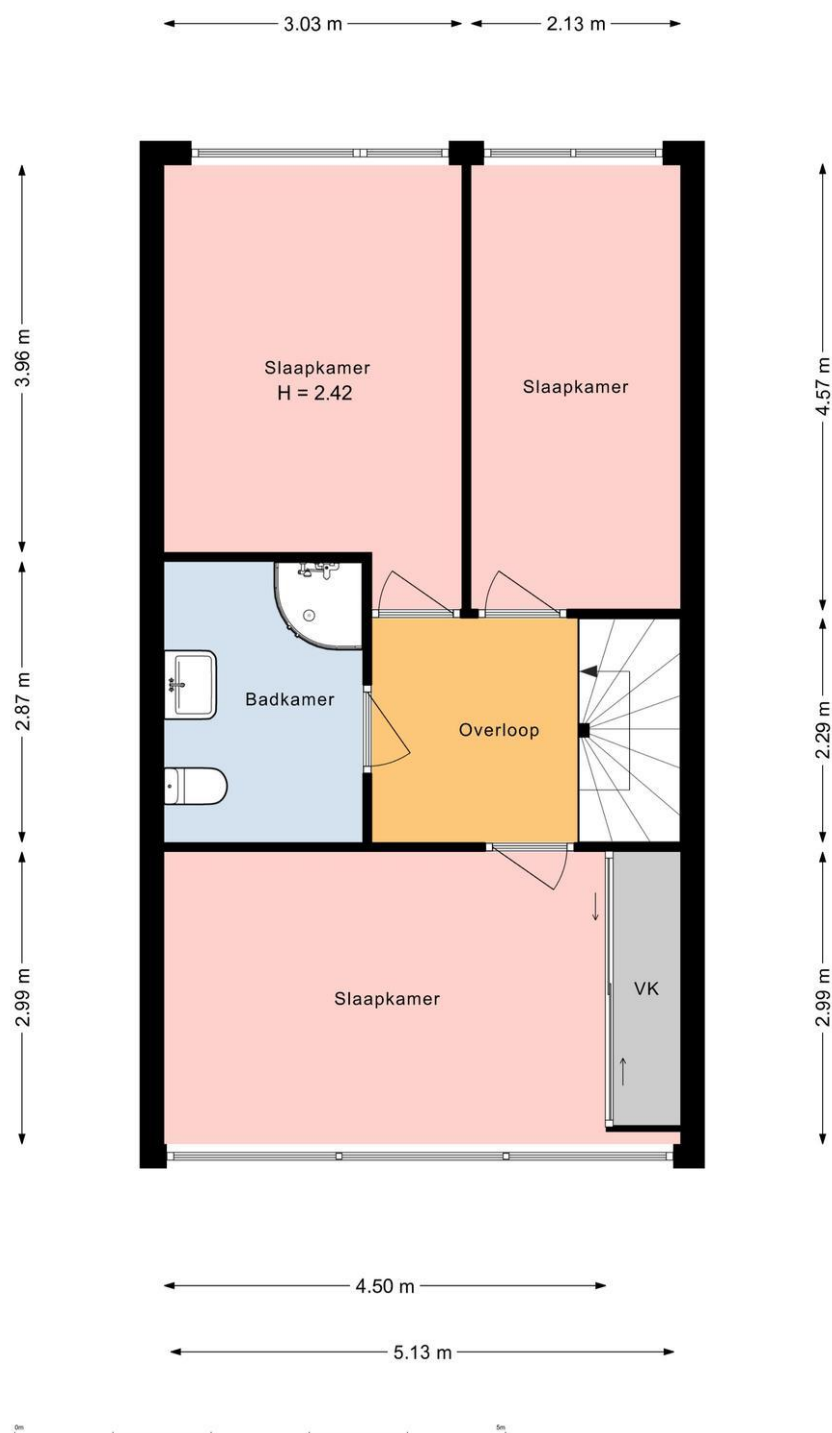
Foto's



Plattegrond



Plattegrond



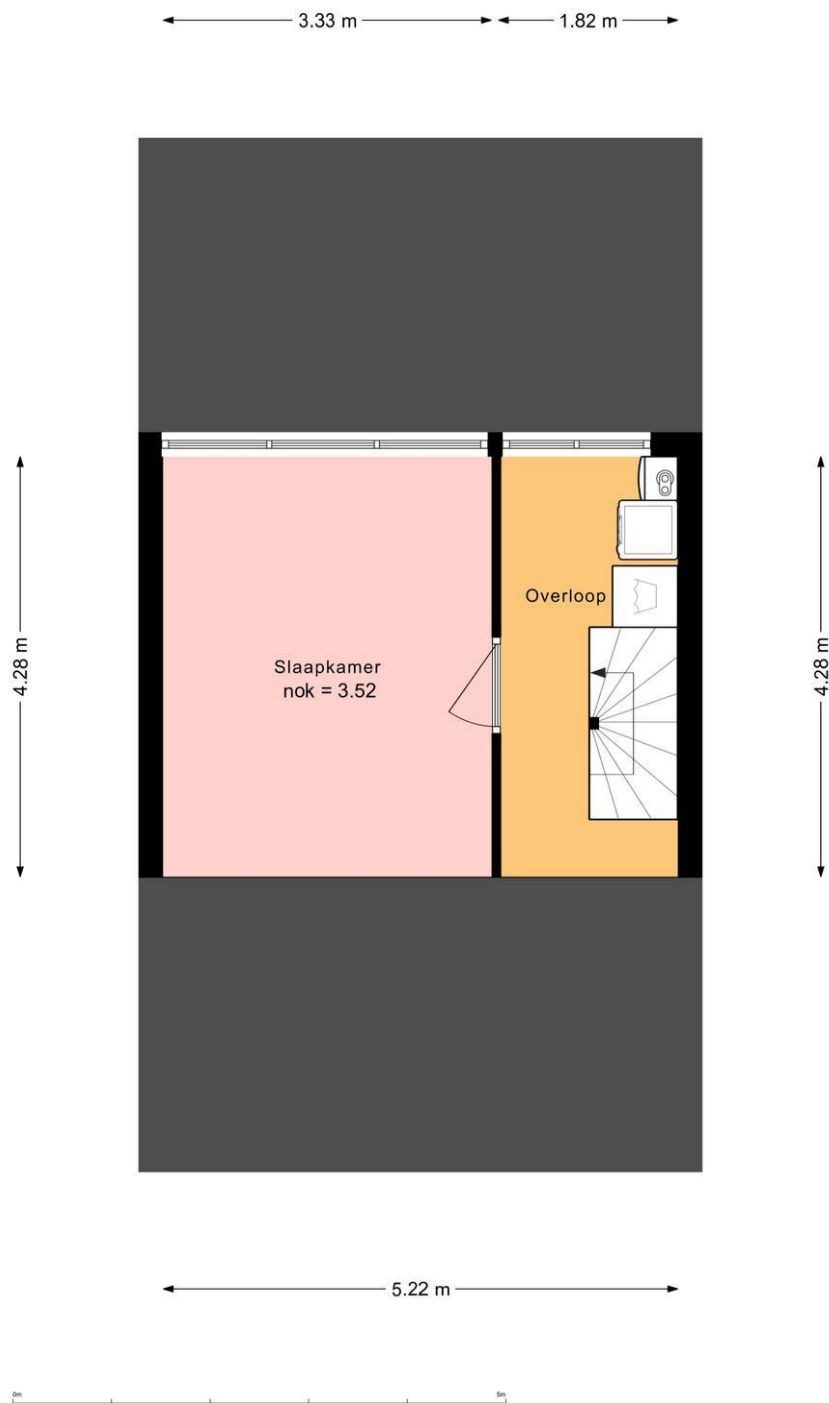
Makelaardij Thuis
 Korte Hoogstraat 33 a
 3131 BJ, VLAARDINGEN
 Tel: 010-4743771
 E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond



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

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 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 Vlaarding

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

