



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Groeneweg 25, 3131 VE Vlaardingen

Vraagprijs € 375.000,- 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

Ben je op zoek naar een verrassend ruime gezinswoning in het hart van Vlaardingen? Dan voel jij je hier direct thuis! Makelaardij Thuis biedt je deze heerlijke hoek-eengezinswoning aan, met een unieke indeling en volop licht en ruimte. Dankzij de extra brede voorzijde — bijna twee keer zo breed als een tussenwoning — ervaar je binnen een bijzonder ruimtelijk gevoel.

De woning beschikt over een royale en lichte woonkamer, een moderne luxe badkamer en maar liefst 3 ruime slaapkamers. De begane grond heeft een betonnen vloer en in de woonkamer ligt een prachtige houtlook pvc-vloer die zorgt voor een warme en eigentijdse uitstraling. Daarnaast is de woning volledig voorzien van hardhouten kozijnen met triple beglazing, wat bijdraagt aan optimaal wooncomfort en energiezuinigheid.

Ook buiten is het genieten. De gezellige tuin op het zuidoosten is een heerlijke plek om te ontspannen in de zon. Achterin vind je een stenen berging en de schuttingen zijn recent nog netjes gebeitst.

De woning is bovendien helemaal klaar voor de toekomst. Op het dak liggen 13 zonnepanelen, de elektra en meterkast zijn vernieuwd, de kruipruimte is geïsoleerd met polystyreen bolletjes en aan de voorzijde is de dakbedekking in 2020 vervangen en de achterzijde is in 2026 geheel geïnspecteerd. Ook de keuken, badkamer en het toilet zijn recent vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, eigentijdse stijl. De trap is gerenoveerd en stijlvol afgewerkt met hout.

Je woont hier heerlijk rustig, terwijl winkels, openbaar vervoer, scholen en uitvalswegen allemaal op loopafstand liggen.

Deze verrassend ruime woning moet je echt van binnen beleven. Maak snel een afspraak met ons en laat je verrassen!

Entree via de zijkant van het huis via een mooie voordeur. Je stapt binnen in een royale hal met meterkast, trapkast en een modern betegelde toiletruimte voorzien van zachtgrijze betegeling, een zwevend closet en een fontein. Via de houten staallook deur loop je de door naar de woonkamer. Omdat deze op de breedte van het huis is georiënteerd heb je veel ruimte en de 5 ramen zorgen voor een speels lichtinval. De houten wandafwerking en de mooie PVC vloer geven het geheel een warme en moderne uitstraling.

Aan de achterzijde van de woning vind je de keuken. Deze is in 2019 nieuw geplaatst en uitgevoerd met betonlook-grijze hoekopstelling voorzien van kunststof werkblad en achterwand en alle denkbare apparatuur zoals koelkast, vriezer, vaatwasser (2026), inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en een kokend waterkraan. De vaste kast geeft plek aan de wasmachine en droger.

Er is een groot raam met zicht op de leuke stadstuin. We lopen via de deur met hor naar buiten en hier valt meteen op hoe sfeervol deze tuin is. Er is genoeg plek voor een zithoek en tafel en door de ligging is er veel zonlicht in de tuin. Er is een kleine berging en een achterom aanwezig.

We gaan weer naar binnen en lopen via de met hout bekleedde trap naar de 1e verdieping.

Deze verdieping is geheel voorzien van een laminaatvloer. Op de overloop is een luik naar de geïsoleerde zolder. Deze bereik je via een vlizotrap en er is een dakraam aanwezig. Deze verdieping zou je nog om kunnen zetten naar een slaapverdieping.

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers.

Slaapkamer I ligt aan de achterzijde en heeft een dakkapel met triple glas en er zijn inbouwkasten aanwezig.

Slaapkamer II en III liggen aan de voorzijde, slaapkamer II heeft een dakkapel met triple glas en er is een inbouwkast aanwezig, slaapkamer III is ook voorzien van een dakkapel met triple glas.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

De moderne badkamer is geheel luxe betegeld en ruim. Zo is er voldoende plaats voor een grote douchehoek met dubbele deur, een breed wastafelmeubel, 2e toilet, handdoekenradiator, spiegel en een zwevende kast. Er is mechanische ventilatie en daglicht aanwezig.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1928;
- Woonoppervlakte: 98 m²;
- Inhoud: 389 m³;
- Gelegen op een perceel van 76m² erfpachtgrond met eeuwigdurend recht en een vaste jaarlijkse canon van € 27,48;
- Geheel voorzien van triple glas;
- Schilderwerk buitenzijde in 2024 uitgevoerd;
- Op het dak liggen 13 zonnepanelen en de kruipruimte is geïsoleerd met polystyreenbolletjes, betonnen begane grondvloer;
- In 2019 zijn alle verwarmingsradiatoren vervangen. CV is thans lease maar kan worden omgezet naar eigendom;
- Keuken, badkamer en toilet zijn in 2019 vernieuwd.
- Energie label E, geldig tot 12-06-2036.

-Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Funderingsrisico: 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. 11-08-2026.

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 Vlaardingen omtrent de desbetreffende

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

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.
Lees minder

Kenmerken

Vraagprijs	: € 375.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 389 m ³
Perceel oppervlakte	: 76 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 98 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1928
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Vloerisolatie, Geen spouw, HR+++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Dakraam, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2020, lease)
Warmwater	: C.V.-Ketel

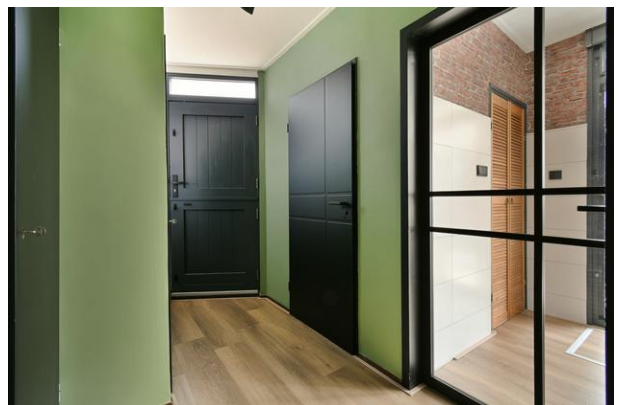
Locatie

Groeneweg 25 , 3131 VE 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



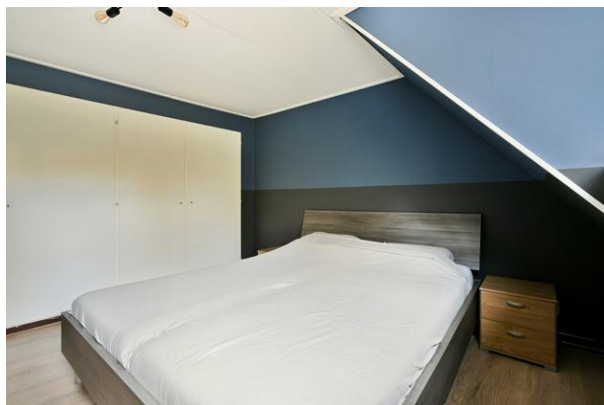
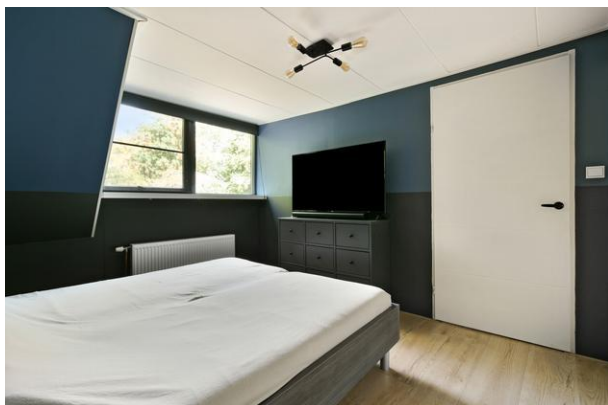
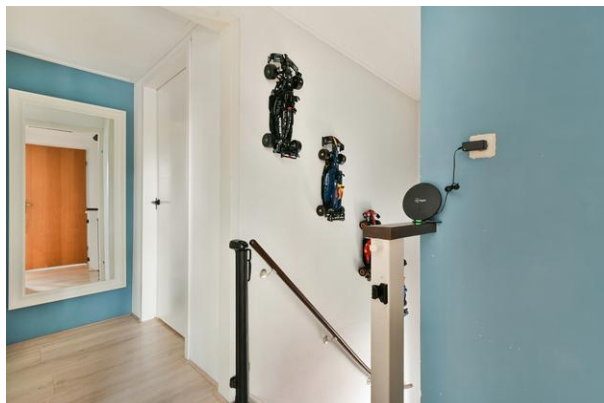
Foto's



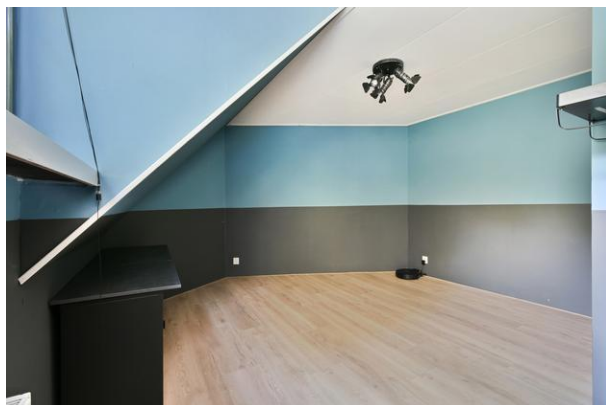
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

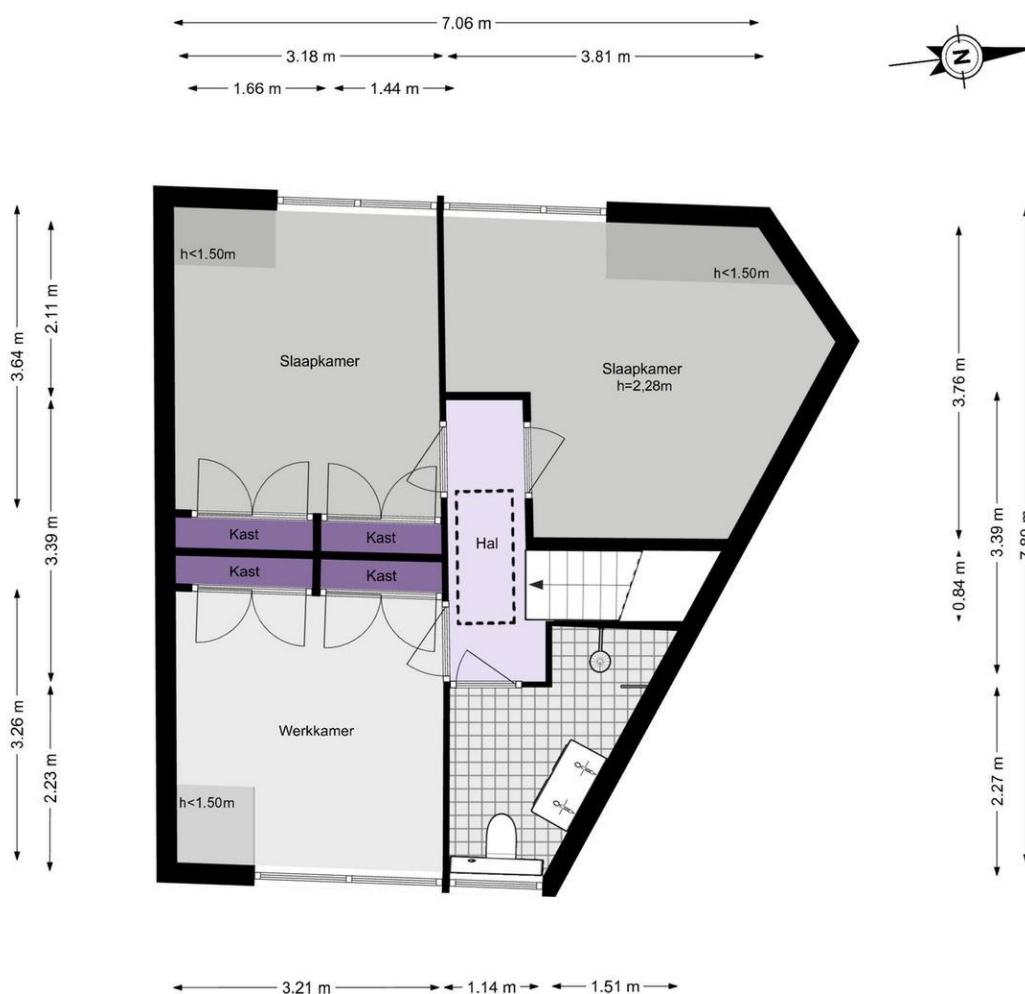
Groeneweg 25 - Vlaardingen Begane grond



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

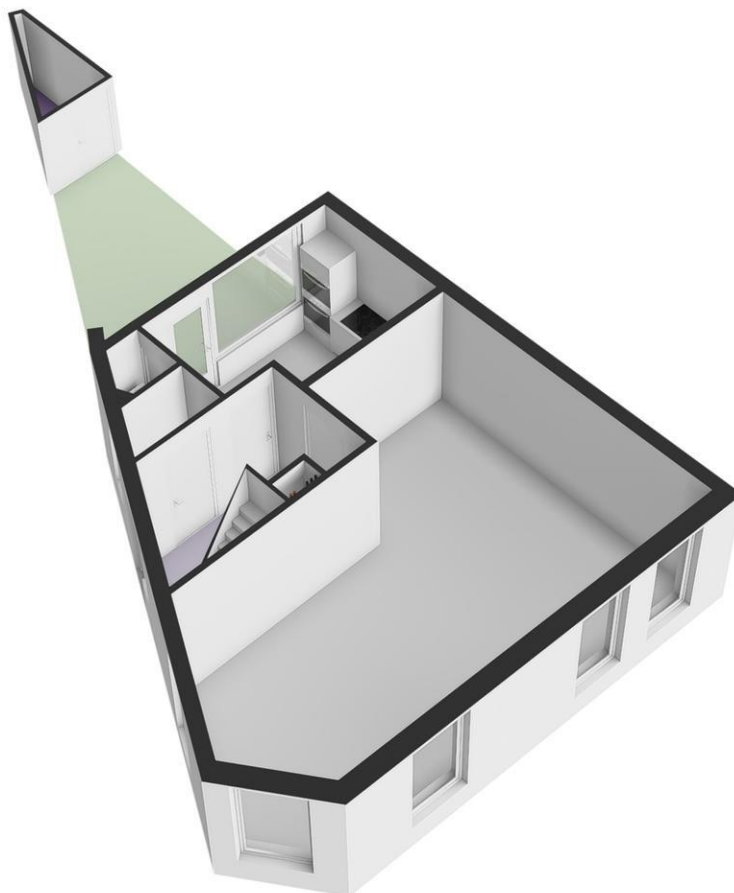
Plattegrond

Groeneweg 25 - Vlaardingen Eerste verdieping

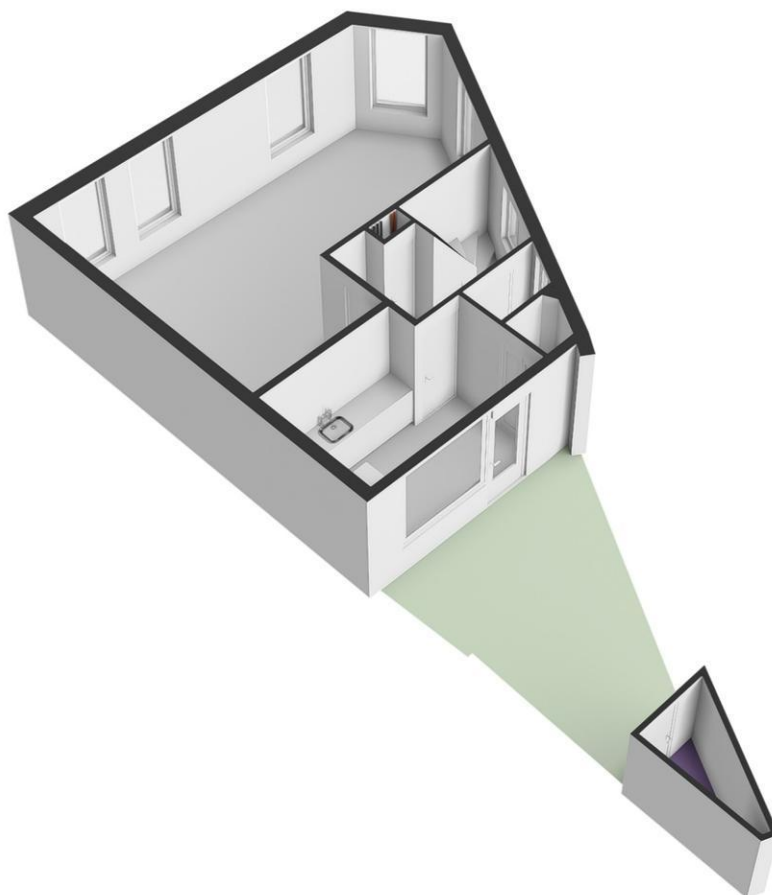


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

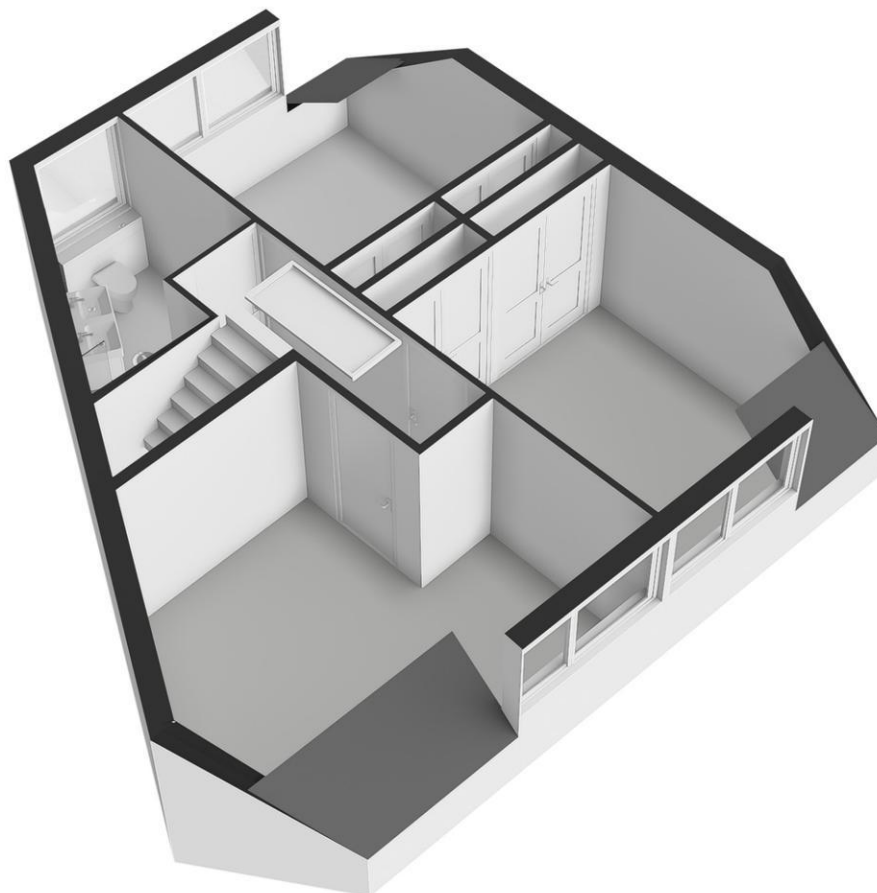
Plattegrond



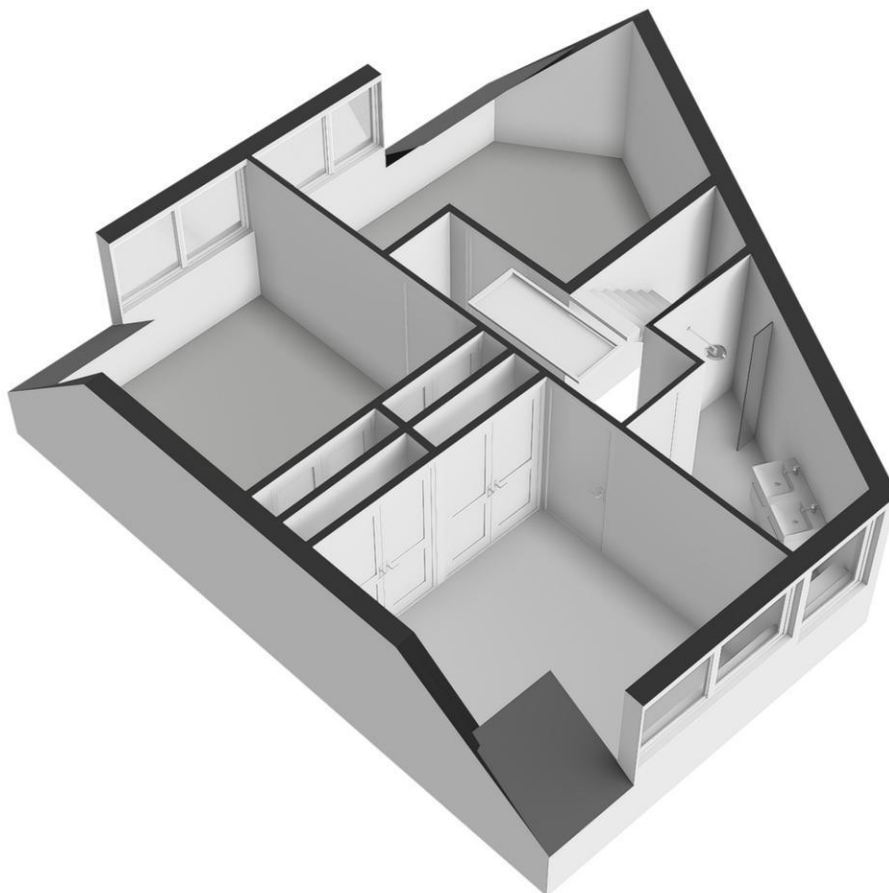
Plattegrond



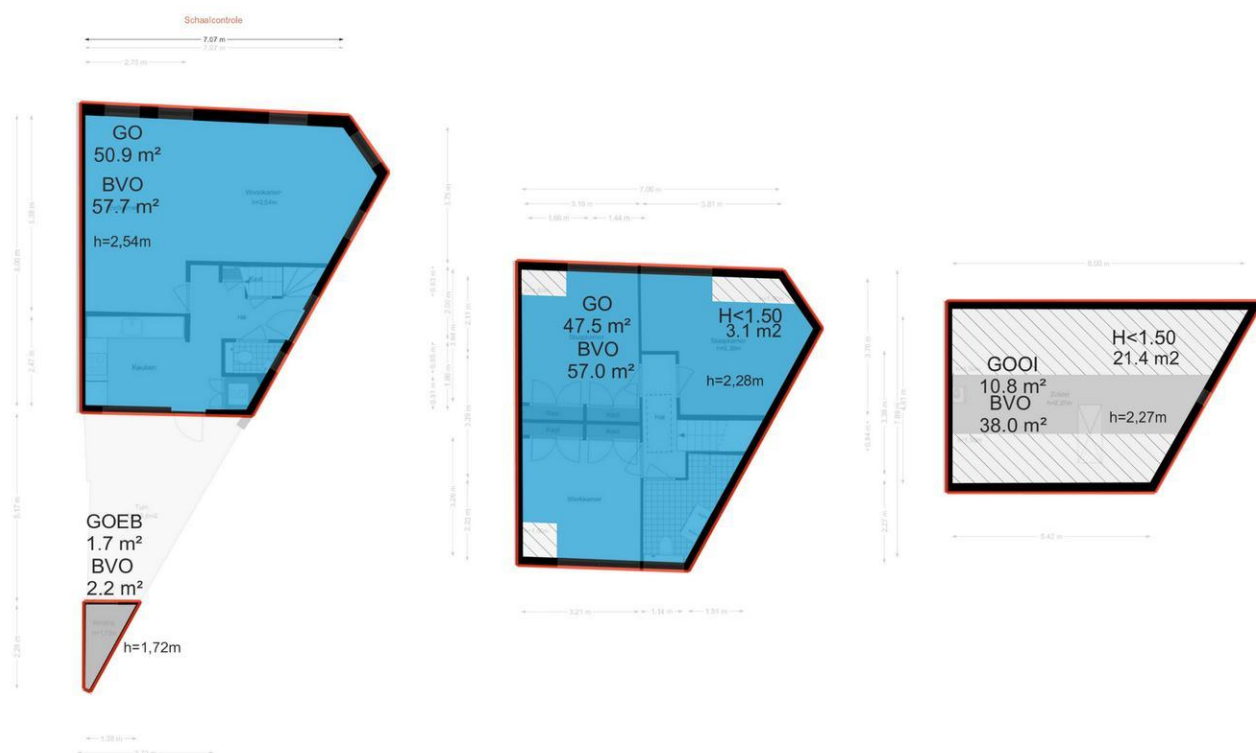
Plattegrond



Plattegrond

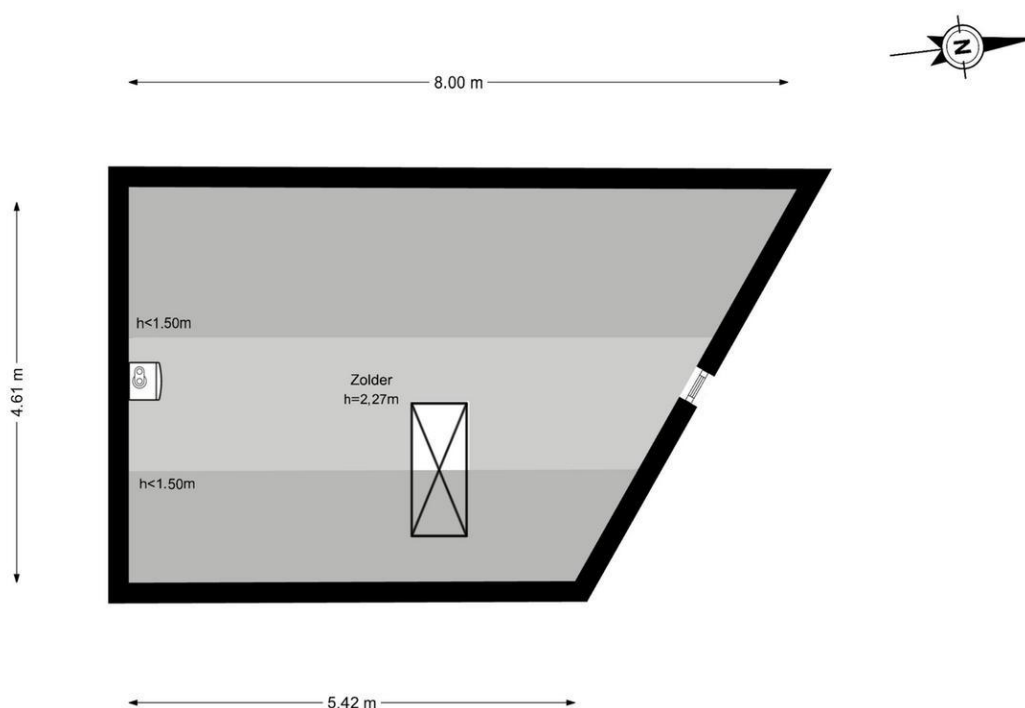


Plattegrond



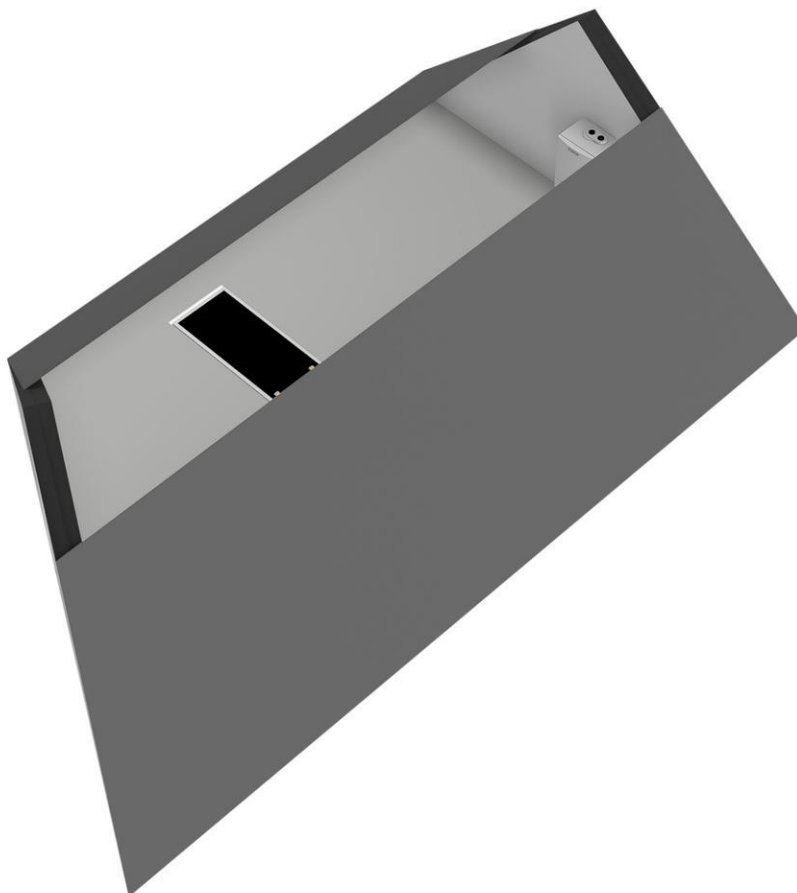
Plattegrond

Groeneweg 25 - Vlaardingen Zolder

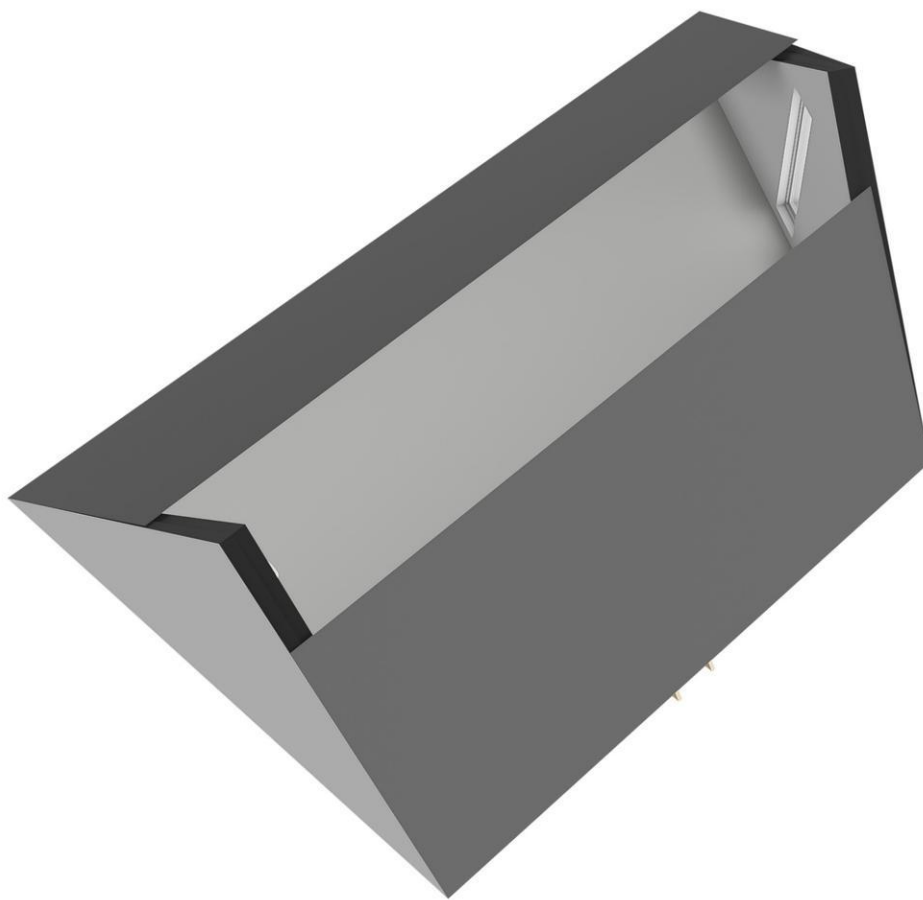


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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 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

