



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Willem Lodewijklaan 35, 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

Zoek je een speels ingedeelde 5-kamer eengezinswoning in een leuke, rustige woonwijk met alle voorzieningen op loopafstand? Kom dan zeker even kijken bij deze goed onderhouden drive-in woning.

De woning wordt netjes bewoond en altijd goed onderhouden. Zo is de gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas HR++ en zijn in 2018 12 stuks zonnepanelen op het dak geplaatst. Op je eigen oprit is voldoende ruimte om je auto te parkeren. De garage is omgebouwd tot een berging/wasruimte en is van binnenuit te bereiken. Ook intern is de woning keurig onderhouden. Op de begane grond bevindt zich een berging en één slaapkamer met deur naar de tuin. Op de 1e verdieping bevindt zich een ruime woonkamer met complete keuken én een heerlijk terras op het zuidwesten en op de 2e verdieping vind je nog eens drie ruime slaapkamers.

Aan de achterzijde vind je een diepe tuin met bestrating, groen, een houten berging met overkapping en een achterom via de afgesloten steeg.

In 2012 is het dak geïsoleerd, in 2025 voorzien van nieuw bitumen en de begane grondvloer is in 2023 geïsoleerd. De meterkast is in 2021 nieuw geplaatst.

De woning is gelegen in de fijne woonwijk Holy-Zuid met winkelcentrum "De Loper", diverse scholen (basis- en voortgezet), het openbaar vervoer en de natuur van de Broekpolder allemaal op loopafstand. Binnen twee minuten bereik je de snelweg A20 met goede verbindingen.

Kortom: zoek je ruimte in een prettige woonomgeving? Maak dan een afspraak en wij laten je het huis met plezier zien!

Indeling:

Voortuin met een ruime oprit voor uw auto.

Begane grond:

Entree, garderobe, vernieuwde 3-fase meterkast met 14 groepen en 3 aardlekschakelaars en deur naar de voormalige garage. Hier vind je een vaste kast met opstelplaats van de CV-ketel, maar ook de aansluiting van de wasmachine en droger. Tussenhal met geheel betegelde toiletruimte met zwevend closet en fontein. De 1e slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en een deur naar de tuin.

De tuin is gelegen op het westen, in 2023 is de tuin opnieuw aangelegd met bestrating en vaste beplanting, een jacuzzi om heerlijk in te ontspannen en een houten berging met overkapping voor gezellige zomeravonden en een achterom naar de steeg.

1e verdieping:

Ruime en lichte woonkamer met een laminaatvloer, de muren zijn voorzien van spachtelputz en centraal staat de houthaard.

De woonkamer heeft een fijne zithoek en aan de achter zijde bevindt zich een complete open keuken. Deze landelijke keuken met crème kleurige fronten en een composiet aanrechtblad heeft een hoekopstelling en veel bergruimte. De keuken is voorzien van combi-oven, koelkast (2024), afzuigkap, inductie kookplaat, een vaatwasser (2020) en een Quooker (2022)

Via de keuken is toegang tot het terras aan de achterzijde. Dit terras is verruimt en hier kan je de hele middag én avond van het zonnetje genieten!

2e verdieping:

Ruime overloop met vaste inbouwkast.

Slaapkamer II en III zijn gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer IV is gelegen aan de achterzijde en heeft toegang tot het 2e balkon.

De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, 2e toilet, ruime douche met glazen deur en een verlaagd plafond met spots. De vloer met elektrische vloerverwarming heeft een houtlook vloertegel, welke doorloopt over de

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

achterwand van de douche en de wanden zijn afgewerkt met een lichte tegel.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 125m². Gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud ca. 426m³;
- Bouwjaar 1969;
- Gelegen op 151 m² EIGEN grond;
- Verwarming en warm water middels CV- combiketel (Bosch 35 HRC CW5, 2010);
- Zonwering (handmatig en elektrisch) aanwezig;
- In 2018 zijn 12stuks zonnepanelen op het dak geplaatst;
- Meterkast is in 2021 nieuw geplaatst; er zijn 14 groepen, 3 aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar;
- In 2012 is het dak geïsoleerd en in 2025 voorzien van nieuw bitumen;
- In 2023 is de begane grondvloer geïsoleerd met PUR en isolatie parels;
- Volledig voorzien van kunststofkozijnen met HR++ dubbel glas 2023;
- Energielabel A, geldig tot 14-11-2035;
- Oplevering in overleg, voorkeur verkoper eind december 2026.

Vraagprijs € 495.000,- 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. 29-06-2026.

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 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

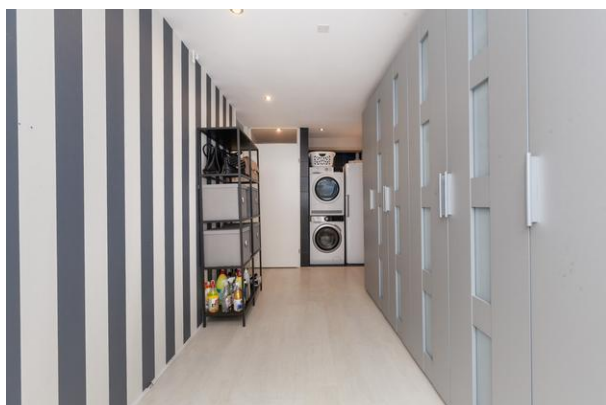
Vraagprijs	: € 495.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 426 m ³
Perceel oppervlakte	: 151 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 125 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1969
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 68 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas, Bodemisolatie
Voorzieningen	: TV kabel, Rookkanaal, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Bosch 35 HRC CW5 (Gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Willem Lodewijklaan 35
3136 BS VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



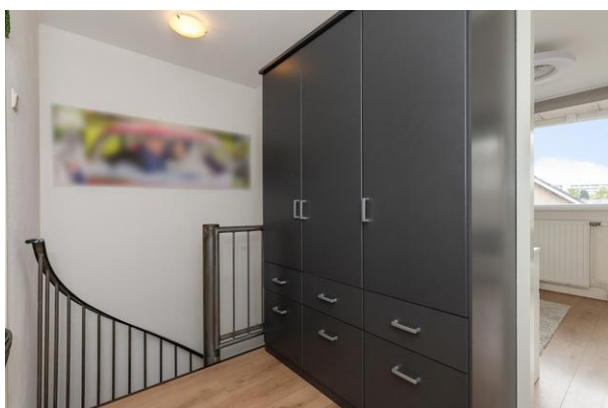
Foto's



Foto's



Foto's



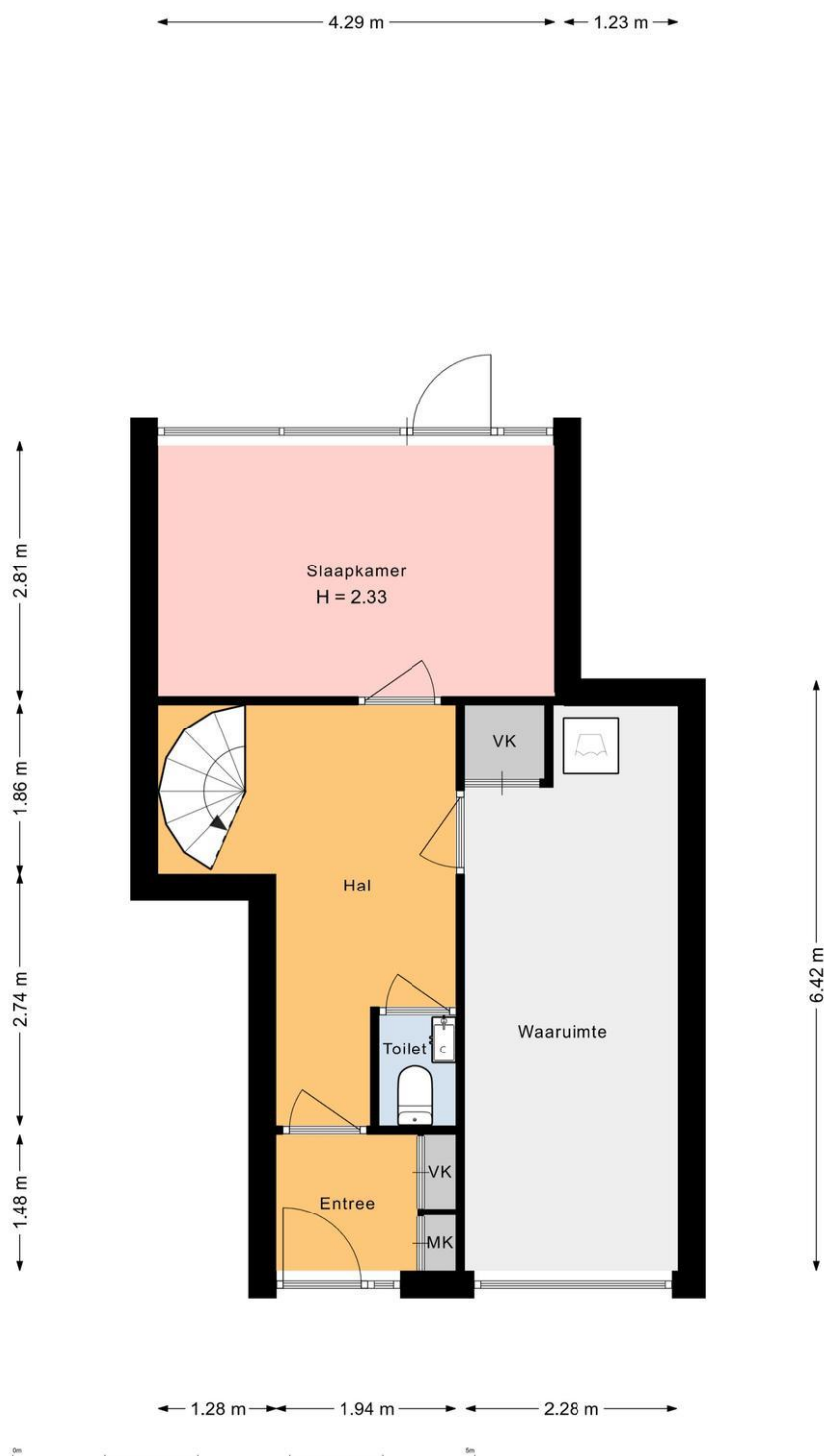
Foto's



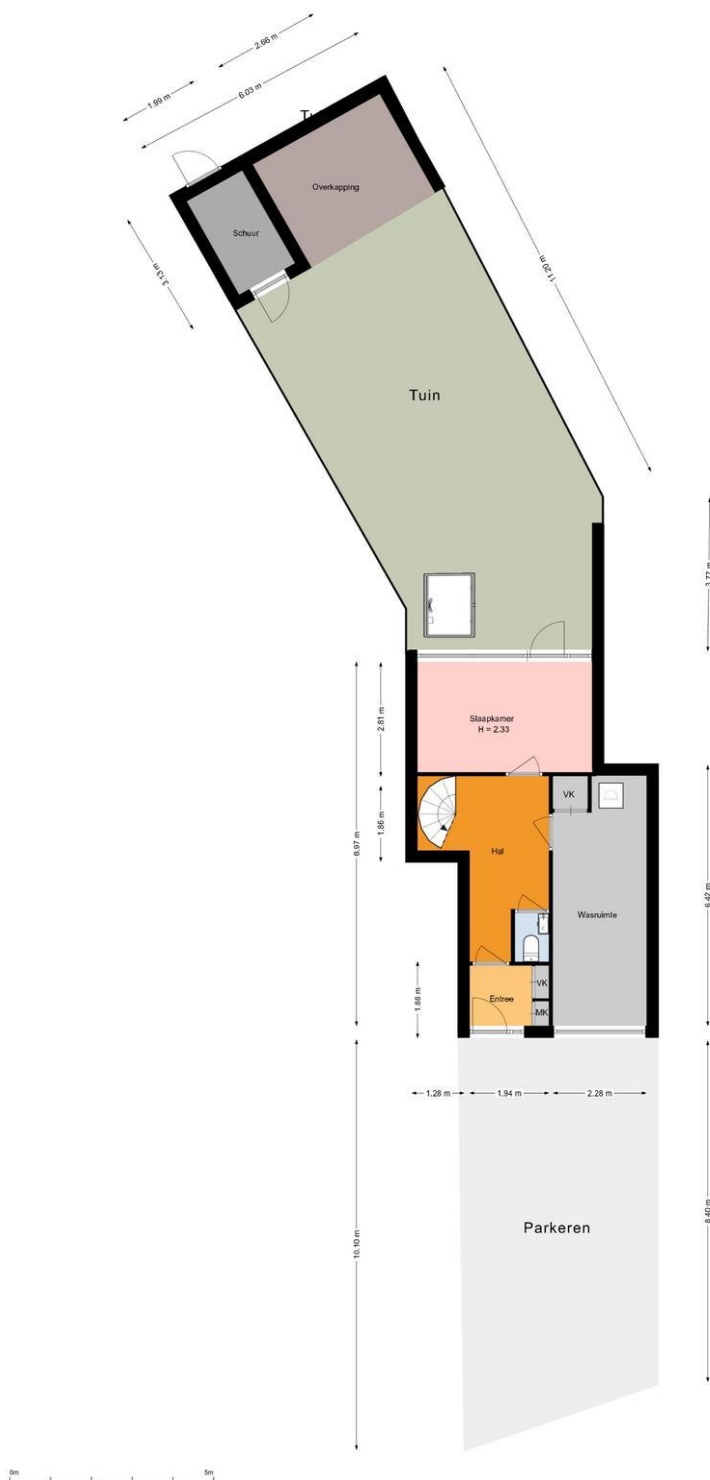
Foto's



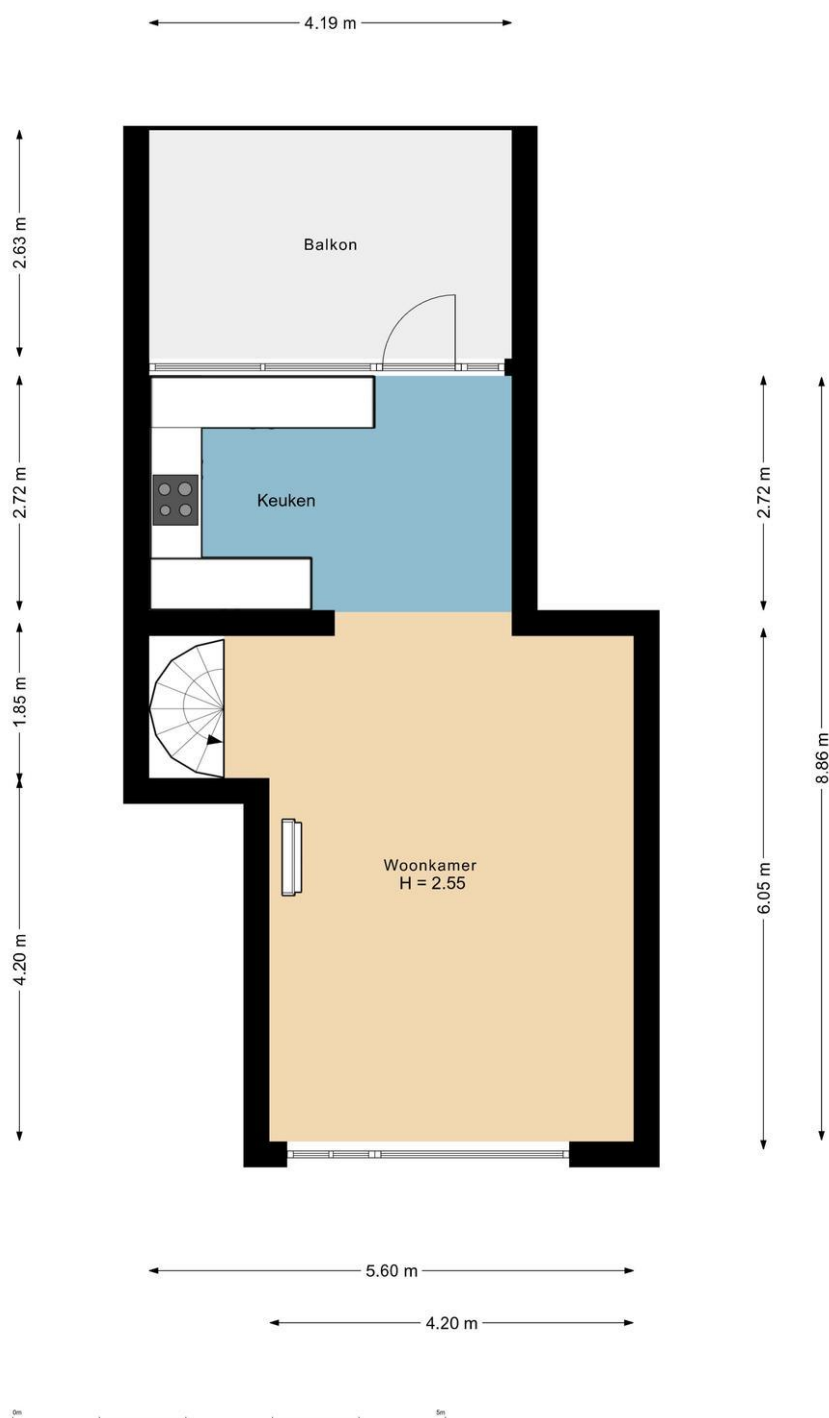
Plattegrond



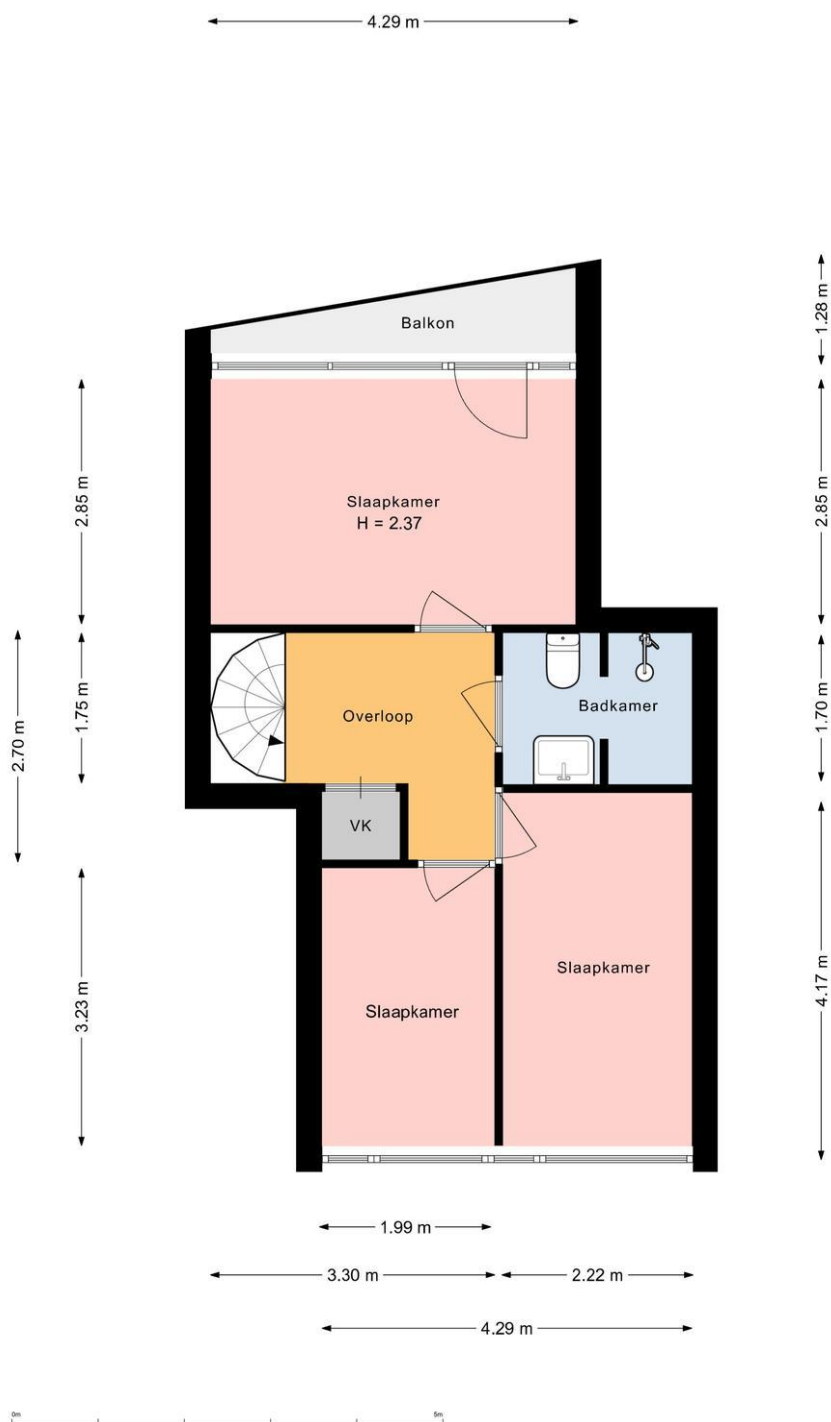
Plattegrond



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.

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**

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

