



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Fonteinkruid 16, 3137 WL Vlaardingen

Vraagprijs € 519.000,- 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

Thuiskomen in de geliefde Kruidenbuurt!

In de populaire Kruidenbuurt in Holy-Noord staat deze moderne en uitstekend onderhouden 5-kamerwoning klaar voor een nieuw gezin. Een heerlijke plek dichtbij het groen waar kinderen veilig kunnen opgroeien en waar je geniet van alle ruimte en comfort. Misschien ben je zelf wel opgegroeid in de Holy en droom je ervan om weer terug te keren naar deze fijne, vertrouwde buurt. Dan voelt deze woning direct als thuiskomen!

Deze royale 5-kamerwoning is gelegen op eigen grond, heeft een aangenaam Label A en is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een royale en lichte living is ontstaan. Vanuit de woonkamer stap je zo de zonnige achtertuin in, compleet met een houten berging en een achterom. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, ruime keuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur: dé plek om samen te koken, te ontbijten of gezellig te borrelen. De sfeervolle eikenhouten vloerdelen over de gehele begane grond zorgen voor een warme en stijlvolle uitstraling en er is een elektrisch zonnescherf aan de voor- en achterzijde aanwezig.

Op de eerste verdieping vind je drie fijne slaapkamers, waaronder een royale ouderslaapkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een strakke laminaatvloer en aan de voorzijde hangt een handmatig te bedienen screen terwijl de achterzijde is voorzien van elektrisch rolluiken, ideaal voor de warme dagen! De complete badkamer is van alle gemakken voorzien met o.a. een douchehoek, ligbad, dubbel wastafelmeubel, tweede toilet en comfortabele vloerverwarming.

Ook de zolderverdieping biedt volop mogelijkheden! Dankzij de kunststof dakkapellen met rolluiken aan zowel de voor- als achterzijde is hier een verrassend ruime kamer ontstaan. Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische aparte wasruimte en veel bergruimte. Op het dak liggen 13 zonnepanelen.

De ligging maakt het plaatje compleet. De woning bevindt zich in een rustige, kindvriendelijke wijk met basisscholen, middelbare scholen, winkelcentrum De Loper en openbaar vervoer (bus en tram) op korte afstand. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed: de Broekpolder en Midden-Delfland liggen praktisch om de hoek voor een heerlijke wandeling, fietstocht of sportieve middag.

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning waar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving samenkomen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Misschien is dit wel de plek waar jullie je volgende hoofdstuk gaan beginnen!

Indeling:

Via de modern aangelegde voortuin betreed je de woning. Je komt binnen in een hal met een garderobe en de uitgebreide meterkast (16 groepen, 4 aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar). Het moderne toilet is geheel betegeld en voorzien van vloerverwarming. Via de tussendeur bereik je royale living voorzien van strak gestucte wanden en het plafond is voorzien van dimbare spots. Door de uitbouw is hier een fijne leefruimte ontstaan met meer dan genoeg ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De eikenhouten vloerdelen maken het geheel af. Aan de voorzijde ligt de luxe en moderne keuken. Deze is uitgevoerd in een witte U-opstelling gecombineerd met houtlookfrontjes en een fraai zwart composiet aanrechtblad. Alle inbouwapparatuur zoals vaatwasser, boiler, grote vriezer, koelkast, combi-oven en stoomoven, inductie kookplaat en afzuigkap. Ook is er veel opbergruimte gecreëerd in de inbouwkasten.

Via de deur in de in kunststof uitgevoerde achterpui bereik je de nieuw aangelegde tuin. Deze is voorzien van bestrating, een zonnescherf, een wateraansluiting en heeft een grote houten berging met elektra. Deze tuin ademt

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

sfeer, een plek waar je fijn met elkaar kunt vertoeven!

We gaan weer naar binnen en via de mooie, houten spiltrap bereik je de 1e verdieping.

1e verdieping:

Deze gehele verdieping is voorzien van een strakke whitewash laminaatvloer en de wanden zijn allemaal keurig afgewerkt.

Overloop.

Slaapkamer I (1.967 x 3.48m is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een screen.

Slaapkamer II met een mooie afmeting (2.863 x 4.51m is eveneens gelegen aan de voorzijde en is ook uitgevoerd met een screen.

De 3e slaapkamer (2.26 x 3.44m) is gelegen aan de achterzijde. Het dubbele raam is voorzien van een elektrisch rolluik.

De moderne badkamer is geheel wit/grijs betegeld en is in 2025 voorzien van een nieuw plafond met dimbare spots en een nieuwe mechanische ventilatie. De badkamer is voorzien van een douchehoek, ligbad, hoge kast, dubbel wastafelmeubel met verlichte spiegel. De vloer is aangenaam warm door de vloerverwarming.

2e verdieping:

Via de met laminaat beklede trap bereik je de zolderverdieping. De overloop is voorzien van een luik naar een kleine bergverlating. Aan de voorzijde is een wasruimte met handig werkblad en veel bergverlating achter de schotten.

We lopen door naar de heerlijke zolderkamer. Wat een mooie kamer is dit! Door de brede dakkapel aan de achterzijde en de 2e dakkapel aan de voorzijde (beiden kunststof en voorzien van een elektrisch rolluik) is hier een zee aan ruimte ontstaan. Er zijn vaste kasten en een mooie ombouw gemaakt die zorgen voor veel bergverlating. Dit zou ook een perfecte ouderslaapkamer zijn, of een droomkamer voor een tiener...!

Een vaste kast geeft plaats aan de CV en de omvormer voor de zonnepanelen.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 119 m², gemeten volgens NEN2580 norm, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud ca. 396m³;
- Bouwjaar 1987;
- Gelegen op 103m² eigen grond;
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel (Remeha Avanta 2021);
- Geheel voorzien van dubbele beglazing in kunststof en houten kozijnen;
- Op het dak liggen 13 zonnepanelen;
- Buitenzijde van de woning is in 2025 geschilderd;
- Diverse zonwering en rolluiken aanwezig;
- De elektrische installatie bestaat uit 16 groepen, 4 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;
- In 2025 is een nieuwe mechanische ventilatie geplaatst voor de badkamer en zolder;
- Energielabel A, geldig tot 26-09-2027;
- Oplevering in overleg, voorkeur verkoper 1 november 2026.

Vraagprijs € 519.000,- 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)

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

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.

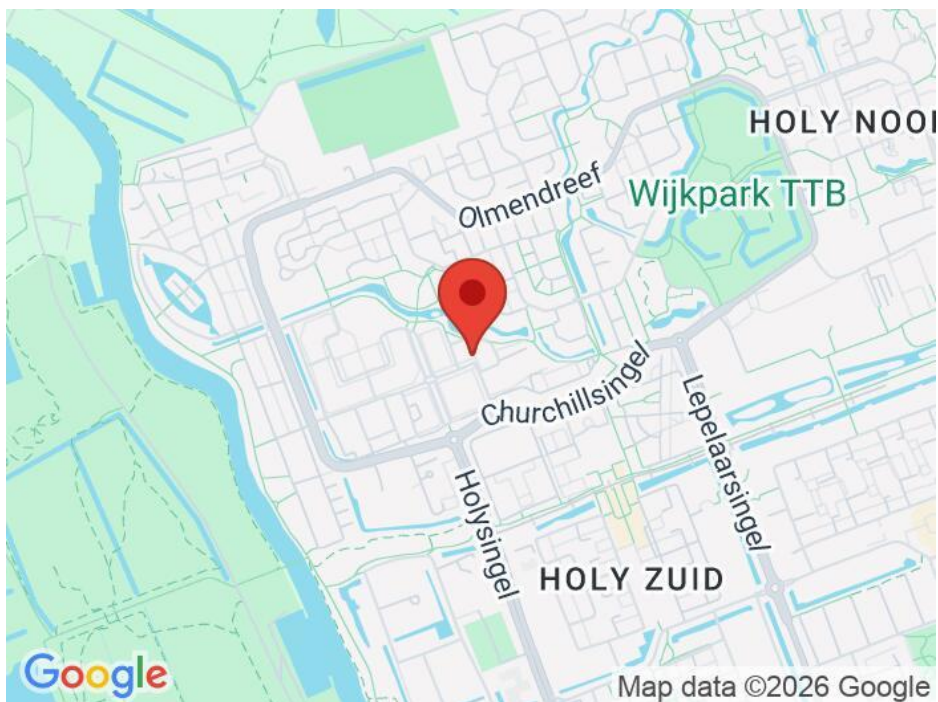
Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 519.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 396 m ³
Perceel oppervlakte	: 103 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 119 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1987
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 32 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Fonteinkruid 16 , 3137 WL VLAARDINGEN

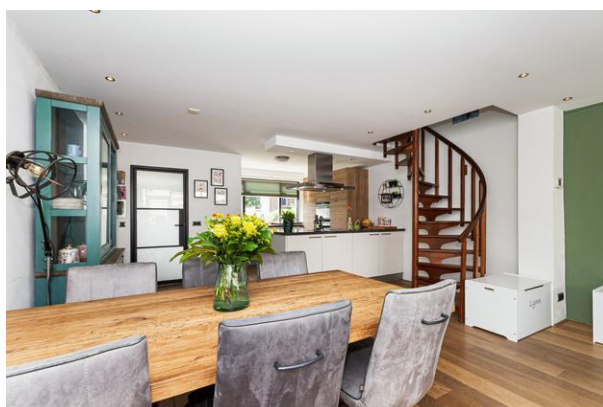


Makelaardij Thuis
 Korte Hoogstraat 33 a
 3131 BJ, VLAARDINGEN
 Tel: 010-4743771
 E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Foto's



Foto's



Foto's



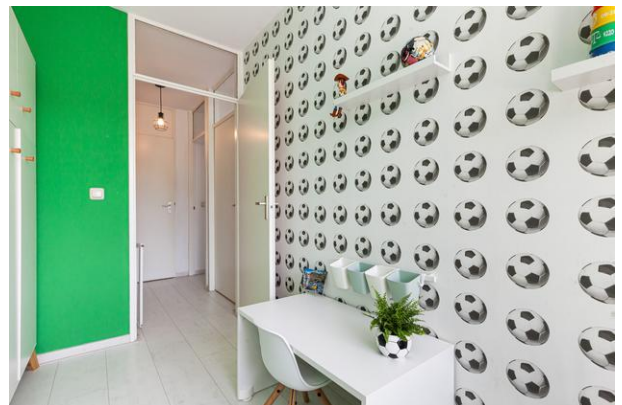
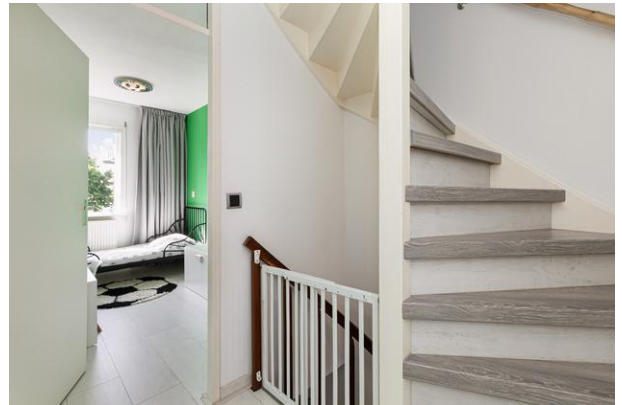
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



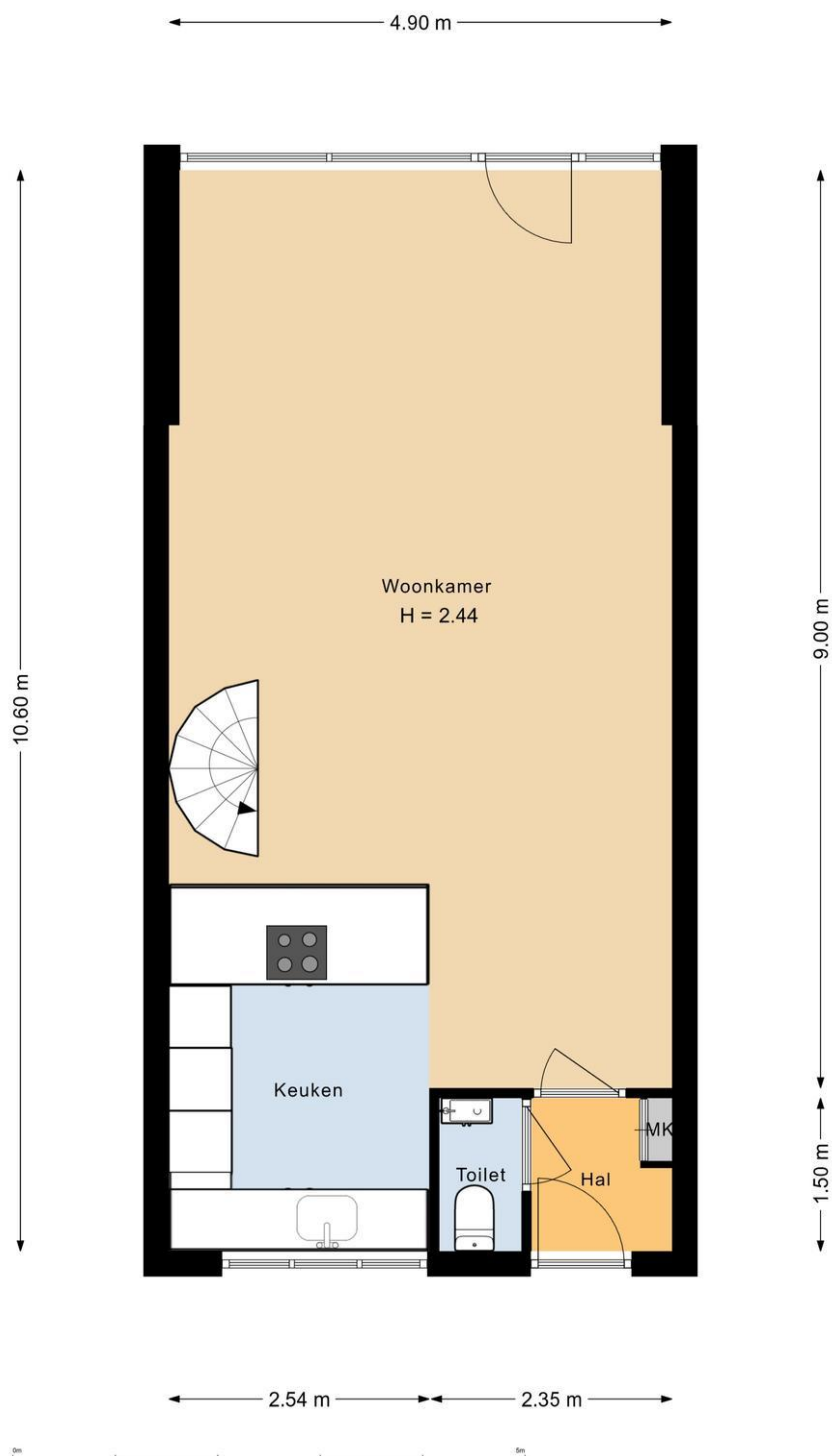
Foto's



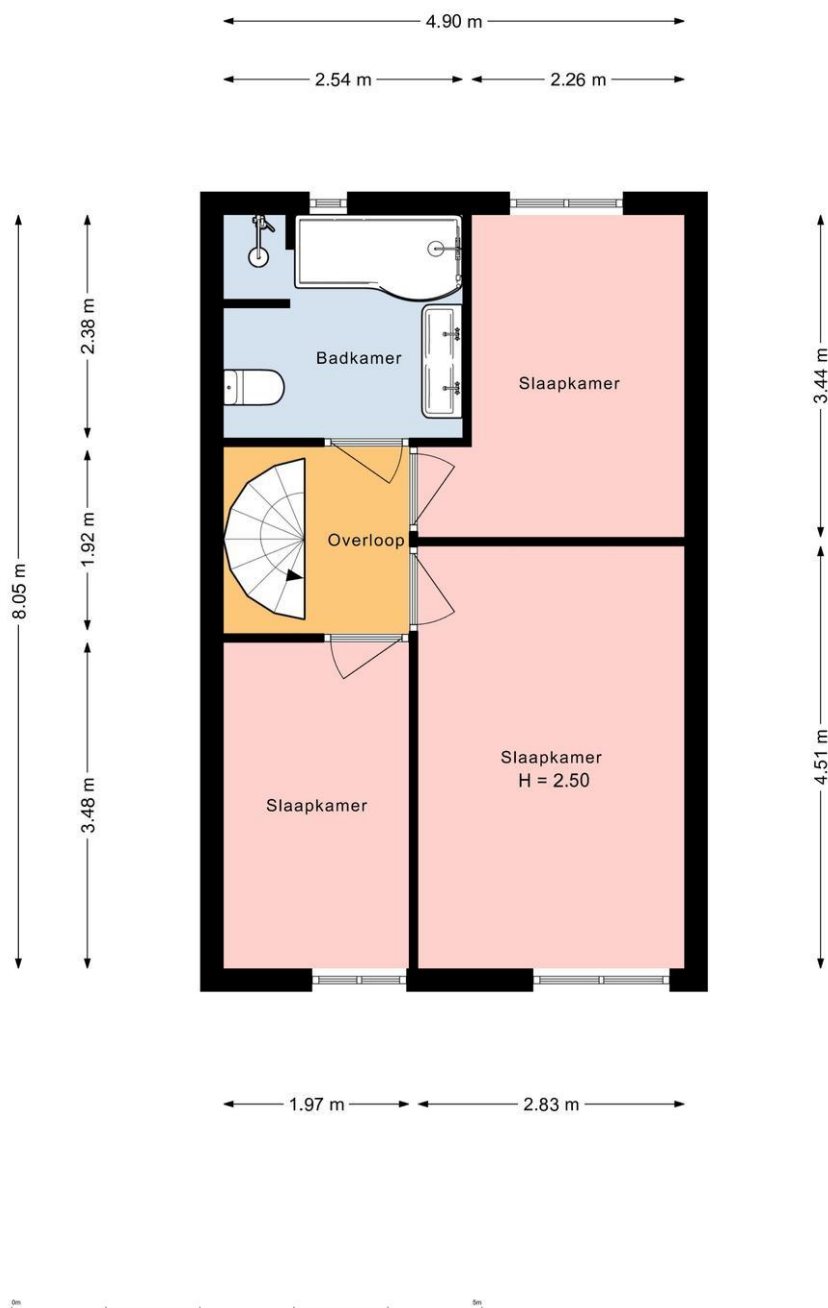
Foto's



Plattegrond



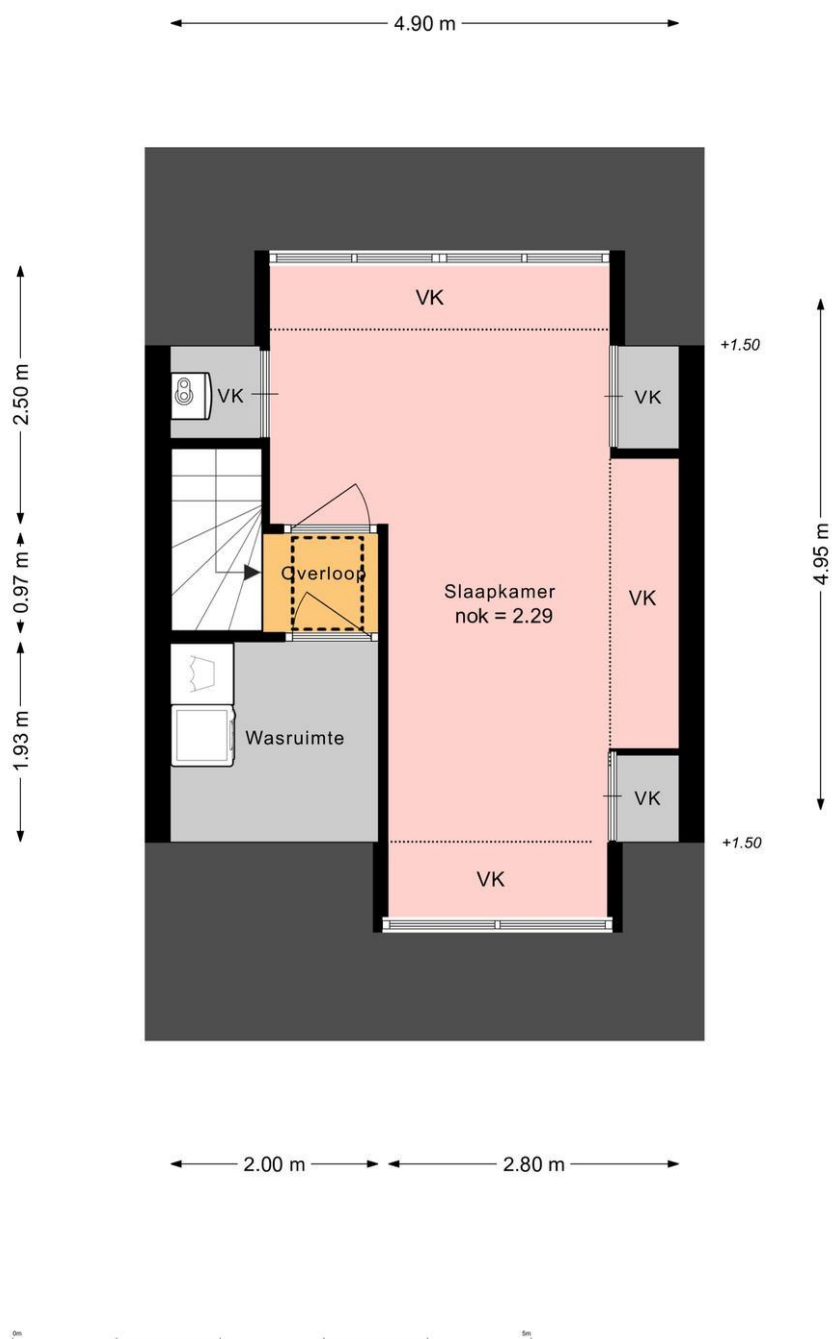
Plattegrond



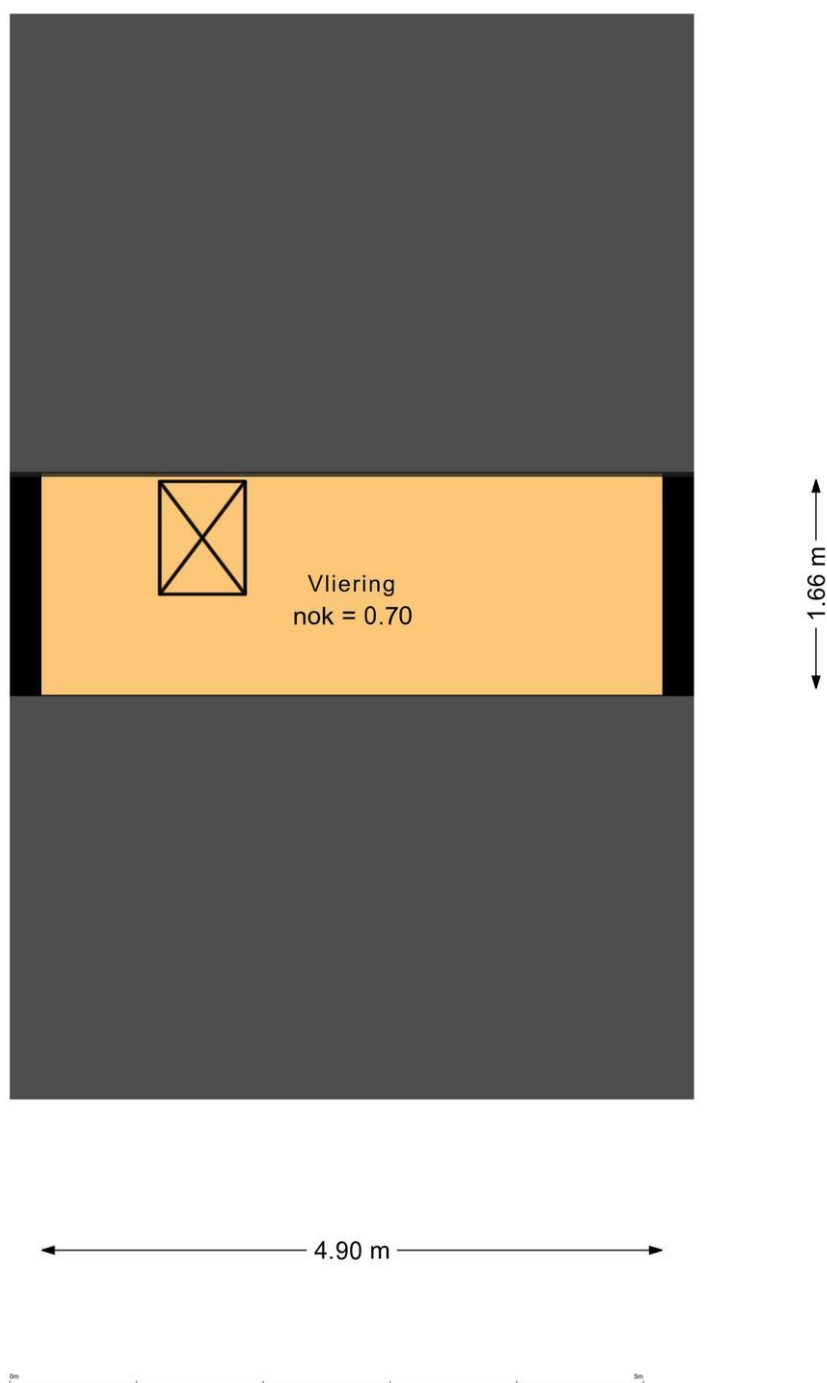
Plattegrond



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 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

