



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Prins Hendriklaan 49, 3135 ZA 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

Charmante en uitgebouwde jaren '30 woning met karakter, 4 ruime slaapkamers en een fijne achtertuin!

Op een fijne plek in het geliefde Vlaardingen Ambacht staat dit heerlijke gezinshuis waar karakter en comfortabel wonen mooi samenkomen in maar liefst 133m² woonoppervlakte! De authentieke uitstraling, de erker aan de voorzijde en de mooie open leefkeuken geven de woning precies die sfeer waar je op hoopt.

En binnen is er verrassend veel ruimte! Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een serre, waardoor de leefruimte op de begane grond extra royaal is geworden. De aluminium schuifpui zorgt voor een mooie verbinding met de tuin en brengt volop licht naar binnen. De prachtige woonkamer heeft veel ruimte en loopt mooi door naar de uitbouw en staat in open verbinding met de mooie keuken.

De woning beschikt verder over twee grote slaapkamers op de eerste verdieping en een complete badkamer met onder andere een 2e toilet en een ligbad. Op de zolderverdieping zorgt een dakkapel aan achterzijde voor nog eens voor veel ruimte!

Ook buiten is er volop ruimte. De volledig betegelde achtertuin biedt alle mogelijkheden om er jouw eigen fijne buitenplek van te maken. Via de achterom bereik je bovendien eenvoudig de achtergelegen steeg.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk. Vanuit de Prins Hendriklaan heb je het centrum, scholen, speeltuinen, winkels en openbaar vervoer allemaal binnen handbereik. Tegelijkertijd woon je heerlijk in een karakteristieke en geliefde woonomgeving! En voor wie graag de natuur opzoekt: aan het einde van de straat loop je via de Vlaardingse Vaart zo richting de prachtige Broekpolder. Ideaal voor een wandeling, fietstocht of gewoon even lekker naar buiten.

Een karaktervolle jaren '30 woning met verrassend veel ruimte, een fijne moderne leefkeuken, een diepe tuin én het beste van Vlaardingen binnen handbereik. Kom de sfeer en mogelijkheden zelf ervaren tijdens een bezichtiging met Makelaardij Thuis!

Indeling;

Via de verzorgde voortuin bereik je de mooie voordeur. Eenmaal binnen sta je in een sfeervolle gang met prachtige vloertegels, lambrisering, paneeldeuren, een kelderkast en een geheel betegelde toiletruimte met staand closet en fontein.

Vanuit de gang loop je rechtdoor naar de keuken of je stapt de woonkamer binnen.

De woonkamer is een heerlijke fijne ruimte! Door de uitbouw aan de achterzijde zijn er verschillende mogelijkheden voor de inrichting. Er is genoeg ruimte voor een grote eettafel en een ruime zithoek met een gezellige gashaard en de uitbouw aan de achterzijde loopt naadloos over naar de open keuken. De vloer van de woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer.

De keuken is voorzien van een moderne eiken opstelling met veel laden en opbergruimte en alle inbouwapparatuur zoals koel-/vriescombinatie, vaatwasser, oven met gasfornuis, afzuigkap en achterwandbetegeling.

Via de keuken bereik je de aangrenzende berging met opstelplaats voor de CV. Via de grote schuifpui én een loopdeur in de berging bereik je de achtertuin. Wat een gezellige tuin om tijd met elkaar door te brengen! Deze is mooi bestraat en heeft een achterom naar de steeg.

We gaan weer naar binnen en lopen via de houten trap naar de 1e verdieping.

1e verdieping:

Deze verdieping is voorzien van houten vloerdelen en sfeervolle paneeldeuren.

Een slaapkamer is omgezet naar een badkamer en het achterbalkon is erbij getrokken waardoor deze heerlijk ruim is! De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douchehoek, wastafel met spiegelkast, handdoekenradiator, afzuiging en een ligbad.

Verder vind je hier twee grote slaapkamers;

Slaapkamer I is gelegen aan de achterzijde en heeft een kastenwand. Hier is het andere deel van het voormalige balkon bij de slaapkamer getrokken waardoor deze kamer ook echt ruim is!

Slaapkamer II is gelegen aan de voorzijde en is ook hier weer voorzien van een kastenwand.

Via de keurige trap bereik je de zolderverdieping.

De overloop is afgewerkt met de originele vloerdelen en heeft veel bergruimte.

Slaapkamer III is gelegen aan de achterzijde en heeft een dakkapel en veel bergruimte achter de schotten.

Slaapkamer IV is gelegen over de volle diepte van de woning en is voorzien van een dakkapel, een dakraam, een wastafel en de hoge nok geeft een extra ruimtelijk effect.

Bijzonderheden:

-Bouwjaar:1937

-Woonoppervlakte: 133m², meetcertificaat aanwezig;

-Inhoud: 487m³;

-Gelegen op 133m² eigen grond;

-Verwarming en warm water door middel van CV-combi (Remeha CR, 2024);

-De elektrische installatie bestaat uit 13 groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar;

-Riolering is vervangen;

-Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, de uitbouw is voorzien van aluminium schuifpui;

-Energie label D, geldig tot 17-07-2036;

-Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 489.000,- 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. 25-08-2026.

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 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	: 487 m ³
Perceel oppervlakte	: 133 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 133 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1937
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 33 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Jacuzzi, Dakraam
C.V.-ketel	: Remeha CR (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Prins Hendriklaan 49
3135 ZA 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



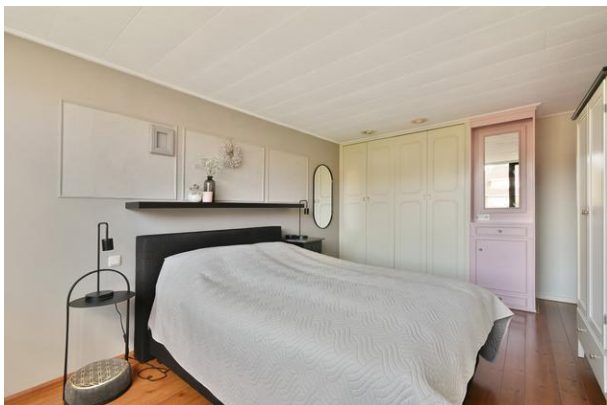
Foto's



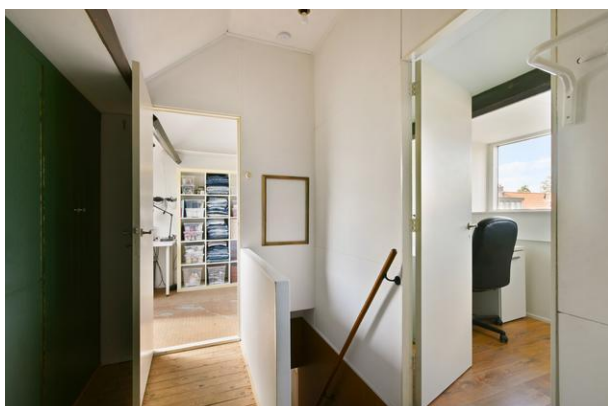
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



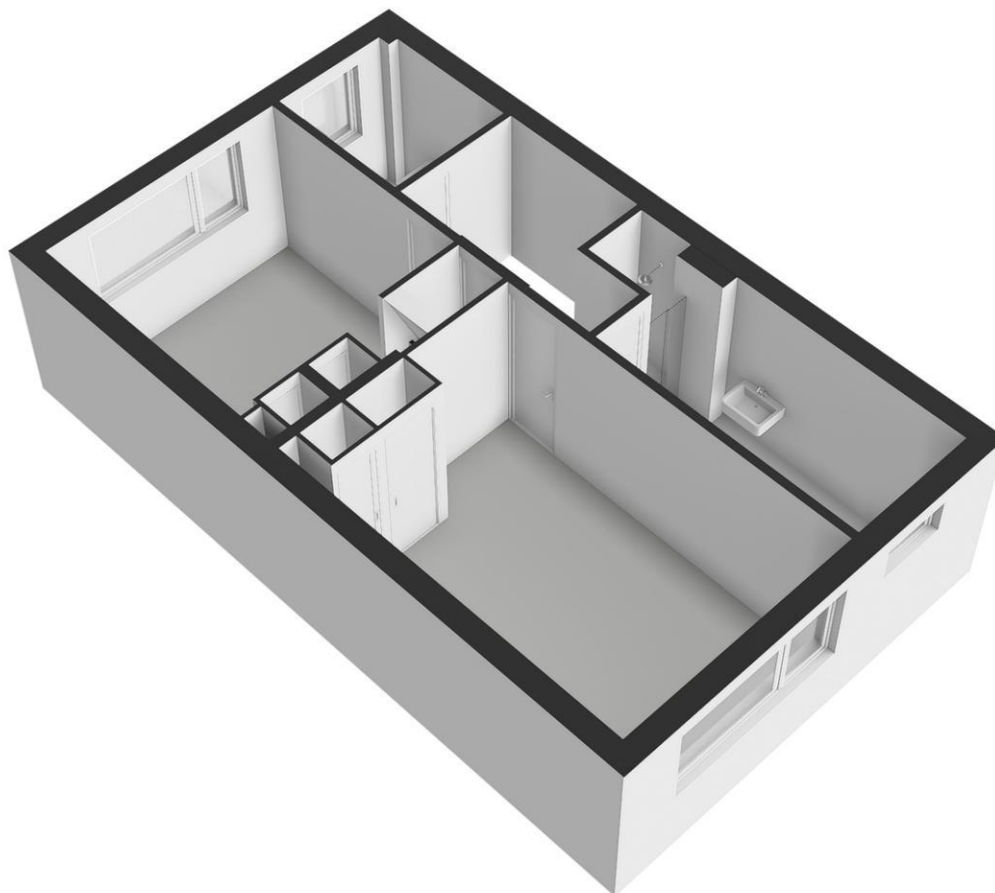
Plattegrond

Prins Hendriklaan 49 - Vlaardingen Eerste verdieping

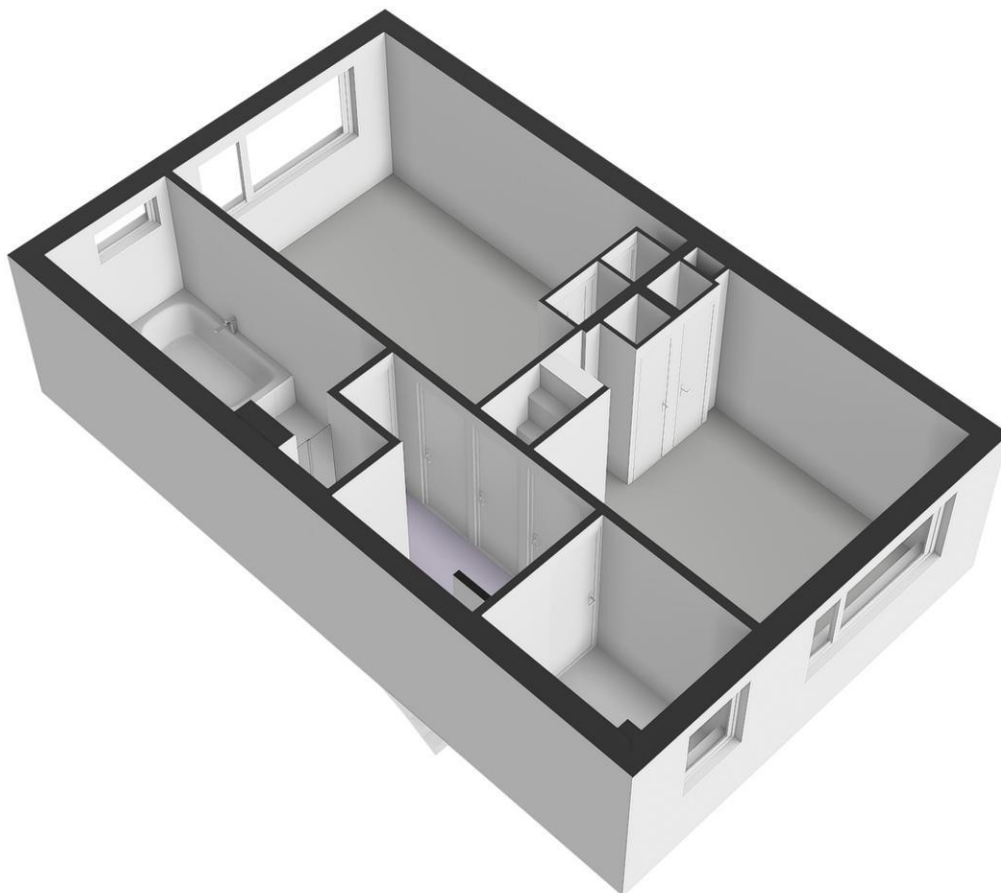


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond



Plattegrond



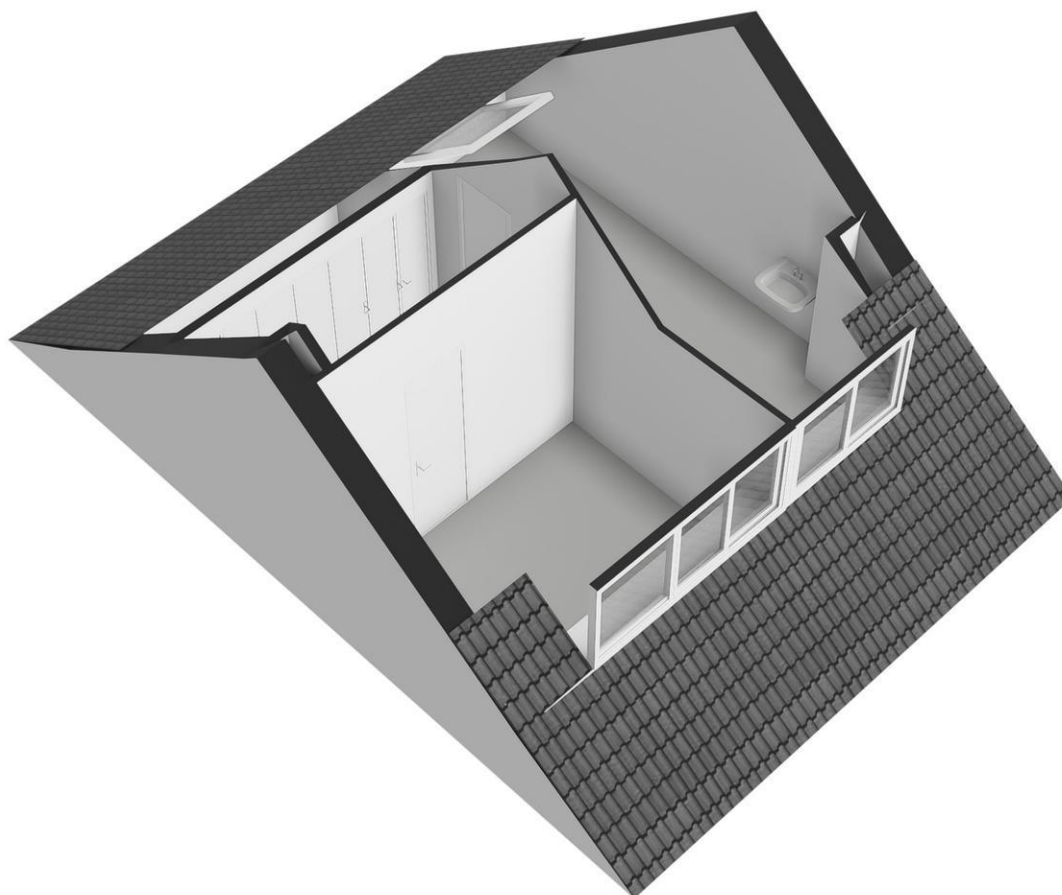
Plattegrond

Prins Hendriklaan 49 - Vlaardingen Tweede verdieping

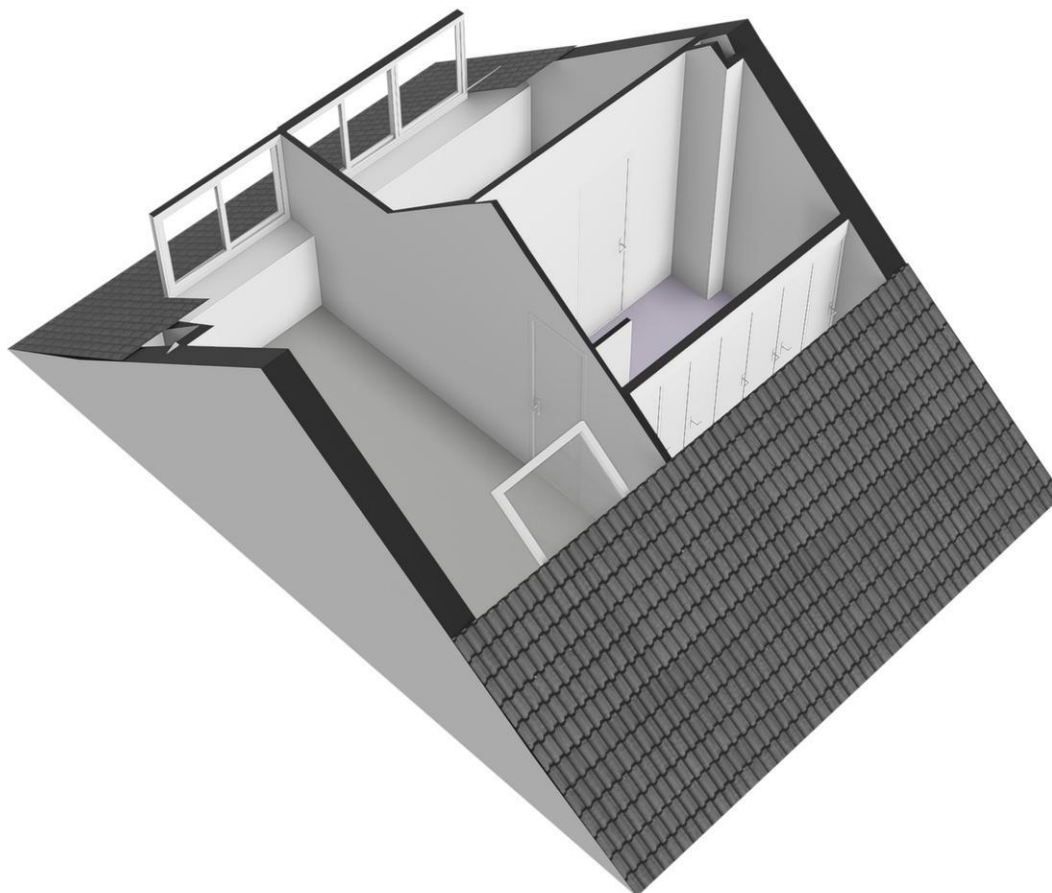


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

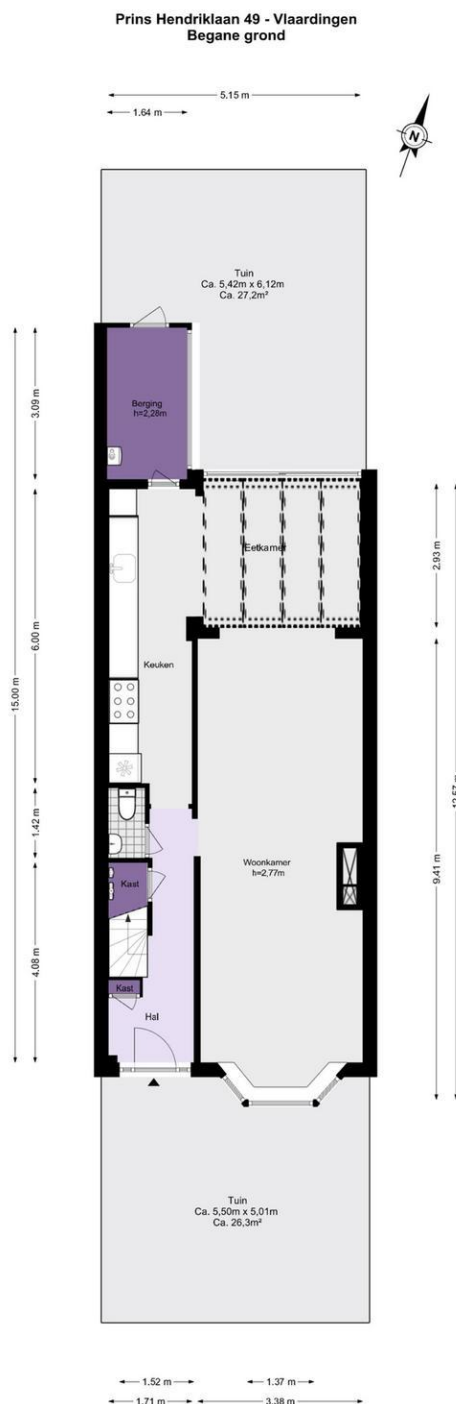
Plattegrond



Plattegrond



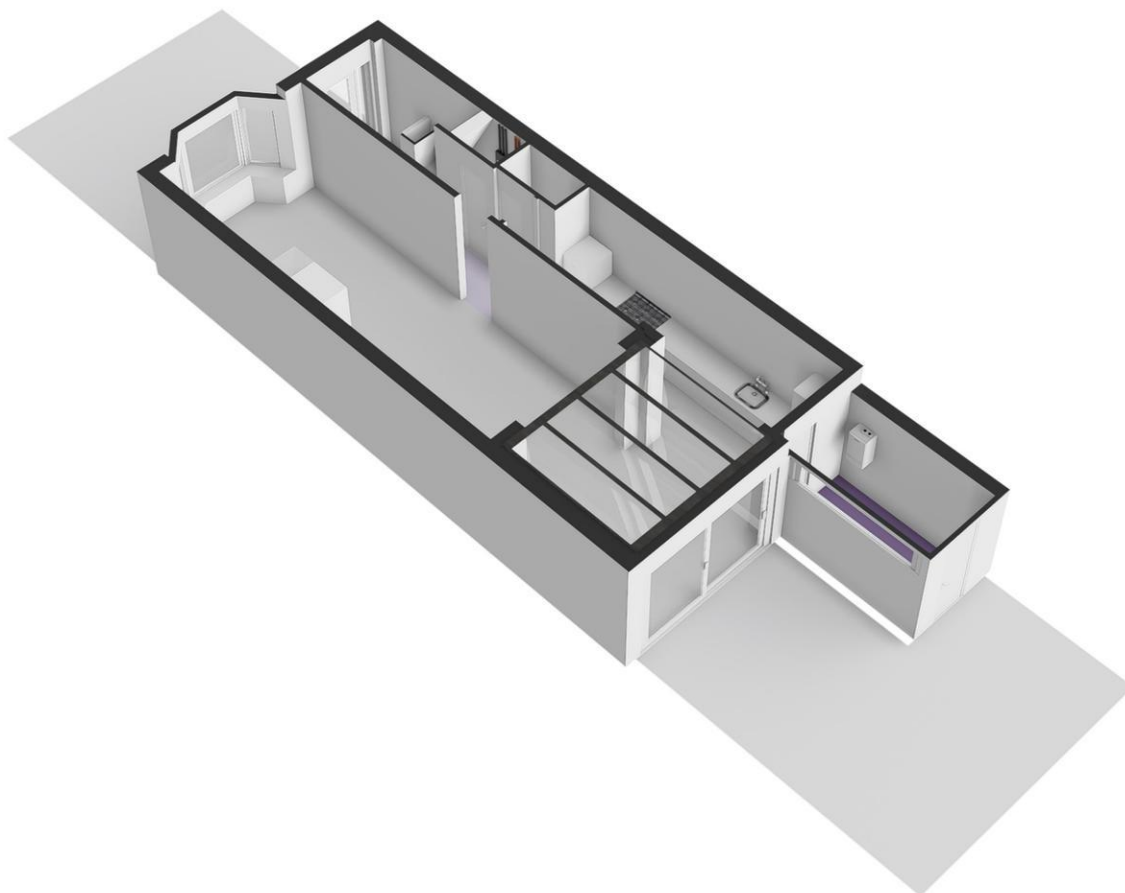
Plattegrond



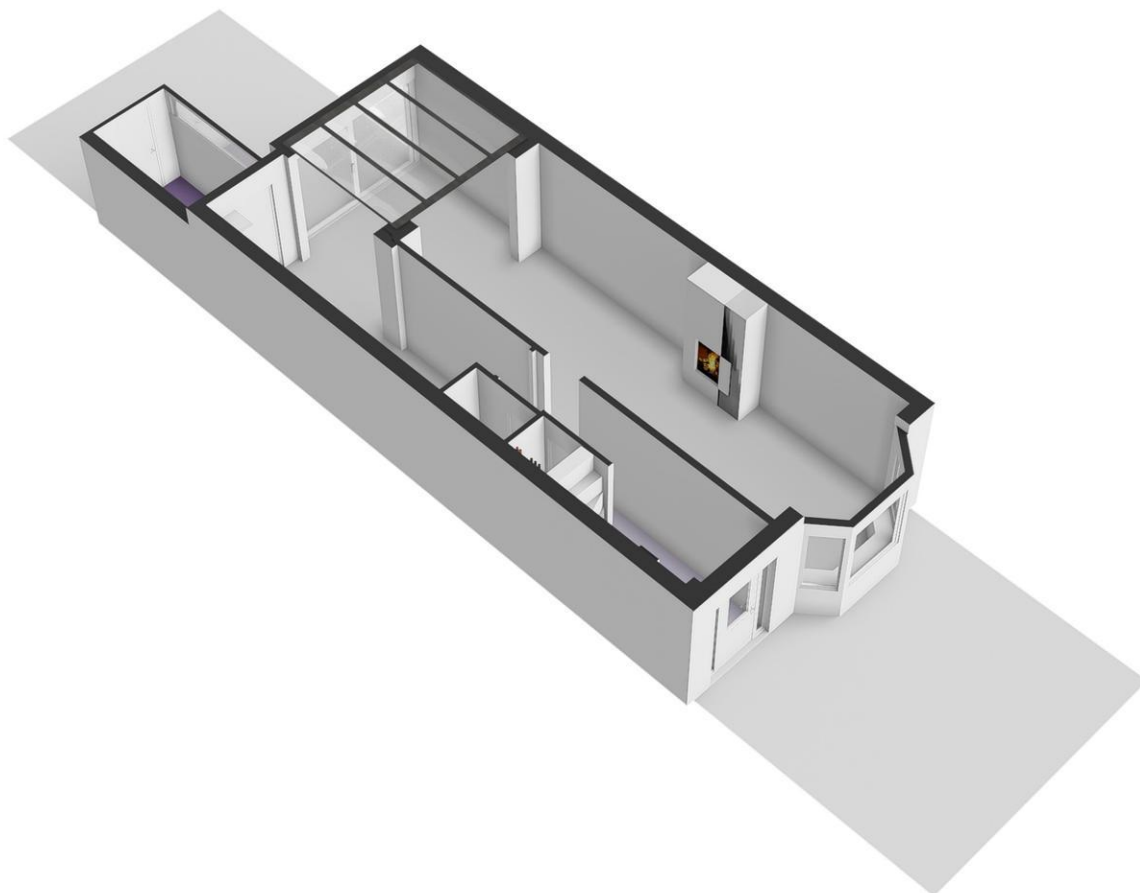
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

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.

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 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

