



makelaardij  
thuis

Bij ons kom  
je thuis.

[makelaardij-thuis.nl](https://makelaardij-thuis.nl)



## Johannes Muldersstraat 59, 3132 NH Vlaardingen

Vraagprijs € 509.000,- k.k.

Makelaardij Thuis  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)

## Omschrijving

Midden in het groen van de Westwijk vind je deze bijzonder ingedeelde en royale 5-kamer hoekwoning. De woning beschikt over een heerlijke woonkeuken, ruime woonkamer maar liefst vier slaapkamers, twee terrassen, een carport en een speelse erker met vrij uitzicht over de waterpartij aan zowel de achterzijde als de zijkant. Vanaf het ruime terras aan de achterzijde kun je heerlijk van de zon en de groene omgeving genieten of zelfs een hengeltje uitgooien. Je auto parkeer je direct onder je eigen carport, altijd een plekje!

Dankzij de hoekligging en de vele raampartijen valt er bijzonder veel daglicht naar binnen. De woning is door de jaren heen op verschillende punten aangepast en is modern afgewerkt. Zo is er een moderne keuken en badkamer en de tweede verdieping is in 2019 met vergunning uitgebouwd. Tevens zijn er diverse kozijnen vervangen door kunststof met triple beglazing.

Je woont hier rustig aan een pleintje, terwijl winkels, scholen, openbaar vervoer en recreatiemogelijkheden allemaal op loopafstand liggen. De wijk is volop in ontwikkeling waarbij de sloop van de bestaande huurappartementen en het realiseren van nieuw te bouwen koopwoningen nog eens extra zal bijdragen aan een fijne woonomgeving!

Met een royale woonkeuken direct gelegen aan het mooie terras aan het water, een lichte woonkamer, vier slaapkamers, luxe sanitair, goede buitenruimte en volop bergruimte is dit de ideale gezinswoning als je rust, ruimte en een groene woonomgeving zoekt!

Wij laten je de sfeer graag proeven tijdens een bezichtiging.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met garderoberuimte. Vanuit de hal bereik je de tussenhal met het luxe betegelde toilet en de trap naar de woonverdieping. De opvallende raampartij langs het trappenhuis en de deur naar het zijterras zorgen direct bij binnenkomst voor een lichte en ruimtelijke uitstraling.

Aan de achterzijde van de woning vind je de royale woonkeuken. Wat een heerlijke ruimte! Dit is een prachtige leefruimte waar je met het hele gezin kunt koken, eten en samenzijn. De speelse erker aan de zijkant biedt extra ruimte en leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld een werkplek, leeshoek of televisiehoek. Hier zijn rolluiken aanwezig.

De keuken is uitgevoerd in een ruime hoekopstelling met lichte fronten, speelse achterwandbetegeling en een mooi granieten werkblad. Je beschikt hier over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, quookerkraan, grote koelkast en vriezer.

Via de dubbele deuren stap je het terras aan de achterzijde op. Hier geniet je van veel groen, rust en de directe ligging aan het water. Op het terras staat een houten berging. Voor de warme dagen is een zonneschermbaan aanwezig. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger en heb je bovendien plaats voor een extra koelkast of vriezer. De begane grond is afgewerkt met een eikenlook laminaatvloer.

#### Eerste verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot de woonkamer, de eerste slaapkamer en de badkamer. Ook deze verdieping is voorzien van een mooie eikenlook laminaatvloer.

Aan de voorzijde bevindt zich de bijzonder lichte woonkamer. Dit is een heerlijke ruimte om je na de drukte van de dag terug te trekken met een kop koffie of een goed glas wijn. De dubbele openslaande deuren naar het franse balkon en het extra zijraam zorgen voor een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer kijk je ook weer mooi en vrij uit over het water en het omliggende groen. Door de ligging op het zuidwesten profiteer je hier bovendien volop van de middag- en avondzon. Er is een elektrisch zonnescherm aanwezig.

Aan de achterzijde vind je de eerste ruime slaapkamer. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en heeft een elektrisch rolluik.

Eveneens aan de achterzijde bevindt zich de luxe betegelde badkamer. Hier beschik je over een ligbad, een separate douche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een tweede toilet.

#### Tweede verdieping:

De tweede verdieping is in mei 2019 met vergunning uitgebouwd. Hierdoor is hier verrassend veel extra woon- en slaapruiimte ontstaan.

Vanaf de ruime overloop bereik je de overige slaapkamers en de inpandige berging. In deze berging bevinden zich de cv-combiketel en de WTW-installatie.

Op deze verdieping vind je drie ruime slaapkamers. De uitgebouwde slaapkamer beschikt over airconditioning, twee rolluiken en biedt toegang tot het dakterras aan de voorzijde. Hier kun je heerlijk en in alle rust van de avondzon genieten.

De overige twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde en eveneens goed van formaat en kun je naar wens gebruiken als kinder-, werk-, logeer- of hobbykamer. Ook deze kamers zijn voorzien van elektrische rolluiken.

Diverse slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De uitbouw is uitgevoerd met kunststof kozijnen.

#### Bijzonderheden:

Bouwjaar 2002;

-Woonoppervlakte circa 158 m<sup>2</sup>, gemeten volgens NEN 2580, meetcertificaat aanwezig;

-Inhoud circa 543m<sup>3</sup>;

-Tweede verdieping in mei 2019 uitgebouwd;

-Vrij uitzicht over water en groen;

-Twee terrassen, waaronder een ruim dakterras met avondzon;

-Carport en houten berging aanwezig;

-Royale woonkeuken met granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur;

-Diverse kunststof kozijnen aanwezig met triple glas en overig alles afgewerkt met houten kozijnen en dubbele beglazing;

-Diverse elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig;

-Airconditioning op de 2e verdieping aanwezig;

-Verwarming en warm water via een cv-combiketel (Intergas hre , 2018);

-WTW-installatie aanwezig;

-De elektrische installatie telt 9 groepen, een kookgroep en 3 aardlekschakelaars;

-De woning is grotendeels voorzien van een mooie laminaatvloer en strak afgewerkte wanden;

-Energietabel A, geldig tot 18-05-2028;

-Oplevering: 6 weken na oplevering nieuwbouwwoning verkoper, doch uiterlijk 15 mei 2027.

Vraagprijs € 509.000,- k.k.

Funderingsrisico: Geen verhoogd risico (A, B of C).Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwater

**Makelaardij Thuis**

**Korte Hoogstraat 33 a**

**3131 BJ, VLAARDINGEN**

**Tel: 010-4743771**

**E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)**

**[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)**

gerelateerd 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) per 31-08-2026

#### 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

|                                        |                                                                                                                      |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 509.000,00                                                                                                       |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis                                                                                                           |
| <b>Type woning</b>                     | : Hoekwoning                                                                                                         |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                                                                                   |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 543 m <sup>3</sup>                                                                                                 |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 95 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 158 m <sup>2</sup>                                                                                                 |
| <b>Soort woning</b>                    | : Herenhuis                                                                                                          |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 2002                                                                                                               |
| <b>Ligging</b>                         | : Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging                                          |
| <b>Hoofdtuin</b>                       | : Zonneterras 15 m <sup>2</sup>                                                                                      |
| <b>Garage</b>                          | : Carport, geen garage                                                                                               |
| <b>Energielabel</b>                    | : A                                                                                                                  |
| <b>Verwarming</b>                      | : C.V.-Ketel                                                                                                         |
| <b>Isolatie</b>                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Driedubbel glas                                             |
| <b>Voorzieningen</b>                   | : Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Openslaande deuren, Prive dakterras |
| <b>C.V.-ketel</b>                      | : Intergas hre (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)                                                          |
| <b>Warmwater</b>                       | : C.V.-Ketel                                                                                                         |

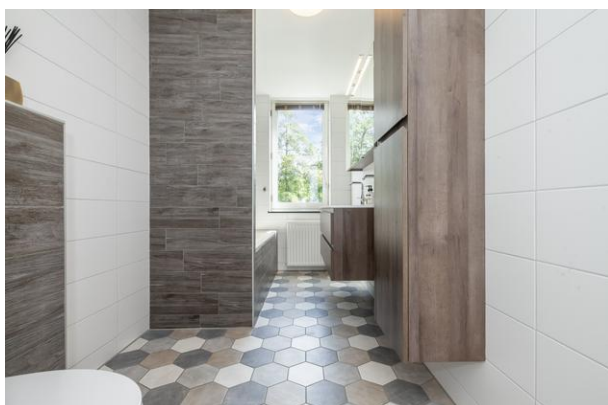
## Locatie

Johannes Muldersstraat 59  
3132 NH VLAARDINGEN



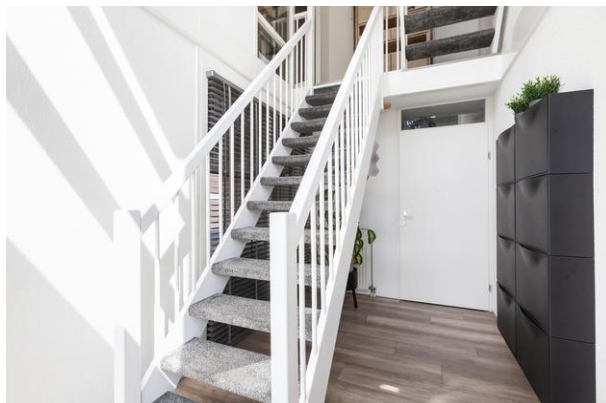
**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)

## Foto's





## Foto's





## Foto's





## Foto's

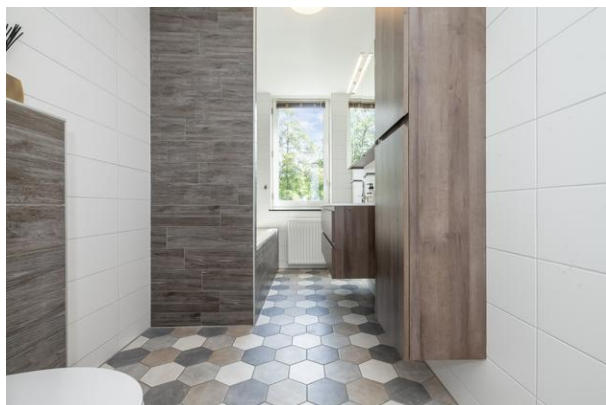




## Foto's

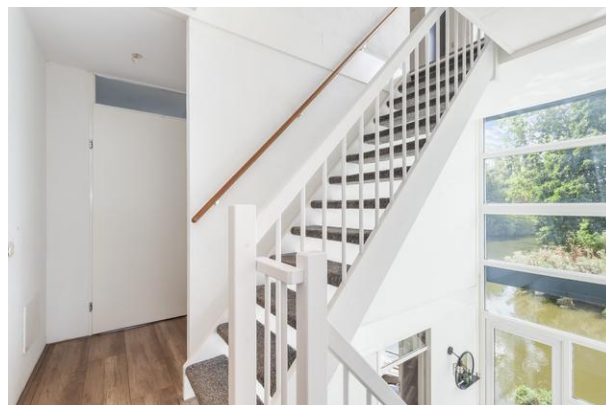


## Foto's

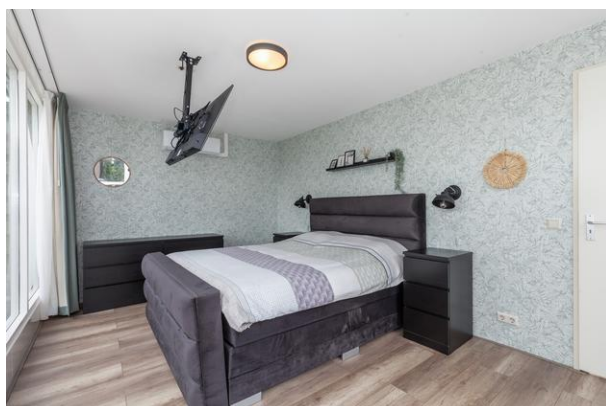




## Foto's

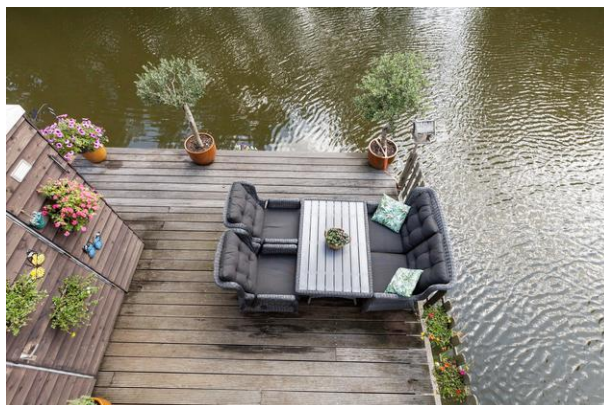


## Foto's





## Foto's



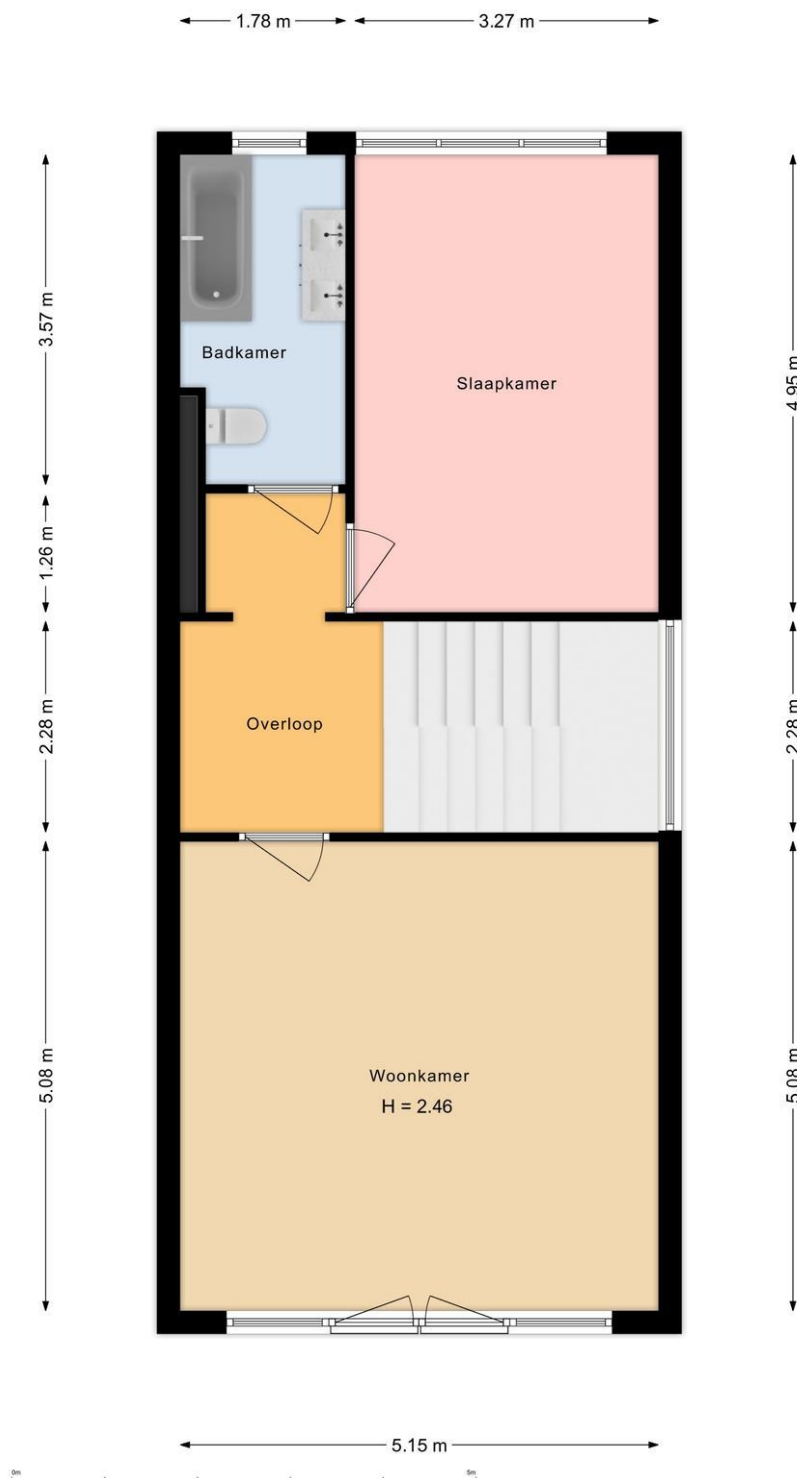


# Plattegrond

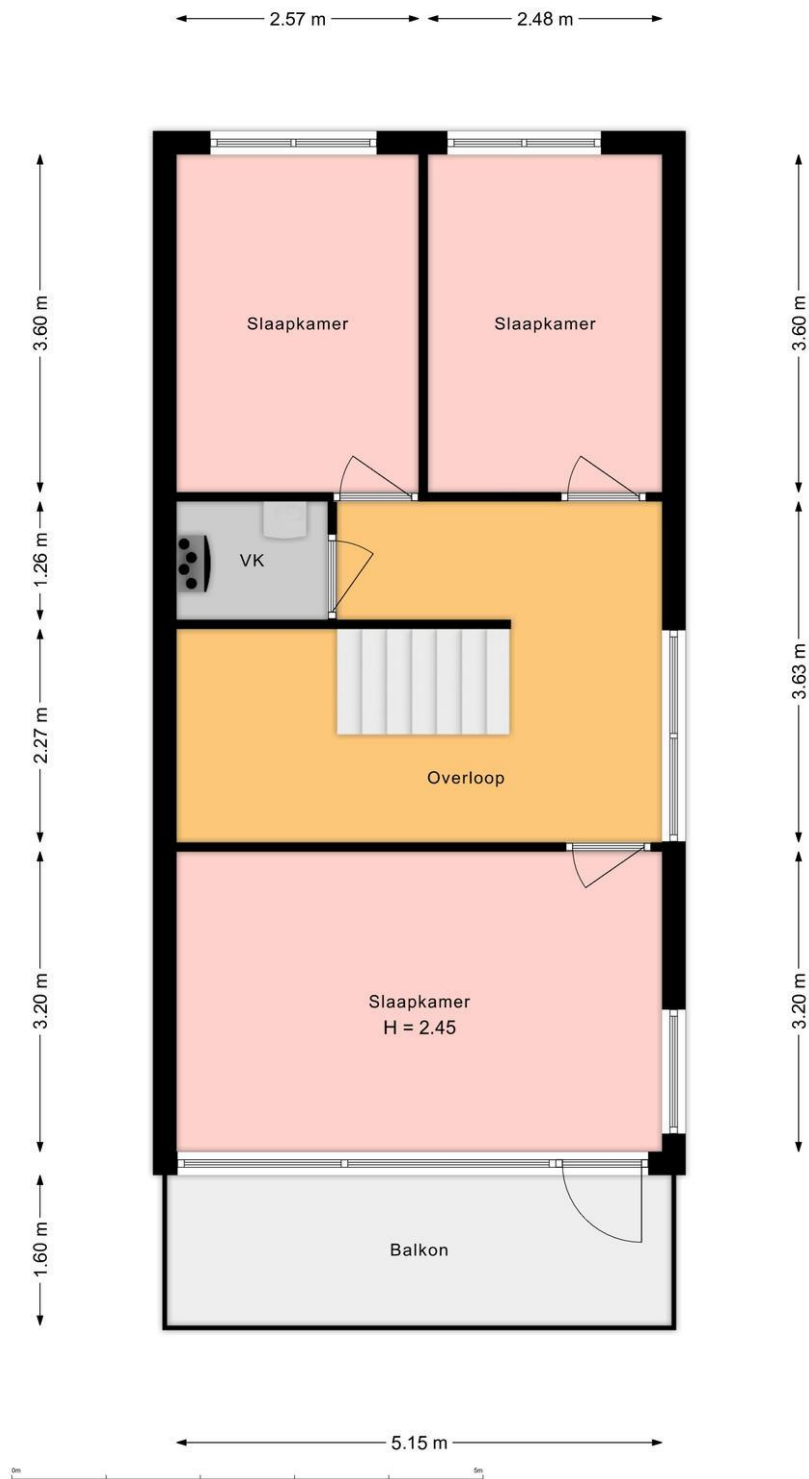


**Makelaardij Thuis**  
 Korte Hoogstraat 33 a  
 3131 BJ, VLAARDINGEN  
 Tel: 010-4743771  
 E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)

## Plattegrond



# Plattegrond



Makelaardij Thuis  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://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 bieder 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  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)





**makelaardij  
thuis**

**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33a  
3131 BJ Vlaardingen

T 010 47 437 71  
E [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
W [makelaardij-thuis.nl](http://makelaardij-thuis.nl)

IBAN NL75 RABO 0159 947 146  
KVK 628 836 31  
BTW NL 8549 97 532 B01

