makelaardij
thuis

Bij ons kom je **thuis**.

makelaardij-thuis.nl

IJsvogelstraat 7, 3136 PW Vlaardingen

Vraagprijs € 615.000,- 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 moderne, verrassend ruime gezinswoning waar je eigenlijk alleen nog maar je spullen hoeft neer te zetten? Dan is deze woning aan de IJsvogelstraat absoluut het bekijken waard! De woning heeft een frisse, eigentijdse uitstraling met een royale en lichte woonkamer, een moderne keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping, een luxe badkamer én een bijzonder ruime zolderverdieping die momenteel onder andere als werkruimte wordt gebruikt.

Ook aan comfort is gedacht. Zo ligt er vrijwel door de gehele woning een PVC-vloer met vloerverwarming, zijn de wanden strak afgewerkt, beschikt de woonkamer en de zolder over airconditioning en zorgen zonnepanelen voor een mooie bijdrage aan het energieverbruik.
En dan de achtertuin! Deze ligt heerlijk op het zuiden en is sfeervol ingericht met een houten pergola met een fijne loungeplek, groen en een houten berging, hier zit je op mooie dagen al snel buiten!

De ligging is hier bijzonder prettig. Aan de voorzijde geniet je van een vrij en groen uitzicht, terwijl je aan de achterzijde uitkijkt over een rustig en groen binnenplein. De woning ligt in de mooie nieuwbouwwijk 'Nieuwe Vogelbuurt', waar rustig wonen en een centrale ligging perfect samenkomen. Scholen, twee winkelcentra en het openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand en ook de uitvalswegen richting de A4, A15 en A20 zijn snel bereikbaar. Een fijne woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Kortom: een verzorgde, moderne én complete gezinswoning met veel leefruimte en een fijne tuin. Een huis waar je zonder grote verbouwing direct van kunt gaan genieten!

Indeling:
Entree in de hal met meterkast, moderne toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de verrassend ruime en lichte woonkamer binnen. De moderne afwerking valt direct op: een fraaie PVC-vloer, strak afgewerkte wanden en sfeervolle houten lattenwanden geven het geheel een warme en eigentijdse uitstraling.

De woonkamer biedt volop ruimte voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. Aan de achterzijde zorgt de brede schuifpui voor veel daglicht én een mooie verbinding met de tuin. Op warme dagen zorgt de aanwezige airconditioning voor extra comfort en op koude dagen kan hier ook mee verwarmd worden.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken in een praktische L-opstelling. De witte, greeploze fronten zijn gecombineerd met een zwart natuurstenen werkblad en achterwand. De keuken is compleet uitgevoerd met onder andere een inductiekookplaat, een vlakschermafzuigkap, een oven, een magnetron, een koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. Een strakke keuken met volop werk- en bergruimte.

Via de schuifpui loop je zo de achtertuin in. Deze ligt gunstig op het zuiden en is verzorgd aangelegd met bestrating, gazon en groen. De houten pergola met zonnedoek met vlonder en royale loungehoek vormt hier zonder twijfel een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen. Achterin staat een houten berging en de tuin beschikt over een achterom.

1e verdieping:
Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook deze verdieping heeft een verzorgde, moderne uitstraling en is voorzien van een PVC-vloer met vloerverwarming.

De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en sfeervol afgewerkt met een fraaie houten lattenwand. De afmeting van deze kamer is ca. 5.40 x 2.80m.

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

Daarnaast zijn er nog twee goede slaapkamers, ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer. De afmetingen van deze kamers zijn ca. 3.44 x 2.20 en 3.30 x 2.80/2.30m.

De badkamer is modern uitgevoerd in een stijlvolle combinatie van wit en donkere natuursteen betegeling. Je beschikt hier over een ligbad met regendouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. In het plafond zijn spots verwerkt en ook hier is aan comfort gedacht met vloerverwarming.

2e verdieping:
Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Deze verdieping is netjes afgewerkt, voorzien van een PVC-vloer met vloerverwarming en biedt dankzij de dakramen veel natuurlijk licht.

De grote kamer wordt momenteel onder andere gebruikt als werkplek en laat direct zien hoeveel mogelijkheden deze verdieping biedt. Thuiswerken met twee volwaardige werkplekken, een hobbyruimte, logeerkamer of wellicht een extra slaapkamer: je kunt hier alle kanten mee op.

Op de zolder bevindt zich tevens een aparte washoek met aansluiting voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er bergruimte achter de knieschotten. Ook deze verdieping beschikt over airconditioning en in het plafond zijn inbouwspots verwerkt. De vliering zorgt voor veel extra bergruimte.

Extra aantrekkelijk zijn de aanwezige zonnepanelen. Hiermee is ook op het gebied van energieverbruik al een mooie stap gezet.

Bijzonderheden:
- Woonoppervlakte ca. 122 m², gemeten volgens NEN2580 norm
- Inhoud ca. 427 m³
- Bouwjaar 2016
- Gelegen op 104 m² eigen grond
- Verwarming en warm water middels c.v. combi ketel (Intergas 2016)
- Airconditioning in de woonkamer en op de zolder
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming en een houtlook PVC vloer
- Geheel voorzien houten kozijnen met HR++ beglazing
- Op het dak van de woning liggen 10 zonnepanelen (2023)
- Energielabel A++, geldig tot 14-08-2036
- Oplevering in overleg

Vraagprijs € 615.000,- 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) 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.

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

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.

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

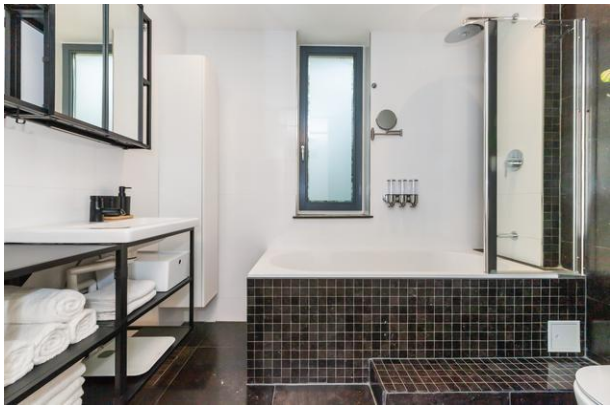
Kenmerken

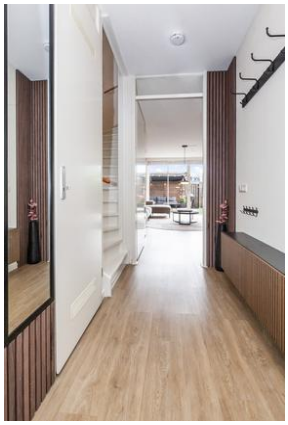
Vraagprijs	: € 615.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 427 m^3
Perceel oppervlakte	: 104 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 122 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2016
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 41 m^2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A++
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Isolatie	: HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Airconditioning, Dakraam, Zonnepanelen
Warmwater	: C.V.-Ketel

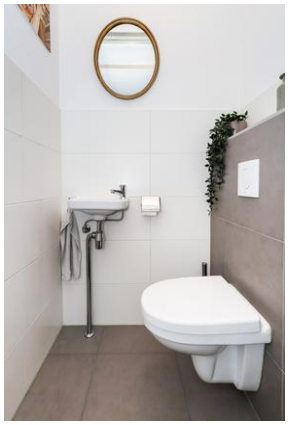
Locatie **IJsvogelstraat 7 3136 PW VLAARDINGEN**

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

Foto's

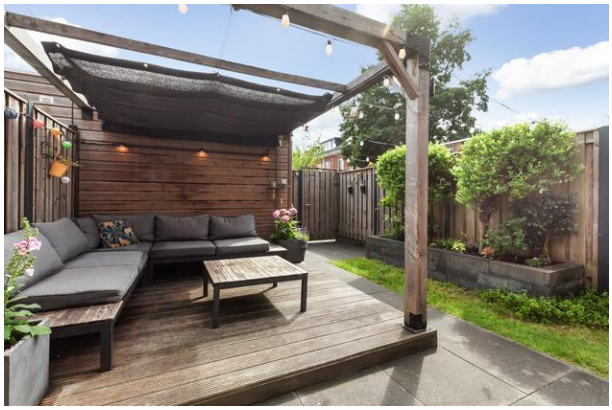






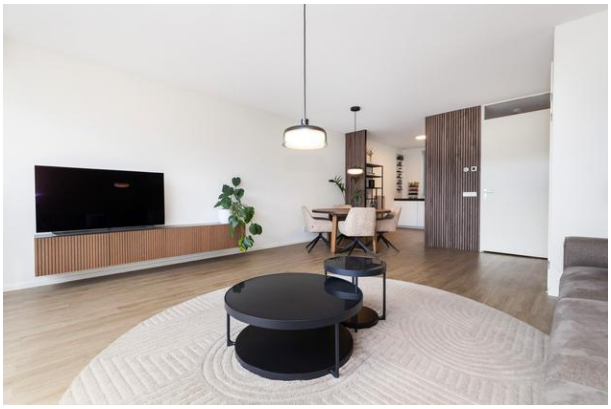
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Foto's



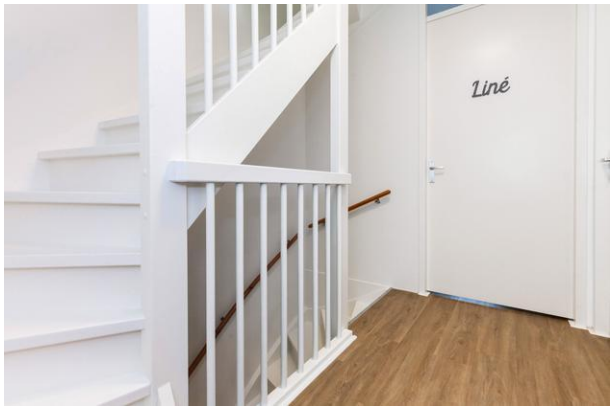
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

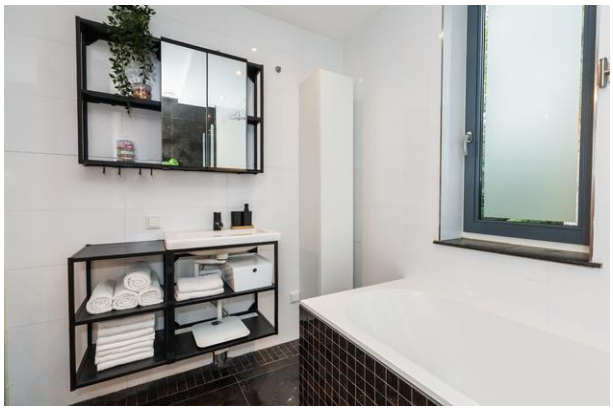
Foto's

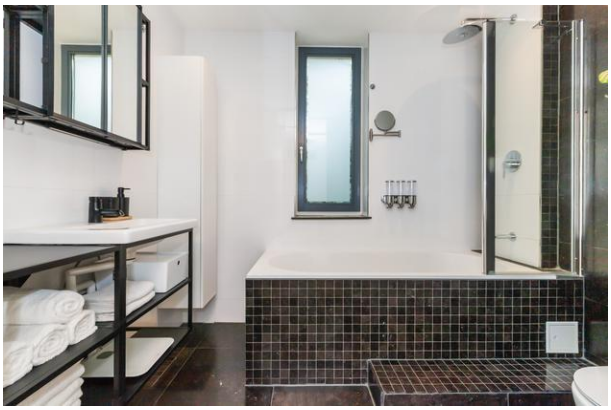


Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Foto's

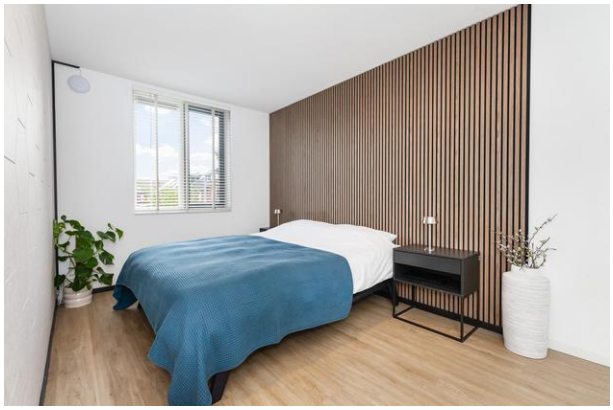


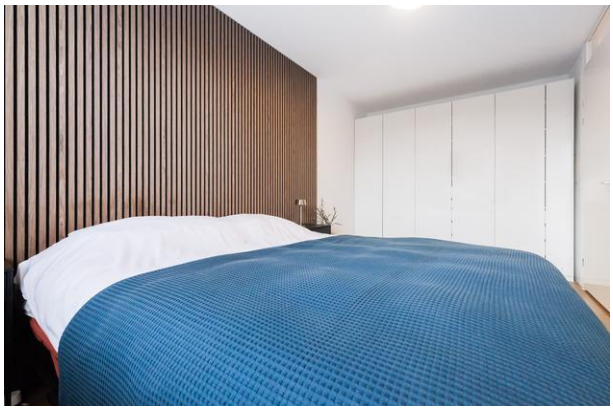




Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Foto's





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

Foto's

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

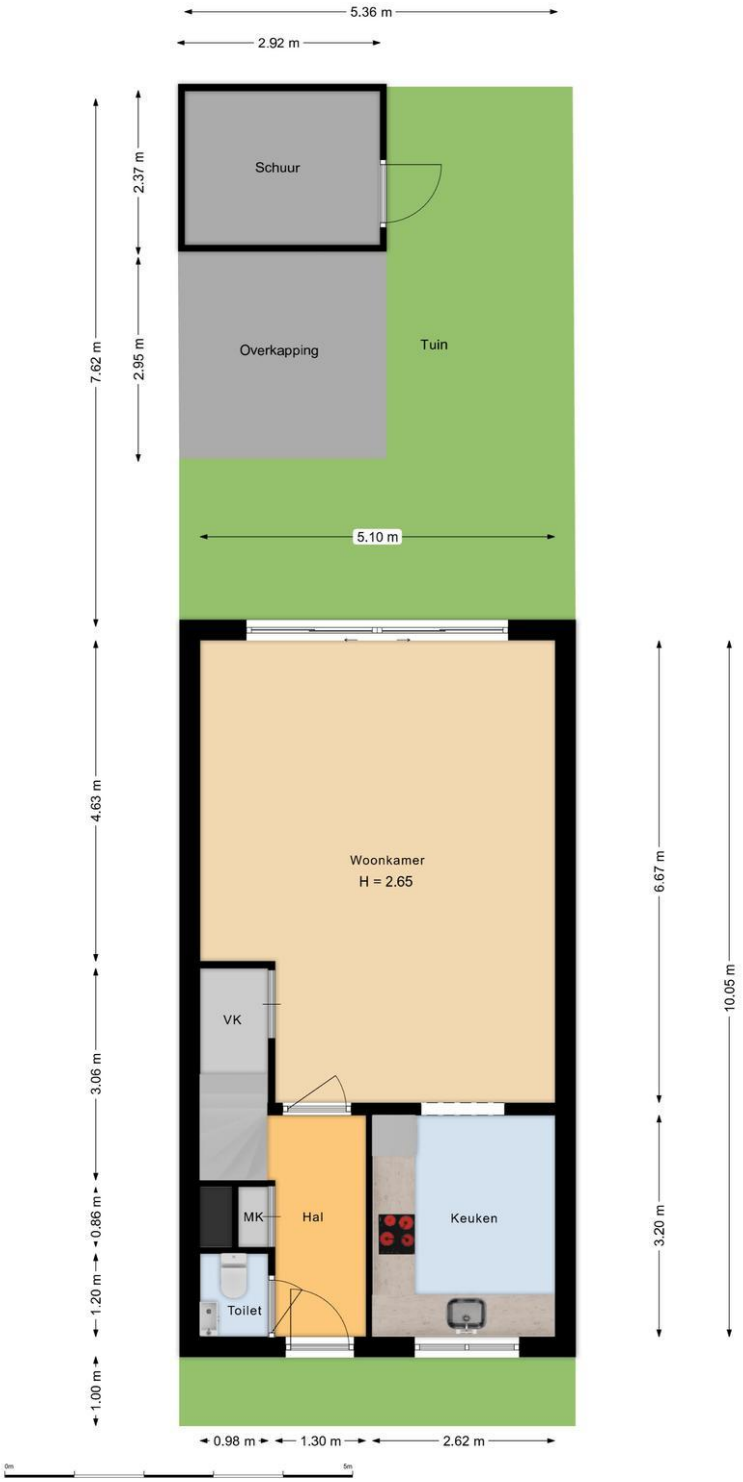
Foto's

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

Foto's

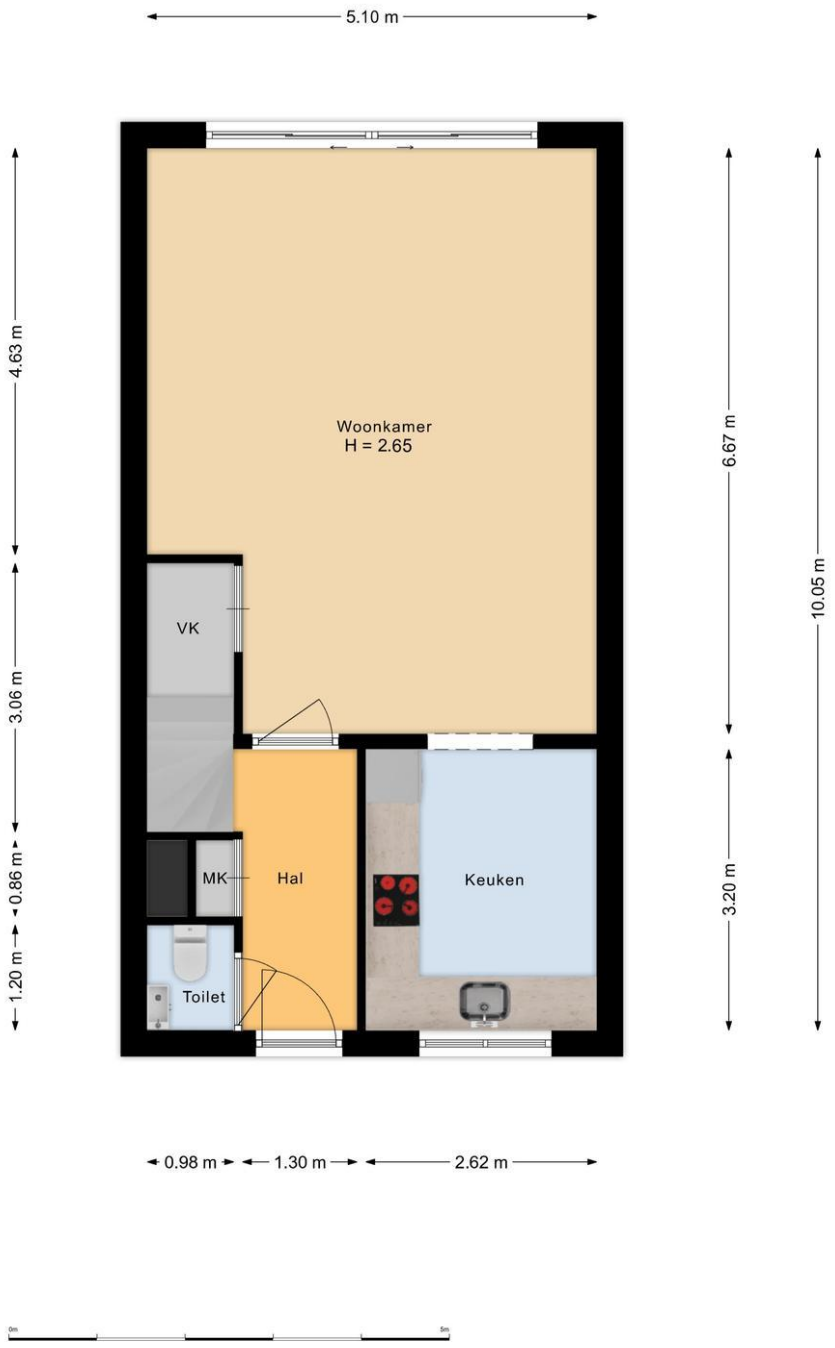
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond



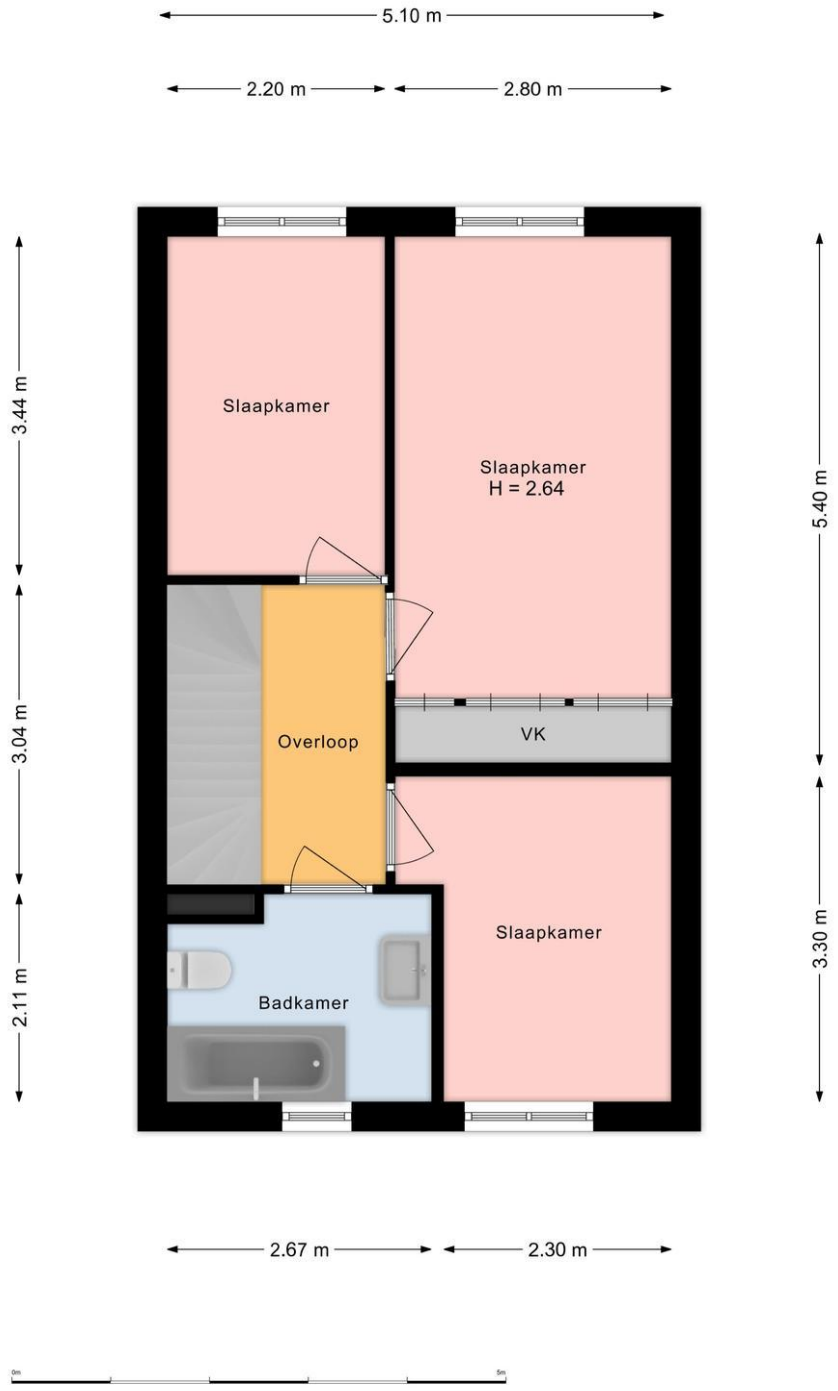
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond



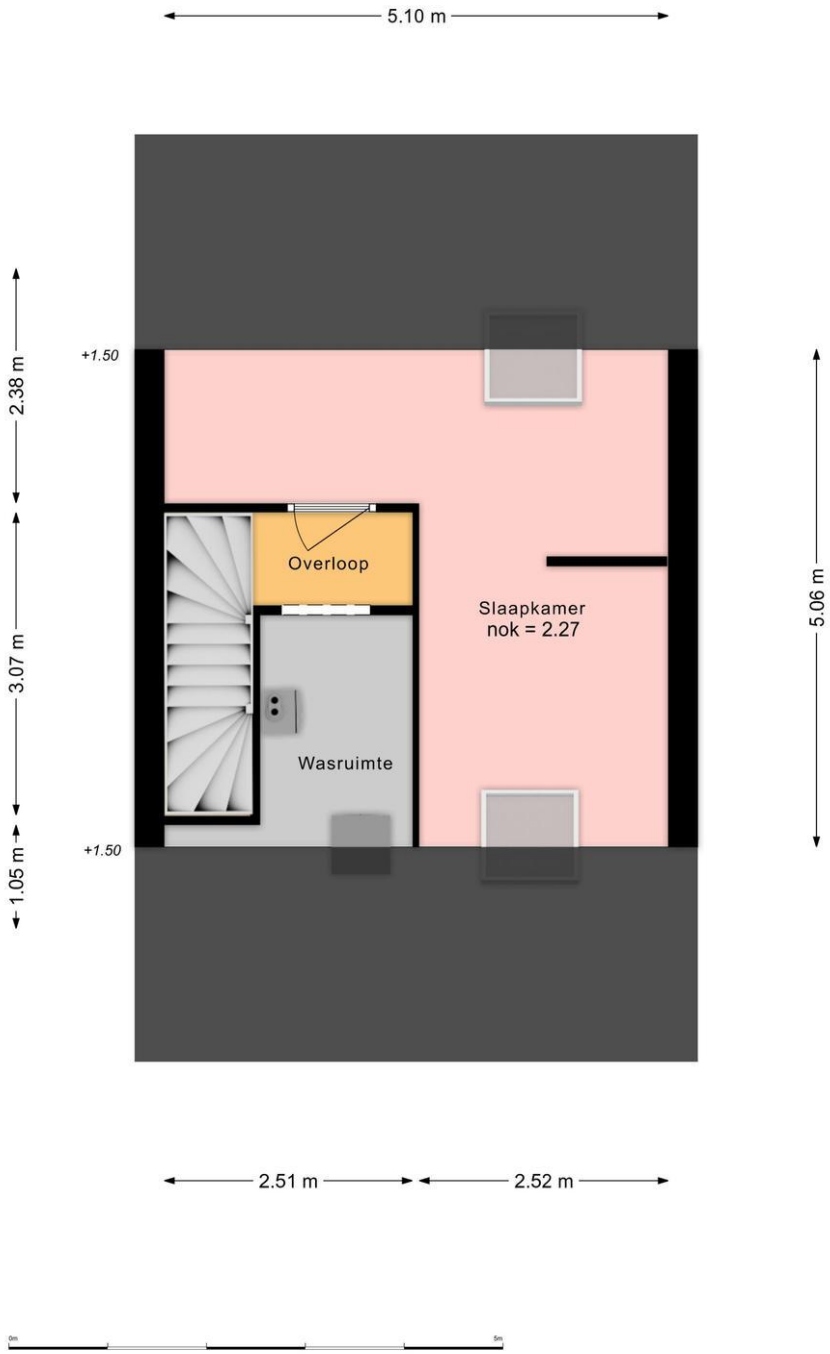
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond



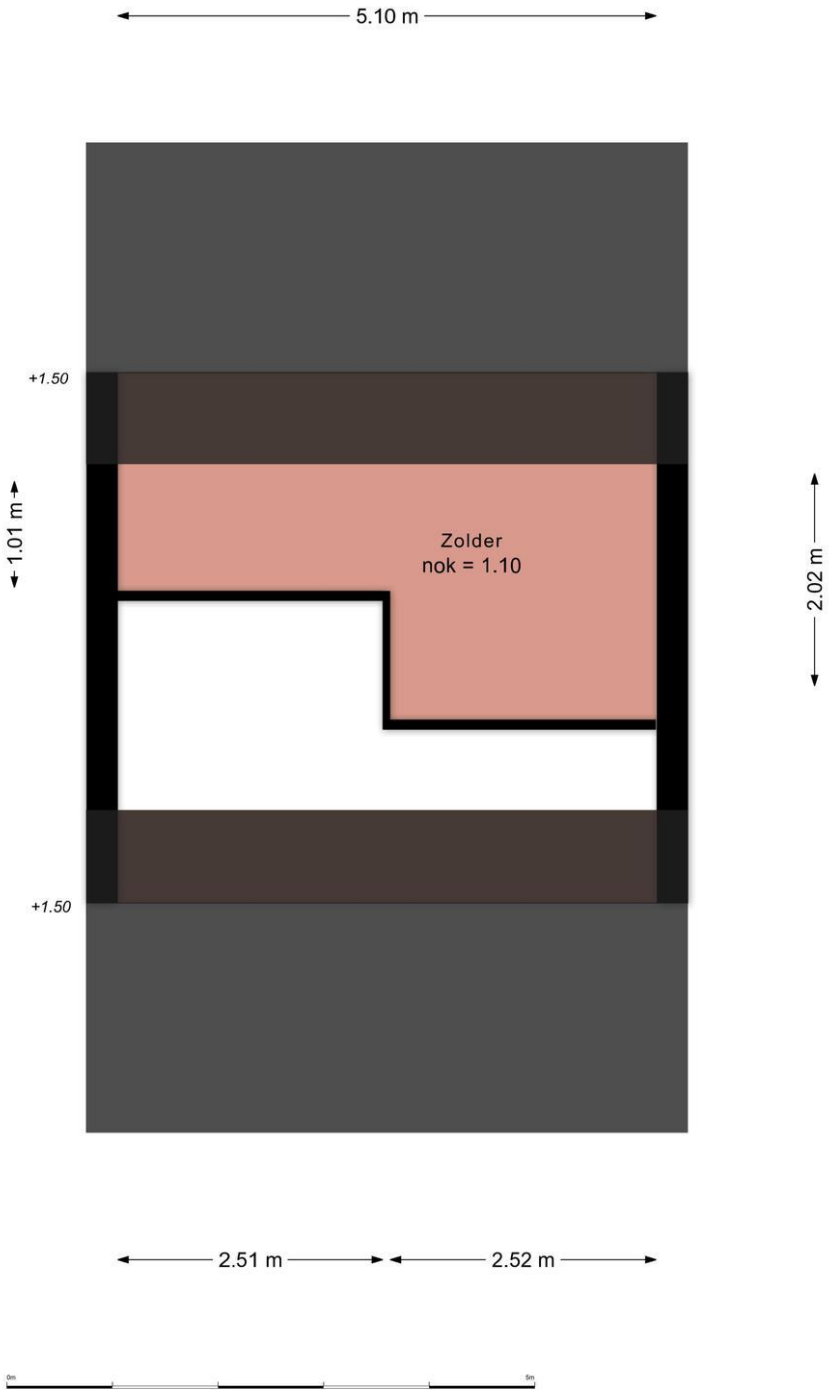
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond



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

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 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.

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 bieders 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 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

NVM

funda