



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



IJsselhoevedreef 20, 3137 SM Vlaardingen

Vraagprijs € 1.150.000,- 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

Vrijstaand wonen met blijvend vrij uitzicht over het Midden-Delfland!

Wat een unieke plek! Aan de rand van de geliefde Drevenbuurt in de Holywijk in Vlaardingen staat deze prachtige, geschakelde villa van maar liefst 235 m² én een ruime garage. Een woning die niet alleen verrast door haar ruimte en comfortabele indeling, maar ook zeker door de bijzonder uitzonderlijke ligging met blijvend vrij uitzicht over de natuur en het polderlandschap van Midden-Delfland.

Hier woon je in een prettige en rustige woonomgeving met de natuur letterlijk om de hoek, terwijl alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand bereikbaar zijn. Ook het openbaar vervoer is uitstekend geregeld met bus- en tramverbindingen in de nabijheid. Met de A4, A15 en A20 zijn bovendien de belangrijkste uitvalswegen snel bereikbaar.

De woning beschikt over een royale woonkamer en open keuken, een werkkamer op de begane grond, vier slaapkamers, twee badkamers, een aparte wasruimte én een ruime garage. Daarnaast is er volop buitenruimte! Dankzij de voortuin, zijtuin en achtertuin woon je midden in het groen met altijd een plekje in de zon. Het prachtige uitzicht vanuit de achtertuin op het water en groen van de polder maken de beleving compleet.

Een heerlijke plek voor wie ruimte, comfort, rust en natuur wil combineren met de gemakken van de stad.

Indeling:

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin met mooie groene beplanting en parkeergelegenheid voor de garage, bereik je de entree. De ruime hal biedt plaats aan een garderobe en vormt het centrale vertrek van de begane grond. De gehele begane grond is voorzien van een prachtige massief eiken vloerdelen in visgraatmotief gelegd, die de woning direct een warme en stijlvolle uitstraling geeft. Op vrijwel de gehele begane grond is bovendien vloerverwarming aanwezig, met uitzondering van de werkkamer.

In de hal bevindt zich een praktische vaste kast met daarin de verdeler van de vloerverwarming met zes groepen. Ook de meterkast is hier gesitueerd. Deze is royaal uitgevoerd met twaalf groepen, een aparte groep voor de zonnepanelen, drie aardlekschakelaars, hoofdschakelaars en een 3-fase aansluiting.

Vanuit de hal is tevens rechtstreeks de garage bereikbaar. De garage is voorzien van een plavuizen vloer, water en verwarming en beschikt over zowel een praktische loopdeur als een overheaddeur. Ook de omvormer van de 17 zonnepanelen bevindt zich hier. Een daklicht zorgt voor natuurlijke lichtinval.

Het geheel betegelde toilet is netjes afgewerkt met witte wandtegels, een zwart marmeren vloertegel, een zwevend closet en fonteintje.

Vanuit de hal kom je in de royale woonkamer. Dankzij de grote raampartijen is dit een heerlijk lichte leefruimte! De woonkamer is sfeervol ingedeeld met twee zit- en een eetgedeelte en beschikt over een karakteristieke stenen schouw met gashaard. De fraaie erker biedt niet alleen extra ruimte en licht, maar ook een fantastisch uitzicht over de polder!

Vanuit het eetgedeelte geven dubbele deuren toegang tot de werkkamer. Deze kamer is voorzien van een mooie parketvloer, een daklicht en heeft eveneens zicht op de tuin en het polderlandschap. Deze kamer is ook uitstekend geschikt als bijvoorbeeld hobbyruimte, speelkamer voor kinderen of eventueel om te bouwen als slaapkamer op de

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

begane grond.

Aan de voorzijde, grenzend aan het zit- en eetgedeelte, bevindt zich de moderne open keuken. Deze is uitgevoerd in een stijlvolle taupekleur en opgesteld in een praktische U-vorm. Het hardstenen werkblad geeft de keuken een luxe uitstraling. De keuken is compleet uitgerust met onder andere een koelkast, vriezer, oven, stoomoven, vaatwasser, quooker, apothekerskasten, royale lades, afzuigkap en een 5-pits gaskookplaat. Vanuit de keuken heb je een prettige verbinding met de tuin en de eetkamer.

Vanuit het eetgedeelte leidt een schuifpui naar de achtertuin. Hier bevinden zich diverse terrassen waarvan één direct aan het water: een fantastische plek om op zonnige dagen te ontspannen en te genieten van de rust en het weidse uitzicht. De tuin is groen en verzorgd, een fijne en unieke plek om met elkaar tijd door te brengen. Praktisch is dat de zijtuin in directe verbinding staat met de achtertuin. Dit creëert een handige achterom en zo staan de afvalcontainers uit het zicht.

We gaan weer naar binnen en via de fraaie hardhouten trap kom je op de 1e verdieping:.

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers (waarvan de hoofdslaapkamer een eigen badkamer heeft), een separaat tweede toilet en een extra badkamer. Dit zorgt voor bijzonder veel comfort en privacy.

De hoofdslaapkamer beschikt over een praktische vaste schuifkastenwand en biedt rechtstreeks toegang tot de moderne badkamer. Deze badkamer is uitgevoerd met een dubbele wastafel, een ruime inloofdouche met een glazen wand en een draingoot. De combinatie van witte wandtegels en antracietkleurige vloertegels zorgt voor een rustige uitstraling.

De tweede badkamer is eveneens netjes afgewerkt, met witte wandtegels en een karakteristieke zwart-wit geblokte vloertegel. Hier bevinden zich een douchehoek met deur, een wastafelmeubel en een spiegel met verlichting.

De tweede ruime slaapkamer, nu in gebruik als werkkamer, beschikt over een vaste schuifkast en heeft als bijzonder pluspunt een eigen balkon. Een heerlijke plek om even buiten te zitten en van de omgeving te genieten.

De derde slaapkamer biedt uiteraard mogelijkheden als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer met mooi uitzicht.

2e verdieping:

Via de fraaie hardhouten trap bereik je de tweede verdieping. Deze gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

De ruime overloop biedt toegang tot de royale vierde slaapkamer. Deze slaapkamer is verrassend ruim en beschikt over veel praktische bergruimte achter de knieschotten. De grote dakkapel zorgt voor extra ruimte en licht en biedt opnieuw dat prachtige, vrije uitzicht over de polder. De kamer beschikt tevens over een wastafel.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een grote wasruimte. Deze is voorzien van een dakraam, bergruimte achter de knieschotten, een praktische schuifkastenwand en de opstelling van de Remeha cv-ketel uit 2024. Hier eventueel een vijfde slaapkamer of nog een extra badkamer creëren behoren tot de mogelijkheden van dit veelzijdige huis.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 235 m², gemeten volgens NEN2580 norm;
- Inhoud ca. 876 m³;
- Bouwjaar 1995;
- Gelegen op 479 m² eigen grond;
- Verwarming en warm water middels c.v. combiketel (Remeha, 2024), elektrische boiler in de keuken;

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

- Schilderwerk gehele buitenzijde is in juni 2026 uitgevoerd;
- De woning is door de eigenaar altijd goed onderhouden en is met zorg bewoond;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming m.u.v. de werkkamer;
- Alarminstallatie aanwezig;
- Op het dak van de woning liggen 17 zonnepanelen;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing;
- Energielabel A, geldig tot 15-11-2035;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 1.150.000,- 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 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.

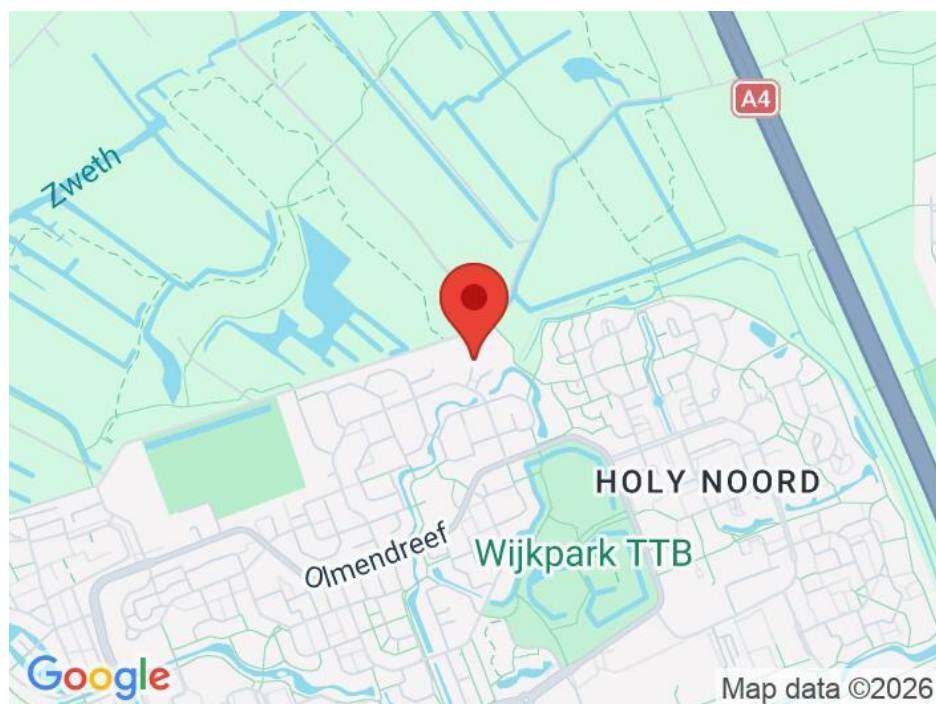
Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.150.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 876 m ³
Perceel oppervlakte	: 479 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 235 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1995
Ligging	: Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	: Inpandig
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Zonnepanelen
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

IJsselhoevedreef 20
3137 SM 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



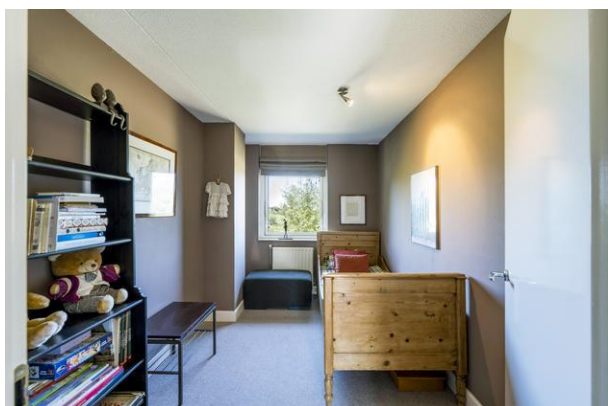
Foto's



Foto's



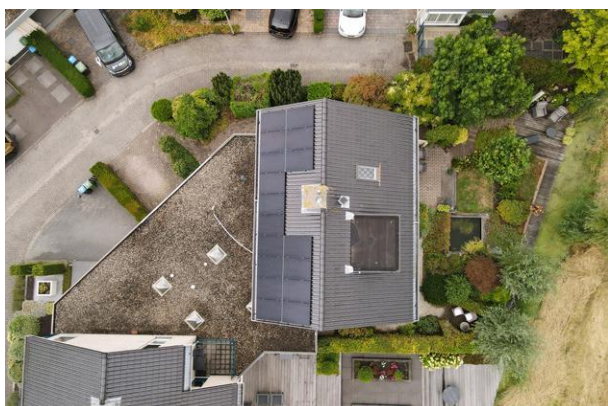
Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



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

Plattegrond

IJsselhoevedreef 20 - Vlaardingen
Perceeltekening



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

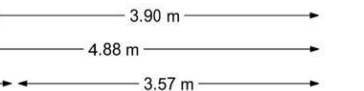
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond

IJsselhoevedreef 20 - Vlaardingen Eerste verdieping



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

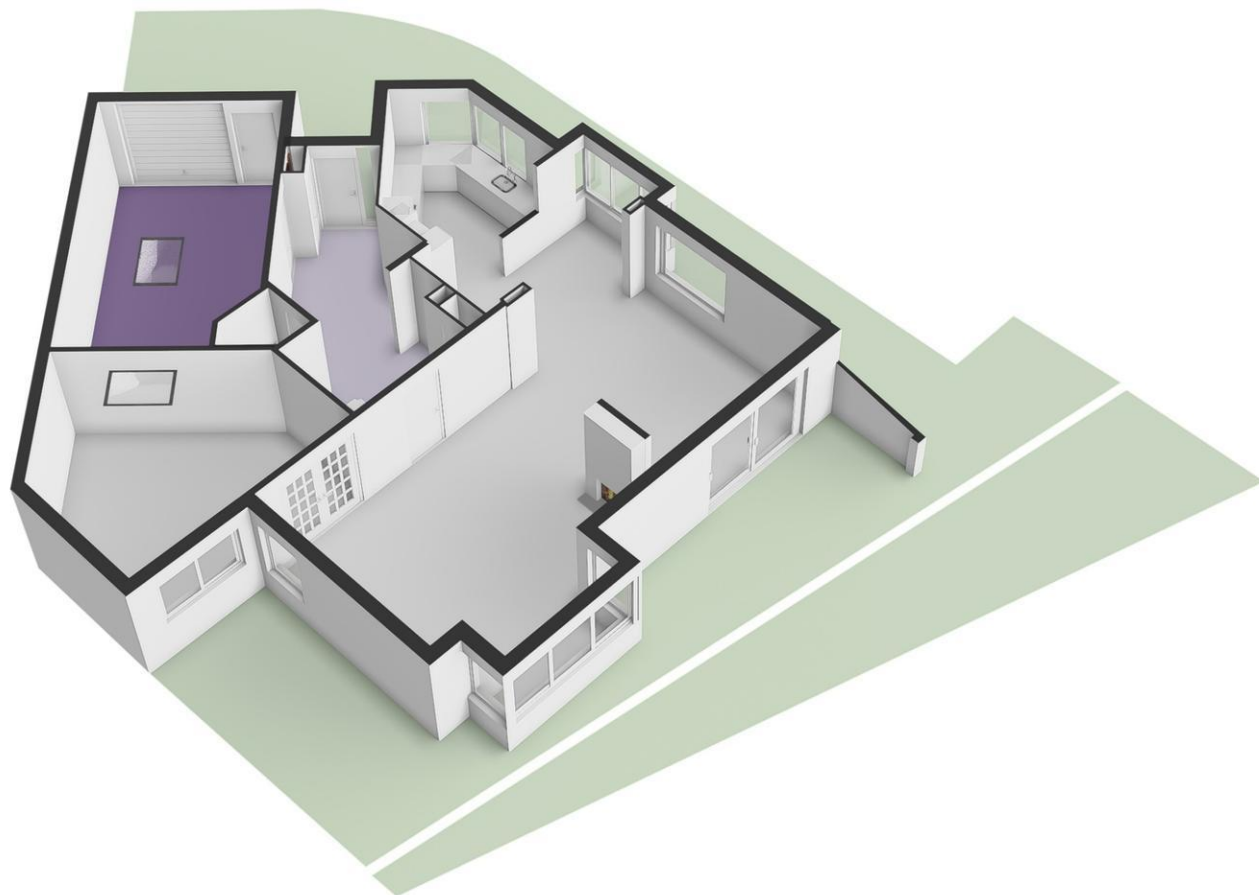


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

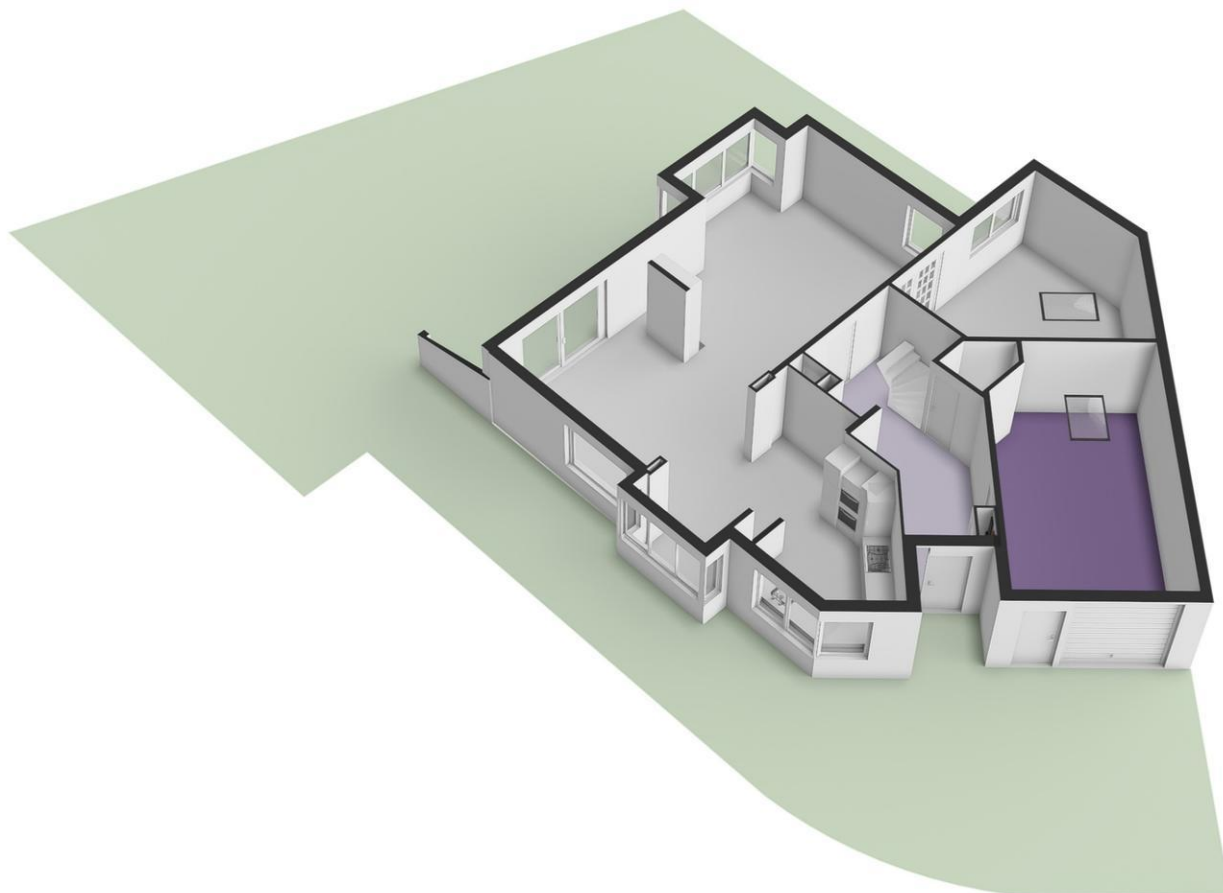
Plattegrond



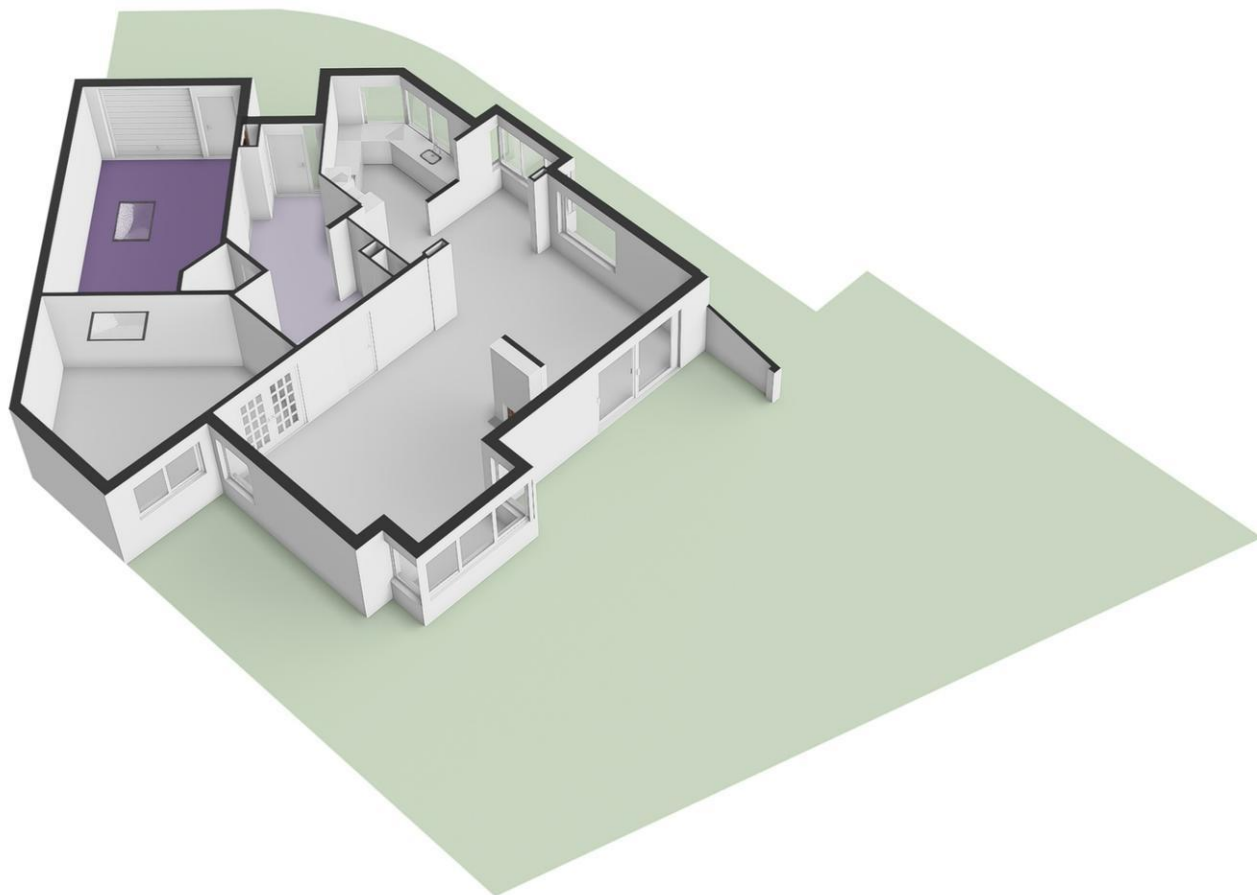
Plattegrond



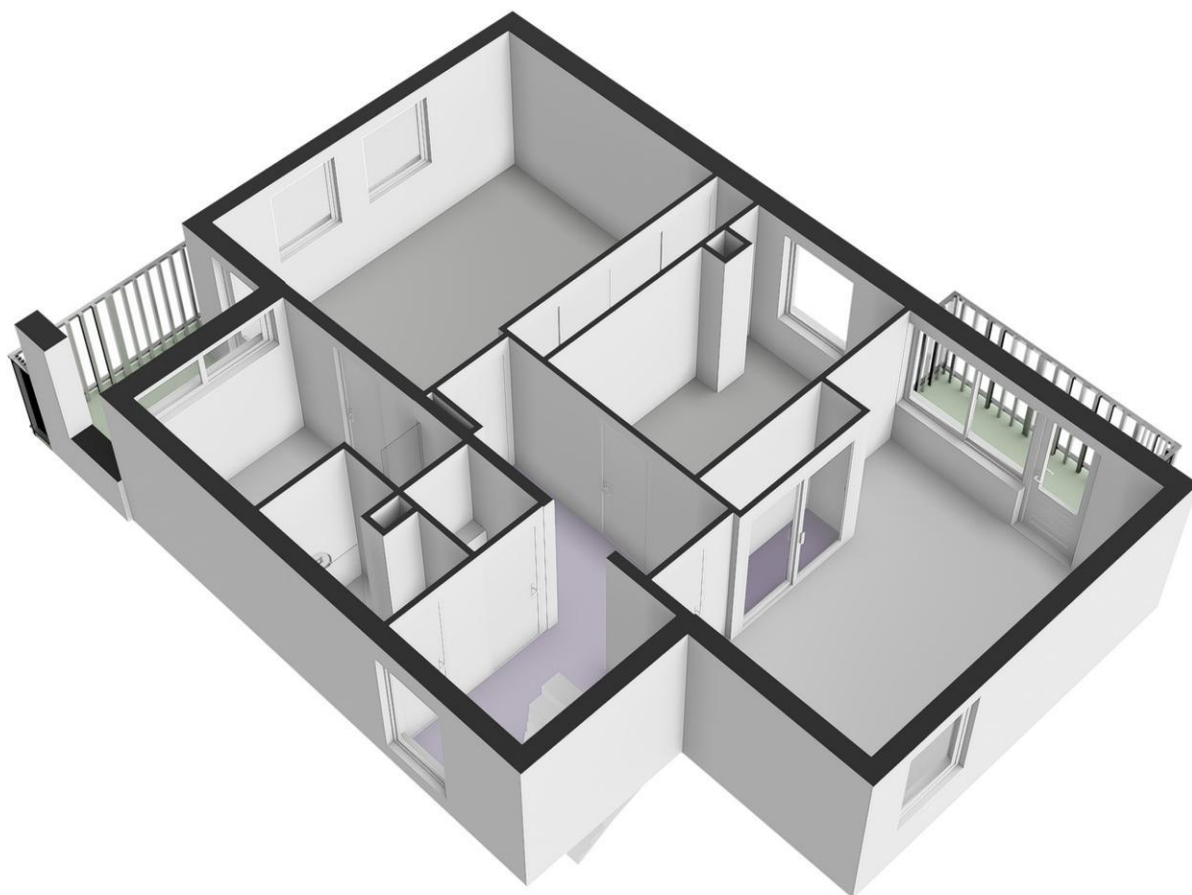
Plattegrond



Plattegrond



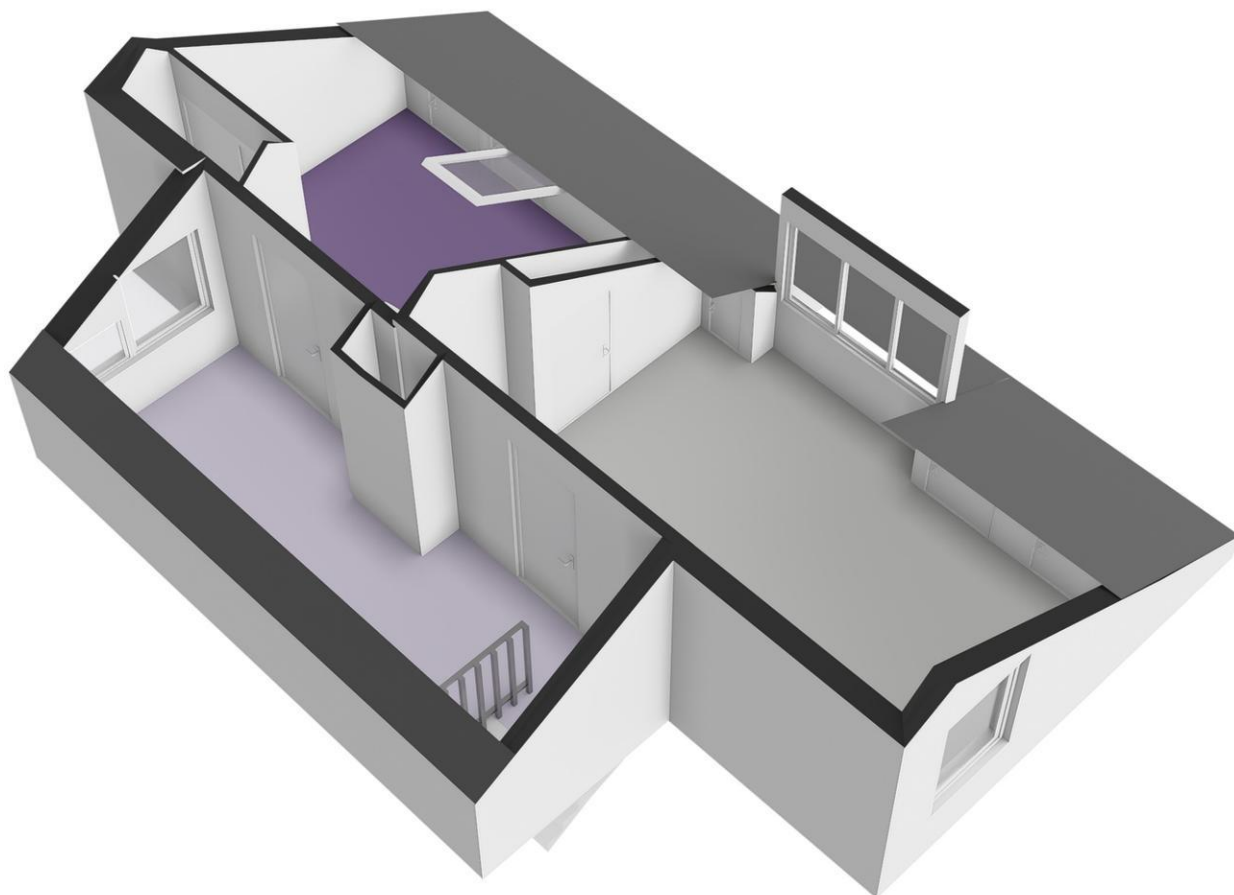
Plattegrond



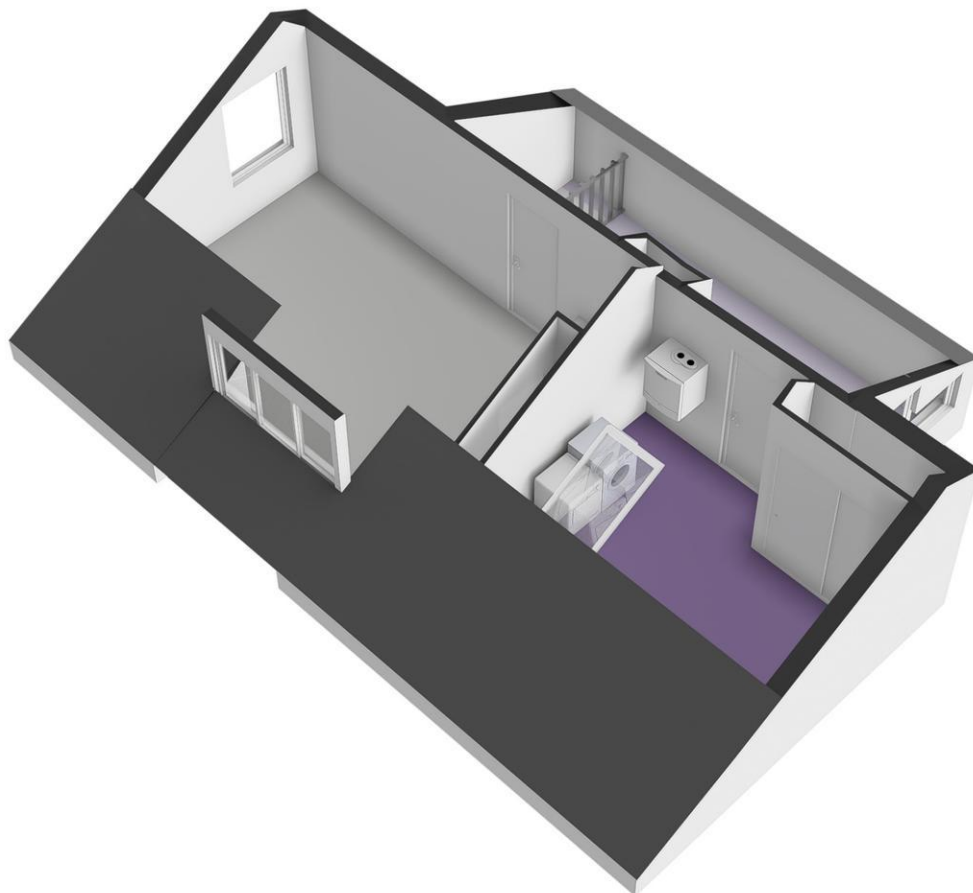
Plattegrond



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 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

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



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

