



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Ripperdastraat 6, 3132 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

Instapklaar, verrassend ruim en boordevol wooncomfort! Deze sfeervolle woning is in de loop der jaren grondig gemoderniseerd en uitgebouwd en biedt met maar liefst vijf slaapkamers, een royale woonkamer, een complete keuken, een moderne badkamer en een diepe achtertuin, alle ruimte die je je als gezin kunt wensen!

De woning combineert het karakter van een woning uit de jaren '50 met hedendaags comfort. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, de woning beschikt over HR++ beglazing, houten en kunststof kozijnen en maar liefst 10 zonnepanelen uit 2023. De tweede verdieping is in 2018 gerealiseerd en zorgt voor een volwaardige extra woonlaag waardoor een heerlijk ruim huis van 148m² is ontstaan. Ook de buitenzijde is verzorgd: de Keralit-gevelpanelen uit 2018 worden ieder jaar grondig gereinigd en behandeld en het schilderwerk is voor het laatst uitgevoerd in 2025. Het huis heeft een gunstig Energielabel A.

Tel daarbij de ruime voortuin, de diepe en sfeervol aangelegde achtertuin met houten overkapping en berging, de fijne straat en de leuke burens op en je hebt een woning die klaar is voor een nieuwe eigenaar! Hier hoeft je eigenlijk alleen nog je meubels neer te zetten en te genieten!

Kom je kijken? Wij laten je deze woning met veel plezier beleven!

Indeling:

Diepe voortuin met sfeervolle bestrating en een houten berging. Via de entree kom je in de hal, die toegang biedt tot de toiletruimte, de praktische berging/wasruimte en de woonkamer. De berging/wasruimte biedt plaats aan de wasmachine en droger en beschikt tevens over een separate kast alwaar de Remeha Calenta cv-ketel uit 2014. De meterkast is in 2014 vernieuwd en uitgevoerd met 11 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar. De geheel betegelde toiletruimte is uitgevoerd in een combinatie van witte en grijze tegels en beschikt over een duoblok.

De woonkamer is een sfeervolle en royale uitgebouwde leefruimte met een mooie houtlook laminaatvloer, met vloerverwarming gestucte wanden en een elektrische sfeerhaard. De grote schuifpui en het grote raam zorgen voor veel daglicht en een optimale verbinding met de tuin.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in een moderne hoekopstelling met hoogglans antracietkleurige en witte fronten. Het composiet aanrechtblad geeft de keuken een luxe uitstraling. Aan apparatuur ontbreekt het niet: er zijn een koelkast, vriezer, 6-pits fornuis met grote oven, RVS afzuigkap, vaatwasser en Quooker-kraan aanwezig. De grote antracietkleurige plavuizen vormen een fraai geheel met de keuken.

Vanuit de woonkamer is de diepe achtertuin bereikbaar. Deze is verzorgd aangelegd met grote tegels, groene plantenbakken, een wateraansluiting en een elektrisch zonnescherm. Achter in de tuin staat een houten overkapping met een praktische berging. Deze beschikt over een dubbele deur en elektra. Vanuit de overkapping is er bovendien een deur naar de achterom.

1e verdieping:

De royale overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een fraaie houtlook laminaatvloer.

Slaapkamer I ligt aan de achterzijde en beschikt over een praktische vaste kast met dubbele deuren.

Slaapkamer II bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is een ruime slaapkamer met voldoende plek voor grote kastenwand.

Slaapkamer III ligt aan de voorzijde en beschikt over een slim ingebouwd bed met handige lades. Ideaal als kinder-, slaap- of logeerkamer.

De moderne badkamer is geheel betegeld in wit/antraciet en biedt een comfortabele brede douchehoek. Via een deur is het balkon aan de voorzijde bereikbaar. Verder beschikt de badkamer over een tweede, zwevend toilet, een dubbel wastafelmeubel met zwevende badkamerkast, een spiegel met verlichting en een designradiator.

2e verdieping:

De tweede verdieping is in 2018 gerealiseerd en vormt een volwaardige extra woonlaag. Ook hier ligt een houtlook laminaatvloer, die vanuit de overloop mooi doorloopt in de slaapkamers.

De overloop is bijzonder praktisch ingericht met een vaste kast en een ruime schuifkastenwand.

Slaapkamer IV ligt aan de voorzijde en beschikt over een handige indelingskast, ideaal voor het overzichtelijk opbergen van kleding en andere spullen.

Slaapkamer V bevindt zich aan de achterzijde en biedt opnieuw een fijne, zelfstandige ruimte met eveneens een handige kast.

Met vijf slaapkamers is deze woning dan ook uitermate geschikt voor een groot gezin, maar ook voor wie behoefte heeft aan meerdere werk-, hobby- of logeerkamers.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 148 m², gemeten volgens NEN2580 norm;
- Inhoud: 523 m³;
- Bouwjaar woning: 1956;
- Gelegen op een perceel grond van 177m² met recht van erfpacht tot 01-07-2055 waarvan de jaarlijkse canon € 74,42 bedraagt;
- Verwarming en warm water middels c.v. combiketel (Remeha Calenta 2014). Begane grondvloer voorzien van vloerverwarming;
- Geheel voorzien van HR++ beglazing in houten en kunststof kozijnen;
- In 2014 is de woning geheel verbouwd;
- In 2018 is de opbouw geplaatst;
- Keralit-gevelpanelen geplaatst in 2018; deze worden ieder jaar grondig gereinigd en behandeld;
- Schilderwerk voor het laatst uitgevoerd in 2025;
- 10 zonnepanelen, geplaatst in 2023;
- Energielabel A, geldig tot 7 oktober 2034;
- Oplevering in overleg, verkoper is flexibel maar heeft voorkeur voor het voorjaar van 2027.

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) per 27-08-2026

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	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 523 m ³
Perceel oppervlakte	: 177 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 148 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1956
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 54 m ²
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: HR++ glas
Voorzieningen	: Buitenzonwering
C.V.-ketel	: Remeha Calenta (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

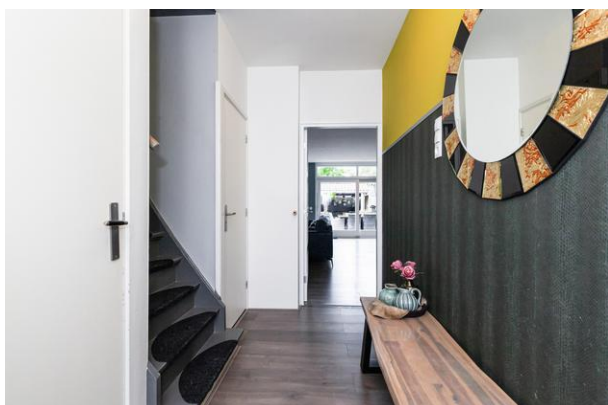
Locatie

Ripperdastraat 6
3132 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



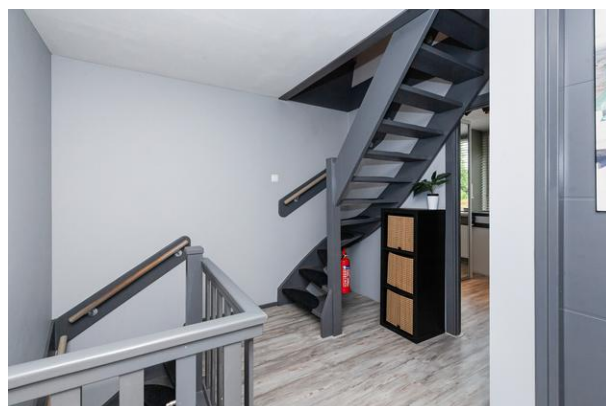
Foto's



Foto's



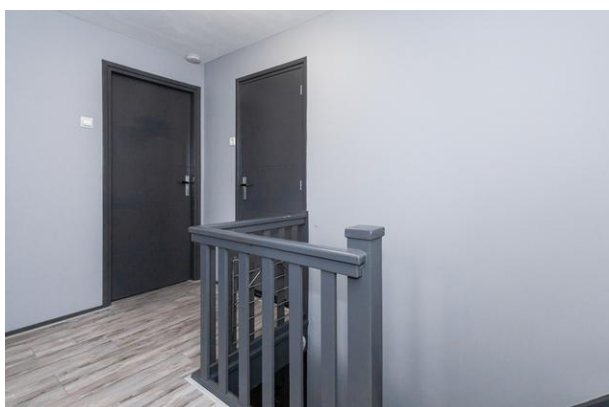
Foto's



Foto's



Foto's



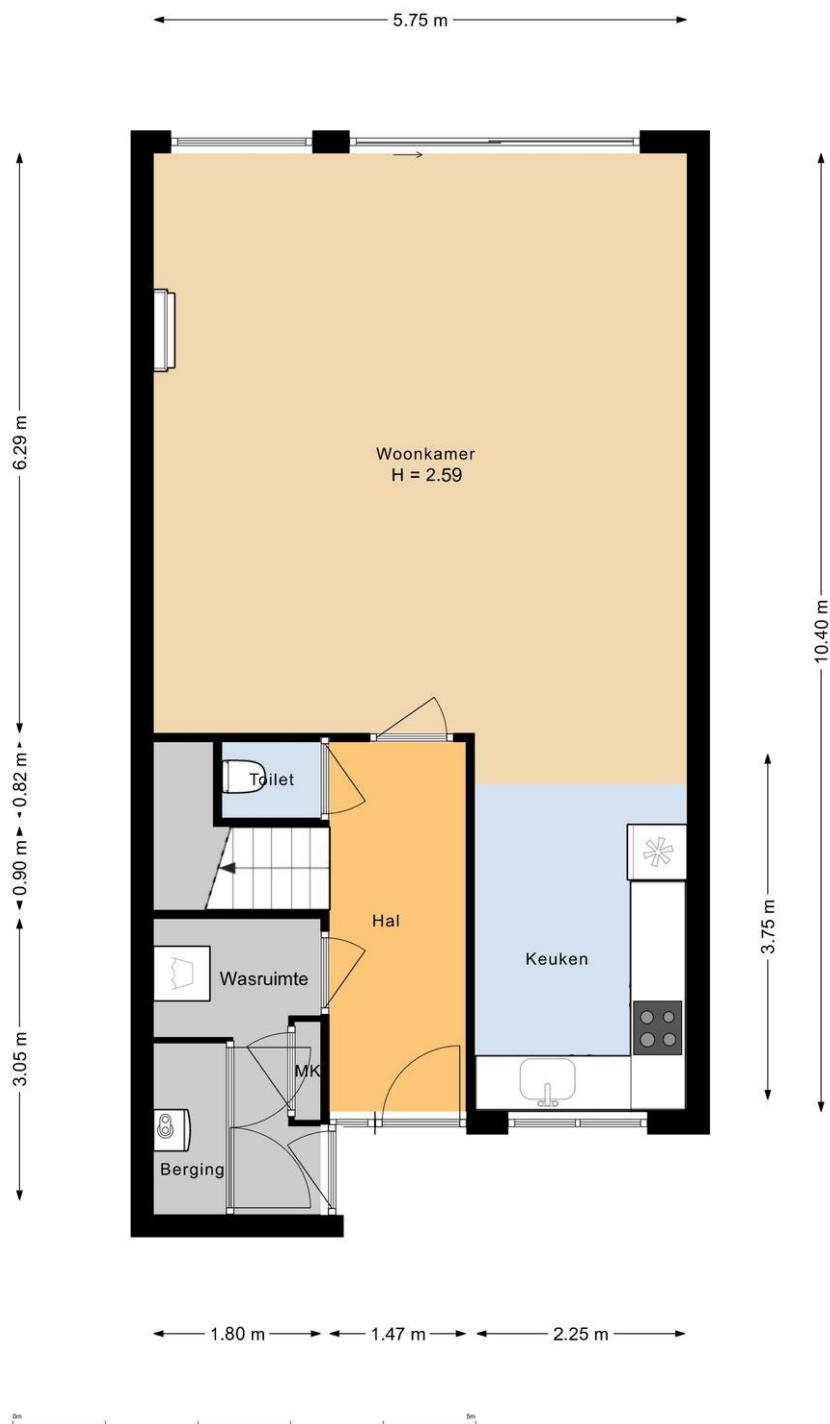
Foto's



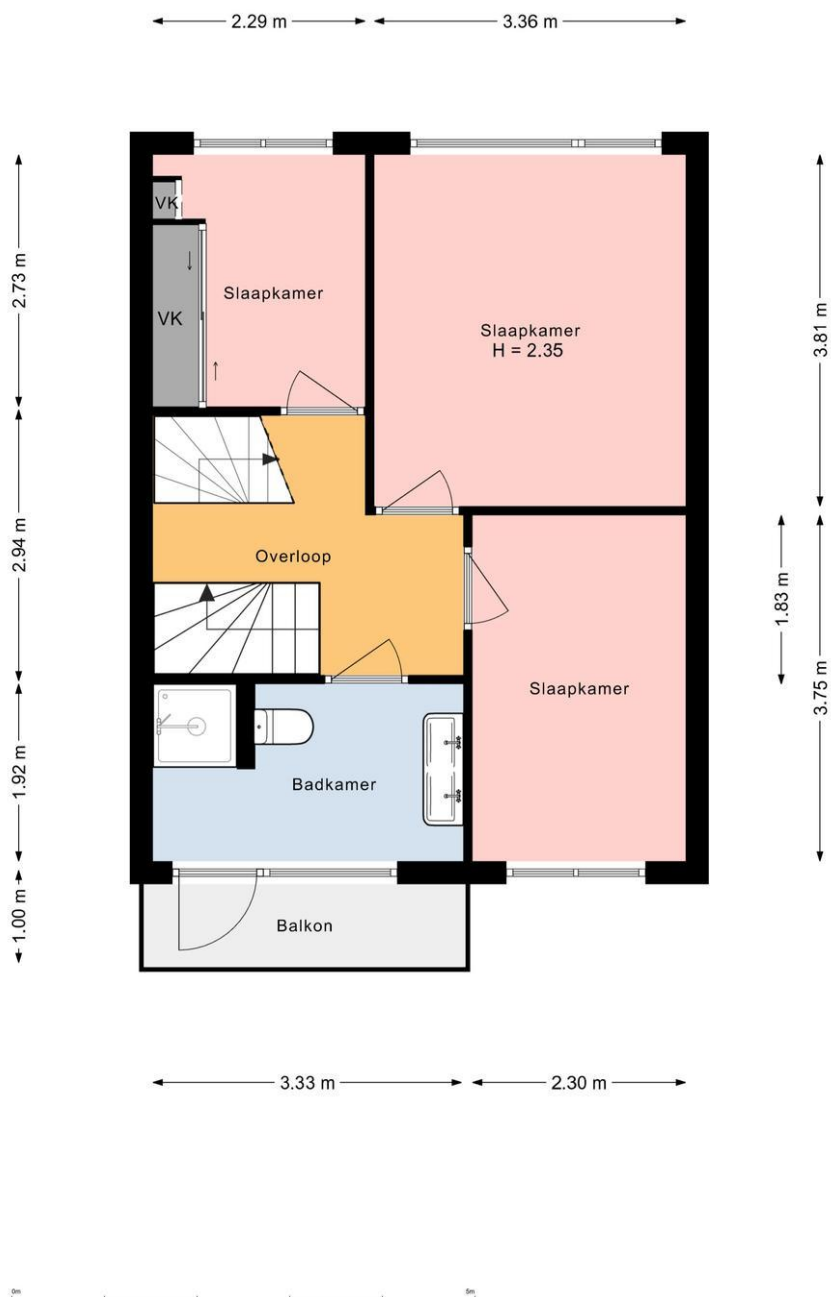
Foto's



Plattegrond



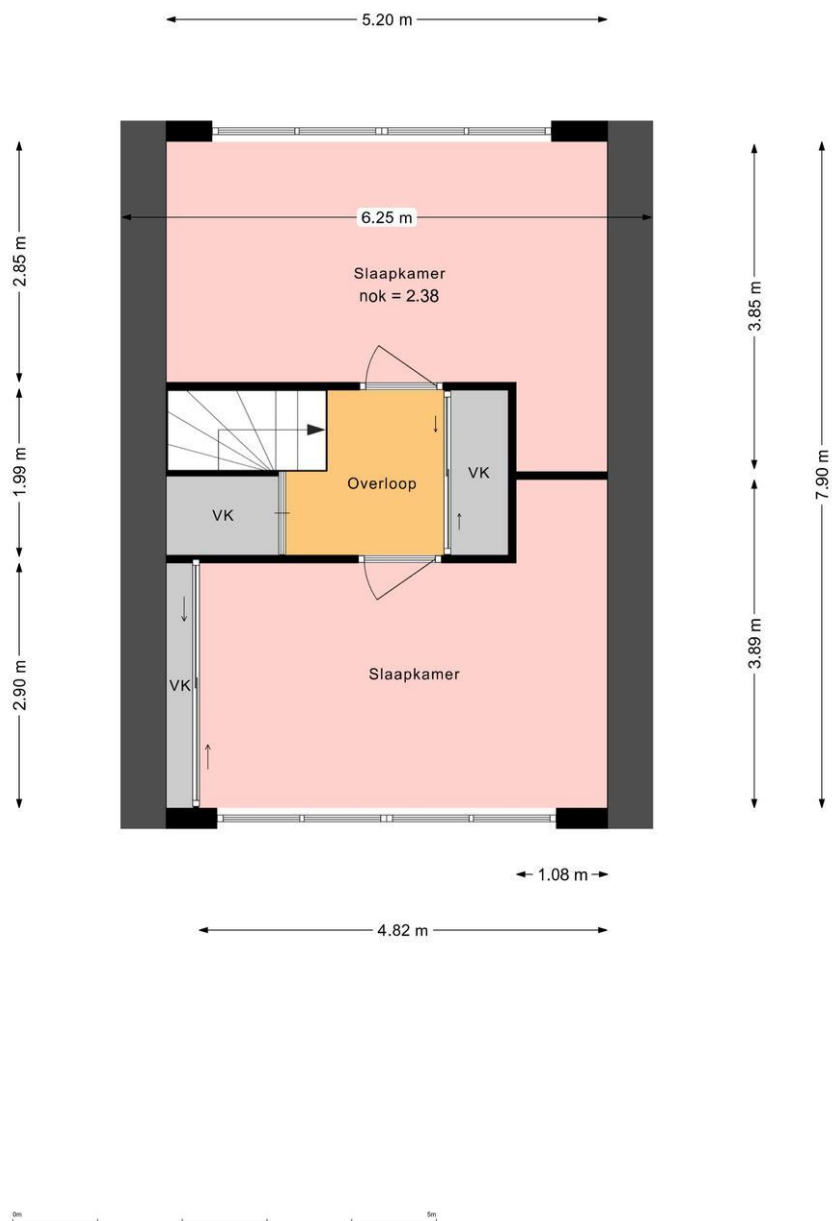
Plattegrond



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 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
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

