



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Hogelaan 32, 3134 VK Vlaardingen

Vraagprijs € 429.000,- 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

Wonen met sfeer, ruimte én uitzicht over het Emmaplein!

We hebben er weer één... zo'n woning waar je bij binnenkomst direct denkt: hier wil ik wonen!

Aan een van de meest geliefde straten van de Oostwijk ligt deze sfeervolle en verrassend ruime 5-kamer dubbele bovenwoning. Je beschikt hier over een royale doorzonwoonkamer met houtkachel, vier slaap-/werkkamers, een zonnig terras, veel bergruimte én een prachtig uitzicht over het Emmaplein.

De Hogelaan is al jarenlang een geliefde plek om te wonen: groen en rustig, maar toch bijzonder centraal. Het populaire Oranjepark ligt letterlijk om de hoek, voor de deur is volop parkeergelegenheid en ook het stadscentrum, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. Een ligging waar je iedere dag opnieuw van profiteert!

Maar het is vooral de sfeer die deze woning zo bijzonder maakt. De karakteristieke details, waaronder de paneeldeuren, glas-in-loodramen, zichtbare dakspanten en het fraaie lijstwerkplafond, gaan prachtig samen met de royale vertrekken en fijne lichtinval.

Op de eerste woonverdieping vind je een ruime en lichte doorzonwoonkamer met prachtige Canadese houten vloerdelen en een heerlijke houtkachel. Via de openslaande deuren stap je rechtstreeks het ruime en zonnig gelegen terras op: een fijne plek om rustig van een kop koffie te genieten of de dag gezellig af te sluiten met een borrel.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruime slaap-/werkkamer aan de voorzijde, een complete keuken met bijkeuken en een royale badkamer. Op de tweede verdieping vind je nog eens drie ruime slaapkamers, een sfeervolle overloop en volop bergruimte. De bergzolder is bovendien op stahoogte en daarmee ideaal voor koffers, kerstspullen en alles wat je graag uit het zicht bewaart.

Een karaktervolle woning met verrassend veel ruimte en een ligging waar je blij van wordt!

De indeling:
Begane grond:

Ruime entree aan de Hogelaan. Via de royale trappartij bereik je de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

De ruime overloop en diepe hal geven toegang tot de verschillende vertrekken. Ook hier vallen de karakteristieke paneeldeuren en glas-in-looddetails direct op.

De heerlijke doorzonwoonkamer is voorzien van prachtige Canadese houten vloerdelen, strak gestucte wanden en een sfeervol lijstwerkplafond. De houtkachel met hardstenen ombouw zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en gezelligheid. Hiervoor is een nieuw rookkanaal geplaatst.

Dankzij de grote ramen aan de voor- en achterzijde valt er volop daglicht naar binnen. Via de dubbele openslaande deuren stap je zo het ruime en zonnig gelegen terras op. Hier geniet je in alle rust van het buitenleven.

Tegenover de woonkamer bevindt zich de complete keuken. Deze heeft een dubbele rechte opstelling met houten fronten en een grijs kunststof aanrechtblad. De keuken is uitgerust met een groot 5-pits gasfornuis met oven, een vaatwasser, een RVS afzuigkap en een dubbele spoelbak. Bij de twee zijramen is ruimte voor een gezellige koffietafel, met een leuk uitzicht over de straat.

Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken, waar plaats is voor een losse koel-/vriescombinatie.

De ruime badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over een ligbad, een separate douchehoek met glazen wand, een wastafelmeubel met spiegel en verlichting en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Aan de voorzijde ligt een ruime slaap-/werkkamer. Dankzij de drie ramen is deze kamer heerlijk licht en heb je opnieuw dat leuke uitzicht over het Emmaplein. De kamer is bovendien voorzien van een vaste kast.

Tweede verdieping:

De royale overloop heeft een mooie houtlook laminaatvloer en zichtbare dakspanten, die deze verdieping een sfeervol karakter geven! Er is voldoende ruimte om hier bijvoorbeeld een thuiswerkplek, leeshoek of speelhoek voor de kinderen te creëren.

In de grote bergkast bevindt zich de Intergas cv-combiketel uit 2020. Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder op stahoogte: ideaal voor alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

De riante ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft eveneens de karakteristieke dakspanten in het zicht. De grote vaste kastenwand en wastafel zorgen voor extra comfort. De gevelramen en het dakraam bieden een fijne lichtinval en een mooi uitzicht over de wijk.

De derde slaapkamer is een royale kinderkamer met twee dakramen.

Ook de vierde slaapkamer is verrassend ruim. De dakkapel en het dakraam zorgen hier samen voor veel natuurlijk licht.

Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een mooie houtlook laminaatvloer en beschikken over een vaste internetaansluiting. De drie kunststof kozijnen op deze verdieping vormen daarnaast een praktisch onderhoudsvriendelijk pluspunt.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich bovendien een eigen berging/fietsenhok.

Kortom: een sfeervolle, ruime en karaktervolle woning op een fantastische plek in de Oostwijk. Een huis dat je niet alleen wilt bekijken, maar vooral zelf moet ervaren!

Kom gerust kijken en laat je verrassen door de ruimte, de sfeer en het prachtige uitzicht!

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte circa 150m², gemeten volgens de NEN 2580-norm;
- Inhoud circa 563 m³;
- Bouwjaar 1921;
- Eeuwigdurend recht van erfpacht met een afgekochte erfpachtcanon voor de gehele periode;
- De VvE is ingeschreven in de KvK en er is een gezamenlijke opstalverzekering. De VvE bestaat uit de beneden- en bovenwoning; er zal een rekening worden geopend met een voorgestelde maandelijkse bijdrage aan de VvE van € 75,- voor nummer 32;
- Het schilderwerk aan de voordeur en de buitenzijde van de eerste verdieping is recent uitgevoerd;
- Voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing en deels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Sfeervolle paneeldeuren en diverse glas-in-looddetails aanwezig;
- Houtkachel in de woonkamer met een nieuw geplaatst rookkanaal;
- Verwarming en warm water via een Intergas cv-combiketel uit 2020, jaarlijks onderhouden en in 2026 nagekeken;
- Energie label C, geldig tot 10 maart 2031;
- Eigen berging/fietsenhok aan de achterzijde;
- Oplevering in december 2026.

Vraagprijs € 429.000,- k.k.

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 08-09-2026.

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	: € 429.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 563 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 150 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1921
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel
VvE kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Opstalverzekering, Inschrijving KvK
Bijdrage VVE p/m	: €75

Locatie

Hogelaan 32
3134 VK VLAARDINGEN

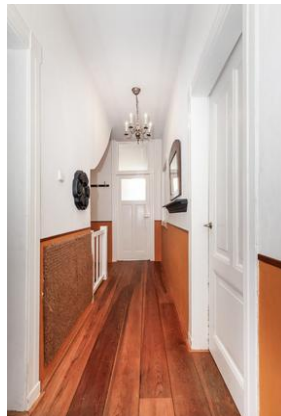


Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Foto's



Foto's



Foto's



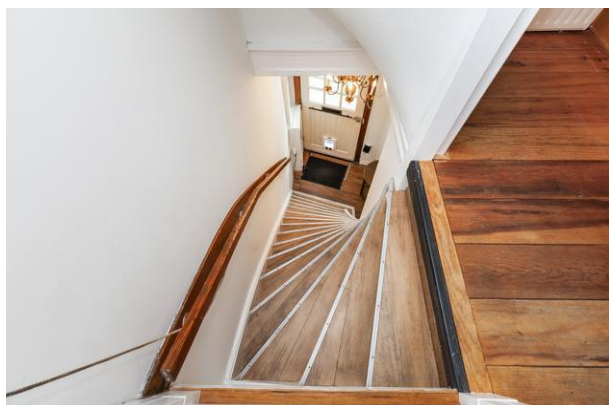
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



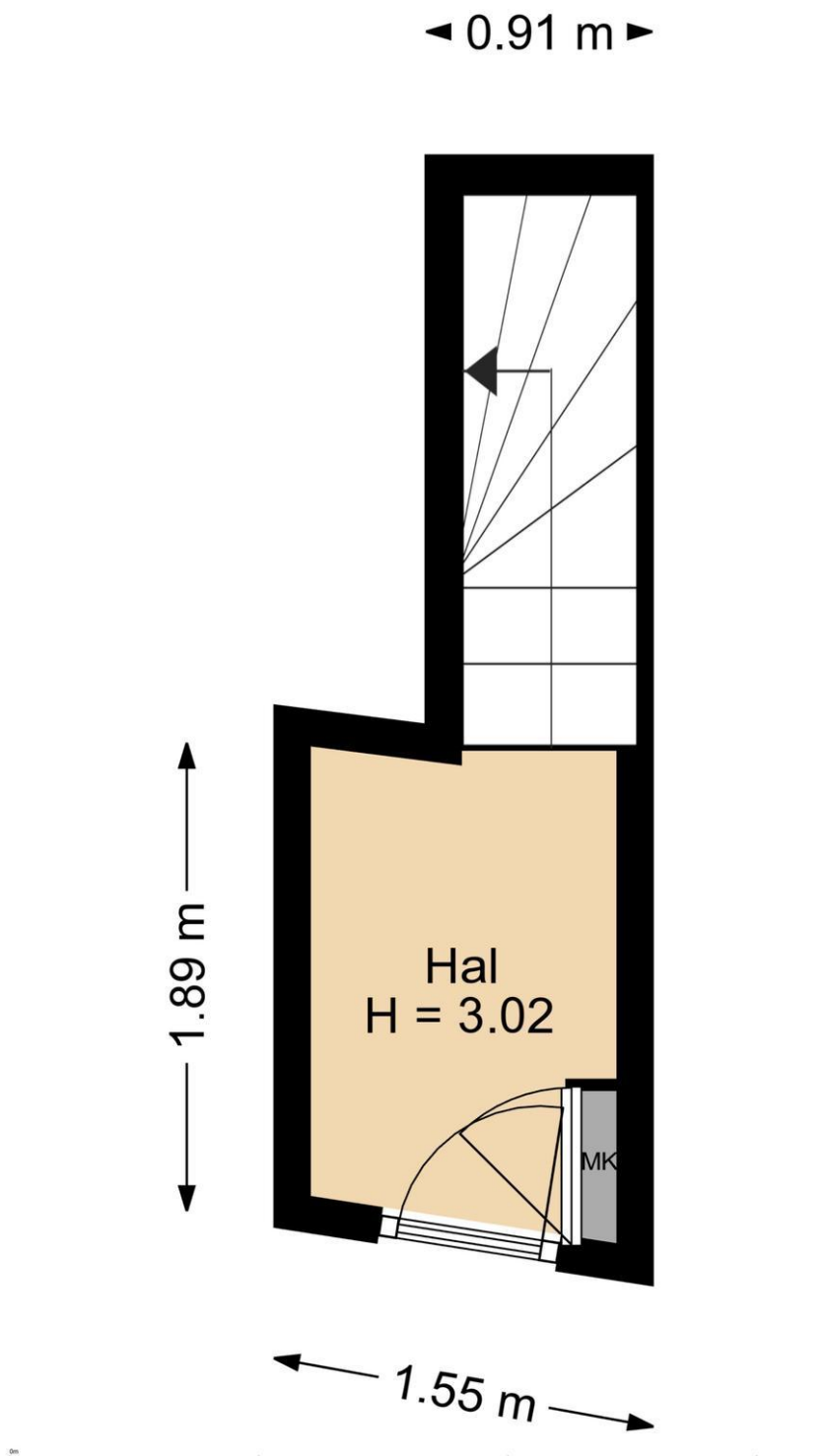
Foto's



Foto's



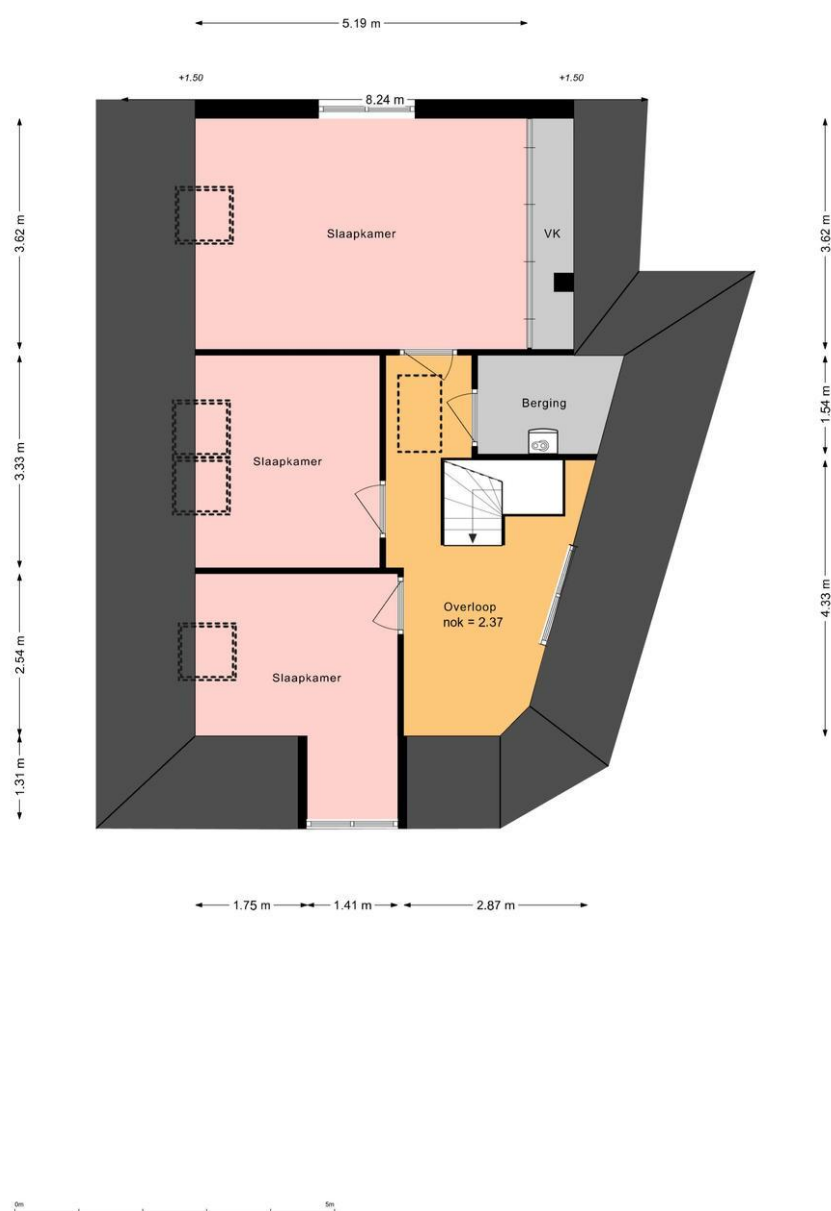
Plattegrond



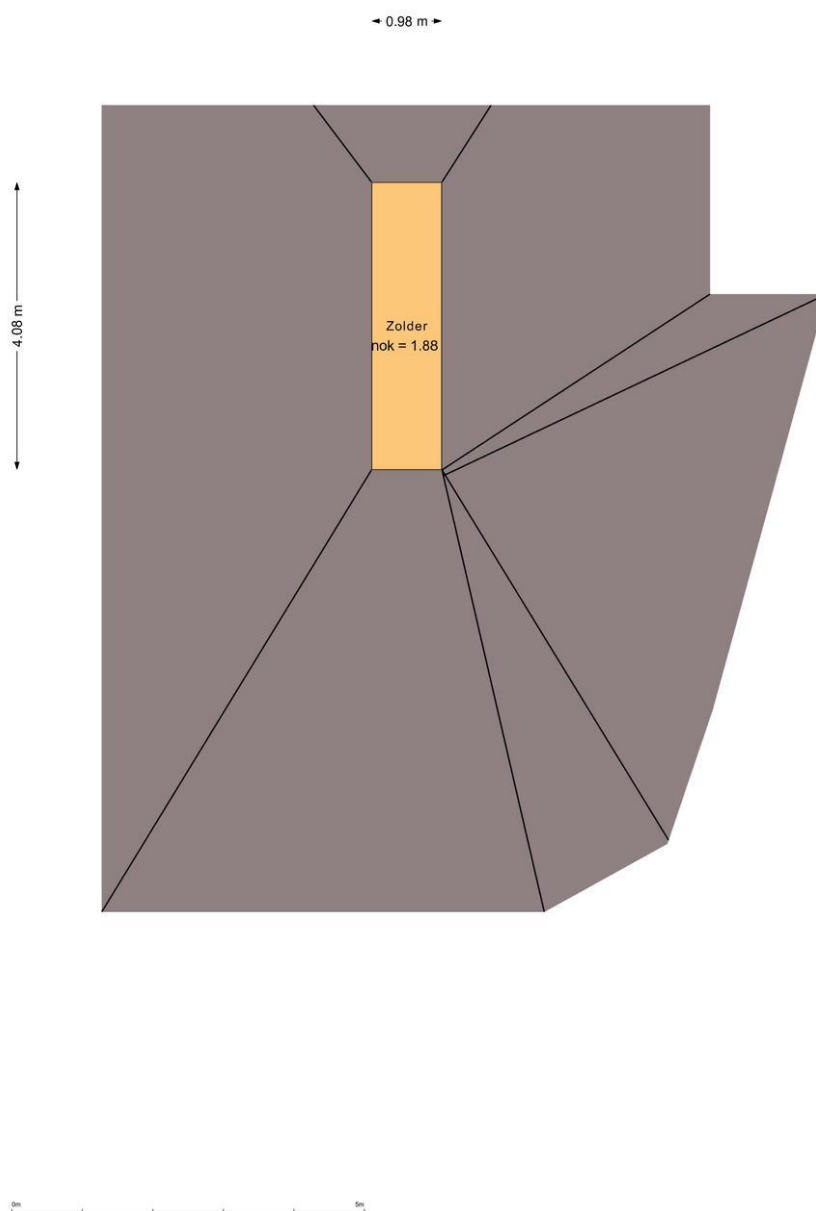
Plattegrond



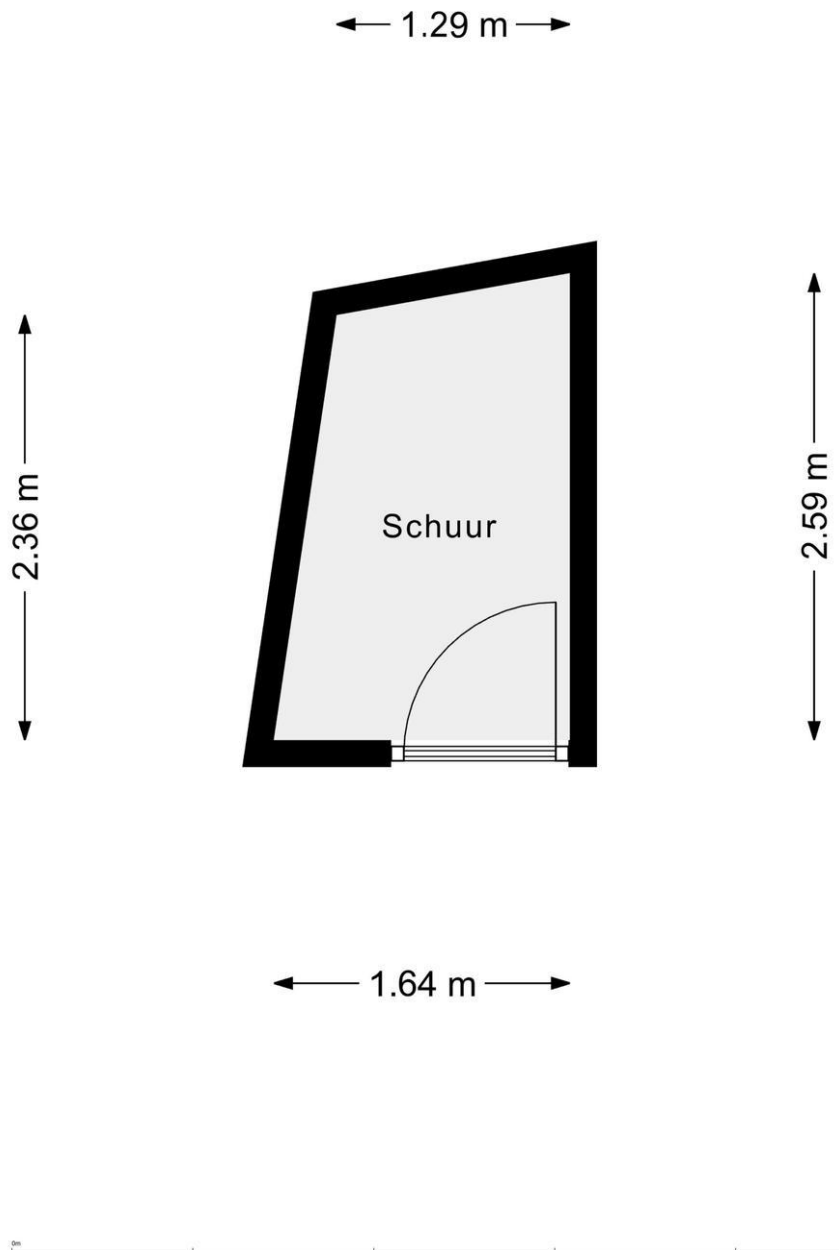
Plattegrond



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 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 opgave 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

