



## Van 't Hoffstraat 2 Vlaardingen

Vraagprijs € 275.000 k.k.



### **Makelaars met gevoel**

Wij staan u graag bij in deze overgang naar een nieuwe fase in uw leven. Of het nu gaat om de verkoop van uw woning, de aankoop van uw nieuwe woning of beiden, wij regelen een heleboel praktische zaken voor u. Dat doen we met gevoel voor wonen, maar nog meer met gevoel voor u. Want hoe zakelijk de verkoop of aankoop van een woning ook is, makelen is echt een mensenvak.

- Luisteren (het allerbelangrijkste!)
- Begrijpen (we hebben een groot inlevingsvermogen en ruime ervaring)
- Transparantie (we laten zien wat we doen en u weet waar u aan toe bent)
- Betrokkenheid (ons hele team leeft met u mee en helpt u waar het maar kan)
- Betrouwbaarheid (vanzelfsprekend is uw persoonlijke informatie bij ons in veilige handen)
- Openheid (geen kunstjes of trucjes, maar eerlijke info)
- Vriendelijkheid (en geduld, beide onze specialiteiten)

# Omschrijving

Ruim en licht 3-kamer hoek appartement, met een royale woonkamer, zonnig balkon en volop mogelijkheden.

Dit voormalige 4-kamerappartement is door het samenvoegen van twee kamers voorzien van een bijzonder ruime woonkamer. Liever weer een extra slaapkamer of werkkamer? Dat is hier eenvoudig te realiseren. De woning is bovendien op belangrijke punten de afgelopen jaren vernieuwd. Zo zijn het toilet en de badkamer in 2022 vernieuwd, zijn aan de voorzijde in 2024 nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst en is in 2026 de CV-combiketel vernieuwd.

## Centrale en groene ligging

De woning ligt op een centrale locatie in de Westwijk. Direct aan de voorzijde van het complex bevindt zich een brede groenstrook en er zijn ruime parkeermogelijkheden. Voor natuurliefhebbers en recreanten liggen de recreatiegebieden Krabbepas en Broekpolder op loopafstand. Ook dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij: in de omgeving vind je diverse winkels, supermarkten, scholen en openbaar vervoer. Dankzij de gunstige ligging zijn de uitvalswegen A4, A20 en A13 snel bereikbaar.

## Indeling:

### Begane grond

Via het afgesloten portiek bereik je de eerste verdieping. Op de begane grond bevinden zich de bergingen en een algemene fietsenstalling. Hier ligt ook de eigen berging van ca. 7 m<sup>2</sup> met daarin de in 2026 vernieuwde CV-combiketel.

### Eerste verdieping

Entree in de hal met een vaste kast en meterkast, vernieuwd in 2022. De meterkast is voorzien van voorbereiding voor elektrisch/inductie koken.

Modern, geheel betegeld en hangend toilet, vernieuwd in 2022. Het toilet is voorzien van elektrische ventilatie en een inbouwspots.

De blikvanger van de woning is de royale en lichte woonkamer van ruim 33 m<sup>2</sup>. Dankzij de hoekligging beschikt de woonkamer over een extra hoekraam, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken van bijna 7 m<sup>2</sup>. De keuken is praktisch ingericht en beschikt momenteel over een eenvoudig keukenblok met gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is er directe toegang tot het balkon van ca. 4 m<sup>2</sup>. Vanaf het balkon is er uitzicht op een ruim grasveld.

De eerste slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een oppervlakte ca. 11 m<sup>2</sup>. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft een oppervlakte van bijna 8 m<sup>2</sup>.

De badkamer is in 2022 vernieuwd en geheel betegeld. De ruimte beschikt over elektrische ventilatie en inbouwspots, een comfortabele inloofdouche met glazen scherm, wastafel en aansluitingen voor de wasmachine en -droger.

Een heerlijk ruim en licht appartement met een flexibele indeling, moderne basisvoorzieningen en een centrale ligging. Een woning die je naar eigen

smaak kunt maken én die verrassend veel ruimte biedt.

Bijzonderheden:

- Verwarming en warmwater middels een CV combiketel Remeha Avanta Ace CW4 uit 2026.;
- Actieve Vereniging van Eigenaars met een bijdrage van € 180,- per maand;
- De gehele woning is voorzien van een laminaatvloer.
- De woning is gelegen op erfpachtgrond tot 31 mei 2057 met een jaarlijkse vaste canon € 66,29.
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen;
- Voorzien van dubbel glas en deel HR++ glas;
- Meterkast met 7 groepen, fornuisgroep (nog niet in gebruik) 3 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar;
- Energielabel E;
- In de koopakte zal een ouderdomsclausule opgenomen worden;
- Oplevering in overleg, indicatie november/december 2026

-----

Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee, deze komt op voor uw belang.

De gegeven informatie is met zorg samengesteld, aan de juistheid of volledigheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

# Kenmerken

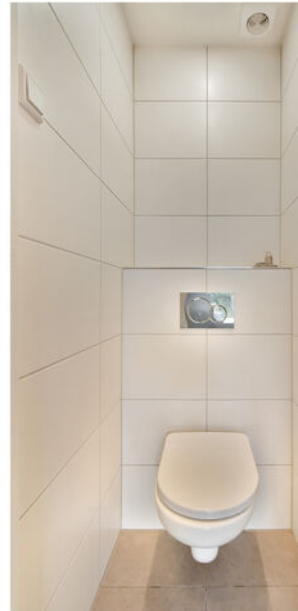


|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Type woning:                 | appartement |
| Bouwjaar:                    | 1959        |
| Inhoud:                      | 224 m       |
| Woonoppervlakte:             | 70 m        |
| Perceeloppervlakte:          | 0 m         |
| Kadastrale gemeente:         | Vlaardingen |
| Kadastraal perceel (nummer): | 1232        |
| Kadastraal sectie:           | H           |

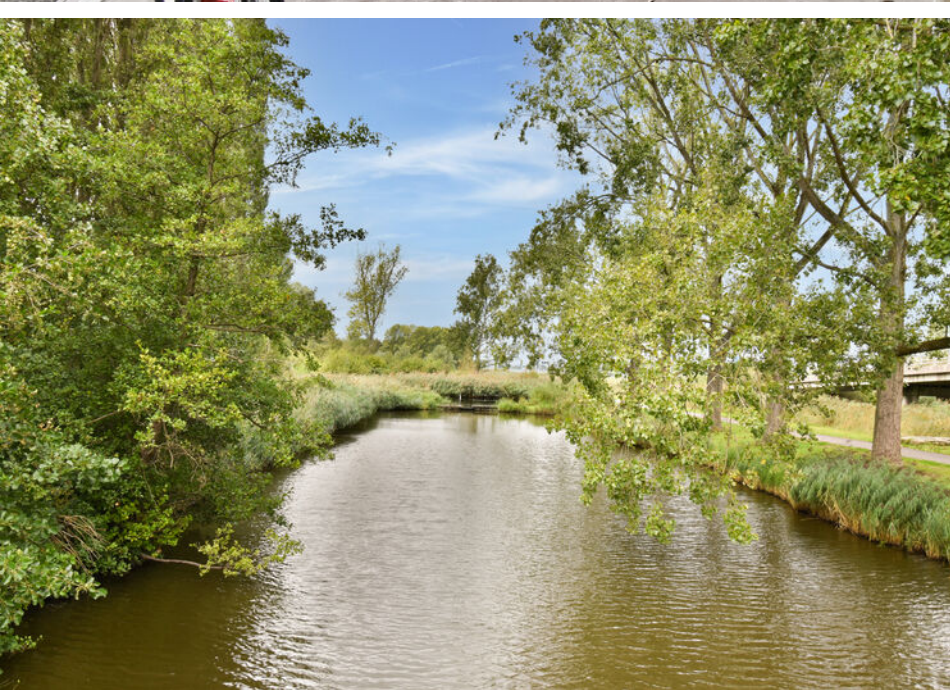














# Vergroot je kans op succes!

Kies voor een  
NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.

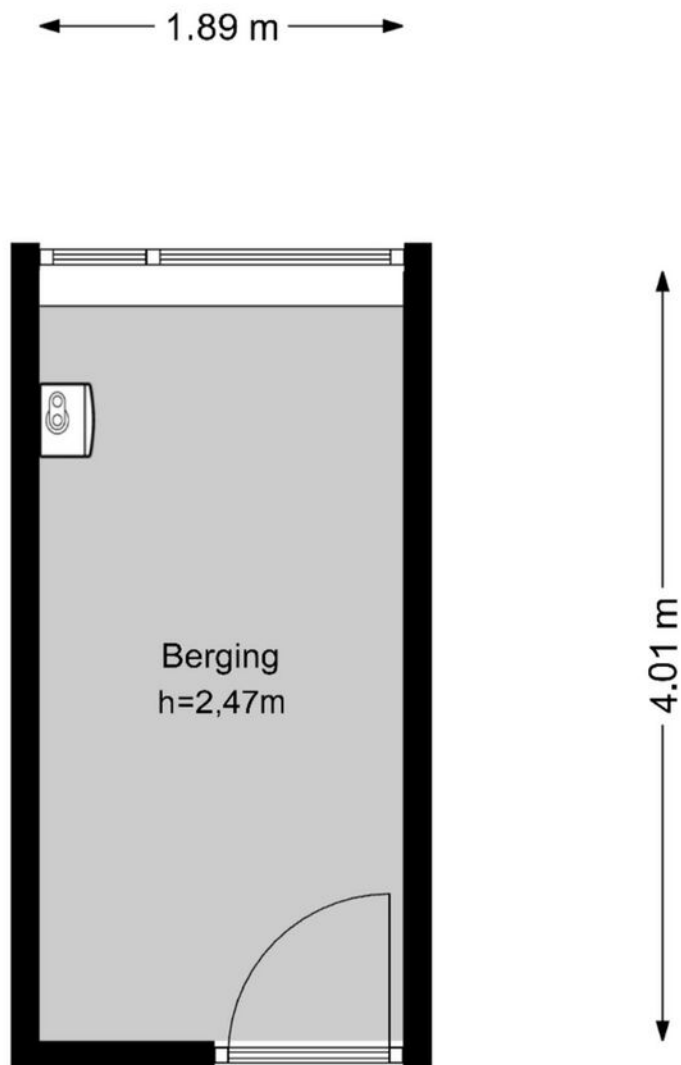


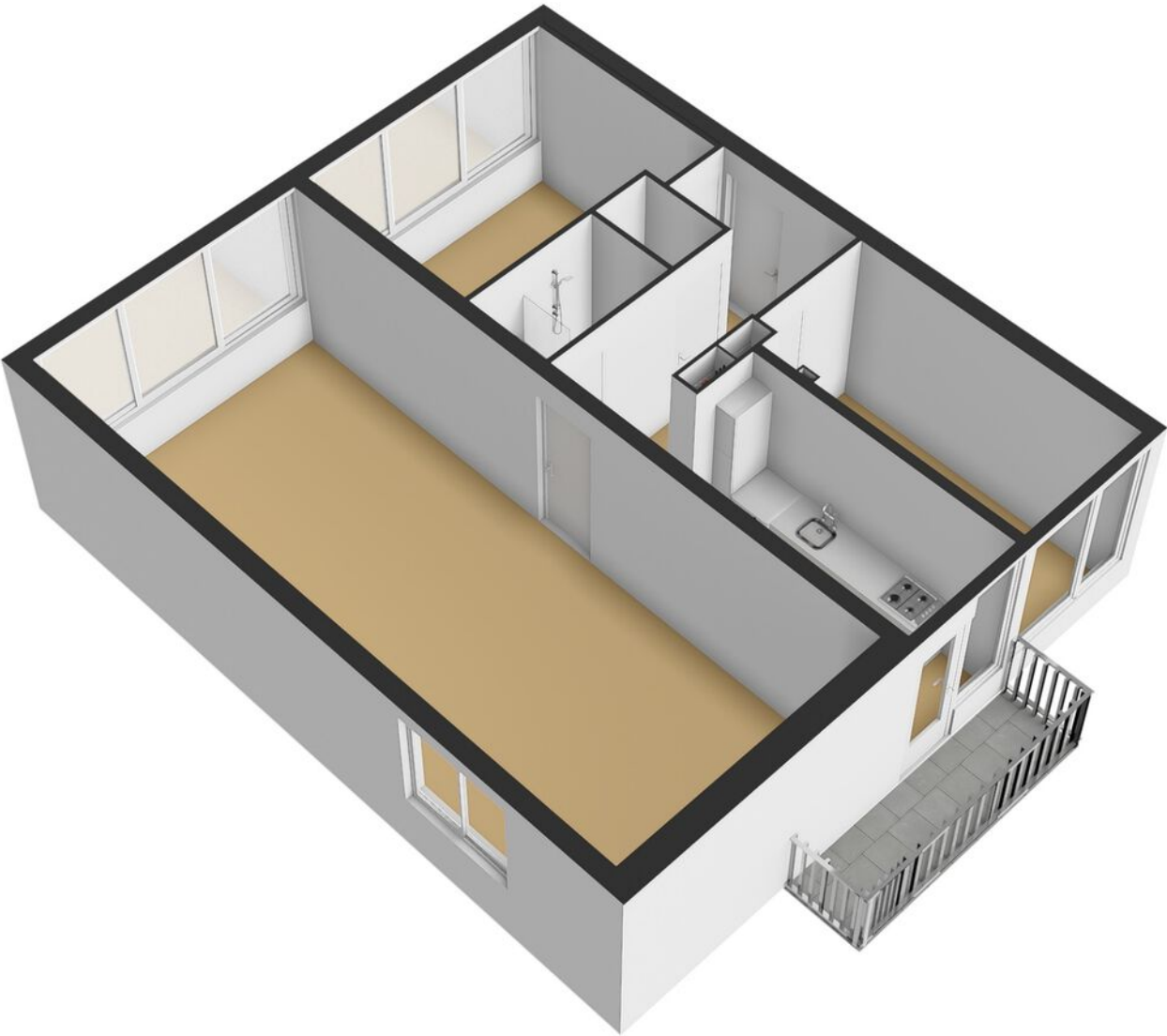
# Van 't Hoffstraat 2 - Vlaardingen

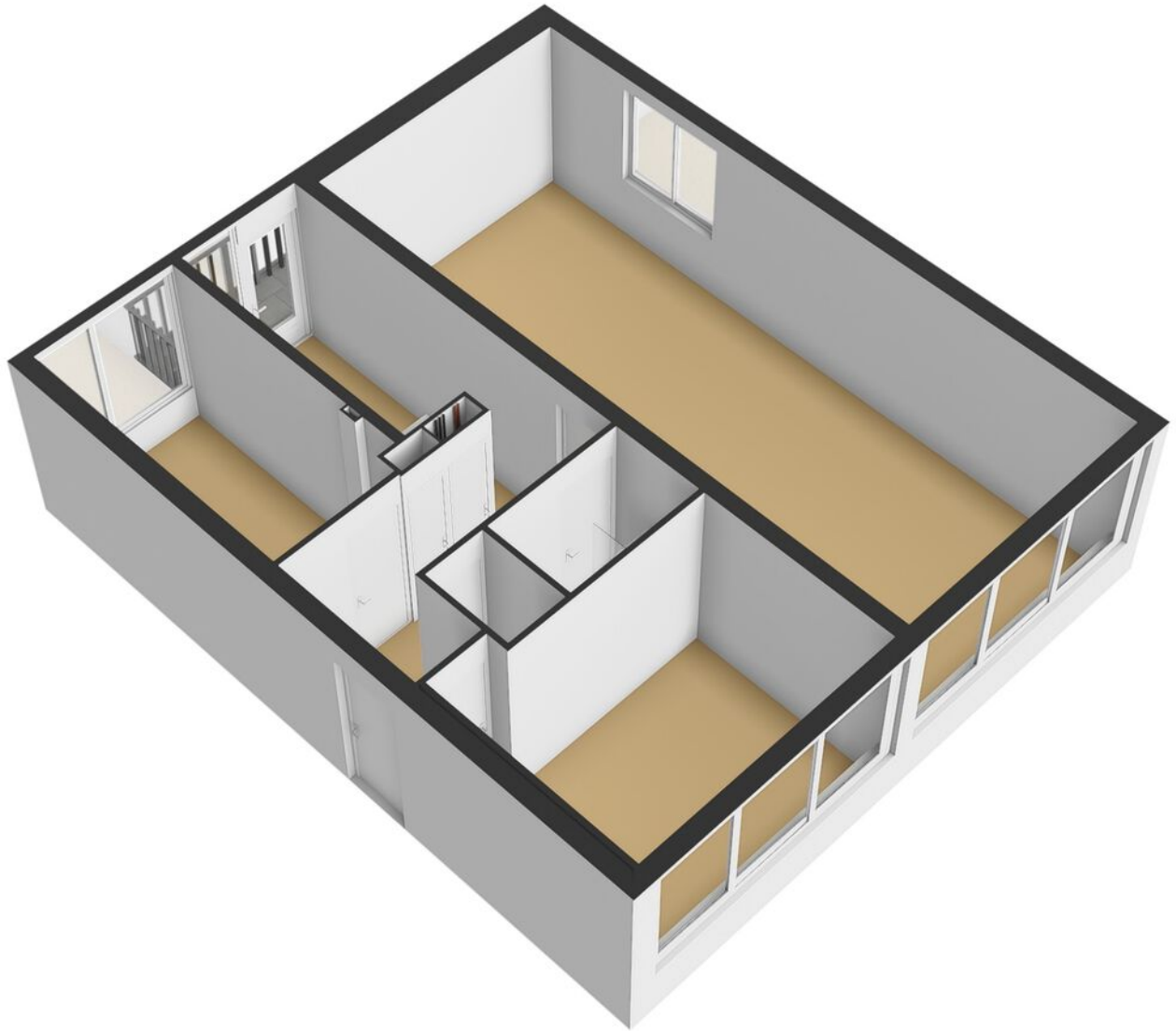
## Eerste verdieping

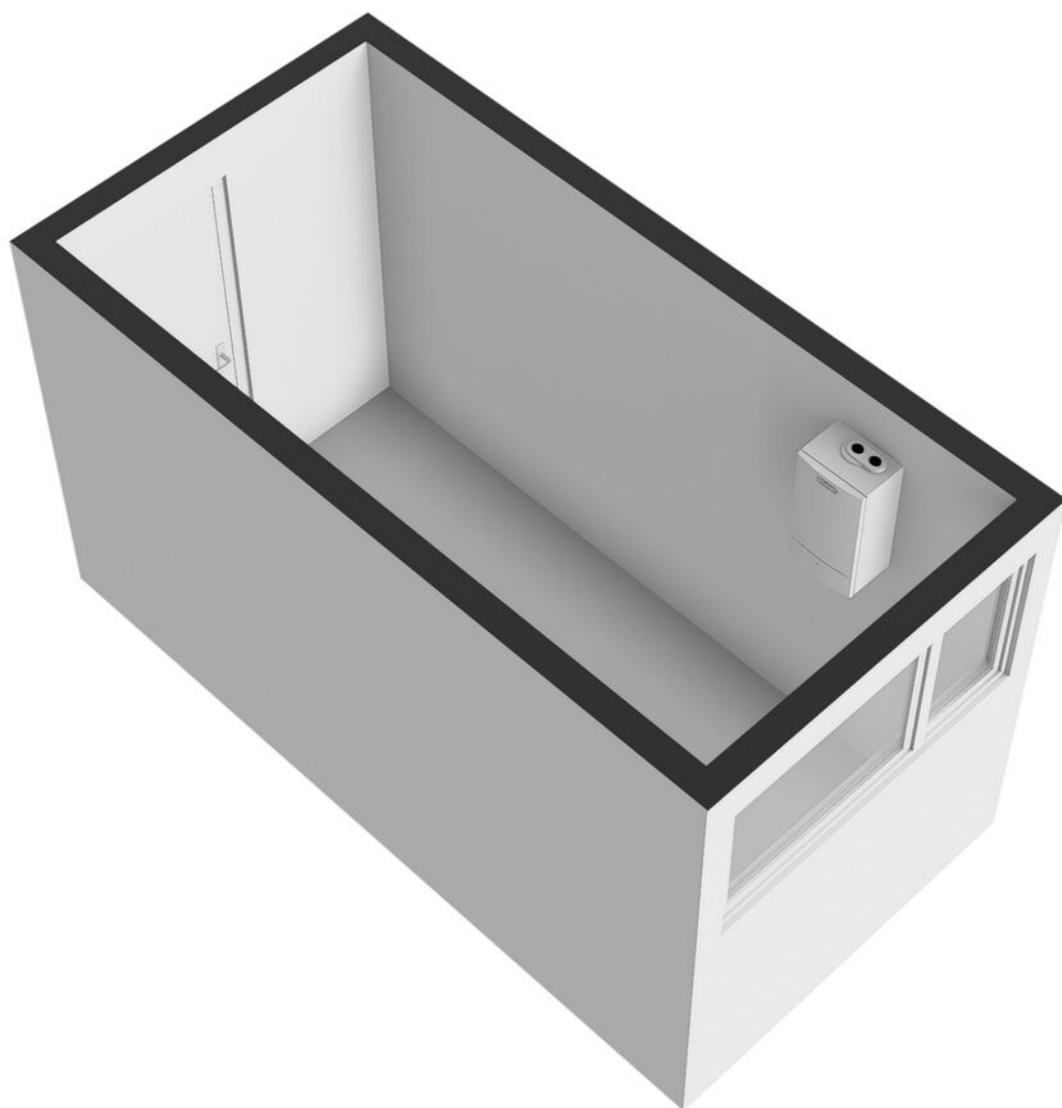


# Van 't Hoffstraat 2 - Vlaardingen Berging









# Welkom in Vlaardingen

## Ligging

Ten westen van Schiedam, onder Delft en ten oosten van Maassluis ligt dé nummer 1 haringstad van Nederland: Vlaardingen. Het visserijverleden van de ruim 74.000 Vlaardingers kom je in het oude centrum en rond de Wilhelminahaven nog volop tegen. Wie in Vlaardingen gaat wonen zal dan ook voortaan als haringkop door het leven gaan. Van Driel makelaardij neemt u graag mee voor een inkijkje in deze prachtige stad.

## Wonen in Vlaardingen

Het centrum van Vlaardingen is een beschermd stadsgezicht waardoor de authentieke sfeer behouden blijft. De gezellige terrasjes die rond de oude haven te vinden zijn doen de rest. In de wijken Vlaardingen **Holy**, **Westwijk** en de **Oostwijk** wordt volop geïnvesteerd in nieuwe woningen. Voor wie de stad even wil ontvluchten vindt in het groen van de Broekpolder de uitgelezen mogelijkheid om eindeloos te wandelen, te recreëren of simpelweg van de geweldige natuur te genieten die de Randstad te bieden heeft.

## Verbindingen

Het woonplezier zal er echter niet onder lijden. Vlaardingen is via de A20 en de A4 vanuit verschillende wijken goed bereikbaar. Met de komst van de Hoekselijn (metro) is er een perfecte verbinding met de randstad ontstaan. Voor wie overnacht in het prachtige Delta hotel is de watertaxi een niet te missen vervoersmiddel. Het hotel geeft u een uniek uitzicht over het water en met de watertaxi bent u in een oogwenk in Rotterdam.

## Culturele pareltjes

Vlaardingen biedt een combinatie van historie, cultuur en kunst. De werkende Korenmolen Aeolus is slechts één voorbeeld van de vele verborgen culturele pareltjes die Vlaardingen rijk is. De visbank (waar een miniatuur van in Madurodam staat) of de Markt met het oude Stadhuis mogen in deze zeker niet ontbreken. Ook bevinden zich door de hele stad kunstwerken van onder andere Vlaardingse kunstenaars. Het theater (de Stadsgehoorzaal) de bioscoop en het zwembad bieden voor ieder wat wils en ieder jaar zorgt het haring en bierfeest weer voor een typisch Vlaardings festijn voor jong en oud.



# Over ons

**Van Driel Makelaardij profileert als kwaliteitskantoor, met de volgende dienstverlening:**

In het jaar 2000 richt Ton van Driel zijn eigen makelaarskantoor op: Van Driel Makelaardij. Ton is dan al een aantal jaren vennoot geweest bij een bestaand kantoor, en sowieso is het makelaarsvak hem met de paplepel ingegoten – zijn vader was ook makelaar.

Door de jaren heen groeit Van Driel Makelaardij uit tot een begrip in Vlaardingen en omgeving en behoort het tot de bekendste makelaars van de regio. Vanuit onze vestiging in Vlaardingen bedienen we het gebied Vlaardingen, Schiedam en Maassluis.

In 2019 opent Van Driel Makelaardij de deuren van een nieuwe vestiging, in Rotterdam. Een nieuw kantoor, maar met dezelfde ervaring en expertise, die we vanuit deze vestiging inzetten in Rotterdam, Ridderkerk en Barendrecht.

Meer weten? Neem dan contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak of neem een kijkje op onze website.

**[www.vandrielmakelaardij.nl](http://www.vandrielmakelaardij.nl)**



# Even voorstellen

Beste kijker,

Leuk dat u geïnteresseerd bent in een van onze woningen!

Voor vragen kan u ons altijd bellen of mailen, we hebben alles in huis om u goed te kunnen helpen.

Door ons hechte, gemengde team hebben we een groot inlevingsvermogen en blijven we jong. Daarnaast hebben we een schat aan ervaring, zo hebben we onlangs diverse jubilea gevierd, waaronder het 20-jarig kantoorjubileum.

Ook als u zelf iets te verkopen heeft, of op zoek bent naar een goede taxateur kunt u natuurlijk bij ons terecht. We hebben 2 vestigingen, in Vlaardingen en Rotterdam.



## **Ton van Driel – Register Makelaar**

Al van jongs af aan ben ik geïnteresseerd in het makelaarsvak, en nog steeds - inmiddels veel ervaringsjaren verder - voel ik dezelfde gedrevenheid. Het allerleukste vind ik het bemiddelen tussen partijen bij verkoop of aankoop, de emoties en psychologie die bij dit proces komen kijken. Buiten mijn werk hou ik van reizen en squash en voetbal ik graag, daarnaast ben ik een liefhebber van concertbezoek. Met mijn expertise, inlevingsvermogen en brede interesse sta ik klaar om u te helpen bij uw aankoop, verkoop of andere woonvragen.

## **Simone Bakker – Commercieel medewerker**

Met mijn jarenlange ervaring als commercieel medewerker en mijn enthousiasme voor het vak voel ik me bij Van Driel helemaal op mijn plek. Het makelaarswerk is heel dynamisch en ik vind het heerlijk om de touwtjes in handen te hebben en ervoor te zorgen dat alles achter de schermen soepel verloopt voor onze klanten en relaties. Zelf hou ik het meest van oudere huizen, vooral de jaren '30-stijl. Een paar jaar geleden had ik het geluk zelf zo'n huis te kunnen kopen. Naast mijn werk geniet ik van quality time met mijn man en dochter van 7. Samen uit eten gaan, pretparken bezoeken en herinneringen maken met familie en vrienden staan hoog op mijn lijst van favoriete activiteiten.



## **Edwin Hermus - Register Makelaar / Taxateur / Woningmarktconsultant**

Als woningmarktconsultant bij dit makelaarskantoor ben ik gepassioneerd door alles wat met wonen en vastgoed te maken heeft, en ik neem mijn verantwoordelijkheden serieus. Naast mijn werk heb ik een fijn gezin, met 2 opgroeiende dochters. Een van onze favoriete plekken waar we samen naartoe gaan om lekker te ontspannen is Texel, heerlijk genieten van het strand en de rustige sfeer. Daarnaast zijn we allemaal actief bij de lokale atletiekvereniging, zowel sportief als qua ondersteuning. Ik kijk ernaar uit om met mijn expertise en vastberadenheid u te helpen bij het realiseren van uw vastgoeddromen.

**Linda Knobbe – Office Manager**

Door de liefde ben ik in de makelaardij beland en ik heb er nooit een moment spijt gehad. Ik geniet enorm van de diversiteit van het werk, het klantencontact en van ons enthousiaste team. We zetten alles op alles om een voor u spannende periode soepel te laten verlopen en ik voel me keer op keer weer trots op de kwaliteit die we daarbij neerzetten. In mijn persoonlijke leven ben ik altijd op zoek naar avontuur en het verkennen van nieuwe plekken. Reizen is een passie, met de camper of op de fiets, en soms ook ver weg. Ik hou ook van bergwandelen, filmhuisfilms, lezen en samenzijn met vrienden.



**Leslie van den Brink – Commercieel medewerker**

Elke dag start ik bij Van Driel met veel enthousiasme en plezier. De makelaardij vind ik geweldig! Geen dag is hetzelfde en ik ben dol op woningen; nieuwbouw, historisch, modern of een kluswoning, elke woning heeft iets bijzonders. Samen met mijn collega's van de binnendienst zorgen wij ervoor dat alles reilt en zeilt op kantoor. Grote kans dat u mij aan de telefoon krijgt als u naar ons kantoor belt. Naast mijn werk ben ik graag omringd door familie en vrienden. Als moeder van 2 kleine kinderen vind ik het heerlijk om met hen in de weer te zijn.



# Aankoopmakelaar

## Op zoek naar een aankoopmakelaar?

We helpen u graag bij de vele zaken die komen kijken bij het kopen van een huis. Onze aankoopbegeleiding bestaat onder andere uit:

- het bezichtigen van de woning
- juridisch advies
- bouwkundig advies
- prijsadvies
- bepalen en bespreken strategie
- onderhandelen met verkopende makelaar
- het controleren van de koopovereenkomst
- het onderhouden van contact met de hypotheekadviseur
- het onderhouden van contact met de notaris
- het uitvoeren van de laatste inspectie van de woning

## Tarieven (incl. btw):

€ 2.950,- (koopsom ≤ € 500.000,-)

€ 3.950,- (koopsom > € 500.000,-)

Lukt het niet meteen de gewenste woning aan te kopen? Dan helpen we u met plezier bij de aankoop van een andere woning, u betaalt daar niks extra's voor. Bij intrekking van de aankoopopdracht, brengen wij € 500,- incl. btw in rekening voor bewezen diensten.

Let op! Voor woningen die wij zelf te koop aanbieden kunnen wij niet ingeschakeld worden als aankoopmakelaar.

Twijfelt u? Een informatieve afspraak is geheel vrijblijvend.

---

## Taxatierapport nodig?

In 4 duidelijke stappen heeft u een gevalideerd taxatierapport in huis.

1. Opdracht - u geeft ons opdracht voor een taxatie, dit kan telefonisch of per e-mail;
2. Afspraak - wij maken in overleg met u een afspraak;
3. Uitwerking - na de opname stellen wij snel een gedegen rapport op, met bijlagen. Indien gewenst informeren we ook uw hypotheekadviseur of bank;
4. Digitaal - het uitgewerkte rapport ontvangt u automatisch per e-mail (indien gewenst kunnen wij het rapport voor u printen).

## Tarief voor NWWI-gevalideerd taxatierapport: € 795,- incl. btw

In een gevalideerd taxatierapport wordt de marktwaarde van de woning vastgelegd. Voor iedere extra waarde die in het taxatierapport opgenomen moet worden (bijvoorbeeld een waarde na verbouwing) geldt een toeslag van € 50,-.

Voor iedere opdracht waarbij een bouwtechnisch rapport van maximaal 1 jaar oud beschikbaar wordt gesteld krijgt u € 50,- korting. Het rapport dient opgesteld te zijn door een erkende keurder.

Let op: een waardebepaling is bij ons altijd gratis. Informeer naar de mogelijkheden.

Altijd welkom bij  
**Van Driel Makelaardij**

**Vlaardingen**

Westhavenkade 44  
3131 AE Vlaardingen

**Rotterdam**

Karl Weisbardstraat 181  
3015GM Rotterdam

010 - 232 88 99

[info@vandrielmakelaardij.nl](mailto:info@vandrielmakelaardij.nl)  
[www.vandrielmakelaardij.nl](http://www.vandrielmakelaardij.nl)



**[vandrielmakelaardij.nl](http://vandrielmakelaardij.nl)**