



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Rozenlaan 84, 3135 XT Vlaardingen

Vraagprijs € 579.500,- 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

Volledig gemoderniseerde jaren 30-woning met 253 m² eigen grond inclusief garage en oprit

Achter de karakteristieke gevel van deze sfeervolle woning gaat een verrassend moderne en royale woning schuil. Hier komen de charme van het oorspronkelijke huis en het comfort van nu heel mooi samen. De begane grond is uitgebouwd, voorzien van een schuimbeton vloer met vloerverwarming en vrijwel volledig opengetrokken, waardoor een heerlijke leefruimte is ontstaan met een lichte woonkamer, royale eetkamer en een prachtige echt houten keuken met kookeiland. De visgraat gelegde houten parketvloer loopt mooi door de ruimte en geeft het geheel een warme uitstraling.

En er is meer! De woning beschikt over een zeer royale hoofdslaapkamer met airconditioning, een luxe badkamer, meerdere kamers die je naar eigen wens als slaap-, werk- of kleedkamer kunt gebruiken en een zolder, nu gebruikt als bergruimte. Buiten heb je dankzij de hoekligging opvallend veel ruimte. Aan de achter- en zijkant van de woning ligt een grote tuin met parkeergelegenheid en een vrijstaande garage. Deze garage is momenteel ingericht als werk-/hobbyruimte en is voorzien van onder andere elektra, water en airconditioning met verwarming.

De woning is door de huidige eigenaren in 2022 volledig verbouwd en heeft een eigentijdse, luxe uitstraling gekregen.

De ligging in het populaire Vlaardingen Ambacht is ideaal. Scholen, winkels, het openbaar vervoer, je vindt het allemaal op loopafstand. En ook de uitvalswegen naar de A4, A15 en A20 zijn vlakbij. Voor een mooie wandeling in de natuur loop je zo naar het Nieuwlandpark of de Broekpolder en de Vaart.

Nieuwsgierig geworden? Wij laten je deze bijzondere woning graag tijdens een bezichtiging ervaren.

Indeling:

Via de karakteristieke voordeur kom je binnen in de hal. Hier vind je de meterkast (11 groepen, 3x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar en 3 fasenaansluiting), de trap naar de eerste verdieping en het moderne toilet met zachtgrijze betegeling, een wandcloset en een fonteintje. Vanuit de hal loop je door naar de indrukwekkende leefruimte.

De woonkamer aan de voorzijde is dankzij de erker en de grote raampartijen heerlijk licht. Er is volop plaats voor een royale zithoek en vanuit hier kijk je helemaal door richting de achterzijde van de woning. De strak gestucte wanden en plafond, de ingebouwde spots en de prachtige houten visgraatvloer op een schuimbeton vloer met vloerverwarming zorgen voor een rustige en hoogwaardige basis. De op maat gemaakte kastenwand vormt daarbij een mooie én praktische scheiding tussen het zit- en eetgedeelte. De buitenmuren zijn hier en op de 1e verdieping voorzien van voorzetwanden.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken en die mag absoluut gezien worden. De hoogwaardige moderne, zwarte keuken met echte houten fronten en een keramiek werkblad is uitgevoerd met een groot kookeiland en een royale kastenwand en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Het eiland is voorzien van een Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging (drie fasen) en een vaatwasser. In het hoge kastengedeelte vind je onder andere een oven, koelkast, vriezer en een grote wijnklimaatkast. Er is veel praktische opbergruimte in de diverse lades en kasten. Dankzij de uitbouw en de enorme glaspartij over vrijwel de volledige breedte is ook dit gedeelte heerlijk licht. De dubbele deuren verbinden de woonkeuken direct met buiten.

Ook buiten is er opvallend veel ruimte. Vanuit de keuken stap je zo de groene zeer zonnige tuin in, terwijl je langs de zijkant van de woning nog een tweede beschutte plek vindt waar je heerlijk buiten kunt zitten. Dankzij de gunstige ligging van de tuin is er van de vroege ochtend tot laat in de avond de mogelijkheid te genieten van de zon of de schaduw, net waar de voorkeur naar uit gaat.

Een bijzonder pluspunt is het royale eigen terrein naast de garage. Hier is ruimte om de auto op eigen grond te parkeren. Zeker in combinatie met de vrijstaande stenen garage is dit een luxe die je niet vaak in deze wijk tegenkomt.

De garage wordt momenteel gebruikt als berging en is hiervoor praktisch ingericht. Er is airconditioning, water en elektra aanwezig en dankzij de ramen valt er prettig daglicht naar binnen. Uiteraard kun je deze ruimte met wat aanpassingen ook weer als garage, berging of voor een andere hobby gebruiken.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop met toegang tot de verschillende vertrekken. De vloer is afgewerkt met een mooie houten vloer welke is doorgelegd over de gehele verdieping.

De hoofslaapkamer is bijzonder royaal en heeft door de ramen aan meerdere zijden een fijne lichtinval. De kamer beschikt over airconditioning, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. In het plafond zijn sfeervolle spots geplaatst.

Daarnaast zijn er op deze verdieping nog twee kamers aanwezig, waarvan één momenteel praktisch is ingericht als ruime kleedkamer en de andere uitstekend dienst kan doen als werk-, kinder- of slaapkamer.

De badkamer is een echte eyecatcher. Deze is modern en luxe uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, een royale inloopdouche met regendouche, handdouche en glazen schuifdeur, een zwevend toilet, een handdoekradiator en een dubbel wastafelmeubel met twee opzetkommen en een spiegel. De combinatie van de donkerblauwe Italiaanse handgebakken tegels in de douche, zachtgrijze wand- en vloertegels en het hout van het meubel geeft de ruimte een stijlvolle uitstraling. Dankzij het grote raam valt bovendien veel natuurlijk licht naar binnen.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt opnieuw verrassend veel praktische ruimte. Hier vind je op de overloop de opstelling van de cv-ketel (CW5 2025) en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Daarnaast is er een aparte zolderkamer met dakraam en bergruimte achter de knieschotten. Een fijne ruimte voor opslag.

BIJZONDERHEDEN:

- Woonoppervlakte ca. 115 m², gemeten volgens NEN2580 norm;
- Inhoud ca. 419 m³;
- Bouwjaar 1928;
- Gelegen op 253 m² eigen grond;
- Volledig verbouwd in 2022;
- Verwarming en warm water middels c.v. combiketel (Intergas Xtreme CW5 2025);
- Airconditioning in hoofdslaapkamer, deze kan zowel verwarmen als koelen;
- Geheel voorzien van dubbel en HR ++ glas in houten en kunststof kozijnen (m.u.v. dakraam zolder);
- Begane grondvloer voorzien van schuimbeton met vloerverwarming;
- Woning is aan de achterzijde uitgebouwd;
- Gehele woning voorzien van strak gestucte wanden en plafonds;
- Elektra en leidingwerk in de gehele woning vernieuwd;
- Volop vaste internet-/netwerkaansluitingen aanwezig, ook in de garage;
- Parkeren op eigen terrein;
- vrijstaande geïsoleerde stenen garage met airconditioning, water en elektra;
- Energielabel D, geldig tot 17-08-2031. LET OP! Na afgifte van het label is de woning nog voorzien van voorzetwanden op de begane grondvloer en de 1e verdieping en is de begane grondvloer uitgevoerd in een schuimbeton vloer met vloerverwarming;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 579.500,- 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 7-9-2026

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	: € 579.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 419 m ³
Perceel oppervlakte	: 253 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 115 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1928
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 66 m ²
Garage	: Vrijstaand steen
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	: Dakraam
C.V.-ketel	: Intergas Xtreme (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Rozenlaan 84
3135 XT 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



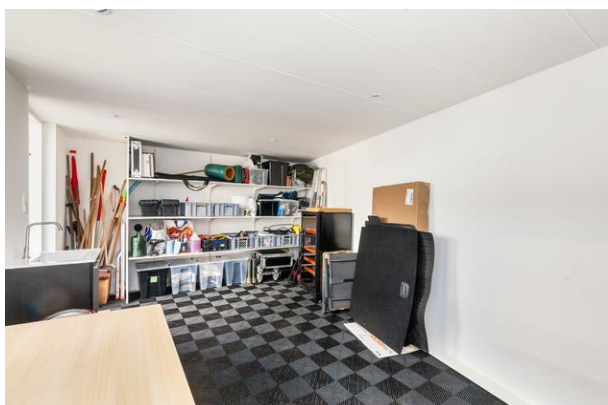
Foto's



Foto's



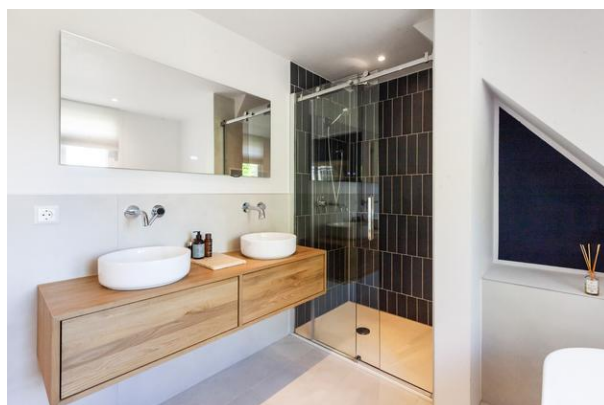
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



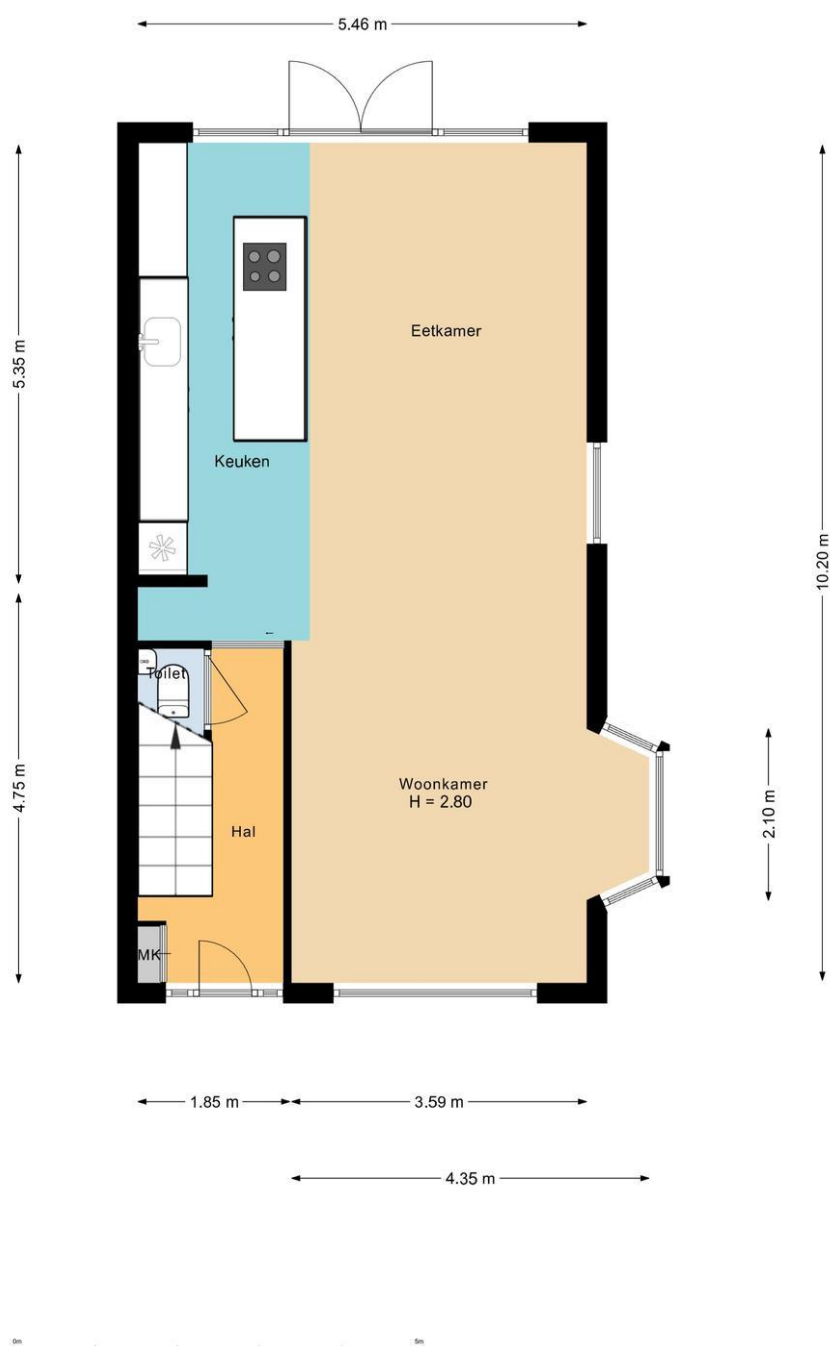
Foto's



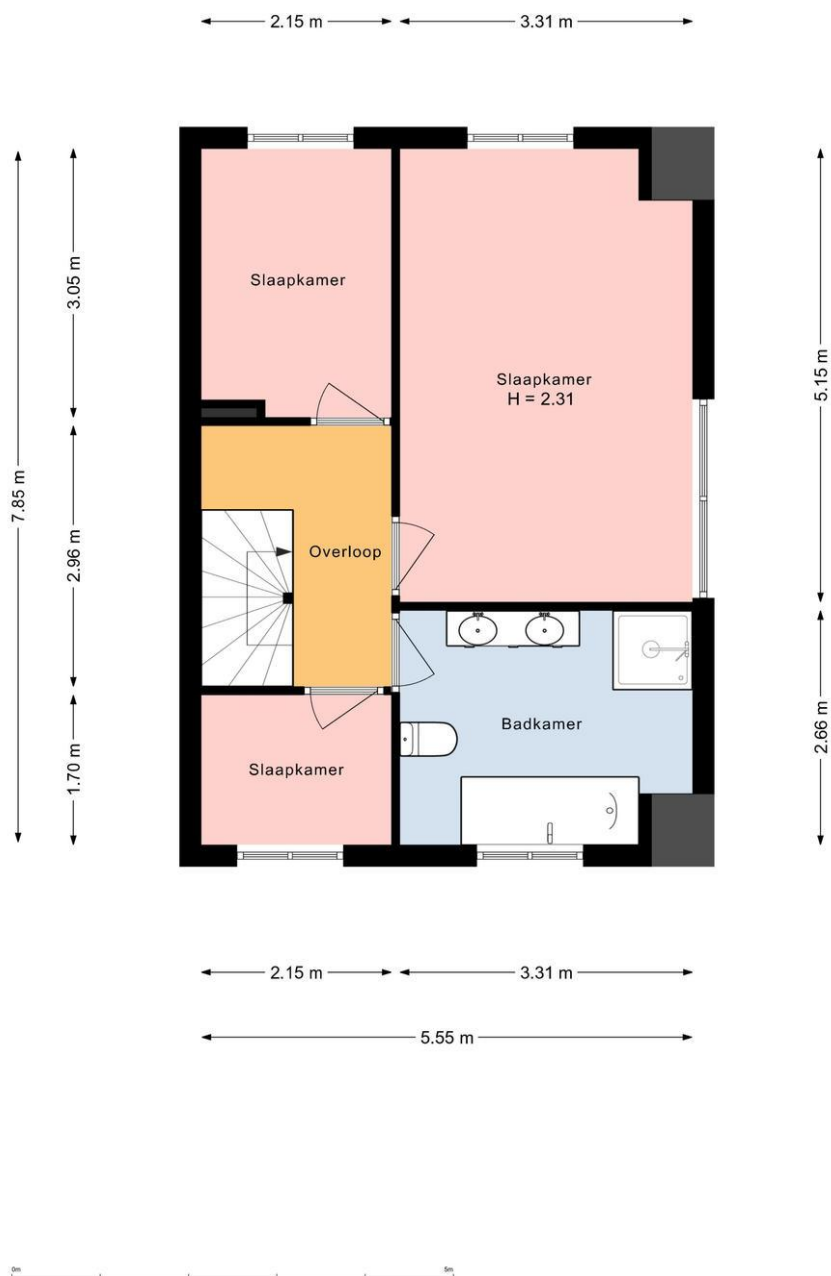
Plattegrond



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

