



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Pijnboomdreef 30, 3137 BZ Vlaardingen

Vraagprijs € 569.000,- 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

Ruimte, groen en volop mogelijkheden in de geliefde Drevenbuurt!

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met een bijzonder royale tuin aan een waterpartij, twee (voorheen drie-) slaapkamers op de 1e verdieping, een grote zolder met een derde slaapkamer en volop mogelijkheden om de woning helemaal naar jouw smaak te maken? Dan is deze uitgebouwde hoekwoning zeker het bekijken waard! Dankzij de brede opzet, de grote raampartijen én de serre aan de achterzijde beschikt deze royale woning over verrassend veel leefruimte en een fijne verbinding met de zeer grote achtertuin. Aan de voorzijde parkeer je de auto gemakkelijk op je eigen oprit en zeker niet onbelangrijk... de woning ligt op 247m² eigen grond!

De huidige eigenaar heeft de woning vanuit nieuwbouw gekocht en heeft goed voor het huis en de tuin gezorgd. Zo zijn er deels kunststof kozijnen aangebracht en is er dubbel glas aanwezig. De serre die direct aan de woonkamer grenst zorgt voor een fijne sfeer in de woonkamer.

Een absoluut pluspunt is de grote achtertuin, die grenst aan een waterpartij. Dankzij het vele groen en de beschutte ligging geniet je hier van volop privacy. De tuin biedt alle ruimte om meerdere zitplekken te creëren, te tuinieren of kinderen heerlijk buiten te laten spelen. De grote aangebouwde berging is ideaal voor het stallen van fietsen of je motor, maar biedt ook volop mogelijkheden als hobby- of werkruimte....of je betreft deze bij de woning!

De woning ligt in de rustige en groene Drevenbuurt in Vlaardingen-Holy. Een prettige, kindvriendelijke woonomgeving met speelgelegenheid, scholen, winkels en openbaar vervoer in de directe omgeving. Winkelcentrum De Loper, recreatiegebied Midden-Delfland en de uitvalswegen richting de A4 en A20 zijn eveneens goed bereikbaar. Hier woon je rustig en groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn.

Zie jij jezelf hier al helemaal genieten? Maak dan gerust een afspraak voor een bezichtiging en wij laten je deze verrassend ruime woning graag van binnen én buiten ervaren!

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin met eigen oprit bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. De vloer is afgewerkt met plavuizen die doorlopen naar de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk ruim en strekt zich uit over vrijwel de volledige diepte van de woning. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een serre. De grote ramen en het glazen dak zorgen hier voor veel daglicht en geven een mooi uitzicht over de groene achtertuin en de achtergelegen waterpartij. Er is volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel.

Vanuit de serre stap je direct via een extra halletje de riante achtertuin in. De tuin grenst aan een waterpartij en is rijk aan groen, waardoor je hier heerlijk vrij en beschermt zit. Er is volop ruimte voor meerdere terrassen, speelgelegenheid en liefhebbers van tuinieren. Aansluitend bevindt zich de grote berging, die zowel vanuit de tuin als vanaf de voortuin bereikbaar is.

We gaan weer naar binnen en lopen door naar de keuken. Deze bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. Dankzij het raam aan de voorzijde valt ook hier prettig daglicht naar binnen.

Eerste verdieping:

De slaapkamers en overloop zijn afgewerkt met een laminaatvloer. Op de overloop vind je een ruime vaste kast.

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De royale hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over veel ruimte voor een groot bed en meerdere kasten. Deze royale kamer bestond oorspronkelijk uit twee kamers en kan ook eenvoudig weer teruggebracht worden als je graag meerdere kamers op deze verdieping wilt.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is eveneens van een prettig formaat en heeft een vaste kast.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een douchecabine, toilet, wastafelmeubel met dubbele wastafel en een handdoekradiator. De plafondlamp gaat mee.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping.

Op de overloop bevindt zich een aparte berging met de aansluitingen voor de wasmachine, de opstelling van de cv-ketel en extra bergruimte. Ook achter de knieschotten kun je de nodige spullen kwijt.

Door de dakkapel aan de achterzijde heb je op deze verdieping een verrassend ruime derde slaapkamer. Een fijne kamer die uitstekend gebruikt kan worden als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1976;
- Gelegen op 247m² eigen grond;
- Woonoppervlakte: 132m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 463m³;
- Uitbouw (serre) aan de achterzijde;
- Gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Het schilderwerk van de kozijnen is in 2022 uitgevoerd;
- Verwarming en warm water door middel van CV Remeha uit 2023;
- De kruipruimte is voorzien van Perlietkorrels;
- Parkeren op de eigen terrein;
- Gelegen in de groene en kindvriendelijke Drevenbuurt;
- Drie (voorheen- 4) goed bemeten slaapkamers;
- Riante, groene achtertuin grenzend aan een waterpartij;
- Grote aangebouwde berging met mogelijkheden als hobby- of werkruimte;
- Energie label B, geldig tot 04-09-2036
- Geen verhoogd funderingsrisico;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 569.000,- 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) d.d. 11-09-2026.

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.

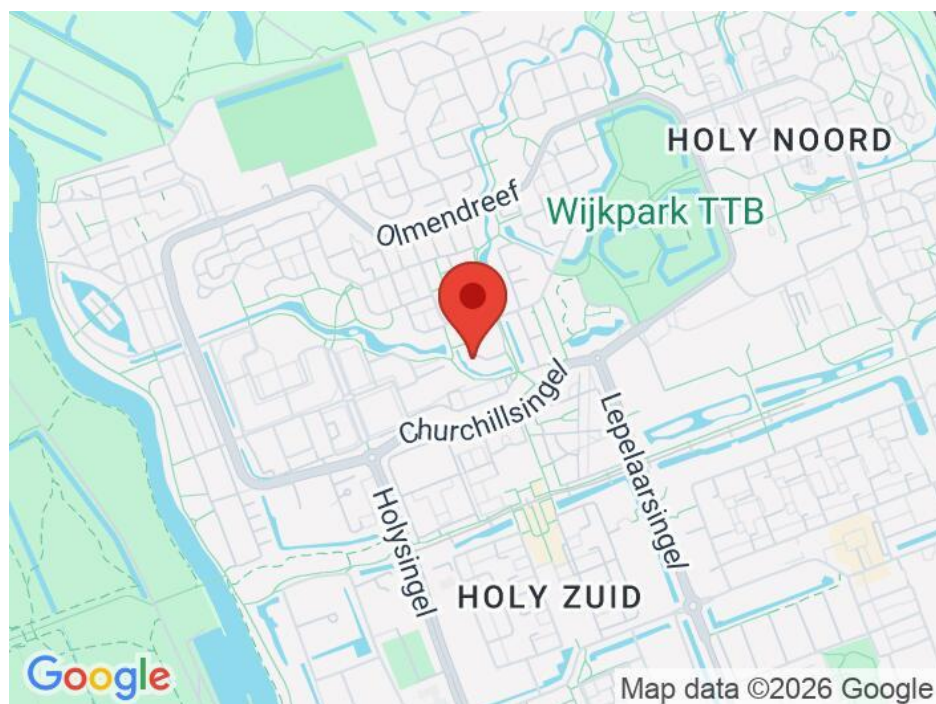
Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 569.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 463 m ³
Perceel oppervlakte	: 247 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 132 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1976
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 133 m ²
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas, HR-glas, HR++ glas
Voorzieningen	: TV kabel, Schuifpui, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Pijnboomdreef 30
3137 BZ 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



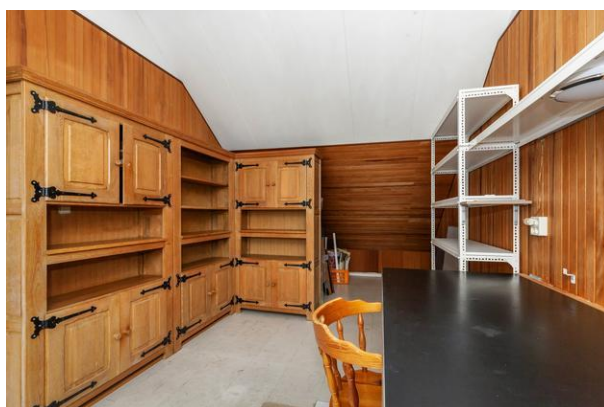
Foto's



Foto's



Foto's



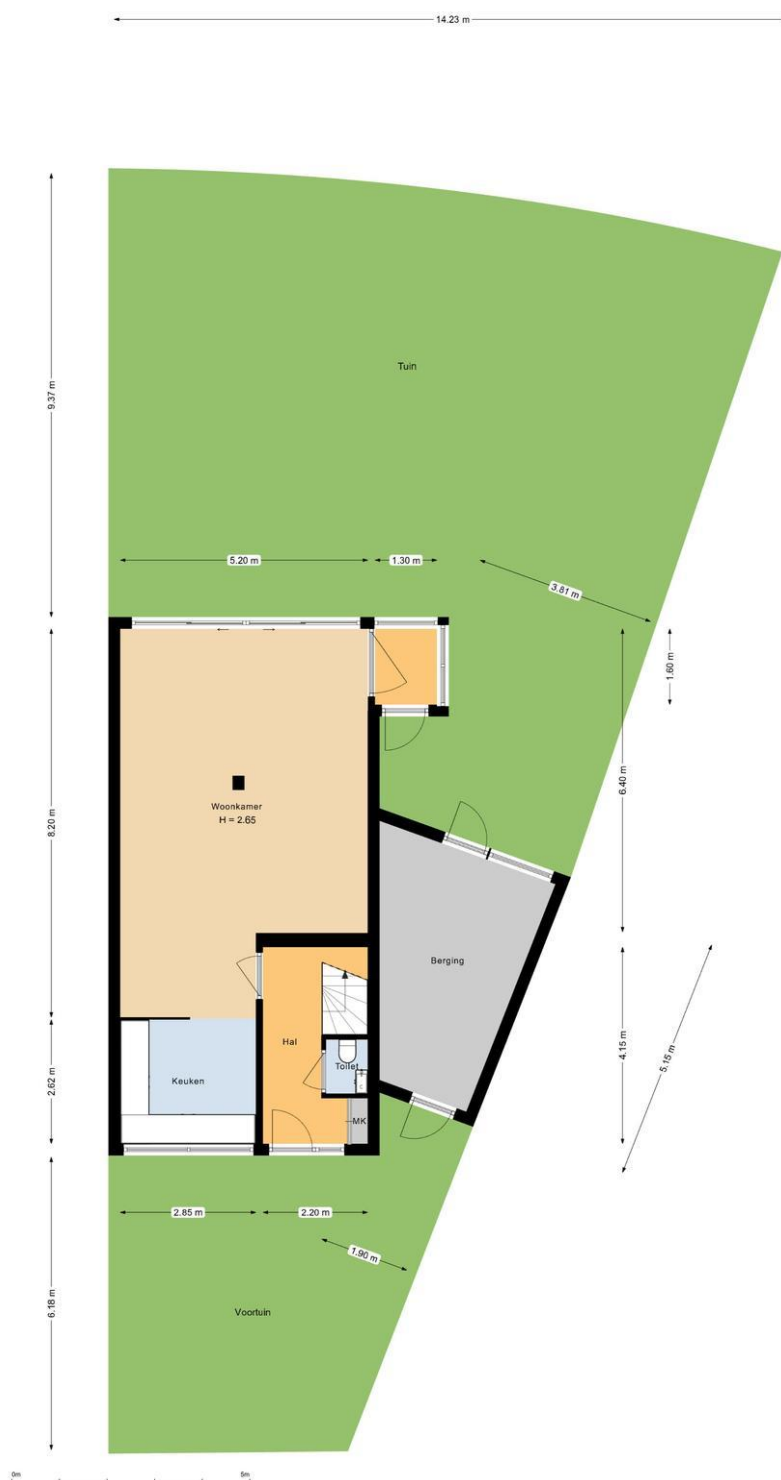
Foto's



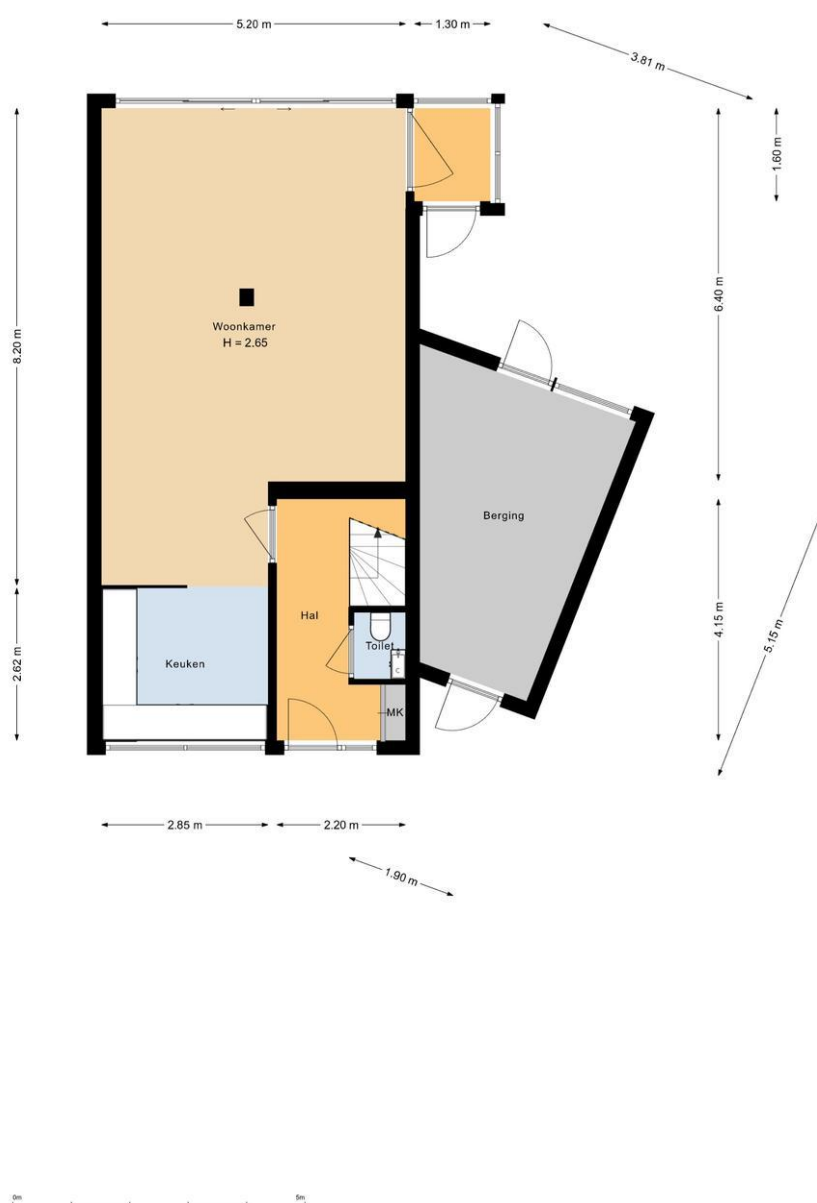
Foto's



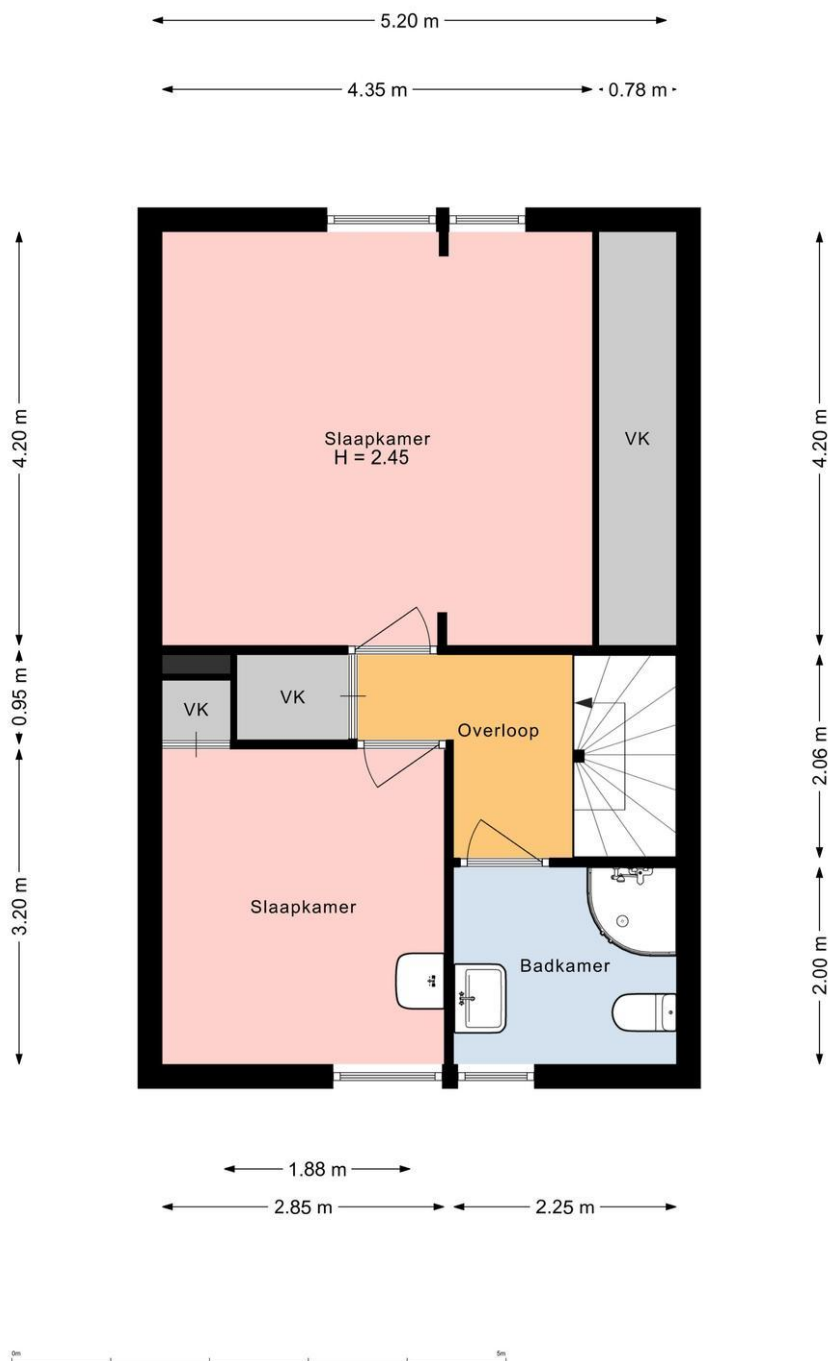
Plattegrond



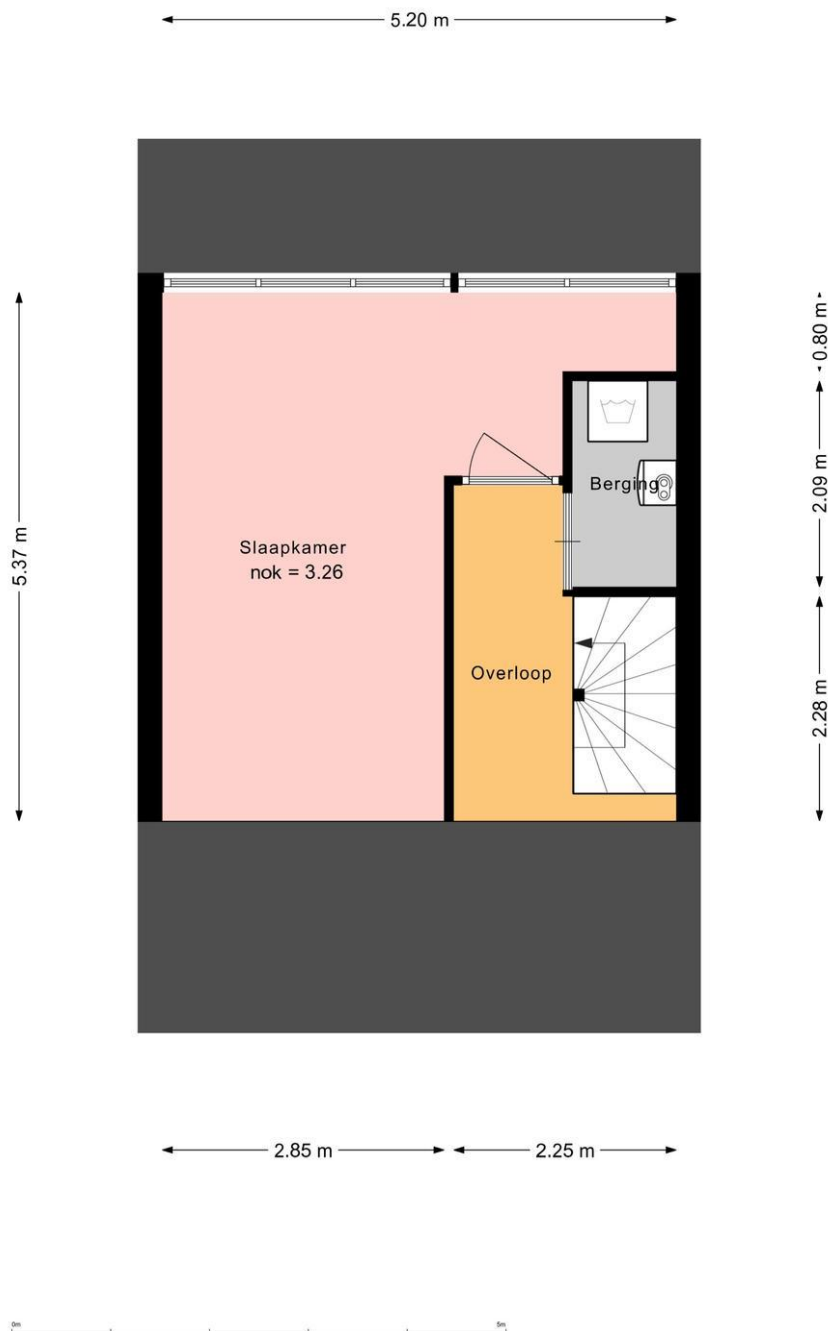
Plattegrond



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 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 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

