



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Spechtlaan 341, 3136 HG Vlaardingen

Vraagprijs € 695.000,- 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

STIJLVOL, INSTAPKLAAR EN HEERLIJK RUIM WONEN!

Sommige woningen voelen direct goed; Spechtlaan 341 is zo'n huis!

Modern, sfeervol en tot in detail verzorgd. Deze royale hoekwoning uit 2021, gelegen op een royaal perceel eigen grond combineert een eigentijdse afwerking met veel wooncomfort, drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping met mogelijkheid tot uitbreiding tot meerdere kamers én een brede en fraai aangelegde achtertuin met heerlijke overkapping.

Binnen springt de stijlvolle combinatie van warme kleuren, donkere accenten en de fraaie visgraatvloer direct in het oog. De woonkamer heeft een luxe uitstraling en staat dankzij de grote glazen pui mooi in verbinding met de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken met greeploze witte fronten, een hoge zwarte kastenwand en complete inbouwapparatuur.

Ook boven is de woning uitstekend afgewerkt. Je vindt hier drie slaapkamers, een luxe badkamer en een open zolderverdieping die volop mogelijkheden biedt. Daarbij beschikt de woning over vloerverwarming en vloerkoeling op alle woonlagen, zonnepanelen en een WTW-installatie.

De ligging in de aantrekkelijke woonwijk "De Nieuwe Vogelbuurt" maakt het woonplezier compleet. Om de hoek ligt de speelvallei met veel groen en leuke attributen voor de kinderen, terwijl je in de ruime achtertuin heerlijk beschut kunt ontspannen. Openbaar vervoer, winkels en scholen zijn allemaal op loopafstand aanwezig.

Ben je op zoek naar een moderne en comfortabele woning waar sfeer, ruimte en een hoogwaardige afwerking samenkomen? Dan moet je Spechtlaan 341 beslist van binnen bekijken. Wij laten je deze prachtige woning graag persoonlijk ervaren tijdens een bezichtiging!

INDELING:

Begane grond:

Entree in de hal met toegang tot het moderne toilet, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is strak en sfeervol afgewerkt. De lichte visgraatvloer, de warme wandkleuren en de donkere accentwand zorgen samen voor een luxe en eigentijdse uitstraling. De ruimte biedt volop plaats aan een royale zithoek en een gezellige eettafel.

Een fraaie cinemawand met zwevend meubel en de ingebouwde verlichting versterken het moderne karakter. Aan de achterzijde zorgt de grote glazen schuifpui voor veel daglicht en een prettige verbinding met de tuin. Vanuit de woonkamer stap je zo het terras op.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken. Deze is uitgevoerd met greeploze witte onderkasten en een contrasterende, kamerhoge zwarte kastenwand. Het lichte composiet werkblad, de strakke spoelbak en zwarte accenten maken het geheel compleet. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, koffiecorker, quookerkraan, vaatwasser, inductiekookplaat en twee combi-ovens. Vanuit het brede keukenraam kijk je uit over de brede straat aan de voorzijde.

Eerste verdieping

Overloop met een moderne pvc-vloer, strak afgewerkte wanden en toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn goed van formaat en kunnen naar wens worden ingericht als hoofd-, kinder-, logeer- of werkkamer.

Slaapkamer I is gelegen aan de voorzijde. Deze kamer is voorzien van een extra zijraam wat de kamer licht maakt.

Slaapkamer II en III liggen aan de achterzijde en zijn beide goed van formaat.

De luxe badkamer heeft een moderne uitstraling en is uitgevoerd met een stijlvolle combinatie van witte wandtegels en grote grijze betonlooktegels. De ruimte beschikt over een royale inloopdouche met zwarte profielen, een regendouche en handdouche, een zwevend toilet en een breed wastafelmeubel met twee kranen. De zwarte designradiator en zwarte kranen zorgen voor een stoer en eigentijds accent. Het grote raam brengt prettig veel daglicht naar binnen.

Tweede verdieping

Via de met vloerbedekking afgewerkte trap bereik je de ruime tweede verdieping.

Deze verdieping is ook hier weer afgewerkt met een strakke pvc-vloer.

Hier bevindt zich een open zolderruimte met een dakraam en een strakke afwerking. Dankzij de ruimte en het daglicht is deze verdieping uitstekend geschikt als werk- of hobbykamer, speelruimte of extra slaapverdieping. De ruimte kan eenvoudig worden opgesplitst naar twee kamers indien gewenst.

Daarnaast is er een afzonderlijke was- en technische ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier bevindt zich tevens de WTW-installatie.

TUIN

Wat een heerlijke tuin! De achtertuin is ruim, onderhoudsvriendelijk en verzorgd aangelegd met grote terrastegels, vaste plantenbakken en groene accenten. Door de hoekligging is er aan de zijkant van de woning extra buitenruimte aanwezig.

Achter in de tuin staat een royale houten veranda. Hier maak je binnen een handomdraai een heerlijke loungeplek waar je ook op minder zonnige dagen comfortabel buiten kunt zitten. Aansluitend bevindt zich een grote houten berging, voorzien van elektra. Ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag. Aan de zijkant van de woning bevindt zich nog een extra grote houten berging. Ideaal voor bijvoorbeeld het stallen van je motor of fiets! Er is een vrije achterom aanwezig en zowel aan de voor- als achterzijde van de woning is volop gratis parkeergelegenheid met voldoende laadpalen voor de elektrische auto.

BIJZONDERHEDEN:

- Woonoppervlakte: 146m², gemeten volgens NEN2580;
- Inhoud: 518m³;
- Gelegen op 197m² eigen grond;
- Bouwjaar 2021;
- Moderne en complete keuken en badkamer;
- Geheel voorzien van vloerverwarming- en koeling;
- Strakke wanden met glasvliesbehang en gestuct plafond;
- Want/tv meubel incl. verlichting is ter overname;
- De elektrische installatie bestaat uit 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;
- Geheel voorzien van houten kozijnen met triple glas;
- Verwarming door middel van een warmtepomp, wtw-installatie aanwezig;
- Zonnepanelen aanwezig;
- Energie label A, geldig tot 05-10-2030;
- Oplevering tussen 6 en 9 maanden na datum overeenstemming.

Vraagprijs € 695.000,- k.k.

Funderingsrisico: Geen verhoogd risico (A, B of C). Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwater gerelateerd 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	: € 695.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 518 m ³
Perceel oppervlakte	: 197 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 146 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2021
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 76 m ²
Energielabel	: A
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwin installatie, Warmtepomp met boiler combinatie
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel
Warmwater	: Warmtepomp met boiler combinatie

Locatie

Spechtlaan 341
3136 HG VLAARDINGEN

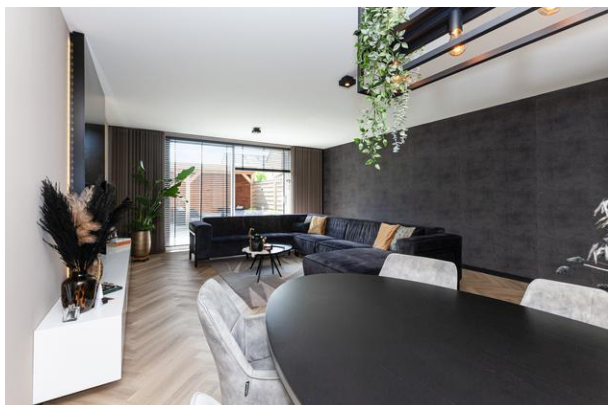
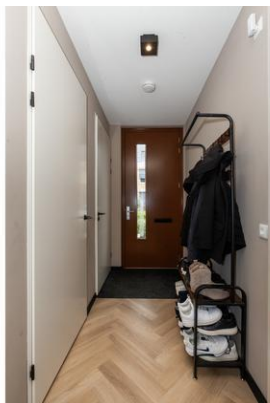


Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

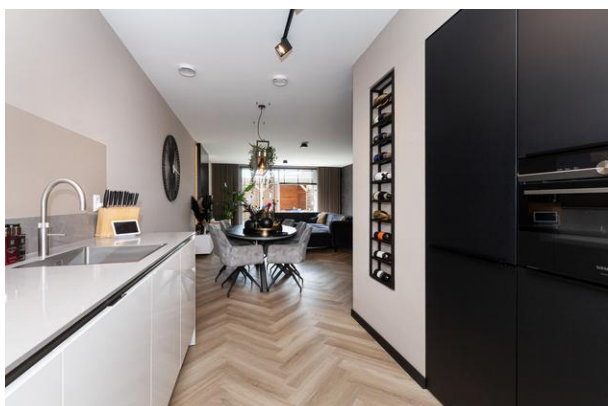
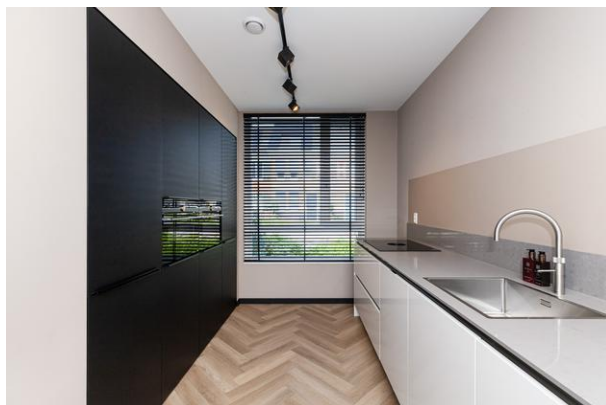
Foto's



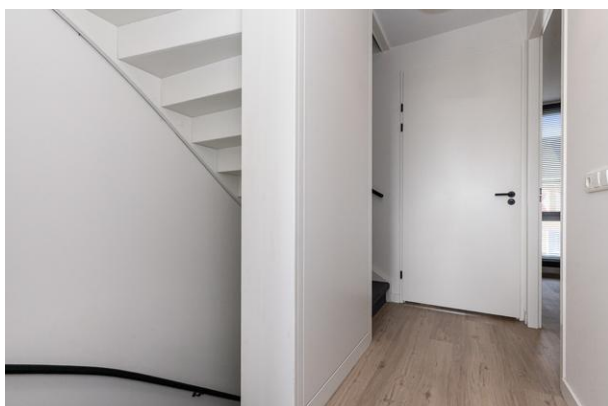
Foto's



Foto's



Foto's



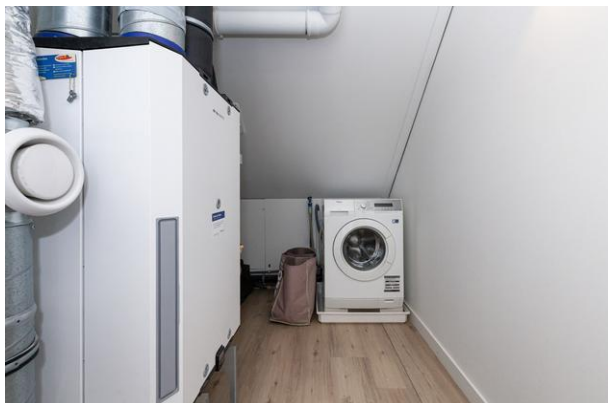
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

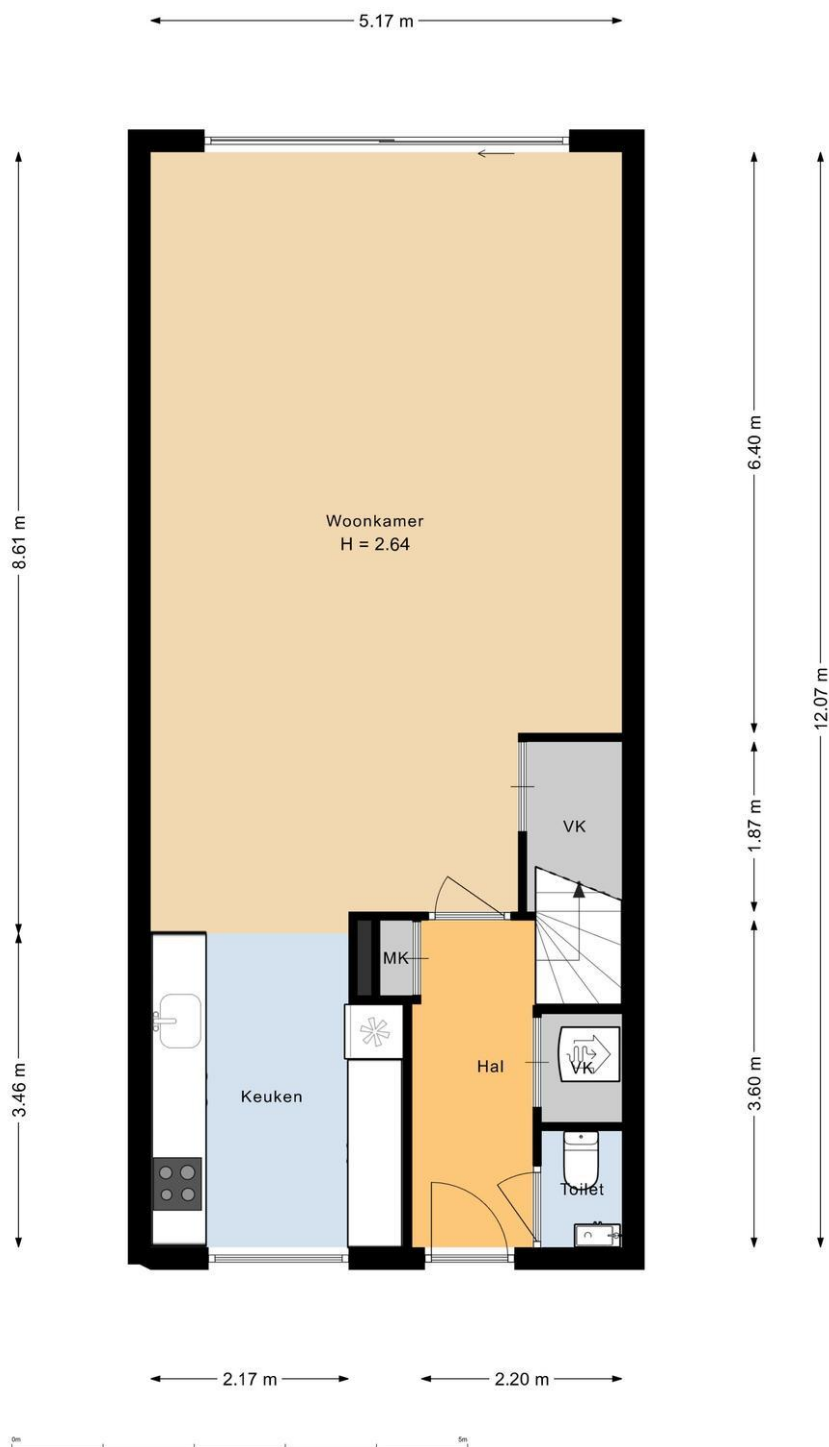


Plattegrond

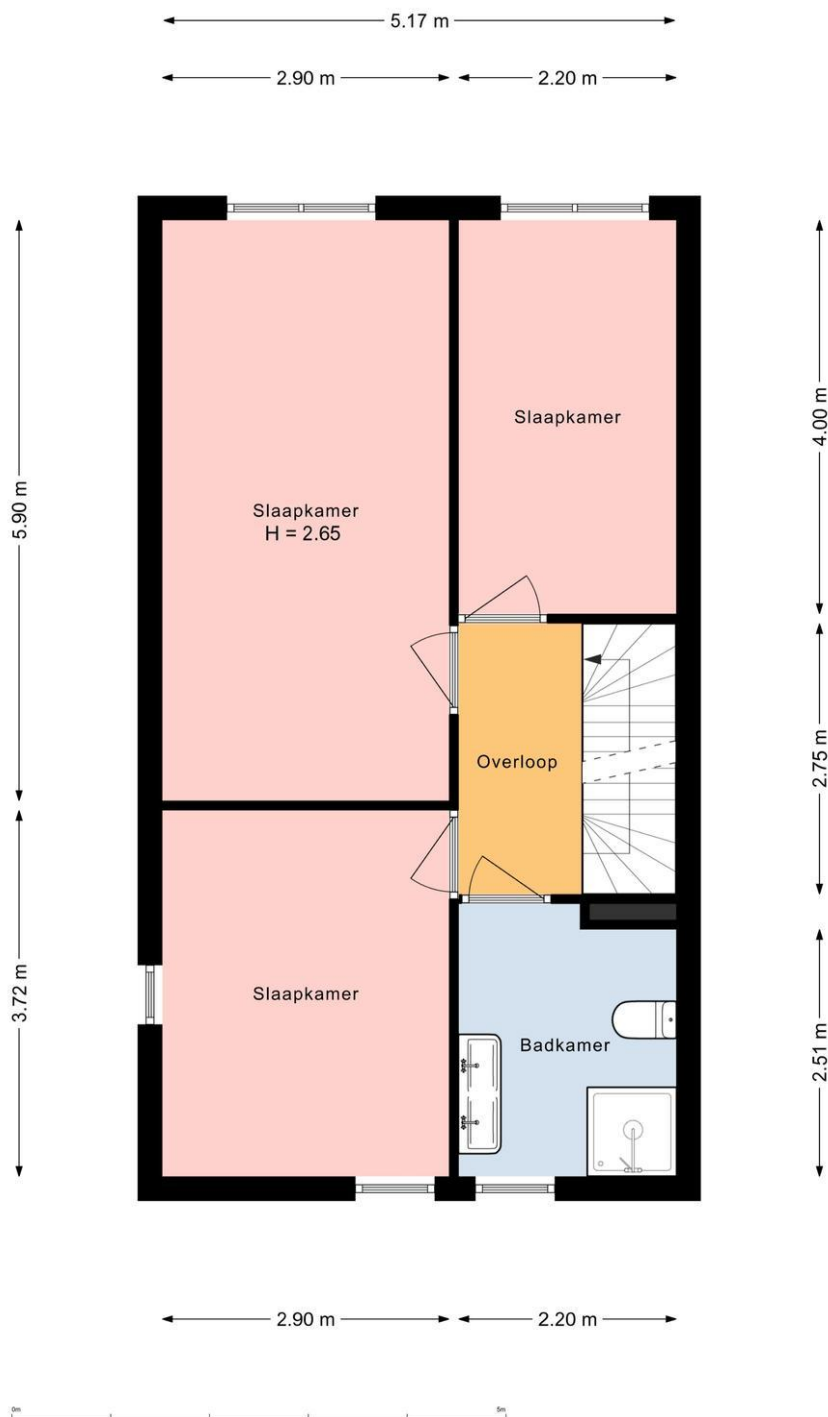


Makelaardij Thuis
 Korte Hoogstraat 33 a
 3131 BJ, VLAARDINGEN
 Tel: 010-4743771
 E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

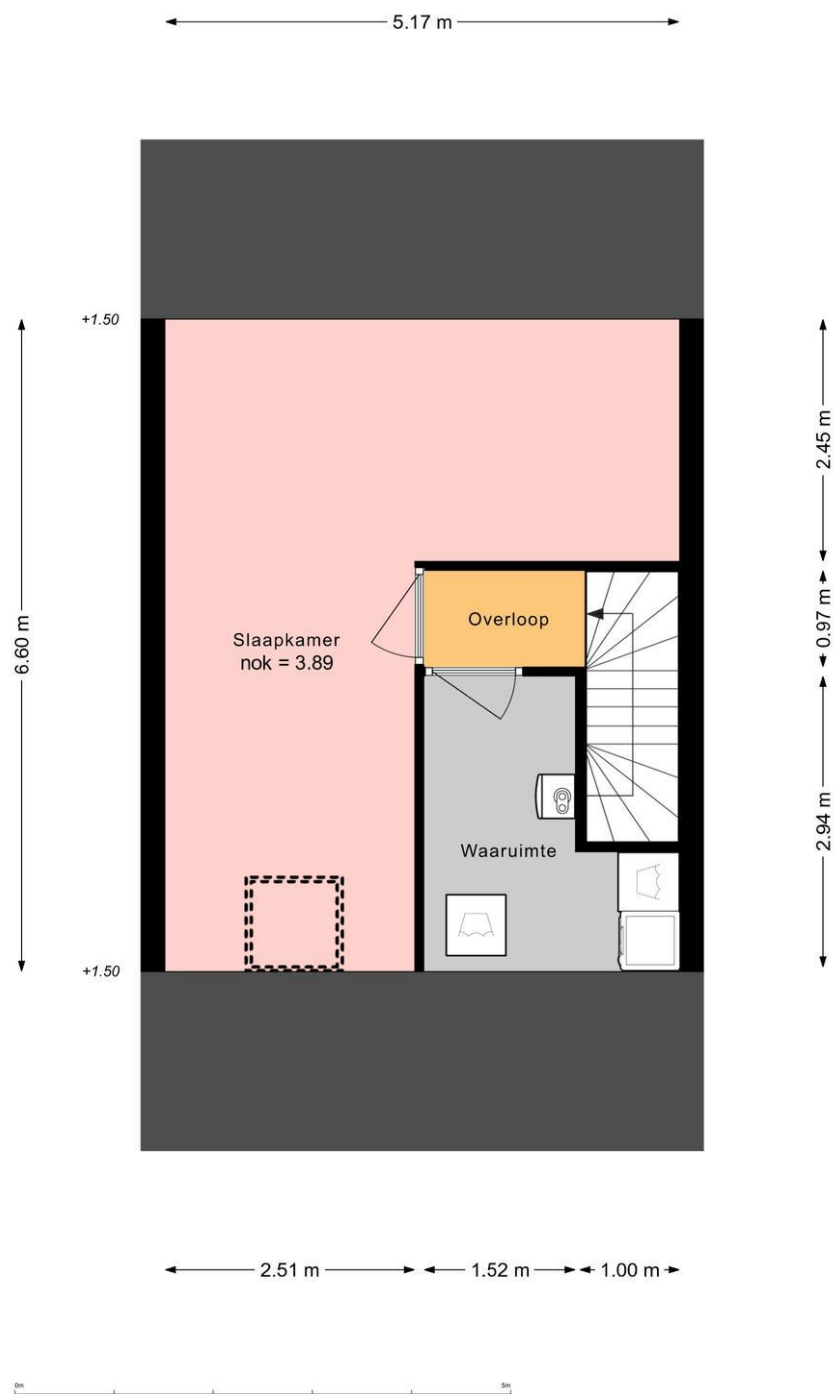
Plattegrond



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 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

