



van Heutszpark 31 Vlaardingen

Vraagprijs € 795.000 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

Schitterend aan het park gelegen sfeervolle 2-onder-1 kapwoning met een zeer royale woonkamer van 53 m², mooie pvc vloer met vloerverwarming op de gehele begane grond, mooie ruim opgezette woonkeuken en zeer ruime garage van maar liefst 28 m². Deze met hoogwaardige materialen vergrote woning heeft 3 ruime slaapkamers, 2 moderne badkamers en een grote, zonnige en vrij gelegen tuin met terrasoverkapping. Ook is de woning verduurzaamd met HR++ dubbel glas, dak- en vloerisolatie en 8 zonnepanelen, daardoor energielabel B. Laat u verrassen door deze instapklare woning. Wonen in een groene oase aan het Van Heutszpark met grote vijver, brug, rietranden en fraaie wilgenbomen, maar ook centraal ten opzichte van het Vlaardingse centrum, scholen, uitvalswegen, openbaar vervoer en groene recreatie in de Broekpolder.

Indeling

Begane grond:

Vergrote entree, nieuwe voordeur, ruime hal met sfeervolle betegelde vloer die ook doorloopt naar de gang en toilet, meterkast, trapkast en ruim zwevend toilet met wastafelmeubel.

In de gehele woning zijn stijlvolle nieuwe paneel binnendeuren geplaatst.

De grote lichte woonkamer van 53 m² met pvc visgraad vloer, comfortabele vloerverwarming, openslaande deuren naar de tuin met natuurlijk een heerlijk uitzicht op de tuin. De strak gestuukte wanden en het glad afgewerkte plafond geven de woonkamer een verzorgde uitstraling, terwijl de sfeervolle hoog rendement open haard zorgt voor extra warmte en gezelligheid. De woonkeuken is ruim van opzet, in een U vormige opstelling met veel aanrechtblad, die in zwart graniet is uitgevoerd, de achterwand is betegeld, daarnaast de navolgende inbouwapparatuur: koelkast, 4 laden vrieskast, vaatwasser, combi-oven, rvs fornuis met 6 pitten en brede oven met afzuigkap. Toegangsdeur naar de garage.

Garage:

Naast gelegen garage van totaal 28 m² is voorzien van betonvloer met vloerverwarming, dakkoepel, aansluiting wasmachine, opstelling cv ketel, kastruimte, dubbele deur naar oprijpad van bijna 12m lengte, achter kamer van 6 m² met deuren naar de tuin.

1e verdieping:

Overloop, 2 slaapkamers, alle voorzien van een moderne pvc vloer en handige draai-/kiepramen. Hoofdslaapkamer van 13,3 m² met gestuukte wanden en plafond, voorslaapkamer van 9,5 m² met inloopkast en zicht op de vijverpartij.

Mooie moderne badkamer met inloopdouche met watergoot, hangend 2e toilet, grote strakke wandtegel, elektrische vloerverwarming, breed wastafelmeubel, badkamerkast, designradiator, plafond met ingebouwde verlichting en raam met daglicht.

2e verdieping:

Bereikbaar via een vaste trap, overloop met toegang naar 2 handige bergruimtes.

Grote zolderkamer van ruim 15 m² met pvc vloer, aan beide zijde een grote

kunststof dakkapel en bergruimte in schuine dakvlakken. 2e badkamer met ruime douchecabine en wastafelmeubel.

Tuin:

Zonnige achtertuin van bijna 9 meter breed en ca. 15 meter diep op het noordwesten gelegen, met terrassen, gazon en blijvend groen. Aan het einde van de tuin is een heerlijke terrasoverkapping met hoog zadeldak, op dit dak liggen 8 zonnepanelen, aansluitend is er een berging van ca 8 m² ook voorzien van elektra. Echt een heerlijk huis voor de tuinliefhebber.

Dan is er ook een zeer ruime voortuin van max 12m diep met gazon en oprit vóór de garage. Geschikt voor meerdere auto's.

Overige:

- De woning is geheel voorzien van HR ++ dubbel glas, Alle kozijnen in kunststof uitgevoerd, openslaande deuren naar de tuin.
- Het dak, gevel en de vloer zijn geïsoleerd. 8 zonnepanelen in 2024 geplaatst ca 3000 kwh p.j.
- Energielabel B.
- CV combiketel Nefit HR combiketel met tab boiler geplaatst 2016.
- Meterkast 11 groepen met 3x aardlekschakelaar.
- De woning ligt op 382 m² erfpachtsgrond met een jaarlijkse vaste canon van € 99,65 (aftrekbaar), het recht loopt tot 14 augustus 2053.
- Bouwjaar 1955. Uitbouw woonkamer en gehele verbouwing 2016.
- De gevel is gereinigd, nieuw gevoegd en geïmpregneerd.
- Het woonoppervlak bedraagt 139 m², overige inpandige ruimte 28 m² en de inhoud van de woning is ca. 527 m³.
- Oplevering in overleg.

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 aanbod of om in onderhandeling te treden.

Kenmerken



Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	1955
Inhoud:	527 m
Woonoppervlakte:	139 m
Perceeloppervlakte:	382 m
Kadastrale gemeente:	Vlaardingen
Kadastraal perceel (nummer):	3717
Kadastraal sectie:	D









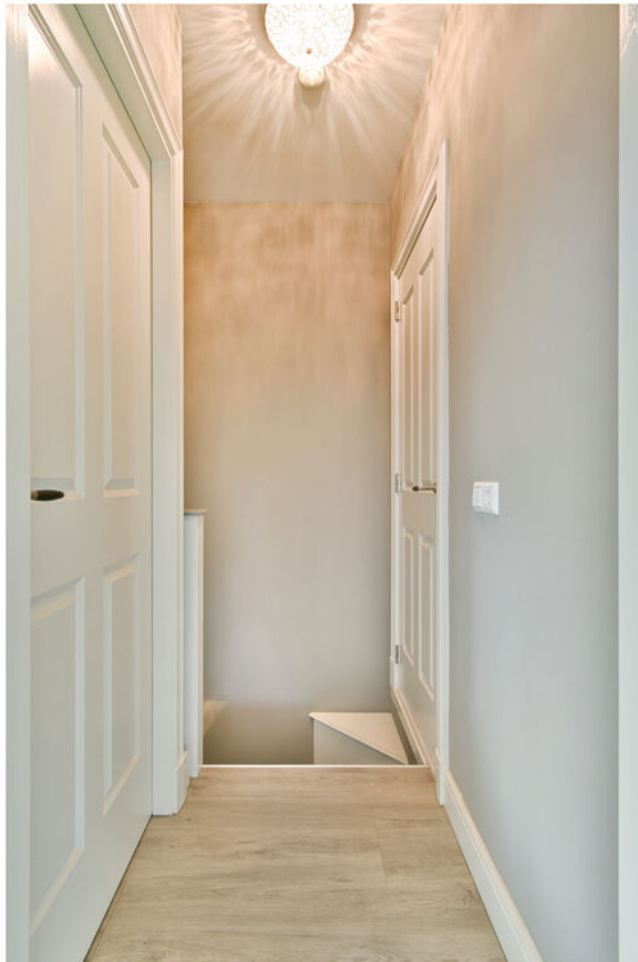




van Driel
makelaardij













Vergroot je kans op succes!

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



Van Heutszpark 31 - Vlaardingen
Perceeltekening

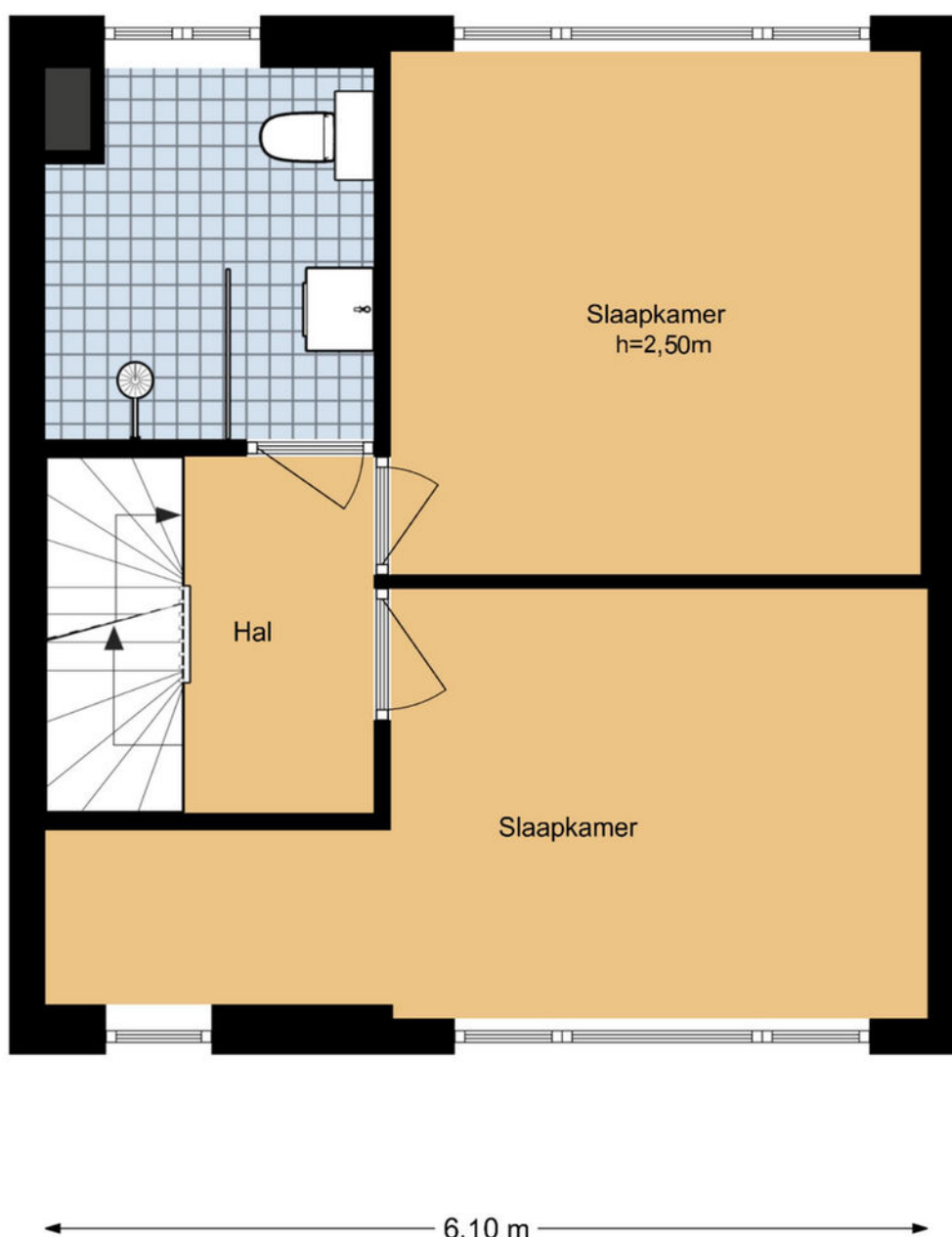
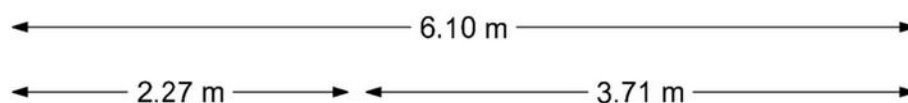


Van Heutszpark 31 - Vlaardingen
Begane grond



Van Heutszpark 31 - Vlaardingen

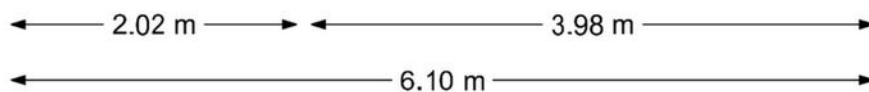
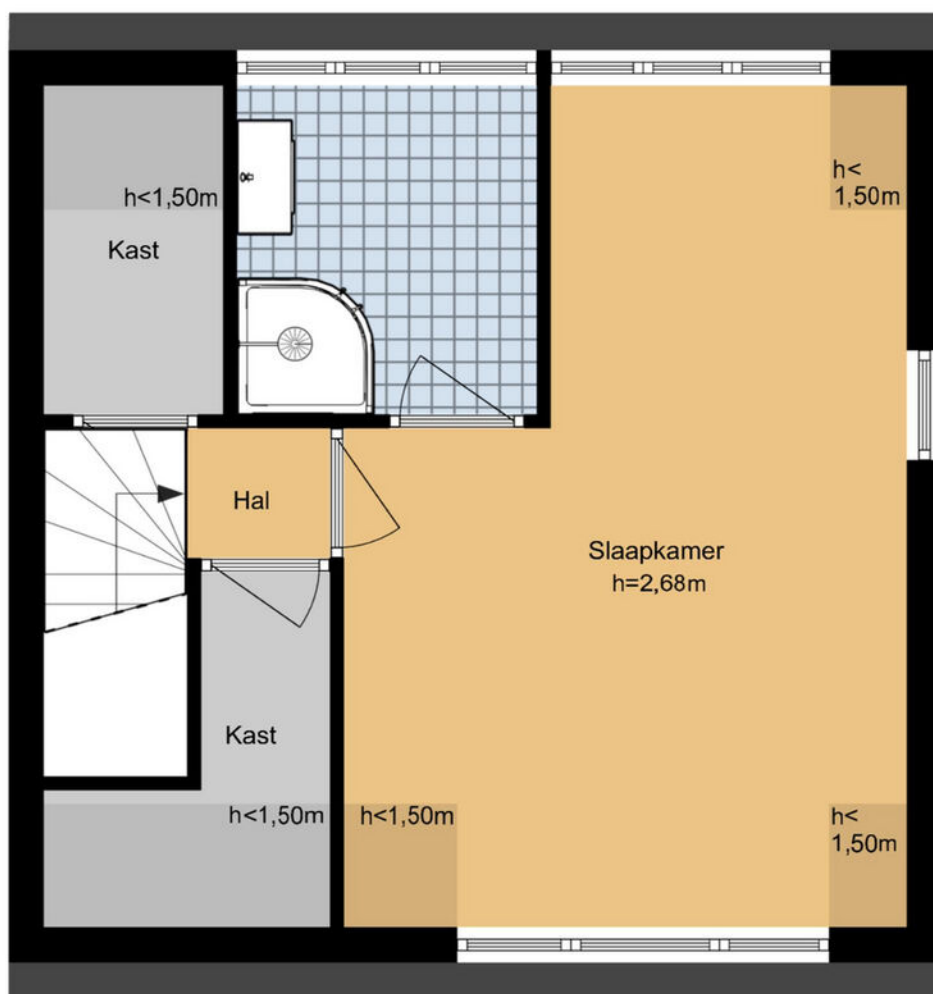
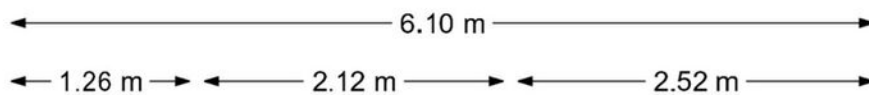
Eerste verdieping



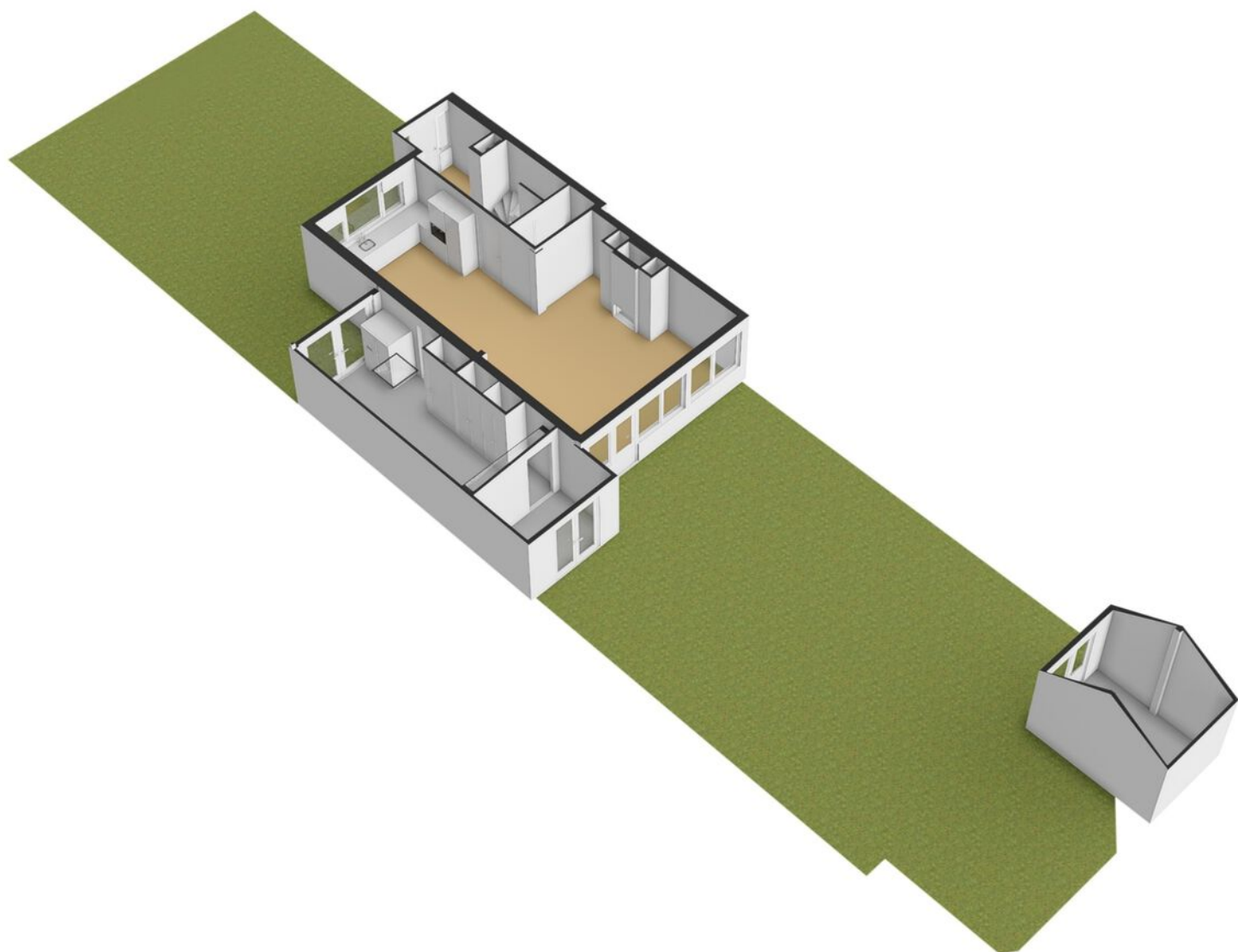
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.woningmedia.nl

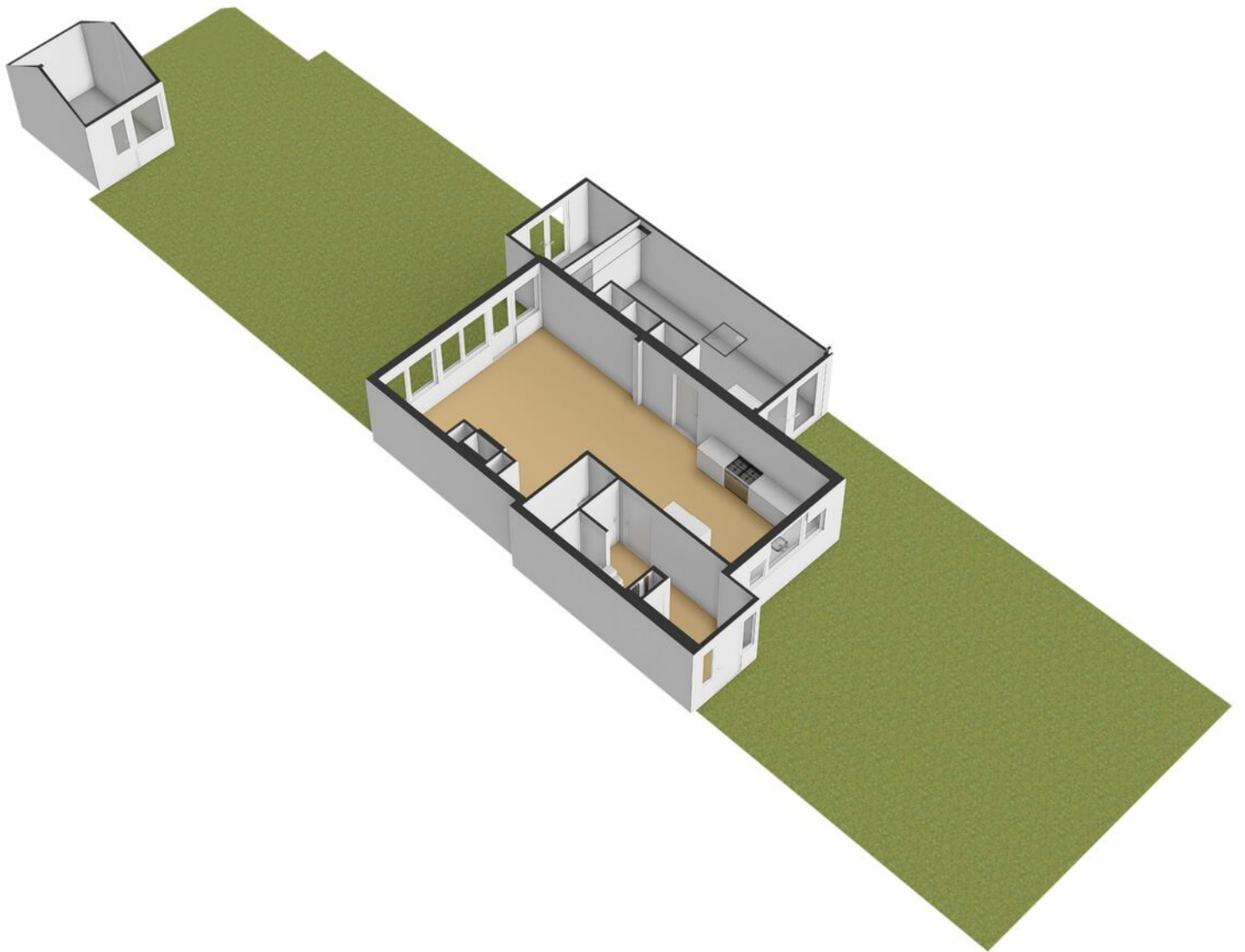
Van Heutszpark 31 - Vlaardingen

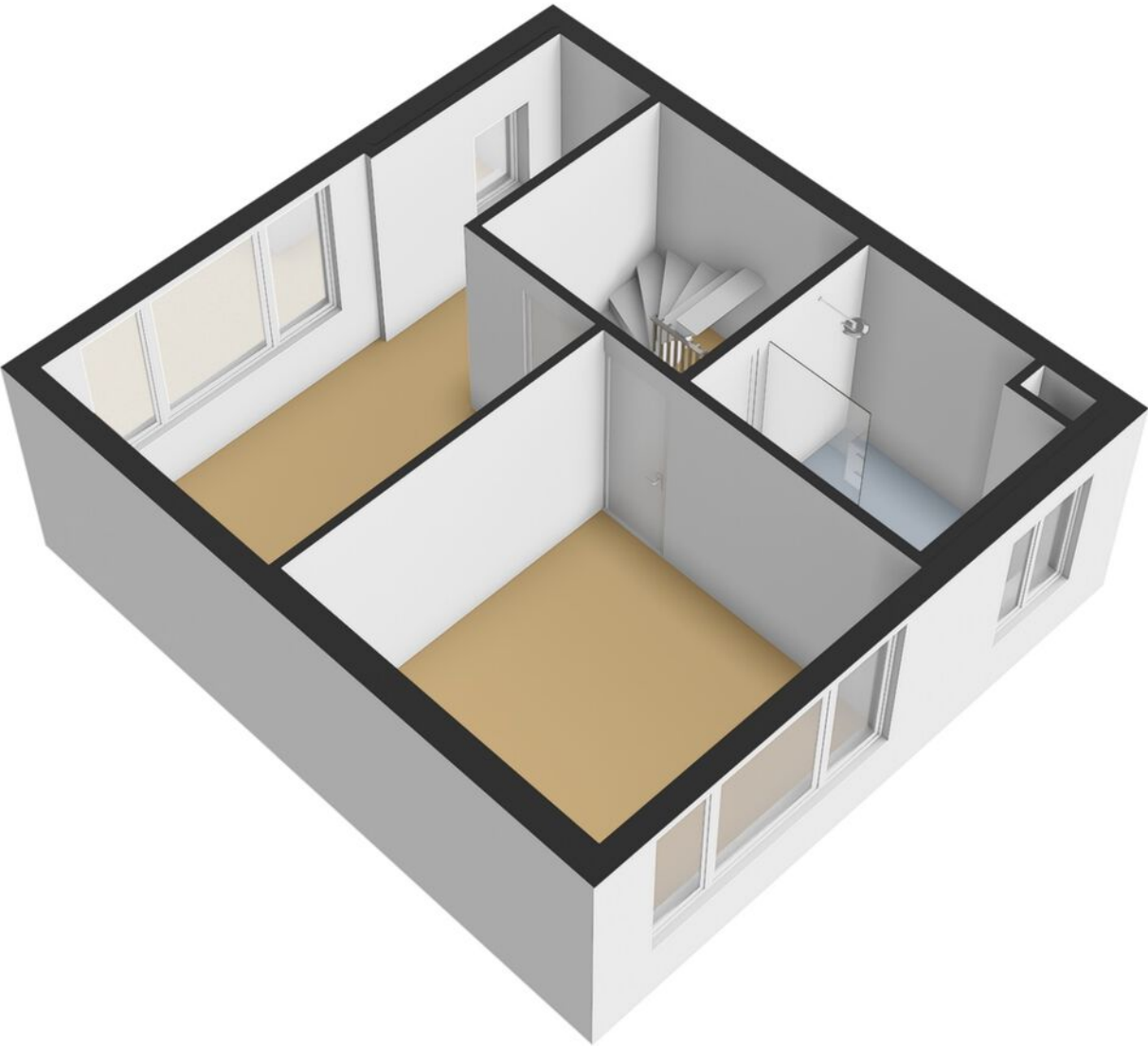
Tweede verdieping

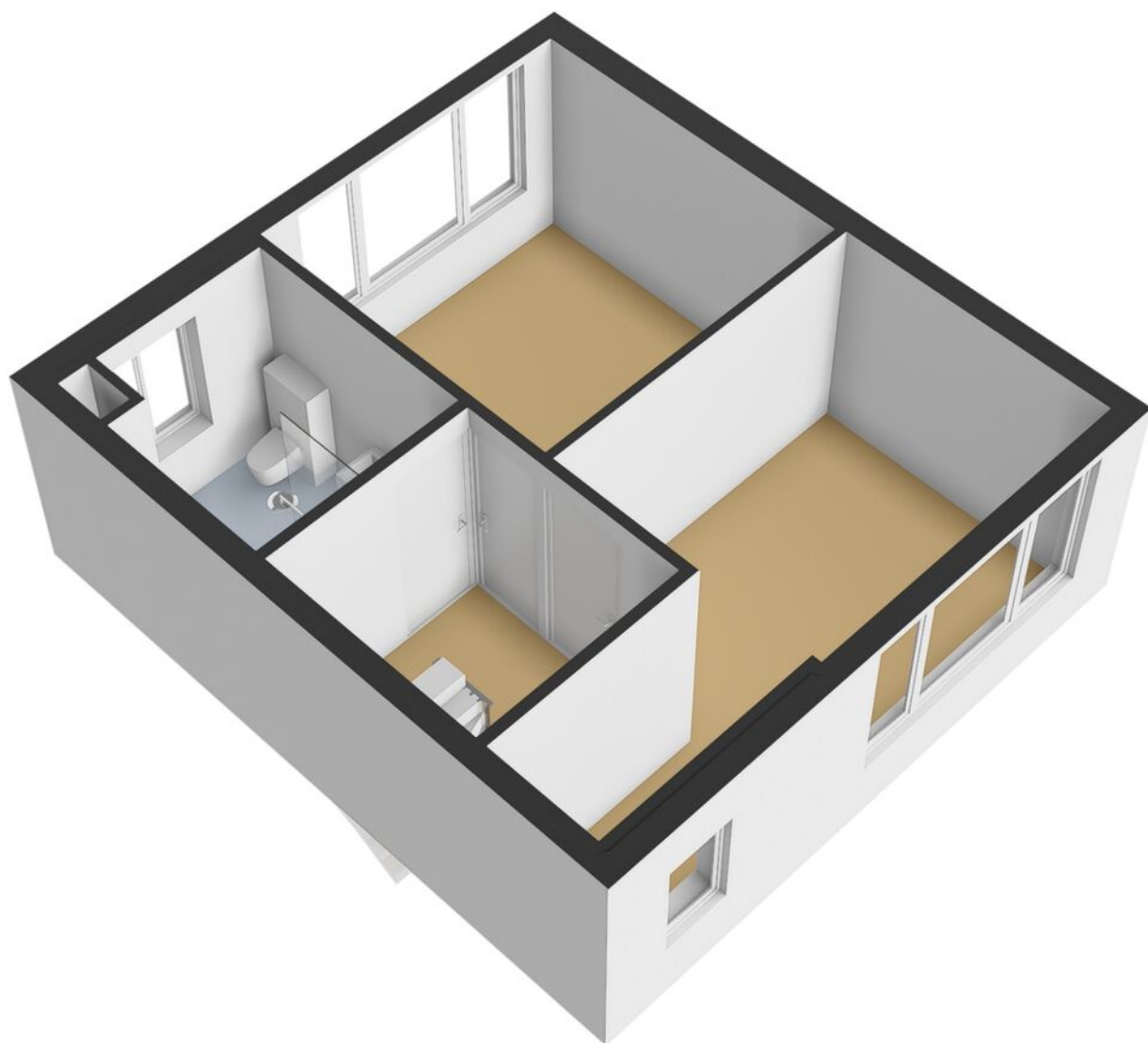


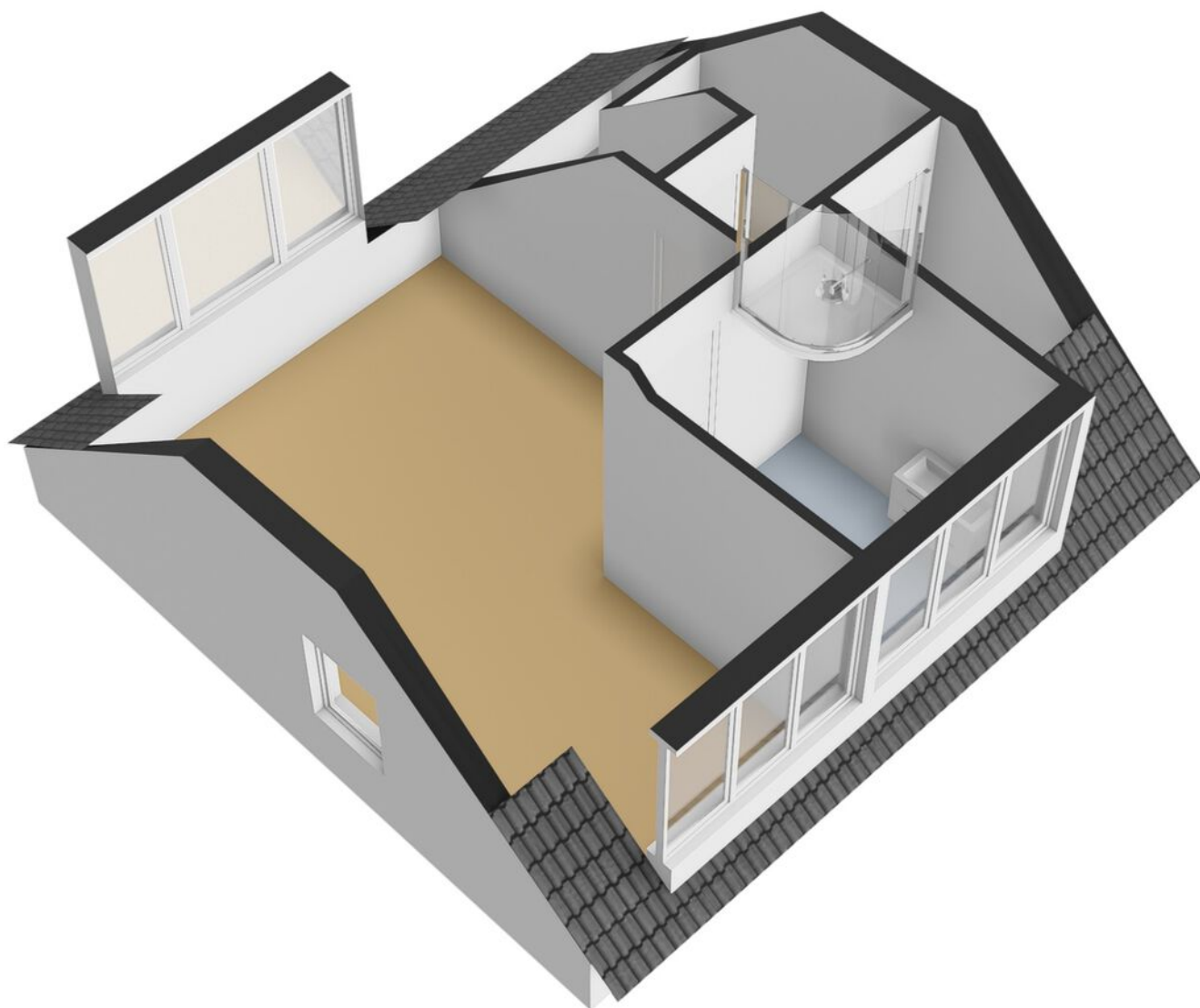
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.woningmedia.nl

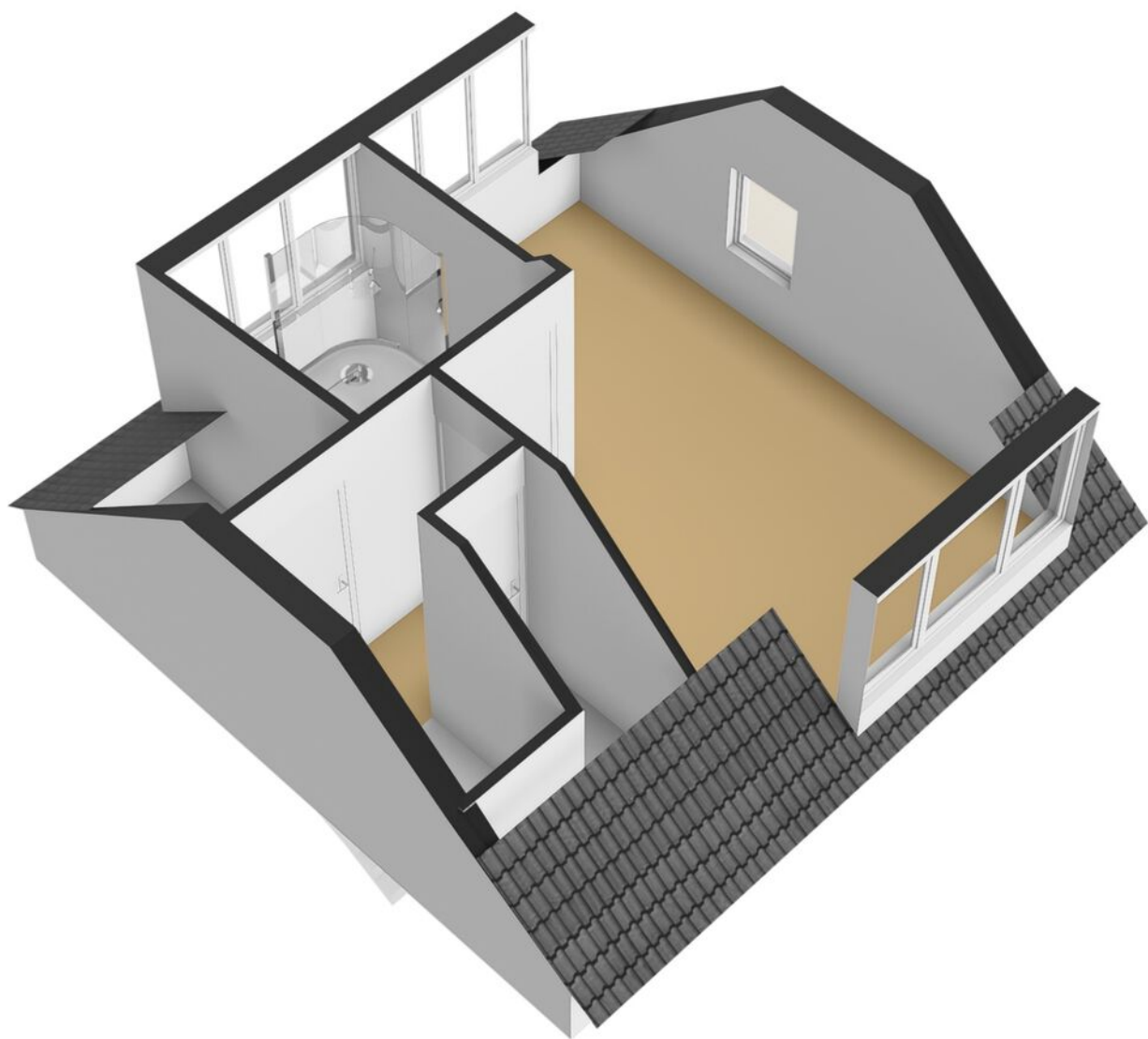


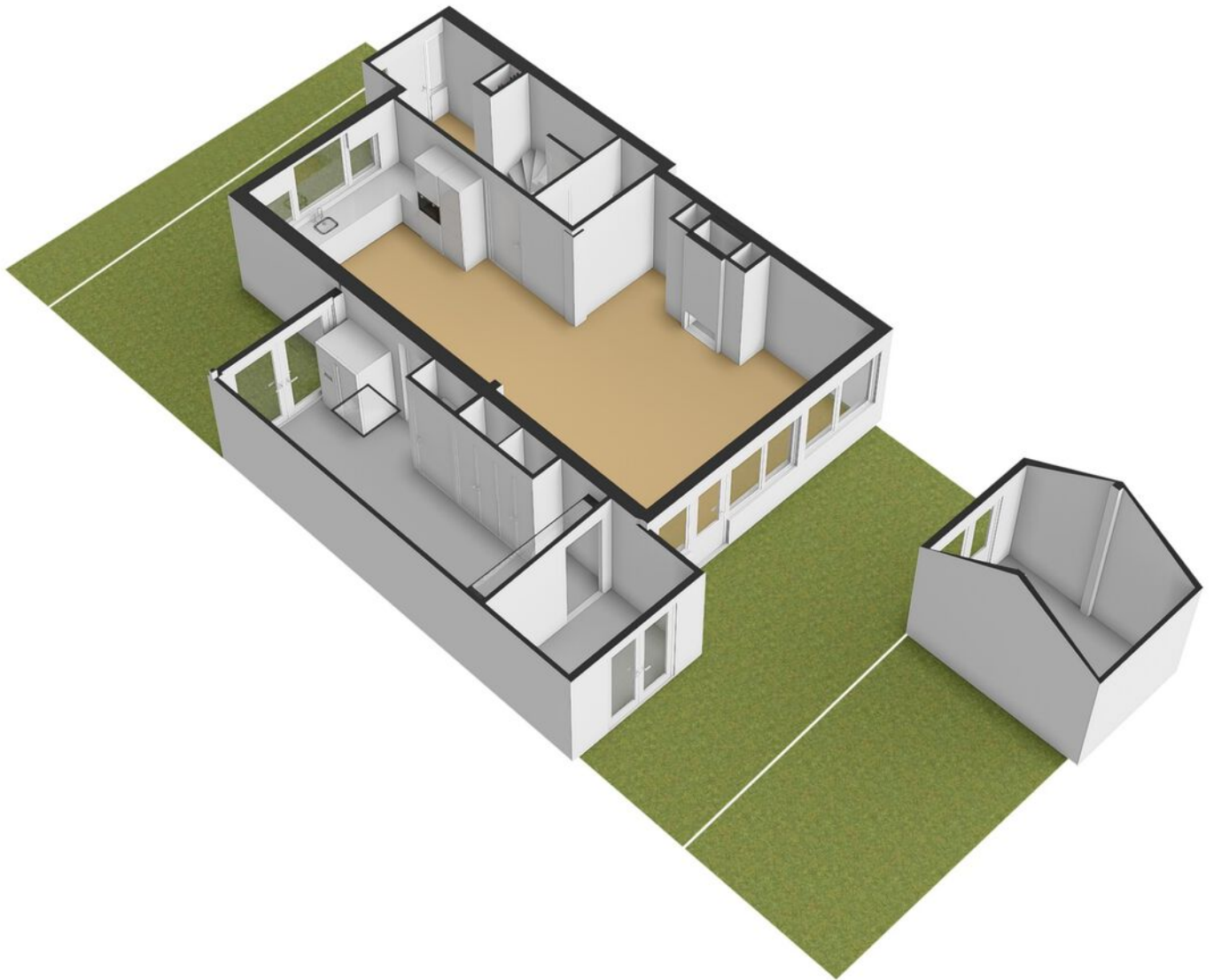


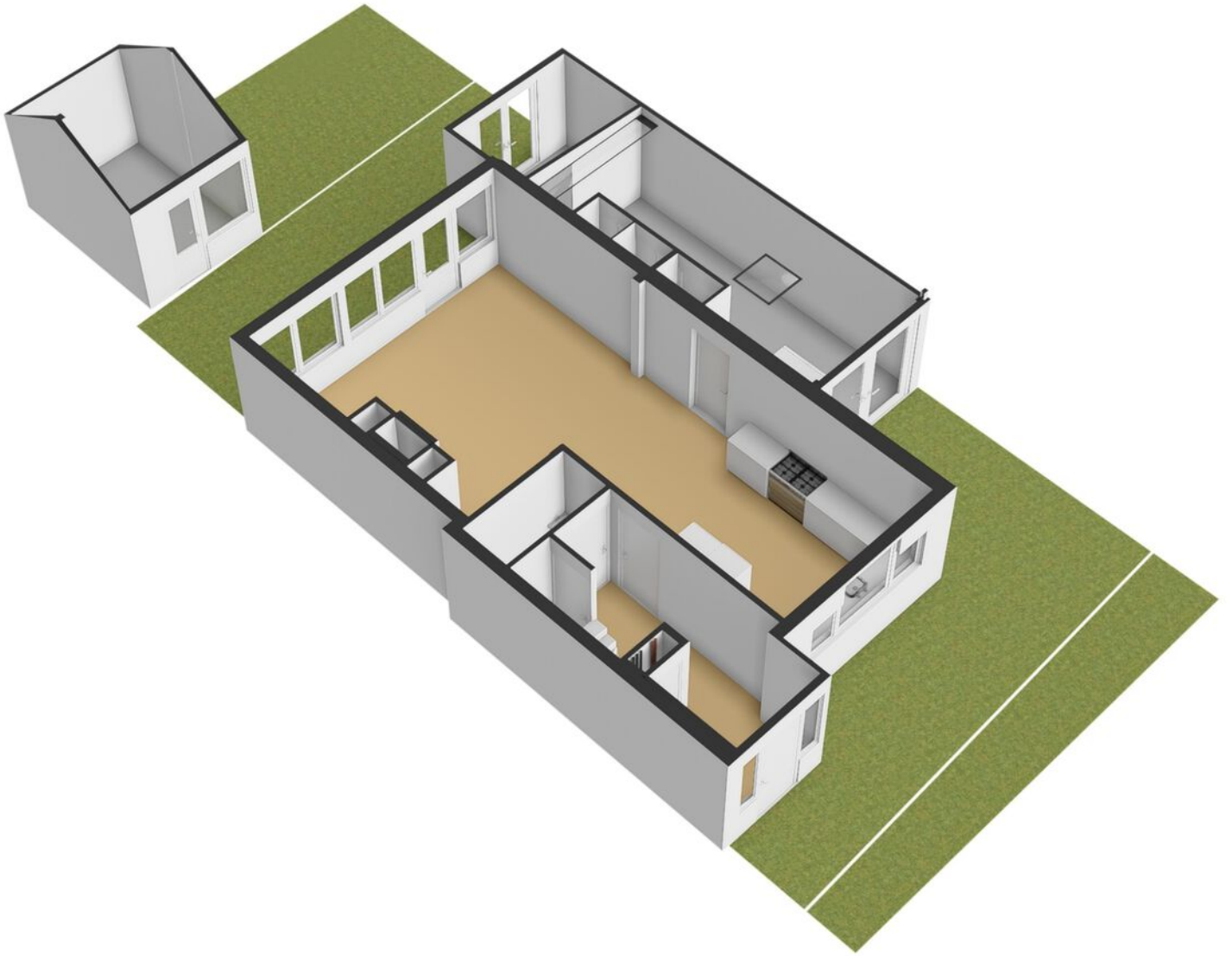












Kadastrale kaart

Uw referentie: van Heutszpark 31



A horizontal scale bar with markings at 0, 5, 10, 15, 20, and 25m.

Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Vlaardingen
Sectie	D
Perceel	3717

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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



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
www.vandrielmakelaardij.nl



vandrielmakelaardij.nl