



makelaardij  
thuis

Bij ons kom  
je thuis.

[makelaardij-thuis.nl](https://makelaardij-thuis.nl)



## Sportlaan 20, 3135 GV Vlaardingen

Vraagprijs € 489.000,- k.k.

Makelaardij Thuis  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)

## Omschrijving

Karakteristiek wonen met verrassend veel ruimte in Vlaardingen Ambacht!

In een brede en groene straat in het geliefde Vlaardingen Ambacht staat deze charmante en heerlijke grote eengezinswoning met maar liefst zes slaapkamers, een sfeervolle woonkamer met open haard, een moderne badkamer en een bijzonder diepe achtertuin. De karakteristieke gevel, glas-in-loodramen en originele details geven de woning precies die uitstraling die zo goed bij deze geliefde wijk past!

Binnen word je verrast door 142m<sup>2</sup> woonruimte!

De doorzonwoonkamer is ruim 9,5 meter lang en beschikt over een fraaie parketvloer in visgraatmotief met bies, een open haard en veel ramen aan zowel de voor- en achterzijde. Dat maakt dit een heerlijke plek om te vertoeven! De keuken is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een complete hoekopstelling.

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers waarvan één met openslaande deuren naar het achterbalkon. Tevens vind je op deze verdieping de badkamer.

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers. Hierdoor is dit huis bij uitstek geschikt voor een groot of samengesteld gezin, maar ook voor wie graag meerdere werk-, logeer- of hobbykamers wil hebben.

De woning is door de jaren heen op verschillende punten aangepast, maar biedt ook volop mogelijkheden om verder naar eigen smaak te moderniseren. Een fijn en karaktervol familiehuis met uitzonderlijk veel ruimte!

Je woont hier in een rustige, brede straat met voldoende parkeergelegenheid. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich allemaal op korte afstand. Ook het centrum van Vlaardingen en de groene omgeving langs de Vlaardingse Vaart zijn gemakkelijk bereikbaar.

Nieuwsgierig geworden? Wij laten je deze karaktervolle woning graag tijdens een bezichtiging ervaren!

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin bereik je de voordeur. Eenmaal binnen sta je in de vestibule met granitovloer en meterkast. Doorgang naar de centrale hal. In deze hal bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische kelderkast en de toiletruimte met een zwevend closet. De aanwezige glas-in-looddetails zorgen direct bij binnenkomst voor een sfeervolle eerste indruk. Op de vloer liggen granitoolook vloertegels met elektrische vloerverwarming, zo kom je warmpjes binnen!

Vanuit de hal bereik je de royale doorzonwoonkamer van ruim 9,5 meter lang. Wat een heerlijke woonkamer! Dankzij de brede raampartijen aan de voor- en achterzijde valt er prettig veel daglicht naar binnen. De fraaie visgraat (lamel-)parketvloer met bies, de karakteristieke schouw met open haard en de glas-in-loodramen geven de ruimte een warme uitstraling. Het kozijn aan de voorzijde betreft nog het originele stalen kozijn met originele glas-in-loodramen. Wat een sfeer brengt dit in de kamer!

Er is hier volop plaats voor een ruime zithoek, een knusse leeshoek én aan de achterzijde is er ruimte voor een grote eettafel. Een fijne plek om met elkaar te zijn en het zicht op de diepe achtertuin maakt de sfeer af. Via een loopdeur stap je naar buiten.

Aan de achterzijde bevindt zich de dichte keuken, uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad. De keuken is in 2011 nieuw geplaatst en is opgesteld in een hoek en beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals koelkast, vriezer, inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en een losse vaatwasser. Het strakke plafond is afgewerkt met spots.

Via de deur aan de achterzijde van de woonkamer bereik je de bijzonder diepe achtertuin. Met een diepte van circa 16,5 meter biedt de tuin alle ruimte om meerdere zitplekken, een speelplek of een groene oase te creëren. Achter in de tuin staat een royale vrijstaande stenen berging van 4,81 bij 2,32 meter.

Eerste verdieping:

**Makelaardij Thuis**

**Korte Hoogstraat 33 a**

**3131 BJ, VLAARDINGEN**

**Tel: 010-4743771**

**E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)**

**[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)**

Overloop met toegang tot drie slaapkamers.

De ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kast en openslaande deuren naar het kamerbrede balkon.

Slaapkamer II is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een marmeren schouw, een vaste kast en een wastafel.

Slaapkamer III is eveneens aan de voorzijde gelegen en is uitstekend geschikt als kinder-, werk-, kleed- of logeerkamer.

De moderne badkamer is geheel luxe betegeld en voorzien van een grote inloopdouche, wastafel met spiegel, 2e toilet, handdoekradiator en de voormalige ensuite-doorgang naar slaapkamer I is omgezet tot een handige vaste kast.

De CV-ketel is mooi weggewerkt in een kast.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. En hier gaat de ruimtelijke indeling gewoon verder! Via de overloop zijn nog eens drie slaapkamers toegankelijk. Deze verdieping maakt de woning bijzonder veelzijdig. De kamers kunnen uitstekend worden gebruikt als slaap-, werk-, hobby- of logeerkamers.

Slaapkamer IV is gelegen aan de voorzijde. Deze zijkamer heeft een dakraam.

Slaapkamer V is ook gelegen aan de voorzijde en heeft een dakkapel, een wastafel en een vaste kast.

Slaapkamer VI ligt aan de achterzijde en is een royale slaapkamer met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kasten en eventueel een werkplek.

Via de overloop bereik je via een vaste trap de vliering. Handig voor extra bergruimte!

Bijzonderheden:

-Bouwjaar: 1939;

-Woonoppervlakte: 142m<sup>2</sup>, gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;

-Inhoud: 504m<sup>3</sup>;

-Gelegen op 196m<sup>2</sup> EIGEN GROND;

-Verwarming en warm water door middel van CV-combi Nefit;

-Het schilderwerk aan de buitenzijde van de woning is altijd goed bijgehouden;

-Kozijnen uitgevoerd in hout en staal met dubbel en enkel glas;

-De woning wordt verkocht met een as-is-where-is clause in verband met verkoop door erfgenamen. Tevens is de NVM ouderdomsclausule van toepassing.

-Energie label C, geldig tot 21-08-2036;

-Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 489.000,- 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 15-09-2026)

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

**Makelaardij Thuis**

**Korte Hoogstraat 33 a**

**3131 BJ, VLAARDINGEN**

**Tel: 010-4743771**

**E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)**

**[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)**

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                      | : € 489.000,00                                  |
| Soort                           | : Woonhuis                                      |
| Type woning                     | : Tussenwoning                                  |
| Aantal kamers                   | : 7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)              |
| Inhoud woning                   | : 504 m <sup>3</sup>                            |
| Perceel oppervlakte             | : 196 m <sup>2</sup>                            |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 142 m <sup>2</sup>                            |
| Soort woning                    | : Eengezinswoning                               |
| Bouwjaar                        | : 1939                                          |
| Ligging                         | : Aan rustige weg, in woonwijk                  |
| Tuin                            | : Achtertuin, voortuin                          |
| Hoofdtuin                       | : Achtertuin 91 m <sup>2</sup>                  |
| Garage                          | : Geen garage                                   |
| Energielabel                    | : C                                             |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel                                    |
| Isolatie                        | : Gedeeltelijk dubbel glas                      |
| Voorzieningen                   | : TV kabel, Glasvezel kabel, Openslaande deuren |
| C.V.-ketel                      | : Nefit (Gas gestookt combiketel eigendom)      |
| Warmwater                       | : C.V.-Ketel                                    |

## Locatie

Sportlaan 20 , 3135 GV VLAARDINGEN

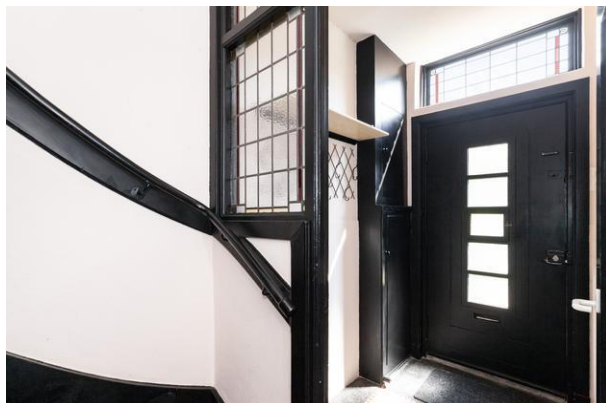


**Makelaardij Thuis**  
 Korte Hoogstraat 33 a  
 3131 BJ, VLAARDINGEN  
 Tel: 010-4743771  
 E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)

## Foto's



## Foto's



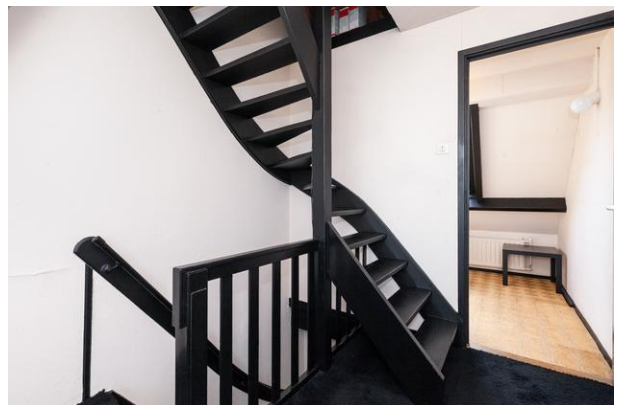
## Foto's



## Foto's



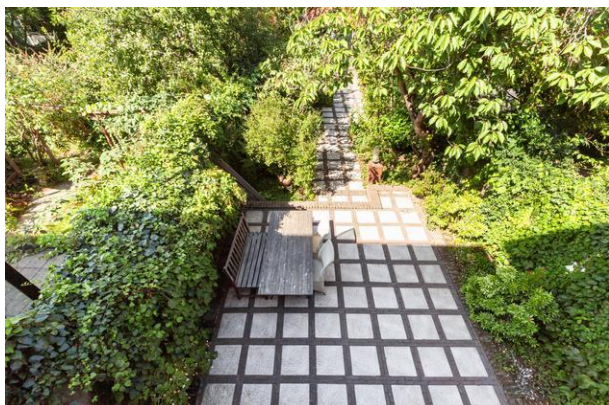
## Foto's



## Foto's



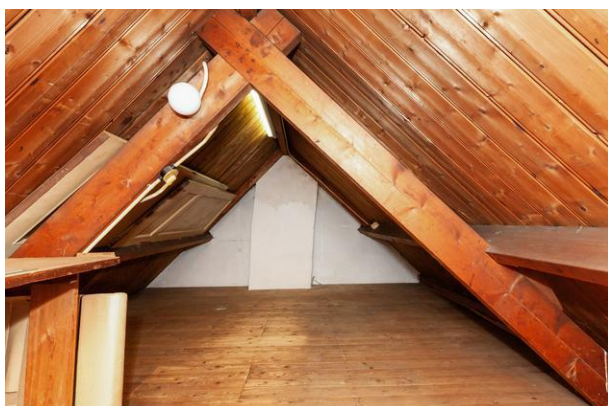
## Foto's



## Foto's



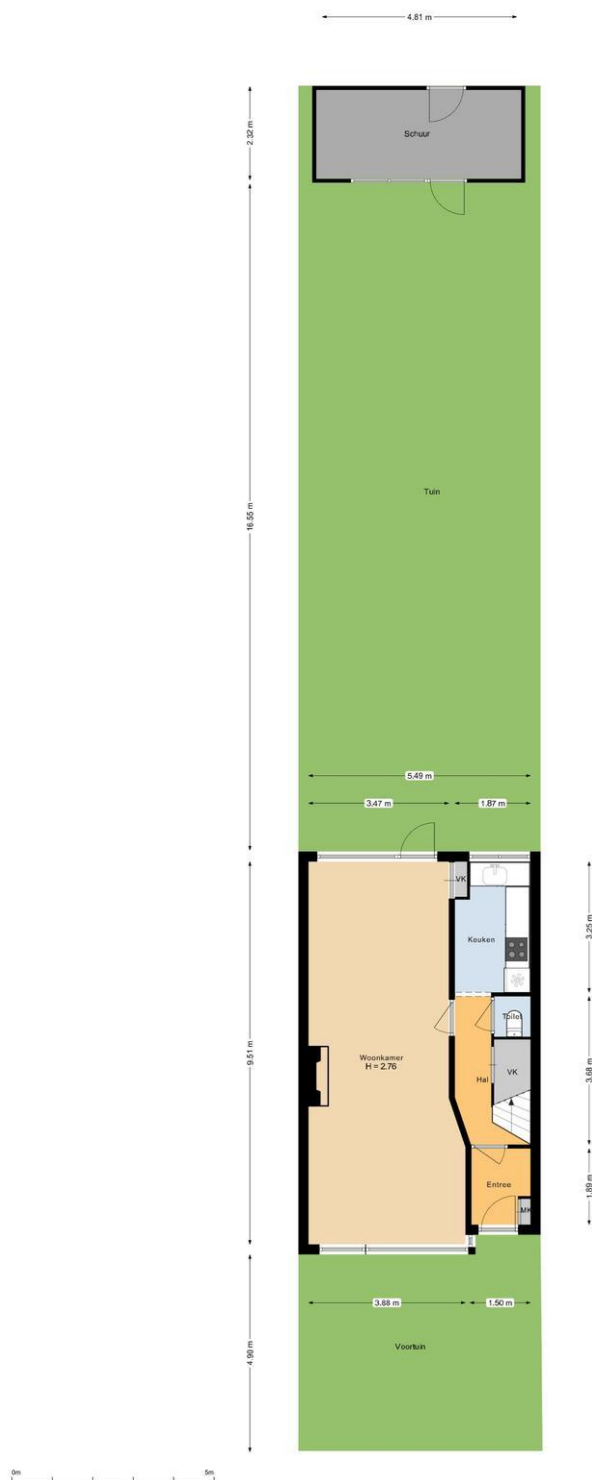
## Foto's



## Foto's



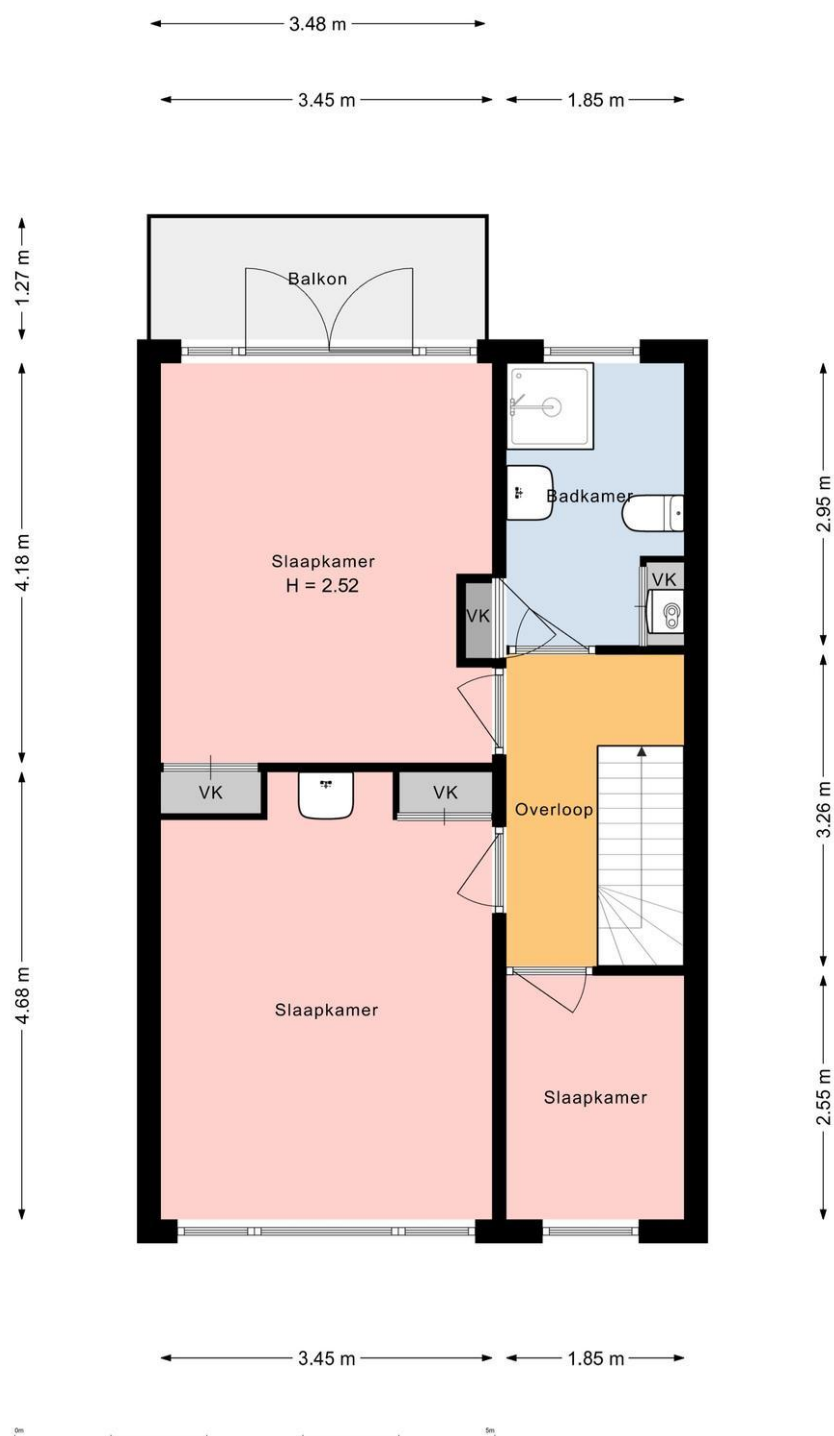
# Plattegrond



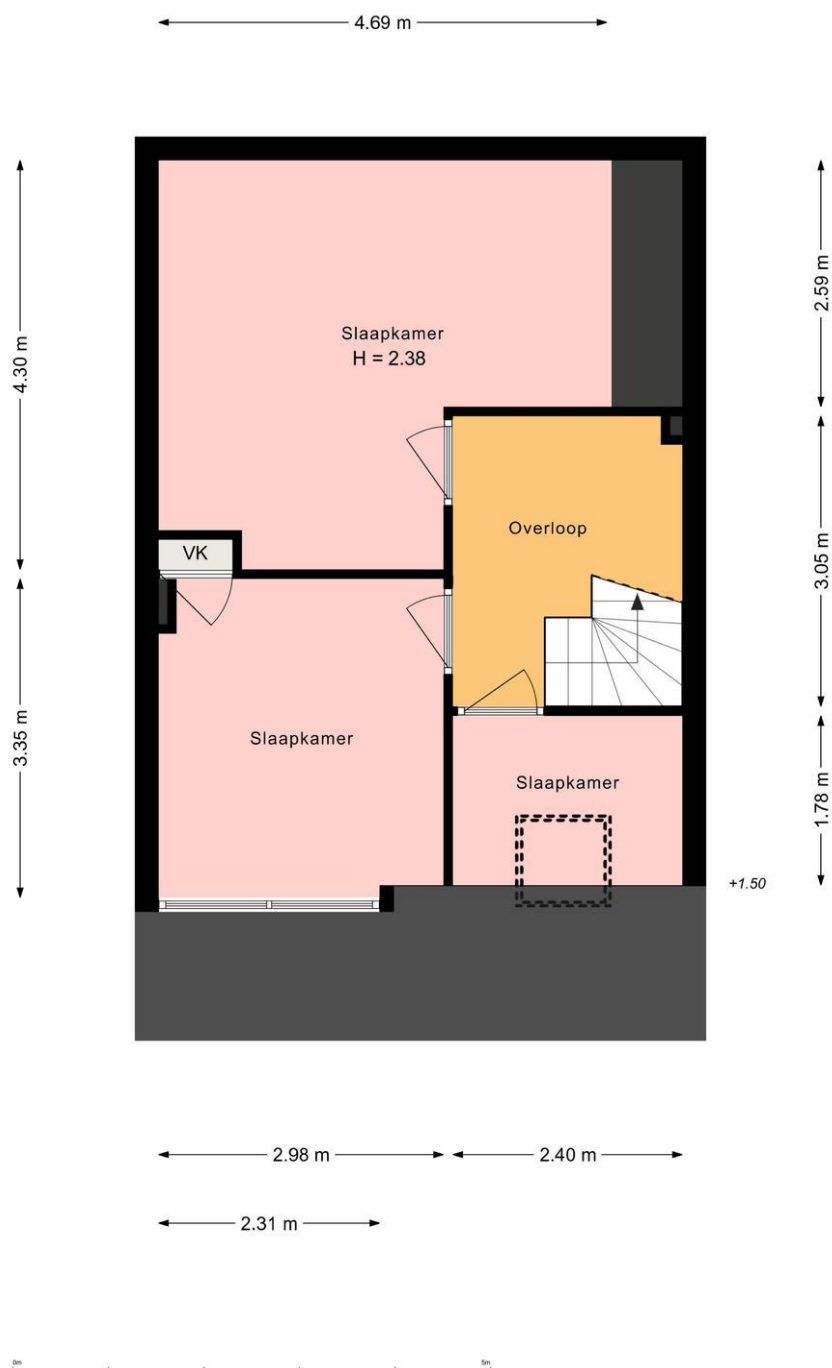
# Plattegrond



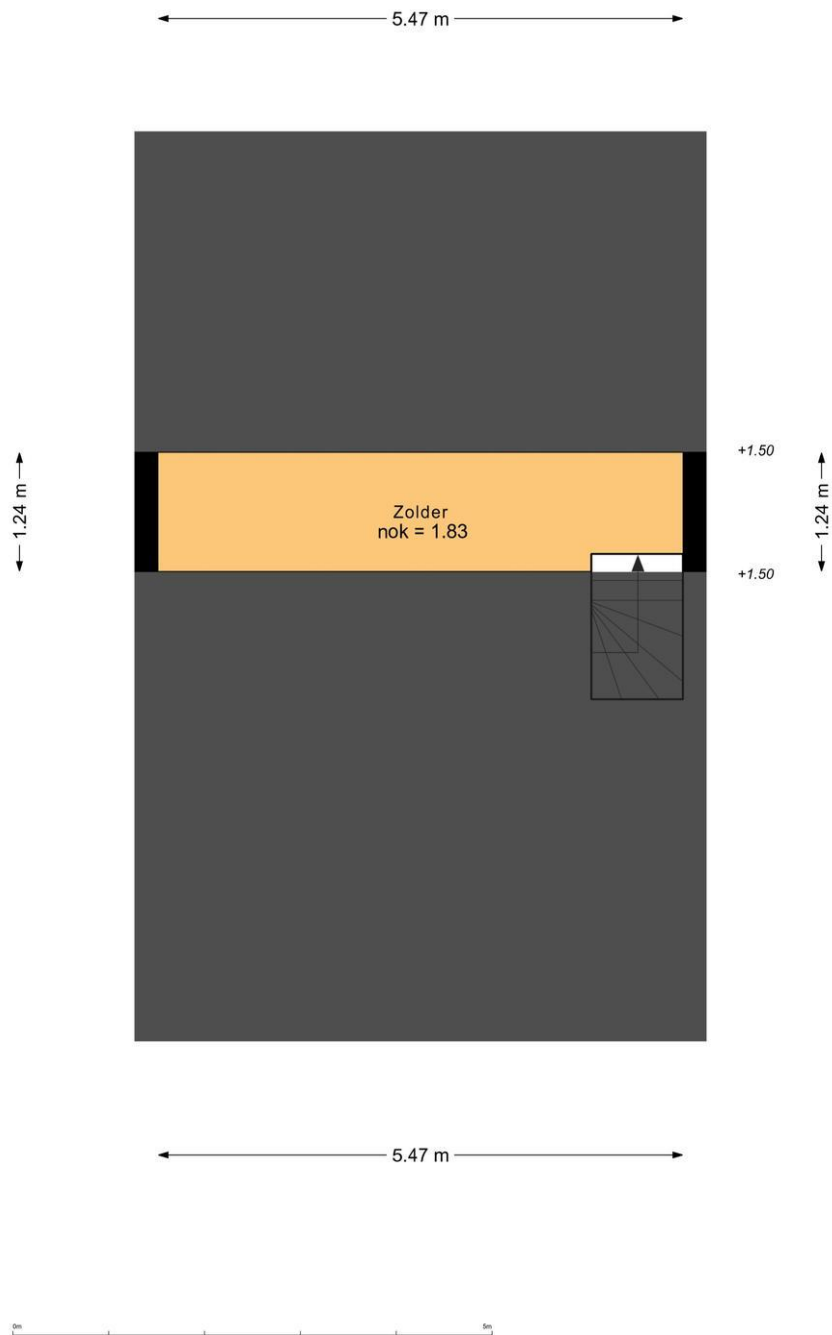
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



Makelaardij Thuis  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://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.

#### **Makelaardij Thuis**

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)

[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)



**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](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)





**makelaardij  
thuis**

**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33a  
3131 BJ Vlaarding

**T** 010 47 437 71  
**E** [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
**W** [makelaardij-thuis.nl](http://makelaardij-thuis.nl)

**IBAN** NL75 RABO 0159 947 146  
**KVK** 628 836 31  
**BTW** NL 8549 97 532 B01

