

TE KOOP

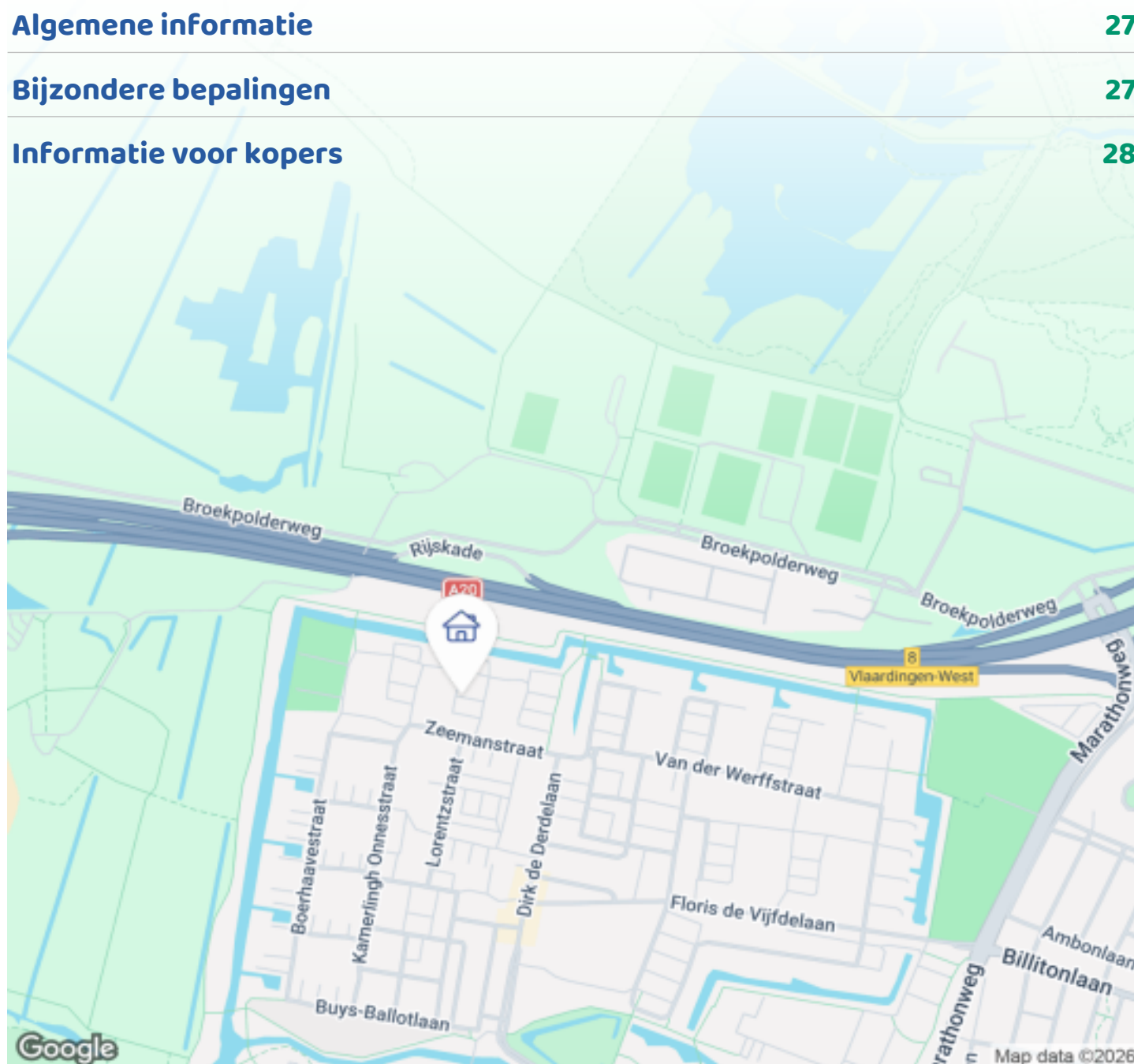
Eindhovenstraat 19

Vlaardingen



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	18
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Eindhovenstraat 19, Vlaardingen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

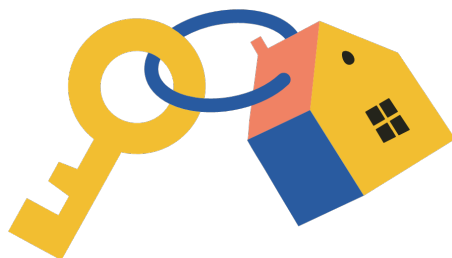
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Unieke, volledig gerenoveerde en uitgebouwde hoekwoning met circa 170 m² woonoppervlakte, energielabel A+ en een zonnige tuin met veel privacy.

Sommige woningen zijn verbouwd, andere woningen zijn volledig opnieuw uitgevonden. Deze ruime hoekwoning aan de Einthovenstraat is de afgelopen jaren volledig getransformeerd van een karakteristieke jaren 50 woning naar een moderne, comfortabele, energiezuinige gezinswoning.

Tussen 2023 en juni 2025 is de woning grondig gerenoveerd en uitgebreid. Hierbij is niet alleen gekeken naar uitstraling, maar ook naar comfort en duurzaamheid. De woning is volledig elektrisch gemaakt, voorzien van een warmtepomp, nieuwe installaties, verbeterde isolatie, kunststof kozijnen met triple glas en een moderne afwerking. Het resultaat is een woning met veel ruimte, rust en wooncomfort voor de toekomst.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Met circa 141m² woonoppervlakte op een perceel van 288 m² biedt deze woning uitzonderlijk veel leefruimte. De combinatie van een royale begane grond, vier slaapkamers en een groene tuin maakt dit een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die ruimte zoekt.

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de ruime en moderne uitstraling op. De begane grond is volledig open ingericht, waardoor de woonkamer, keuken en leefruimte mooi met elkaar verbonden zijn.

De grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor een prachtige hoeveelheid daglicht en een sterke verbinding met de tuin. Via de openslaande deuren loopt de leefruimte direct over in de zonnige tuin, waardoor binnen en buiten mooi samenkomen.

De keuken vormt het hart van de woning. De combinatie van witte fronten, natuurlijke eikenhouten details en de warme afwerking geeft de ruimte een moderne maar sfeervolle uitstraling. Het ruime kookeiland zorgt voor een fijne plek om te koken en samen te zijn.

Aansluitend bevindt zich de zeer royale bijkeuken van circa 30 vierkantemeter. Deze ruimte is momenteel praktisch ingericht, maar biedt door de afmetingen en aanwezige voorzieningen veel mogelijkheden. Denk hierbij aan een werkruimte, hobbyruimte, praktijk aan huis of zelfs een toekomstige slaapkamer met eigen voorzieningen zoals een badkamer en keuken, waardoor de ruimte ook interessant kan zijn voor bijvoorbeeld mantelzorg of andere woonwensen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, een overloop en de badkamer. De slaapkamers bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken of hobby's.

De badkamer is modern uitgevoerd. Deze beschikt

over een inloop regendouche en wastafel en is praktisch ingedeeld.

Duurzaam en toekomstgericht

De woning is volledig gasloos en beschikt over een warmtepomp, zonnepanelen en een moderne elektrische installatie. Door de grondige renovatie is de woning verbeterd van energielabel E naar energielabel A+, waardoor comfortabel en energiezuinig wonen wordt gerealiseerd.

Tuin en omgeving

De zonnige tuin, gelegen op het zuidwesten met een sterke zuidelijke ligging, biedt veel privacy en een groene uitstraling. Door de volwassen bomen en beplanting heeft de tuin een natuurlijke sfeer en volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers, kinderen of het creëren van een eigen buitenplek.

De ligging is rustig en prettig: de woning bevindt zich aan een verkeersluwe straat met een groenvoorziening naast de woning, waardoor er veel ruimte en een vrij gevoel ontstaat. Tegelijkertijd zijn voorzieningen goed bereikbaar. Op korte afstand bevinden zich winkels, openbaar vervoer en recreatiegebieden zoals de Krabbeplass en de Broekpolder. Wandelaars, fietsers en mountainbikers kunnen vanuit huis direct genieten van de omgeving.

Bijzonderheden:

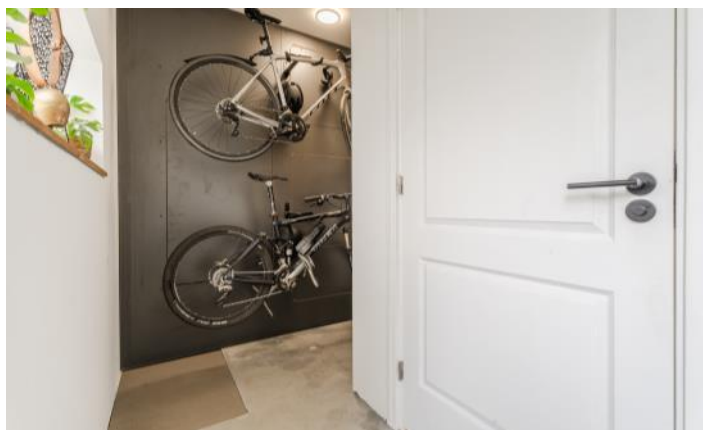
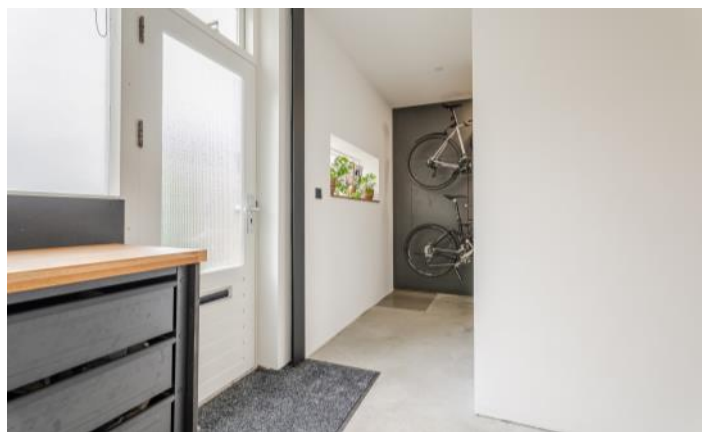
- Volledig gerenoveerde en uitgebouwde hoekwoning;
- Circa 170 m² woonoppervlakte op een perceel van 288 m²;
- Energielabel A+;
- Volledig elektrisch en gasloos;
- Warmtepomp en zonnepanelen;
- Kunststof kozijnen met triple glas;
- Vier slaapkamers;
- Royale multifunctionele ruimte op de begane grond;
- Moderne open leefruimte met luxe keuken;
- Zonnige tuin met veel privacy;
- Rustige ligging nabij natuur en recreatie;

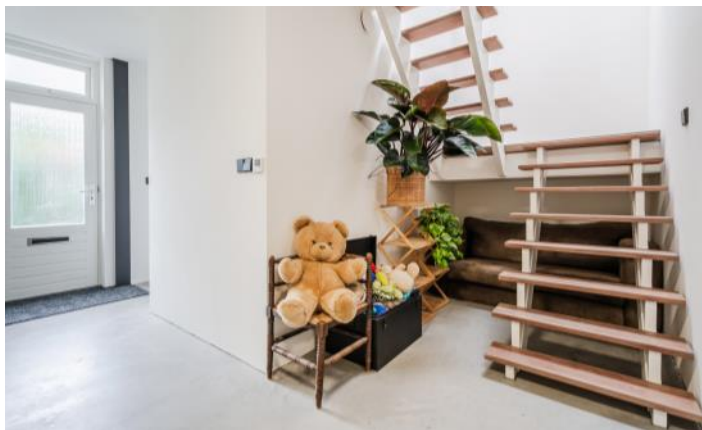
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Erfpacht met lage jaarlijkse canon van €98,92.















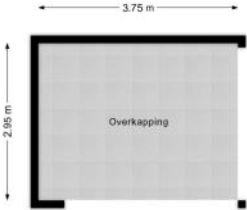
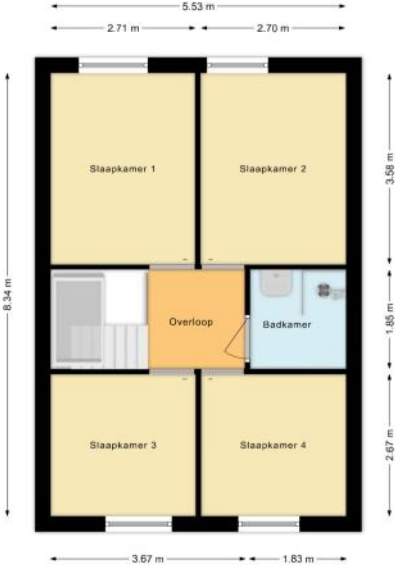








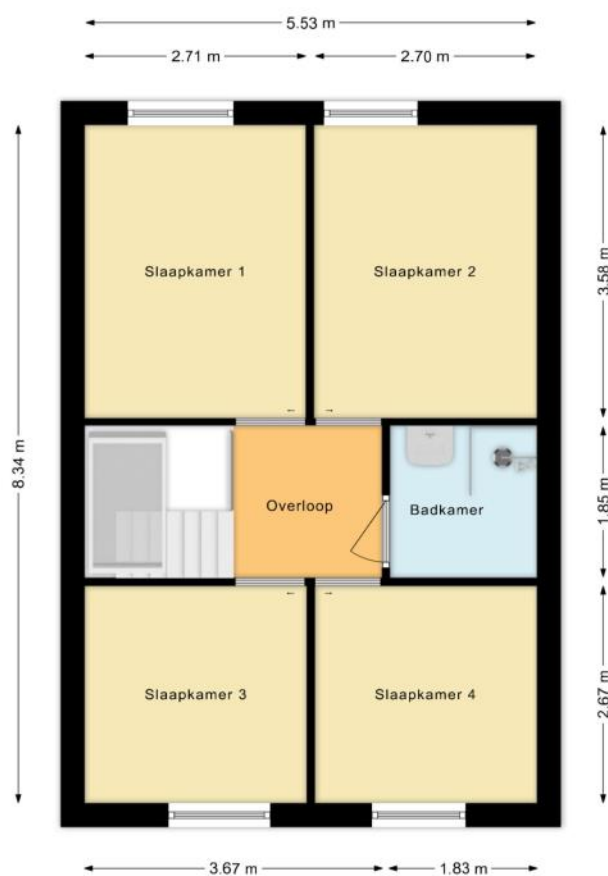




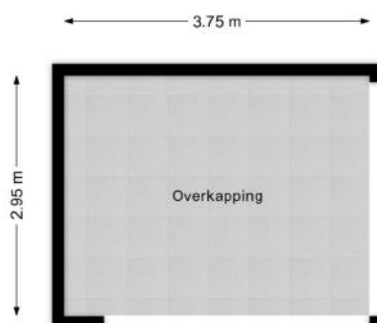
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1959
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	288 m ²
Inhoud	584 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	170 m ²
---------------------------	--------------------

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom, Doorstroomboiler

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	142 m² (12,7m diep en 11,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Vlaardingen H 366

Oppervlakte	288 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> - Gelegen op Gemeentelijk erfpachtgrond, waarvoor de jaarlijkse vergoeding (canon) €98,92 bedraagt, einde looptijd juni 2057

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Gezien het bouwjaar is er een Ouderdomsclausule van toepassing (nagenoeg gehele woning is tussen 2023-2025 verduurzaamd en gemoderniseerd. Gevel afwerking achterzijde dient nog te worden gedaan)

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		●	
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Losse koelkast; gaat mee
Eetkamer tafel + stoelen; gaat mee
Bureau + stoelen; gaat mee
losse opslag stellingen bijkeuken; gaat mee
wasmachine + droger; gaat mee
losse vijver; gaat mee
Eenden hok tuin; gaat mee
Bank; gaat mee
Bedden; gaat mee
kledingkasten; gaat mee
kleden; gaat mee

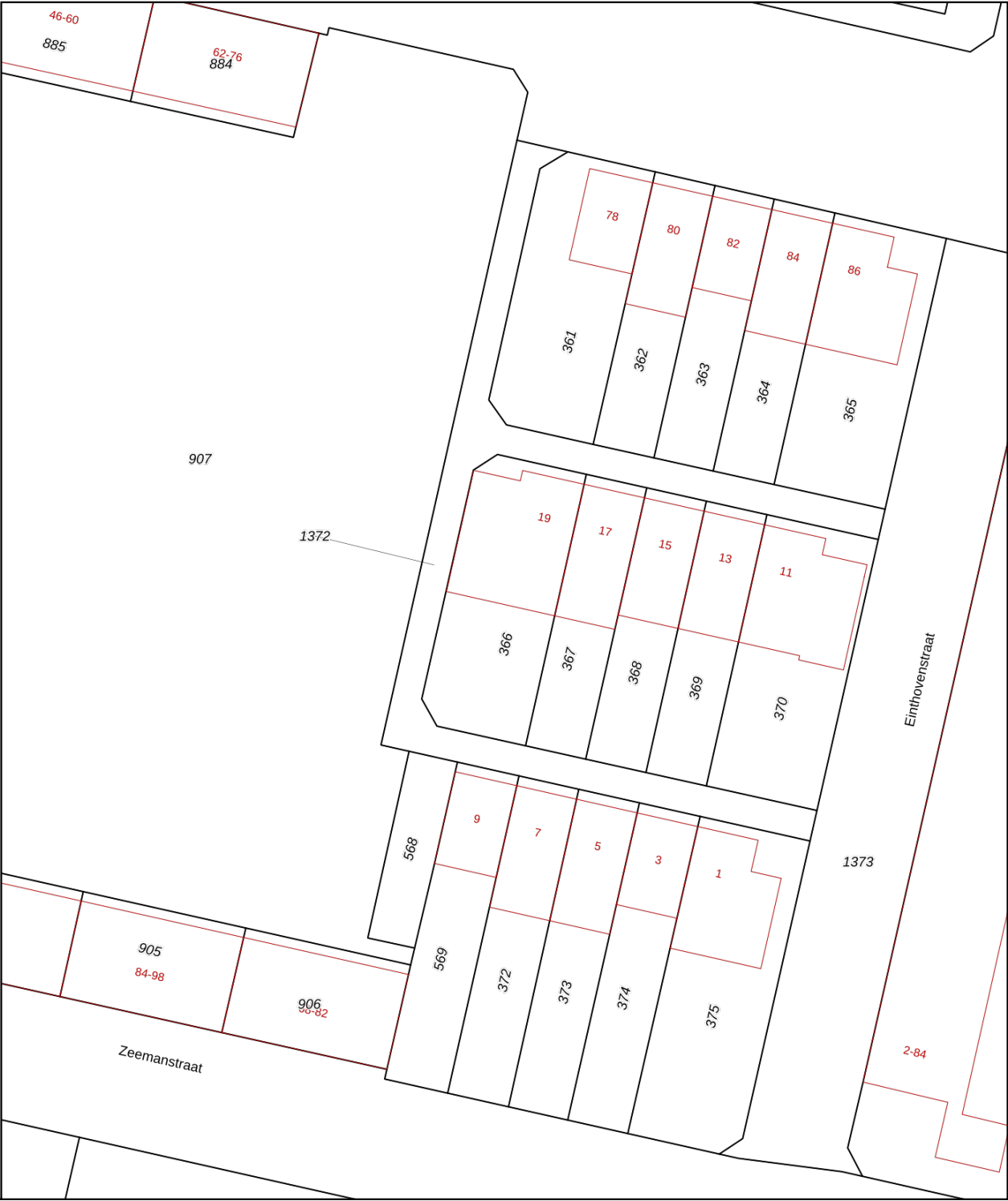


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Vlaardingen

H

366

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.