

TE KOOP

Zwembaan 50

Vlaardingen



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Zwembaan 50, Vlaardingen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



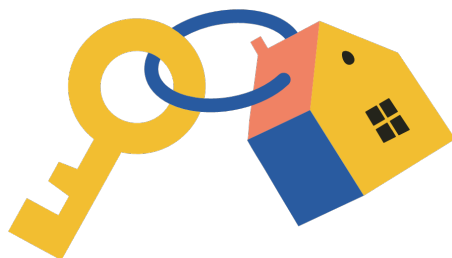
Modern en energiezuinig herenhuis met energielabel A++++, vide, luxe woonkeuken, zonnige tuin en twee parkeerplaatsen

Bijzonder wonen in het groene Park Vijfsluizen in Vlaardingen.

Bent u op zoek naar een moderne, instapklare en uitzonderlijk energiezuinige woning op een centrale locatie nabij Rotterdam? Dan is dit stijlvolle herenhuis in Park Vijfsluizen absoluut het bekijken waard.

De woning beschikt over circa 138 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een spectaculaire vide, een royale woonkeuken met kookeiland, een zonnige achtertuin op het zuiden en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

Met energielabel A++++, een warmte-/koudepomp, WTW-ventilatiesysteem, vloerverwarming én vloerkoeling in alle ruimtes en 8 zonnepanelen is de



Woningbrochure: Zwembaan 50, Vlaardingen

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

woning bovendien volledig voorbereid op comfortabel en duurzaam wonen.

De combinatie van moderne architectuur, veel licht, een verrassende indeling en een zeer compleet technisch uitrustingsniveau maakt dit tot een woning die zich duidelijk onderscheidt.

Bijzondere architectuur en veel licht

Een van de absolute blikvangers van de woning is de indrukwekkende vide tussen de woonkeuken en de hoger gelegen woonkamer.

Hierdoor staan beide leefruimtes op een bijzondere manier met elkaar in verbinding. De hoge ruimte, grote raampartijen en open indeling zorgen voor een fraai gevoel van ruimte en een overvloed aan natuurlijk licht.

De woonkeuken vormt het hart van de woning, terwijl de woonkamer op de verdieping juist een comfortabele en sfeervolle plek biedt om te ontspannen.

Indeling

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met meterkast, modern toilet en toegang tot de inpandige berging.

De berging is praktisch ingericht en beschikt daarnaast over een eigen buitendeur richting de oprit. Hierdoor is deze ruimte uitstekend geschikt voor bijvoorbeeld fietsen, opslag of overige praktische voorzieningen.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale woonkeuken.

De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van een ruim kookeiland, hoogwaardige inbouwapparatuur, veel werk- en kastruimte en geïntegreerde verlichting in het keukenblok.

Het kookeiland vormt een centrale plek in de woning en biedt volop ruimte om te koken, ontbijten of gezellig samen te zijn.

Dankzij de vide staat de keuken in open verbinding met de woonkamer op de verdieping. De grote raampartijen versterken het ruimtelijke karakter en zorgen voor bijzonder veel daglicht.

Via de grote schuifpui bereikt u direct de achtertuin.

Achtertuintuin

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zuiden.

Hierdoor kunt u op zonnige dagen optimaal genieten van de zon. De tuin biedt voldoende ruimte voor een comfortabele lounge- of eethoek en vormt een prettige verlenging van de woonkeuken.

De ligging maakt de tuin ideaal voor lange zomeravonden, buiten eten of ontspannen met het gezin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de lichte woonkamer.

Vanuit deze ruimte kijkt u via de vide uit over de woonkeuken op de begane grond. Dit zorgt voor een bijzondere verbinding tussen beide woonlagen, zonder dat de ruimtes hun eigen functie verliezen.

De grote raampartijen zorgen ook hier voor veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op de groene omgeving.

Bovenverdiepingen

Op de bovenliggende verdiepingen bevinden zich in totaal vier slaapkamers.

Hiermee biedt de woning volop ruimte voor een gezin, thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte.

De hoofdslaapkamer is royaal opgezet en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en een uitgebreide kastenwand.

De overige slaapkamers zijn eveneens praktisch ingedeeld en multifunctioneel te gebruiken.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer is modern en compleet uitgevoerd.

De badkamer beschikt over:

een comfortabel ligbad;

een separate douche;

een breed wastafelmeubel;

een tweede toilet.

Daarnaast is er een aparte was-/technische ruimte aanwezig.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Zeer energiezuinig: energielabel A++++

De woning beschikt over het uitzonderlijk hoge energielabel A++++ en is volledig gasloos.

Het klimaatsysteem bestaat onder andere uit een moderne warmte-/koudepomp en een WTW-ventilatiesysteem.

Alle ruimtes zijn voorzien van vloerverwarming én vloerkoeling. Hierdoor geniet u gedurende het hele jaar van een comfortabel binnenklimaat zonder dat traditionele radiatoren nodig zijn.

Daarnaast beschikt de woning over 8 zonnepanelen, waardoor een deel van het energieverbruik duurzaam wordt opgewekt.

Deze combinatie maakt de woning niet alleen comfortabel, maar ook bijzonder toekomstbestendig.

Ook technisch uitstekend voorbereid

Bij de bouw en afwerking van de woning is nadrukkelijk rekening gehouden met modern wooncomfort.

Zo zijn onder andere aanwezig:

- UTP-aansluitingen in alle ruimtes;
- Voorbereiding voor zonwering;
- Voorbereiding voor rolluiken;
- Voorbereiding voor een laadpaalaansluiting;
- Verlichting in het keukenblok.

De UTP-aansluitingen maken de woning bijzonder geschikt voor thuiswerken, streaming, gaming of een volledig bekabeld thuisnetwerk.

Ook de voorbereidende voorzieningen voor zonwering, rolluiken en elektrisch rijden zijn een belangrijk voordeel voor toekomstig gebruik.

Parkeren op eigen terrein

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een eigen oprit met plaats voor twee auto's.

Hiermee beschikt u altijd over parkeergelegenheid direct voor de deur.

Daarnaast is de woning reeds voorbereid op een aansluiting voor een laadpaal, ideaal wanneer u elektrisch rijdt of dat in de toekomst wilt gaan doen.

Wonen in Park Vijfsluizen

Park Vijfsluizen is een moderne, groene en ruim opgezette woonwijk met een parkachtig karakter.

De combinatie van groen, water en autoluwe delen zorgt voor een prettige leefomgeving. De wijk is bijzonder geschikt voor gezinnen, maar ook voor mensen die rustig willen wonen terwijl de stad dichtbij blijft.

Kinderen kunnen hier prettig buiten spelen en in de directe omgeving zijn diverse wandelmogelijkheden aanwezig.

Tegelijkertijd is de bereikbaarheid uitstekend.

Het centrum van Vlaardingen en Schiedam is snel bereikbaar en ook Rotterdam bevindt zich op korte afstand.

Metrostation Vijfsluizen ligt op loopafstand, waardoor u beschikt over een uitstekende openbaarvervoerbinding richting onder andere Schiedam en Rotterdam.

Met de auto bereikt u binnen korte tijd de A4 en A20, waardoor steden als Rotterdam, Delft en Den Haag uitstekend bereikbaar zijn.

Bijzonderheden

- Circa 138 m² woonoppervlakte;
- Circa 90 m² perceeloppervlakte;
- Energietabel A++++;
- Volledig gasloos;
- Moderne warmte-/koudepomp;
- WTW-ventilatiesysteem;
- Vloerverwarming in alle ruimtes;
- Vloerkoeling in alle ruimtes;
- 8 zonnepanelen;
- Spectaculaire vide tussen woonkeuken en woonkamer;
- Luxe woonkeuken met royaal kookeiland;
- Geïntegreerde verlichting in het keukenblok;
- Vier slaapkamers;
- Complete badkamer met ligbad en separate douche;
- Twee toiletten;
- Aparte was-/technische ruimte;
- Inpandige berging;
- Berging bereikbaar vanuit zowel de woning als vanaf de oprit;
- UTP-aansluiting in alle ruimtes;
- Voorbereiding voor zonwering;
- Voorbereiding voor rolluiken;
- Voorbereiding voor een laadpaalaansluiting;

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Zonnige achtertuin op het zuiden;
- Eigen oprit met ruimte voor twee auto's;
- Moderne en groene woonomgeving;
- Metrostation Vijfsluizen op loopafstand;
- Uitstekende bereikbaarheid via A4 en A20.

Kortom

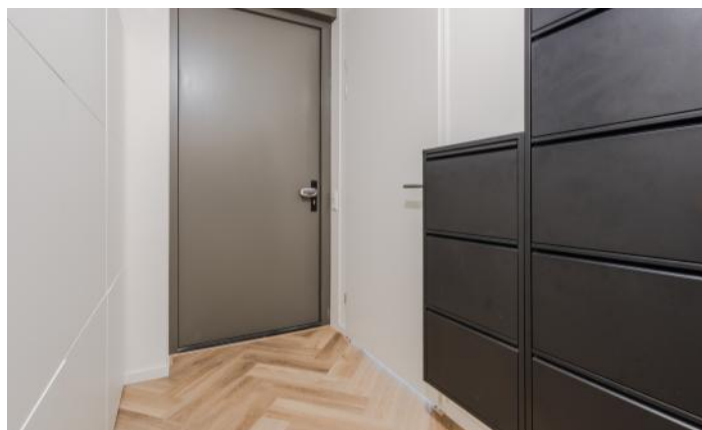
Een modern, bijzonder energiezuinig en verrassend ruim herenhuis waarin architectuur, duurzaamheid en wooncomfort uitstekend samenkomen.

Met de indrukwekkende vide, royale woonkeuken met kookeiland, lichte woonkamer, vier slaapkamers, energielabel A++++, complete technische voorzieningen, zonnige tuin op het zuiden en twee parkeerplaatsen op eigen terrein beschikt deze woning over vrijwel alles wat u van een moderne gezinswoning mag verwachten.

Een woning die u niet alleen digitaal moet bekijken, maar vooral zelf moet ervaren.

Maak daarom een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de ruimte, het licht en het bijzondere karakter van deze woning in Park Vijfsluizen.

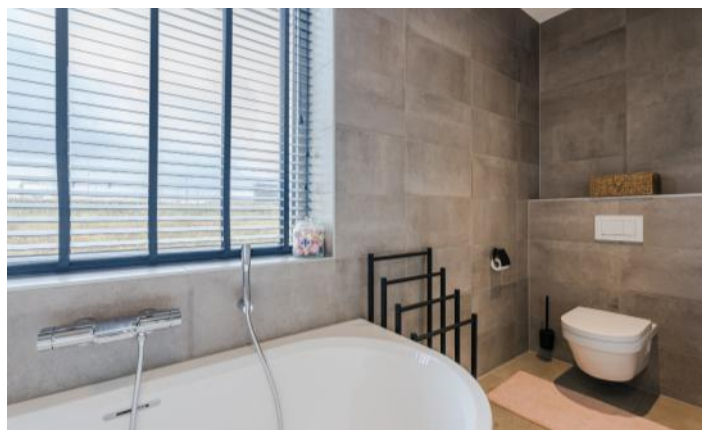


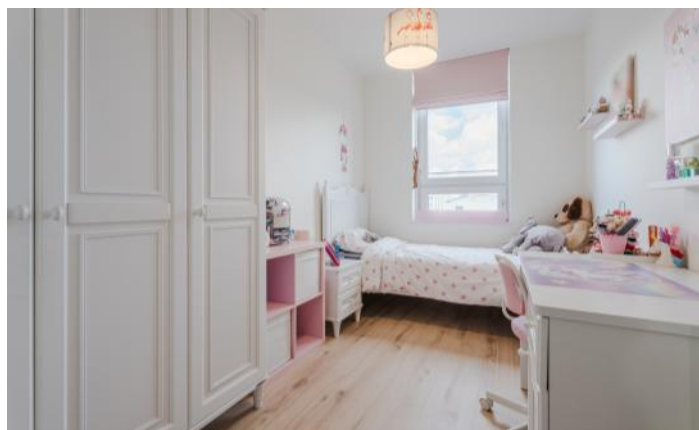
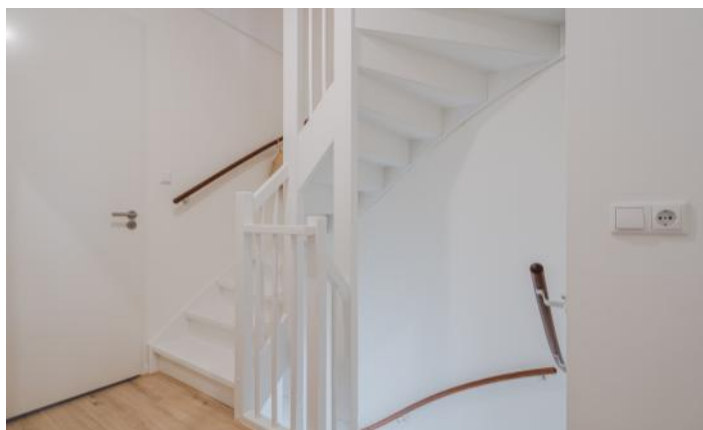


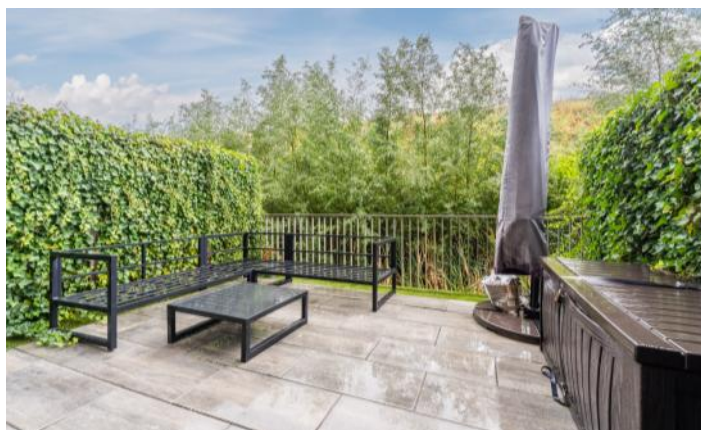
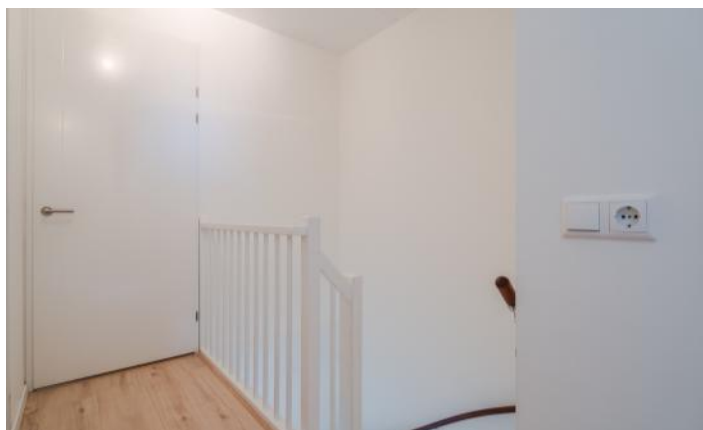
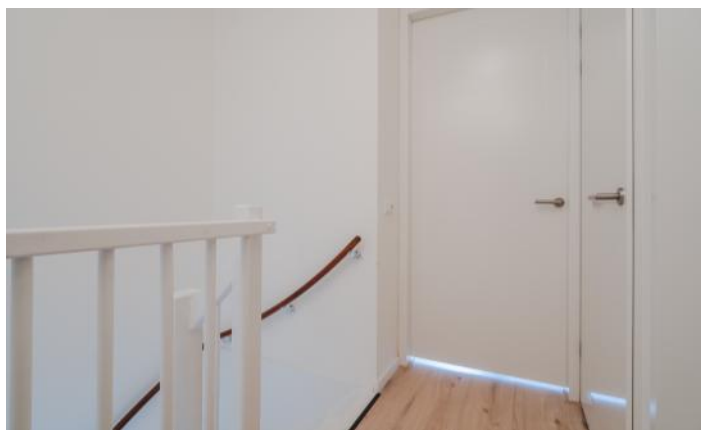




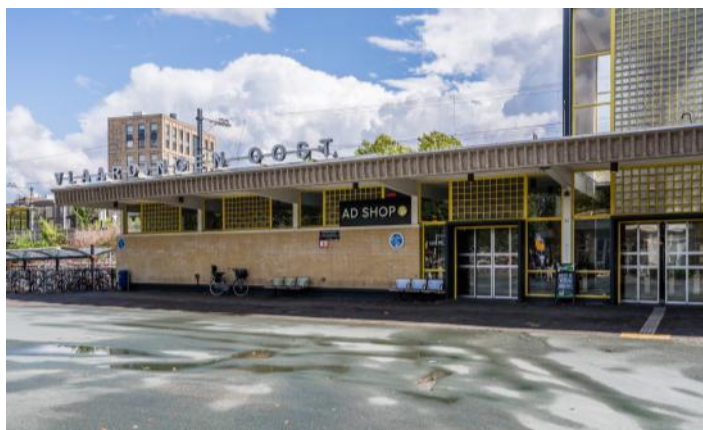




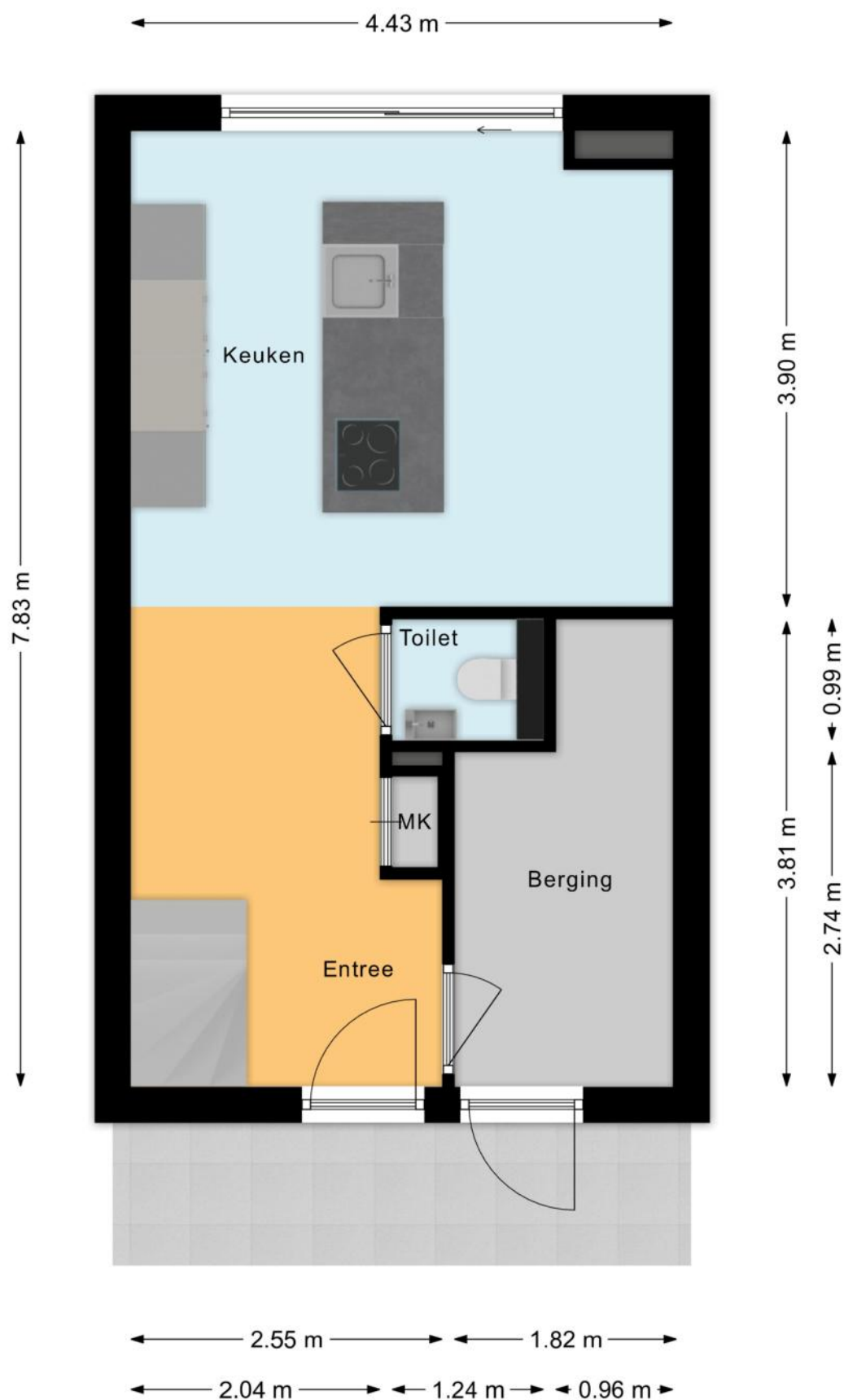




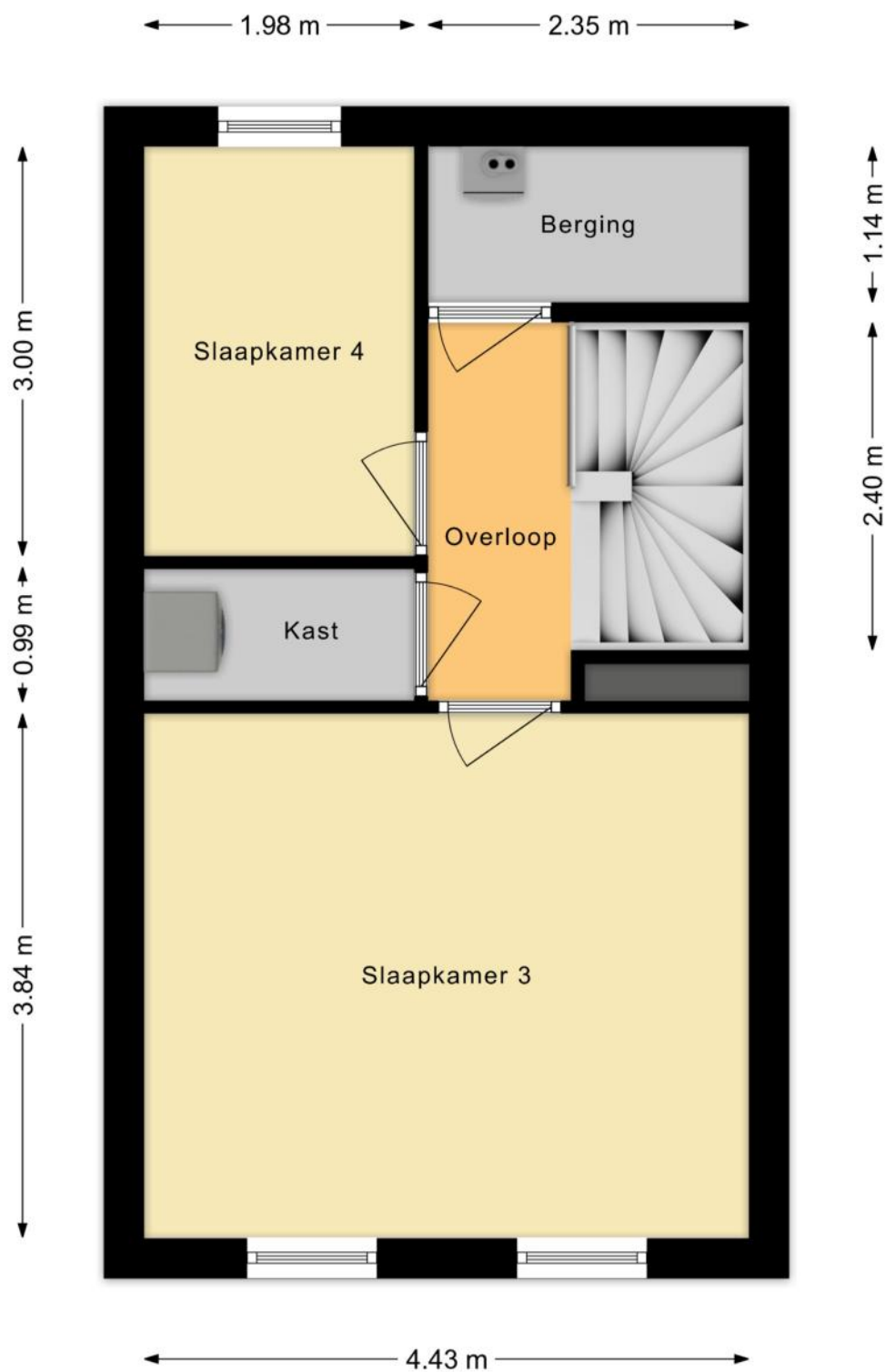




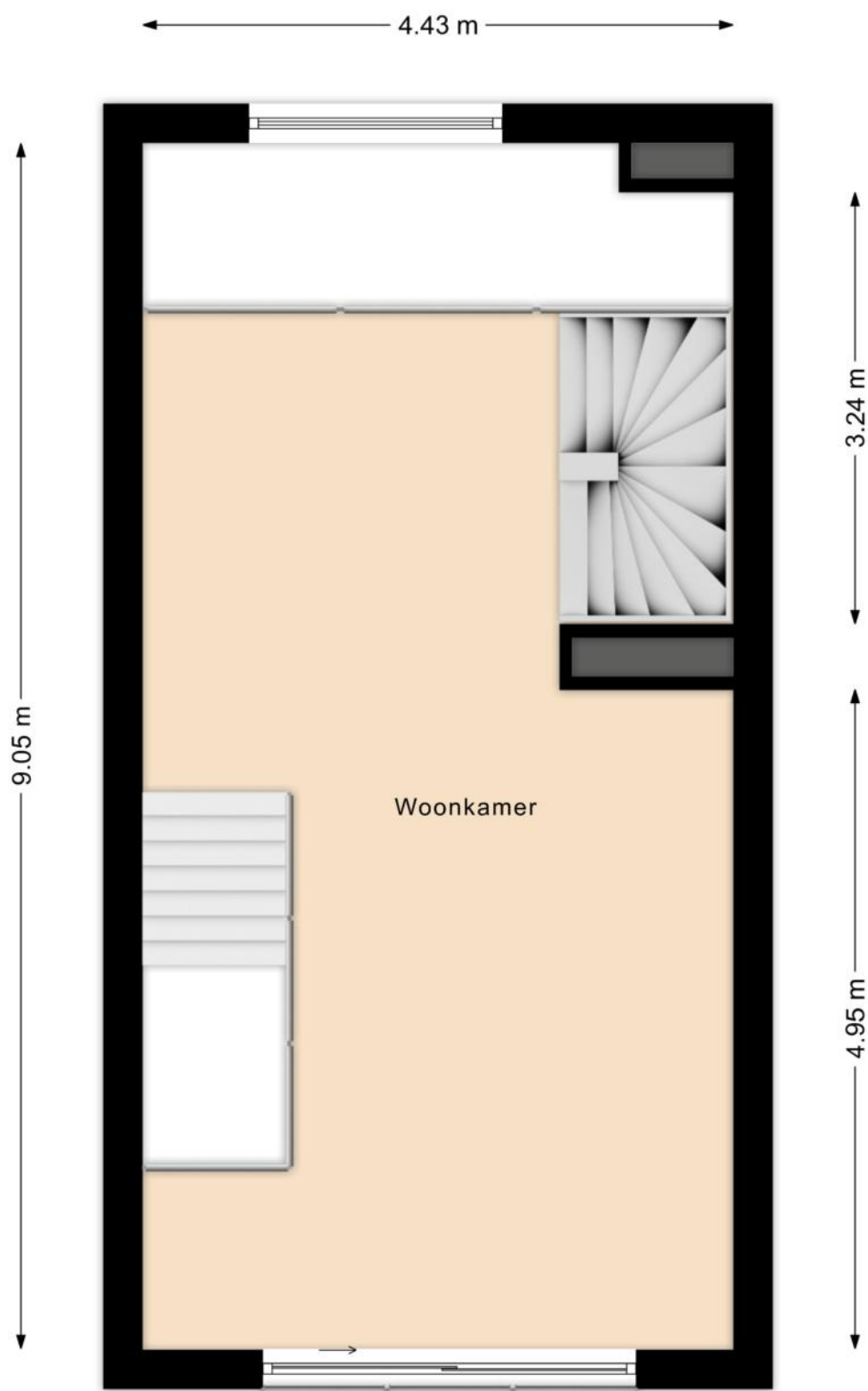
PLATTEGRONDEN



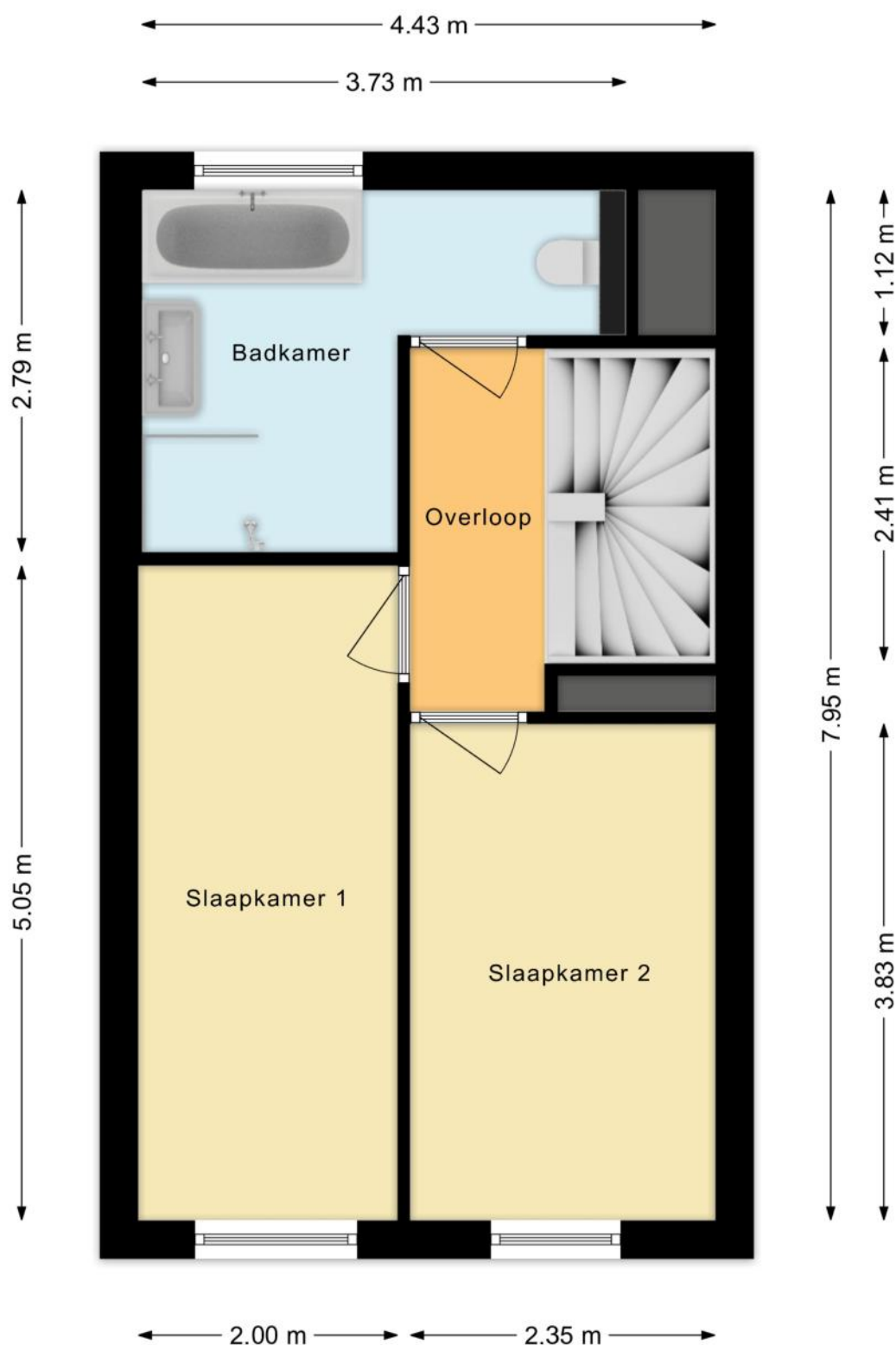
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2023
Keurmerken	Woningborgcertificaat
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	90 m ²
Inhoud	516 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	138 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	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Frans balkon, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A++++
Isolatie	Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Elektrische boiler eigendom, Aardwarmte

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Voortuin, Zonneterras
Zonneterras	18 m ² (4m diep en 4,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden
Balkon/Dakterras	Frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Vlaardingen G 5043

Oppervlakte	90 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas		●	
Buitenverlichting		●	
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Laminaat			●
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel			●
(Voordeur)bel		●	
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

- WTW systeem
- Warmte/koude pomp
- Verlichting keukenblok
- alle ruimtes voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling
- alle ruimtes voorzien van UTP aansluiting
- Voorziening voor zonnescerm
- Voorziening voor rolluik
- Voorziening laadpaal aansluiting.

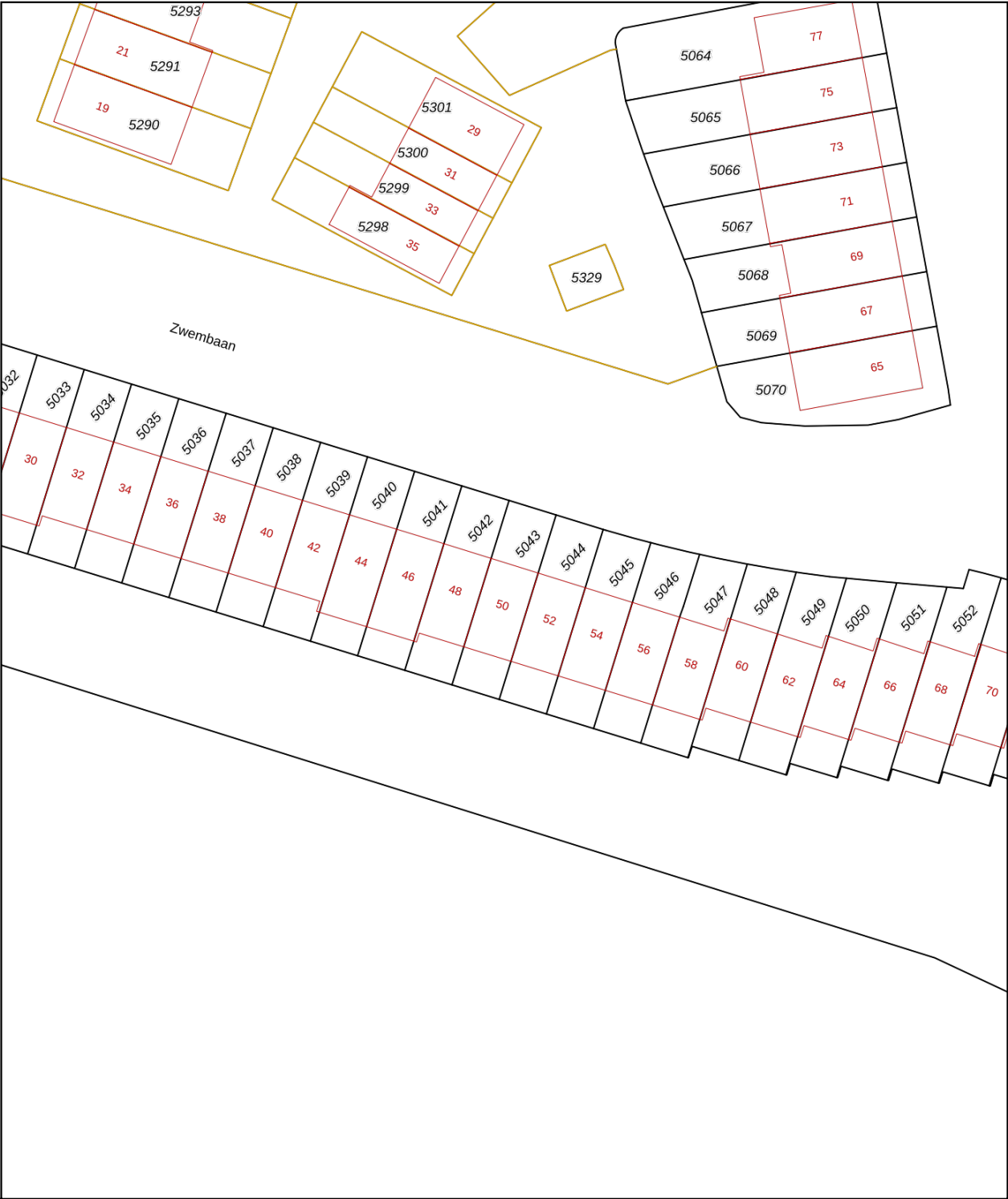


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Vlaardingen

G

5043

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 augustus 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.

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?

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.