



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Leliestraat 14, 3135 XK Vlaardingen

Vraagprijs € 325.000,- 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

Karaktervol wonen met verrassend veel ruimte én volop mogelijkheden!

Wat een leuke woning! Aan de Leliestraat 14 in Vlaardingen vind je deze karakteristieke eengezinswoning met een sfeervolle gevel, mooie glas-in-looddetails en verrassend veel ruimte achter de voordeur. Een woning die misschien niet op ieder vlak meer helemaal van nu is, maar juist daardoor volop mogelijkheden biedt om er helemaal jouw eigen thuis van te maken.

Beneden beschik je over een heerlijk ruime woonkamer die aan de achterzijde is uitgebouwd. De open haard zorgt voor extra sfeer en via de openslaande deuren staat de woonkamer direct in verbinding met de achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Op de eerste verdieping is gekozen voor één bijzonder royale slaapkamer, die eenvoudig weer kan worden teruggebracht naar twee afzonderlijke slaapkamers. En dan is er ook nog een zolder die mogelijkheden biedt voor het realiseren van extra woonruimte.

Ook buiten zit het goed: de achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier vooral later op de dag lekker van de zon kunt genieten. Achterin staat een ruime schuur en direct achter de woning is een overkapping aanwezig. Kortom: een huis met karakter, ruimte én mogelijkheden!

Een woning waar je met wat liefde en modernisering echt iets heel leuks van kunt maken. De ruimte is er, het karakter is er én er zijn volop mogelijkheden om de indeling aan jouw woonwensen aan te passen. Kom kijken en ontdek zelf wat je van de Leliestraat 14 kunt maken!

Indeling:

Begane grond

Via de voortuin bereik je de karakteristieke voordeur met glas-in-looddetails. Je komt binnen in de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, een provisiekast, de meterkast met 6 groepen en 2 aardlekschakelaars en het separate toilet.

Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen en hier valt direct op hoeveel leefruimte deze woning te bieden heeft. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en vormt samen met het voorste gedeelte één royale leefruimte. De open haard geeft de kamer een gezellige blikvanger en de vloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Dankzij de lengte van de woonkamer kun je hier gemakkelijk verschillende zit- en eethoeken creëren. Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren bovendien voor een fijne verbinding met de tuin. Naast de woonkamer bevindt zich nog een praktische wasruimte.

Aan de voorzijde vind je de open keuken. Deze is opgesteld in een praktische indeling en uitgevoerd met een hardstenen aanrechtblad. Aan inbouwapparatuur zijn onder andere een gasfornuis met oven en RVS afzuigkap, vaatwasser en koel-/vriescombinatie aanwezig.

Tuin

Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande deuren de achtertuin in. De tuin ligt op het westen en loopt over de volledige breedte van het perceel. Een fijne plek om na een werkdag nog even van de middag- en avondzon te genieten.

Direct achter de woning is een gedeelte overkapt en achterin de tuin staat een ruime schuur. Daarmee heb je ook aan praktische bergruimte geen gebrek.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier bevindt zich momenteel één zeer royale slaapkamer. Oorspronkelijk biedt deze ruimte plaats aan twee slaapkamers en is eenvoudig weer terug te brengen naar twee afzonderlijke slaapkamers. Dat maakt deze verdieping flexibel in te delen, bijvoorbeeld wanneer je een extra kinder-, werk- of logeerkamer nodig hebt.

De slaapkamer beschikt over een grote vaste schuifwandenkast en aan de achterzijde bevindt zich een deur naar het platte dak, waar eventueel een dakterras gerealiseerd kan worden. Aan deze zijde is tevens een elektrische zonwering aanwezig.

De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet (sanibroyeur).

Zolder

Deze ruimte wordt nu voornamelijk gebruikt als bergzolder en hier bevindt zich tevens de cv-installatie, maar met enkele aanpassingen kan de bergzolder omgetoverd worden naar een extra slaapkamer.

Daarmee kun je de woning, afhankelijk van je wensen en de benodigde aanpassingen, nog verder laten meegroeien met jouw woonbehoefte.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1928;
- Woonoppervlakte: 75m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 274m³;
- Gelegen op 87m² EIGEN GROND;
- Cv-ketel uit 2009, onderhouden;
- Volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Karakteristieke eengezinswoning met glas-in-looddetails;
- Royale, uitgebouwde woonkamer met vloerverwarming;
- Sfeervolle open haard;
- Openslaande deuren naar de achtertuin;
- Open keuken met hardstenen aanrechtblad en diverse apparatuur;
- Praktische separate wasruimte;
- Achtertuin op het westen;
- Ruime schuur achterin de tuin;
- Momenteel één zeer royale slaapkamer op de eerste verdieping, eenvoudig terug te brengen naar twee slaapkamers;
- Grote vaste schuifwandenkast;
- Mogelijkheid voor een dakterras volgens de plattegrond;
- Elektrische zonwering aan de achterzijde;
- Badkamer met douche, wastafel en toilet;
- Zolder met mogelijkheden voor een extra slaapkamer bij plaatsing van een vaste trap;
- De woning wordt verkocht met een as-is-where-is en niet-bewoners clause. Teven is de NVM ouderdomsclausule van toepassing.
- Energielabel E, geldig t/m 28-08-2034;
- Oplevering in overleg, voorkeur verkoper januari 2027.

Vraagprijs € 325.000,- 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 28-08-2026)

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

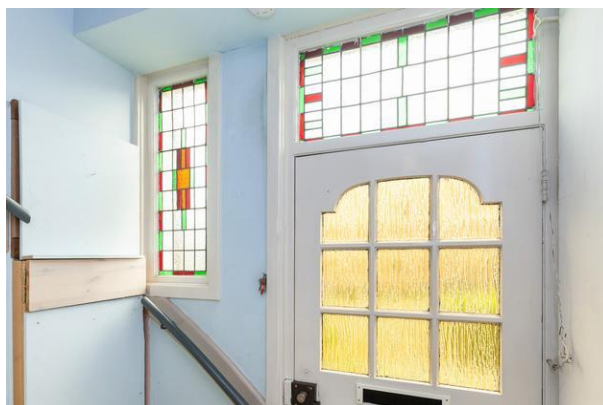
Vraagprijs	: € 325.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 274 m ³
Perceel oppervlakte	: 87 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 75 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1928
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 26 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel
C.V.-ketel	: Remeha Avanta 35c (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

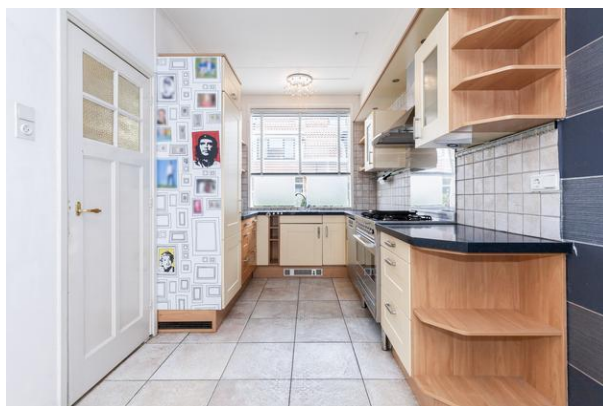
Leliestraat 14
3135 XK VLAARDINGEN



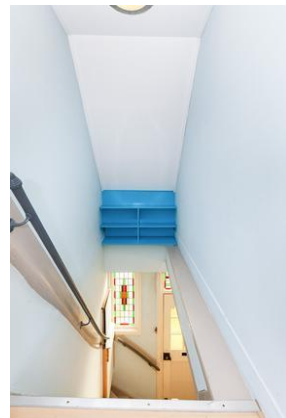
Foto's



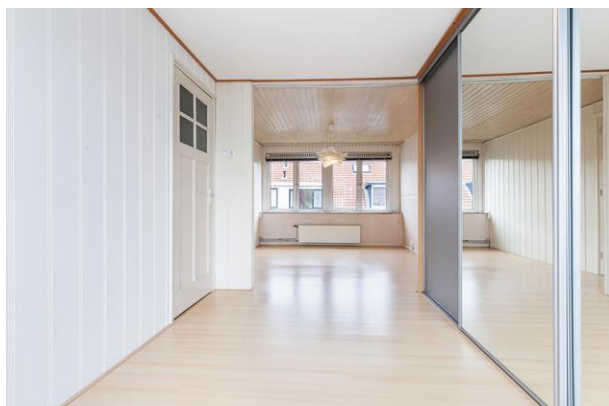
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



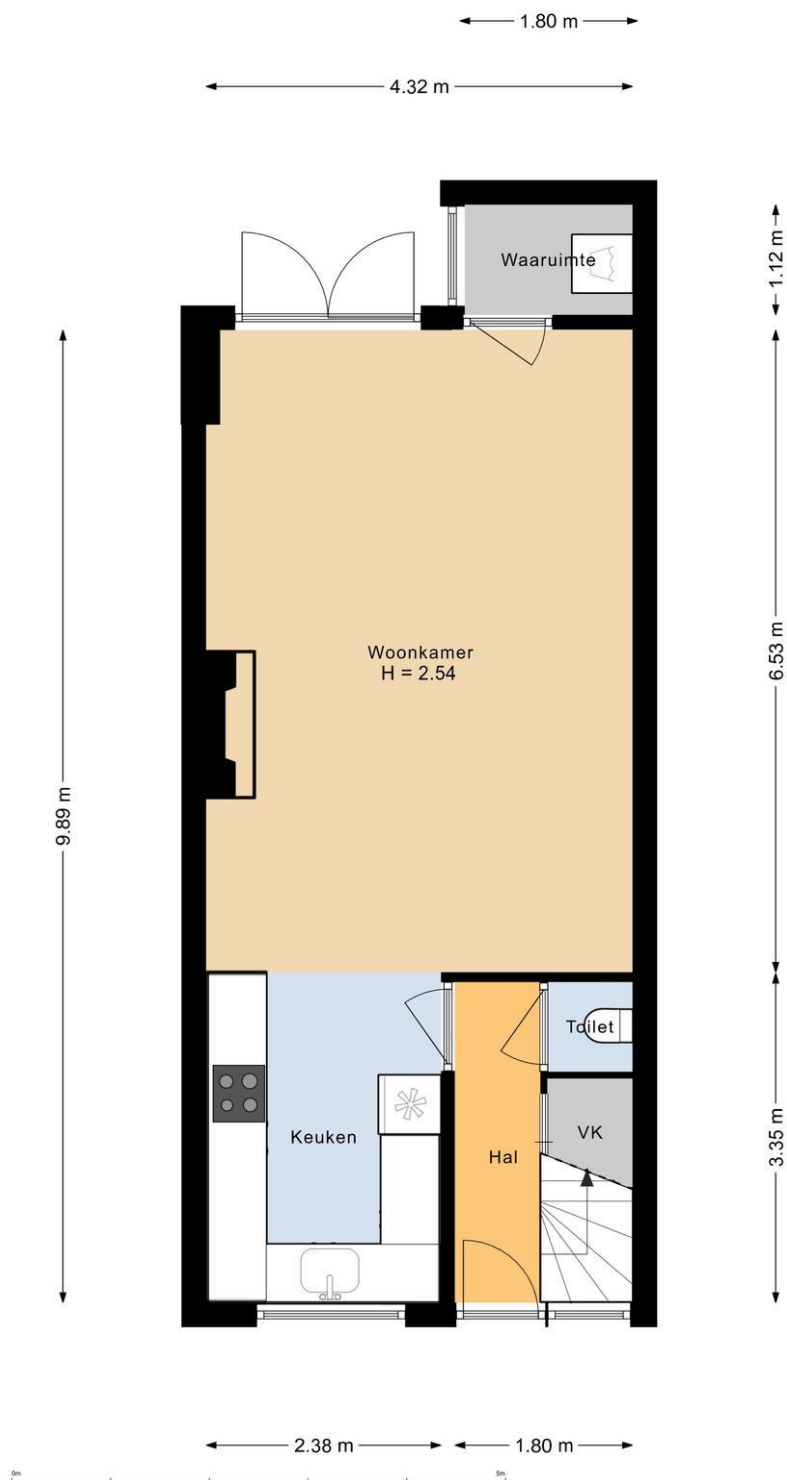
Foto's



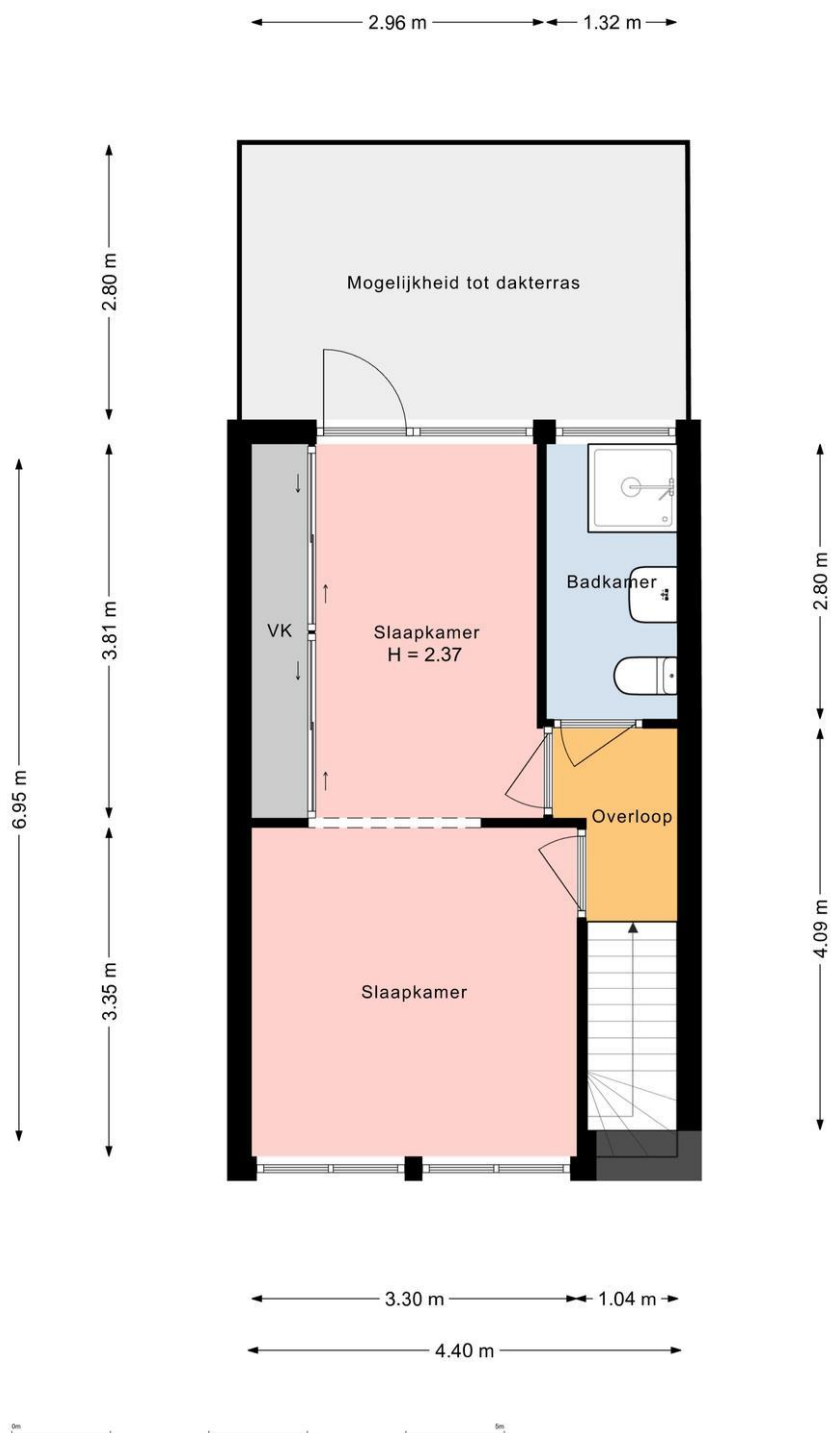
Plattegrond



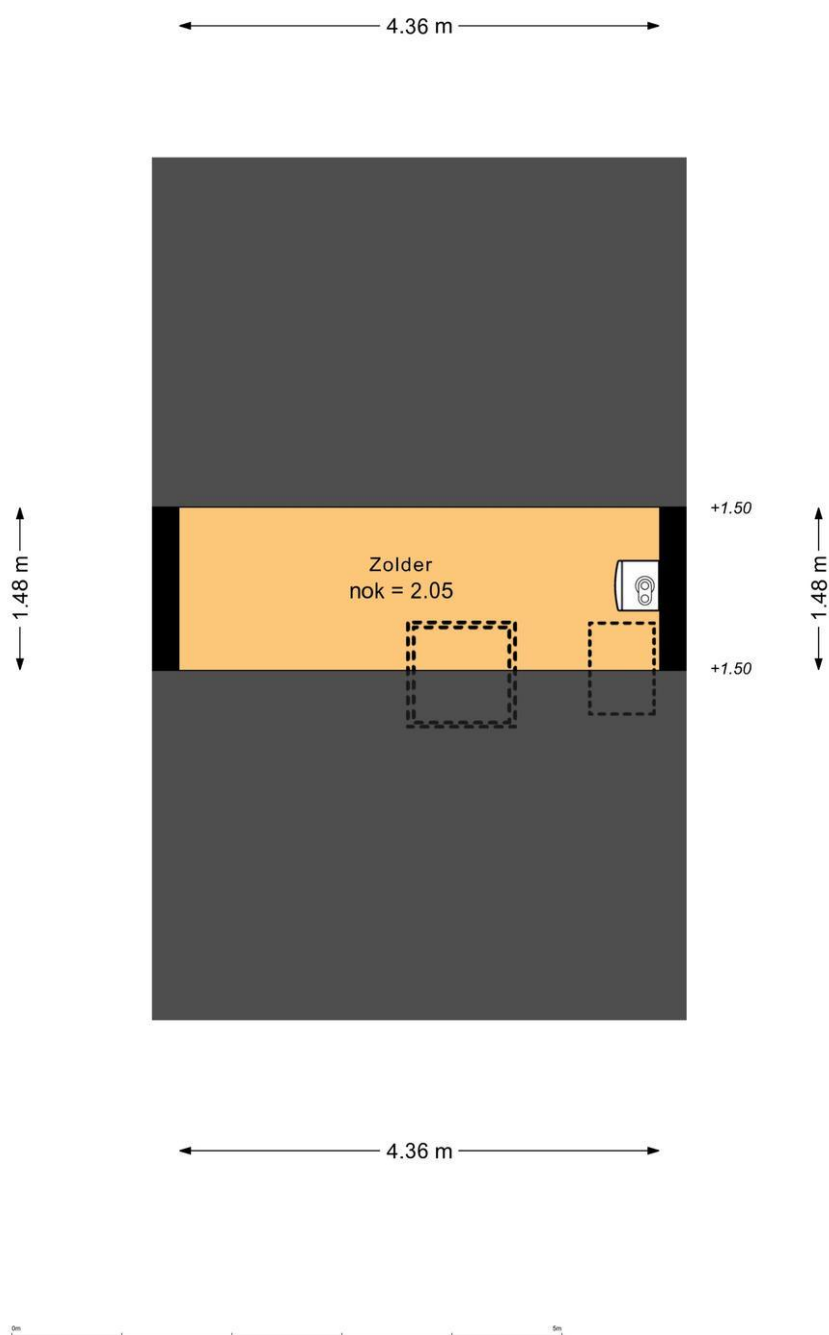
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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 bidder 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 bezichtigt 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**

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

