



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Winterkoningstraat 17, 3136 PX Vlaardingen

Vraagprijs € 595.000,- 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

Ben je op zoek naar een verzorgde eengezinswoning waar je eigenlijk alleen nog maar je verhuisdozen hoeft uit te pakken? Dan zou de Winterkoningstraat 17 zomaar eens jouw nieuwe thuis kunnen zijn!

Achter de verzorgde gevel gaat verrassend veel ruimte schuil. Je krijgt hier een royale en lichte woonkamer, een moderne U-vormige keuken, vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping, drie kamers op de eerste verdieping én een grote zolder die volop mogelijkheden biedt. En zodra de zon zich laat zien, verplaats je het wonen gewoon naar buiten: de fijne achtertuin ligt op het westen en is een heerlijke plek om tot later op de dag van de zon te genieten.

Ook aan comfort is gedacht. Zo beschikt de woning over airconditioning in de woonkamer en hoofdslaapkamer, HR++ beglazing en 6 zonnepanelen. Kortom: een fijn en compleet gezinshuis waar ruimte, comfort en een moderne afwerking mooi samenkomen.

De woning ligt in de Vogelbuurt in Vlaardingen-Holy, een fijne en praktische woonomgeving waar je veel voorzieningen binnen handbereik hebt. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver en ook Winkelcentrum De Loper is gemakkelijk bereikbaar. Scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich eveneens in de omgeving. Tegelijkertijd woon je hier prettig tussen het groen en zijn er volop mogelijkheden om even naar buiten te gaan voor een wandeling of fietstocht. Een fijne locatie dus voor zowel gezinnen als stellen die graag rustig wonen, maar voorzieningen wel dichtbij willen hebben.

Indeling:

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, trapopgang en het modern afgewerkte toilet. Het toilet is volledig betegeld met een combinatie van witte wandtegels en antracietkleurige vloertegels en heeft een stoere donkere achterwand.

Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen en hier valt direct op hoeveel leefruimte deze woning biedt, mede door de uitbouw aan de achterzijde. De woonkamer strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en heeft aan de achterzijde een grote schuifpui richting de tuin. Hierdoor komt er veel daglicht naar binnen en ontstaat er een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

De woonkamer is afgewerkt met een houtlook keramische tegelvloer, welke is voorzien van vloerverwarming en de wanden zijn grotendeels afgewerkt met spachtelputz. De airconditioning, geplaatst in 2024, zorgt ervoor dat het hier ook tijdens warme zomerdagen aangenaam blijft. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische proviandkast. Aan de voorzijde vind je de moderne keuken in een royale U-opstelling. De combinatie van matwitte fronten, het zwarte hardstenen werkblad en de glazen achterwand geeft de keuken een strakke uitstraling. Aan apparatuur ontbreekt het je hier niet: je beschikt onder andere over een inductiekookplaat, RVS afzuigkap, oven, magnetron en een kokendwaterkraan. Dankzij de ruime opstelling is er bovendien volop werk- en bergruimte.

En dan de tuin! Via de grote schuifpui loop je zo het terras op. De achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier op zonnige dagen heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. Er is voldoende ruimte voor een royale loungeset en de groene beplanting geeft de tuin een gezellige uitstraling. Achterin staat een ruime houten berging en daarnaast is er nog extra bergruimte, bijvoorbeeld heel praktisch voor het stallen van een motor. De tuin beschikt tevens over een achterom.

Eerste verdieping

Ook op de eerste verdieping is het comfort goed voor elkaar. De gehele verdieping is afgewerkt met een houtlook laminaatvloer en voorzien van vloerverwarming.

Aan de achterzijde ligt de ruime hoofdslaapkamer. Deze kamer is sfeervol afgewerkt en beschikt, net als de woonkamer, over airconditioning uit 2024. Hierdoor kun je ook tijdens warme zomernachten comfortabel slapen. De tweede kamer aan de achterzijde is momenteel ingericht als praktische kastenkamer met losse schuifwandenkasten. Uiteraard kun je deze ruimte ook weer als slaapkamer of voor een andere functie gebruiken. Beide kamers beschikken ook over elektrisch bedienbare rolluiken.

Aan de voorzijde bevindt zich nog een fijne kamer die momenteel als werkkamer is ingericht. Ideaal wanneer je regelmatig thuiswerkt, maar natuurlijk ook prima te gebruiken als slaap-, hobby- of kinderkamer.

De badkamer is modern en compleet uitgevoerd in een fraaie combinatie van wit en antraciet. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met zowel een regendouche als handdouche, een tweede toilet en een breed wastafelmeubel met twee kranen en spiegelkast. Een praktisch raam zorgt voor prettig daglicht.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Door de open indeling, de goede nokhoogte en het Velux-dakraam is dit veel meer dan alleen een bergzolder.

De ruimte is afgewerkt met een houtlook laminaatvloer en hier bevinden zich momenteel de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de cv-combiketel uit 2016. Daarnaast blijft er nog volop ruimte over.

Heb je behoefte aan een extra slaapkamer? Dan biedt deze verdieping daar mooie mogelijkheden voor. Je kunt de zolder bijvoorbeeld opnieuw indelen met een aparte wasruimte en een volwaardige extra slaap-, werk- of hobbykamer. Daarmee kan de woning eenvoudig meegroeien met veranderende woonwensen.

Tot slot

De Winterkoningstraat 17 is zo'n woning waar je bij binnenkomst merkt dat er met aandacht is gewoond. De royale leefruimte beneden, de moderne keuken en badkamer, vloerverwarming op twee woonlagen, airconditioning, 6 zonnepanelen en de zonnige tuin op het westen maken het plaatje compleet.

Ben jij op zoek naar een comfortabele en verrassend ruime gezinswoning op een fijne plek in Vlaardingen-Holy? Plan dan snel een bezichtiging en kom zelf ervaren hoeveel deze woning te bieden heeft. Misschien voelt het hier straks wel als thuiskomen!

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 131 m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 458 m³;
- Bouwjaar 2016;
- Gelegen op 111m² eigen grond;
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel (2016, Intergas HR, CW4)
- Vloerverwarming in de gehele woning;
- Op het dak van de woning liggen 6 zonnepanelen;
- Rolluiken aan achterzijde op eerste verdieping, elektrisch bedienbaar;
- Mooi aangelegde achtertuin met houten schuur én extra berging;
- Energielabel A+, geldig tot 25-09-2036;
- Oplevering, voorkeur verkoper 1 februari 2027.

Vraagprijs € 595.000,-

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 09-06-2026

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.

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 voor deze 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	: € 595.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 458 m ³
Perceel oppervlakte	: 111 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 131 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2016
Ligging	: In centrum, in woonwijk, open ligging
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 40 m ²
Energielabel	: A+
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Dakraam, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom
Warmwater	: C.V.-Ketel
Koeling	: Airco - split-unit

Locatie

Winterkoningstraat 17
3136 PX VLAARDINGEN



Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Foto's



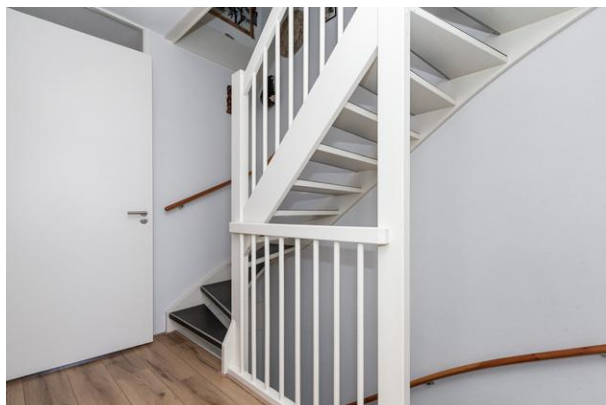
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



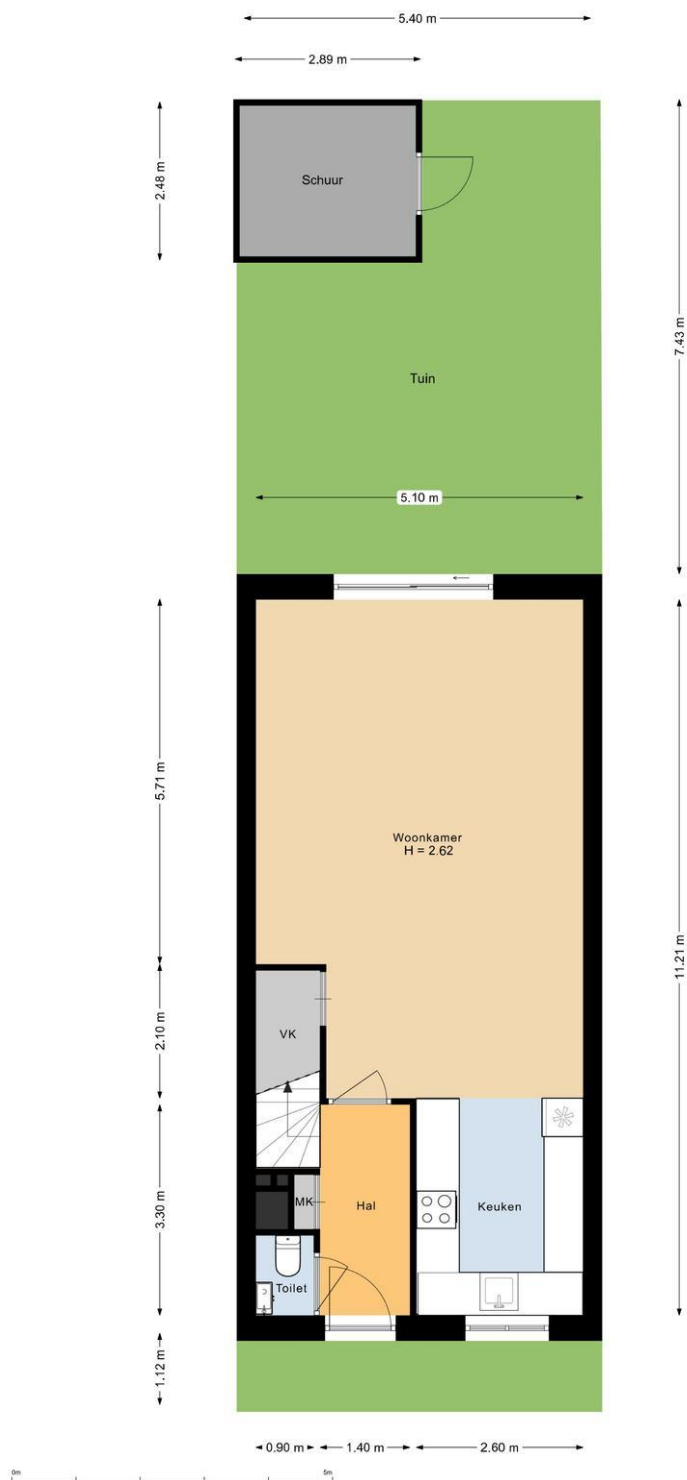
Foto's



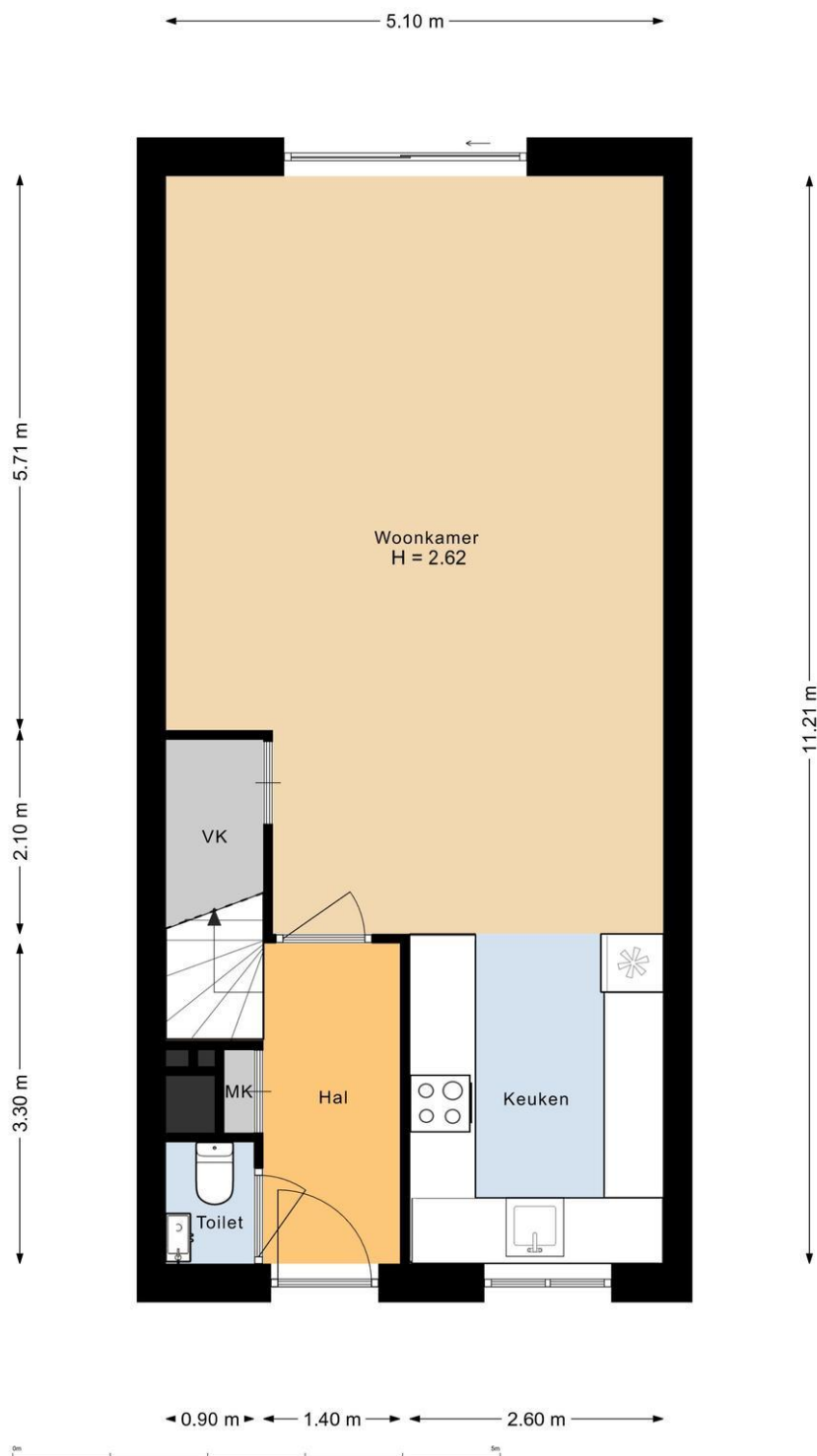
Foto's



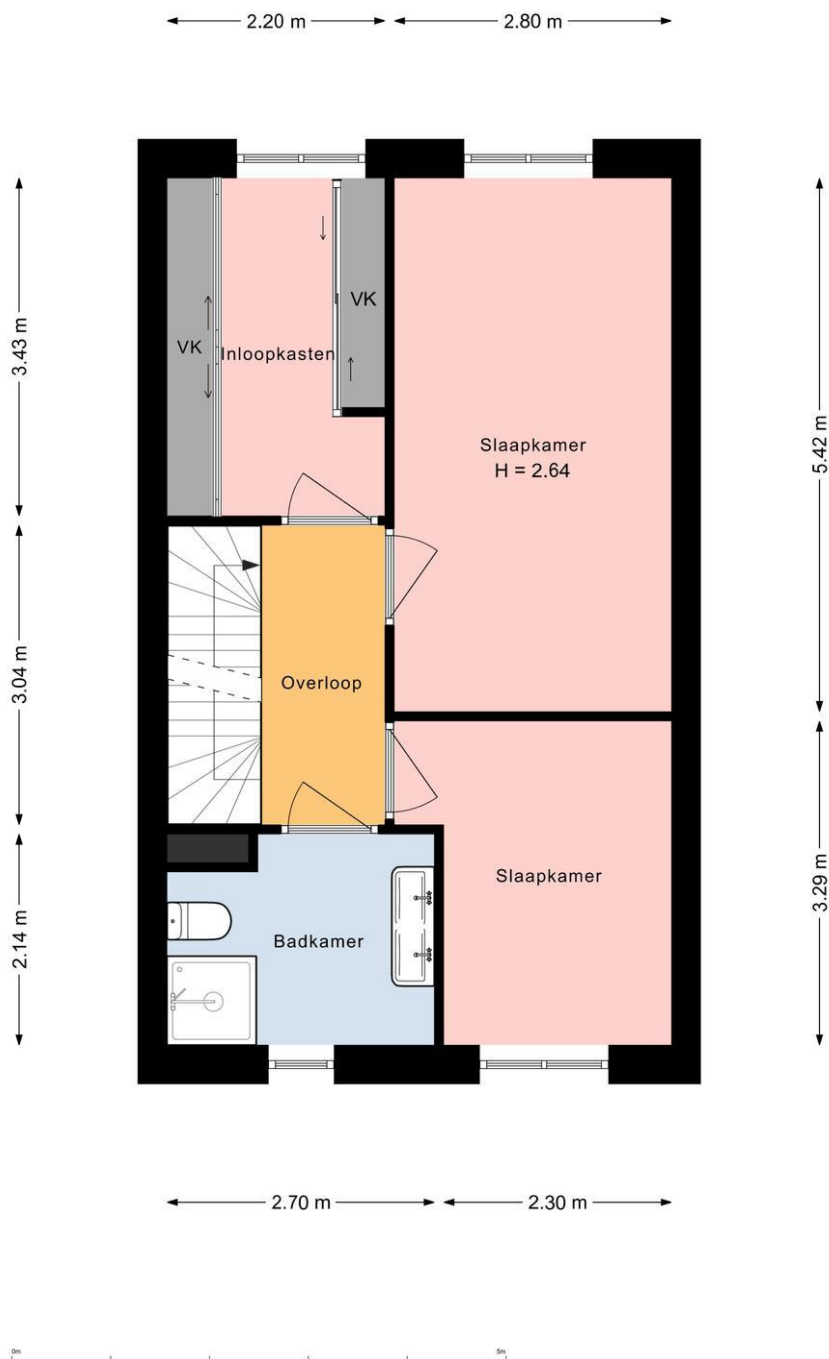
Plattegrond



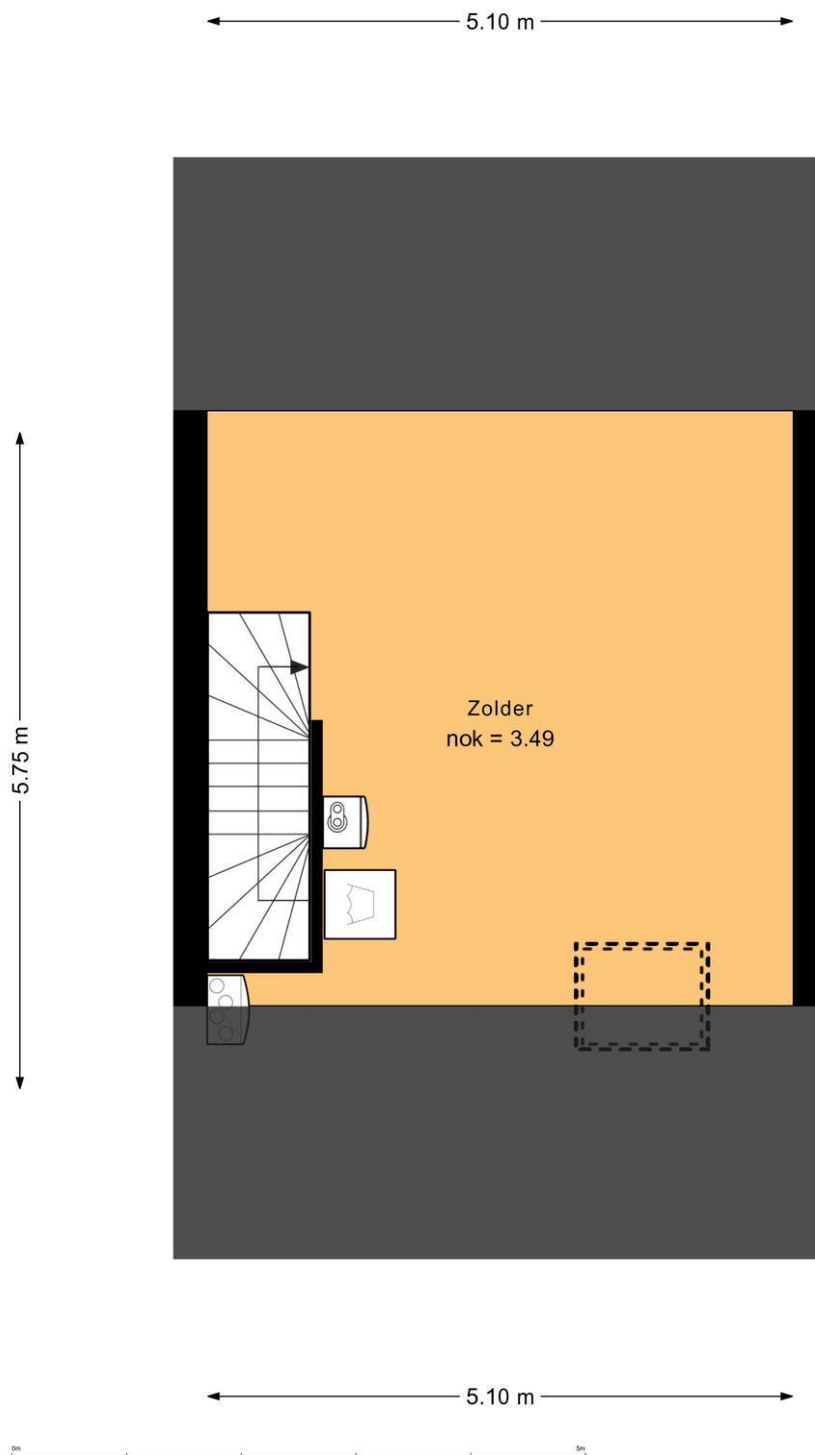
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
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 opgave 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 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
www.makelaardij-thuis.nl





**makelaardij
thuis**

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33a

3131 BJ Vlaarding

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

