



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Esdoorndreef 34, 3137 BM Vlaardingen

Vraagprijs € 525.000,- 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 ruime gezinswoning met volop mogelijkheden, een fijne tuin en maar liefst vier slaapkamers? Dan is deze leuke eengezinswoning op EIGEN GROND in de geliefde Holywijk absoluut een bezichtiging waard!

Deze goed onderhouden woning heeft je heel wat te bieden. Denk aan een lichte en tuingerichte woonkamer met een sfeervolle gashaard, een praktische open keuken met gezellige eetbar, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een verrassend royale zolderverdieping met een vierde slaapkamer. Ook aan comfort is gedacht, want de woning beschikt onder andere over airconditioning, 10 zonnepanelen, vloerisolatie, spouwmuurisolatie en grotendeels dubbele beglazing.

De circa 12 meter diepe achtertuin ligt op het westen en is een heerlijke plek om na een drukke dag van de middag- en avondzon te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd, biedt veel privacy en beschikt over een ruime houten berging en een achterom. Bovendien heeft de grootste slaapkamer op de eerste verdieping toegang tot een woningbreed balkon.

De woning ligt in de groene en ruim opgezette Drevenbuurt in Vlaardingen-Holy. Een prettige woonomgeving met diverse groenvoorzieningen, scholen, speelgelegenheden en winkels in de buurt. Ook winkelcentrum De Loper, het openbaar vervoer en de uitvalswegen richting Rotterdam en de omliggende steden zijn goed bereikbaar. Voor een heerlijke wandeling of fietstocht liggen de Broekpolder en de Vlaardingse Vaart op korte afstand. Hier woon je rustig, maar heb je alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Kortom, een fijne en complete gezinswoning met veel ruimte, een zonnige tuin en volop mogelijkheden om er helemaal jouw eigen plek van te maken!

Indeling:

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in de hal met de meterkast, een praktische trapkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. Het toilet is uitgevoerd met lichte wandtegels, blauwe accenten, een wandcloset en een fonteintje.

Vanuit de hal stap je de ruime en lichte woonkamer binnen. De woonkamer is aan de achterzijde gelegen en heeft dankzij de grote raampartijen een prettige lichtinval en een leuk uitzicht op de tuin. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek, zodat je hier met het hele gezin heerlijk kunt ontspannen. De fraaie schouw met gashaard zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden.

De woonkamer is afgewerkt met een lichte plavuizenvloer, die doorloopt naar de keuken. Daarnaast is de woonkamer voorzien van airconditioning, waarmee je ook tijdens warme zomerdagen geniet van een aangenaam binnenklimaat. Via de achterdeur loop je zo de tuin in.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is uitgevoerd in een praktische U-opstelling met lichte kastfronten, een donker werkblad en diverse inbouwapparatuur. De keuken beschikt over veel werk- en kastruimte en een gezellige eetbar. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval en uitzicht op de straat.

De achtertuin is absoluut een van de fijne pluspunten van deze woning! Met een diepte van circa 12 meter en een breedte van bijna 6 meter heb je hier volop ruimte om lekker buiten te leven.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, verhoogde plantenborders en houten erfafscheidingen. Achter in de tuin staat een ruime houten berging, ideaal voor fietsen, tuingeredschap en andere spullen. Ook is er een praktische achterom aanwezig.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

Daarnaast beschikt de woning over een elektrische zonwering aan de achtergevel.

1e verdieping:

Via de trap in de hal bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook is er een praktische vaste kast aanwezig.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en strekt zich uit over de volledige breedte. Dit is een heerlijk ruime kamer met voldoende plek voor een groot tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De kamer is voorzien van airconditioning en heeft een deur naar het woningbrede balkon.

Aan de voorzijde liggen de andere twee slaapkamers. Beide kamers zijn prettig van formaat en beschikken over een goede lichtinval. De ene kamer is uitstekend geschikt als kinder- of logeerkamer en beschikt over een wasmachine aansluiting, terwijl de andere momenteel als werkkamer is ingericht. Uiteraard kun je deze ruimtes helemaal naar eigen wens gebruiken.

De badkamer bevindt zich centraal op deze verdieping en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met blauwe tegelaccenten. De badkamer beschikt over een douchecabine met glazen deuren, een wastafelmeubel en een zwevend toilet.

2e verdieping:

Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping.

Op de overloop bevindt zich een dakraam dat voor natuurlijke lichtinval zorgt. Daarnaast is er een wasruimte aanwezig met de opstelling van de cv-installatie.

De vierde slaapkamer is bijzonder royaal en beschikt over een dakkapel aan de achterzijde, waardoor er extra ruimte en licht is ontstaan. De kamer is momenteel ingericht als een combinatie van hobby-, werk- en verblijfsruimte, maar kan natuurlijk ook uitstekend worden gebruikt als ruime slaapkamer, thuiswerkplek of speelruimte voor de kinderen. Er is zelfs een klein keukenblok met spoelbak aanwezig, wat deze verdieping extra praktisch maakt.

Daarnaast zijn er nog diverse berg ruimtes achter de knieschotten en een bergkamer met een dakraam op de overloop aanwezig.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 138 m², gemeten volgens NEN2580 norm;
- Inhoud ca. 483 m³;
- Bouwjaar 1975;
- Gelegen op 158 m² eigen grond;
- Verwarming en warm water middels c.v. combiketel (Remeha Calenta 2014);
- Airconditioning in de woonkamer en grote slaapkamer op de 1e verdieping, voor zowel verwarmen als koelen;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing m.u.v. balkondeur en een klein raam daarnaast;
- Vloerisolatie met purschuim;
- Spouwmuurisolatie;
- Op het dak van de woning liggen 10 zonnepanelen;
- In de koopakte zal een niet-bewoners clause, ouderdomsclause en as is where is clause worden opgenomen;
- Energielabel A, geldig tot en met 28-08-2036;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 525.000,- 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 12-10-2026

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.

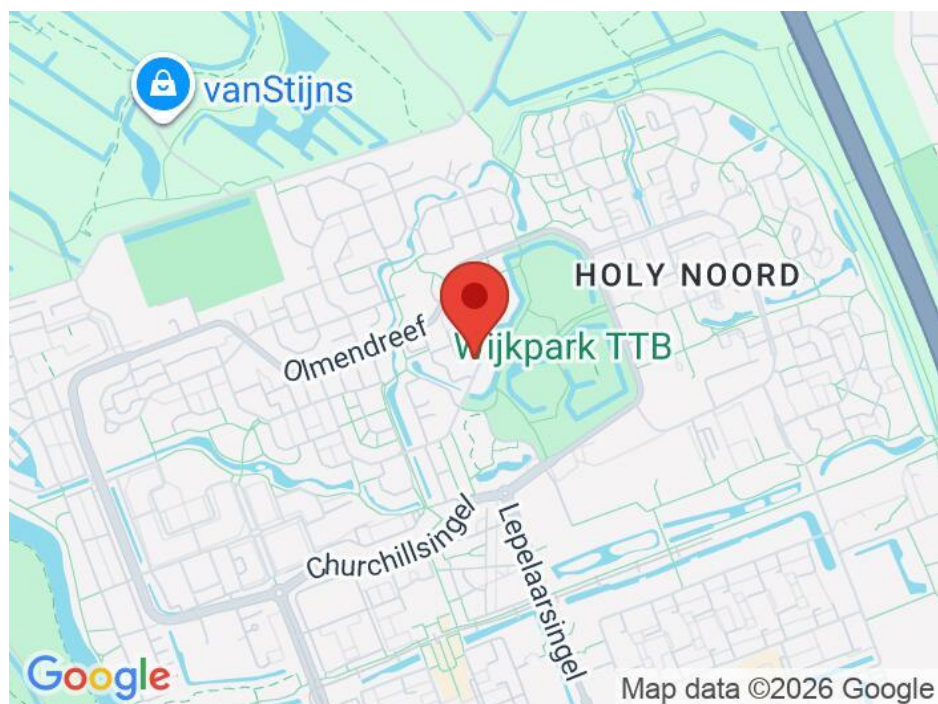
Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze in

Kenmerken

Vraagprijs	: € 525.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 483 m ³
Perceel oppervlakte	: 158 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 138 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1975
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 70 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	: Buitenzonwering
C.V.-ketel	: Remeha Calenta (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Esdoorndreef 34 3137 BM VLAARDINGEN



Foto's



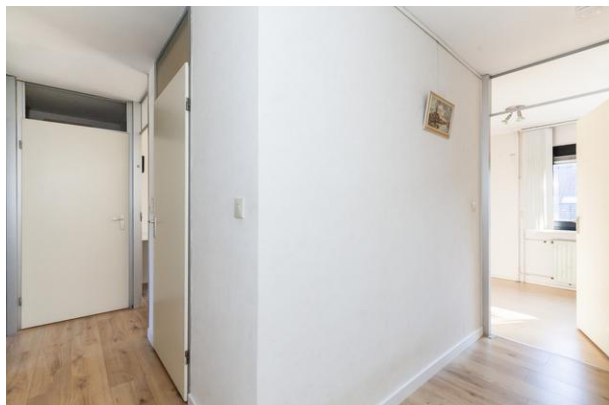
Foto's



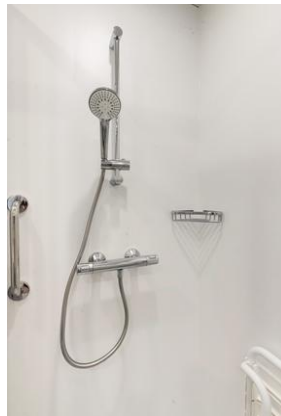
Foto's



Foto's



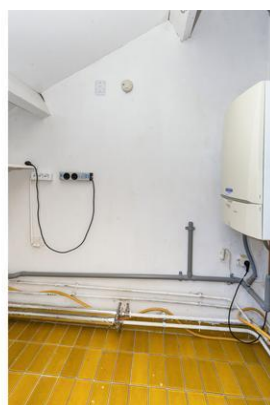
Foto's



Foto's



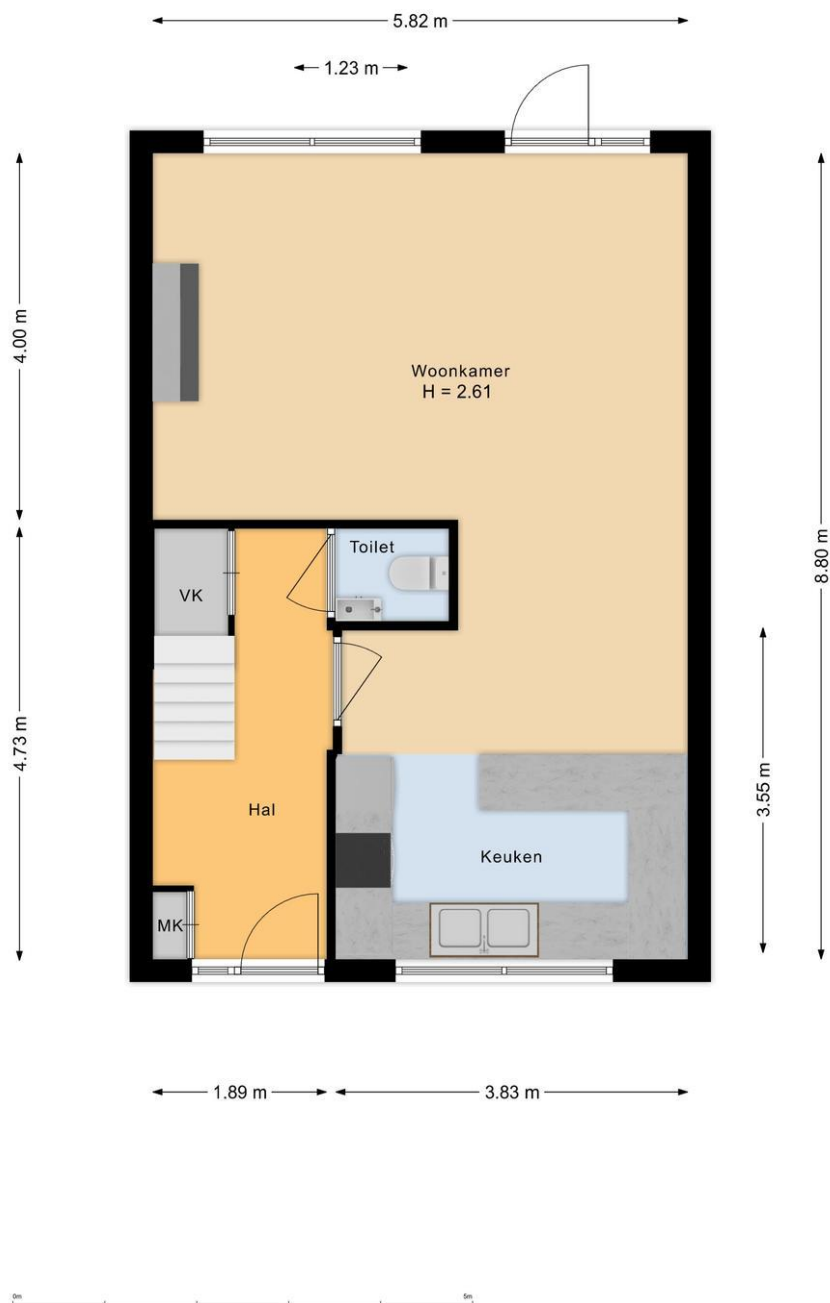
Foto's



Foto's



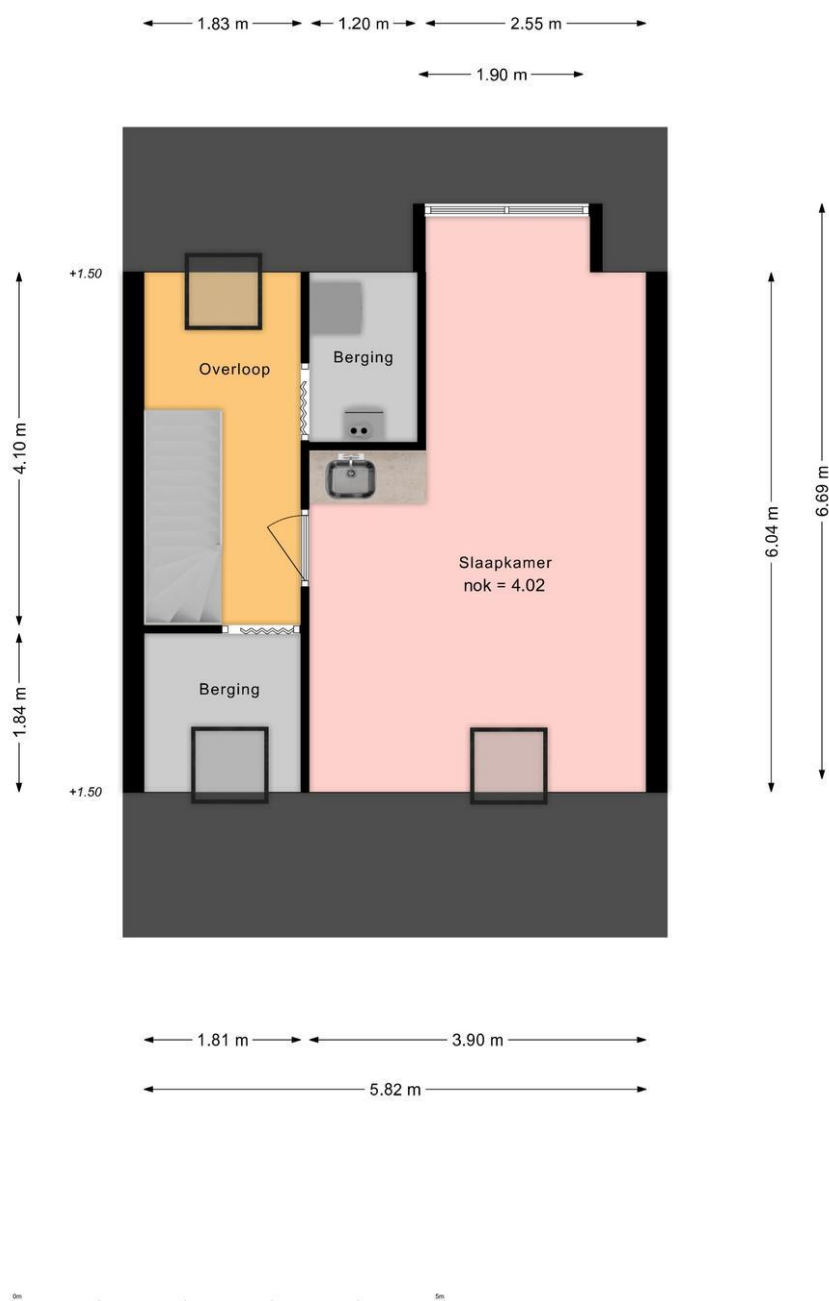
Plattegrond



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 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 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 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

