



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Emmastraat 107, 3134 CJ 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

Karakteristiek pand met een royale bovenwoning, heerlijk dakterras én een bijzonder ruime werkplaats met extra verdieping!

Ben je op zoek naar een bijzonder pand waar wonen en werken samen kunnen komen? Een plek met karakter, verrassend veel ruimte en mogelijkheden om helemaal naar eigen wens in te richten? Dan is de Emmastraat 107 in Vlaardingen absoluut een bezichtiging waard!

In de geliefde Oostwijk staat dit karakteristieke pand met zijn fraaie roodstenen gevel, sierlijke metselwerkdetails en hoge raampartijen. Achter deze charmante gevel gaat een verrassend ruim object schuil met een verzorgde bovenwoning, een royaal dakterras en een indrukwekkende werkplaats op de begane grond.

De bovenwoning is verdeeld over twee woonlagen en beschikt over een lichte en bijzonder ruime woonkamer, een open keuken, drie slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische bijkeuken. De lichte wandafwerking en de mooie houtlook laminaatvloer zorgen voor een frisse, eigentijdse uitstraling.

Aan de achterzijde vind je bovendien een heerlijk ruim dakterras. Hier kun je in alle privacy genieten van het buitenleven, midden in de stad. Aansluitend aan het terras bevindt zich een royale extra ruimte die op de plattegrond als kantoor is aangegeven. Ideaal voor wie graag een eigen werkplek heeft, maar ook interessant als hobby- of atelier-ruimte.

En dan is er nog de grote werkplaats op de begane grond! Met een diepte van circa 24,5 meter, een royale open indeling en een extra verdieping aan de achterzijde is dit een ruimte met bijzonder veel mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan opslag, een werkplaats of andere passende bedrijfsactiviteiten.

Een unieke combinatie voor wie op zoek is naar meer dan alleen een woning!

De Emmastraat ligt in de karakteristieke Oostwijk, een van de sfeervolle oudere woonwijken van Vlaardingen. De wijk staat bekend om haar charmante bebouwing, historische gevels en gezellige woonstraten.

Je woont hier op een aantrekkelijke locatie met het gezellige centrum van Vlaardingen op korte afstand. De winkels aan de Hoogstraat, de gezellige horeca rondom de Markt en de Oude Haven liggen binnen handbereik.

Ook voor ontspanning hoef je niet ver. Het Oranjepark en het groene park 't Hof bieden volop mogelijkheden om heerlijk te wandelen of even van de rust te genieten. Daarnaast zijn scholen, supermarkten, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen goed bereikbaar.

Hier combineer je het karakter van een historische woonomgeving met het gemak van alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Indeling:

Begane grond – entree bovenwoning

Via de eigen entree aan de straatzijde kom je binnen in de hal met de meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De hal is voorzien van een mooie houtlook laminaatvloer en lichte wandafwerking.

De trap is uitgevoerd in een stijlvolle donkere kleurstelling en vormt een mooi contrast met de lichte wanden.

Eerste verdieping – heerlijk ruim wonen

Via de trap bereik je de overloop met toegang tot de woonkamer en de toiletruimte.

De woonkamer is werkelijk verrassend ruim! Met een lengte van ruim 11 meter is hier volop plaats voor verschillende gezellige zit- en eethoeken. De grote ramen aan de voorzijde zorgen voor een prettige lichtinval en geven de ruimte een aangenaam, open karakter.

De woonkamer is voorzien van een mooie houtlook laminaatvloer, strak afgewerkte witte wanden en een plafondhoogte van circa 2,60 meter. Een fijne basis om helemaal naar eigen smaak in te richten.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. Deze is uitgevoerd in een tijdloze witte kleurstelling met een donker werkblad en bijpassende achterwand. De keuken beschikt over een praktische hoekopstelling met diverse kast- en ladefronten en is voorzien van onder andere een gaskookplaat, afzuigkap, oven en spoelbak.

De inbouwspots zorgen voor prettige verlichting en de open verbinding met de woonkamer maakt dit een fijne plek om te koken en gezellig samen te zijn.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een lichte eetruimte met grote raampartijen en zicht op het achtergelegen dakterras. Hier kun je bijvoorbeeld een gezellige eettafel plaatsen en heerlijk genieten van het daglicht.

Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar. Deze biedt extra ruimte voor huishoudelijke apparatuur en opslag.

Het dakterras

Via de achterzijde van de woonverdieping bereik je het verrassend ruime dakterras. Een heerlijke buitenruimte midden in de stad!

Het terras is voorzien van een nieuwe bitumen dakbedekking en isolatie (2026) en omgeven door muren en afscheidingen, waardoor je hier een beschutte plek hebt om te ontspannen. Met een gezellige loungeset, mooie plantenbakken en sfeervolle verlichting kun je hier een heerlijke buitenplek creëren.

Het dakterras geeft bovendien toegang tot een bijzonder royale extra kamer.

Kantoorruimte / atelier

Aan de achterzijde van het dakterras bevindt zich een ruime, afzonderlijke kamer die op de plattegrond is aangeduid als kantoor.

Deze ruimte heeft een afmeting van ca. 4,40 x 7,75 meter en beschikt over een mooie houtenvloer, witte wanden en een karakteristiek plafond met zichtbare houten balken. Dankzij de grote raampartijen aan de terraszijde komt er veel natuurlijk licht naar binnen.

Een bijzonder fijne ruimte voor bijvoorbeeld een kantoor aan huis, atelier, creatieve werkplek of hobbyruimte, uiteraard voor zover het gebruik is toegestaan.

Tweede verdieping – drie slaapkamers en badkamer

Via de vaste trap bereik je de overloop van de tweede verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De gehele verdieping is verzorgd afgewerkt met een lichte houtlook laminaatvloer en witte wandafwerking. De schuine dakvlakken geven de kamers een speels en sfeervol karakter.

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is heerlijk licht dankzij de brede raampartij. De kamer heeft een mooie afmeting en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast.

Een bijzonder detail is de gedeeltelijk zichtbare houten plafondafwerking, die de kamer een warme en karaktervolle uitstraling geeft.

Slaapkamers 2 en 3 bevinden zich aan de voorzijde. Beide kamers zijn voorzien van een dakkapel, waardoor er prettige lichtinval en extra bruikbare ruimte ontstaat.

Deze kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer.

De moderne badkamer is uitgevoerd in een stijlvolle combinatie van witte en antracietkleurige tegels.

Je beschikt hier over een douche met een glazen deur en zwarte omlijsting, een wastafelmeubel met houtlook lades, een spiegelkast, een wandcloset en een witte handdoekradiator.

Een verzorgde en compleet ingerichte badkamer met een rustige, eigentijdse uitstraling.

Op de overloop bevinden zich bovendien diverse praktische vaste kasten, ideaal voor extra bergruimte.

Begane grond – bijzonder royale werkplaats

Een van de absolute bijzonderheden van dit object is de indrukwekkende werkplaats op de begane grond.

Via de dubbele deuren aan de straatzijde bereik je deze bijzonder diepe ruimte. Met een totale diepte van ca. 24,5 meter en een breedte die op het grootste gedeelte circa 4,75 meter bedraagt, biedt deze werkplaats een zee aan ruimte.

De ruimte is grotendeels open ingedeeld en voorzien van een betonnen vloer, witte wanden, verlichting en diverse ramen voor daglichttoetreding.

De hoogte bedraagt ca. 2,84 meter, waardoor de ruimte een prettige en praktische maatvoering heeft.

Door de langgerekte indeling en de ruime opzet is de werkplaats geschikt voor verschillende vormen van gebruik, zoals opslag, een werkruimte of andere passende bedrijfsactiviteiten.

Aan de achterzijde is een vaste stalen trap aanwezig welke toegang geeft tot de nog naar eigen idee in te delen kantoor/werkplek/atelier etc.

Bijzonderheden

- Karakteristieke woning in een historisch straatje nabij het centrum van Vlaardingen;
- Bouwjaar ca. 1915;
- 1ste en 2e verdieping om 2019/2020 volledig gerenoveerd en omgebouwd tot woning;
- Woonoppervlakte circa 255m², (woning 102m², werkplaats 118m² + 35m²) gemeten conform NEN 2580; meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud circa 938 m³;
- Gelegen op eigen grond;
- Gebruiksdoel woning - Woonfunctie
- Gebruiksdoel werkplaats - Industriefunctie
- Elektrische installatie woning met 8 groepen en 3 aardlekschakelaars
- Elektrische installatie werkplaats 7 groepen
- Verwarming en warm water via cv-combiketel;
- Houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Open woonkamer met keuken;
- Zeer ruime werkplaats voor verschillende doeleinden;
- Betonnen begane grondvloer;
- Energie label C, geldig t/m 27-11-2030:
- Funderingsrisico klasse C. Bron: FunderMaps (KCAF/Funderconsult)
- De woning wordt verkocht met een niet-bewoners clause, een as-is-where-is clause en ouderdomsclause;
- Oplevering: kan snel

Vraagprijs € 525.000,-k.k.

Fundering: klasse C, Verhoogd risico of onzekerheid.

Er zijn signalen of omstandigheden die kunnen wijzen op een verhoogd risico, of er is onvoldoende zekerheid in de beschikbare data. Nader inzicht kan wenselijk zijn. Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult) 29-10-2026

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 informatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 525.000,00
Soort	: Woonhuis / bedrijfspand
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 938 m ³
Perceel oppervlakte	: 129 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 255 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1915
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Zonneterras
Werkplaats	: Inpandig 116 m ² (2.450 bij 475 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Prive dakterras
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel eigendom
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Emmastraat 107
3134 CJ VLAARDINGEN



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

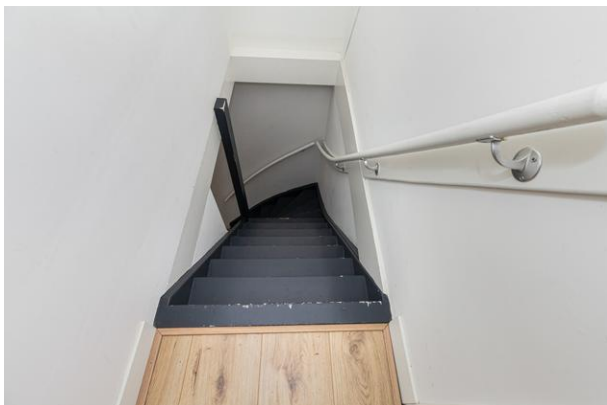
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



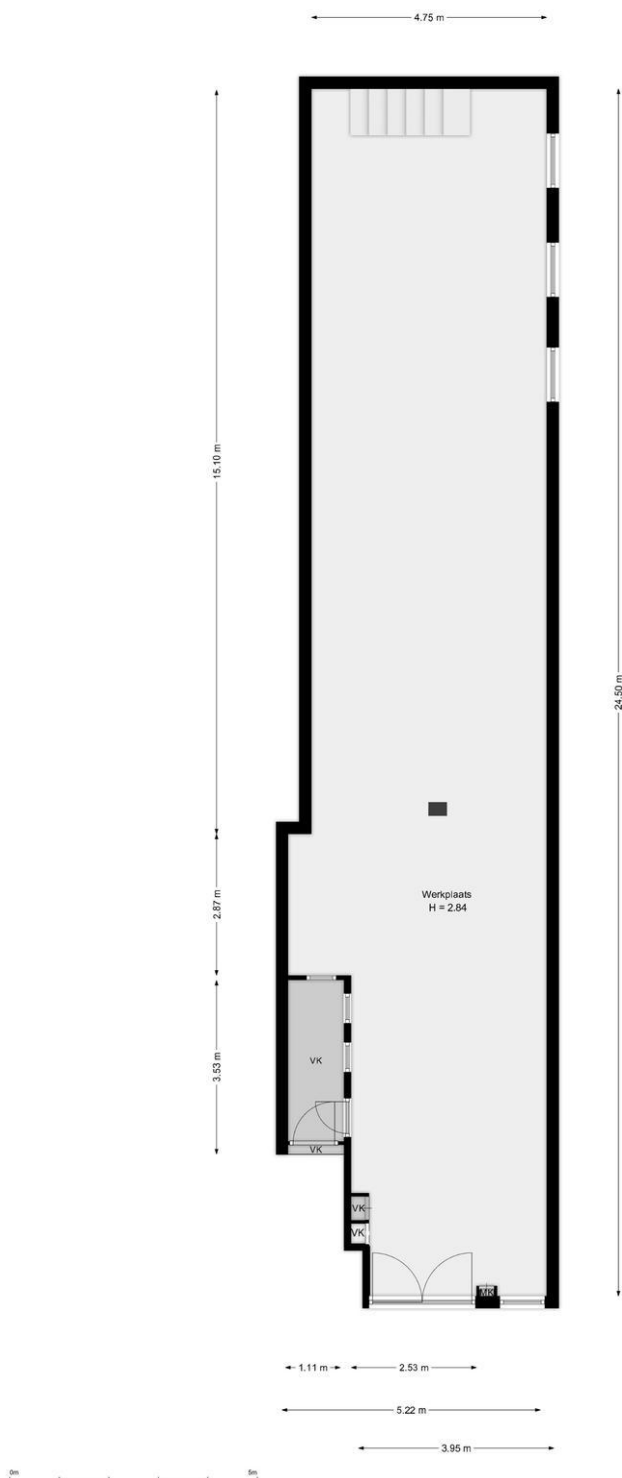
Foto's



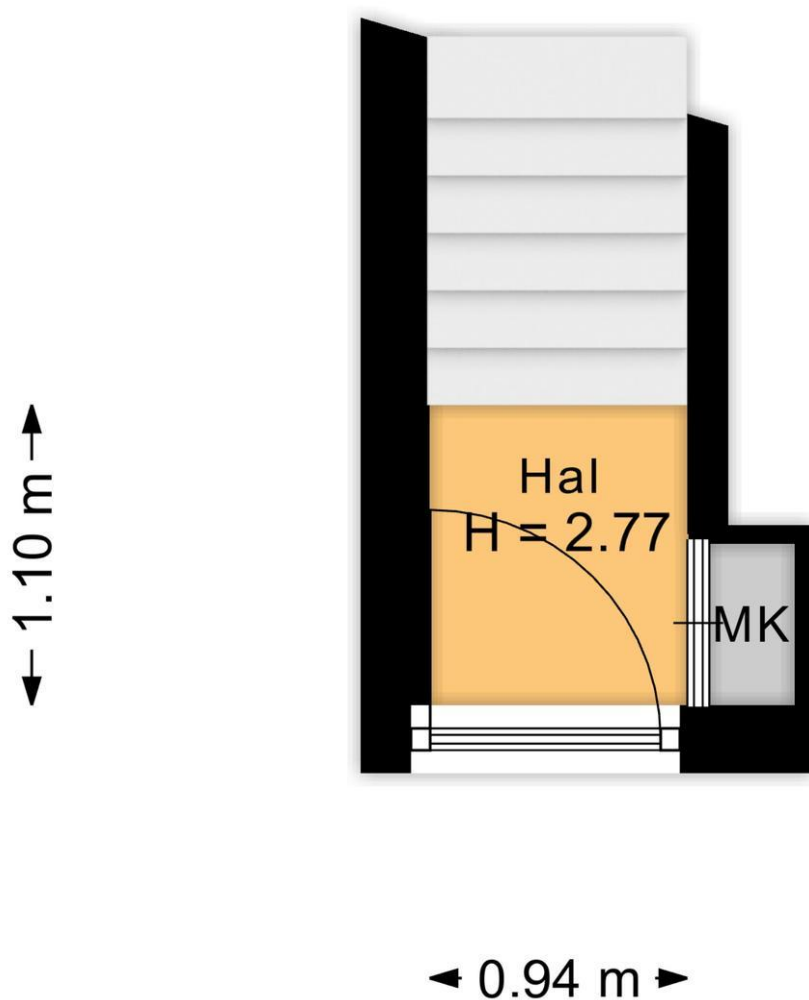
Foto's



Plattegrond



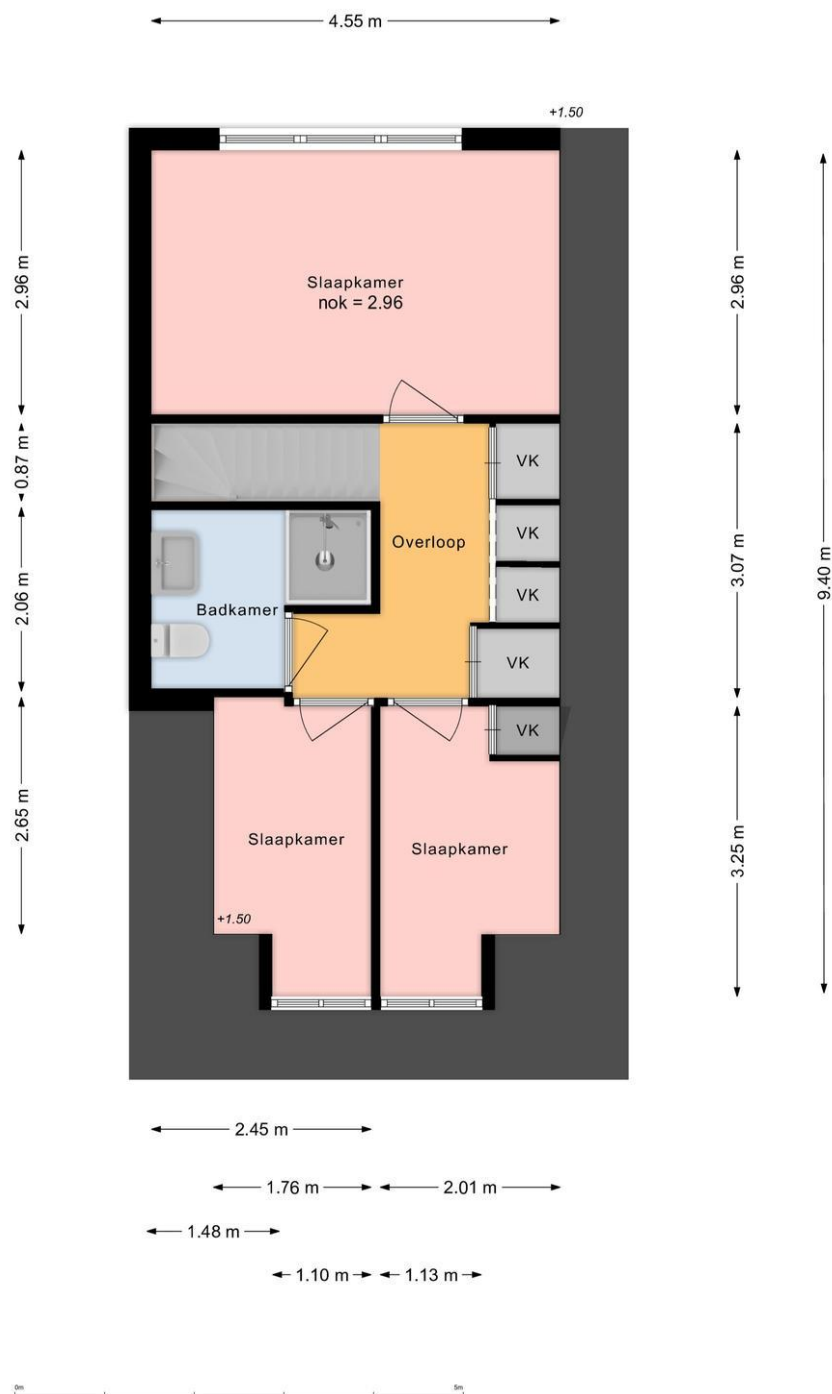
Plattegrond



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**

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

