

# Gedempte Biersloot 24 Vlaardingen

## Vraagprijs € 270.000,= k.k.

Stap binnen in deze verrassend ruime benedenwoning, waar historisch karakter en modern comfort elkaar ontmoeten. Midden in het bruisende centrum van Vlaardingen vind je hier niet alleen een sfeervol thuis, maar ook een heerlijke diepe tuin waar je in alle rust van het groen geniet.





Gedempte Biersloot 24 ligt op een toplocatie in het bruisende centrum, waar de historische charme van de stad tastbaar is. Zodra je de deur uitstapt, sta je tussen de gezellige winkels, speciaalzaken en terrassen die het centrum rijk is. Voor je dagelijkse boodschappen hoef je nooit ver; supermarkten en de sfeervolle weekmarkt liggen letterlijk om de hoek. Cultuurliefhebbers wandelen binnen enkele minuten naar de bioscoop of het theater, terwijl de nabijgelegen Vlaardingse Vaart uitnodigt tot een ontspannen wandeling langs het water. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: met diverse opstappunten voor het openbaar vervoer en de uitvalswegen (A4 en A20) nabij, ben je binnen korte tijd in Rotterdam, Delft of op het strand. Hier geniet je van de levendigheid van de stad, met je eigen rustige oase in de achtertuin.

#### **De ontvangst: Karakteristiek & Praktisch**

Bij binnenkomst proef je direct de historie van het pand; in het voorportaal van de lange hal zijn de originele wandtegels uit het bouwjaar nog prachtig zichtbaar. De hal biedt volop gemak met een royale bergkast (inclusief meterkast). De aangrenzende badkamer is modern en efficiënt ingericht met een inloopdouche, een hangend toilet en een strak wastafelmeubel. De grijs-witte kleurstelling geeft deze ruimte een frisse, tijdloze uitstraling.

#### **Wonen & Koken: Licht en Verbinding**

De woonkamer is het hart van het huis. Aan de voorzijde is een royale zithoek gecreëerd, perfect voor een grote loungebank. Richting de achterzijde loopt de kamer over in een ruim eetgedeelte. Hier is plek voor een lange tafel waar je urenlang kunt tafelen, spelletjes spelen of goede gesprekken voert met uitzicht op de tuin.

**De keuken** staat in directe verbinding met het eetgedeelte. Deze is slim en compact ingericht, waarbij elke centimeter is benut: een 4-pits gastoestel, afzuigkap, oven, magnetron en een grote koelkast zijn allemaal aanwezig. Ook is er handig ruimte gemaakt voor een was/droogcombinatie. Hier bevindt zich tevens de CV-opstelling (Intergas, 2022).

#### **Slapen: Rust aan de achterzijde**

Achter de keuken ligt de ruime slaapkamer. Door het gebruik van praktische kledingrekken aan de wanden is de ruimte optimaal benut. Dankzij het kunststof kozijn en de ligging aan de achterzijde geniet je hier van een ongestoorde nachtrust.

#### **De Tuin: Een groene verrassing met alle gemak**

Via de openslaande deuren in de woonkamer loop je zo de tuin in. Het is bijna niet voor te stellen dat je hier midden in het centrum bent; achterin zit je heerlijk beschut tussen het groen. De tuin biedt verschillende plekjes om naar wens in de zon of schaduw te zitten.

**Achter in de tuin staat bovendien een royale schuur, ideaal voor het opbergen van spullen en het stallen van fietsen. Dankzij de praktische achterom rijdt je je fiets zo de tuin in.**

**Kortom:** Een unieke kans voor wie houdt van het stadse leven, maar ook waarde hecht aan rust, karakter en een fijne buitenruimte!

- **Locatie, locatie, locatie:**

Midden in het levendige centrum met alle winkels om de hoek.

- **Groene Stadstuin met achterom:**

Een zeldzaam rustpunt in de stad, inclusief een handige achterom voor de fiets.

- **Extra veel bergruimte:**

Een grote schuur achter in de tuin voor al je gereedschap, fietsen en opslag.

- **Karakteristieke Details:**

Authentieke wandtegels uit 1939 in de hal.

- **Modern Comfort:**

Voorzien van een nieuwe CV-ketel (Intergas, 2022)

- **Binnen-Buiten Verbinding:**

Grote openslaande deuren vanuit de woonkamer naar de tuin.

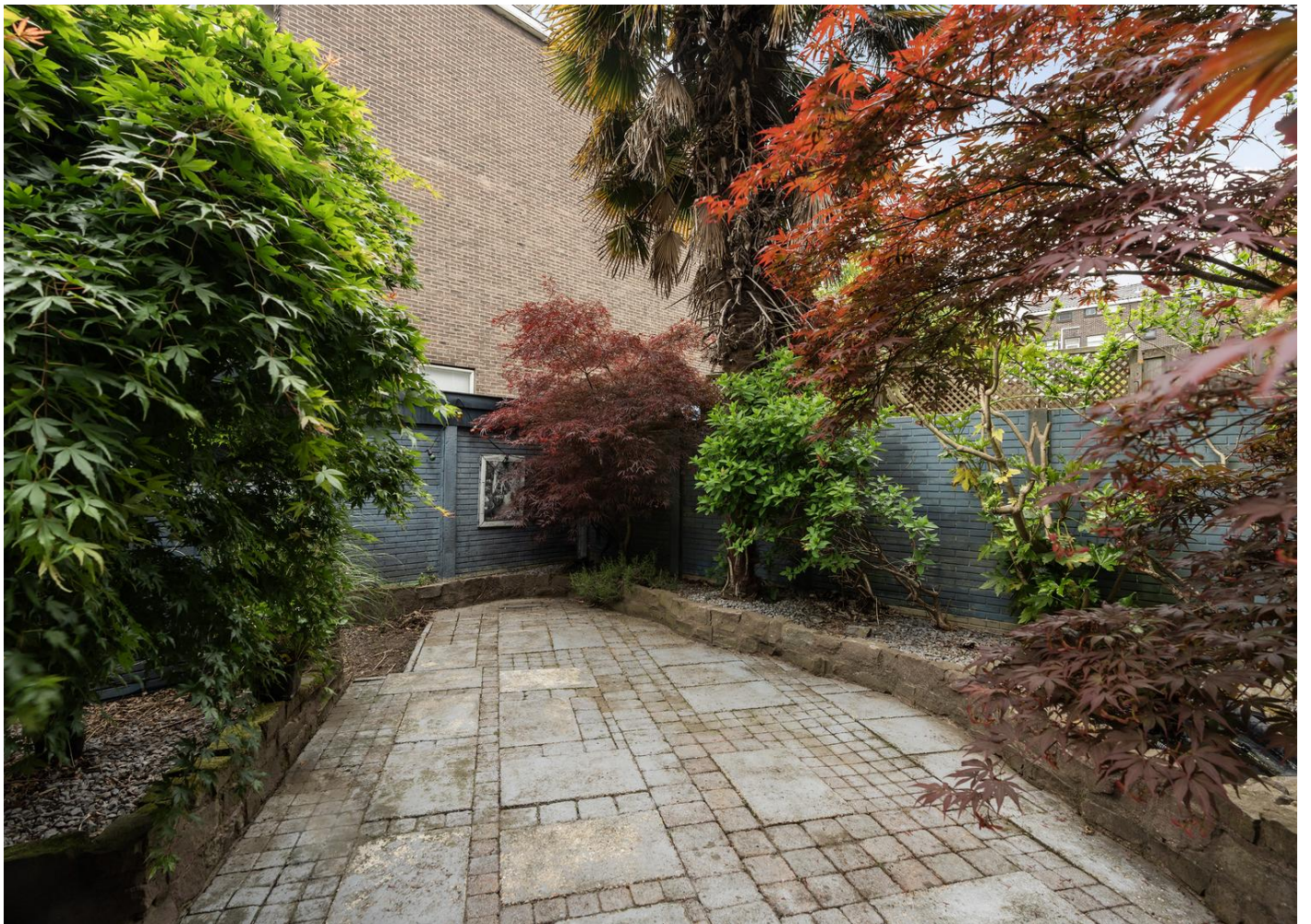












# Plattegrond: Begane grond

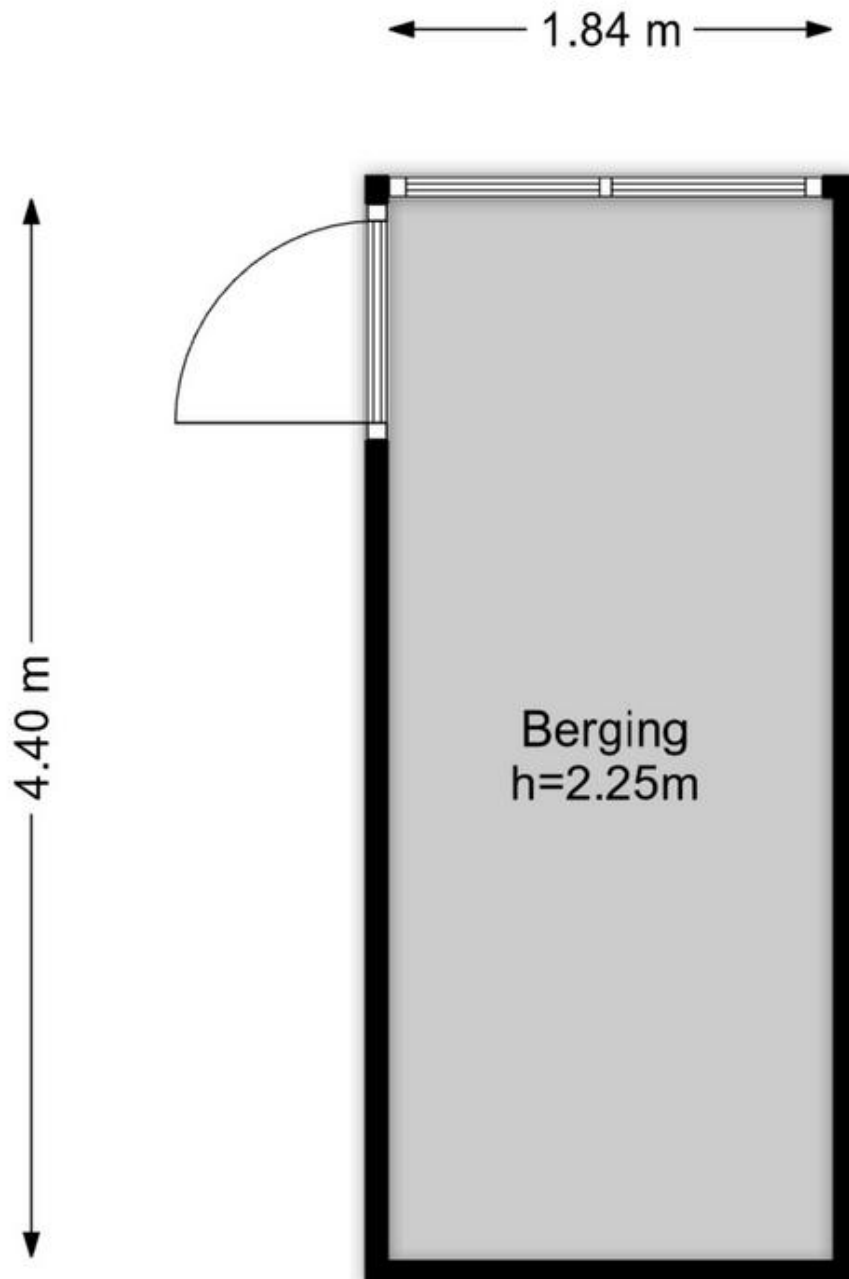


# Plattegrond: beganeground



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond: berging



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# kenmerken - kadastrale kaart -

## Kenmerken

### Algemeen

Bouwjaar 1939

### Inhoud

Inhoud 233 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte 65 m<sup>2</sup>

Aantal kamers: 2

Waarvan 1 slaapkamer

Tuin 41 m<sup>2</sup>

Vlonder 14 m<sup>2</sup>

Overkapping 4 m<sup>2</sup>

Berging 8 m<sup>2</sup>

### Aanvaarding

Per medio medio augustus 2026

### Installatie

Intergas 2022

### Overige zaken

Energielabel C

Grotendeel dubbel glas

( raampje voordeur niet)

### Diverse kosten

Gas, Electra € 220,00

Water € 21,00

VvE € 75,00

Parkeervergunning € 58,00

### -Bijzonderheden-

- Ruime woonkamer
- Grote tuin
- Grote berging

### -Dichtbij-

- Binnenstad
- Historische haven
- Winkels
- terrasjes
- Snelweg

### -Clausule-

Gezien de leeftijd van de woning wordt de Ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

In Vlaardingens geldt een opkoopbescherming voor woningen in deze prijsklasse.





# Eerlijk Bieden

## Hoe werkt dit nu eigenlijk

De drukte op de woningmarkt neemt enorm toe. Hoewel het aanbod wekelijks groeit zijn er nog veel woningen nodig voor de grote groep woningzoekers die allemaal met een rede op zoek zijn naar dat "ene" droomhuis.

Een huis kopen doe je misschien maar één keer in je leven en dan moet het wel de juiste beslissing zijn. Het is dan heel fijn als je weet dat alle onderhandelingen bij de aan- en verkoop van een woning via een gecertificeerd verkoopsysteem verloopt.

Als makelaar ben ik aangesloten bij de onafhankelijke brancheorganisatie Vastgoed Nederland en sinds januari 2023 zijn alle makelaars die zijn aangesloten bij een branchevereniging verplicht om een biedlogboek bij te houden.

Het systeem waar alle makelaars die lid zijn van Vastgoed Nederland mee kunnen werken heet Eerlijk Bieden.

In eerste instantie was ik best sceptisch. Hoezo Eerlijk Bieden? Wat een extra werk weer! En nu weten de verkopers via het systeem al dat er een bod binnen is i.p.v. mijn telefoontje!! Inmiddels weet ik beter en ben ik helemaal om.

Ik merk dat dit systeem mij juist helpt. Zo worden alle gegevens van de woning, die de kandidaat koper kan inzien, heel overzichtelijk in het programma geplaatst. Alle kandidaten die een bezichtigingsafspraken hebben krijgen automatisch een mail via Eerlijk Bieden zodat ze voorbereid naar de bezichtiging kunnen.

Ik hoor je denken ja en hoe werkt het dan precies?



Om alle biedingen gestructureerd te verzamelen maken makelaars gebruik van een biedingstermijn. Bieden met een eindtijd. In dit geval wordt er een einddatum en eindtijd voorgesteld aan de kandidaten in de vorm van een gesloten inschrijving.

In dat geval kan een kandidaat eenmalig een uiterst voorstel uitbrengen op een woning. De makelaar en verkoper zien tegelijk alle voorstellen die in deze periode binnen komen en zo kunnen ze samen de beste kandidaat selecteren.

Bij het regulier bieden is het mogelijk om in onderhandeling te treden met de verkoper via de makelaar, bij een biedingstermijn is dat anders. Iedereen is gevraagd om een uiterste voorstel waardoor 1-op-1 onderhandelingen niet mogelijk zijn.

Als de kandidaat koper is aangewezen en alle andere kandidaten via het systeem en uiteraard per telefoon op de hoogte zijn gebracht komen alle biedingen in het biedlogboek te staan. Zodra de koop definitief is wordt het biedlogboek vrijgegeven en gedeeld met alle overige kandidaten.

Online kunnen alle ingediende biedingen worden bekeken, zo is duidelijk zichtbaar hoe het proces precies is verlopen.

Mocht het nog niet helemaal duidelijk zijn of wil je meer informatie voor het aankopen of verkopen van een woning?

Maak dan gerust een afspraak. Je bent van harte welkom. De koffie (thee en cappuccino) staat klaar.

Vriendelijke groeten  
Eveline



# WATERWEG MAKELAAR

Als zelfstandig makelaar aangesloten bij Vastgoed Nederland kan ik, Eveline van Putten van Waterweg Woning Makelaar, u bijstaan met het aankopen of verkopen van uw woning.

Elke woning is uniek net als de verkopers en toekomstige kopers die ik mag begeleiden bij de bezichtigingen. Al ruim 35 jaar woon ik in Maassluis. De omgeving en de woningen ken ik dan ook als geen ander. In de Steendijkpolder komt u mij vast op de fiets tegen als ik onderweg ben naar de verkoop afspraken en de bezichtigingen.



**Waterweg Makelaar**

Westeinde 14

3146BZ Maassluis

T: 010 5990 672

E: [eveline@waterwegmakelaar.nl](mailto:eveline@waterwegmakelaar.nl)

[www.waterwegmakelaar.nl](http://www.waterwegmakelaar.nl)



*Let's connect!*

## U bent van harte welkom

Voor vragen op het gebied van verzekeringen, hypotheek en makelaardij kunnen wij u geheel ontzorgen. André Klomp van de Hypotheekshop aan de Westeinde 14 in Maassluis geeft u graag vrijblijvend alle gewenste informatie. U bent natuurlijk van harte welkom voor een kopje koffie of thee bij ons op kantoor. Uiteraard kunt u ook een afspraak maken zodat we bij u langs kunnen komen voor een vrijblijvend advies.



**De Hypotheekshop**

Westeinde 14

3146BZ Maassluis

T: 010 7614 799

E: [maassluis1249@hypotheekshop.nl](mailto:maassluis1249@hypotheekshop.nl)

[www.hypotheekshop.nl/maassluis](http://www.hypotheekshop.nl/maassluis)