

Schiedam

Vlaardingseweg 12



te>koop>

Vraagprijs
€ 825.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Rotterdam

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Rotterdam dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



**Robin>
Hofman>**

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Omschrijving

Vrijstaand familiehuys met royale tuin met nieuwe dakopbouw en volop duurzaam wooncomfort!

Aan de Vlaardingseweg 12 staat een vrijstaand huis dat uitblinkt in ruimte, licht en mogelijkheden. Met een woonoppervlakte van maar liefst 156 m², drie volwaardige verdiepingen én een perceel van ca. 550 m² rondom, is dit de ideale plek voor een gezin dat op zoek is naar vrijheid en comfort. De oprit aan de voorzijde biedt parkeergelegenheid op eigen terrein, terwijl je via de zijtuin naar de royale achtertuin loopt. Binnen tref je een lichte leefruimte met grote raampartijen en een open keuken. Dit is een huis waar je kunt wonen, groeien én verder dromen.

MODERN EN VERDUURZAAMD

In 2022 is er een royale dakopbouw geplaatst, waarmee niet alleen extra leefruimte is gecreëerd, maar ook de verduurzaming van het huis een flinke impuls heeft gekregen. Denk aan HR+, HR++ én HR+++ beglazing, een hybride warmtepomp voor verwarmen én koelen, een warmtepompboiler voor warm tapwater en 9 zonnepanelen op het dak. De begane grond en eerste verdieping zijn volledig voorzien van comfortabele vloerverwarming. De dakopbouw is al wind- en waterdicht en voorzien van isolatie, maar moet aan de binnenzijde nog worden afgewerkt. Een mooie kans om de afwerking volledig naar eigen wens te realiseren.

5 SLAAPKAMERS EN TWEE BADKAMERS: RUIMTE VOOR IEDEREEN

Met in totaal vijf slaapkamers en twee badkamers is dit huis perfect geschikt voor een groter gezin of mensen die thuiswerken combineren met gezinsleven. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. De tweede verdieping, gerealiseerd in de dakopbouw, biedt ruimte aan twee extra kamers, waaronder een royale master bedroom met een badkamer en suite. Deze

tweede badkamer is al voorbereid, maar moet nog worden gerealiseerd. Dankzij de slimme indeling en royale raampartijen voelt elke ruimte licht en uitnodigend aan.

EEN TUIN MET VOLLE ZON EN VEEL PRIVACY

De tuin rondom het huis is echt een pluspunt. De achtertuin ligt op het noordwesten, maar dankzij de vrije ligging en het royale formaat kun je hier de hele dag door van de zon genieten. Er is plek voor meerdere terrassen, een speelplek voor kinderen of een moestuin. Of je nu houdt van barbecueën, tuinieren of gewoon lekker buiten zitten: deze tuin past zich moeiteloos aan jouw wensen aan. Aan de voorzijde van de woning heb je de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein.

KETHEL-DORP: LANDELIJK WONEN IN DE STAD

Vlaardingseweg 12 ligt in Kethel-dorp, een groen, charmante en historische wijk aan de noordkant van Schiedam, die recent is uitgeroepen tot beschermd stadsgezicht. Hier proef je nog de sfeer van een oud dorpslint met karakteristieke gevels, smalle straatjes en een dorpsplein waar burens elkaar nog groeten. Toch woon je hier met alle stadse voorzieningen in de buurt: winkels (Hof van Spaland), scholen en openbaar vervoer zijn binnen handbereik en binnen tien minuten zit je op de snelweg richting Rotterdam of Delft. De wijk is kindvriendelijk, rustig en groen (Park Kethel, Prinses Beatrixpark en natuurgebied Midden-Delfland vlakbij), met veel speelruimte en een fijne gemeenschap. Kethel combineert het beste van twee werelden: groen wonen met de stad om de hoek.

Omschrijving

KENMERKEN OP EEN RIJ

- Eigen grond
 - Bouwjaar 1973, dakopbouw in 2022 gerealiseerd
 - Woonoppervlakte ca. 156 m²
 - Perceeloppervlakte 549 m²
 - Energielabel A
 - Tuin: Voor-, zij- én achtertuin, achtertuin op noordwesten met hele dag zon.
- Parkeren kan op eigen terrein (voortuin)
- Hybride ketel (koelen en verwarmen), op BG en 1e etage overal vloerverwarming, Warmtepomp boiler voor warm tapwater
 - Ligging: In het rustige en kindvriendelijke Kethel-dorp (beschermde stadsgezicht)
 - Hybride CV-ketel (koelen en verwarmen), op BG en 1e etage overal vloerverwarming, warmtepomp boiler voor warm tapwater
 - HR+, HR++ en HR+++ beglazing
 - 9 zonnepanelen
 - Ouderdomsclausule van toepassing vanwege het bouwjaar van de woning
 - Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe huis altijd jouw eigen NVM makelaar mee te nemen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief."



Kenmerken



Woonoppervlakte

156 m²



Bouwjaar

1973



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

549 m²

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	156 m ²
Perceeloppervlakte	549 m ²
Inhoud	558 m ³
Bouwjaar	1973
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2022)
Isolatie	dakisolatie

A ++++

































Virtueel>bezichtigen>

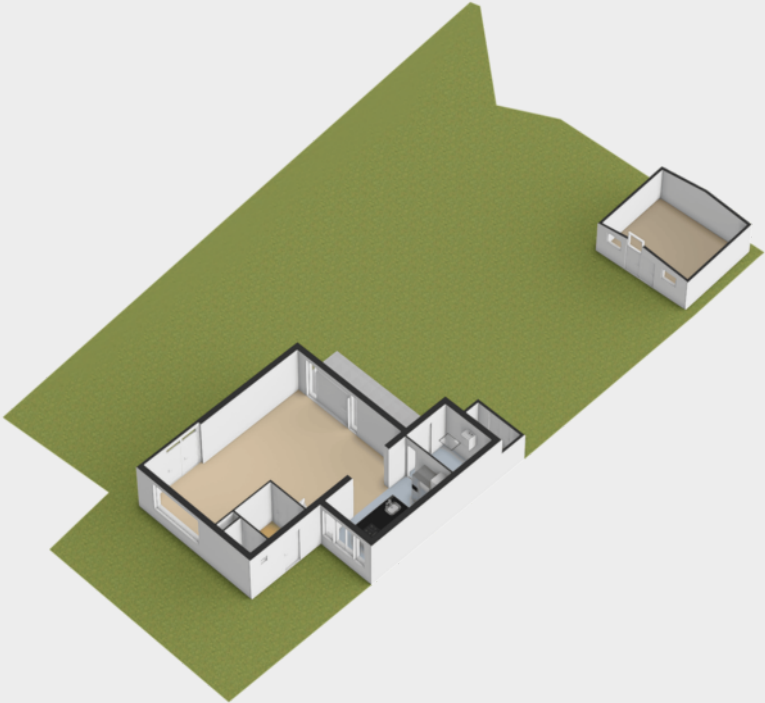
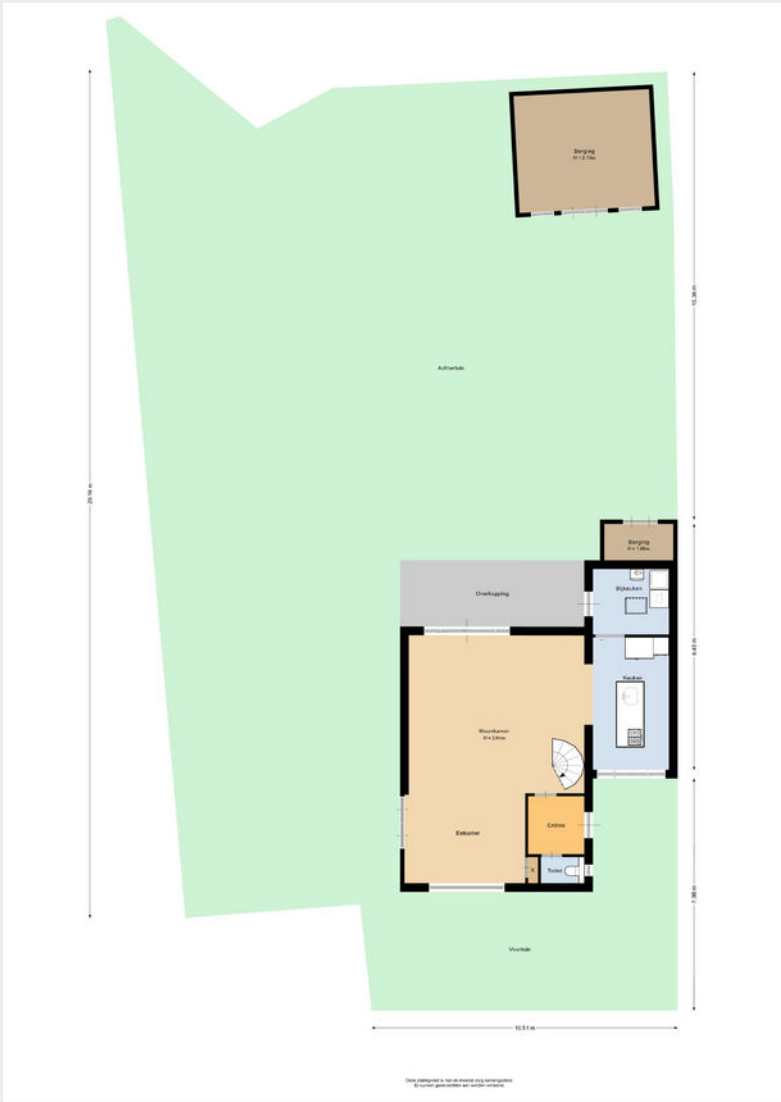
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



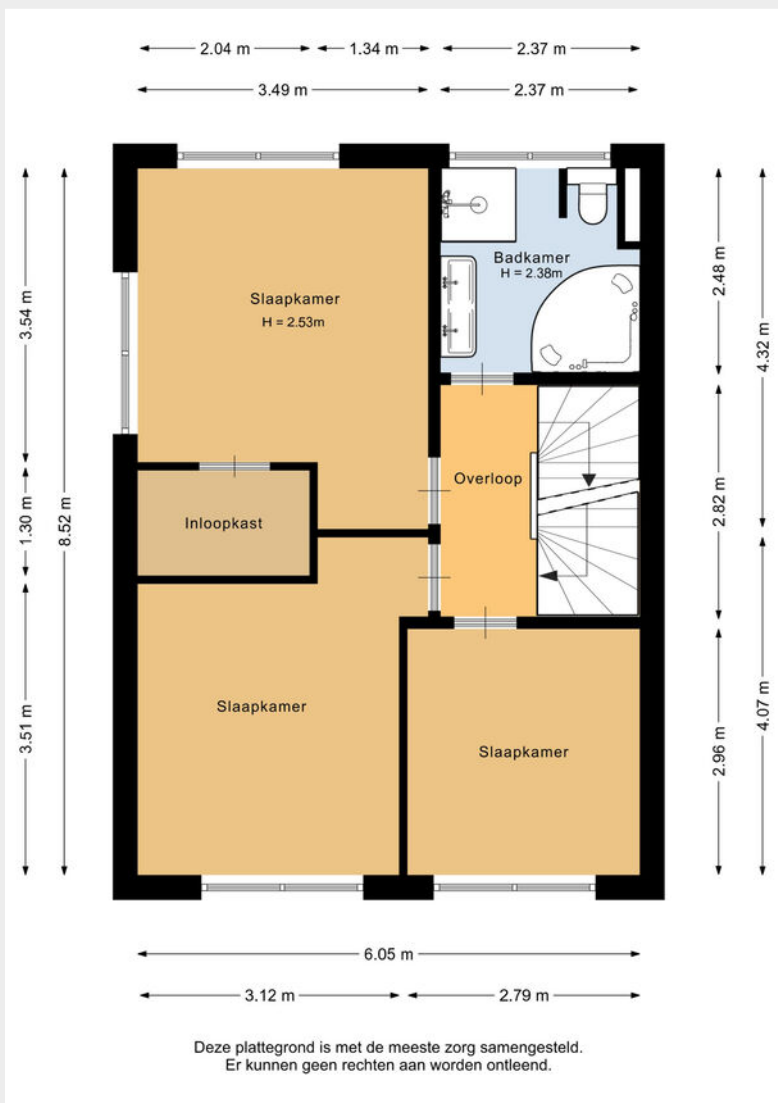
Plattegrond



Plattegrond



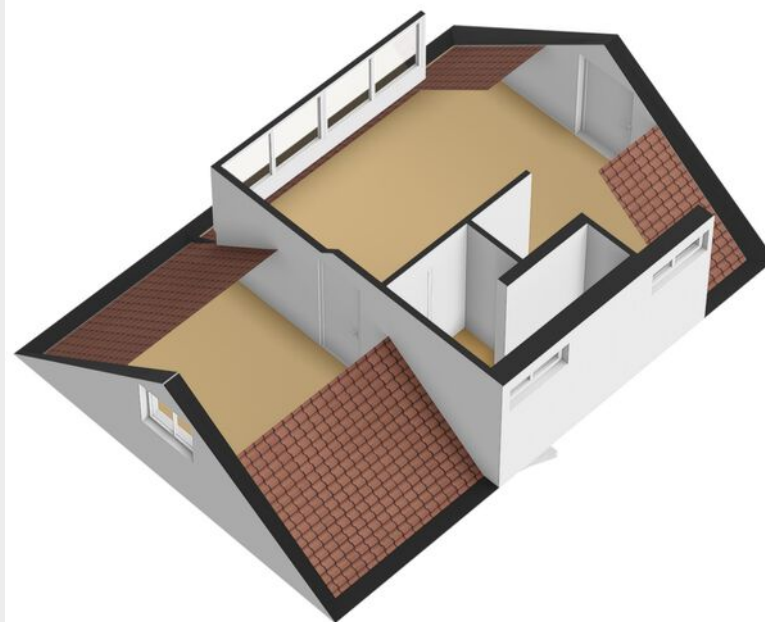
Plattegrond



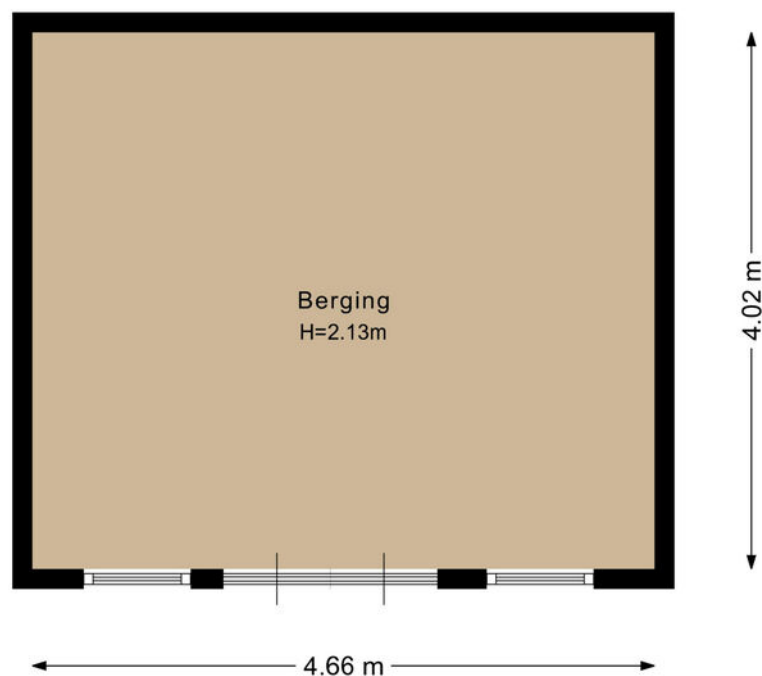
Plattegrond



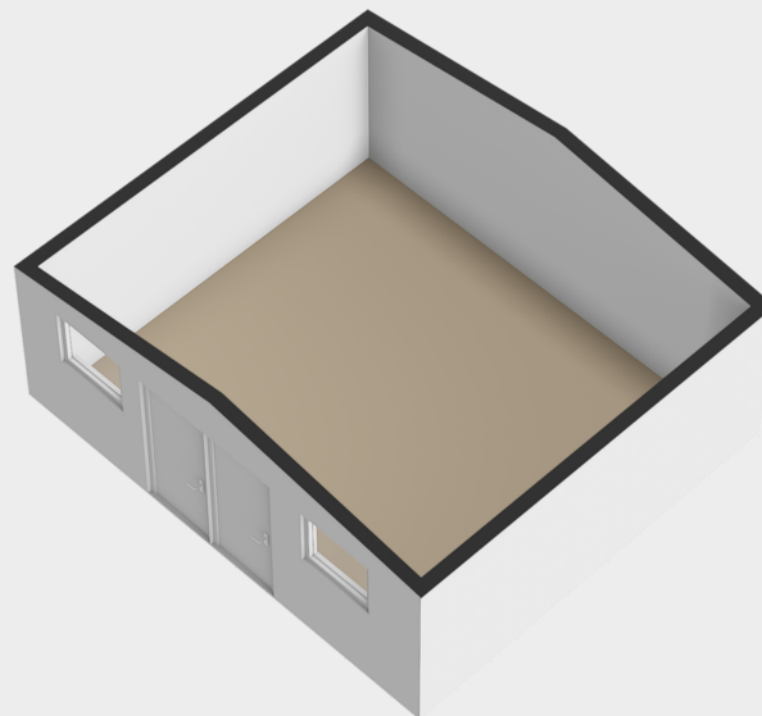
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- oven	X		
Verlichting, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- koel-vriescombinatie			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- vaatwasser	X		
- losse (hang)lampen		X		- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna				Woning - Sanitair/sauna			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnrails		X		- toilet	X		
- vitrages		X		- toiletrolhouder		X	
- jaloezieën	X			- toiletborstel(houder)		X	
- (losse) horren/rolhorren	X			- fontein	X		
Woning - Keuken				Woning - Keuken			
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- laminaat	X			- ligbad	X		
- Grindvloer begane grond	X			- douche (cabine/scherm)	X		
- (gas)fornuis	X			- wastafel	X		
- afzuigkap	X			- wastafelmeubel	X		
- magnetron	X			- planchet	X		
				- toilet	X		
				- toiletborstel(houder)		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				Tuin - Bebouwing			
Brievenbus	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Tuin - Overig			
Rookmelders		X		Overige tuin, te weten			
(Klok)thermostaat		X		- (sier)hek	X		
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
- Warmtepomp boiler	X						
- Hybride ketel	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X						
Lantaarnpaal achtertuin	X						

Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Rotterdam en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Oudehoofdplein 4
3011 TM Rotterdam

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





Lucas>
van der Knaap>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl



Lindsey>
Motz>

NVM Makelaar

06 30 45 18 89
lmotz@vanherk.nl



Nathalie>
Sponselee>

NVM Makelaar

06 17 83 01 49
nsponselee@vanherk.nl



Robin>
Hofman>

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Rachid>
Akalai>

NVM Makelaar

06 13 60 24 55
rakalai@vanherk.nl



Gabrielle>
van der Weel>

Office manager

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Naomy>
Poot>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Shannon>
Rensen>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
vanherk.nl

