



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Schiedamseweg 123, 3134 BG Vlaardingen

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

Omschrijving

Aan de lommerrijke Schiedamseweg ligt deze prachtige 2 onder 1 kapwoning op een ruim perceel van maar liefst 434 m². Aan de voorzijde grenst de woning aan een mooi groen plein, waardoor u een prachtig uitzicht heeft.

Deze echte gezinswoning heeft een woonoppervlakte van ca. 176 m², een riante living, een woonkeuken, 4 slaapkamers en een prachtige voor- en achtertuin. De zolderverdieping is onlangs gerenoveerd; alle wanden zijn gestuct, het dak is geïsoleerd en op de vloer ligt een mooie houtlook laminaatvloer.

Deze woning heeft een ideale ligging. Op loopafstand van het openbaar vervoer (bus en metro), het centrum van Vlaardingen, het stadspark het Hof, een basisschool en speeltuin voor de kinderen. Ook de uitvalswegen naar de A4, A15 en A20 zijn op korte afstand te bereiken.

Indeling:

Via de prachtige groene voortuin loopt u zo naar de zijentree van de woning. U komt binnen in een ruime hal met veel lichtinval door de glazen pui.

In de hal bevindt zich een nette toiletruimte met marmerlook wandtegels, antraciet vloertegels, een duoblok en een fonteintje. Tevens is in de hal de meterkast (11 groepen, 3x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar).

De woonkeuken ligt aan de achterzijde van de woning waardoor u tijdens het koken uitkijkt op de mooie groene tuin. De keuken heeft een houtlookinrichting met een natuurstenen aanrechtblad en sfeervolle metrotegeltjes en beschikt over een inductiekookplaat met RVS afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer, een oven en een magnetron. Een diepe kelderkast is ideaal als provisiekast of wijnkelder. Via een deur loopt u zo de tuin in waarbij u een heerlijk ontbijtje kunt nemen op het terras aan de woning. De tuin is aangelegd met vaste planten welke het gehele jaar door voor een wisselende bloei zorgen. Er is nog een terras midden in de tuin waar u ook heerlijk kunt genieten en achterin de tuin is een zeer ruime stenen berging met grote dakkoepel van maar liefst 35 m². Ideaal als werkruimte, thuiswerkplek of extra ontspanningsruimte.. Door de ruime afmeting van de tuin kunt u de gehele dag van het zonnetje genieten.

Deze woning beschikt over een echte living! Riant van opzet en het licht komt aan alle kanten via de grote ramen naar binnen. De open haard zorgt voor gezelligheid en warmte. Aan de achterzijde zijn twee openslaande deuren naar de tuin. Op de vloer ligt een mooie parketvloer welke doorloopt naar de hal en de balken aan het plafond zorgen voor extra sfeer.

1e verdieping:

Ruime overloop met een mooi rond glas-in-lood raam. De laminaatvloer is doorgelegd over de gehele verdieping.

Slaapkamer I en II zijn beide zeer ruim en liggen aan de voorzijde van de woning. Slaapkamer II heeft een vaste kast en middels openslaande deuren toegang tot het balkon.

Slaapkamer III is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een vaste kast.

De badkamer is in het verleden vergroot waardoor deze zeer ruim is. Er is blauw/witte betegeling, een ligbad, een douche, een zwevend toilet, twee wastafels, een wasmachine- en drogeraansluiting en een deur naar het balkon met een leuk uitzicht op de tuin.

2e verdieping:

Deze gehele zolderverdieping is instapklaar. Alle wanden en het geïsoleerde dak zijn gestuct en op de vloer ligt een mooie houtlook laminaatvloer. De voorzolder is ideaal als werkruimte en zou met een aanpassing ook als een extra slaapkamer kunnen fungeren. De voorzolder heeft een dak- en zijraam en de opstelling van de c.v. combiketel. De zolderkamer is zeer ruim en beschikt over een dakraam en een modern wastafelmeubel met lades en spiegel.

Bijzonderheden:

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

- Woonoppervlakte ca. 176 m², gemeten volgens NEN2580 norm
- Inhoud ca. 685 m³
- Bouwjaar 1951
- Gelegen op 434m² eeuwigdurende erfpachtgrond met een vaste lage canon van € 156,60 per jaar
- Verwarming en warm water middels c.v. combiketel (Nefit HR)
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing in houten kozijnen
- 3 jaar geleden is het dak voorzien van nieuwe dakpannen
- Onlangs is de gehele zolderverdieping voorzien van dakisolatie, is alles gestuct en ligt er een mooie houtlook laminaatvloer over deze gehele verdieping
- De achterzijde van de tuin is voorzien van een nieuwe schutting
- De woning heeft spouwisolatie, vloerisolatie en dakisolatie
- Energielabel C, geldig tot 03-10-2035
- In de koopakte zal een niet-bewoners- en as-is-where-is clause worden opgenomen
- Oplevering in overleg, kan snel

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

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.



**makelaardij
thuis**

Kenmerken

Vraagprijs	: € 750.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 685 m ³
Perceel oppervlakte	: 434 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 176 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1951
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Voorzetramen, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	Buitenzonwering, Dakraam
C.V.-ketel	: Nefit HR (Gas gestookt combiketel eigendom)

Locatie

Schiedamseweg 123
3134 BG 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



Foto's



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 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 Vlaardingenvlaardingen

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

