



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Hartmansstraat 19, 3135 PK Vlaardingen

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

Omschrijving

Bent u op zoek naar een uniek en luxe appartement met eigen parkeerplaats gelegen in een kleinschalig complex? Dan hebben wij deze parel voor u beschikbaar!

Dit bijzondere penthouse van 152 m² is verdeeld over twee ruime woonlagen verdeeld over de 4e en 5e verdieping. Dit appartement biedt alles wat u wenst. Of u nu geheel gelijkvloers wilt wonen of een groter gezin de ruimte wil geven, het kan hier allemaal! De 4e verdieping is namelijk volledig ingericht met woonkamer, keuken, groot balkon van 10m², ruime slaapkamer en een badkamer. Wilt u uw kinderen een eigen plek geven? De vijfde verdieping biedt twee royale slaapkamers die perfect zijn voor werken aan huis of privégebruik. En met diverse rolluiken en sunscreens bent u altijd verzekerd van comfort, ongeacht het seizoen. De 5e verdieping heeft naast de 2 ruime slaapkamers ook een 2e badkamer en een gigantisch dakterras van 44 m², perfect georiënteerd op het zonnige zuidwesten. Geniet van een vrij uitzicht over de stad en zie de majestueuze cruiseschepen voorbijvaren!

Dit appartement is in 2023 intern volledig gerenoveerd met oog voor detail. De nieuwe greywash laminaatvloeren en strakke stucwanden geven het een moderne uitstraling, terwijl de luxe keuken met een koffiecorner en de twee stijlvolle badkamers zorgen voor pure verwennerij. Met drie ruime slaapkamers, twee badkamers en de flexibele indeling is er meer dan genoeg ruimte voor een gezin, met de mogelijkheid om ook gelijkvloers te wonen op de eerste woonlaag die op de 4e verdieping is gelegen.

Het moderne gebouw beschikt over een lift, een privéparkeerplaats en een eigen berging in de onderbouw. Gelegen aan de rand van Ambacht, bent u binnen enkele minuten in het bruisende stadscentrum met alle winkels, cafés, restaurants, de bioscoop en het theater. Ook het stadspark 't Hof ligt op steenworp afstand en recreatiegebied "Broekpolder" is vlakbij. Daarnaast bent u snel verbonden met uitvalswegen (A20/A4) en openbaar vervoer naar bijvoorbeeld Rotterdam en Hoek van Holland voor een heerlijk dagje strand.

Dit is uw kans om te wonen in een van de mooiste appartementen van de regio. Maak snel een afspraak en ontdek of dit luxe penthouse binnenkort uw nieuwe thuis is. Wie weet staat uw eigen loungebank binnenkort wel op het dakterras...

Indeling:

Begane grond

Afgesloten toegang tot de algemene ontvangsthal. In de centrale hal bevinden zich de brievenbussen, lift en het trappenhuis naar de woonverdiepingen.

Via een aparte ingang op de begane grond komt u uit bij de ruime berging.

Vierde verdieping

Hier is de entree van het privévertrek en de meterkast. Via de voordeur komt u in de ruime ontvangsthal met garderoberuimte, modern betegeld toilet met fonteintje en een inpandige berging met CV-combiketel.

Via de nieuw geplaatste Gers-deur bereikt u de royale woonkamer van circa 50 m² met veel ramen die zorgen voor veel daglicht. De kamer is voorzien van een mooie laminaatvloer, sunscreens voor de zonnige dagen, een cinemawall met sfeerhaard en een dubbele set openslaande deuren naar het balkon. Deze is gelegen op het zonnige zuiden en is een fijne plek om al vroeg in het jaar van het zonnetje te genieten. Ook hier zorgt een sunscreen weer voor schaduw tijdens de warme dagen. Deze woonkamer beschikt over een prachtige keuken in zwarte houtlook opstelling met kunststof werkblad en achterwand en alle denkbare apparatuur zoals combi-oven, vaatwasser, kokend waterkraan, koelkast, vriezer, wijnkoeler, inductiekookplaat met afzuiging. De aparte koffiecorner maakt alles compleet!

We gaan weer terug naar de hal. Hier vindt u (via een geluiddichte deur) een grote slaapkamer van ca. 21m² met zijraam en een aparte kastopstelling met de aansluiting voor de wasmachine en droger. Via deze slaapkamer bereikt u badkamer I. Deze is in 2023 nieuw geplaatst en voorzien van een mooie marmerlook betegeling, een inloofdouche met regendouche, 2e toilet, zwevende kast en een wastafelmeubel met kom met daarboven een verlichte en verwarmde spiegel, plafondspots. Een raam zorgt voor daglicht.

Via een mooie trap bereikt u 5e verdieping. Wanneer je deze verdieping oploopt, merkt u meteen ook hier weer de ruimte! Op de overloop is een grote kastenwand en een groot raam met rolluik en zicht op het dakterras.

Slaapkamer II is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een dubbele deur naar het terras en een airco. Vanuit deze kamer bereikt u badkamer II, ook weer voorzien van moderne marmerlook betegeling, een 3e toilet, een wastafelmeubel met verlichte spiegel en een douchecabine. Twee openslaande deuren (met rolluik) geven toegang tot het royale en zonnige dakterras. Hier kunt u de hele dag in alle privacy genieten van het "buiten zijn" en het uitzicht.

Slaapkamer III is gelegen aan de voorzijde. Ook deze kamer is weer ruim bemeten en is voorzien van een airco en dubbele deur (met rolluik) naar het terras. Deze keer geen badkamer maar wel een ruime inloopkast achter de schuifdeur.

Royaal dakterras van ca. 44m² met hele dag zon en een fraai zicht op de omgeving.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1997;
- Woonoppervlakte: 152m²;
- Inhoud: 476m³;
- Lift (vernieuwd) in het complex aanwezig;
- Royale woonkamer van 40 m² met raampartijen voor veel lichtinval;
- Moderne open keuken voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur en een koffiecorner;
- Mooi balkon circa 10 m² gelegen op het zonnige zuiden en dakterras van 44 m² op het zonnige zuiden/zuidwesten;
- 3 ruime slaapkamers;
- 2 nieuw geplaatste badkamers met toilet;
- Eigen berging box in de onderbouw;
- Eigen parkeerplaats (voorzien van kentekenplaat) op naastgelegen eigen parkeerterrein;
- Uitstekend afgewerkt, gebouwd in 1997, goed onderhouden, goed geïsoleerd en voorzien van energielabel A;
- Onderdeel van een kleinschalige en actieve vereniging van eigenaren met een (tijdelijk verhoogde) bijdrage van € 450,- per maand;
- Gelegen op afgekochte erfpacht tot 28 januari 2046;
- Energielabel A, geldig tot 20-12-2032;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 625.000,- 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 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	: € 625.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 476 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 152 m ²
Soort appartement	: Penthouse
Bouwjaar	: 1997
Ligging	: Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Parkeerplaats
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, Buitenzonwering
C.V.-ketel	: Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Locatie

Hartmansstraat 19
3135 PK VLAARDINGEN



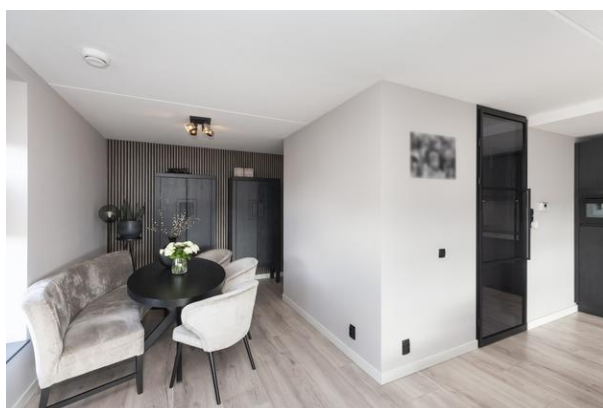
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl



Foto's



Foto's



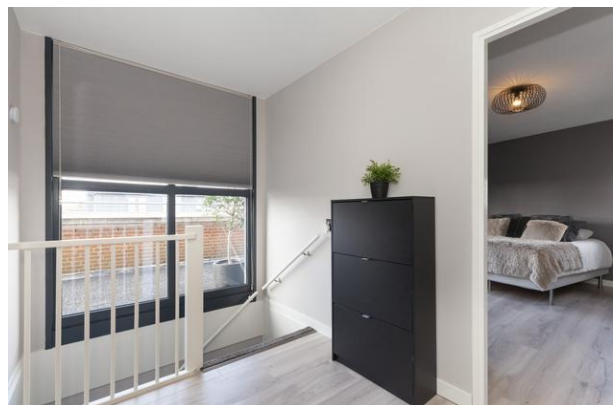
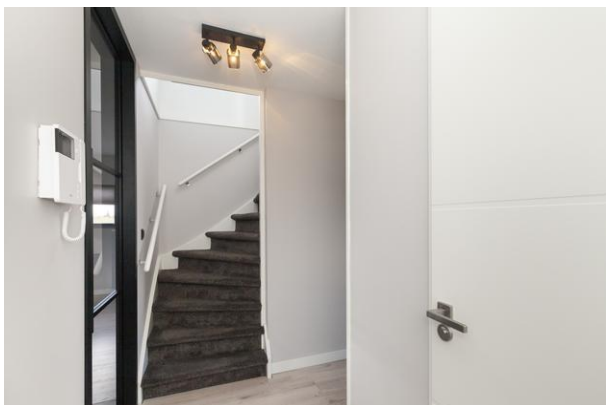
Foto's



Foto's



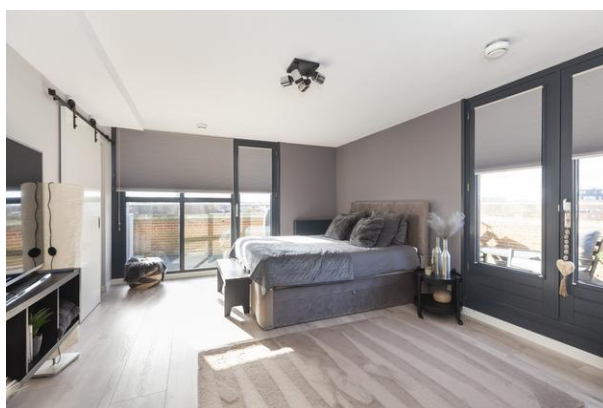
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





makelaardij
thuis

Plattegrond



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





makelaardij
thuis

Plattegrond



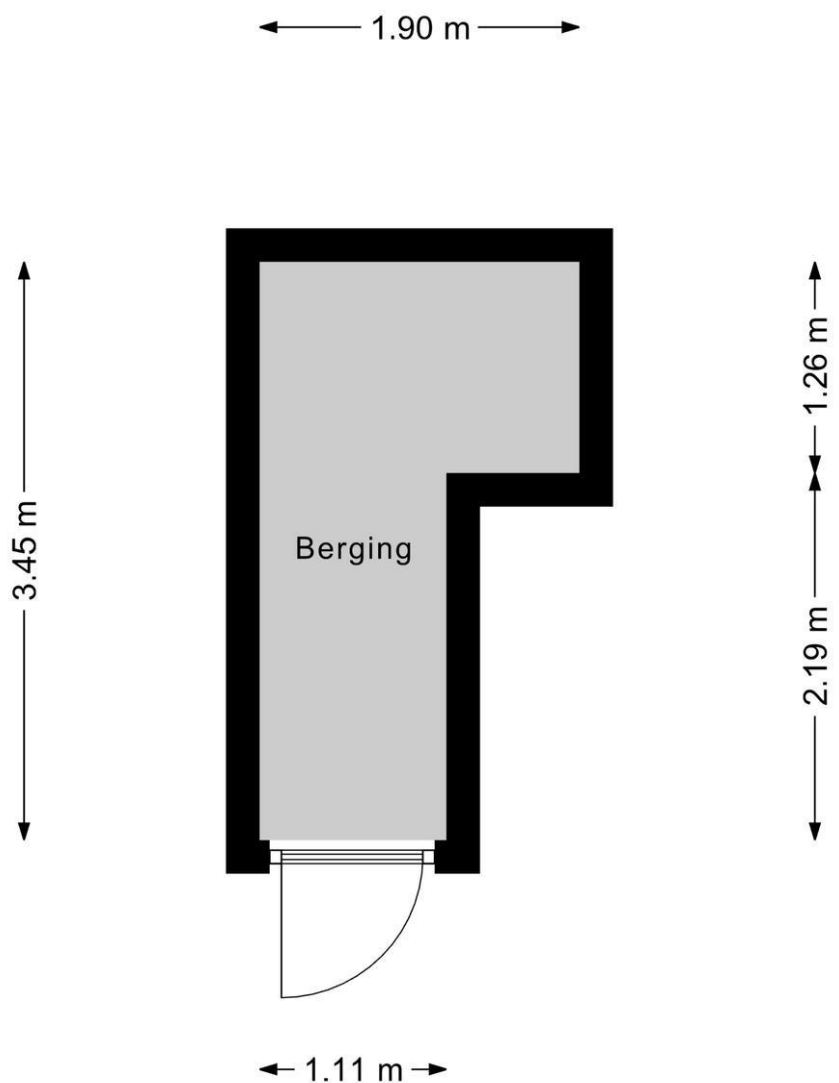
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl





makelaardij
thuis

Plattegrond



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 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 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

