



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Schiedamseweg 116, 3134 BT Vlaardingen

Vraagprijs € 1.185.000,- 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

Gelegen aan het statige deel van de Schiedamseweg vindt u deze 2-onder-1 kapwoning uit 1916 met garage, authentieke details en een prachtige uitstraling!

Deze woning is perfect onderhouden en ruimte en licht is wat u hier zult vinden! Deze woning ligt aan het mooiste gedeelte van de Schiedamseweg en is gelegen op een perceel van maar liefst 416m² eeuwigdurend recht van erfpacht met een vaste lage canon van slechts € 101,74 per jaar.

Voor de woning is een oprit met plek voor maar liefst drie auto's en de sfeervolle achtertuin is mooi aangelegd, geeft veel privacy en is zeer zonnig gelegen op het zuiden. Garantie voor fijne zomerse dagen waar de prachtige magnoliaboom zal zorgen voor de nodige verkoeling.

De woning is zowel extern als intern goed onderhouden. Zo zijn de dakpannen eerder al vervangen en staat de gevel met zinken details er goed bij. Er is o.a. muur- en dakisolatie aangebracht wat resulteert in een mooi energielabel C. Binnen zult u worden verrast door de ruimte en vooral de hoogte van de ruimtes. Door de doordachte indeling, die door Jan des Bouvrie zelf nog is uitgetekend, sluiten alle ruimtes op de begane grond naadloos op elkaar aan. Geniet van het licht en de details van deze complete woning met werkkamer, heerlijke salon en een prachtige woonkeuken die aansluit op de aanbouw met o.a. was- en hobbyruimte. Op de 1e verdieping telt u drie slaapkamers en een ruime badkamer. De 2e verdieping telt eveneens drie slaapkamers en een 2e badkamer. De 3e verdieping heeft een extra kamer met douche en een sauna die ontspanning geeft na een drukke werkdag.

Tevens is de woning op loopafstand gelegen van metrostation Vlaardingen Oost, waarmee je van Rotterdam naar Hoek van Holland kan rijden, u kunt heerlijk wandelen en ontspannen in het Oranje-park en het centrum van Vlaardingen alsmede het theater "Stadgehoorzaal" is op loopafstand aanwezig. Na een heerlijk avondje uit loopt u zo weer naar huis.

Ziet u zichzelf hier al wonen? Vraagt u dan gerust een bezichtiging aan en wij laten u het huis met alle plezier ervaren!

Indeling:

Via de groen aangelegde voortuin en oprit bereikt u de statige voordeur. Binnen wordt u verrast door een prachtige vestibule met leistenen vloer, een prachtige raampartijen, glasmozaïek en een dubbele deur naar de centrale hal. Het betegelde toilet is voorzien van Belgisch harstenen vloer, een zwevend closet en fontein.

De centrale hal geeft toegang tot bijna alle vertrekken op de begane en is voorzien van de originele parketvloer, een garderobekast en wanneer u doorloopt leiden de twee openslaande deuren u naar de living. Wat een mooie ruimte! Licht, hoogte en sfeer...het is hier allemaal! De woonkamer is voorzien van een eiken parketvloer, gestucte wanden en de gashaard met composiet omlijsting maakt het geheel af. De dubbele deuren geven toegang tot de achtertuin.

Aan de voorzijde van de woonkamer én via de centrale hal is de werkkamer aan de voorzijde te bereiken. Deze heerlijke werkplek kenmerkt zich door de 4 prachtige glas-in-loodramen en er is een kast gemaakt in hoekopstelling. We gaan weer naar de achterzijde van de woonkamer en lopen door naar de keuken. Deze ruimte is in 2007 uitgebouwd waardoor een prachtige woonkeuken is ontstaan. De Bulthaup opstelling met licht composiet werkblad en notenhoutfineer fronten met RVS afwerking heeft alle gewenste apparatuur zoals; vaatwasser, afzuigkap, 5 pits gaskookplaat, magnetron en oven. Dit alles is met aandacht opgesteld in diverse opstellingen, samen zorgen zij voor veel werk- en opbergruimte.

Vanuit de keuken bereikt u tevens de achtertuin en er is een deur naar de garage. Deze garage is betegeld, verwarmd, geïsoleerd en voorzien van een elektrische overheaddeur, een vaste kast en een daklicht.

U loopt vanuit de garage door naar de wasruimte. Deze is voorzien van een pantry en ook hier weer daglicht. De hobbykamer aan de achterzijde is voorzien van een plavuizenvloer met elektrische vloerverwarming, 3 ramen met zicht op de tuin en ook hier weer een daklicht.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

De achtertuin is een verborgen pareltje. Deze prachtige omsloten stadstuin is voorzien van een stenen muur en is ontworpen door een tuinarchitect. Deze tuin is gelegen op het zuiden en voorzien van een onderheid terras, wit marmer, diverse beplanting en achterin vindt u een overkapping en een trampoline. De grote magnolia staat centraal in deze tuin en brengt sfeer. Deze tuin staat garant voor veel gezelligheid en privacy!

We gaan weer naar binnen en betreden de trap naar de 1e verdieping. Op het bordes treft u een deur naar het zijbalkon van de woning.

Zeer ruime overloop met een gedeeltelijk wit betegelde toiletruimte met daglicht, zwevend closet en fontein. De badkamer is voorzien van stucwerk, een losstaand bad met jets en bubbels, een eiken wastafelmeubel met dubbele waskom, diverse nissen voor uw badkamerspullen en achter de wand is een doorloopdouche met glazen wand. Tevens is er een radiator en de dubbel deur geeft toegang tot het balkon aan de achterzijde.

Slaapkamer I is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van eiken vloerdelen en een dubbele deur naar het balkon aan de voorzijde voorzien van nieuw hekwerk. Het glas-in-lood van de ramen is verwerkt tussen het dubbel glas.

Slaapkamer II is eveneens gelegen aan de voorzijde. Deze heerlijk ruime ouderslaapkamer is voorzien van een grote hoekkast, een gashaard met composietblad, kasten en deur naar de naastgelegen badkamer. Ook hier is het glas-in-loodwerk tussen het dubbel glas verwerkt.

Slaapkamer III; gelegen aan de achterzijde en is voorzien van plavuizen en ook hier weer een dubbele deur naar het grote terras aan de achterzijde.

2e verdieping:

Langs de trap naar de 2e verdieping wordt u getraceerd op 3 prachtige glas-in-loodramen.

Grote overloop met laminaatvloer. Deze overloop is zeer geschikt als speel-hobbyruimte voor de kinderen.

De 2e badkamer is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een ligbad met doucheopstelling- en scherm, toilet, wastafelmeubel en een kunststof dakkapel.

Slaapkamer IV is voorzien van een dakkapel.

Slaapkamer V is voorzien van een dakkapel en hier zijn de dakspanten in zicht. Op de vloer ligt laminaat en de wanden zijn gestuct, wat een sfeervolle kamer!

Slaapkamer VI is voorzien van twee speelse ramen.

Via de overloop bereikt u een gang met stookruimte. Hier vindt u twee Nefit CV-ketels, een boiler voor 210L warm water en de mechanische ventilatie.

De trap leidt u naar de 3e verdieping.

Deze zolder is voorzien van een open ruimte met dakraam, plavuizenvloer, doucheruimte met ingebouwde spots en afzuiging en achter de douche vindt u een grote inpandige berging. In deze kamer is ook een sauna geplaatst.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1916;
- Woonoppervlakte: 304m², waarvan inpandige overige ruimte: 34m²;
- Inhoud: 935m³;
- Gelegen op een perceel van 416m² betreffende een eeuwigdurend recht van erfpacht met een vaste lage canon van € 101,74 per jaar;
- Geheel voorzien van dubbel glas HR++, glas-in-loodramen tussen dubbel glas geplaatst;
- Tuin is architectonisch ontworpen;
- Aanbouw achterzijde in 2007 gerealiseerd;
- Oprit voor 3 auto's, verwarmde garage, wasruimte en verwarmde hobbyruimte op begane grond extra aanwezig;
- De elektrische installatie bestaat uit 21 groepen (waarvan 3 drie-fasen), 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar.
- Alarminstallatie aanwezig;

- Verwarming door middel van 2 Nefit Cascade ketels (2002), boiler 210 liter t.b.v. douches / baden / CV (2002), 1 plintboiler van 10L in de keuken (2021) en 1 boiler van 10L in de wasruimte (2002);
- Schilderwerk van de hardhouten kozijnen is in 2020 professioneel uitgevoerd;
- In 2002 is het dak voorzien van nieuwe dakpannen, de platte daken zijn in 2007 vervangen, muur -en dakisolatie aanwezig;
- Energie label C, geldig tot 24-10-2035;
- Oplevering in overleg, kan snel.

Vraagprijs € 1.185.000,- 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. 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

Vraagprijs	: € 1.185.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 10 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 935 m ³
Perceel oppervlakte	: 416 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 304 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1916
Ligging	: Aan drukke weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 124 m ²
Garage	: Aangebouwd steen, parkeerplaats 14 m ² (532 bij 255 cm)
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Jacuzzi, Frans balkon, Dakraam, Sauna
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2002, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel, Elektrische boiler eigendom

Locatie

Schiedamseweg 116
3134 BT VLAARDINGEN



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

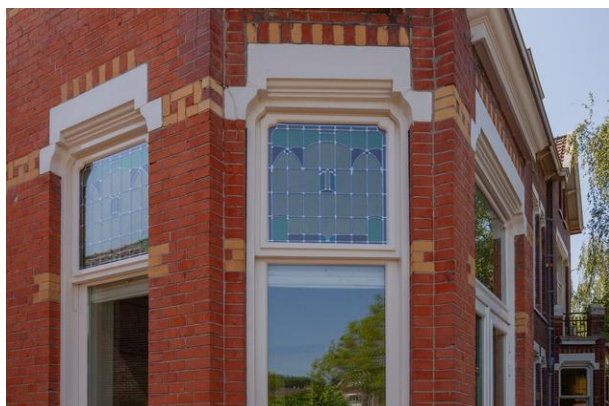
Foto's



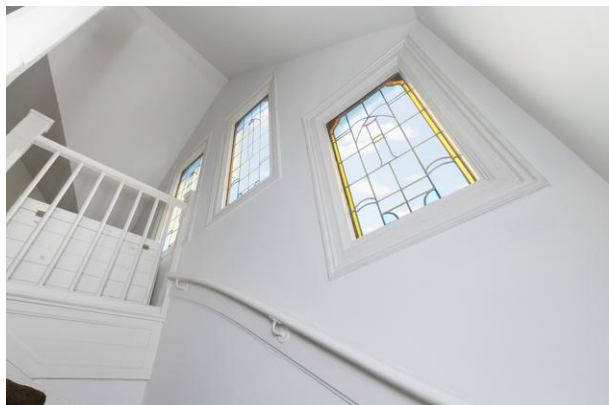
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



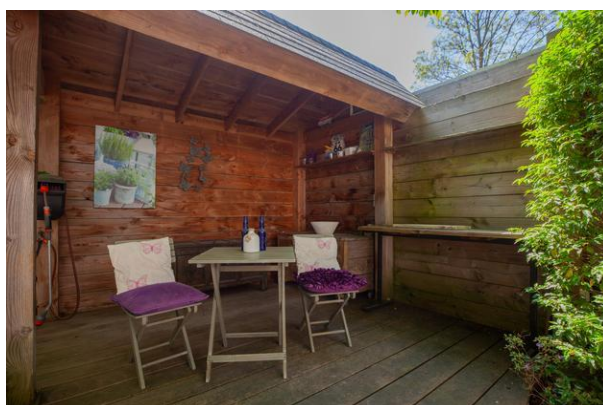
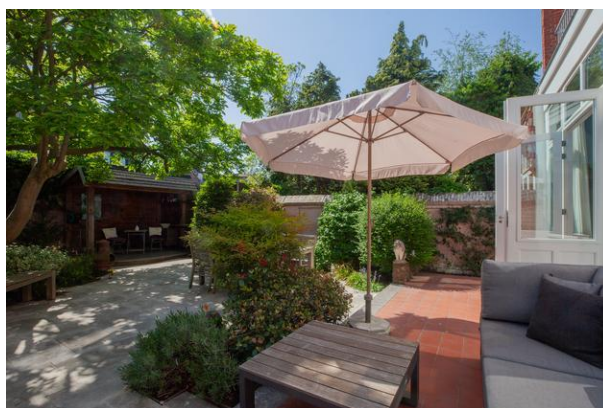
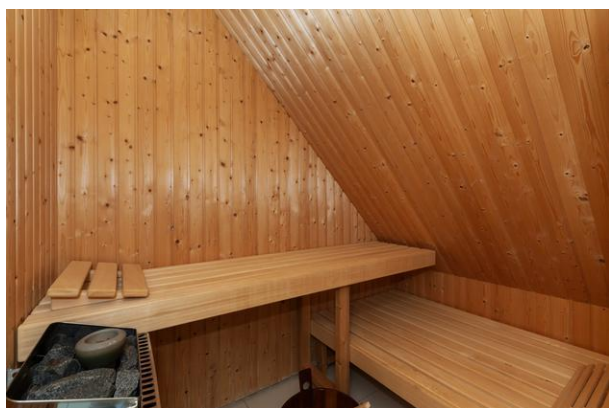
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



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

Plattegrond



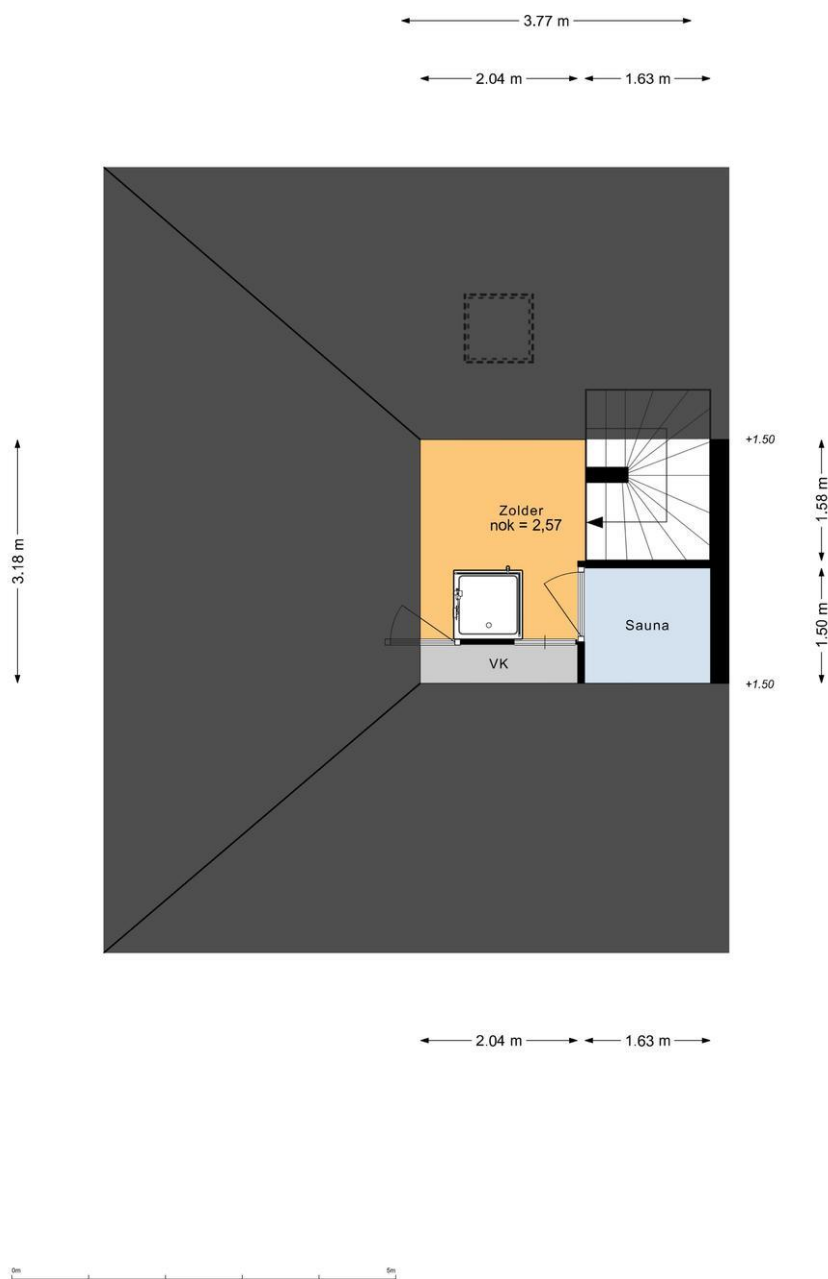
Plattegrond



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 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 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 Vlaarding

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

