

Vlaardingen

Kethelweg 90



te>koop>

Vraagprijs
€ 615.000,- 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

Royale jaren '30 woning met modern wooncomfort in een karakteristiek jasje!

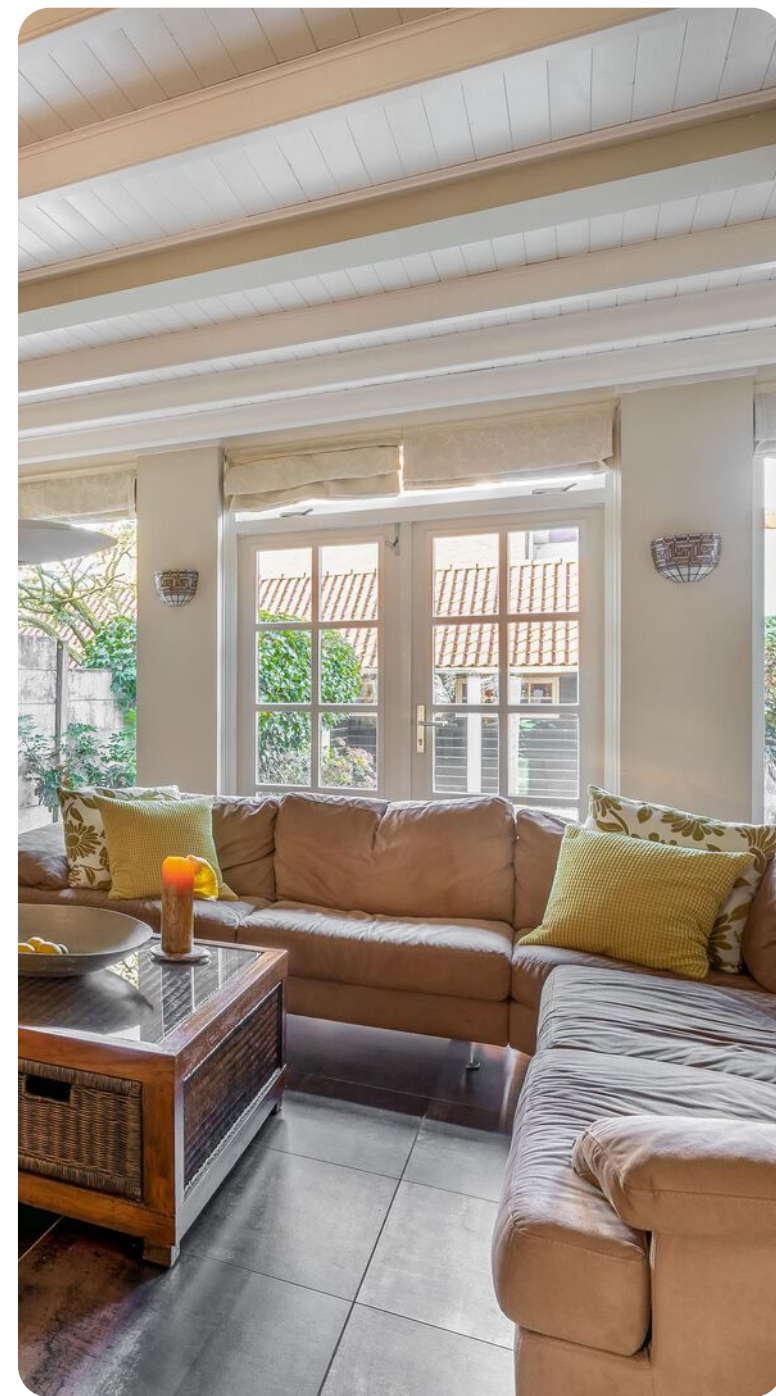
In de geliefde wijk Vlaardinger-Ambacht staat dit opvallende, beeldbepalende jaren '30 huis te wachten op een nieuw gezin. Kethelweg 90 is gebouwd in de stijl van het Zakelijk Expressionisme, een architectuurstroming die bekendstaat om de krachtige lijnen en stevige uitstraling. Met zijn karakteristieke gevel, glas-in-loodramen, diepe achtertuin, ruime living en 3 volwaardige kamers (en potentie voor meer), is dit een huis met ziel én ruimte.

Wat dit huis extra aantrekkelijk maakt? De vorige eigenaar was aannemer en heeft op de begane grond flink uitgepakt: een royale uitbouw en plaatsing van geïsoleerde betonnen vloer en comfortabele vloerverwarming zorgen hier voor hedendaags wooncomfort in een authentieke jas. En dat in een rustige straat, met voorzieningen zoals het Van Hogendorpplein om de hoek en het centrum van Vlaardingen op fietsafstand.

LICHT, SFEER EN RUIMTE OP DE BEGANE GROND

De sfeer in huis is direct voelbaar zodra je binnenstapt. De woonkamer is uitgebouwd en voelt dankzij de zichtbare balken, openslaande deuren, strak afgewerkte wanden en de combinatie van authentieke details en moderne afwerking, warm en uitnodigend aan. De eetkamer aan de voorzijde heeft een charmante erker met glas-in-loodramen; een fijne plek voor lange diners of een goed boek in de zon.

De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming. De uitbouw is voorzien van grote raampartijen en staat in open verbinding met de tuin. Dankzij de slimme indeling is er ruimte genoeg voor een royale zithoek met haard én een ruime eethoek in de voorkamer. De separate keuken bevindt zich aan de achterzijde met een keukenblok in u-opstelling



Omschrijving

EEN HUIS MET VOLDOENDE SLAAPRUIMTE EN TOEKOMST

Op de eerste en tweede verdieping vind je drie ruime slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde, heeft een inloopkast en mooie lichtinval. De andere kamers zijn eveneens van goed formaat en ideaal voor kinderen, werken aan huis of logees. De badkamer is functioneel, verzorgd en compleet met ligbad, douche, wastafel en toilet.

TUIN MET ZON EN VEEL PRIVACY

De diepe achtertuin op het noordwesten is een echte plus. Door de ligging profiteer je in de middag en avond van zon – perfect voor een zomerse barbecue of ontspannen borrelmoment na het werk. De tuin is verzorgd aangelegd met een groen gazon, terrastegels, borders én een royale houten berging van ca. 12 m² met overkapping.

Daarnaast is er een aangebouwde stenen garage van ca. 10 m² met dubbele deuren én een eigen oprit waar je de auto kunt parkeren op eigen terrein. Ideaal voor wie ruimte zoekt voor opslag, klussen of motor/fietsen.

EEN KARAKTERISTIEK OBJECT OP EEN FIJNE LOCATIE

Niet onbelangrijk: volgens de Gemeente Vlaardingen is deze woning aangemerkt als beeldbepalend object. Dat betekent niet alleen karakter, maar ook een stukje historie en waardevastheid. De woning is altijd goed onderhouden – van strakke kozijnen tot schilderwerk – en daarmee een huis waar je zonder directe zorgen in kunt trekken.

OVER DE WIJK: VLAARDINGER-AMBACHT EN OMGEVING

Kethelweg 90 ligt in de rustige en ruim opgezette wijk Vlaardinger-Ambacht, in het noordelijke deel van Babberspolder. Deze wijk staat bekend om zijn karakteristieke bebouwing, volwassen groen en prettige leefomgeving. Hier woon je in een kindvriendelijke buurt, waar je de rust vindt van een woonwijk, maar wél met alle gemakken in de buurt.

Op loopafstand ligt het Van Hogendorpplein, een gezellig plein met diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt, bakker en drogist. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn binnen handbereik. Met de fiets ben je binnen 10 minuten in het centrum van Vlaardingen, waar je terechtkunt voor horeca, cultuur en uitgebreid winkelaanbod.

Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting Rotterdam, Schiedam en Maassluis. De combinatie van een rustige woonomgeving en een centrale ligging maakt dit een ideale plek voor gezinnen en doorstromers die nét wat meer ruimte en comfort zoeken.

KENMERKEN OP EEN RIJ:

- Bouwjaar: 1930
- Woonoppervlakte: 143 m²
- Perceeloppervlakte: 258 m²
- Voldoende bergruimte in garage en schuur van in totaal 22 m²
- Parkeermogelijkheid op eigen terrein
- Ligging: rustige straat in Vlaardinger-Ambacht (Babberspolder-noord)
- Sfeervolle en karakteristieke jaren '30 woning
- Bouwstijl: Zakelijk Expressionisme. Beeldbepalend object conform Gemeente



Kenmerken



Woonoppervlakte

143 m²



Bouwjaar

1930



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

258 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	143 m ²
Perceeloppervlakte	258 m ²
Inhoud	562 m ³
Bouwjaar	1930
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (2007)
Isolatie	dubbel glas





Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Kethelweg 90

Postcode/plaats

3135 GN Vlaardingen

Sectie/perceel

Sectie E, nummer 2633

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

258 m²

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- plavuizen	X		
(Gas)kachels	X			Woning - Keuken			
Designradiator(en)			X	Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- kookplaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen			X	- magnetron	X		
- muurlampjes			X	- oven	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- Franse boerderijkast			X	- koelkast	X		
- buffetkast			X	- vaatwasser	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koffiezetapparaat		X	
- gordijnrails	X			- close-in-boiler	X		
- gordijnen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- overgordijnen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- vitrages	X			- toilet	X		
- rolgordijnen	X			- toiletrolhouder	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletborstel(houder)	X		
- houten vloer(delen)	X			- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren				Beplanting	X		
- ligbad	X						
- douche (cabine/schermb)	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- wastafel	X			Buitenverlichting	X		
- toilet	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- toilethouder	X						
- toiletborstel(houder)	X			Tuin - Bebouwing			
				Tuinhuis/buitenberging	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Brievenbus	X						
Kluis	X			Tuin - Overig			
(Voordeur)bel	X			Overige tuin, te weten			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			- tuingereedschap	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			- Gardena tuinslanghouder			X
Waterslot wasautomaat	X						
TonZon-isolatie kruipruimte	X						
glas-in-lood dubbel glas	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	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



Randal>
Babel>

Vastgoedadviseur

+31 (0)6 10 55 05 73
r.babel@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

