

TE KOOP

Johan de Wittstraat 161

Vlaardingen



Vraagprijs

€ 639.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	14
Kenmerken	17
Zakenlijst	21
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Johan de Wittstraat 161, Vlaardingen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



RIANT 5-kamer appartement van 161 m² met een schitterend vrij uitzicht, gelegen op EIGEN GROND en voorzien van energielabel A+.

Op een prachtige locatie aan stadspark Het Nieuwelant, in de geliefde wijk Babberspolder, bieden wij dit bijzonder ruime en goed onderhouden 5-kamer appartement van 161 m² aan. Een ideale woning met een schitterend vrij uitzicht over groen en water voor wie comfortabel, gelijkvloers wil wonen zonder concessies te doen aan ruimte, gemak en woonkwaliteit.

De royale leefruimtes, grote raampartijen en uitstekende lichtinval zorgen voor een prettige en open woonbeleving. Het appartement beschikt over een ruim balkon, een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage en een privéberging op de begane grond. Daarnaast is de woning gelegen op EIGEN GROND, voorzien van energielabel A+ en maakt het deel uit van een actieve Vereniging van Eigenaren.



Woningbrochure: Johan de Wittstraat 161, Vlaarding

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand, waaronder winkelcentrum Van Hogendorpkwartier, basis- en voorgezet onderwijs, openbaar vervoer (bus en metro) en diverse speelvoorzieningen.

Het appartement (bouwjaar 2008) is gelegen op de 3e verdieping van het geliefde en goed onderhouden appartementencomplex 'Rietsingel II'. Het complex beschikt over een afgesloten centrale entreehal met bellentableau, videofoon, brievenbussen en lift. Onder het gebouw bevinden zich de afgesloten parkeergarage met privéparkeerplaatsen en de bergingen. In de directe omgeving is bovendien ruime openbare parkeergelegenheid aanwezig, waaronder parkeerplaatsen met laadpunten voor elektrische auto's.

Indeling

Via de afgesloten centrale entree bereik je met de lift of trap de derde verdieping.

De woning wordt betreden via een ruime hal met videofoon, meterkast en een opbergkast met de CV-combiketel en unit voor mechanische ventilatie. In de hal bevindt zich tevens een diepe nis, ideaal als garderobe of extra opbergruimte.

De royale woonkamer met moderne open keuken heeft een totale oppervlakte van circa 48 m² en vormt het hart van de woning. Grote openslaande deuren geven toegang tot het balkon en bieden een prachtig vrij uitzicht over het stadspark en het water.

De moderne open keuken (2018) met witte fronten beschikt over veel kastruimte en is voorzien van hoogwaardige SIEMENS inbouwapparatuur, waaronder:

- Inductiekookplaat
- Recirculatie vlakscherm afzuigkap
- Spoelbak
- Vaatwasser
- Twee koel-/vriescombinaties
- Combimagnetron
- Oven

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een in pandige bijkeuken/bergruimte van ca. 4 m².

Het appartement beschikt over vier ruime slaapkamers van ca. 21 m², 20 m², 12 m² en 11 m². De slaapkamer van ca. 20 m² is voorzien van openslaande deuren naar het balkon en kan desgewenst eenvoudig worden samengevoegd met de woonkamer.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van:

- Hangend toilet
- Ligbad
- Aparte doucheruimte
- Wastafelmeubel
- Badkamerkasten

Daarnaast is er een aparte was-/opbergruimte van ca. 5 m² met aansluitingen voor wasmachine en droger. Het separate toilet in de hal is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een fonteintje.

Bijzonderheden

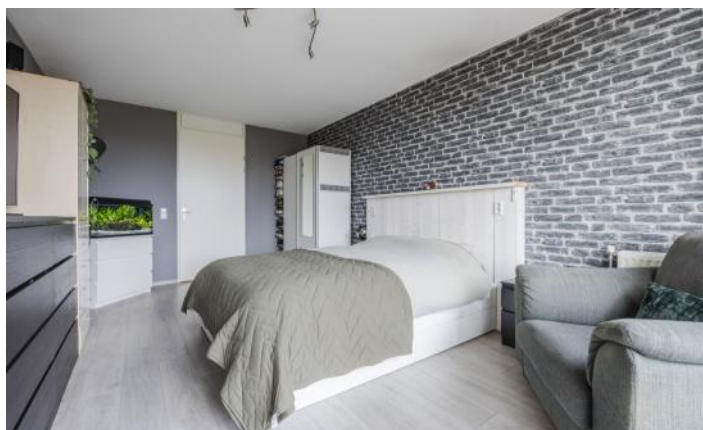
- Woonoppervlakte ca. 161 m²
- Vier ruime slaapkamers
- Vrij uitzicht over park en water
- Gelegen op eigen grond
- Eigen parkeerplaats en privéberging
- Energie label A+ (geldig tot 23-12-2035)
- Aluminium kozijnen met HR++ dubbel glas
- Elektrische installatie met 8 groepen, dubbele aardlekschakelaar en hoofdschakelaar
- Verwarming en warm water via CV-combiketel Tzerra Ace-Matic 28c CW4 (2024)
- Actieve VvE, bijdrage € 288,62 per maand (inclusief parkeerplaats)
- Geheel appartement voorzien van kliklaminaatvloer
- Glasvezelvoorbereiding aanwezig
- Oplevering in overleg

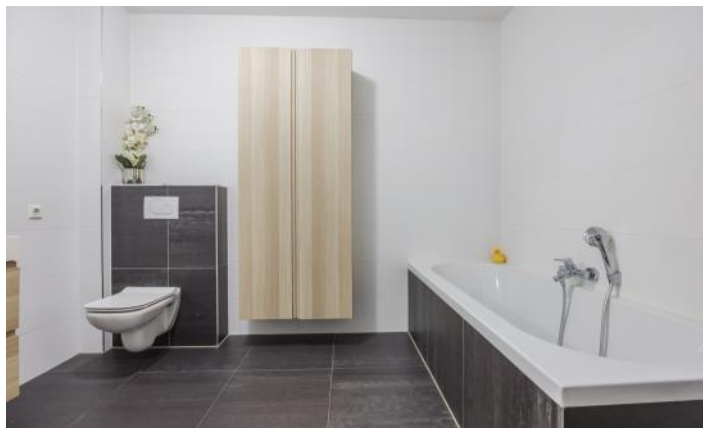
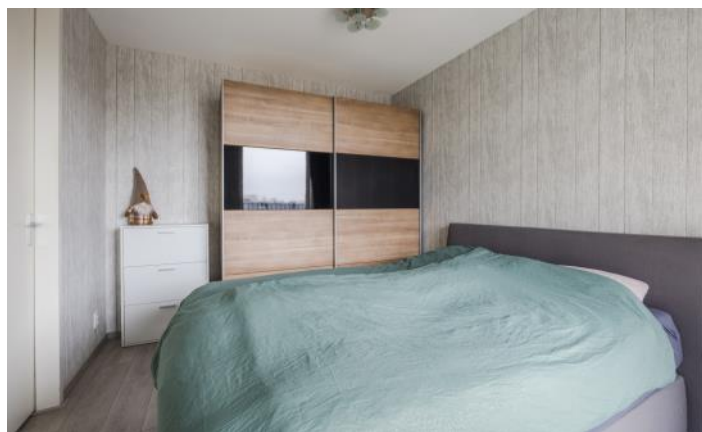


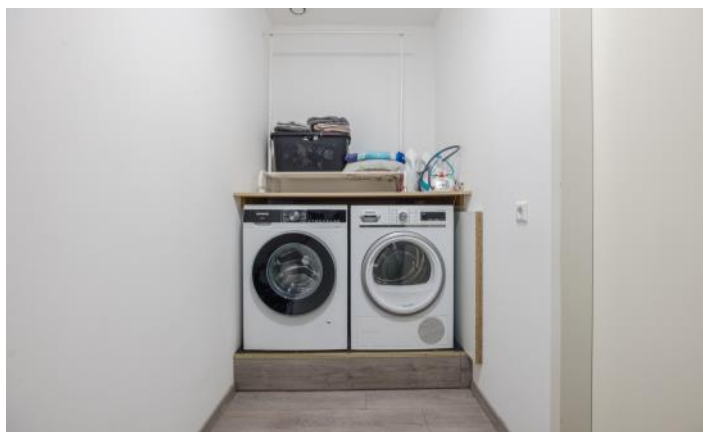












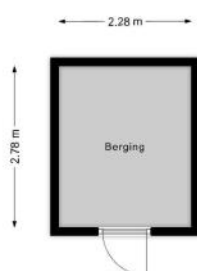




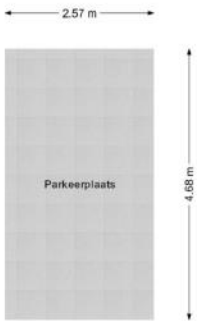
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Galerijflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2008
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	500 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	161 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Externe bergruimte	18 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Tzerra Ace
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
----------------	-----

Garage

Soort	Parkeerkelder, Parkeerplaats
-------	------------------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Parkeergarage
--------------------------	----------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 289 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Vlaardingen G 4194 76

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Bij de woning zal de parkeerplaats worden meeverkocht, nummer 161

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Losse slaapkamerkasten blijven achter.

Zwarte laden kasten slaapkamer gaan mee.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.