



makelaardij  
thuis

Bij ons kom  
je thuis.

[makelaardij-thuis.nl](https://makelaardij-thuis.nl)



## **Joke Smitkade 39, 3137 ZJ Vlaardingen**

**Vraagprijs € 995.000,- k.k.**

## Omschrijving

Luxe en riant wonen aan de Vlaardingse Vaart...dat kan nu in dit fantastische 4/5 kamer penthouse met een woonoppervlak van maar liefst 205m<sup>2</sup> en een heerlijk dakterras van 37m<sup>2</sup>!

Het appartement is exclusief gelegen op de 6e verdieping van een luxe complex met lift welke privé toegang geeft tot de woonverdieping. Je hebt hier dus alle privacy!

De woning kenmerkt zich door de ruimte én de mooie lichtinval. In 2020 is het gehele appartement van top tot teen verbouwd tot een fantastisch afgewerkt en luxe geheel waar je in alle comfort kunt wonen. Zo is het geheel o.a. voorzien van nieuwe aluminium kozijnen met dubbele beglazing, een strakke PVC vloer in visgraatmotief gelegd, alle wanden en plafonds zijn glad gestuct en voorzien van inbouwspots, alle deuren zijn vervangen, airco geplaatst, nieuwe keuken, fantastisch luxe badkamer en o.a. kastindeling in de kleedkamer.

De diverse ruimtes in dit appartement sluiten naadloos op elkaar aan waarbij de privacy gewaarborgd is. Of het nu gaat om een fijne werkkamer, slaapkamer met luxe kleedkamer of aansluitende badkamer, overal is ruimte en die strakke afwerking. De grote (nieuw geplaatste) raampartijen met schuiframen die je overal terugvindt, geven een weids uitzicht over de wijk, de Vlaardingse Vaart en het groen van "De Broekpolder". Alle ramen zijn voorzien van elektrische sunscreens, ideaal voor de warme dagen.

Bij het appartement hoort een mooi dakterras van 37 m<sup>2</sup> met vanaf hier ook weer dat vrije uitzicht!

De woning ligt spectaculair ten opzichte van "De Vaart", wandel- en fietspaden door het groen van de Broekpolder en u kunt genieten van de pleziervaartuigen van watersportvereniging "Bommeer". Verder vind je natuurlijk alles in de buurt. Denk dan aan recreatie, winkelcentrum "De Loper" en diverse uitvalswegen.

Dit exclusieve wooncomplex beschikt over een afgesloten entree, videofoon en bij het appartement behoren 2 eigen parkeerplaatsen, waarvan één onder de carport. Het is hier heerlijk wonen...!

### Indeling:

Entree via de afgesloten centrale entree met bellentableau en videofoon. Hier vind je ook de entree naar de berging. Via de lift bereik je met een aparte sleutel de 6e verdieping. Eenmaal boven betreed je een hal met de voordeur naar het appartement. En wij beloven; bij binnenkomst word je meteen gegrepen door de afwerking, de ruimte en het uitzicht!

Via de ruime hal is er via de witte stalen schuifpui een mooie doorkijk naar de living.

Deze woonkamer is maar liefst 80 m<sup>2</sup> groot, is voorzien van airco en heeft rondom ramen. Er is een schuifpui naar het zonnige dakterras waar je heerlijk kan genieten van al het moois in de omgeving! Het terras is voorzien van elektra, een watertappunt en zonwering.

De woonkamer is voorzien van een nieuw geplaatste keuken met een hoge wandopstelling en met veel kastruimte, koelkast en vriezer. De lage opstelling is voorzien van een vaatwasser en veel opbergruimte. Het kookeiland staat centraal en is voorzien van een inductiekookplaat met afzuiging en veel lades.

Via de living loop je door naar de aangrenzende 1e (slaap-)kamer. Ook hier kan je de ramen weer openschuiven en al vroeg in het jaar de warmte van de zon binnenhalen! Deze kamer is met 23 m<sup>2</sup> ook weer ruim te noemen en kan prima dienen als werk-, muziek of hobbykamer. Hier is een airco aanwezig. Aangrenzend ligt de betegelde wasstookruimte alwaar opstelling CV-combi, wasmachine-aansluiting en een uitwasgootsteen.

Aan de achterzijde van het appartement bevonden zich oorspronkelijk 3 ruime slaapkamers, waarbij de 2e slaapkamer als kledkamer bij de master bedroom is gevoegd.

Via een witte stalen deur bereik je de master bedroom met schuifdeur naar de aangrenzende kledkamer met complete kastindeling. Via de slaapkamer bereik je ook de riante badkamer die is samengevoegd met een oorspronkelijke 2e badkamer. De badkamer is geheel uitgevoerd met luxe betegeling en heeft een ligbad en doorloop naar het 2e gedeelte alwaar grote inloopdouche, breed wastafelmeubel, handdoekenradiator, een 2e toilet en aparte deur naar de gang.

In de gang bevindt zich een gedeeltelijk betegeld toilet met marmerlook betegeling en een luxe handwasbakje. Slaapkamer III bevindt zich aan de achterzijde en is ook hier weer voorzien van plafondsspots.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1994;
- Woonoppervlakte: 205m<sup>2</sup>, gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 607m<sup>3</sup>;
- Gelegen op erfpachtgrond, afgekocht voor de gehele periode, einddatum 23-02-2043;
- Het appartement beschikt over 2 eigen parkeerplaatsen en een afzonderlijke berging in de onderbouw;
- Verwarming en warm water door middel van CV-combi (Nefit, 2020);
- In 2020 geheel voorzien van nieuwe aluminium kozijnen met dubbele beglazing, overal luxe schuiframen aanwezig;
- Geheel voorzien van elektrische sunscreens;
- In 2020 geheel verbouwd en o.a. geheel voorzien van stucwerk (wanden en plafonds), nieuwe deuren, elektra, airco, keuken en sanitair;
- Actieve en gezonde VVE met een maandelijkse bijdrage van € 764,-;
- Oplevering in overleg.

**Vraagprijs € 995.000,- k.k.**



**makelaardij  
thuis**

#### 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.



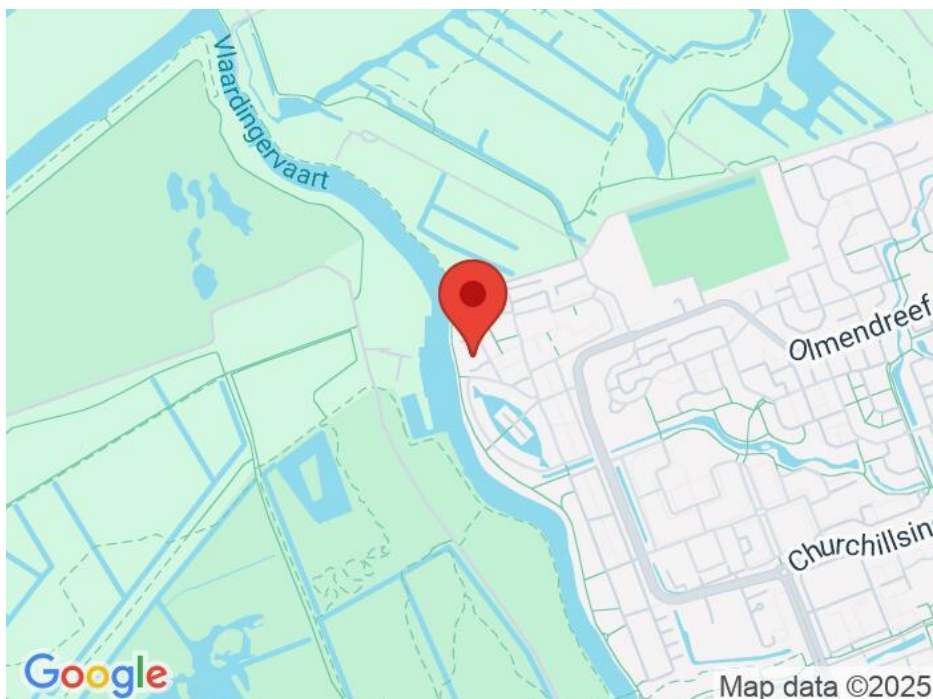
**makelaardij  
thuis**

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 995.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 607 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 205 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Penthouse
Bouwjaar	: 1994
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater
Garage	: Parkeerplaats, geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning
C.V.-ketel	: nefit (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

## Locatie

Joke Smitkade 39  
3137 ZJ VLAARDINGEN



**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)



**funda**

## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's





**makelaardij  
thuis**

## Plattegrond

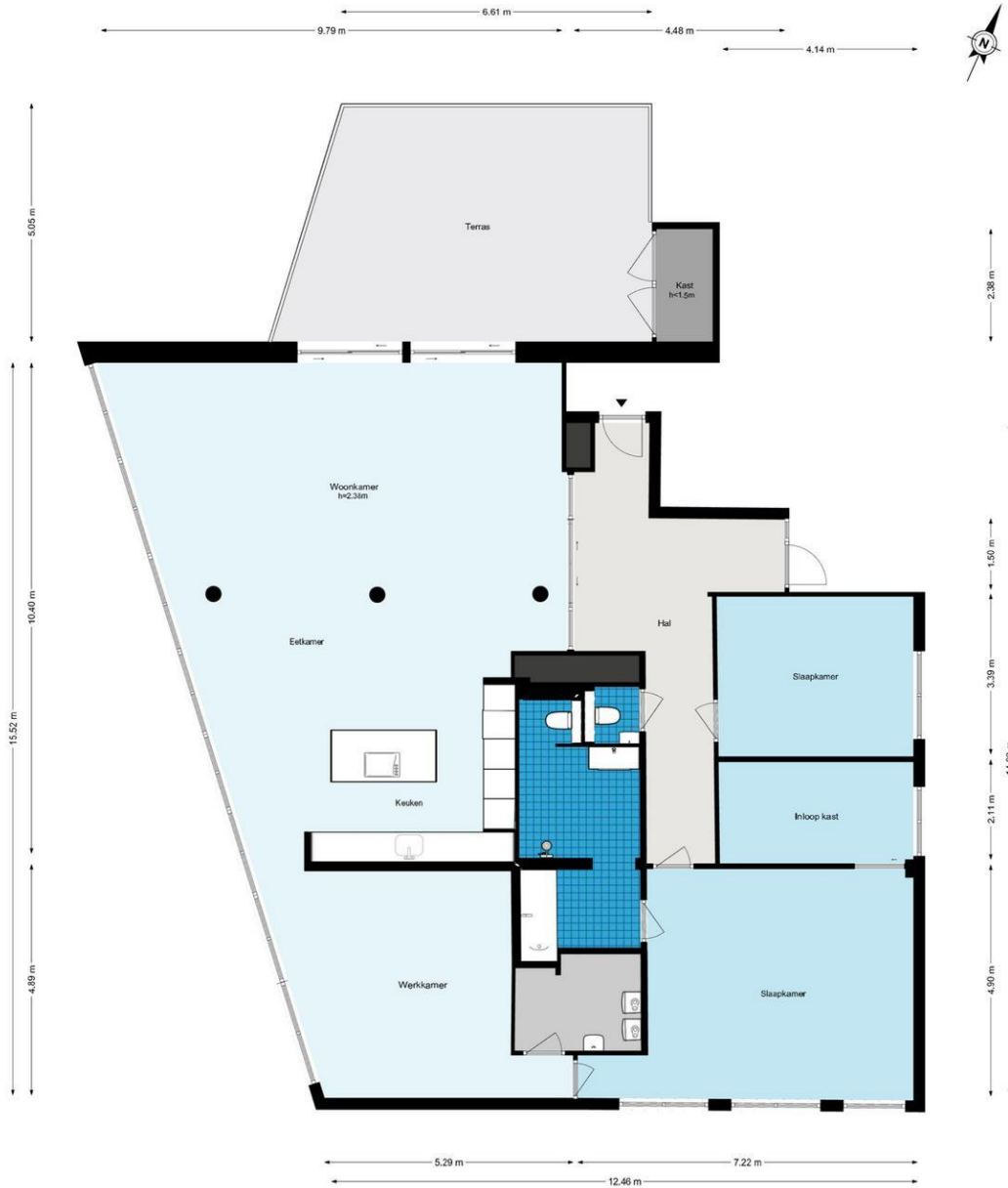
**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)





**makelaardij  
thuis**

**Joke Smitkade 39 - Vlaardingen  
Appartement**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://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](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)





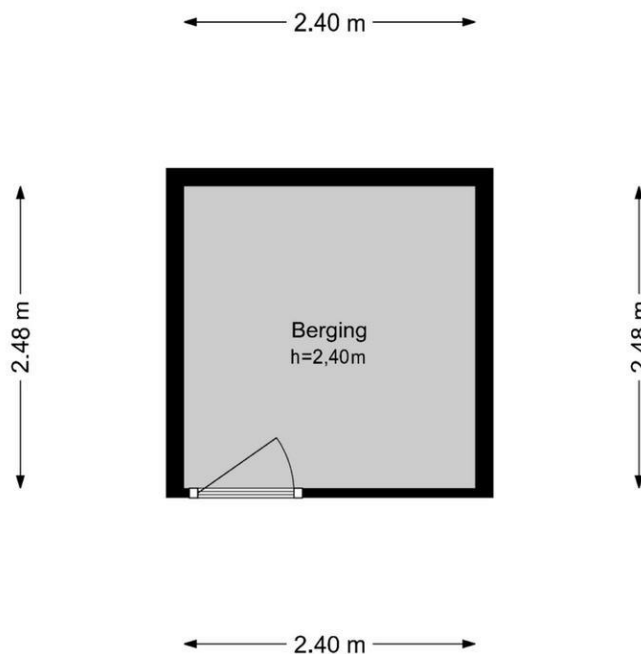
**makelaardij  
thuis**

## Plattegrond

**Makelaardij Thuis**  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)



**Joke Smitskade 39 - Vlaardingen  
Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.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 eersteieder 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 Vlaardingen

T 010 47 437 71

E [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)

W [makelaardij-thuis.nl](http://makelaardij-thuis.nl)

IBAN NL75 RABO 0159 947 146

KVK 628 836 31

BTW NL 8549 97 532 B01

