

TE KOOP

Vermeerlaan 39

Maassluis



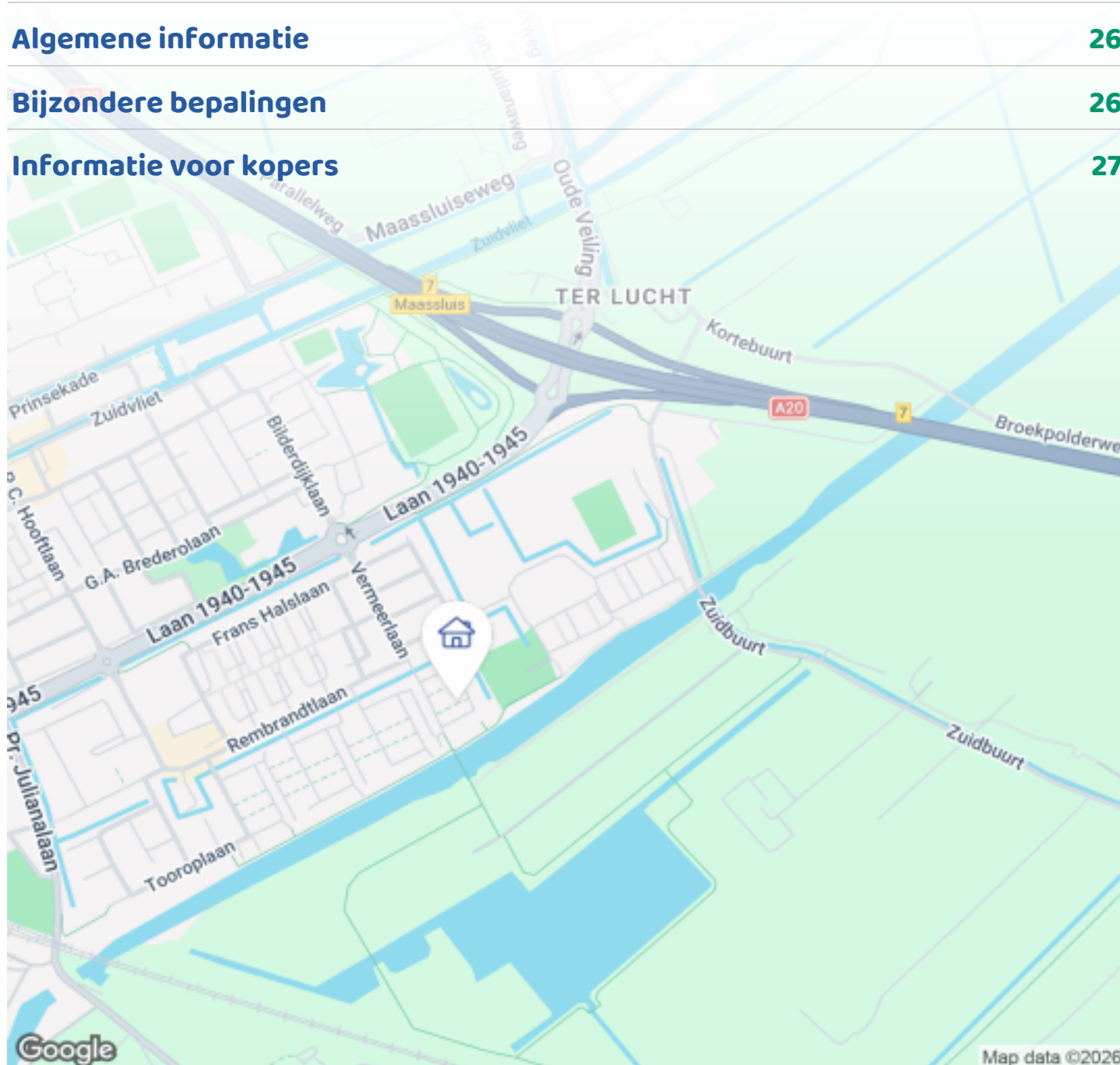
Vraagprijs

€ 639.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

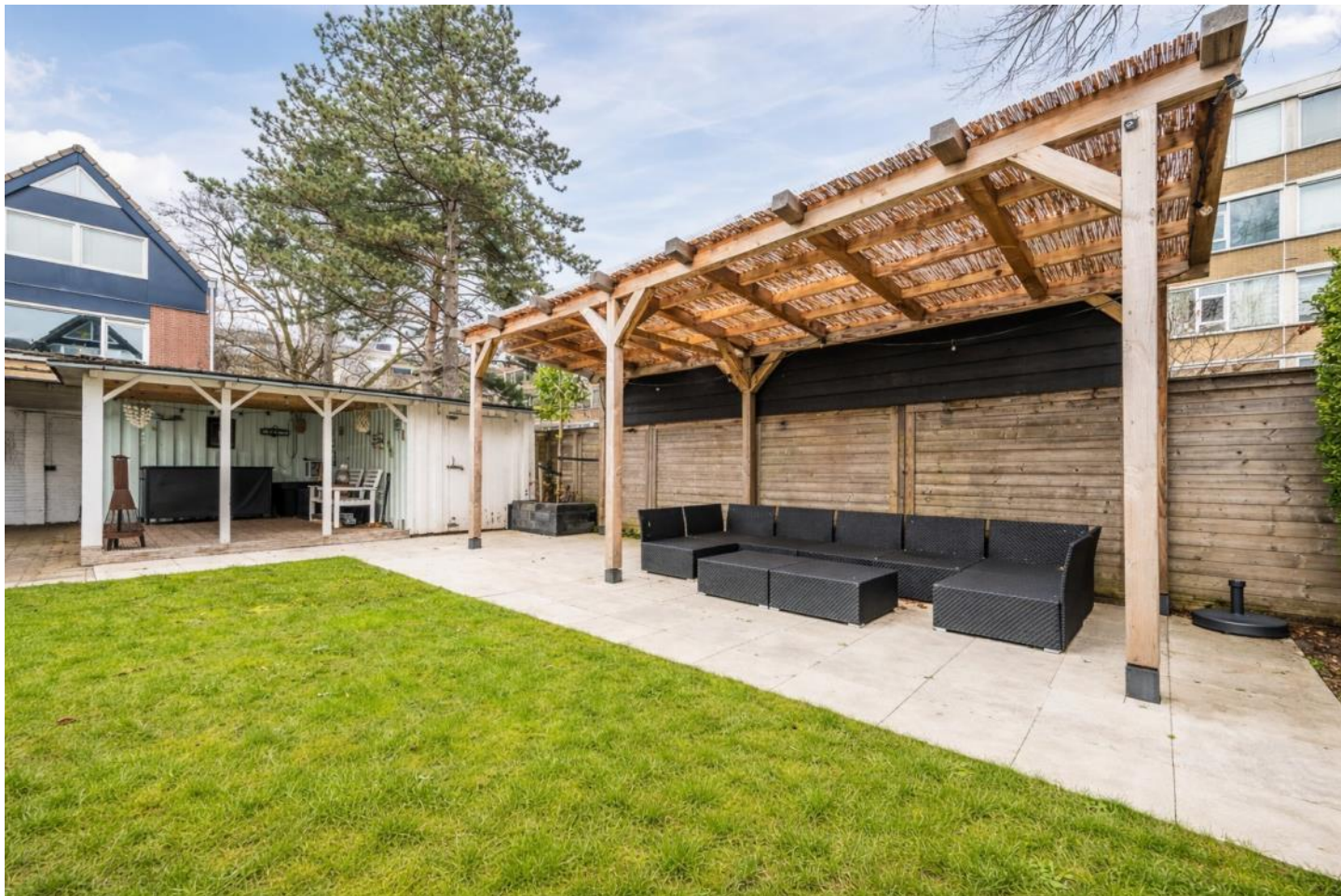
Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	15
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Vermeerlaan 39, Maassluis

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

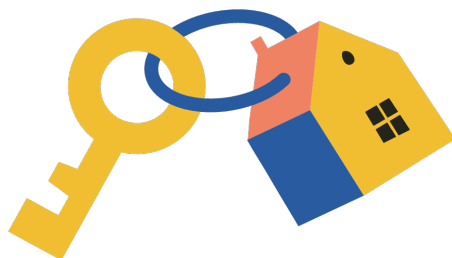
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Aan een rustige weg in de kindvriendelijke wijk Sluispolder in Maassluis ligt deze uitgebouwde en gemoderniseerde eengezinswoning met circa 160 m² woonoppervlak. De woning is in de periode van 2021-2023 grondig verbouwd, verduurzaamd en beschikt over energielabel A+, een uitbouw van 15 m² met lichtstraat, een luxe keuken met kookeiland en twee overkappingen. De royale leefruimte binnen en de beschutte buitenruimtes maken het huis bij uitstek geschikt om familie en vrienden te ontvangen en samen te genieten.

Het perceel van 310 m² eigen grond, met circa 30 m² extra snippergroen aan de achterzijde, biedt veel buitenruimte en privacy. Scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen richting Rotterdam en Den Haag bevinden zich op korte afstand.

Sinds 2021 is de woning verduurzaamd en gemoderniseerd, wat heeft geresulteerd in energielabel A+.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Indeling

Begane grond

De begane grond is in 2021 volledig vernieuwd en gemoderniseerd.

Entree met ruime hal, modern toilet en een praktische bijkeuken met opstelling van installaties en aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit de hal toegang tot de uitgebouwde woonkamer.

De uitbouw van 15 m² (2021) is voorzien van een brede lichtstraat over de volle breedte, wat zorgt voor veel natuurlijk daglicht. De open keuken (2021) is uitgevoerd met een kookeiland, luxe Bosch inbouwapparatuur en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Via de woonkamer is de achtertuin bereikbaar met een royale, volledig afsluitbare overkapping van circa 21 m². Deze ruimte is geschikt om het hele jaar door comfortabel buiten te zitten.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot meerdere ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn licht door de grote raampartijen. In 2023 zijn alle ramen vervangen door HR++ glas.

De badkamer is modern uitgevoerd. In de gang bevindt zich een schuifdeur, waardoor warmte en geluid beter op de verdieping blijven.

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en een separate toiletruimte. Hier zijn tevens de moderne CV-ketel en hybride warmtepomp netjes weggewerkt.

De overloop is voorzien van een schuifdeur, waardoor de tweede verdieping afsluitbaar is van het trapgat. Daarnaast is er toegang tot een ruime vliering voor extra bergruimte.

Buitenruimte

De woning staat op 310 m² eigen grond. De achtertuin

beschikt over een overkapping van circa 21 m² en circa 30 m² extra snippergroen aan de achterzijde.

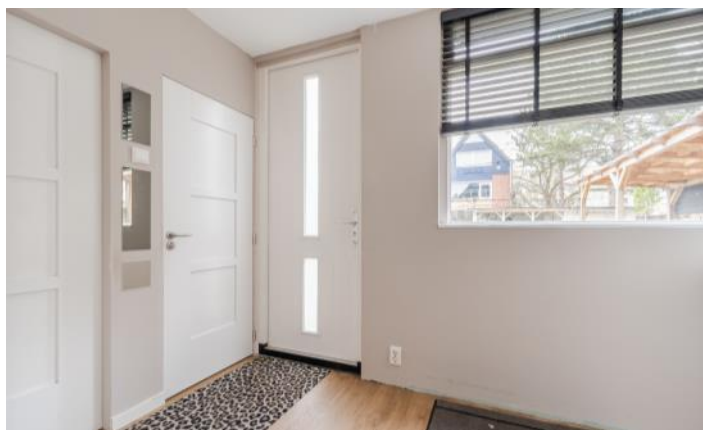
Aan de voorzijde bevindt zich eveneens een overkapping, ideaal als extra zitruimte in de zomermaanden.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 160 m²
- Perceel 310 m² eigen grond
- Circa 30 m² extra snippergroen
- Bouwjaar 1963
- Verbouwing en uitbouw gerealiseerd in 2021
- Energielabel A+
- 13 zonnepanelen (2023)
- Hybride warmtepomp (2023)
- 2 airco-units (2020)
- Spouwmuurisolatie (2023)
- HR++ glas (2023)
- Vloerverwarming begane grond (2021)
- Rustige en kindvriendelijke ligging

Kortom een ruime, instapklare en energiezuinige gezinswoning met veel leefruimte binnen en buiten, gelegen op een aantrekkelijke locatie in Maassluis.



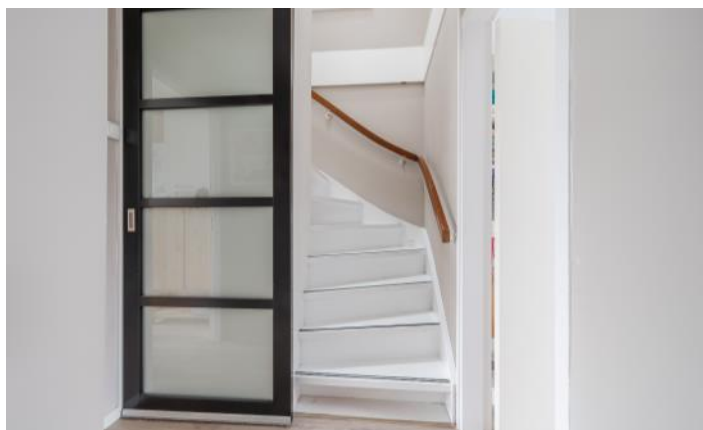






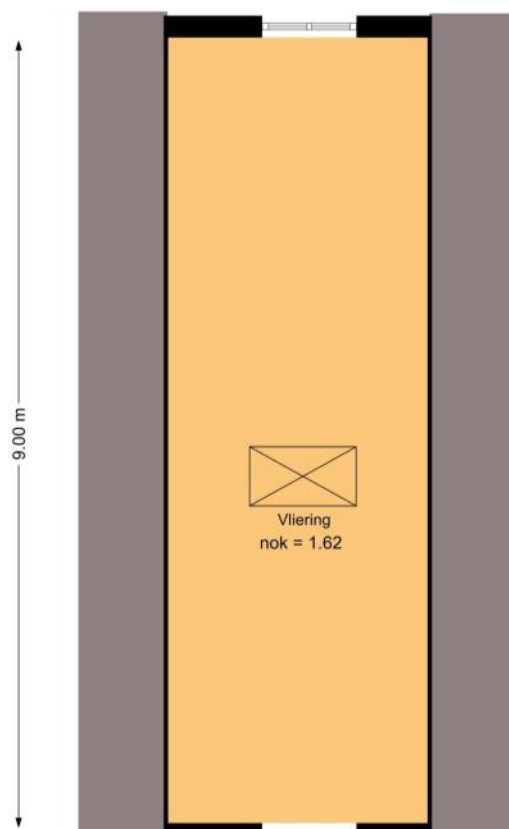
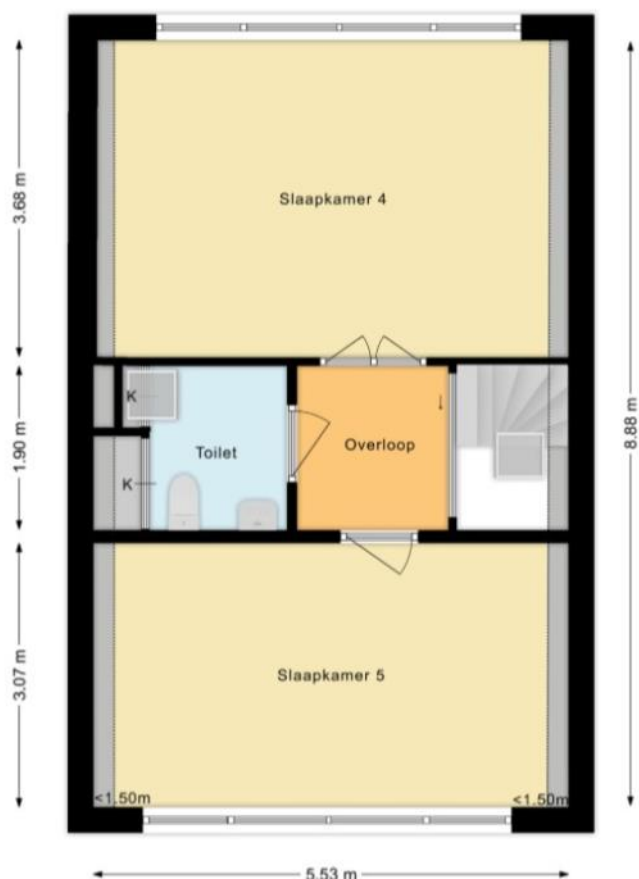
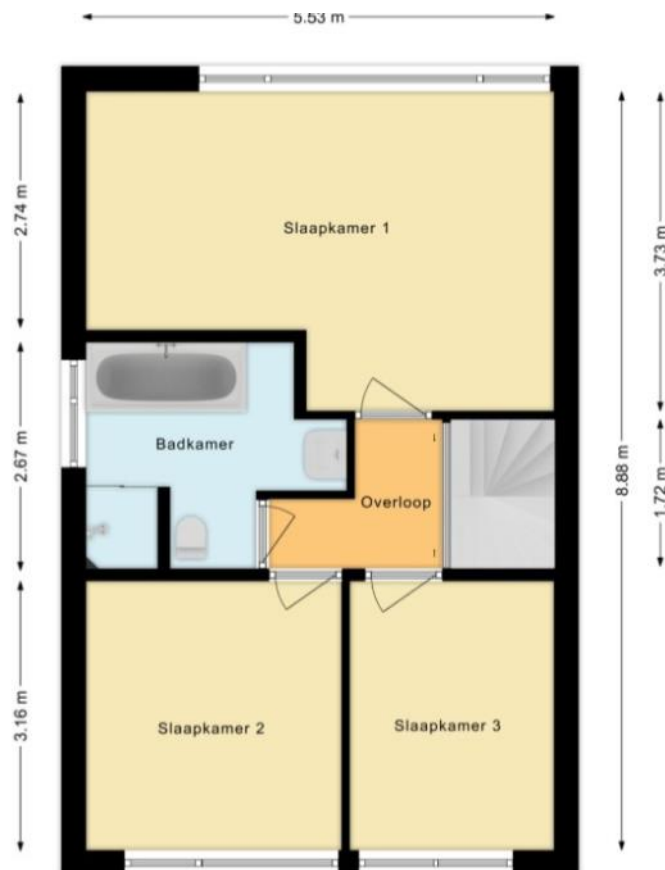
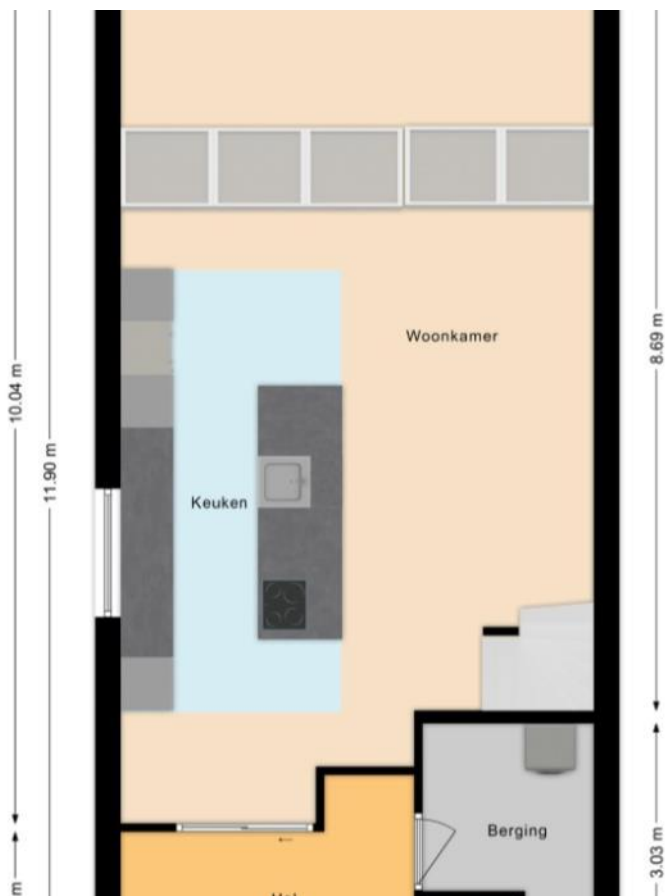


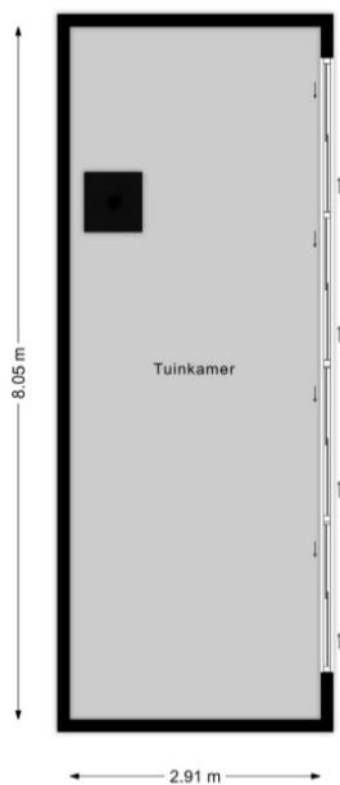




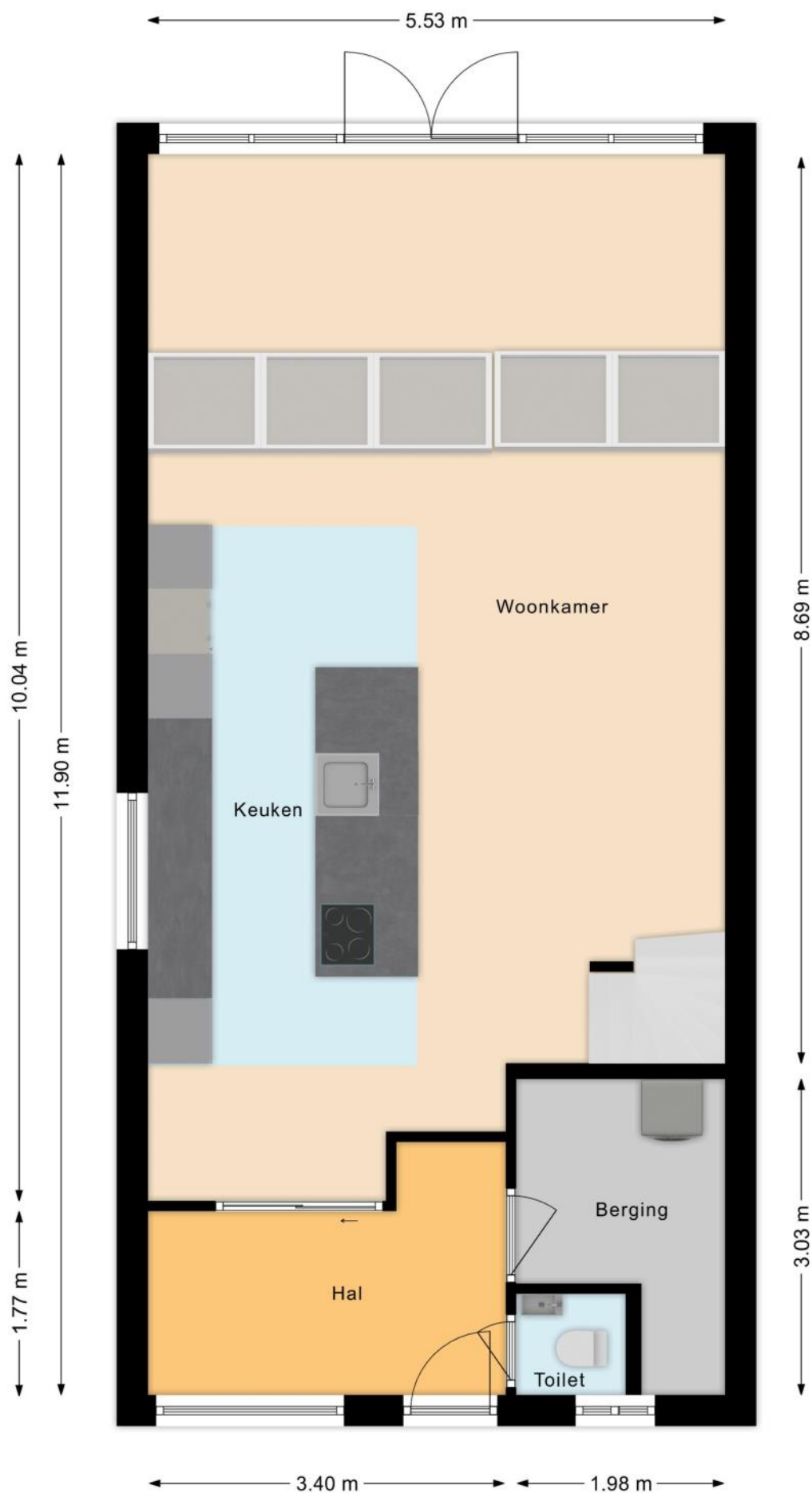




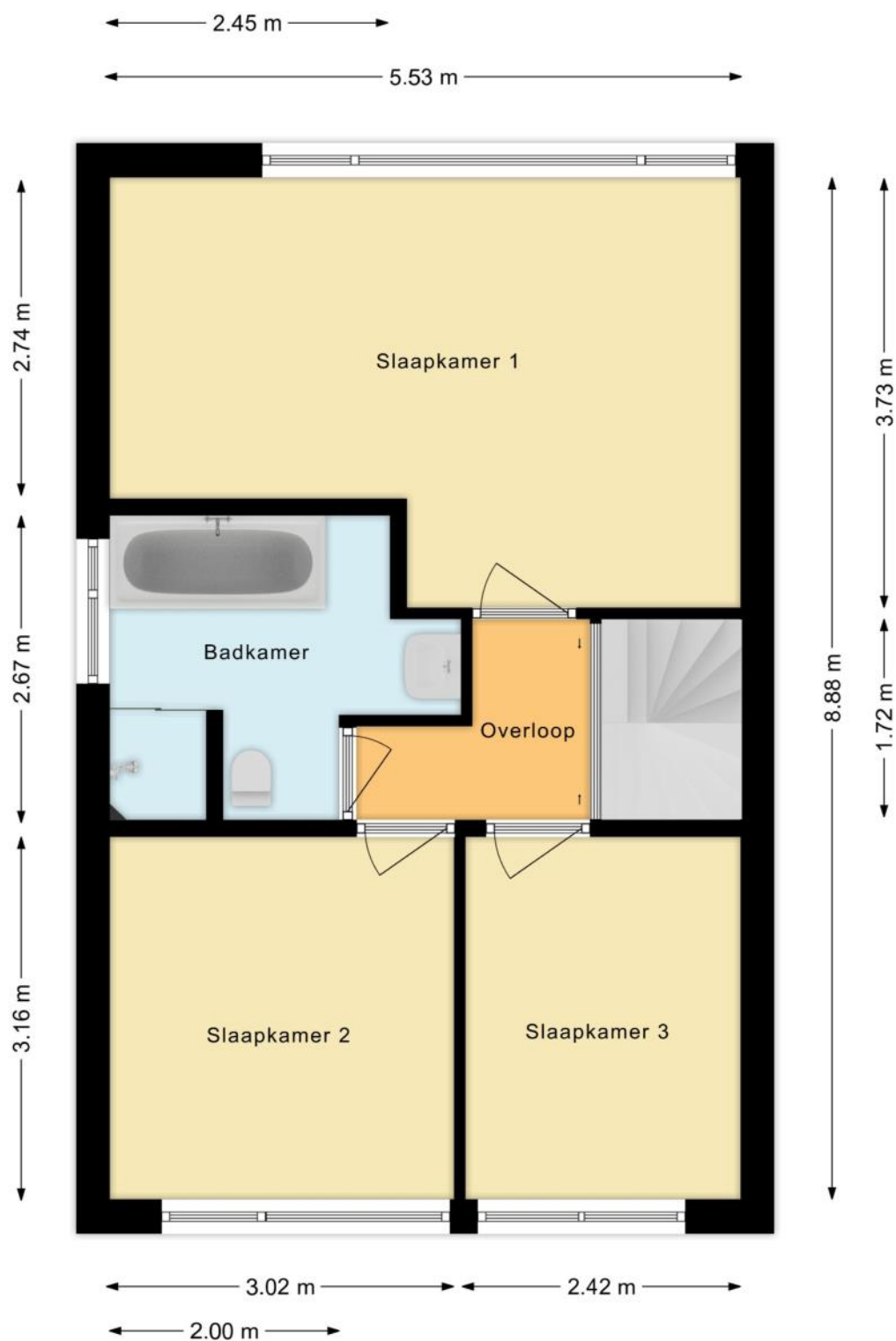




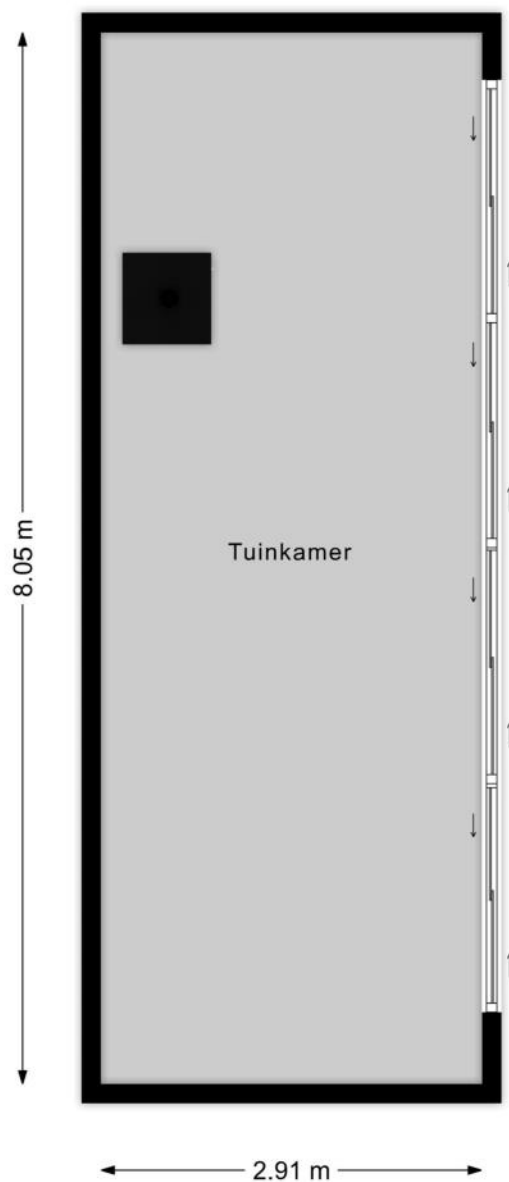
PLATTEGROND



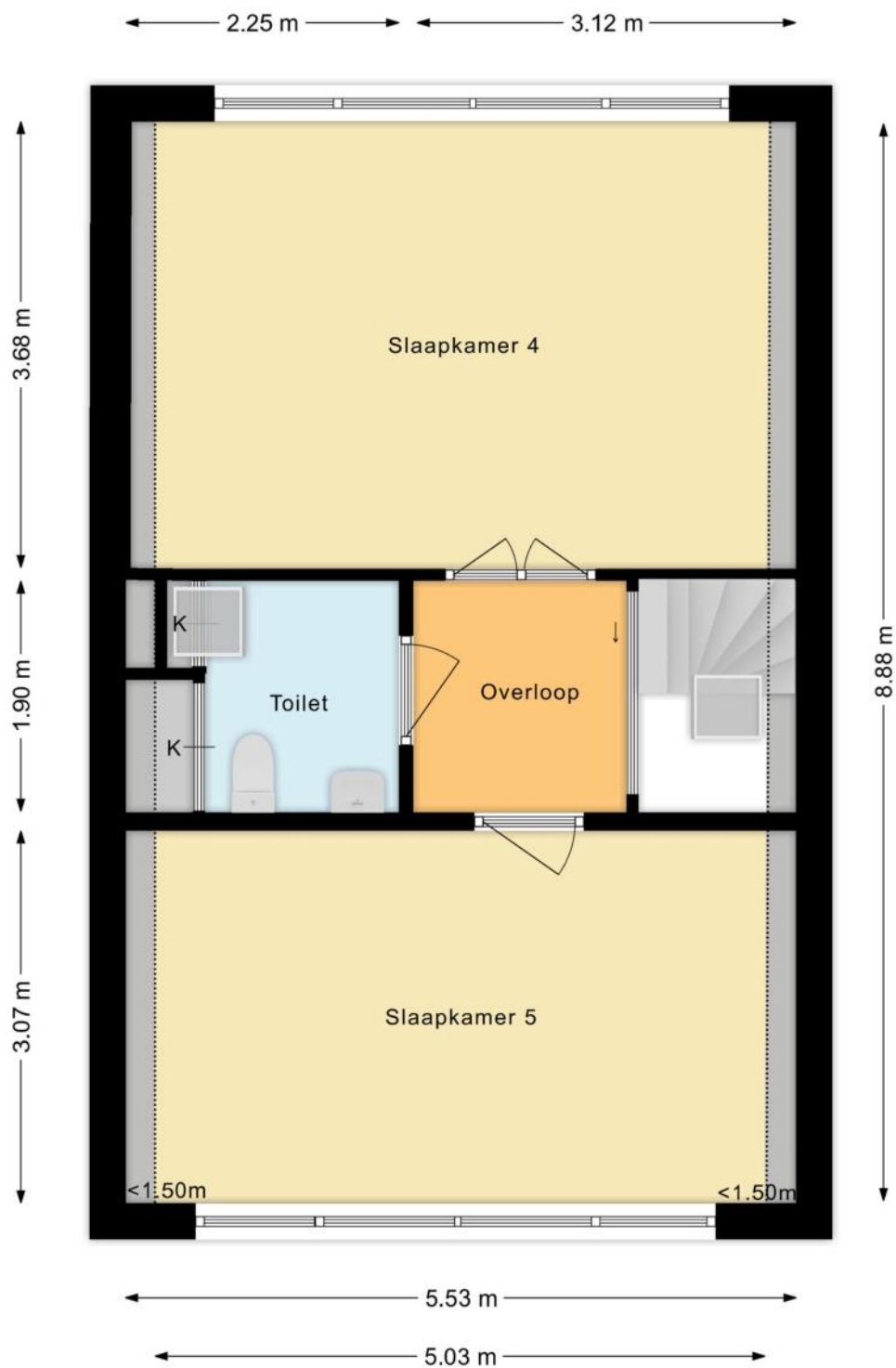
PLATTEGROND



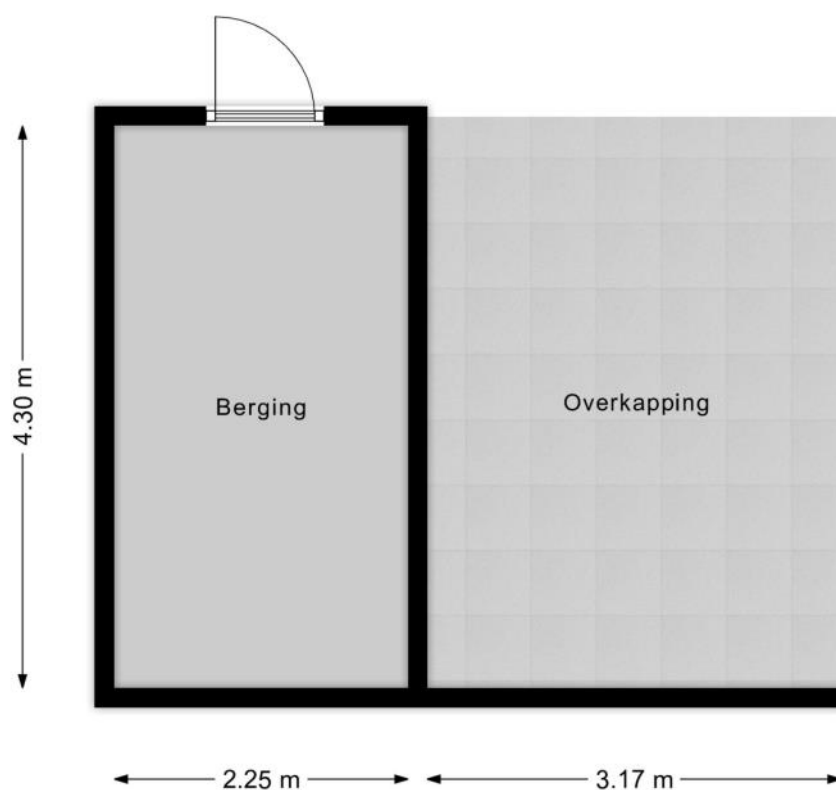
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1963
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	310 m ²
Inhoud	550 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	160 m ²
Externe bergruimte	33 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	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Voortuin	135 m ² (15m diep en 9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Maassluis B 1482

Oppervlakte	310 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn afwijkingen van de kadastrale grenzen.

> Achterste circa 3 x 8,75 m. van de achtertuin is huurgrond van de gemeente.

Erfgrenzen van Zijtuin lijkt ook iets af te wijken van kadastrale kaart.

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Recht van overpad.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren			●
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting		●	
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Open haard inclusief rookkanaal in overkapping achter kan in samenspraak worden overgenomen. Als deze niet overgenomen worden, dan nemen we de openhaard met rookgasafvoer mee. Dakplaat blijft zitten. Spiegelkast & spiegel in badkamer gaan mee.

Halletje voor: ingebouwde kast blijft achter, alle andere kasten in het hele huis gaan mee.

Spotjes blijven achter.

Gardena slang gaat mee.

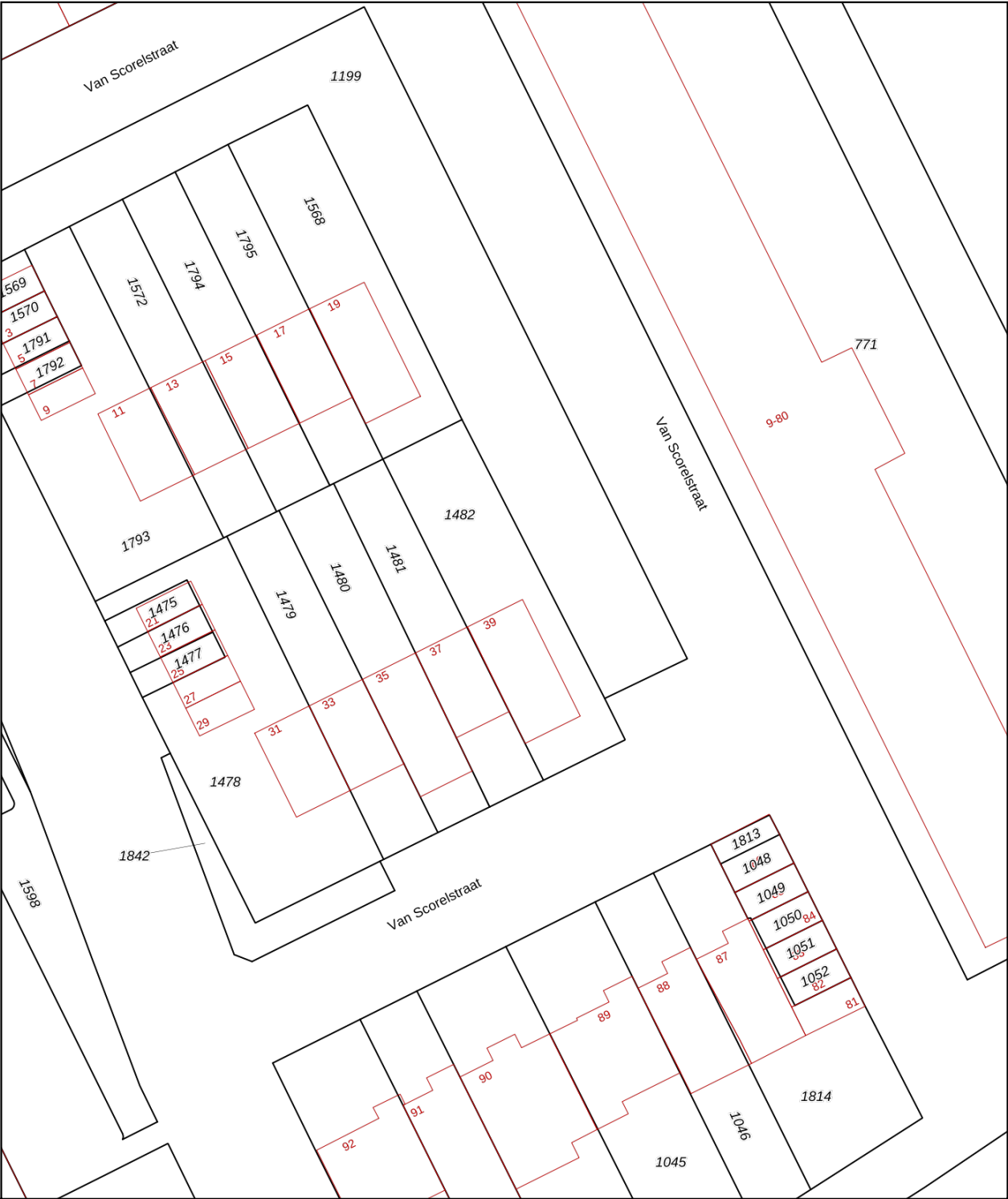


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Maassluis

B

1482

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Woningbrochure: Vermeerlaan 39, Maassluis

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

25

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.