



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Burgemeester A. van Walsumlaan 439, 3135 WN Vlaardingen

Vraagprijs € 339.000,- 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

Wonen op hoog niveau in een instapklaar droomappartement!

Wat een parel hebben we voor je! In de geliefde en levendige Babberspolder ligt dit volledig gemoderniseerde en instapklare 4-kamer appartement op de 5e verdieping. In 2020 is alles grondig en stijlvol vernieuwd, helemaal volgens de woonwensen van nu. Hier hoef je alleen nog maar je spullen uit te pakken en te genieten!

Zodra je binnenkomt, valt direct de hoogwaardige afwerking op. Strak gestucte wanden en plafonds, een mooie PVC vloer en een volledig vernieuwde elektrische installatie zorgen voor een moderne uitstraling. Ook de waterleidingen zijn aangepakt en deels is er nieuw dubbel glas geplaatst. De luxe keuken, moderne badkamer en het separate toilet maken het geheel compleet. Dankzij de slimme aanpassing van de badkamerindeling is er extra ruimte ontstaan in de woonkamer, waar de sfeervolle elektrische haard zorgt voor een warme en gezellige sfeer.

Op het ruime balkon op het westen geniet je na een werkdag heerlijk van de zon. Met de twee zonneschermen zit je hier altijd comfortabel. En hou van je barbecueën? Achter het complex ligt een afgesloten tuin waar de bewoners gebruik van kunnen maken. Zo heb je alle gemakken van een appartement én kan je heerlijk van buiten genieten!

Indeling:

Je komt binnen in een nette hal met een praktische garderobekast en een vernieuwde meterkast. Via een stoere staallook schuifdeur loop je zo de royale en lichte doorzon woonkamer in. Hier heb je volop ruimte voor een grote eethoek én een fijne zithoek. Vanuit de woonkamer stap je zo het balkon op.

De moderne keuken aan de voorzijde is ruim opgezet en uitgevoerd in een stijlvolle witte hoekopstelling met een hoge kastenwand en veel bergruimte. Je vindt hier diverse inbouwapparatuur, zoals een grote oven, koelkast, vriezer, een Miele vaatwasser en een inductiekookplaat. De slimme indeling maakt koken hier extra prettig.

Via de woonkamer bereik je de tussenhal met toegang tot alle vertrekken. Hier vind je ook een handige bergkast voor je voorraad.

Slaapkamer 1 ligt aan de galerijzijde en is ingericht als luxe kastenkamer met een grote inbouwkast en een doorgang naar de aparte wasruimte. Hier staan de wasmachine, droger en de nieuwe boiler uit 2024.

Slaapkamer 2 en 3 liggen aan de achterzijde en zijn beide van goed formaat. De ouderslaapkamer heeft een extra tv-aansluiting in de muur gevreesd. Je kan hier zo je tv ophangen, wat een gemak!

De luxe badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche met drain, een stijlvol eiken wastafelmeubel en sfeervolle nisjes. Het toilet is apart en ook modern uitgevoerd.

Daarnaast beschik je over een eigen berging in de onderbouw.

Kortom: een prachtig afgewerkt appartement waar comfort, stijl en gemak samenkomen. Je hoeft alleen nog maar te verhuizen!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1970;
- Woonoppervlakte: 88m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 278m³;
- Het appartement beschikt over een afzonderlijke berging in de onderbouw;
- Verwarming door middel van blokverwarming met een voorschot stookkosten van € 100,-.
- Warm water door middel van boiler uit 2024;
- De elektrische installatie is vernieuwd en bestaat uit 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;
- In 2020 zijn de laatste raampjes vervangen waardoor het appartement geheel is voorzien van dubbele beglazing en horren;
- Balkon voorzien van twee elektrisch bedienbare zonneschermen;
- In 2020 geheel verbouwd en o.a. geheel voorzien van stucwerk (wanden en plafonds), nieuwe PVC vloer, nieuwe deuren, elektra, sfeerhaard, keuken en sanitair;
- Aan weerskanten van de woonkamer is een tv-aansluiting aangebracht, zo kan je tv-hoek eenvoudig omdraaien;
- Alle, op maat gemaakte, raambekleding (jaloezieën) blijft achter in de woning;
- Actieve en gezonde VVE met een maandelijkse bijdrage van € 232,-;
- Achter het complex is een eigen afgesloten tuin waar de bewoners gebruik van kunnen maken;
- Energie label C, geldig tot 06-03-2036;
- Oplevering in overleg, kan snel.

Vraagprijs € 339.000,- 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.

Makelaardij Thuis

**Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN**

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



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



Kenmerken

Vraagprijs	: € 339.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 278 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 88 m ²
Soort appartement	: Galerijflat
Bouwjaar	: 1970
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: Blokverwarming
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Lift
Warmwater	: Elektrische boiler eigendom
VvE kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds
Bijdrage VvE p/m	: €232

Locatie

Burgemeester A. van Walsumlaan 439
3135 WN VLAARDINGEN



Foto's



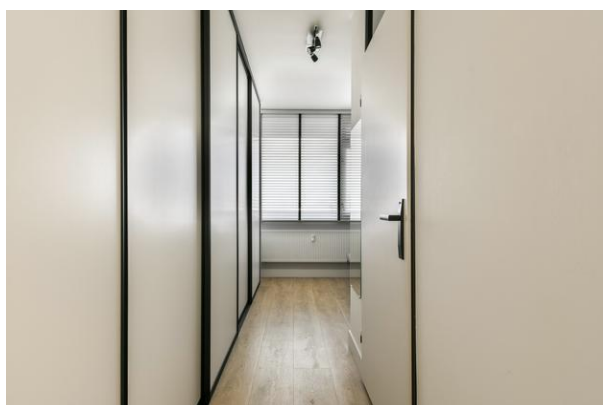
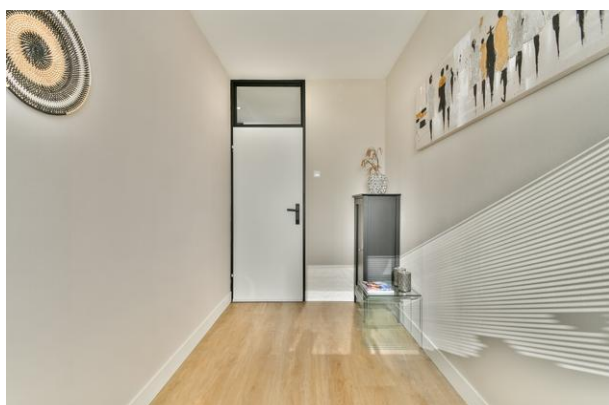
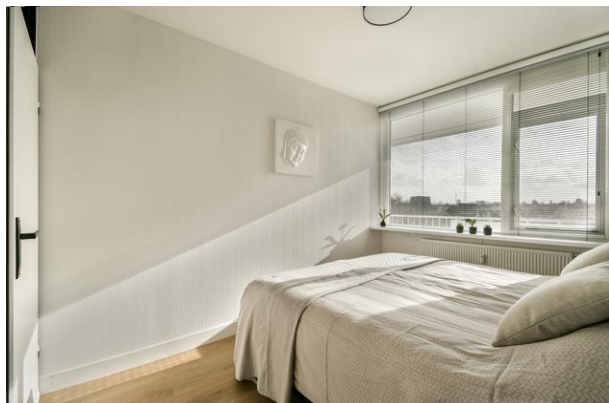
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

Burgemeester A. van Walsumlaan 439 - Vlaardingen Zesde verdieping

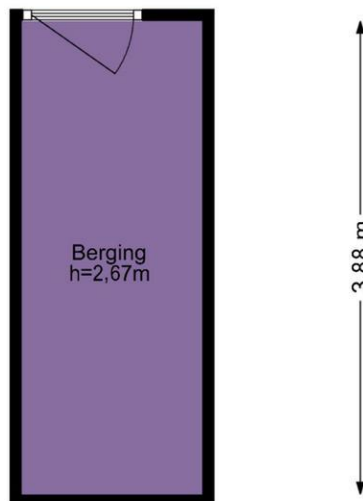


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

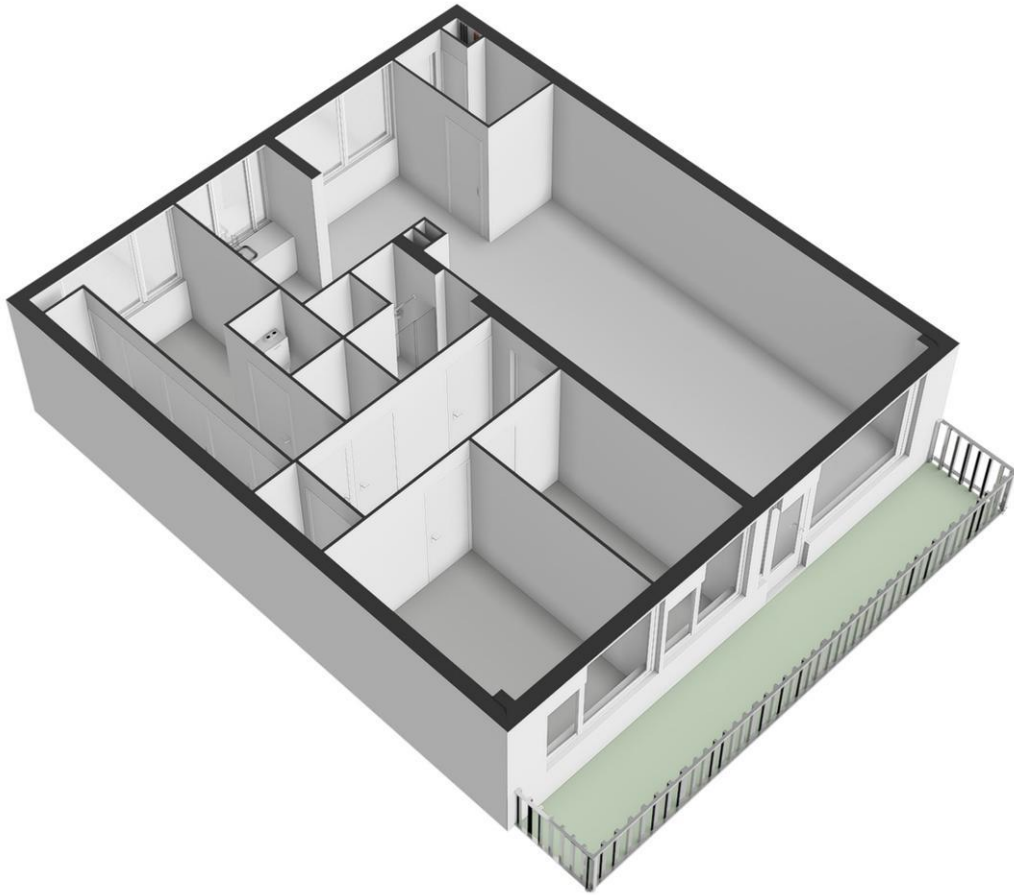
**Burgemeester A. van Walsumlaan 439 - Vlaardingen
Berging**

← 1.49 m →



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

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 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
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 Vlaardingen

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

