



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Annie Romein-Verschoorkade 66, 3137 TT Vlaardingen

Vraagprijs € 725.000,- 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

Ruimte, licht en groen – welkom thuis aan de Annie Romein Verschoorkade!

Wat een heerlijk huis! In de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Holy-Noord, aan een rustig woonerf met uitsluitend bestemmingsverkeer, ligt deze verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning met diepe garage gelegen op 250m² eigen grond. Hier woon je in alle rust, met de natuur letterlijk om de hoek: binnen enkele minuten sta je bij de Vlaardingse Vaart of wandel je zo de Broekpolder in. Een plek waar ontspanning en wooncomfort perfect samenkomen!

De woning biedt volop leefruimte, heeft een speelse indeling en er is veel lichtinval. De royale living met open keuken op de begane grond vormt het hart van het huis en wordt extra bijzonder door de hoge ramen en de fraaie vide. Deze vide creëert niet alleen een ruimtelijk gevoel, maar biedt ook op de 1e verdieping een fantastische plek voor een werkruimte, speelplek voor de kinderen of een creatieve invulling naar eigen wens.

De indeling is praktisch én flexibel: momenteel beschikt de woning over drie ruime slaapkamers (voorheen vier), waardoor er extra royale kamers zijn ontstaan. Daarnaast is er een aparte werk-/videkamer op de 1e verdieping én een multifunctionele hobby- werkkamer die grenst aan een heerlijk terras aan de voorzijde van de 2e verdieping. Ideaal voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die gewoon nét wat meer ruimte zoekt.

Buiten is het minstens zo aantrekkelijk. De fraai aangelegde achtertuin is extra breed en gunstig gelegen op het zuidoosten, waardoor je gedurende de zomermaanden de hele dag van de zon kunt genieten. In deze ruime tuin is er altijd wel een fijne plek om te zitten – in de zon of juist in de schaduw. Aan de de voorzijde ligt een zonnige voortuin op het westen en op de 2e verdieping is een terras, eveneens gelegen op het westen.

De diepe garage (24m²) is zowel van buitenaf als binnendoor bereikbaar en biedt volop ruimte voor opslag, hobby of het stallen van fietsen en auto. De garage is verwarmd, heeft een wateraansluiting en is voorzien van een overheaddeur. Natuurlijk is er op de oprit ook voldoende plek voor je auto.

De ligging is ideaal: rustig en groen, maar toch centraal ten opzichte van winkelcentrum "De Loper", scholen, uitvalswegen en recreatiegebieden. Hier woon je comfortabel, ruim en met alles binnen handbereik. Op het dak liggen 7 zonnepanelen en de gehele woning is voorzien van dubbele beglazing. Zo heeft het huis een zuinig Energielabel A.

Kortom: een royaal en speels ingedeeld familiehuis op een toplocatie, met volop mogelijkheden en een heerlijke woonomgeving. Kom je kijken?

Indeling:

Begane grond:

Via het rustige woonerf parkeer je de auto comfortabel op je eigen oprit en stap je via de zij-entree de woning binnen. De ruime hal verwelkomt je direct met een gevoel van comfort en overzicht. Hier vind je de garderobe, meterkast en een gedeeltelijk betegelde toiletruimte met closet en fonteintje.

Vanuit de hal heb je binnendoor toegang tot de extra diepe garage van maar liefst ca. 24 m². Deze is verwarmd, voorzien van een wateraansluiting en beschikt over een praktische achterom naar de tuin – ideaal voor hobby, opslag of het stallen van fietsen.

De woonkamer is een heerlijke, lichte leefruimte met een fijne indeling. Dankzij de schuifpui aan de voorzijde en de dubbele deuren naar de achtertuin geniet je hier de hele dag van natuurlijk licht. De zithoek ligt gezellig aan de

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

voorzijde met zicht op de eigen zonnige voortuin op het westen met terrasje, terwijl er volop ruimte is voor een grote eettafel. De mooie Quickstep laminaatvloer is in 2023 nieuw gelegd.

De open keuken aan de achterzijde sluit hier naadloos op aan en is uitgevoerd in een lichte hoekopstelling met een kunststof werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, oven, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. Zowel het werkblad als de apparatuur zijn in een eerder stadium vernieuwd.

Eerste verdieping:

Via de stijlvolle wenteltrap met hardhouten treden bereik je de eerste verdieping. Hier valt meteen de speelse vide op, die in open verbinding staat met de woonkamer. Deze lichte ruimte met hoge raampartijen is perfect als werkplek, speelruimte of creatieve hoek.

Op deze verdieping bevindt zich de royale slaapkamer. Oorspronkelijk waren dit twee kamers, wat direct de indrukwekkende afmetingen verklaart. De kamer is netjes afgewerkt met een laminaatvloer.

De ruime badkamer is volledig betegeld met fraaie marmerlooktegels en van alle gemakken voorzien: een ligbad, douchecabine, tweede toilet en wastafel.

Tweede verdieping:

Ook de tweede verdieping bereik je via een trap met hardhouten treden. Boven kom je in een verrassend ruime en lichte overloop, dankzij de in 2021 vernieuwde lichtkoepel met triple glas. Hier bevindt zich tevens een grote vaste kast met de opstelplaats voor wasmachine, droger, cv-combiketel en de omvormer voor de zonnepanelen.

Via dubbele openslaande deuren stap je zo het zonnige terras aan de voorzijde op. Met de gunstige ligging op het zuidwesten is dit een heerlijke plek om al vroeg in het jaar van de zon te genieten, met uitzicht over de rustige en groene woonomgeving.

Daarnaast vind je op deze verdieping nog twee slaapkamers. Eén kamer beschikt over een praktische schuifkastenwand, terwijl de andere kamer extra lichtinval heeft door een zijraam.

Tuin:

De brede achtertuin is keurig aangelegd en biedt een fijne combinatie van terrassen, groen en beplanting. Dankzij de ligging op het zuidoosten geniet je hier in de zomermaanden volop van de zon – een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig buiten te eten.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1994;
- Woonoppervlakte: 150m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 627m³;
- Gelegen op 250m² eigen grond;
- Verwarming en warm water door middel van CV-combi (Nefit, 2015 en jaarlijks onderhouden);
- Op het dak liggen 7 zonnepanelen;
- Het schilderwerk aan voor- en achterzijde is in 2023 in eigen beheer uitgevoerd;
- De lichtkoepel op de 2e verdieping is in 2021 nieuw geplaatst en heeft triple glas;
- Garage en parkeren op oprit aanwezig;
- Achtertuin en terras aan voorzijde aanwezig;
- Energietabel A, geldig tot 15-07-2035;
- Oplevering in overleg.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

Vraagprijs € 725.000,- 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.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

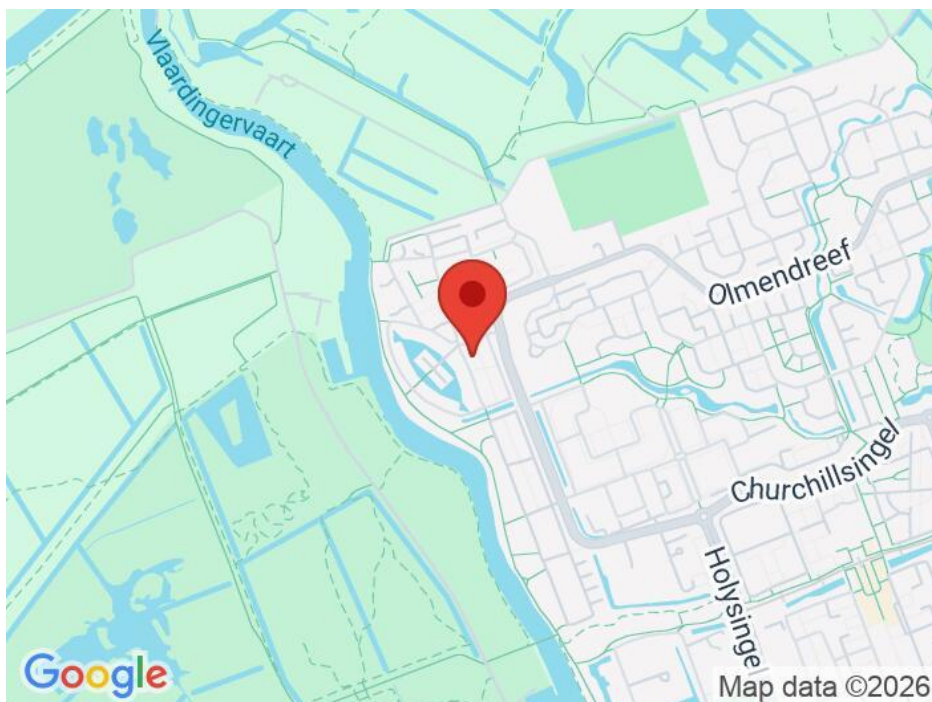
Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 725.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 627 m ³
Perceel oppervlakte	: 250 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 150 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1994
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Aangebouwd steen 28 m ² (652 bij 425 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Nefit (combiketel uit 2015, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Annie Romein-Verschoorkade 66
3137 TT VLAARDINGEN



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

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



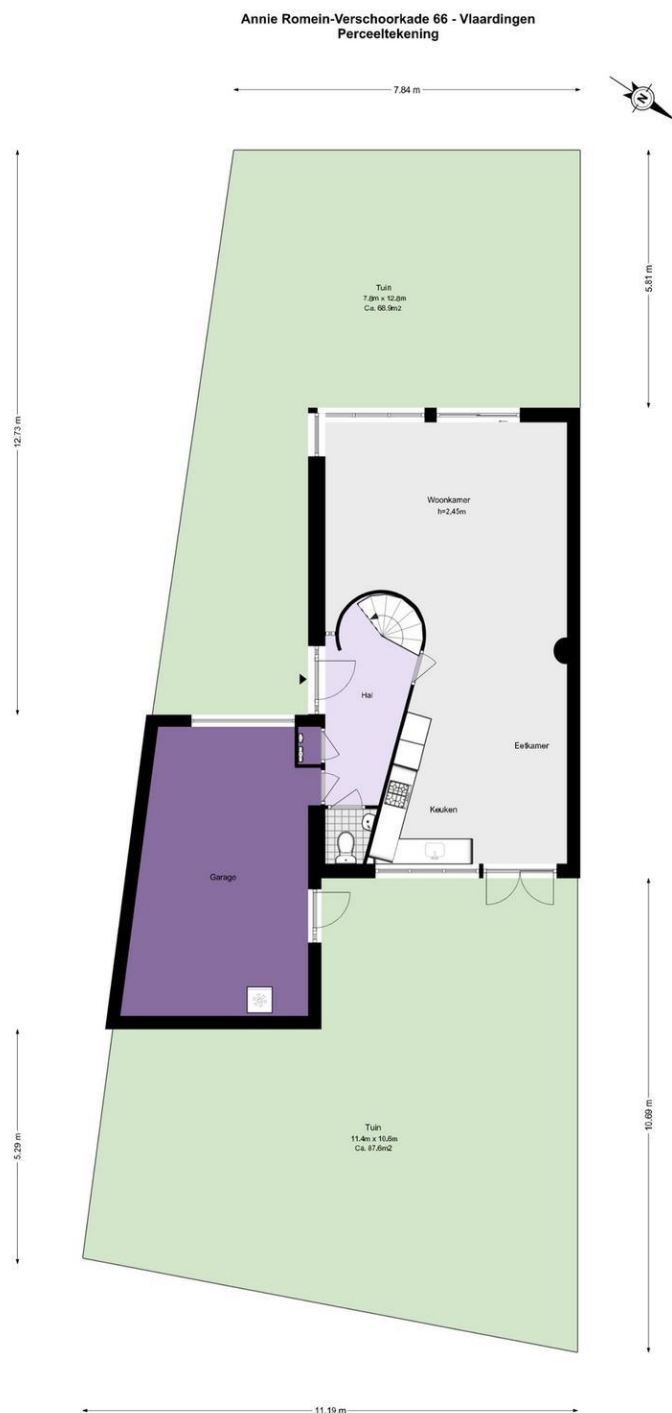
Foto's



Foto's



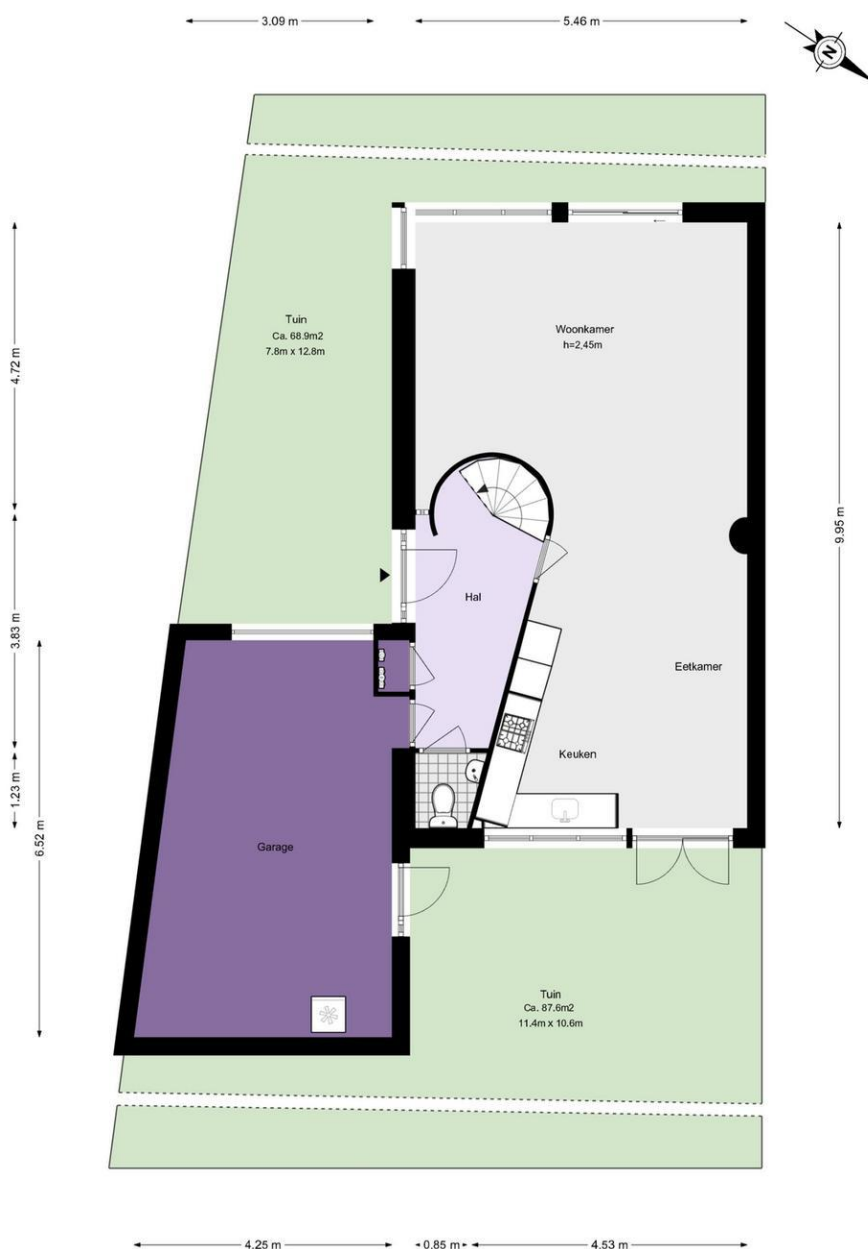
Plattegrond



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

Plattegrond

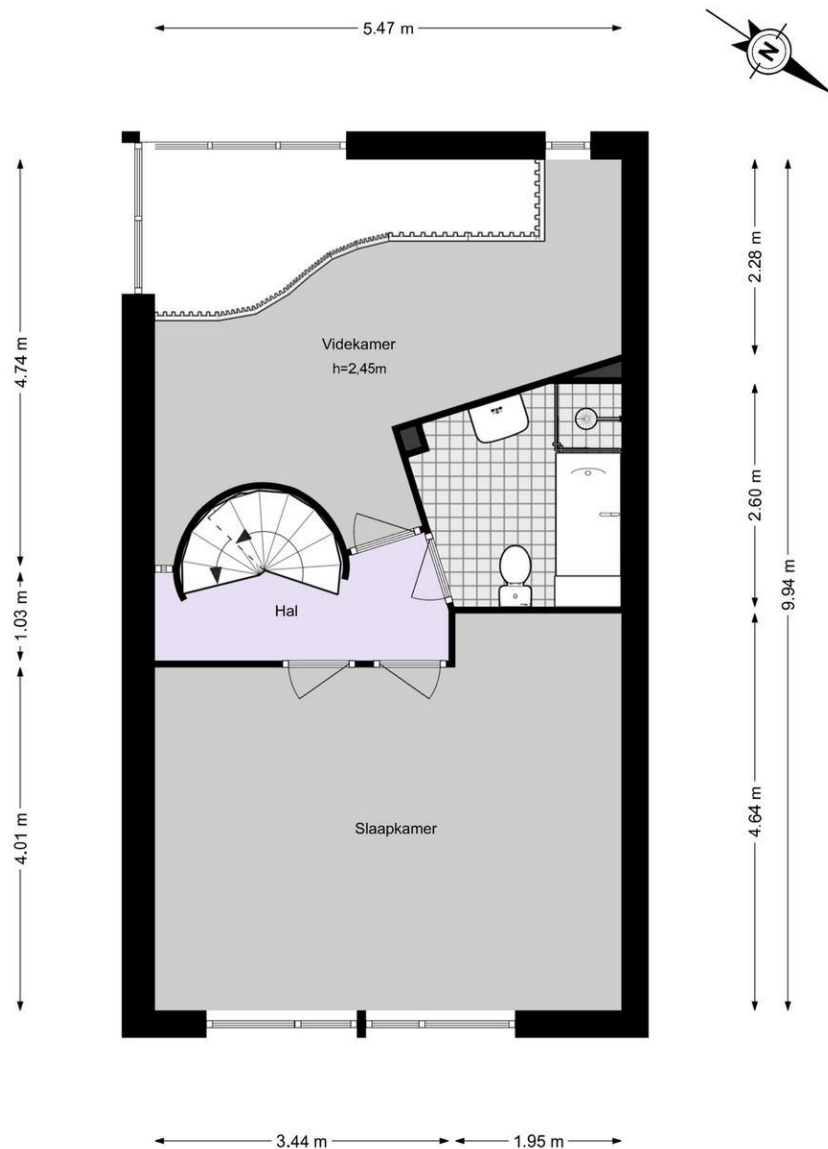
Annie Romein-Verschoorkade 66 - Vlaardingen
Begane grond



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

Plattegrond

Annie Romein-Verschoorkade 66 - Vlaardingen
Eerste verdieping

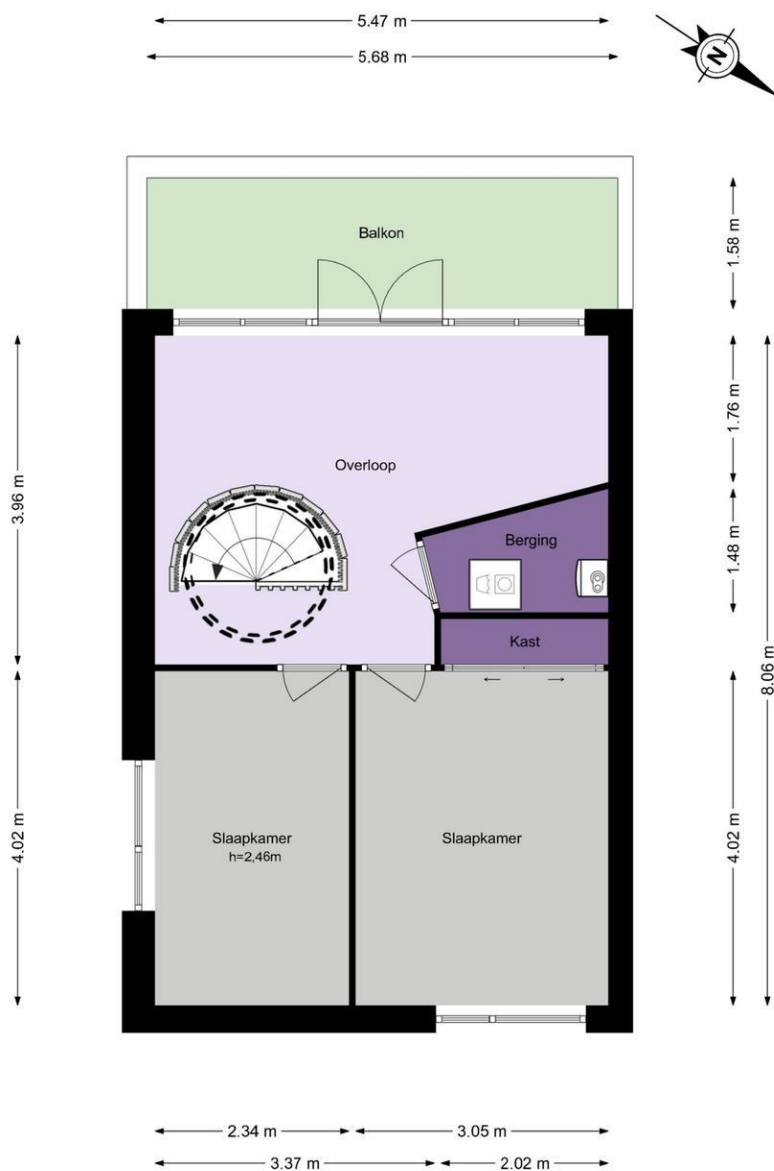


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

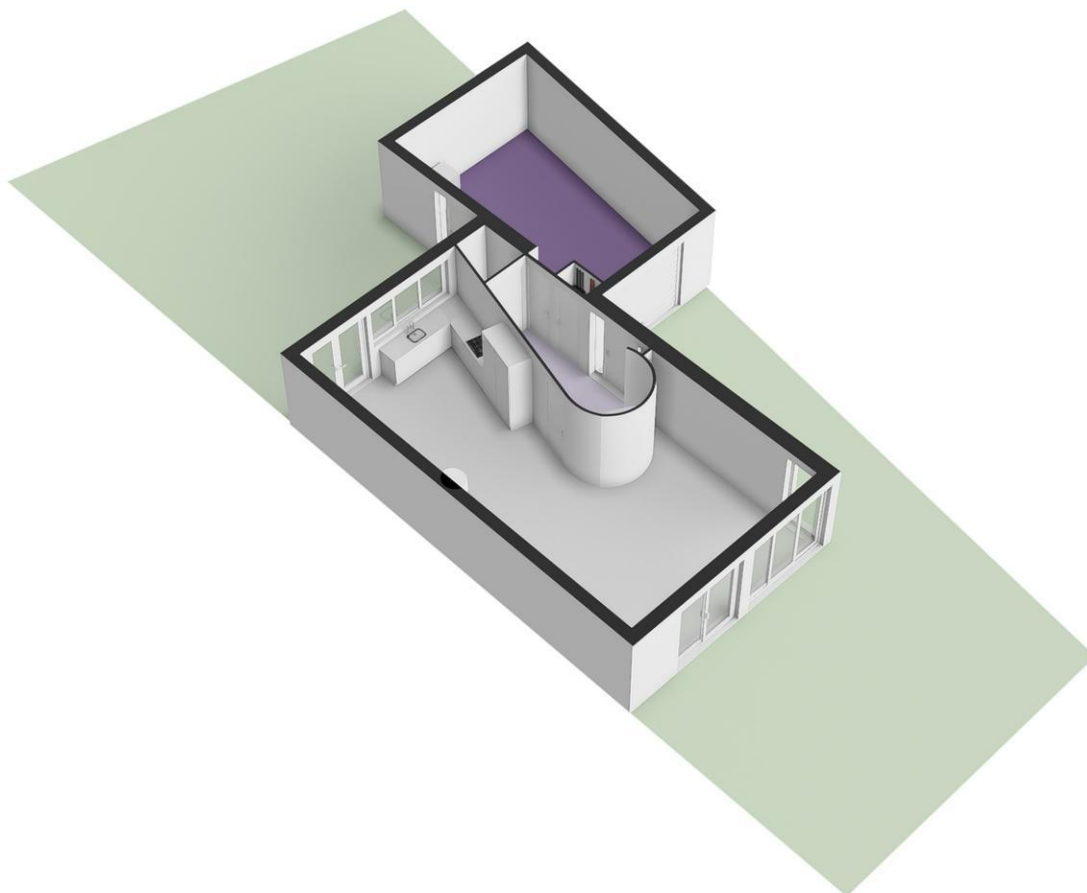
Plattegrond

Annie Romein-Verschoorkade 66 - Vlaardingen
Tweede verdieping

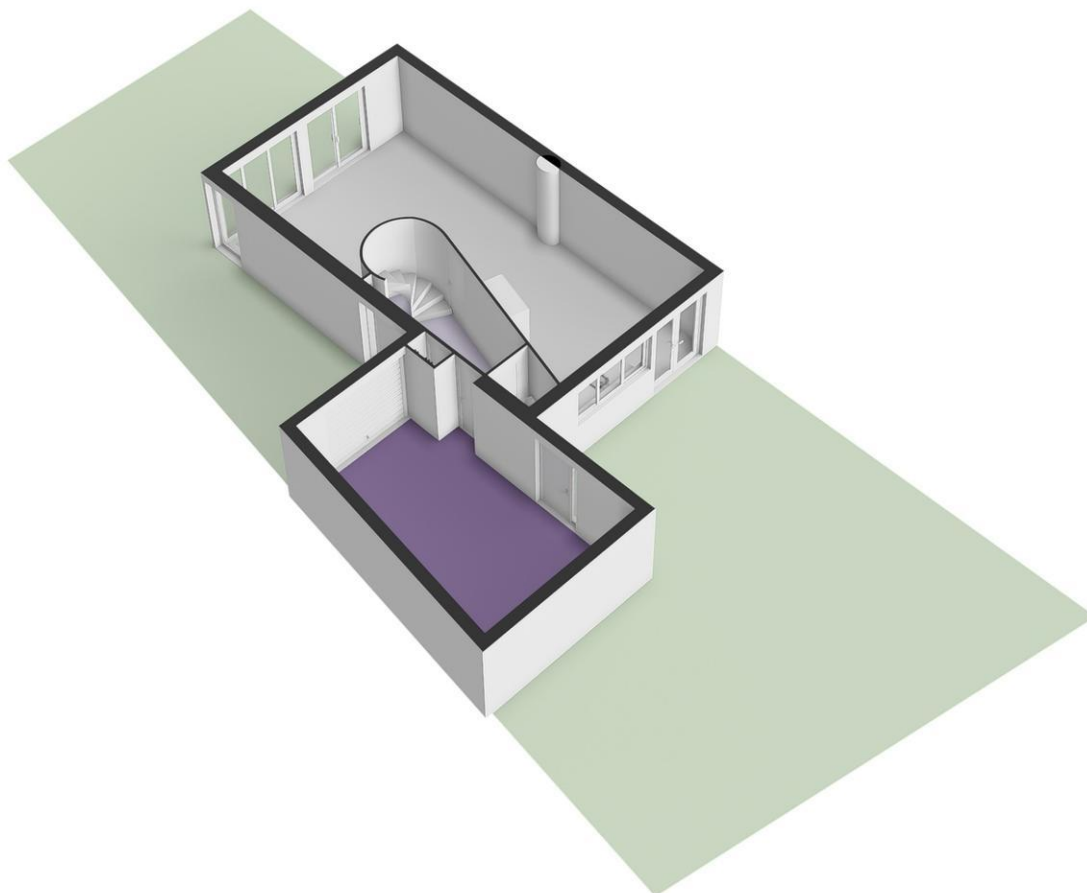


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

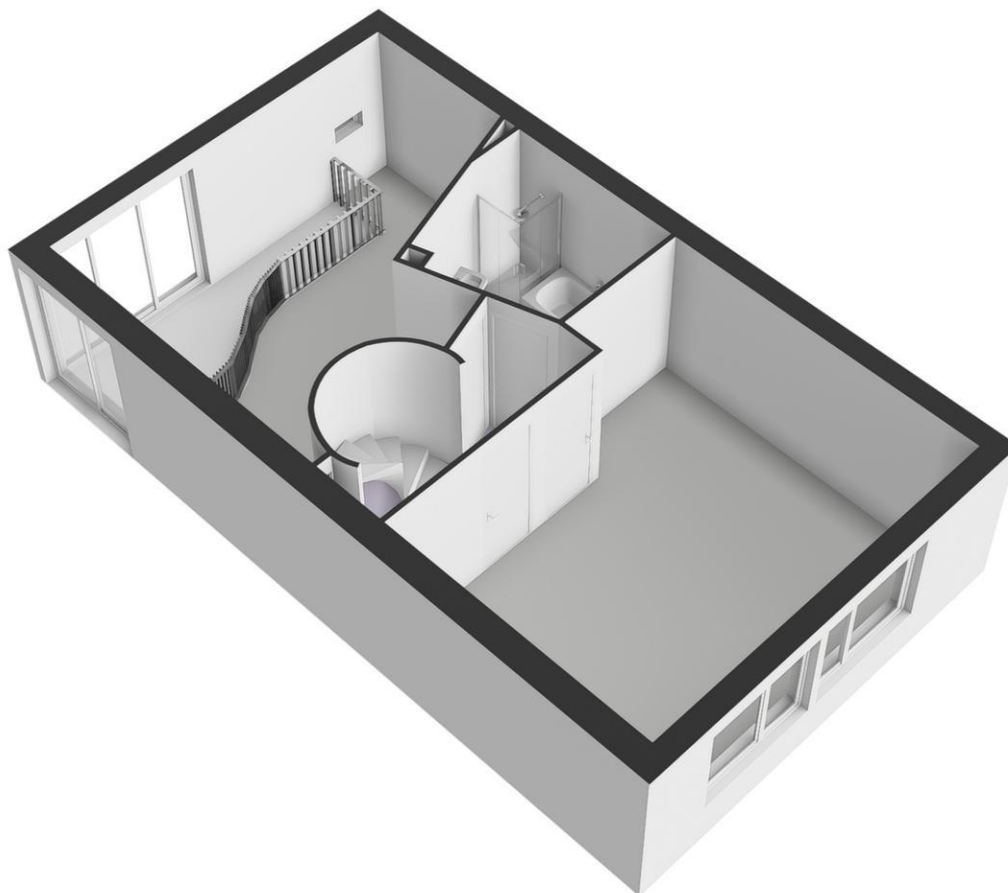
Plattegrond



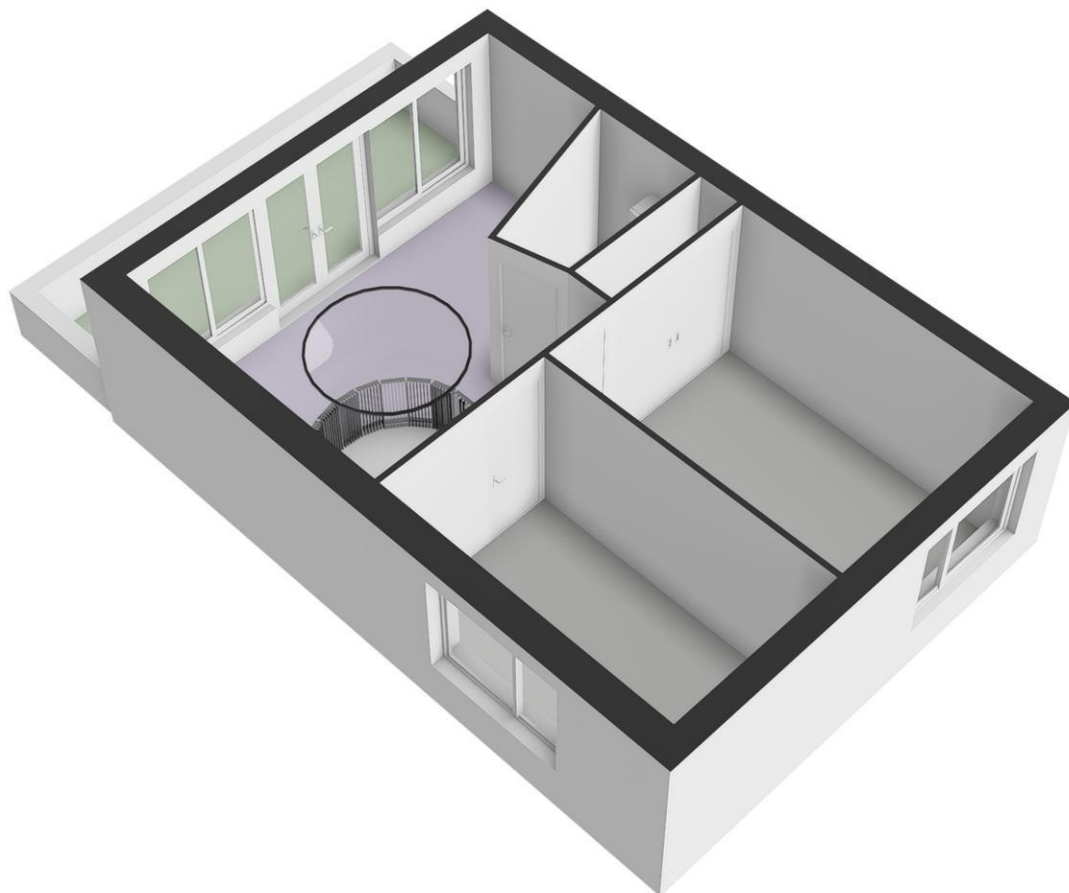
Plattegrond



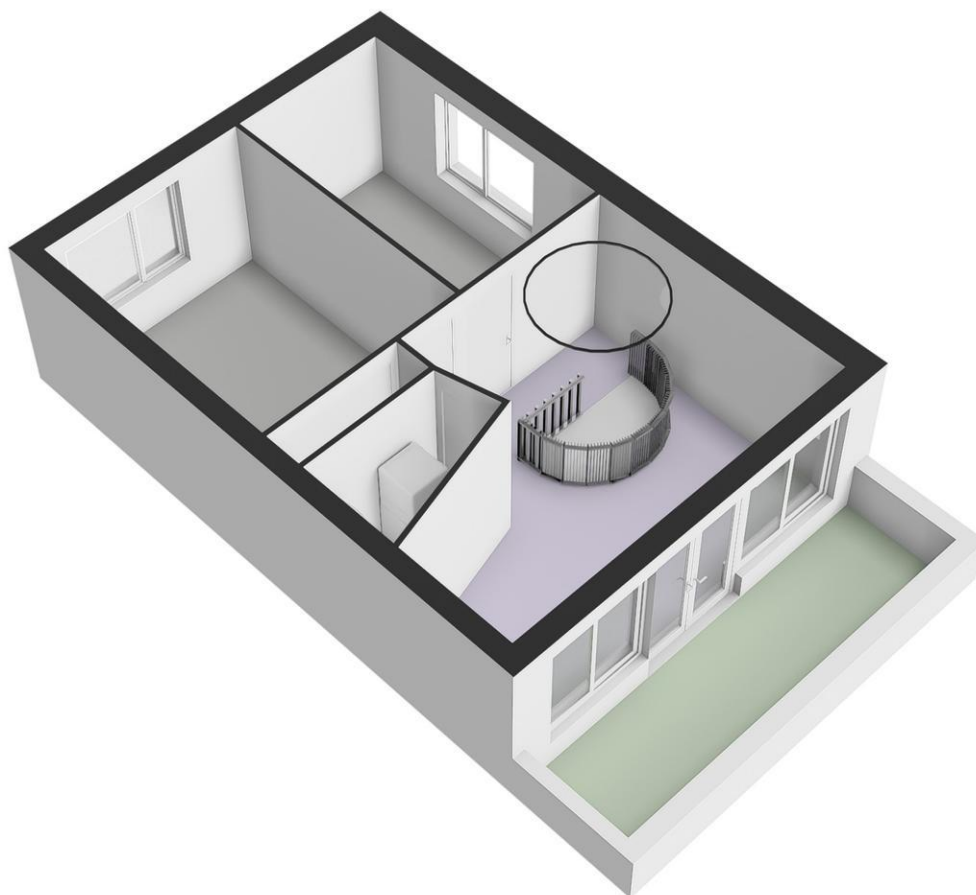
Plattegrond



Plattegrond



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 eerste bieder 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 opgaaf 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.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



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

