

**TE KOOP**

# Swammerdamstraat 11

Vlaardingen



Vraagprijs

**€ 489.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegrond                | 14 |
| Kenmerken                  | 18 |
| Zakenlijst                 | 21 |
| Huis op de kaart           | 22 |
| Algemene informatie        | 23 |
| Bijzondere bepalingen      | 23 |
| Informatie voor kopers     | 24 |



Woningbrochure: Swammerdamstraat 11, Vlaardingen

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Met plezier bieden wij deze grote 6-kamer hoekwoning, gelegen op een ruime kavel van 206m<sup>2</sup> in de Westwijk aan.

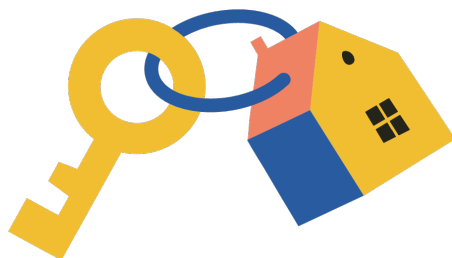
Deze riante woning is gelegen in een rustige woonwijk en beschikt over een grote op het Zuiden gelegen achtertuin en is geheel voorzien van kunststofkozijnen met dubbel isolatieglas

De ligging van de woning is gunstig. op slechts enkele loopminuten afstand is winkelcentrum "Dr. Wiardi Beckmansingel" gelegen. Hier kunt u terecht voor al uw dagelijkse boodschappen.

In de directe nabijheid een speelveld voor kinderen en basisschool.

Ook op korte loopafstand bevindt zich het natuur en recreatiegebied "de Krabbe en Surfplas" evenals openbaar vervoer. Het centrum van Vlaardingen ligt op ca 5 fietsminuten.

Tevens op korte afstand de A20 richting Schiedam-Rotterdam-Hoek van Holland en de A4 richting Den



**Woningbrochure: Swammerdamstraat 11, Vlaardingen**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Haag-Europoort.

EVENTUEEL KUNT U BIJ INTERESSE HIERVOOR EEN GARAGEBOX VAN 21M2 ER LOS BIJ KOPEN. Deze garagebox bevindt zich op korte afstand van de woning in de van der Werffstraat 254.

## Indeling

### Begane grond:

betegelde voortuin met entree naar de hal. Deze biedt toegang tot de geheel betegelde badkamer met hangtoilet, ligbad, wastafel douchecabine en wasmachine aansluiting en geeft verder toegang tot de ruime tuingerichte woonkamer die gesitueerd is op het Zuiden. De woonkamer beschikt over veel lichtinval door de grote raampartijen en is voorzien van licht laminaat, heeft een meterkast met opbergruimte en open keuken, welke is voorzien van een 5 pits gaskookplaat, koelkast, combimagnetron en vaatwasser.

### 1e verdieping:

De open trap gaat naar de overloop. Hier bevinden zich 4 slaapkamers waaronder een zeer ruime ouder slaapkamer aan de tuinzijde met een vaste kast met schuifdeuren. Ook is er nog toegang tot een ruimte waar eventueel een tweede toilet gesitueerd kan worden.

### 2e verdieping:

rechte hardhouten trap leidt naar een grote open ruimte voorzien van een laminaatvloer. Boven de trap bevindt zich een lichtkoepel voor extra lichtinval.. Hier bevindt zich ook de CVcombi ketel uit 2019. Deze ruimte kan naar eigen wens verder ingedeeld worden

Betegelde voortuin. Diepe achtertuin met groot betegeld terras en schuren en zijuitgang.

Bent u geïnteresseerd geraakt maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Wij laten deze fijne woning graag aan u zien.

### Bijzonderheden:

- . Bouwjaar 1958
- . Perceel grond 206m2
- . Erfpachtcanon 74.42 tot
- . Woonoppervlakte 154m2
- . Dubbelglas
- . Energielabel D
- . Intergas Extreme combiketel uit 2019
- . Oplevering per direct





















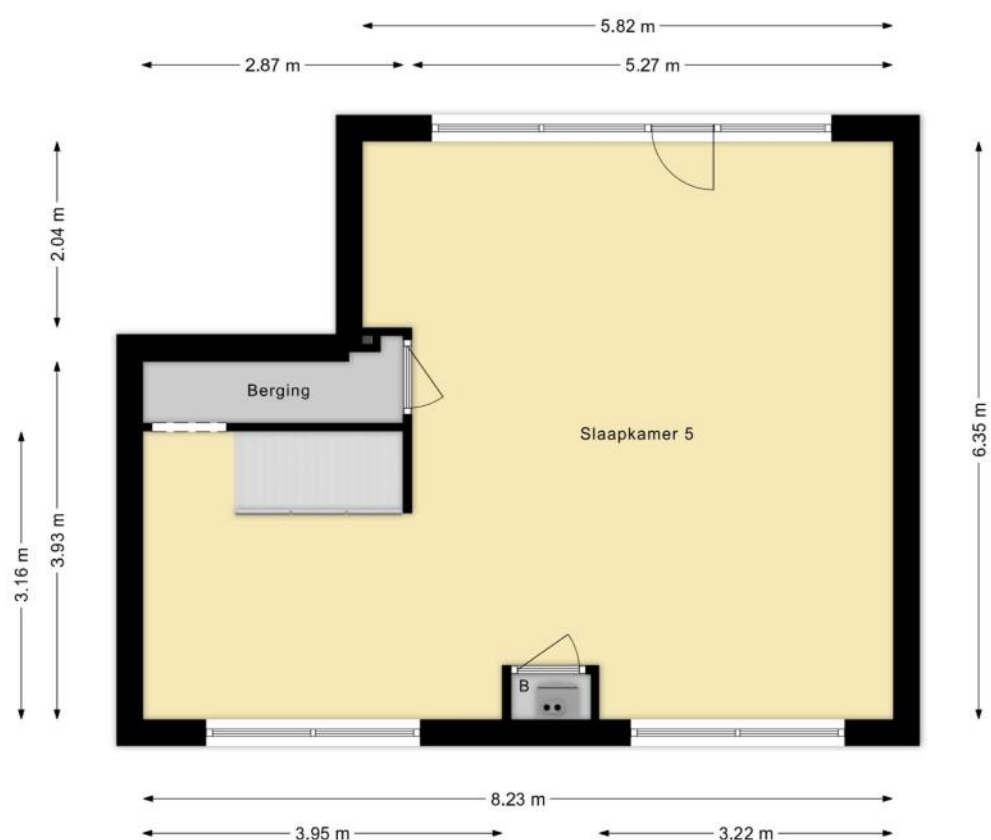
# PLATTEGROND



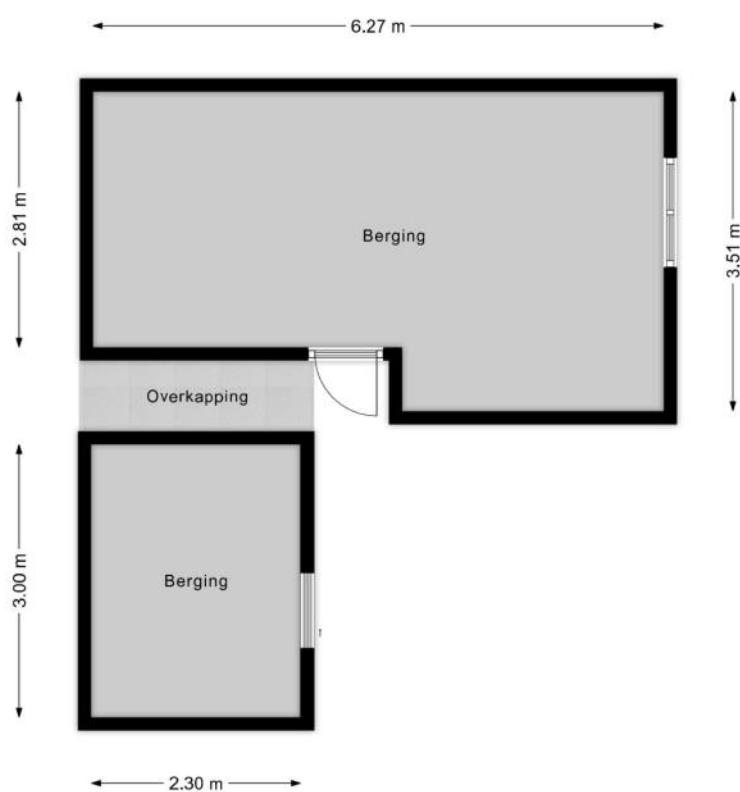
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Hoekwoning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw              |
| Bouwjaar       | 1958                        |
| Soort dak      | Plat dak                    |
| Materiaal dak  | Bitumineuze dakbedekking    |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 206 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 521 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 154 m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte        | 27 m <sup>2</sup>  |

#### \* 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                                                              |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                                                             |
| Voorzieningen         | Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Natuurlijke ventilatie       |

## Energie

|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| Energielabel       | D                                 |
| Isolatie           | Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas |
| Verwarming         | Cv-ketel                          |
| Warm water         | Cv-ketel                          |
| Merk/type cv-ketel | Intergas Xtreme                   |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2019                              |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                          |

## Buitenruimte/omgeving

|              |                                                                |
|--------------|----------------------------------------------------------------|
| Ligging      | Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Beschutte ligging |
| Tuin         | Achtertuint, Voortuin                                          |
| Achtertuint  | 96 m <sup>2</sup> (14,3m diep en 6,7m breed)                   |
| Ligging tuin | Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom                 |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand hout      |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra |

## Parkeergelegenheid

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

## Kadastrale gegevens

### Vlaardingen H 220

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 206 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Erfpachtsrecht     |

## Bijzonderheden

Er zijn afwijkingen van de kadastrale grenzen.

> - Kadastrale grens linkerzijde tuin, 25cm over de gehele lengte in gebruik van burens

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> - Gelegen op Erfpachtgrond, met einddatum 31 Augustus 2055 waarvoor de jaarlijkse canon € 74,- bedraagt

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Ouderdoms- en een Asbestclausule zijn van toepassing

# ZAKENLIJST

|                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Tuinhuisje/broeikas                | ●                |             |                 |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder      | ●                |             |                 |
| Rookmelder                         | ●                |             |                 |
| Airconditioning                    | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten achter            | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                       | ●                |             |                 |
| Horren                             | ●                |             |                 |
| Laminaat                           | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                  | ●                |             |                 |
| (voorzet)Open haard met toebehoren |                  |             | ●               |
| Kookplaat                          | ●                |             |                 |
| Koelkast                           | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                   | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                         | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                  | ●                |             |                 |
| Losse kasten                       | ●                |             |                 |
| Boeken-, legplanken                | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                  | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                | ●                |             |                 |
| Plavuizen                          | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)       | ●                |             |                 |
| Wastafelmeubel                     | ●                |             |                 |
| Brievenbus                         | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                  | ●                |             |                 |

# 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 Vlaardingen

Sectie H

Perceel 220

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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](https://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](https://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](http://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.