



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Kleine Buitenweide 77, 3134 AH Vlaardingen

Vraagprijs € 645.000,- 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

In de sfeervolle woonwijk “De Buitenplaats van Ruytenburch “ vindt u op de 2e verdieping van een prachtig en kleinschalig appartementencomplex dit verzorgde 3-kamer appartement. Dit appartement is gelegen op de meest westelijke hoek en heeft door de grote raampartijen én een extra zijraam een fijne lichtinval in het gehele appartement. Alle wanden in het appartement zijn voorzien van renovlies en op de vloer ligt een mooie eiken parketvloer. Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming wat een aangenaam woonklimaat geeft.

De living is een mooie ruime kamer met een luxe greeploze Tieleman keuken in witte opstelling compleet gemaakt met een composiet aanrechtblad en een mooie koffiecorner. De woonkamer heeft een mooi zijraam met een frans balkon. Hier kan je in de ochtend al genieten van de eerste zonnestrallen. Tevens vindt u in de woonkamer twee openslaande deuren naar het ruime terras. Deze is op het westen gelegen en hier kunt u vanaf het middaguur tot de avond genieten van het zonnetje en heeft u een mooi uitzicht over de dijk en de molen.

Het appartement beschikt verder over twee ruime slaapkamers, een inpandig berging en een mooie ruime badkamer met douchehoek, ligbad, een wastafel, badkamerkasten en een zwevend toilet.

In de onderbouw van het complex is een eigen berging, een gezamenlijke berging voor de fietsen en een eigen parkeerplaats.

Door de luxe afwerking van dit appartement in combinatie met de volledige isolatie zoals kunststof kozijnen met triple beglazing en volledige vloerverwarming bent u helemaal op de toekomst voorbereid.

De ligging van het complex dichtbij het park, het stadshart met haar winkels, horeca en culturele voorzieningen, het openbaar vervoer (bus en metro) en de uitvalswegen (A4 en A20) is ideaal.

Wij verwelkomen u graag voor een live bezichtiging van dit mooie appartement!

Indeling:

Afgesloten centrale entree, brievenbussen, lift, trappenhuis en toegang tot de bergingen en parkeerplaats.

De entree van het appartement is gelegen op de 2e verdieping. U komt binnen in een ruime ontvangsthall met videofoon en toegang tot alle vertrekken. Op de vloer ligt een eiken parketvloer welke doorloopt door het gehele appartement. De meterkast is voorzien van 9 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar.

Aan het einde van de hal vindt u de mooie living met een prachtig uitzicht aan zowel de terraskant als de zijkant door het zijraam. De wanden zijn afgewerkt met renovlies en in een lichte kleur gesausd. Deze brede woonkamer is een fijne ruimte en heeft voldoende plek voor een riante zithoek en grote eettafel. Voor het zijraam is genoeg plek voor een extra zitje waar je heerlijk van de ochtendzon kunt genieten.

De dubbele deuren naar het terras zorgen ervoor dat u het terras ook echt bij de woonkamer kunt betrekken. Het terras beschikt over een sunscreen en heeft een mooie afmeting zodat u hier royaal van buiten kunt genieten!

De mat witte hoekkeuken met koffiecorner is fraai vormgegeven. Er is in verhouding met de totale ruimte een ideale, praktische wand geplaatst. Daarmee is een indeling ontstaan die de woonkamer een heel eigen, mooie elegantie verleend. De opstelling van de keuken is mooi afgewerkt met een composiet aanrechtblad en alle denkbare inbouwapparatuur zoals stoomoven, magnetron, apothekerskast, vaatwasser, brede inductiekookplaat, vriezer en koelkast. De achterwand is voorzien van een mooie, onderhoudsvriendelijke afwerking.

We gaan weer terug naar de gang en zien hier een in pandige berging met aansluitingen voor de wasmachine en droger, mechanische ventilatie en opstelplaats voor de CV.

Het toilet is geheel wit/taupekleurig betegeld en voorzien van een Geberit douchetoilet en een fontein.

De badkamer is geheel luxe betegeld met witte wand- en zandkleurige vloertegels. Achter het toilet is een sfeervolle grijsblauwe betegeling aangebracht. In deze ruime badkamer vindt u een ligbad, douchehoek, handdoekenradiator, 2e toilet, wastafel en twee badkamerkasten waarvan één met geïntegreerde wasmand. Een raam zorgt voor fijn daglicht.

De masterbedroom is de grootste slaapkamer en heeft een afmeting van ca. 4.83 x 2.95m.

De andere slaapkamer heeft een afmeting van 3.67 x 2.21m.

Beide slaapkamers hebben een leuk zicht op de dijk.

In de onderbouw van het complex heeft het appartement een eigen parkeerplaats en een aparte berging. De berging heeft een afmeting van ca. 2.50 x 2.15m.

Bijzonderheden:

-Bouwjaar:2019;

-Woonoppervlak: 104m²;

-Inhoud: 409m³;

-Verwarming en warm water door middel van CV-combi (Intergas, 2019);

-Vloerverwarming door het gehele appartement aanwezig;

-Geheel voorzien van kunststof kozijnen met triple glas;

-Geheel voorzien van renovliesbehang en een eiken parketvloer;

-Actieve VVE met een maandelijkse bijdrage van € 143,50 incl. parkeerplaats;

-Eigen parkeerplaats (nummer 8) en berging (nr 77) in de onderbouw aanwezig;

-Unieke ligging naast watertoren en molen;

-Zonwering aanwezig;

-Lift en videofooninstallatie aanwezig;

-Energie label A, geldig tot 14-10-2028;

-Oplevering: in overleg.

Vraagprijs € 645.000,- k.k.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

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	: € 645.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 355 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 104 m ²
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 2019
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Garage	: Inpandig, parkeerkelder, geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Frans balkon, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel
VvE kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds
Bijdrage VvE p/m	: € 143,50

Locatie

Kleine Buitenweide 77
3134 AH VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

Kleine Buitenweide 77 - Vlaardingen Appartement

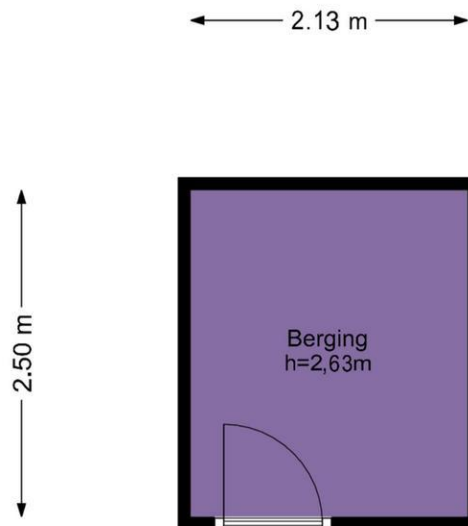


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

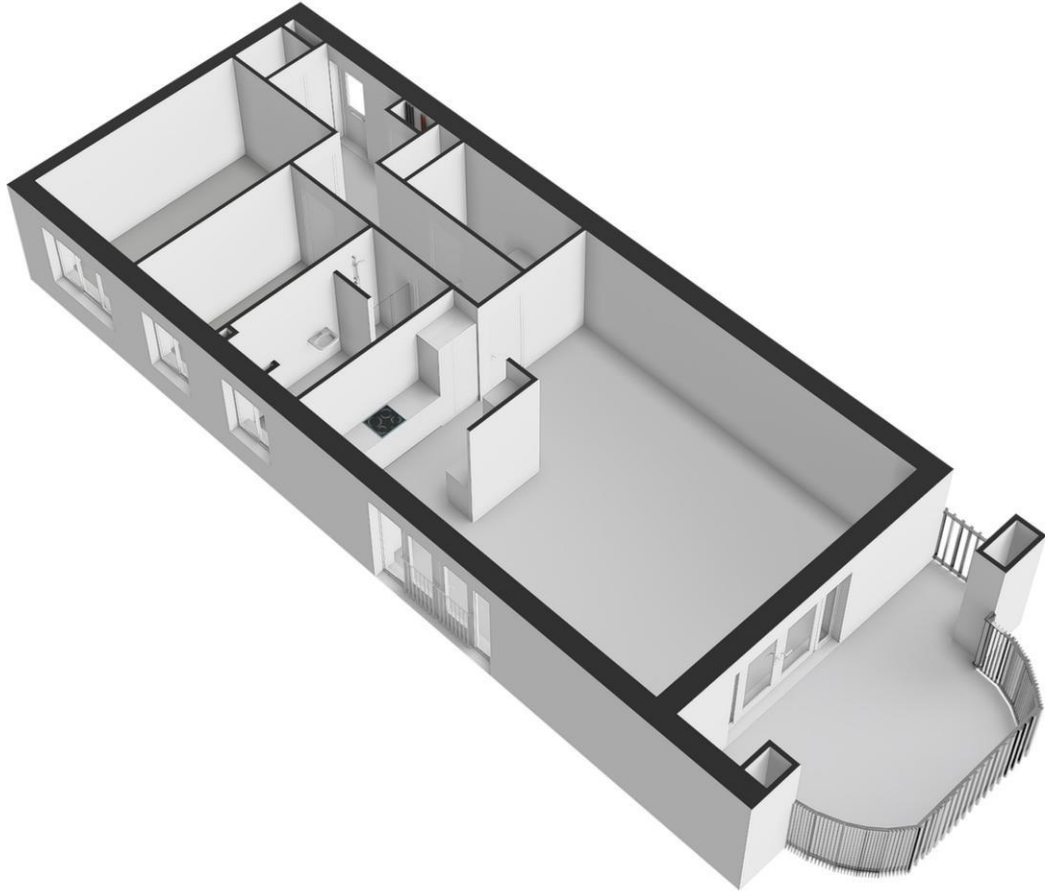
Plattegrond

Kleine Buitenweide 77 - Vlaardingen Berging

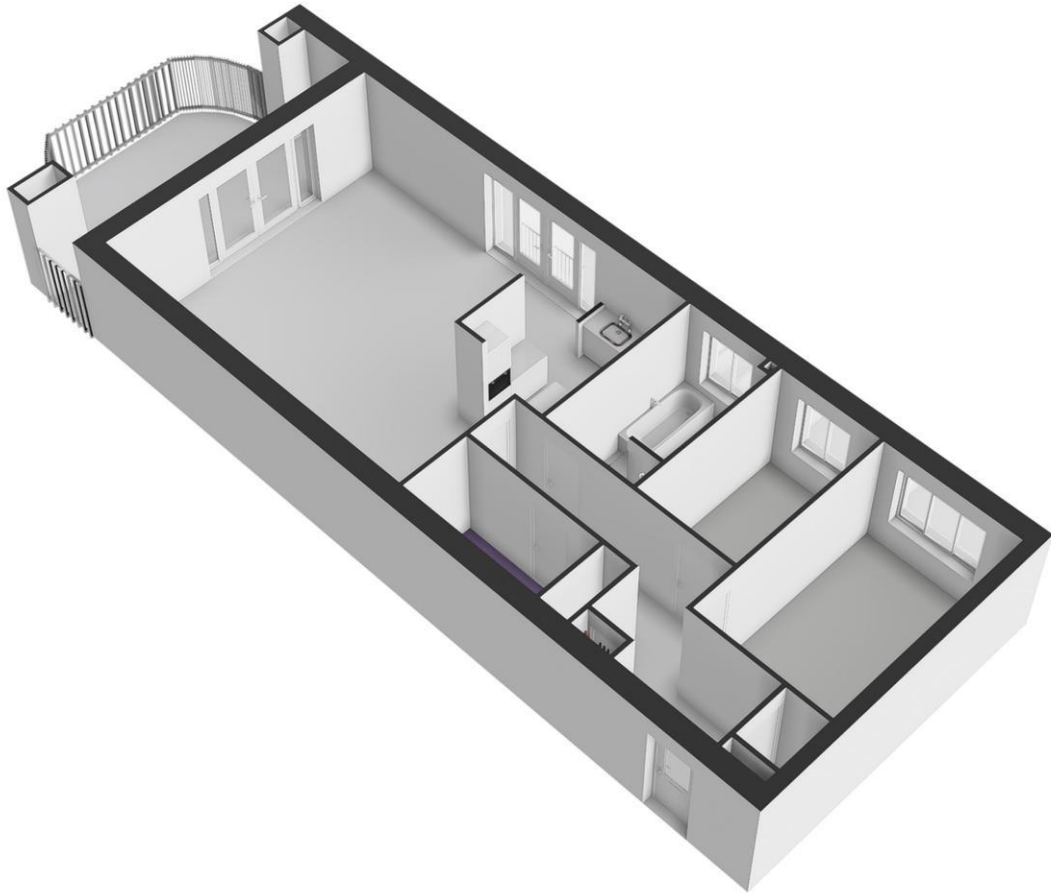


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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 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

