



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



van Heutzpark 16, 3131 NG Vlaardingen

Vraagprijs € 639.000,- 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

Zoek je een unieke kans om te wonen op een toplocatie? Kom dan eens kijken bij deze royale 2-onder-1-kapwoning met oprit en garage gelegen aan het geliefde Van Heutszpark! Een locatie waar rust, groen en centrale bereikbaarheid perfect samenkomen.

De woning beschikt over een heerlijk lichte woonkamer met open haard en heeft een prachtig uitzicht op de ruime straat aan de voorzijde. De speelse uitbouw, welke iets lager is gelegen, sluit mooi aan op de zitkamer en kan bijvoorbeeld gebruikt worden als eetkamer. Om de hoek vind je de ruime keuken en via twee deuren is de heerlijke en ruime achtertuin bereikbaar.

De verdiepingen tellen vier slaapkamers, een balkon aan zowel de voor- als achterzijde en aan de achterzijde vind je de zeer ruime en zonnige tuin. Deze loopt via de zijtuin door naar de voortuin.

Als kers op de taart is er een oprit en een grote garage, nooit meer zoeken naar een parkeerplaats!

Het huis is altijd met liefde bewoond geweest en biedt nu een unieke kans om alles volledig naar eigen smaak en wens te moderniseren en in te richten. Kortom: Een royaal familiehuis op een uitzonderlijke locatie aan het park, met volop ruimte, karakter en mogelijkheden om uw droomwoning te realiseren. Een unieke kans voor wie vrij en groen wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik!

Indeling:

Begane grond:

Via de oprit in de voortuin bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in een ruime hal met trapopgang naar de eerste verdieping en er is een toilet met fonteintje en een kelderkast met groepenkast. Via de tussendeur bereik je de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht en sfeervol! De ruime zitkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een open haard en een vrij uitzicht naar het park aan de voorzijde. De speelse uitbouw aan de achterzijde is iets lager gelegen en zorgt voor een ruimtelijk effect. Door de grote raampartijen, het dakraam en het zijraam is hier een lichte leefruimte ontstaan. Via een deur bereik je de achtertuin. In de uitbouw is een eettafel geplaatst waardoor deze kamer naadloos aansluit op de keuken.

De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling met granieten werkblad en glanzend witte kasten een gascomfort en vaatwasser. De hoge opstelling maakt het geheel compleet en is voorzien van een koelkast, vriezer, vaatwasser, magnetron en oven. Via een 2e deur bereik je de zijtuin.

De royale achtertuin is een heerlijke plek waar je heerlijk van de zon en het groen kunt genieten. De tuin geeft veel privacy en loopt door naar de zij- en voortuin. De afmetingen zijn ruim te noemen! Zo is er bijvoorbeeld meer dan genoeg plek voor een grote overkapping als je dat wenst.

Eerste verdieping;

Overloop.

Slaapkamer I is gelegen aan de achterzijde. De afmeting is 2.34 x 2.65m.

Slaapkamer II is eveneens gelegen aan de achterzijde. Deze royale ouderslaapkamer heeft twee ruime inbouwkasten en een deur naar het balkon. De afmeting van deze kamer is 3.63 x 3.47m.

Slaapkamer III (2.57 x 3.27m) is gelegen aan de voorzijde en beschikt eveneens over een inbouwkast, een wastafel en toegang tot het balkon met uitzicht richting het park.

De ruime badkamer is volledig betegeld en voorzien van een dubbele wastafel en een te openen raam. Deze ruimte

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak aan te passen.

Tweede verdieping;

Via de vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Hier vindt u een overloop met toegang tot een berging aan de voor- en achterzijde. De afgesloten 4e slaapkamer beschikt over een dakkapel aan de achterzijde en heeft ook hier weer een wastafel en praktische bergruimte achter de knieschotten.

De woning beschikt over een ruime garage aan de voorzijde – ideaal voor het parkeren van uw auto of als extra opslagruimte. De afmeting van de garage is 2.79x 5.51. Hier vindt je ook de aansluiting van de wasmachine en de opstelplaats voor de CV.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1956;
- Woonoppervlak: 129m² en 16,5m² voor de garage;
- Inhoud: 515m³;
- Gelegen op een perceel van 373m², erfpachtrecht met einddatum 16-04-2054 en een jaarlijkse erfpachtcanon van € 88,51;
- Verwarming en warm water door middel van CV-combi;
- De elektrische installatie bestaat uit 7 groepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;
- De houten vloerbalken in de hal en in het woon- en zitgedeelte zijn eerder al vervangen;
- Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele- en enkele beglazing;
- De open haard is langere tijd niet in gebruik geweest;
- Verkoop geschiedt via bewindvoerder en is onder voorbehoud goedkeuring kantonrechter;
- De woning wordt verkocht met een as-is-where-is clause;
- Energie label F, geldig tot 03-04-2036;
- Oplevering in overleg, kan snel.

Vraagprijs € 639.000,- 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.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



De verkopend makelaar heeft koper doorverwezen naar de gemeente Schiedam 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.

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



Kenmerken

Vraagprijs	: € 639.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 515 m ³
Perceel oppervlakte	: 373 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 129 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1956
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 251 m ²
Garage	: Aangebouwd steen, parkeerplaats 15 m ² (551 bij 279 cm)
Energielabel	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel eigendom
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

van Heutzpark 16
3131 NG VLAARDINGEN



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.woningradus.nl

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

Plattegrond



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

Van Heutzpark 16 - Vlaardingen Eerste verdieping



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

Plattegrond

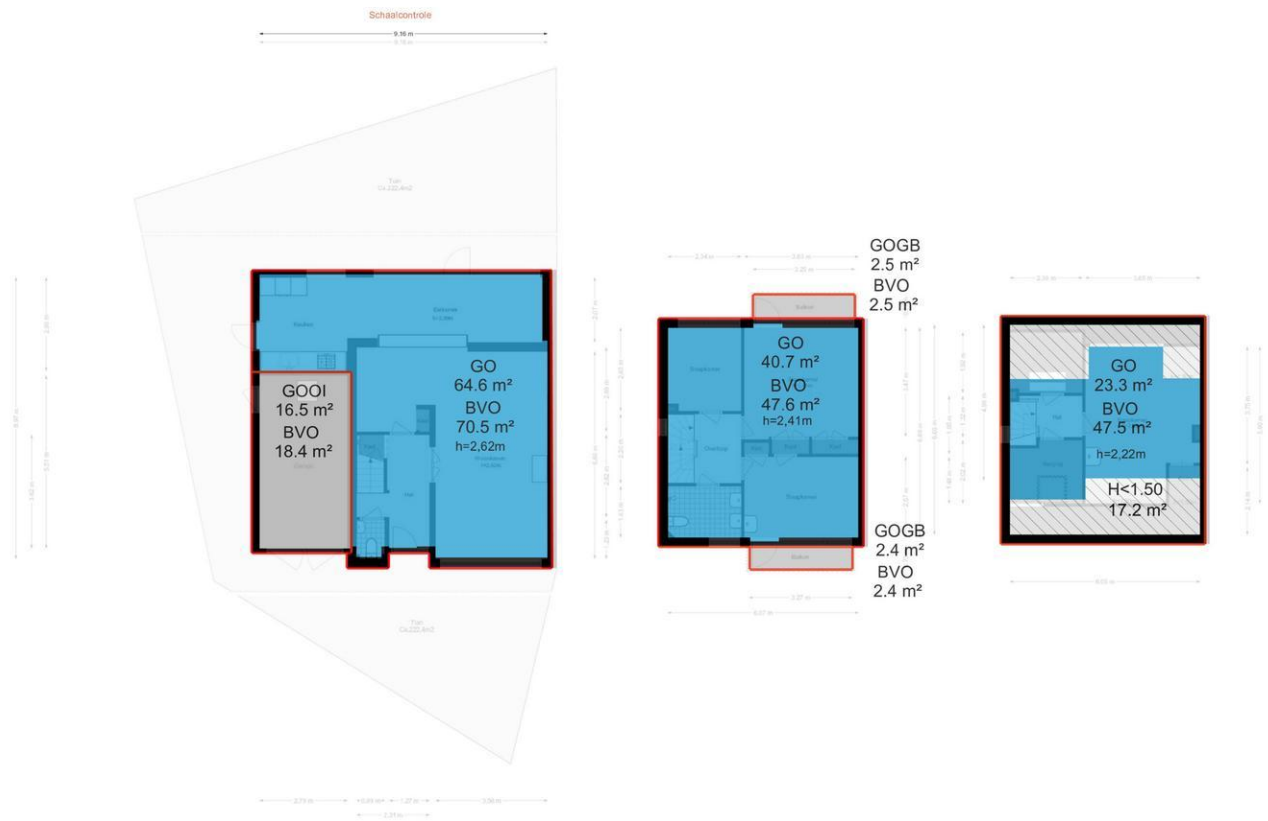
Van Heutzpark 16 - Vlaardingen Tweede verdieping



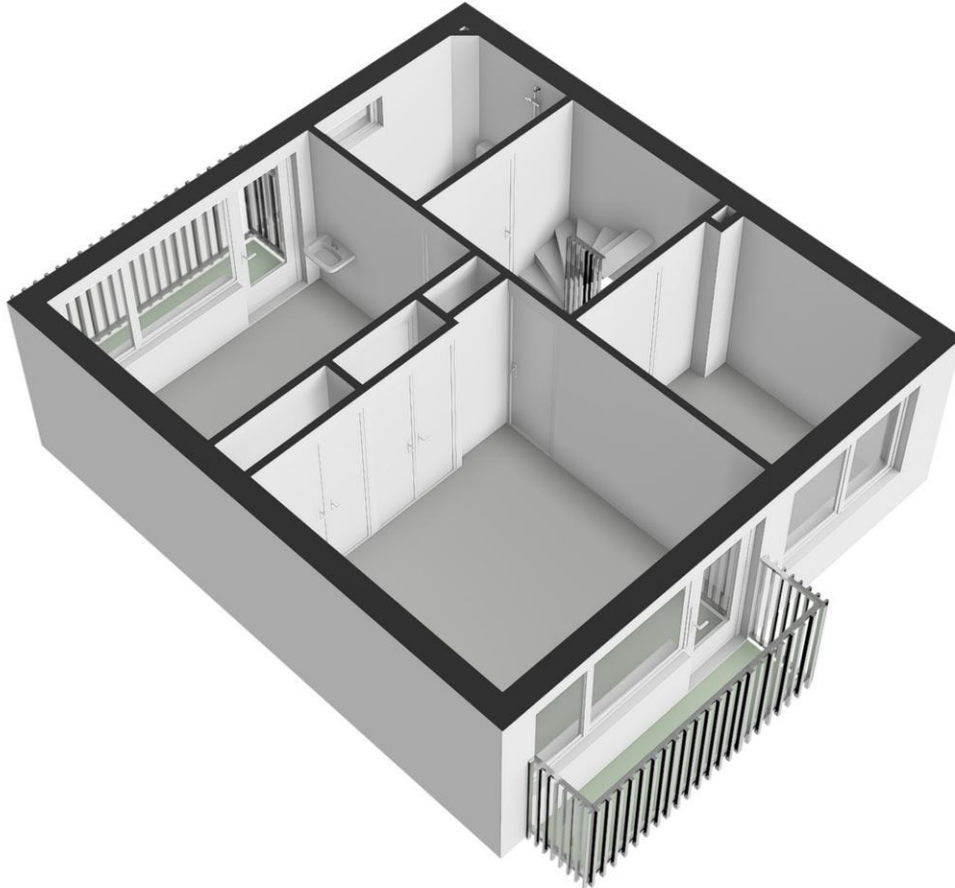
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl



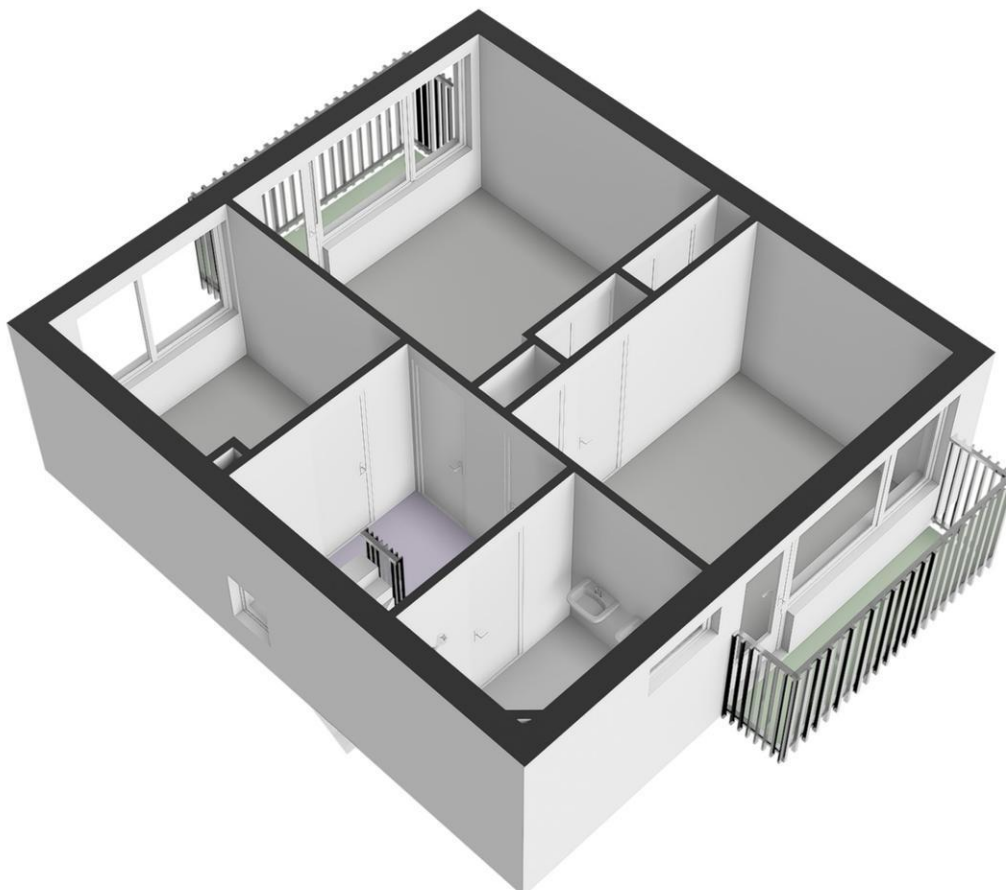
Plattegrond



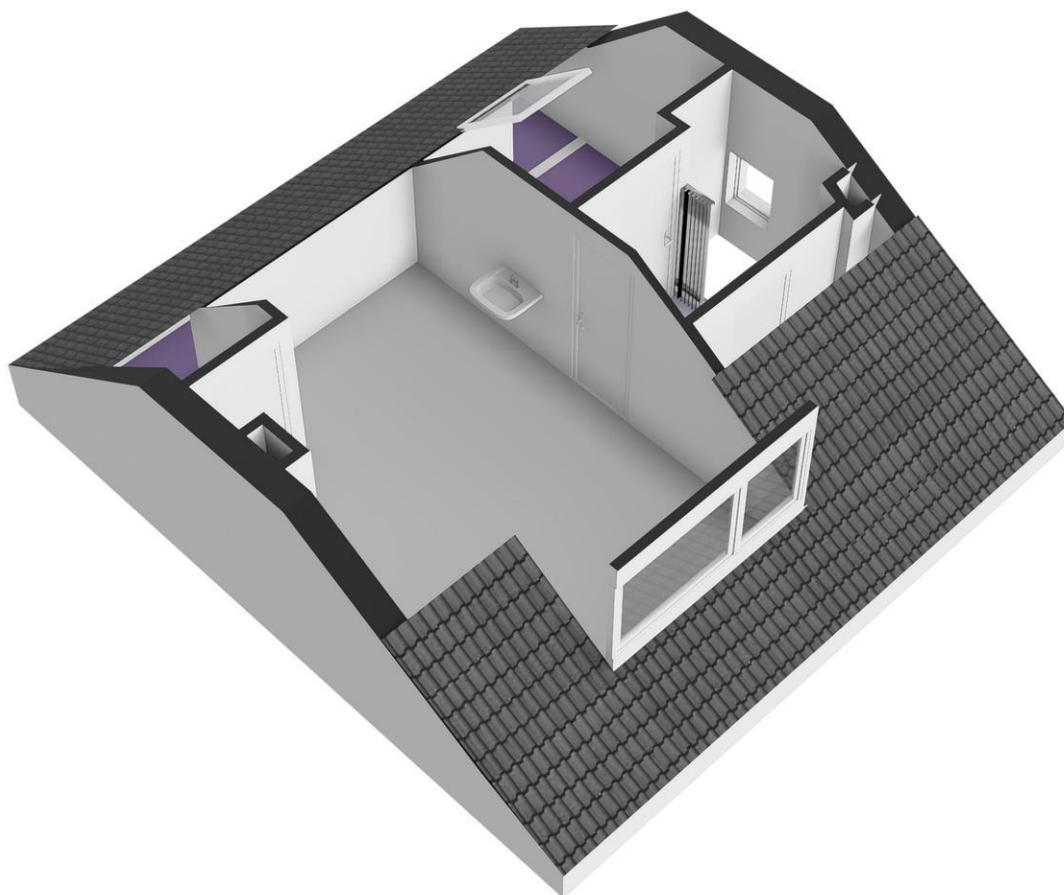
Plattegrond



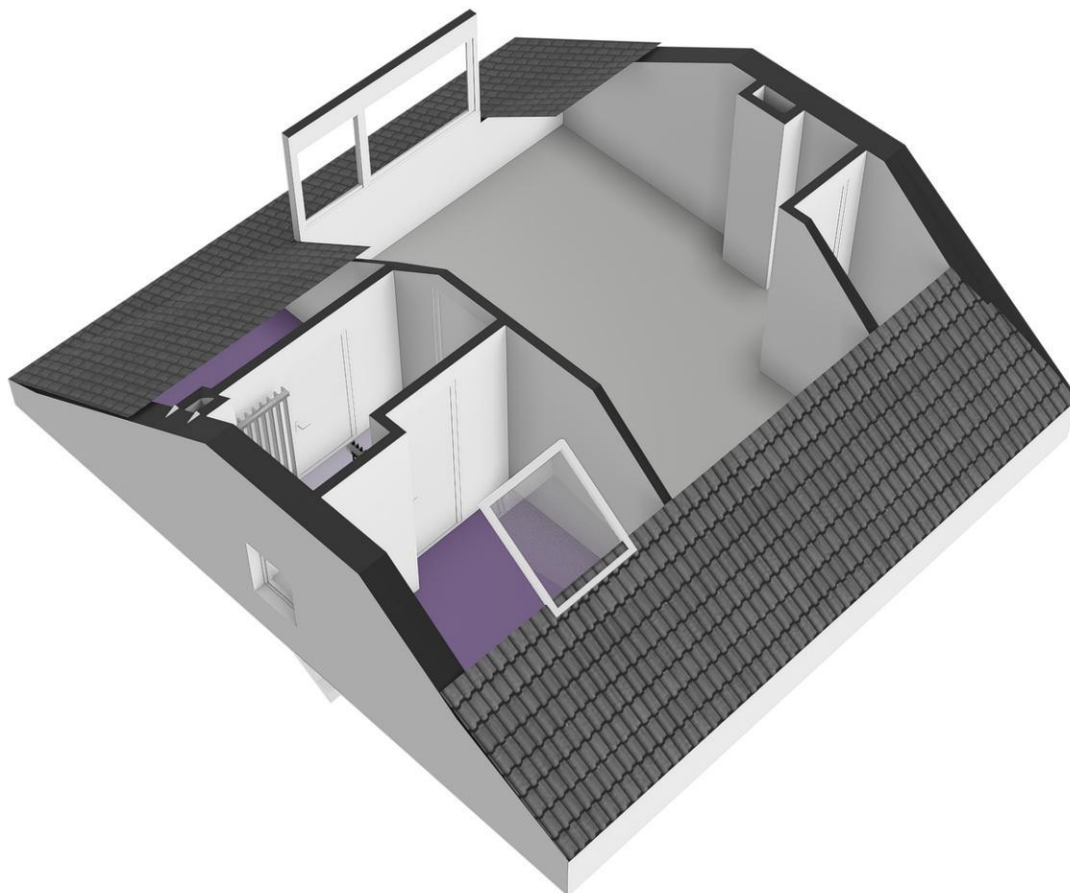
Plattegrond



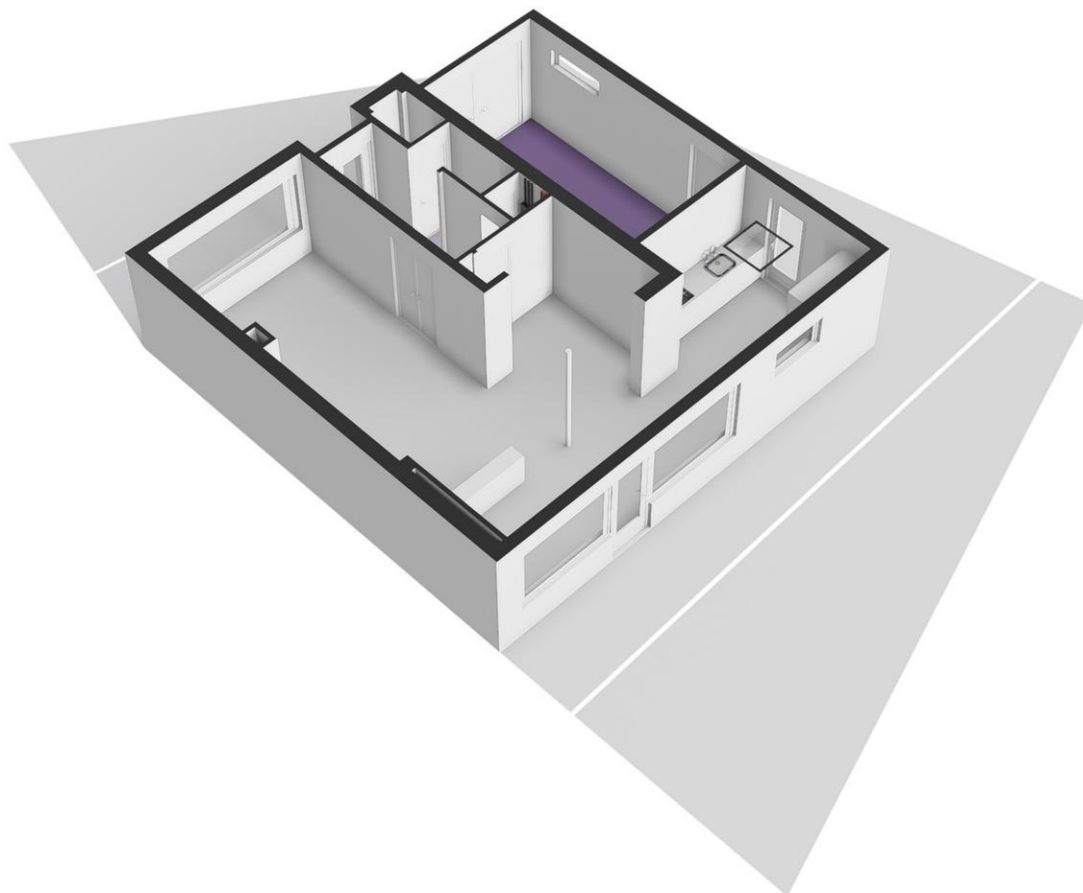
Plattegrond



Plattegrond



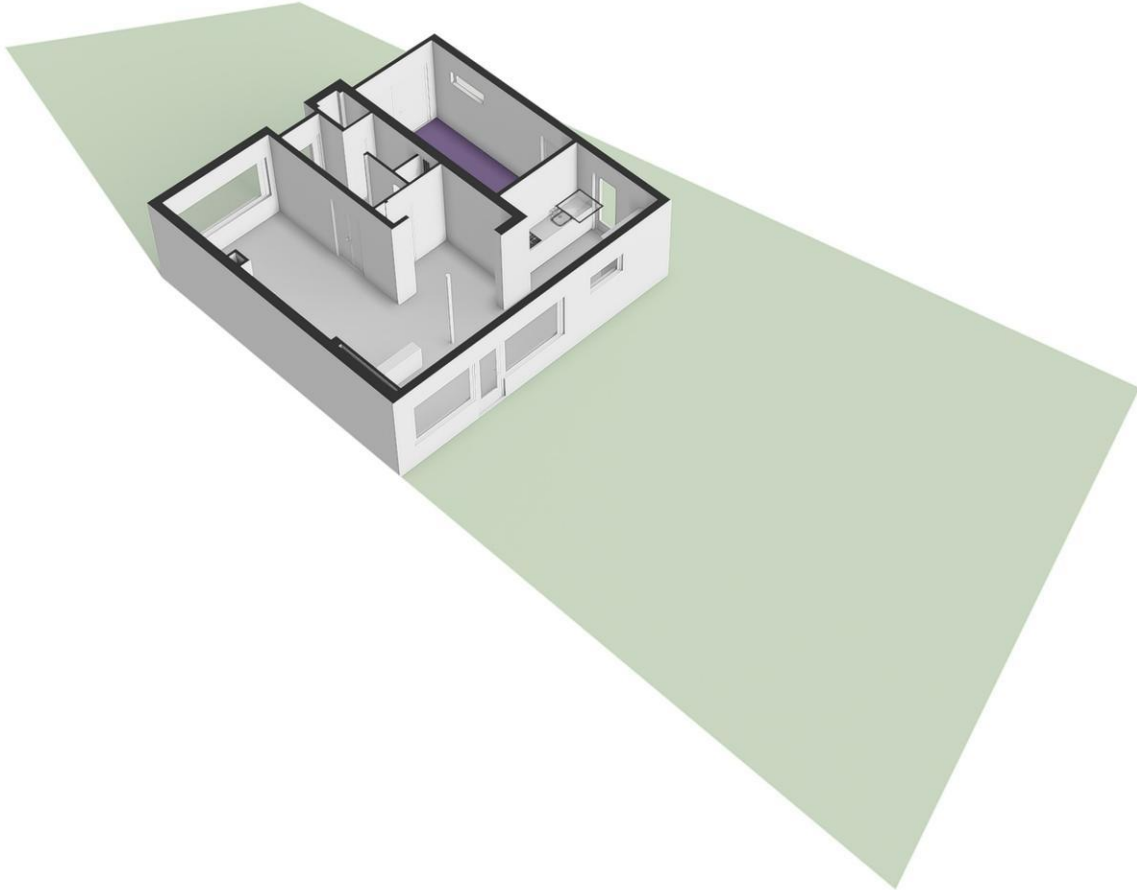
Plattegrond



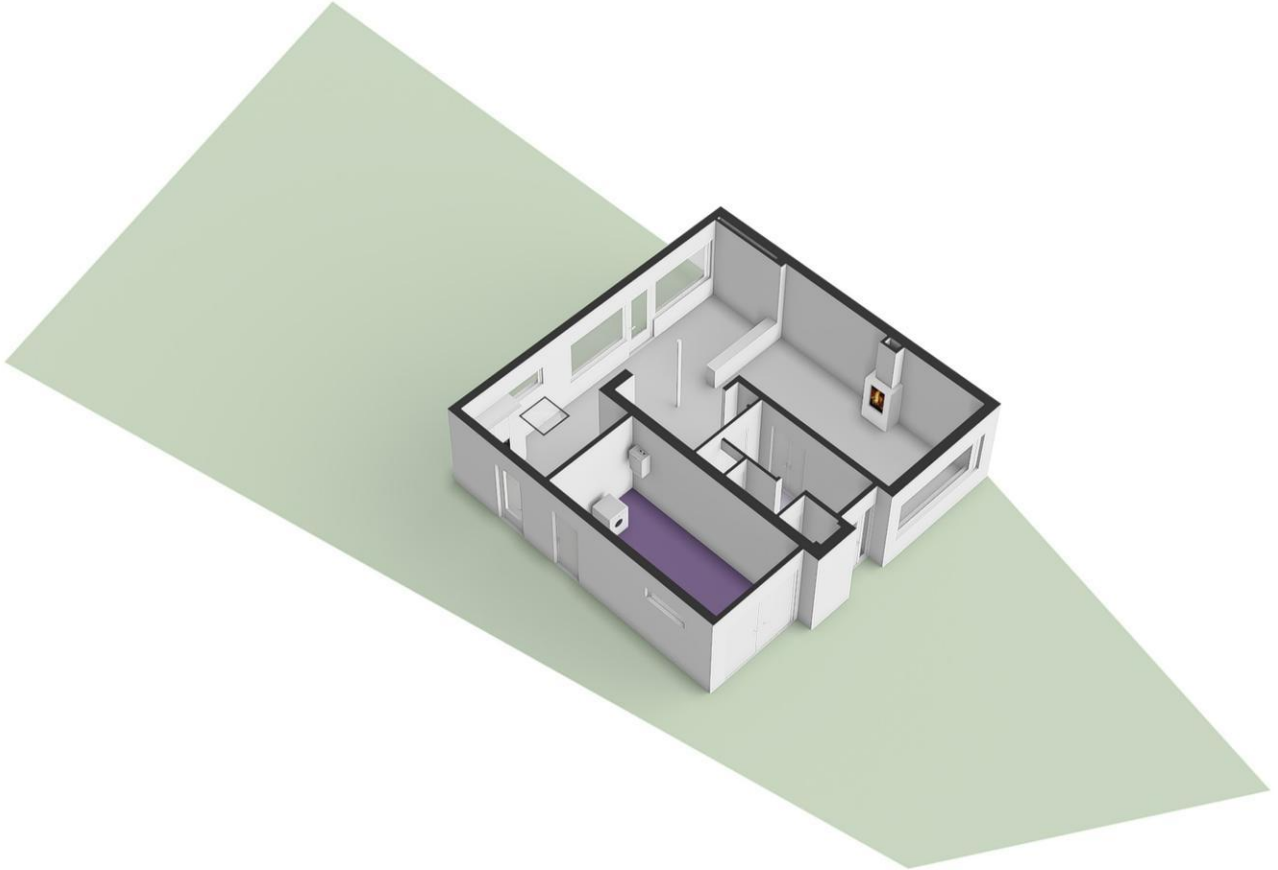
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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.

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

