



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Esther Vergeerstraat 77, 3118 JK Schiedam

Vraagprijs € 539.000,- 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

Instapklaar, duurzaam én wonen in het groen—dit moderne 3-kamer appartement op de begane grond combineert comfort met een uitstekende ligging. Gelegen in een jong complex uit 2019 aan de rand van het geliefde Park Harga, geniet u hier van rust, ruimte en een vrij uitzicht.

De woning is luxe afgewerkt en volledig voorzien van hedendaags wooncomfort, waaronder vloerverwarming én vloerkoeling, een stijlvolle PVC houtlook vloer en een moderne keuken en badkamer. Dankzij de grote raampartijen en de brede schuifpui is de woonkamer heerlijk licht en staat deze in directe verbinding met het zonnige terras op het zuid/westen—de perfecte plek om tot in de avond van de zon te genieten.

Met een eigen parkeerplaats, privé berging en een volledig gasloos en energiezuinig systeem met warmtepomp en zonnepanelen, is dit appartement helemaal klaar voor de toekomst. Hier hoeft u alleen nog uw spullen neer te zetten en te genieten.

Het appartement is gelegen in een jonge woonwijk op korte afstand van de uitvalswegen (A4, A15 en A20) en de sportvelden.

Ziet u zichzelf hier al wonen? Genieten op het terras, koken in de ruime keuken en thuiskomen in alle rust? Wacht dan niet te lang en plan vandaag nog een bezichtiging.

Indeling:

Via het afgesloten portiek met schuifdeur en videofoon bereikt u de entree van het appartement.

U komt binnen in een ruime hal met de meterkast en videofooninstallatie. De hal geeft toegang tot alle vertrekken. De modern betegelde toiletruimte in een warmgrijze en witte kleurstelling is voorzien van een hangend closet en fontein. De inpandige berging is royaal en praktisch ingericht met opstelplaats voor de warmtepomp, boiler, WTW-installatie, omvormer voor de zonnepanelen en aansluitingen voor wasmachine en droger.

De luxe badkamer is strak afgewerkt met een grijze vloer en marmerenlook en witte wandbetegeling en voorzien van een breed wastafelmeubel met extra kastruimte, een ruime douchehoek met een glazen douche wand mat zwarte accenten, een handdoekenradiator, ventilatie en een tweede toilet.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eerste slaapkamer, met ramen aan twee zijden voor een prettige lichtinval en een vrij uitzicht. De afmeting van deze kamer is 4.49 x 3.43m.

De tweede slaapkamer is eveneens goed bemeten met een afmeting van ca. 3.06 x 2.94m. en multifunctioneel in te richten.

De woonkamer is ruim en licht dankzij de hoekramen en de grote schuifpui. Vanuit hier heeft u direct toegang tot het zonnige terras op het zuid/westen, voorzien van nieuw glazen hekwerk, twee elektrische zonneschermen, verlichting en een wateraansluiting.

Aangrenzend bevindt zich de royale woonkeuken, bereikbaar via stijlvolle openslaande deuren met een glasverdeling. De keuken is uitgevoerd in een moderne hoekopstelling in landelijke wit, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een grote koelkast, vriezer, vaatwasser, combimagnetron en inductiekookplaat met een recirculatie afzuigkap en veel opbergruimte. Dankzij de ruimte en het uitzicht is dit een heerlijke plek om te koken en uitgebreid te tafelen.

Bijzonderheden:

-Bouwjaar 2019;

-Woonoppervlak ca. 100,8 m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;

Makelaardij Thuis

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

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

- Inhoud ca. 389 m³;
- Gelegen op eigen grond;
- Verwarming via warmte-koudeopslag (warmtepomp, 25 jaar garantie, €27,- per maand voor onderhoudscontract) met boiler, balans-ventilatie en 10 zonnepanelen op eigen meter aanwezig;
- Gehele appartement is voorzien van vloerverwarming- en vloerkoeling;
- Kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Actieve VVE met een maandelijkse bijdrage van € 145,-;
- De elektrische installatie bestaat uit 10 groepen, 4 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;
- Energie label A;
- Berging en eigen parkeerplaats met "solar" werkende op afstand-bedienbare klem;
- 7 stuks netwerkaansluitingen in de woning;
- AED aanwezig in complex;
- Oplevering 8 weken na oplevering van de door verkopers gekochte nieuwbouwwoning, doch uiterlijk 1 maart 2027.

Vraagprijs € 539.000,- 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.

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 Schiedam van kracht is. 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.

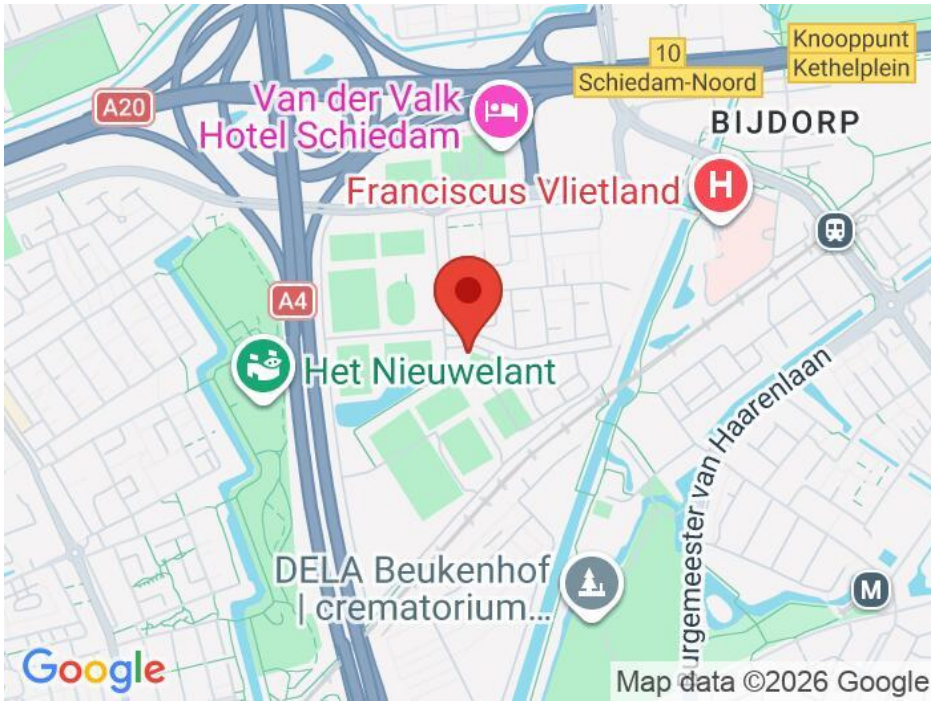
Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 539.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 389 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 100 m ²
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 2019
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Zonneterras
Garage	: Parkeerplaats
Energie label	: A
Verwarming	: Warmtepomp bodem
Isolatie	: HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Warmwater	: Warmtepomp bodem
VvE kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds
Bijdrage VvE p/m	: €145

Locatie

Esther Vergeerstraat 77
3118 JK SCHIEDAM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

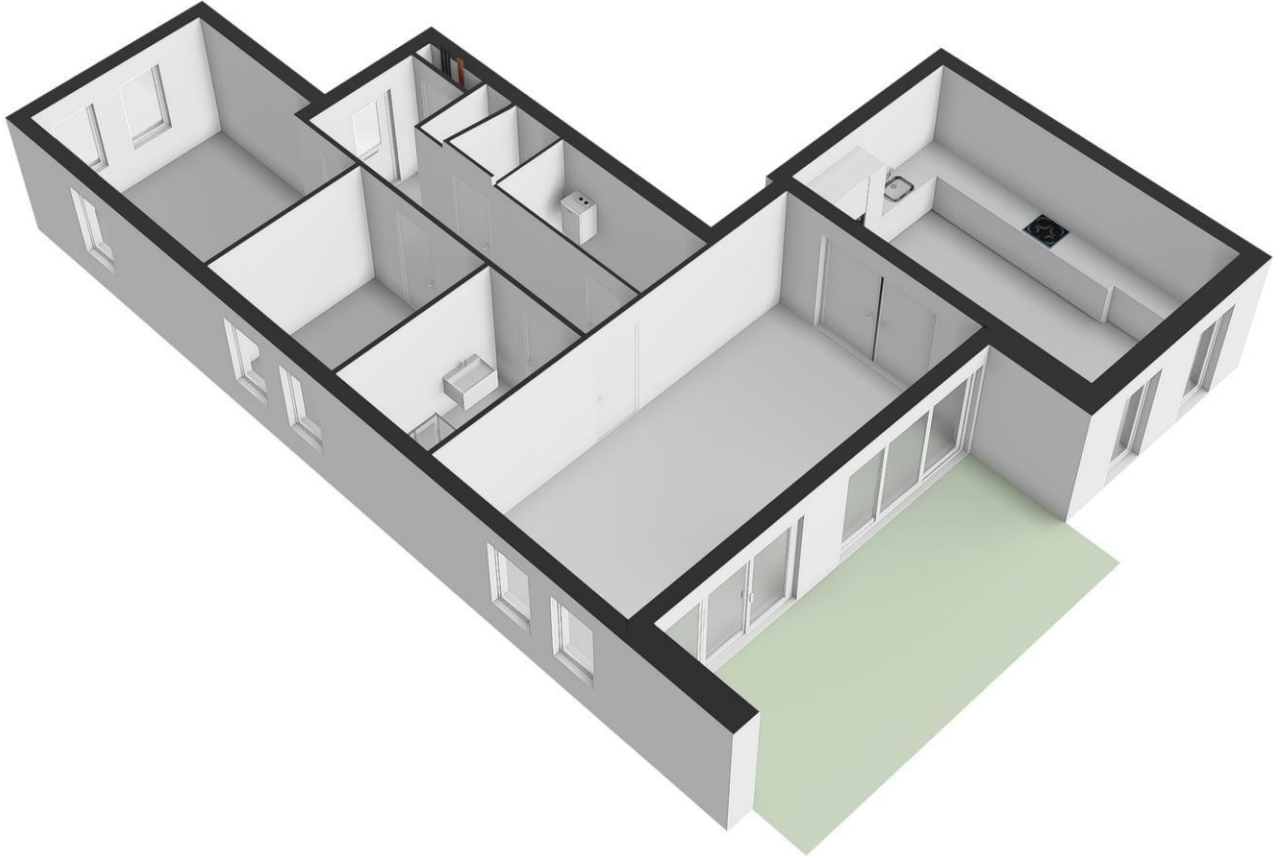
Esther Vergeerstraat 77 - Schiedam
Begane grond



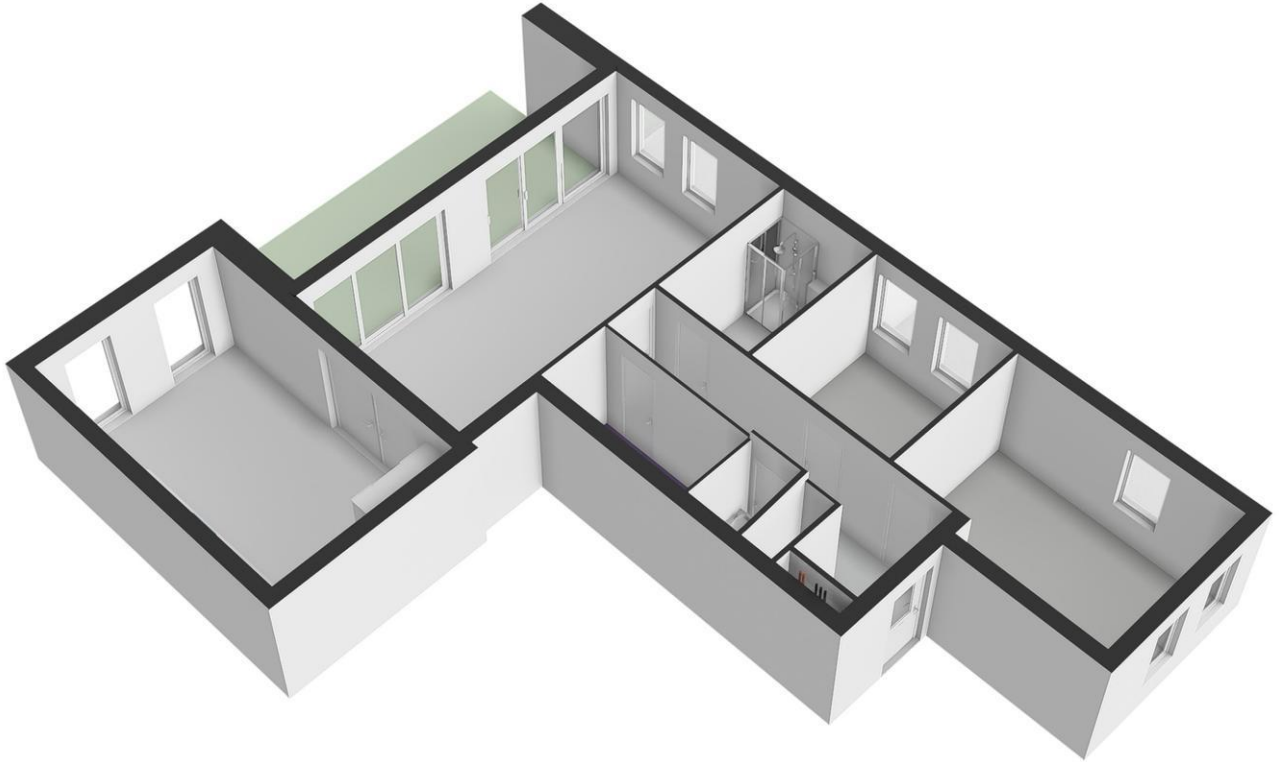
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

Plattegrond

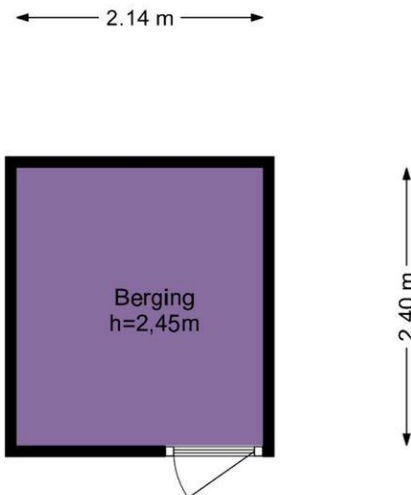


Plattegrond



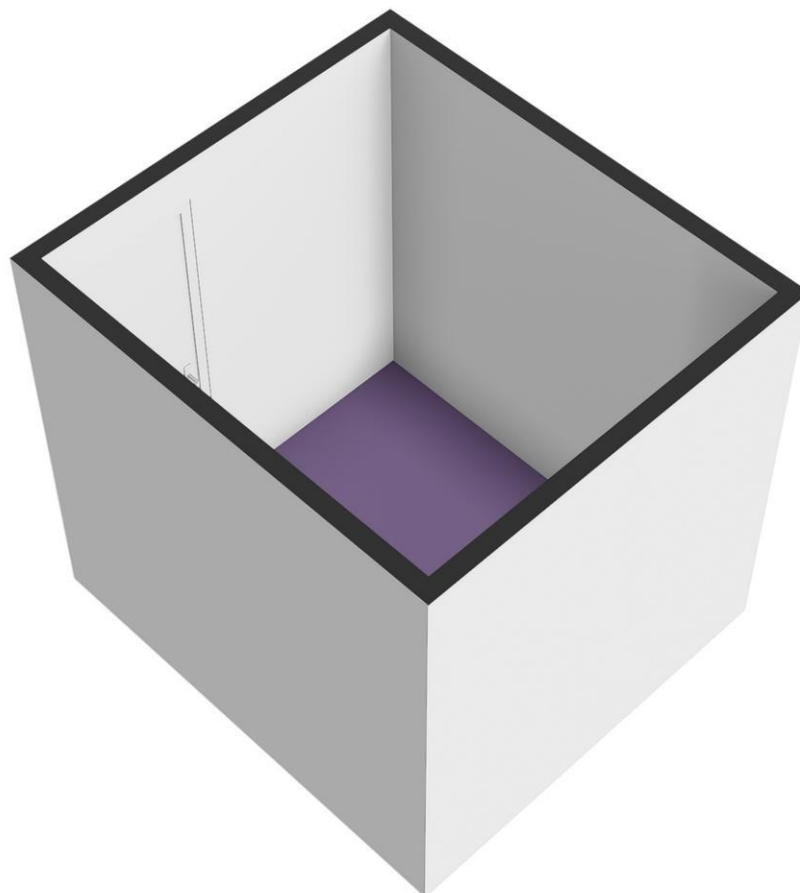
Plattegrond

**Esther Vergeerstraat 77 - Schiedam
Berging**

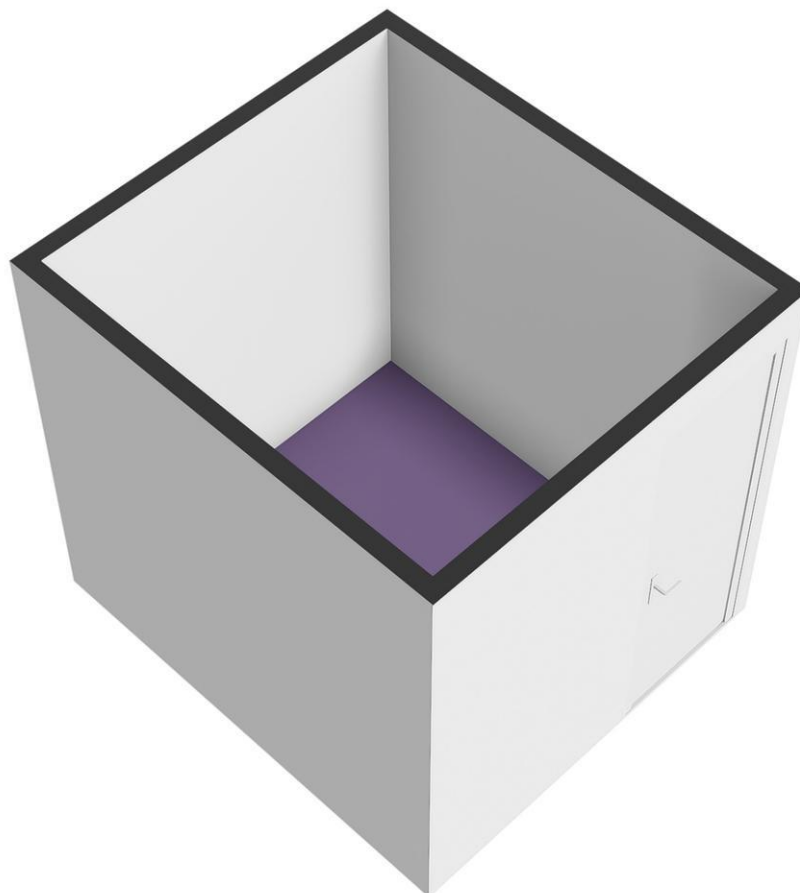


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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 eerste bidder 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.

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

