



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Delftseveerweg 35 B, 3134 JE Vlaardingen

Vraagprijs € 265.000,- 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 fijn en goed onderhouden appartement met energielabel A nabij het centrum van Vlaardingen? Kom dan eens kijken bij dit leuke 3- (voorheen 4-) kamer appartement gelegen op de 2e woonlaag van een verzorgd complex gelegen aan Delftseveerweg.

Het appartement is altijd keurig bewoond geweest en voorzien van een nette keuken en sanitair. Alle kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van dubbele beglazing en vrijwel geheel voorzien van rolluiken.

De voormalige 3e slaapkamer is bij de woonkamer getrokken waardoor nu een zeer ruime doorzonkamer is ontstaan. Vanuit hier heb je toegang tot het zonnige balkon aan de achterzijde met leuk zicht op de molen en de kerktoren van Vlaardingen!

Achter het complex vind je een gezamenlijke tuin, hier kan je als eigenaar gebruik van maken en genieten tijdens de zomermaanden! Letterlijk om de hoek ligt het gezellige centrum van Vlaardingen met alle voorzieningen in de buurt. Hou je van wandelen? Dan is ook het Oranjepark binnen enkele minuten te bereiken.

Plan vandaag nog je bezichtiging en wie weet begint jouw woon-carrière hier!

Indeling:

2e verdieping:

Entree via het gesloten portiek met brievenbussen en bellentableau naar de 2e verdieping.

Bij binnenkomst sta je direct in de centrale hal welke toegang geeft tot alle vertrekken. Deze hal is voorzien van een parketvloer die mooi doorloopt naar de woonkamer.

De volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en een fontein. Tevens vind je in de hal ook de meterkast.

Aan de achterzijde bereik je meteen de 1e slaapkamer. Deze is rustig gelegen en is afgewerkt met vloerbedekking en een hoekkastenwand. Naast deze kamer vind je de keuken. Deze is uitgevoerd met een gebroken witte hoekopstelling met kunststof aanrechtblad en voorzien van aansluiting van de wasmachine en droger, inductiekookplaat en afzuigkap, oven, magnetron en een koel-vriescombinatie. Tevens is er een deur naar het achterbalkon met dat leuke uitzicht!

Slaapkamer II ligt aan de voorzijde. Deze ouderslaapkamer is ruim van opzet en is voorzien van een laminaatvloer en een kastenwand.

En dan de woonkamer.... Deze is lekker ruim en licht! Voorheen bestond deze ruimte uit 2 kamers (woon- en slaapkamer) en die zijn handig samengevoegd zodat een ruime doorzonwoonkamer is ontstaan. Aan de voorzijde heb je leuk uitzicht over de straat terwijl je aan de achterzijde een 2e deur hebt naar het balkon. De lange wand van de kamer is voorzien van steenstrips en de gashaard geeft sfeer tijdens de koude dagen.

Via de woonkamer bereik je de betegelde (wit-gemarmerd) badkamer. De badkamer is voorzien van een wastafel met spiegelkast, kunststof plafond met spots en zelfs een jacuzzi-ligbad met douche-opstelling en douchewand. Hier kan je lekker badderen na een drukke werkdag!

In de badkamer is een aparte kast met de opstelplaats voor de CV.

VVE:

Er is een actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 100,- per maand. Het dak is ca. 10 jaar geleden vervangen en in maart 2026 is er spouwnummerisolatie aan de voor- en achtergevel aangebracht. In mei 2023 is de gevel

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

opnieuw gevoegd en biologisch gereinigd

Bijzonderheden:

- Bouwjaar:1952;
- Woonoppervlakte: 66m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 205m³;
- Gelegen op een perceel met eeuwigdurend recht van erfpacht met een vaste lage canon van € 18,94 per jaar;
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 100,-;
- De elektrische installatie is voorzien van 6 groepen en een aardlekschakelaar;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing met kunststof kozijnen;
- Berging in de onderbouw aanwezig;
- Verwarming en warm water door middel van CV-combi (Nefit Trendline, 2015);
- Energie label A, geldig tot 20-02-2036;
- Parkeren via parkeervergunning a € 58,- per jaar;
- Oplevering 10 weken na oplevering nieuwbouwwoning, doch uiterlijk 30 oktober 2026.

Vraagprijs € 265.000,- 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.

Makelaardij Thuis

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

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

Kenmerken

| | |
|--|--|
| Vraagprijs | : € 265.000,00 |
| Soort | : Appartement |
| Open portiek | : Nee |
| Aantal kamers | : 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | : 205 m ³ |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 66 m ² |
| Soort appartement | : Portiekflat |
| Bouwjaar | : 1952 |
| Tuin | : Geen tuin |
| Garage | : Geen garage |
| Energie label | : A |
| Verwarming | : C.V.-Ketel |
| Isolatie | : Muurisolatie, Dubbel glas |
| Voorzieningen | : TV kabel |
| C.V.-ketel | : Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom) |
| Warmwater | : C.V.-Ketel |
| VvE kenmerken | : Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Inschrijving KvK |
| Bijdrage VvE p/m | : €100 |

Locatie

Delftseveerweg 35 B
3134 JE VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

Delftseveerweg 35-B - Vlaardingen Appartement

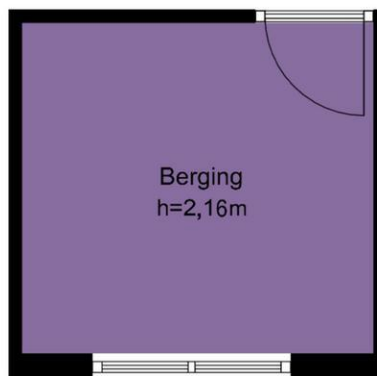


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Delftseveerweg 35-B - Vlaardingen Berging

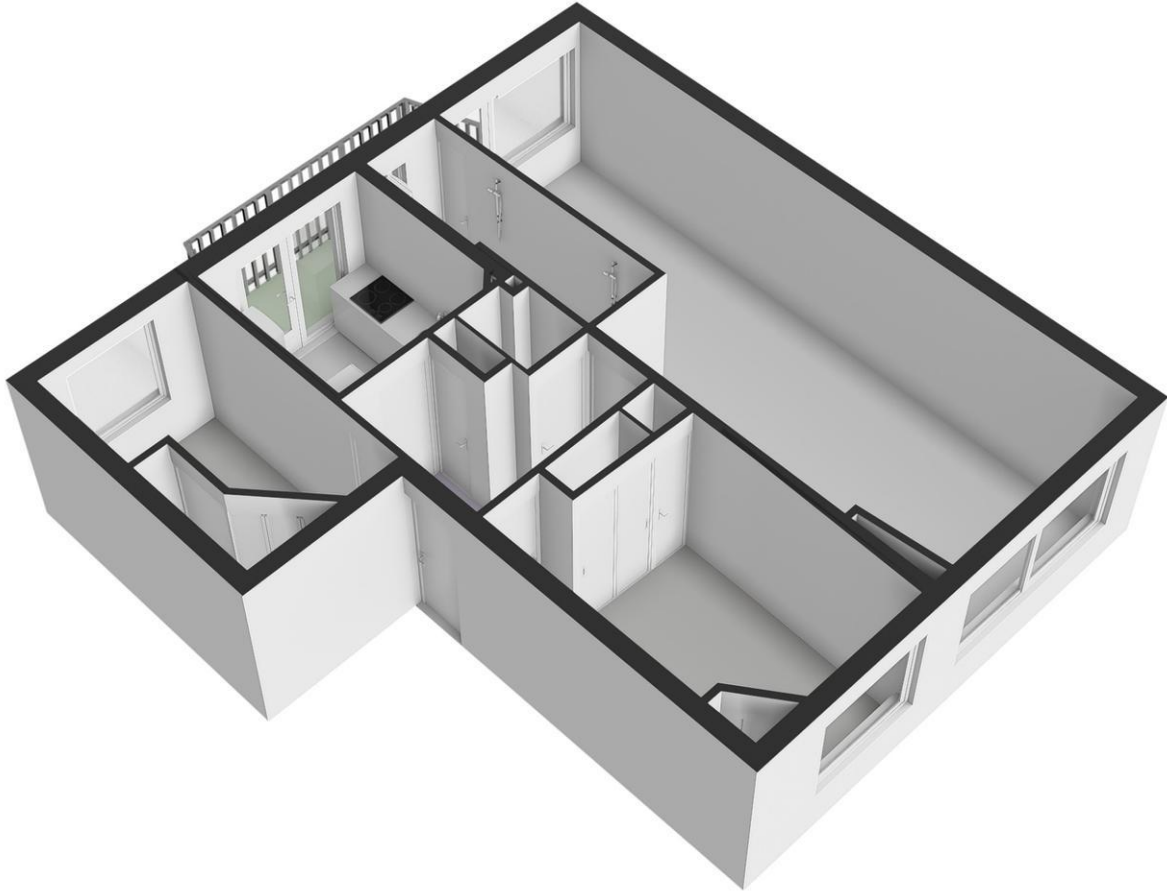
← 2.59 m →



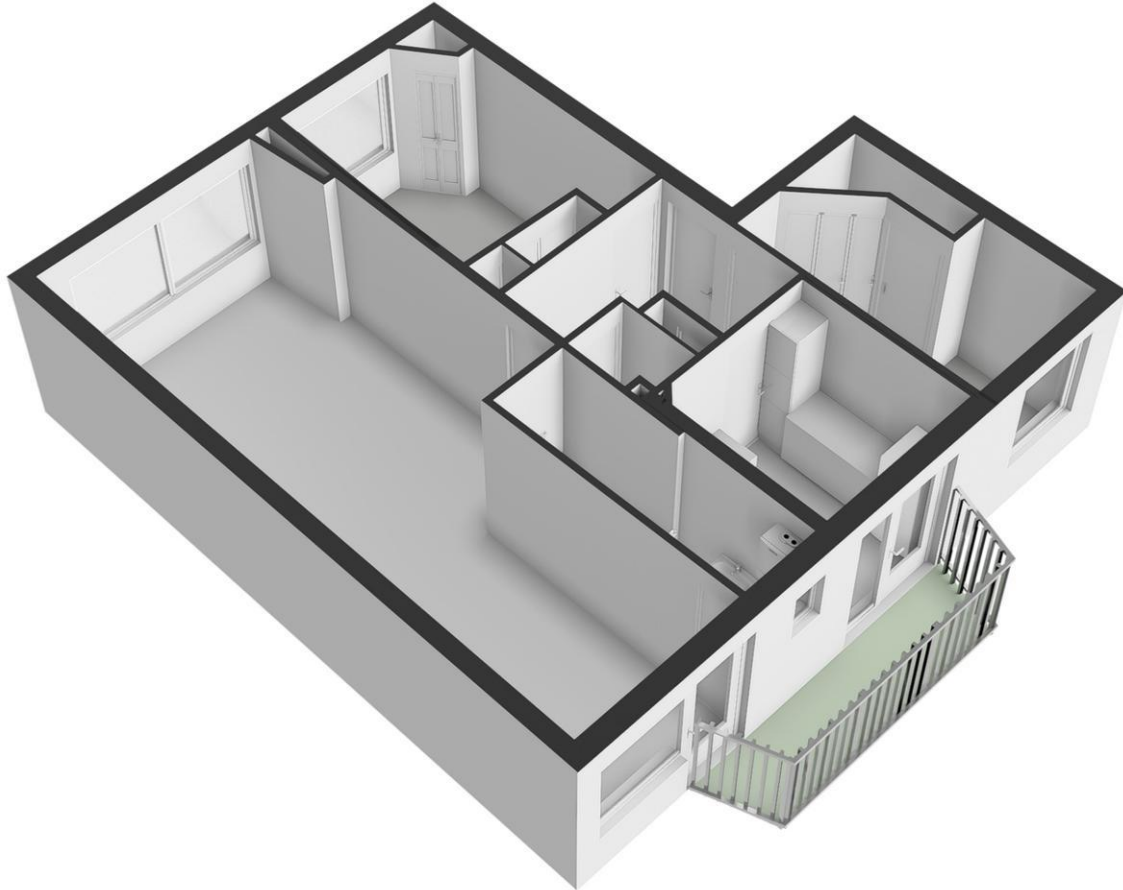
↑ 2.42 m ↓

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

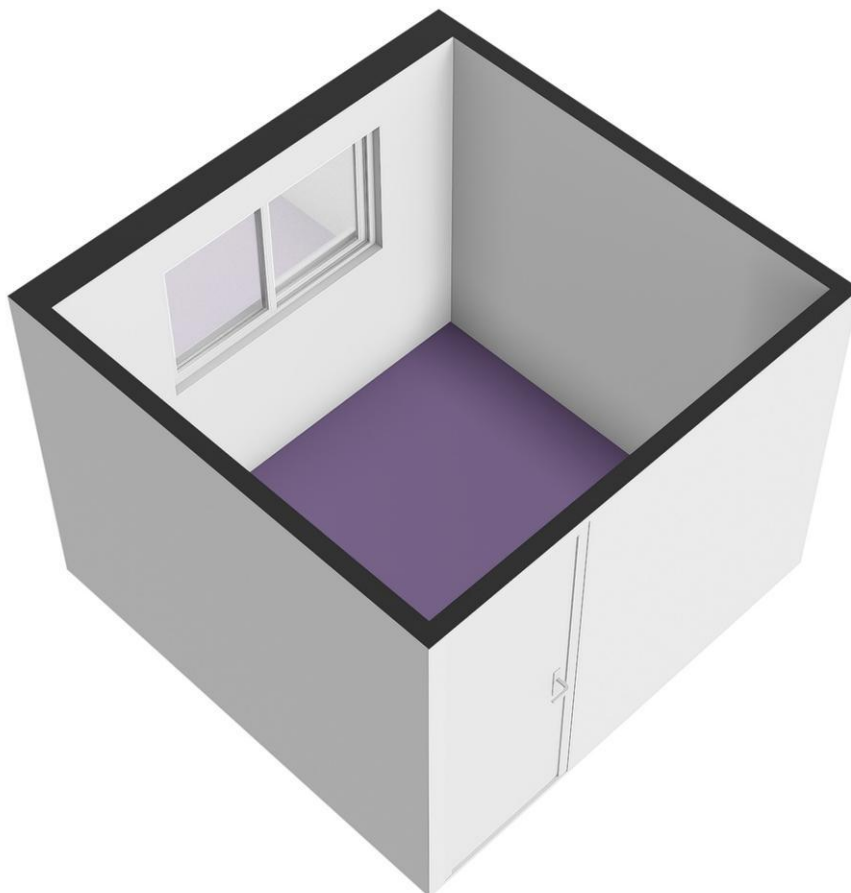
Plattegrond



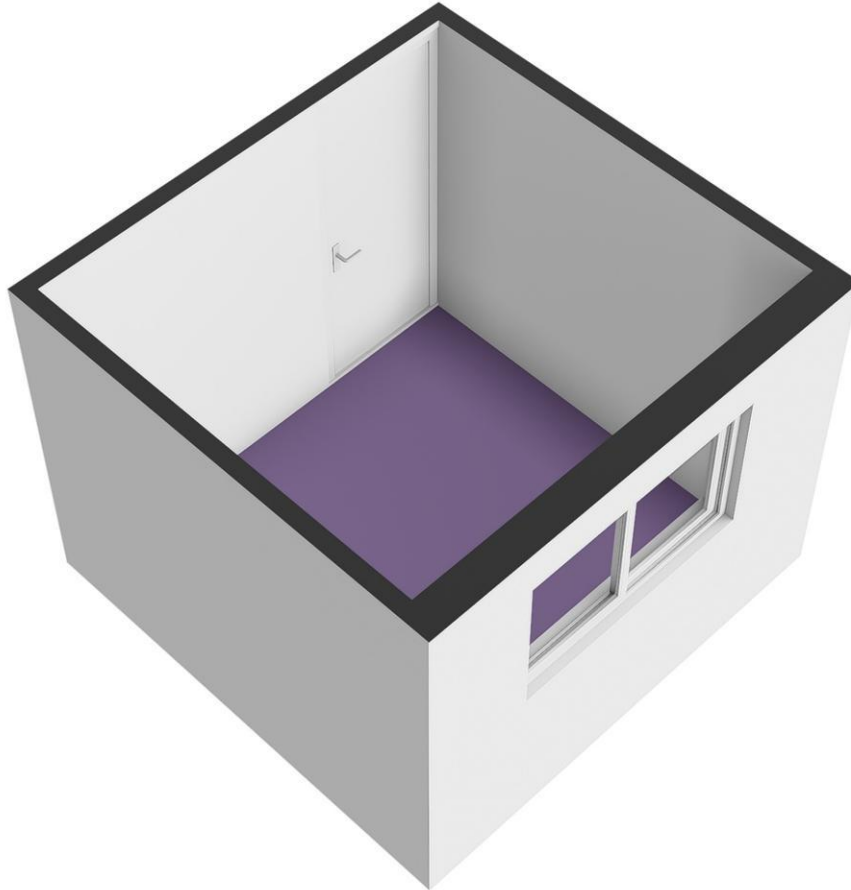
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

