



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Boterstraat 37, 3134 ER Vlaardingen

Vraagprijs € 439.000,- 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

Midden in de geliefde Oostwijk vind je de Boterstraat. Hier mogen wij een fijne, instapklare en zeer goed onderhouden tussenwoning te koop aanbieden! Deze 4-kamerwoning is gelegen op eigen grond en heeft een mooie, verzorgde tuin die zeer gunstig op het zuiden is gelegen. Aan de voorzijde vind je een autoluw pleintje met voldoende parkeerplekken en een groenstrook met speeltuin voor de kinderen. Zo hou je de kinderen vanuit het keukenraam in het vizier.

Het is hier fijn wonen! Terwijl je hier rustig geniet van het comfort van het huis, zijn ook alle voorzieningen op loopafstand aanwezig. Denk daarbij aan het centrum, de gezellige terrasjes aan de Haven, scholen en het openbaar vervoer, het is allemaal binnen korte afstand bereikbaar.

De woning is altijd zeer goed onderhouden! De begane grond is voorzien van houten kozijnen met perfect bijgehouden schilderwerk, rolluiken en zonwering, terwijl de 1e verdieping geheel in kunststof kozijnen is uitgevoerd en ook hier aan de achterzijde weer een zonnenscherm is geplaatst. De tuin is in 2024 nieuw bestraat en het dak is in 2025 voorzien van nieuw bitumen en schoon grind.

Maar niet alleen aan de buitenzijde is zorg besteed! In 2022 is de meterkast vervangen en zijn de keuken, toilet en de PVC vloer op begane grond vernieuwd en de badkamer is in 2020 vernieuwd en modern uitgevoerd.

Dit huis is weer helemaal klaar voor een toekomst met een nieuwe eigenaar en wij weten het zeker... hier gaat u fijn wonen!

Bij de woning wordt separaat een garage aangeboden die op de hoek in de straat is gelegen. De garage heeft een loopdeur en een geïsoleerde segmentdeur. De garage is ook op eigen grond gelegen en er is een bijdrage aan de VVE van € 90,- per jaar.

De garage wordt verkocht zonder elektra-aansluiting.

De vraagprijs van deze garage bedraagt € 49.500,-

Indeling:

Via de mooie voordeur met mooi glas-in-loodraam naast de deur bereik je de gang. Hier is een nieuwe, uitgebreide meterkast en het toilet is modern betegeld en voorzien van een zwevend closet en fontein. In 2023 zijn de deuren op deze verdieping vervangen door moderne Svedex-deuren en is de PVC vloer nieuw geplaatst. Deze vloer loopt door naar de woonkamer. De woonkamer is een fijne ruimte met ook hier weer een mooie PVC vloer met vloerverwarming die ook doorloopt naar de keuken en strakke spachtelputz wandafwerking.

Via de dubbele deur met plisséhorren kom je in de achtertuin. Deze is keurig bestraat en ligt er verzorgd bij. Er is een elektrisch zonnenscherm aanwezig voor de warme dagen en de ramen van de woonkamer zijn ook voorzien van rolluiken. De tuin heeft een stenen berging met buitenverlichting en een achterom naar de afgesloten steeg. De schuurdeur is in 2026 geschilderd.

De tuin is zeer zonnig en een plek waar je met privacy kunt zitten!

We gaan weer naar binnen en lopen via de woonkamer door naar de open keuken aan de voorzijde. In 2022 is deze vernieuwd en voorzien van een mooie leverkleur/zachtgrijze hoekopstelling met alle gewenste inbouwapparatuur zoals grote koelkast met vriesvak, 3 laden vriezer, combimagnetron, brede Siemens inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, quookerkraan en een zeepdispenser. Verder veel bergruimte in de vorm van lades en bovenkastjes. Er is een kunststof aanrechtblad en achterwand en aansluitend aan de keuken is een eetbar geplaatst.

1e verdieping:

Overloop met spachtelputzwanden en een ruim washok met betegeling en aansluiting voor de wasmachine en droger.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

Een 2e kast geeft plaats aan de CV.

Alle kozijnen zijn hier in kunststof uitgevoerd en voorzien van horren en mooie raambekleding.

Slaapkamer I is gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer II is eveneens aan de achterzijde gelegen. Beide kamers profiteren van een groot elektrisch uitval-zonnescherm.

Slaapkamer III is gelegen aan de voorzijde en heeft een leuk zicht over het pleintje.

De badkamer is in 2020 nieuw geplaatst en geheel luxe uitgevoerd! Zo is er mooie betonlook betegeling, een 2e toilet, een breed wastafelmeubel inclusief spiegel met verlichting en een extra zwevende eikenlook kast. Er is verder een grote inloopdouche met glazen schuifdeur, stortdouche, thermostaatkraan en drain. Een te openen raam zorgt voor daglicht en het plafond is verlaagd en voorzien van spots. Een genot om hier te badderen!

Bijzonderheden:

-Bouwjaar: 1992;

-Woonoppervlakte: 89m²;

-Inhoud: 305m³;

-Gelegen op 94m² eigen grond;

-Keuken, badkamer, toilet en PVC vloer zijn allemaal recent nieuw geplaatst;

-Garantie op keukenapparatuur t/m augustus 2027;

-Diverse zonwering en horren aanwezig;

-De elektrische installatie is vernieuwd in 2022 en bestaat uit 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar. Reservegroep aanwezig;

-Vloerverwarming in woonkamer en keuken aanwezig;

-Verwarming en warm water door middel van CV-combi (Intergas, 2011 eigendom)

-Energie label A geldig tot 1-5-2036;

-Het is mogelijk een extra dakopbouw op de woning te plaatsen;

-VvE voor de garage bedraagt € 90,- per jaar;

-Energie label A;

-Oplevering: 6 weken na oplevering nieuwbouwwoning verkoper, doch uiterlijk 15 februari 2027

-Vraagprijs woning € 439.000,- k.k.

-Vraagprijs garage € 49.500,- 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

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



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	: € 439.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 305 m ³
Perceel oppervlakte	: 94 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 89 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1992
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 44 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 18 m ² (544 bij 340 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Boterstraat 37
3134 ER VLAARDINGEN



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

Foto's



Foto's



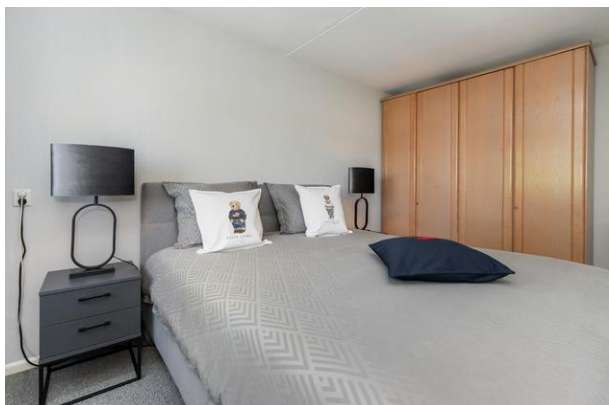
Foto's



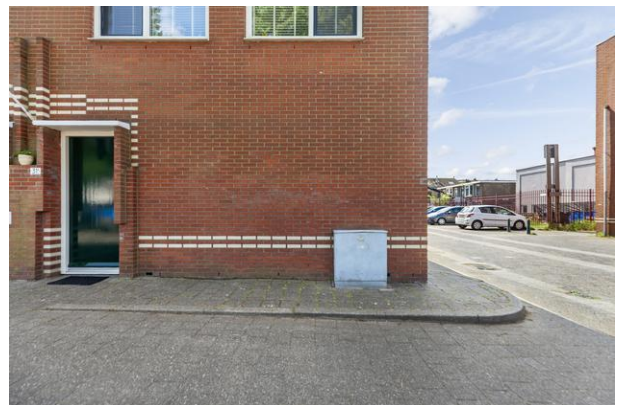
Foto's



Foto's



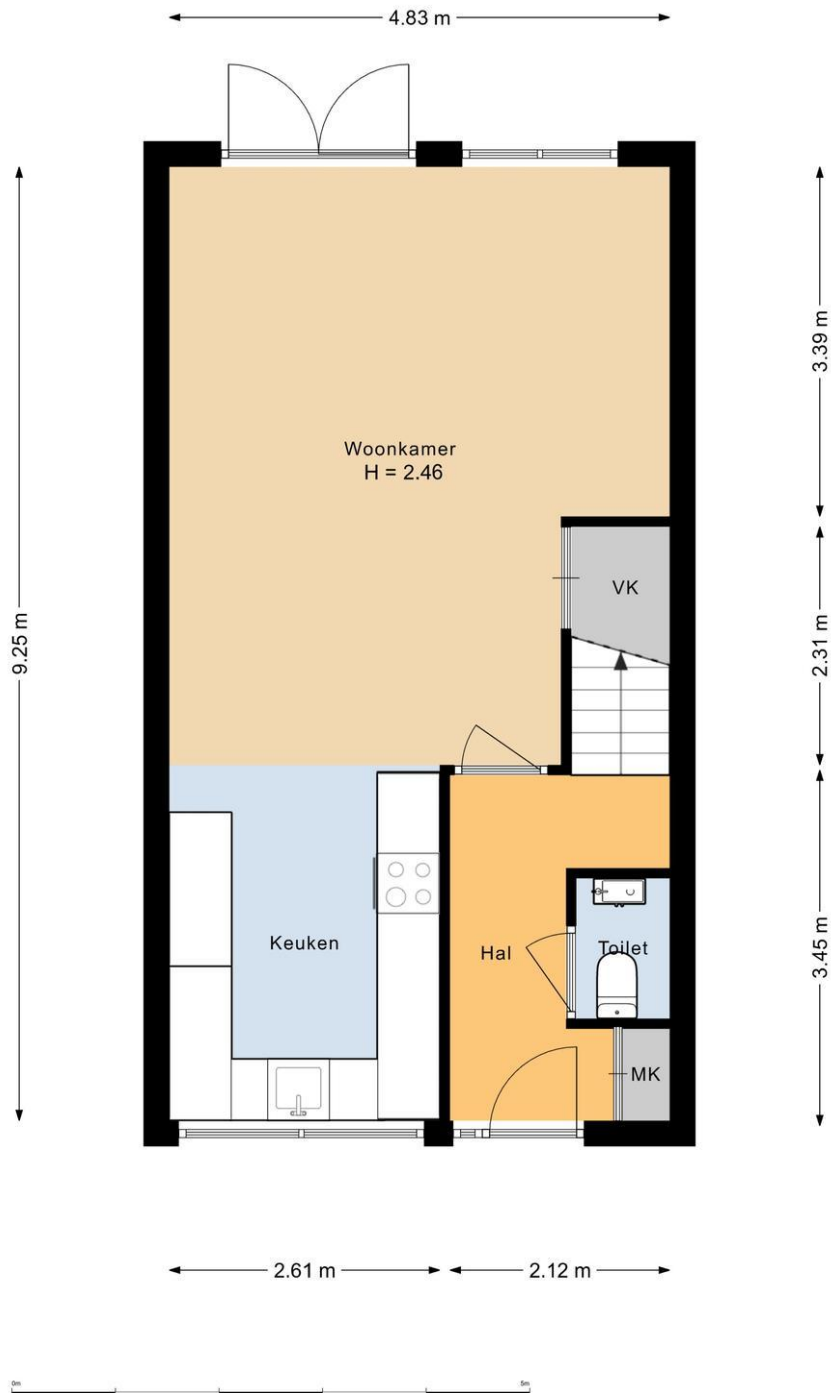
Foto's



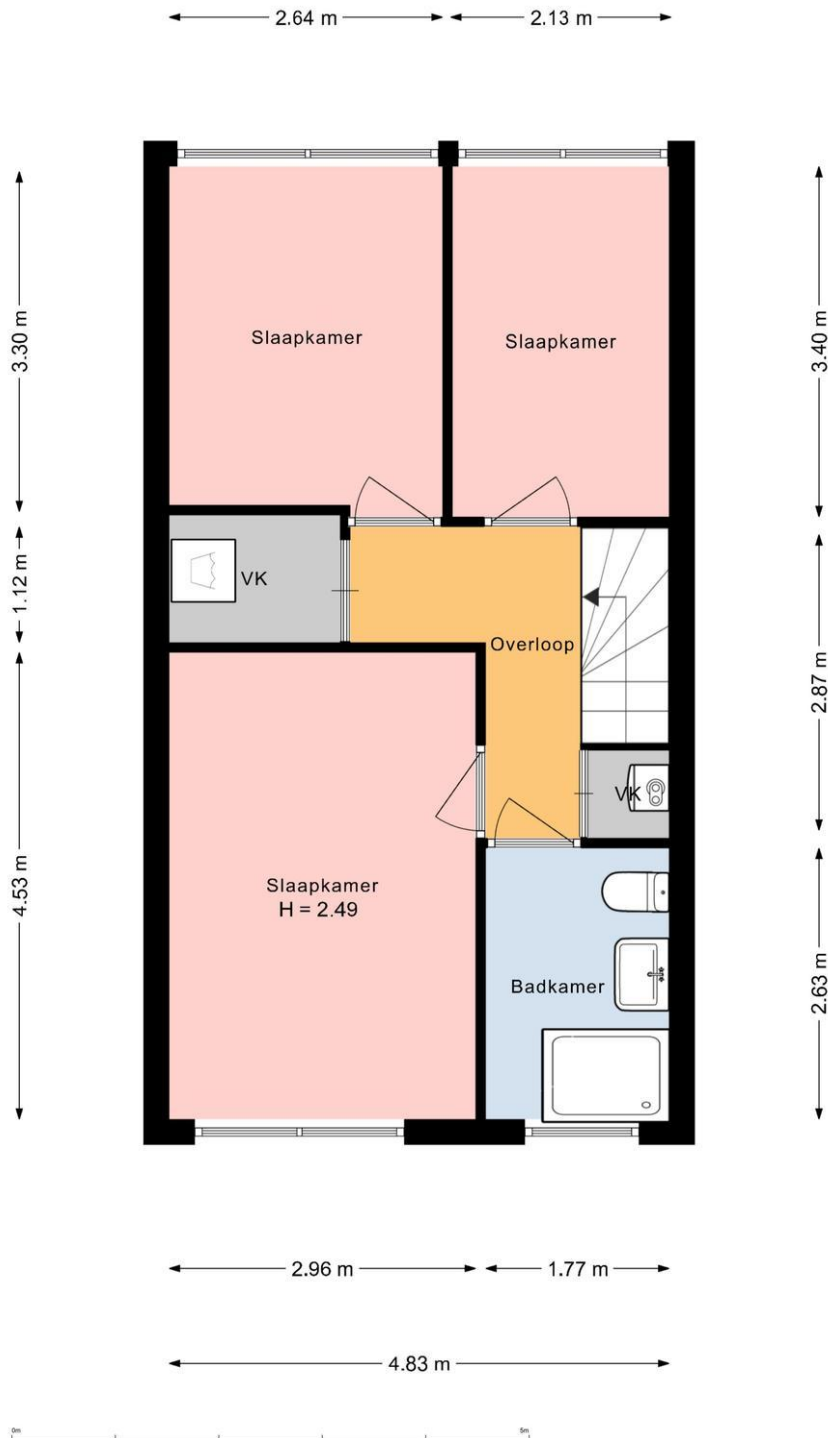
Foto's



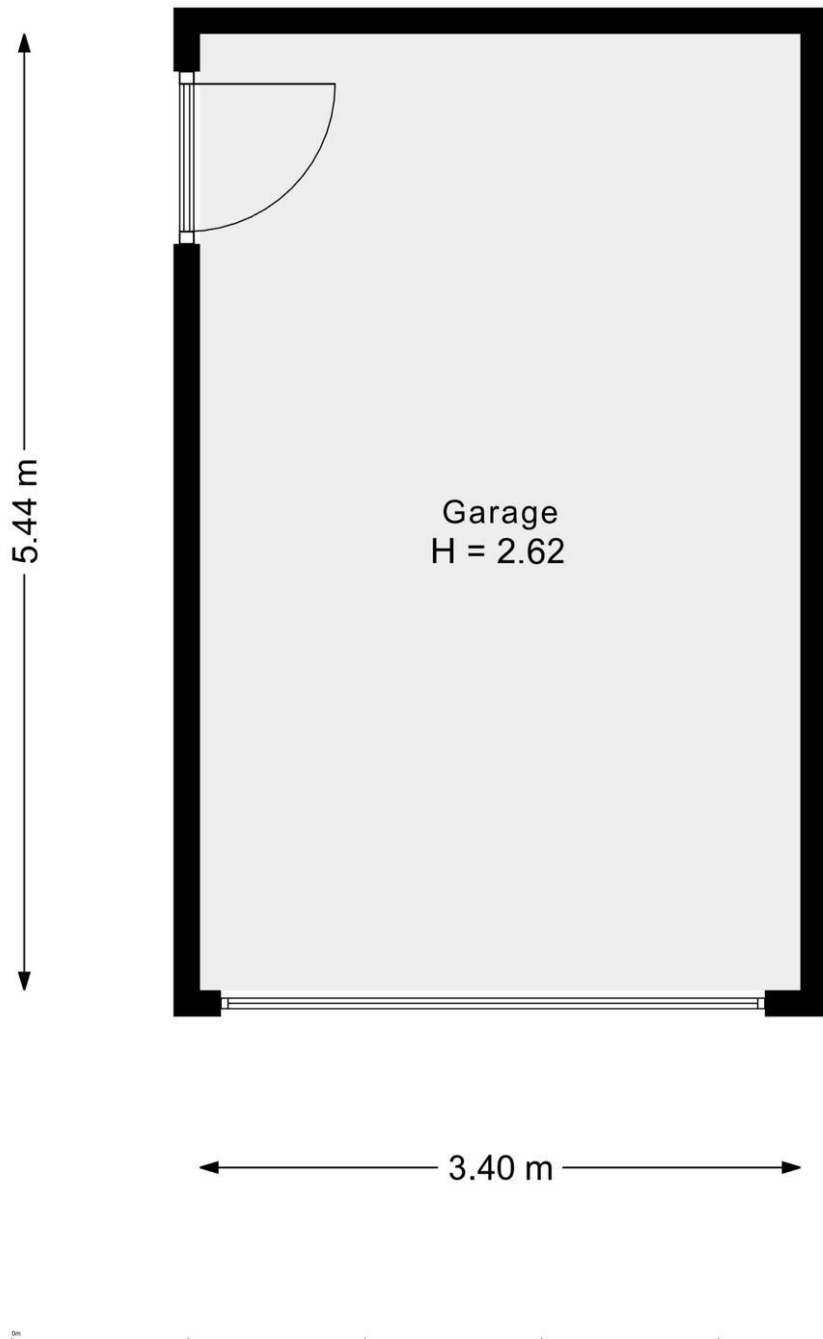
Plattegrond



Plattegrond



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.

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

