



makelaardij  
thuis

Bij ons kom  
je thuis.

[makelaardij-thuis.nl](https://makelaardij-thuis.nl)



## **Olivier van Noortlaan 82, 3133 AT Vlaardingen**

**Vraagprijs € 389.000,- k.k.**

Makelaardij Thuis  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)

## Omschrijving

Wakker worden met uitzicht op de voorbij varende boten? Dit is zo'n plek waar u direct verliefd op wordt. Kom kijken en ervaar het zelf – dit is wonen op z'n best!

Stelt u zich eens voor: een lichte woonkamer, een ruim terras en een panoramisch uitzicht over de Nieuwe Waterweg, waar de schepen rustig voorbijglijden. Dit moderne 3-kamer appartement op de 4e verdieping combineert comfort, stijl en een unieke ligging op perfecte wijze. Een schitterende woonkamer met een aangrenzend ruim terras, een moderne keuken met inbouwapparatuur, een keurige badkamer met douchecabine en wastafelmeubel. Verder zijn er twee ruime slaapkamers aanwezig. Tevens behoort er bij het appartement een eigen parkeerplaats op het met slagboom afgesloten terrein. Zo hoeft u nooit meer zoeken naar een parkeerplaats.

Het appartement is helemaal instapklaar! Het geheel is modern en strak afgewerkt met een eikenlook PVC-vloer, spuitwerk wanden- en plafonds. De elektra is uitgebreid en alle wcd's zijn vernieuwd. Verder zijn alle kozijnen aan de voorzijde in kunststof uitgevoerd en voorzien van dubbele beglazing.

Hier woont u rustig, maar toch op loopafstand van het gezellige centrum van Vlaardingen. Een ideale combinatie van levendigheid en ontspanning.

Indeling:

Begane grond:

Verzorgde, afgesloten entree met bellentableau, brievenbussen en toegang tot de bergingen. Via het trappenhuis of de lift bereikt u comfortabel de woning.

4e verdieping:

Bij binnenkomst in de hal vindt u de meterkast, een kast waar de wasmachine en droger netjes zijn opgesteld en heeft u toegang d.m.v. een glazen deur tot de moderne keuken.

De open keuken is modern en strak uitgevoerd met witte kasten een natuurstenen blad, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een brede 4-pits inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser (2025), koel-/vriescombinatie(2023) en een zwevende afzuigkap. Hier kookt u met uitzicht – elke dag weer een beleving.

De woonkamer is zonder twijfel dé eyecatcher van het appartement: ruim, licht en met een fenomenaal uitzicht over de Nieuwe Waterweg. Grote raampartijen en de grote schuifpui (vernieuwd in 2024) naar het terras zorgen voor een prachtige lichtinval en een directe verbinding met buiten. De woonkamer is voorzien van een geheel nieuwe eikenlook pvc vloer, 3 zonneschermen voor de heerlijke zonrijke dagen waardoor het binnen zeer aangenaam blijft.

Via de brede schuifpui bereikt u het royale terras op het zuiden gelegen voorzien van kunststof terras tegels, waar u in alle rust kunt genieten van het uitzicht en de dynamiek van het water. Een heerlijke plek voor uw ochtendkoffie of een ontspannen avond.

De gang welke vanuit de keuken bereikbaar is heeft toegang tot de badkamer, het aparte toilet en de twee slaapkamers.

De badkamer is netjes en compleet ingericht met een douchecabine, wastafelmeubel, handdoekradiator en kast met opstelling voor de boiler (80L). Het toilet is separaat en ook keurig afgewerkt met wit- en antracietkleurige tegels (2021).

Beide slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde en zijn voorzien van praktische schuifwandkasten.

In de onderbouw beschikt u over een ruime berging.

Kortom: een modern en instapklaar appartement op een unieke locatie aan het water, met uitzicht dat nooit verveelt.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 102m<sup>2</sup>, gemeten volgens NEN2580 norm, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 296m<sup>3</sup>;
- Bouwjaar 1965;
- Erfpacht met een canon van € 167,90 per jaar, einddatum recht 15-04-2062;
- De voorzijde is geheel voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing, achterzijde houten kozijnen en deels dubbel glas;
- 4 zonnepanelen gelegen op het dak voor eigen gebruik (2024);
- Stucwerk vernieuwd in 2021;
- De plafonds van de hal, gang, toilet, badkamer en keuken voorzien van inbouwspots;
- Uitgebreide meterkast;
- Verwarming door middel van blokverwarming;
- Warm water door middel van 80L boiler;
- Actieve VvE, met een bijdrage van € 259,- per maand, inclusief voorschot stookkosten;
- Via de VVE is de voor en achterzijde van het gebouw in september 2025 opnieuw geschilderd;
- Energielabel E, geldig tot 09-09-2030;
- Oplevering: 8 weken na oplevering nieuwbouwwoning verkoper, doch uiterlijk 15 februari 2027.

Vraagprijs: € 389.000,- 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.

**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	: € 389.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 296 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 102 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Galerijflat
Bouwjaar	: 1965
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: E
Verwarming	: Blokverwarming
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Schuifpui, Zonnepanelen
Warmwater	: Elektrische boiler eigendom
VvE kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds
Bijdrage VvE p/m	: €259

## Locatie



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



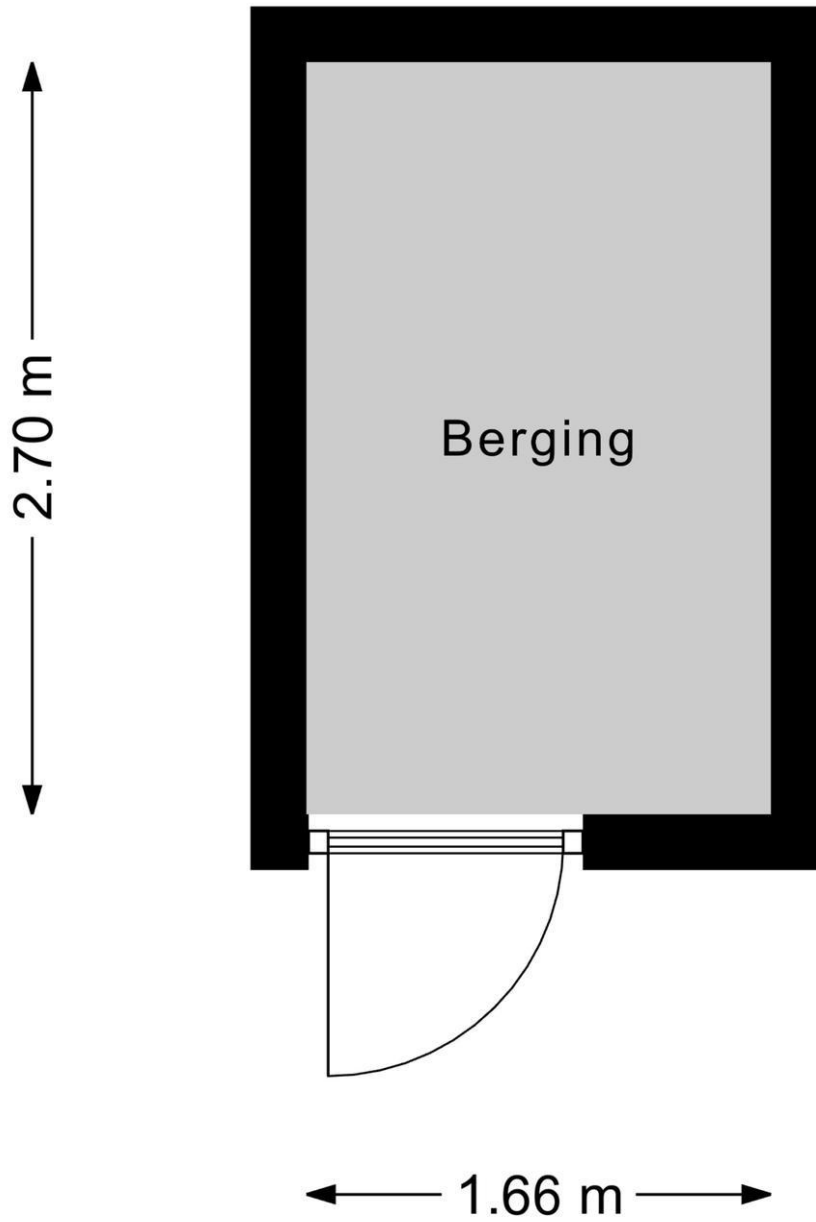
## Foto's



# Plattegrond



# Plattegrond



Makelaardij Thuis  
Korte Hoogstraat 33 a  
3131 BJ, VLAARDINGEN  
Tel: 010-4743771  
E-mail: [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://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](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)**

**[www.makelaardij-thuis.nl](http://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](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)  
[www.makelaardij-thuis.nl](http://www.makelaardij-thuis.nl)





**makelaardij  
thuis**

**Makelaardij Thuis**

Korte Hoogstraat 33a

3131 BJ Vlaardingen

T 010 47 437 71

E [info@makelaardij-thuis.nl](mailto:info@makelaardij-thuis.nl)

W [makelaardij-thuis.nl](http://makelaardij-thuis.nl)

IBAN NL75 RABO 0159 947 146

KVK 628 836 31

BTW NL 8549 97 532 B01

