



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Gijsbrecht van Amstelstraat 248, 3132 VK Vlaardingen

Vraagprijs € 289.000,- 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

Ruime maisonnette met prachtig vrij uitzicht in de groene Westwijk!

Ben jij op zoek naar een ruime en instapklare woning met een heerlijk vrij uitzicht? Dan is deze modern afgewerkte en keurig onderhouden 4-kamermaisonnette aan het einde van de Gijsbrecht van Amstelstraat absoluut een bezichtiging waard! De woning is gelegen op de vijfde en zesde (top)woonlaag van een verzorgd appartementencomplex met lift en biedt volop ruimte, licht en comfort.

Vanuit de woonkamer en vanaf het balkon geniet je van een prachtig weids uitzicht over het groen en de wijk. Het balkon ligt op het westen, waardoor je hier heerlijk kunt ontspannen in de middag- en avondzon. Dankzij de ligging op de bovenste verdieping ervaar je bovendien veel privacy en een prettige lichtinval.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten vernieuwd en modern afgewerkt. Zo is de gehele woning voorzien van een stijlvolle PVC-vloer uit 2020. De moderne badkamer is eveneens vernieuwd in 2020 en beschikt onder andere over een ruime inloopdouche en luxe natuurstenen wandtegels. Ook het separate toilet is in datzelfde jaar vernieuwd.

De moderne keuken in zwarte houtlookopstelling uit 2023 geeft de woning een eigentijdse uitstraling en biedt volop werk- en bergruimte. Verder beschik je over maar liefst drie ruime slaapkamers, ideaal voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Daarnaast is de woning volledig voorzien van isolerende beglazing, aan de achterzijde van kunststof kozijnen, een eigen ruime berging in de onderbouw én energielabel C. De actieve VvE zorgt ervoor dat het complex goed wordt onderhouden.

De omgeving

Je woont hier in de populaire Westwijk, een groene en prettige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, buurtwinkels en openbaar vervoer bevinden zich op korte loopafstand. Ook natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen met natuurgebied De Krabbeplas en de Broekpolder vlakbij. Bovendien bereik je uitvalswegen zoals de A20 binnen enkele minuten.

Kortom: een ruime, sfeervolle en verzorgde maisonnette op een fijne locatie met prachtig uitzicht. Een woning die je echt van binnen moet ervaren! Wij plannen graag een afspraak met je in.

Indeling:

Entree via de verzorgde entree met lift. Op de galerij vind je de voordeur van dit leuke appartement.

Entree, tochtportaal en deur naar de centrale hal, voorzien van een houtlook laminaatvloer die doorloopt naar de woonkamer en strak gestucte wanden. In deze hal vind je ook het modern betegelde toilet met zwevend closet, daglicht en de videofooninstallatie. Via de tussendeur bereik je de woonkamer.

Deze heerlijk lichte woonkamer is eveneens strak afgewerkt met gestucte wanden, een kunststof kozijn en een deur naar het zonnige balkon. Door de ligging op de topverdieping heb je een mooi uitzicht over de wijk en het groen van de Westwijk. Hier kun je tot in de avond van de zon genieten.

We gaan weer naar binnen en aan de voorzijde vinden we de keuken. Deze keukenopstelling is in 2023 geplaatst en uitgevoerd in een fraaie zwarte houtlookopstelling met een composiet aanrechtblad in een lichte kleurstelling, vaatwasser, gasfornuis en afzuigkap. De hoge kastopstelling is voorzien van een koelkast, vriezer en veel bergruimte.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

De oven, wasbak, kraan, koelkast en vriezer zijn in 2023 vernieuwd (de vaatwasser, afzuigkap en kookplaat komen uit 2021).

Via de hal gaan we met de trap naar de slaapverdieping. Deze gehele verdieping is voorzien van een mooie laminaatvloer en alle wanden zijn strak afgewerkt.

Slaapkamer I is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een kunststof kozijn met dubbele beglazing. Hier vind je ook de opstelplaats voor de wasmachine en droger en in een vaste kast bevindt zich de plaats voor de cv-combiketel.

Slaapkamer II is eveneens gelegen aan de achterzijde en voorzien van een kunststof kozijn met dubbele beglazing. Er is een inbouwkast aanwezig.

Slaapkamer III is gelegen aan de voorzijde. Deze grote ouderslaapkamer is voorzien van een houten kozijn met dubbele beglazing.

En dan de badkamer... een plaatje! Deze is geheel luxe betegeld in een zachtgrijze kleurstelling en uitgevoerd met een inlopdouche met drainafvoer en glazen wand, een zwart wastafelmeubel met waskom en een plafond voorzien van spots en ventilatie.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1960;
- Woonoppervlakte:80m²;
- Inhoud: 263m³;
- Verwarming en warm water door middel van CV-combi (Remeha Avanta, 2014);
- De elektrische installatie bestaat uit 5 groepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;
- Actieve VVE met een maandelijkse bijdrage van € 200,-
- In2025 is de voorgevel aan de buitenzijde geschilderd door de VVE;
- Er is een berging in de onderbouw, voorzien van daglicht en stellingen voor de opslag;
- Gelegen op erfpacht grond, einddatum recht 01-03-2059 met een jaarlijkse canon van € 70,79;
- Energie label C, geldig tot 13-02-2030;
- Oplevering in overleg, circa medio september 2026.

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 voor deze 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.

Makelaardij Thuis

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

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



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	: € 289.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 263 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 80 m ²
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 1960
Ligging	: Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	: Geen tuin
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Lift, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel
VvE kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds
Bijdrage VvE p/m	: €200

Locatie



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

Foto's



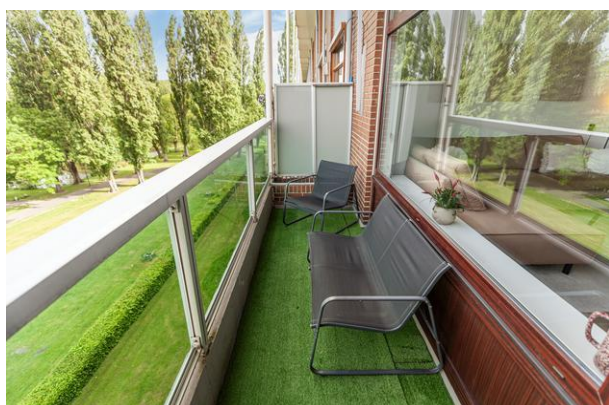
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

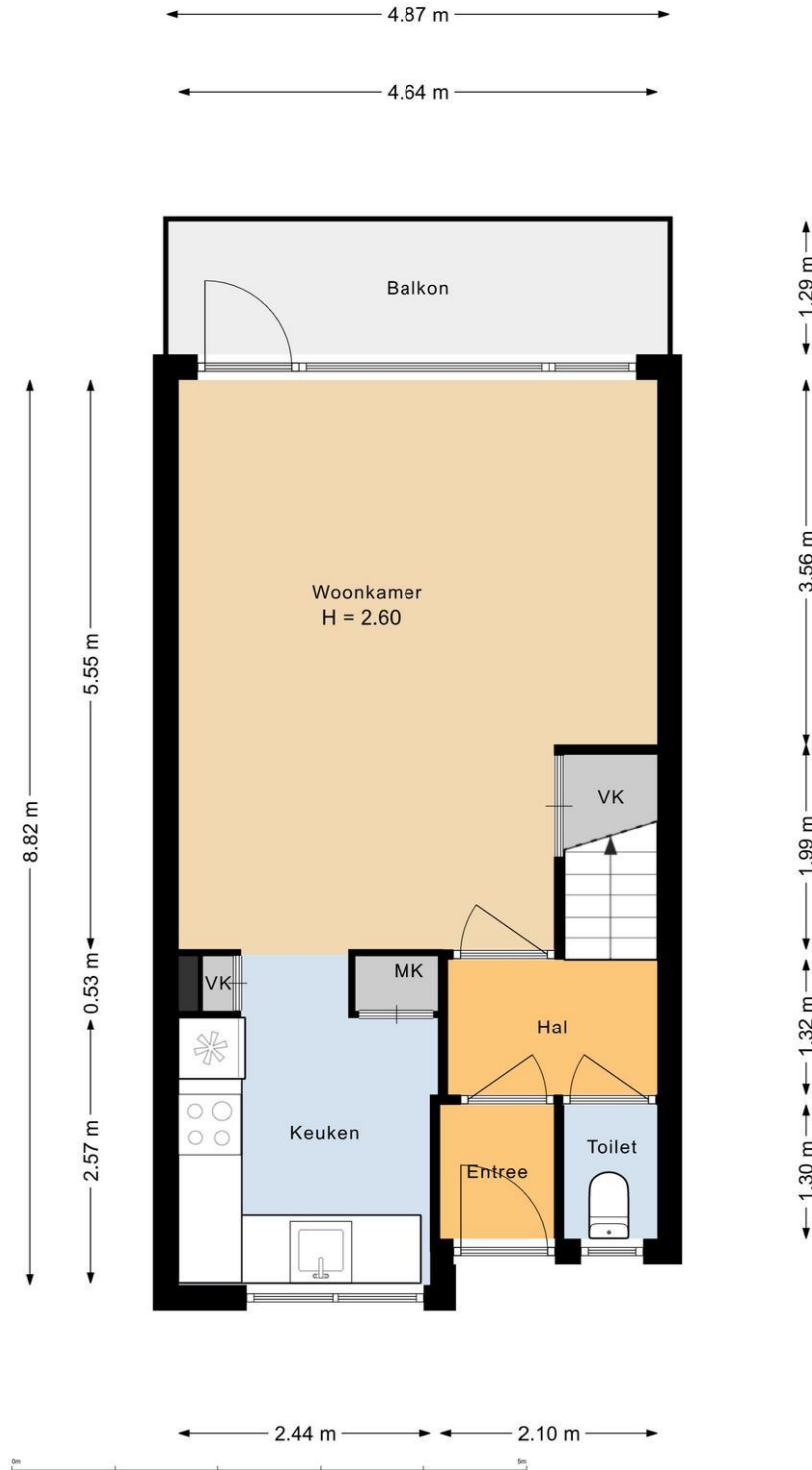


Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

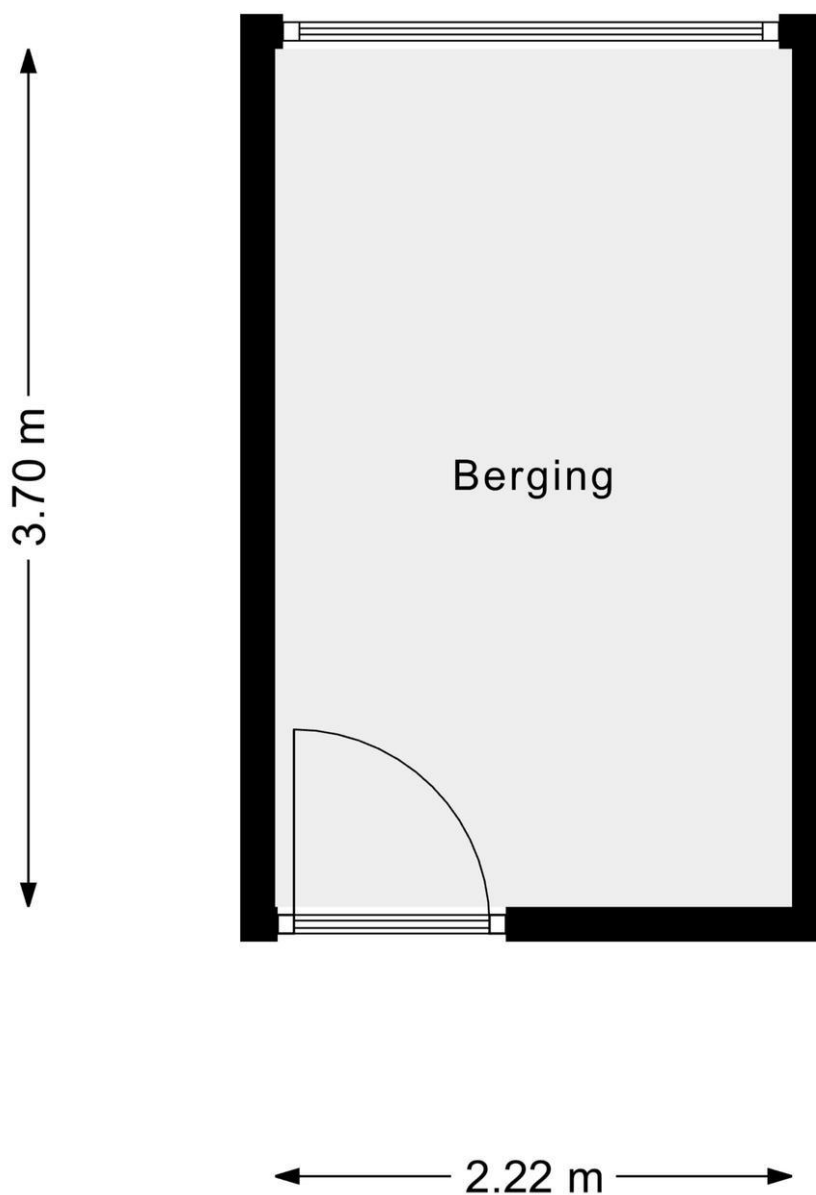
Foto's



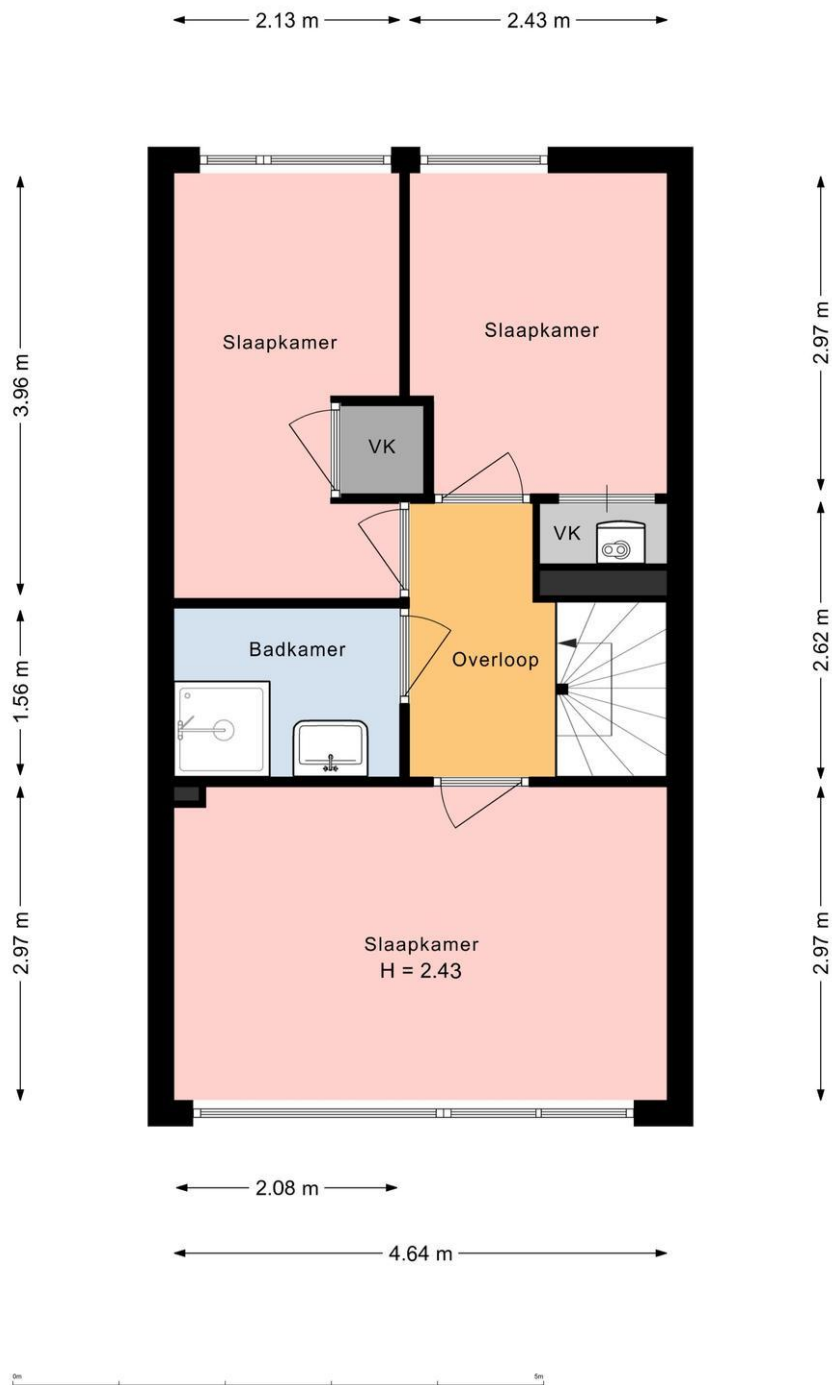
Plattegrond



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

