



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Bleekstraat 13, 3134 EA Vlaardingen

Vraagprijs € 319.000,- 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

Wonen in een instapklare woning waar sfeer, comfort en ruimte perfect samenkomen...? Het kan hier allemaal! In de geliefde Oostwijk van Vlaardingen vind je deze volledig verbouwde en verrassend ruime 3-kamerwoning. In 2011 is de woning vrijwel volledig opnieuw opgebouwd, waarbij letterlijk alleen de buitenmuren zijn blijven staan. Toen alles aangepast aan de woonwensen van deze tijd, waardoor een moderne, sfeervolle en uitstekend onderhouden woning is ontstaan. Ook de indeling is destijds gewijzigd, wat heeft geresulteerd in een bijzonder ruime en prettige leefomgeving. Op de begane grond vind je een ruime woonkamer met moderne open keuken en veel bergruimte door de bijkeuken en aangrenzende berging. Er is nu geen buitenruimte aanwezig maar je kan hier eenvoudig een plaatsje creëren. De 1e verdieping is een prachtige ruimte met hoge nok en veel sfeer, een prachtige overloop en twee ruime slaapkamers. De badkamer is geheel in stijl ook mooi afgewerkt.

Ben je op zoek naar een kant-en-klare woning op loopafstand van het centrum, zonder tuin maar mét de mogelijkheid om een gezellige buitenruimte te creëren? Dan is dit een woning die je absoluut gezien moet hebben! Wij laten je dit huis met plezier zien!

Indeling:

Begane grond:

Via de voordeur bereik je de hal met lambrisering en een deur naar de woonkamer.

De ruime en lichte woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, strak gestucte wanden en plafonds, de meterkast en de open trap naar de eerste verdieping. Voor extra wooncomfort is de muur aan de zijde van de steeg voorzien van voorzetwanden. Daarnaast is de begane grondvloer gedeeltelijk vernieuwd met nieuwe balken en een nieuwe ondervloer. Ook is kruipruimte-isolatie aangebracht, wat bijdraagt aan een comfortabel binnenklimaat.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, die in 2013 volledig nieuw is geplaatst. De moderne witte hoekopstelling is uitgevoerd met een composiet werkblad, brede pannenladen en diverse hoogwaardige Bosch-inbouwapparatuur, waaronder een koffiemachine, combi-oven, afzuigkap, vaatwasser en een 5-pits gaskookplaat.

Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken met deur naar een achtergelegen berging. Heb je liever buitenruimte? Deze ruimte biedt de mogelijkheid om relatief eenvoudig te transformeren tot een knus buitenplaatsje. De berging beschikt momenteel over een praktische zij-uitgang naar de steeg, die slechts door drie woningen wordt gebruikt.

Op de begane grond bevindt zich tevens de in vernieuwde staat verkerende toiletruimte. Deze is volledig luxe betegeld en uitgevoerd met een zwevend closet en een fontein en is te bereiken via een tussenhall vanuit de woonkamer.

1e verdieping:

De volledige verdieping is opnieuw ingedeeld en voorzien van isolatie, waaronder dakisolatie, brede laminaatvloerdelen, hoge plinten en fraaie paneeldeuren. Daarnaast zijn de dakkapellen aan de voorzijde, ter hoogte van de slaapkamer en de werkkamer, geïsoleerd en voorzien van een nieuw bitumen dak.

De ruime overloop beschikt over een dakraam en een klein dakkapel. Wat een heerlijke ruimte is dit! Momenteel vormt deze verdieping een bijzondere open ruimte die zich uitstekend leent als werkplek, speelruimte of zelfs als derde slaapkamer. De hoge nok zorgt daarbij voor een extra ruimtelijk en karaktervol gevoel. Vanuit de overloop is bovendien de praktische bergruimte boven de badkamer bereikbaar.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

Slaapkamer I bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Dankzij de hoge nok en de zichtbare spanten heeft deze kamer een bijzonder ruimtelijke uitstraling. Tevens is een CAI-aansluiting aanwezig.

Slaapkamer II ligt eveneens aan de voorzijde en beschikt over een groot dakkapel. Ook deze kamer is royaal van formaat en voorzien van een CAI-aansluiting.

De badkamer is volledig en luxe uitgevoerd met antracietkleurige wand- en vloertegels. De slimme indeling, het verlaagde plafond met inbouwspots en de mechanische ventilatie zorgen voor een comfortabele en moderne uitstraling. Hier is werkelijk aan alles gedacht: een royale inloopdouche met glazen scherm en stortdouche, een dubbel wastafelmeubel met verlichte spiegel, het is er allemaal! Aan de achterzijde van de badkamer bevinden zich een dakraam, een praktische stook-/wasruimte en om de hoek een tweede toilet.

Ook technisch is de woning volledig bij de tijd. De elektrische installatie is uitgevoerd met maar liefst 9 groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar. Daarnaast is de dakgoot aan de voorzijde vervangen.

Kortom: een uitstekend onderhouden, volledig gemoderniseerde woning met verrassend veel ruimte, een speelse indeling en een hoog afwerkingsniveau op een geliefde locatie in Vlaardingen. Een woning waar je zonder klussen direct kunt gaan wonen!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1903;
- Woonoppervlakte: 88m², inclusief bijkeuken en gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 353m³;
- Gelegen op 61m² eigen grond;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing, de 1e verdieping is geheel voorzien van kunststof kozijnen;
- Veel werkzaamheden uitgevoerd zoals o.a.: Voorgevel voorzien van nieuwe voegen, muur naar de steeg geïsoleerd, houten balken van de woonkamervloer nieuw geplaatst, kruipruimte geïsoleerd, dakkapel voorzien van nieuw bitumen, dakgoot vervangen en de badkamer is opnieuw gekit;
- Gelegen in een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid. De gezelligheid van het centrum is op loopafstand aanwezig;
- Energie label C, geldig tot 26-09-2027;
- Er is thans geen verhoogd funderingsrisico;
- Oplevering in overleg, kan snel.

Vraagprijs € 319.000,- 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

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

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.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 319.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 353 m ³
Perceel oppervlakte	: 61 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 83 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1903
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Bleekstraat 13
3134 EA 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



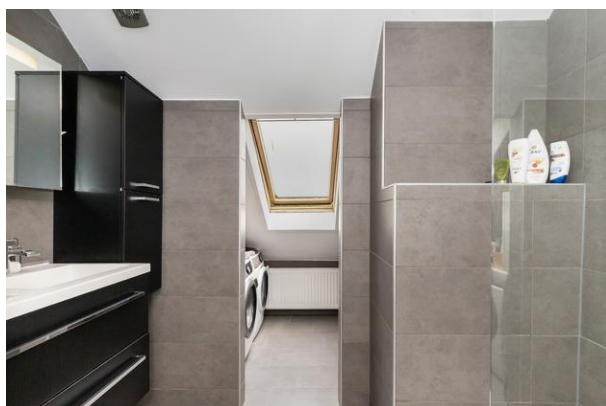
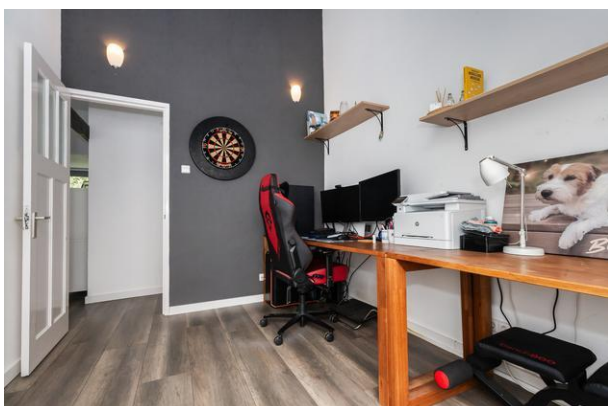
Foto's



Foto's



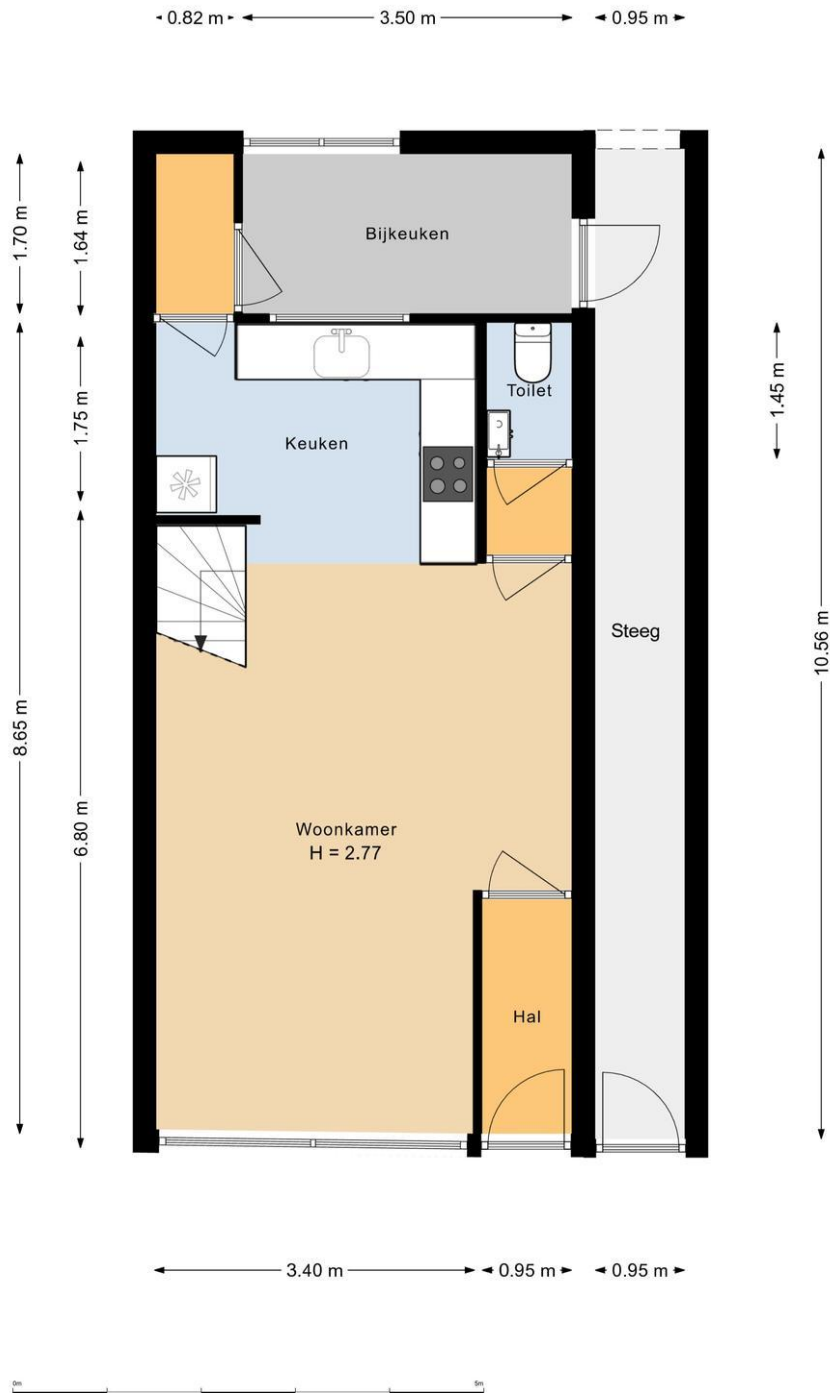
Foto's



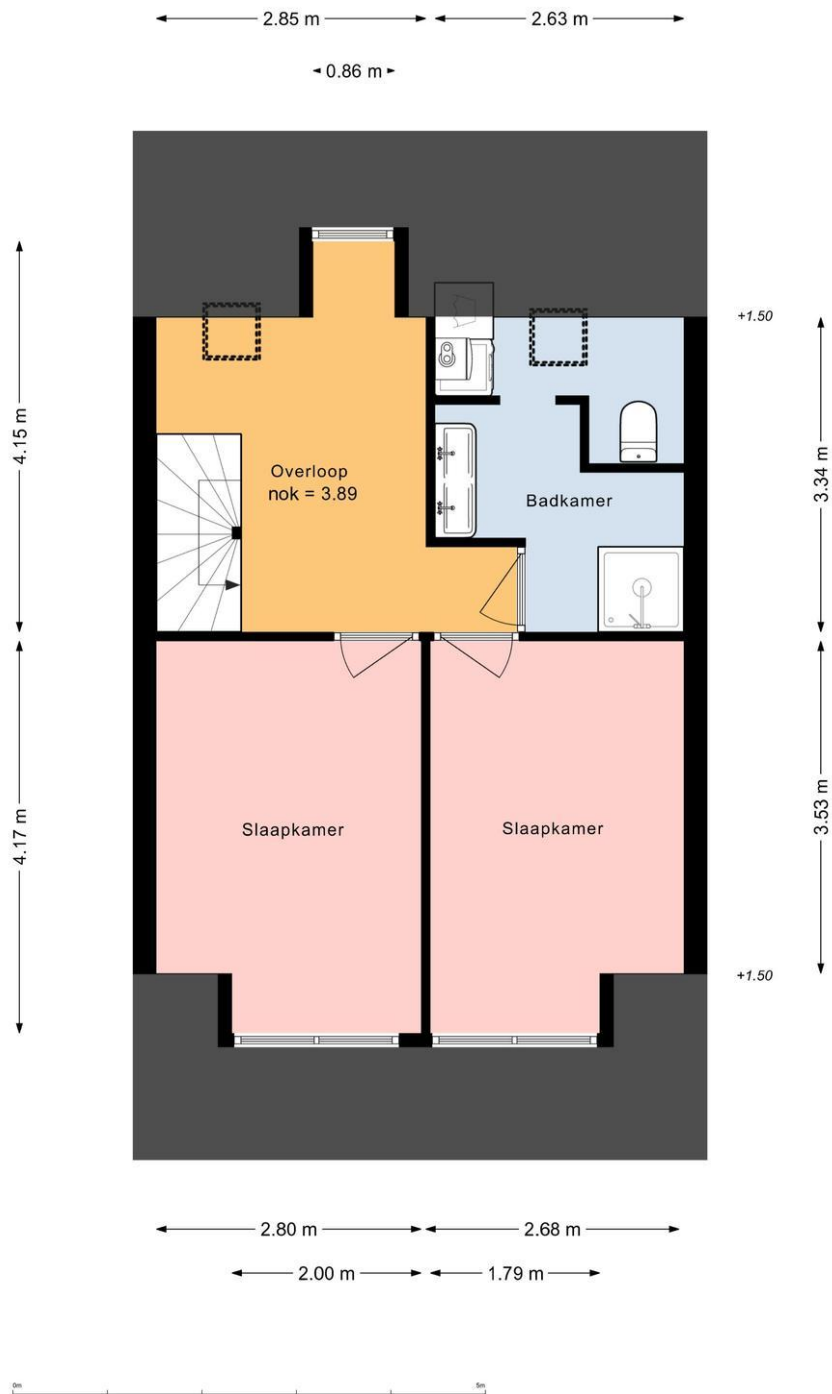
Foto's



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

