



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Groen van Prinstererstraat 180, 3131 GJ Vlaardingen

Vraagprijs € 235.000,- 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

Gelegen in hartje Vlaardingen ligt deze ruime dubbele bovenwoning met veel originele details, veel lichtinval en mooie leefruimtes. De woning dient gemoderniseerd te worden maar onder de werkzaamheden vind je in deze jaren 30 woning veel karakteristieke kenmerken zoals de glas-in-lood ramen en een knus erkertje. Daarnaast heeft dit 4/5-kamer appartement een speelse indeling verdeeld over 2 woonlagen. en twee keer een overdekt balkon op het zuidwesten. De woning betreft een voormalige huurwoning en is voor de handige klusser een mooie gelegenheid om hier een eigen paleis van te maken!

De woning ligt in het gezellige centrum van Vlaardingen op loopafstand van diverse voorzieningen zoals winkels, restaurants, cafés, sportschool, casino en bioscoop. Ook het openbaar vervoer en uitvalswegen zijn goed bereikbaar en er is parkeergelegenheid voor de deur.

Begane grond:

Open portiek met prachtige originele betegeling en de opgang naar de 1e verdieping.

Eerst etage:

Entree, hal voorzien van een vaste kast en een toiletruimte.

Er is een ruime en lichte woonkamer voorzien van glas-in-loodramen en een sfeervolle erker en aansluitende zijkamer. Wat een prachtige woonkamer kan je hier van maken! Vanuit de erker heb je een leuk zicht over de straat en aan de achterzijde betreed je via twee openslaande deuren het brede balkon. Deze is 9m² en ligt op het zonnige zuiden. Via de woonkamer bereik je de keuken. Deze is voorzien van een eenvoudige opstelling met geiser voor het warme water. Ook via de keuken is een deur naar het balkon.

We gaan weer terug naar de hal en nemen de trap naar de 2e verdieping:

Eenmaal boven sta je op een overloop voorzien van een vaste kast en een kleine douchekast.

Slaapkamer I is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een vaste kast.

Slaapkamer II is de zijkamer en is ook gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer III is gelegen aan de achterzijde. Deze ruime kamer is ook weer voorzien van een vaste kast en via de twee openslaande deuren stap je zo op het balkon van 8m².

De 4e kamer op deze verdieping is in gebruik geweest als wasruimte en kan goed worden omgezet naar een ruime badkamer. Hier is een enkele deur naar het achterbalkon.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte circa 106m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 381m³;
- Gelegen op eigen grond;
- Bouwjaar 1931;
- Verwarming: via gashaardaansluiting, thans geen verwarming. Warm water d.m.v. geiser;
- De Vereniging van Eigenaren met een bijdrage van € 145,- per maand, opstalverzekering aanwezig;
- De woning wordt verkocht met een as-is-where-is clause en een niet bewonersclausule;
- De overdracht dient plaats te vinden bij notariskantoor J. van Gastel te Vlaardingen;
- Oplevering in overleg, een snelle oplevering behoort tot de mogelijkheden.
- Funderingsrisico: Verhoogd risico. Vanuit onderzoek is er gebleken dat er een verhoogd risico aanwezig is.

Het rapport is op te vragen bij ons kantoor. Er wordt bij deze woning een kostenraming opgezet voor het benodigde funderingsherstel. De kosten hiervan zijn thans nog niet bekend. De koper dient aantoonbaar te maken aan de geldverstrekker dat er voldoende eigen middelen aanwezig zijn bij de koper om dit herstel te bewerkstelligen.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

Vraagprijs: € 235.000,-

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 Schiedam 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

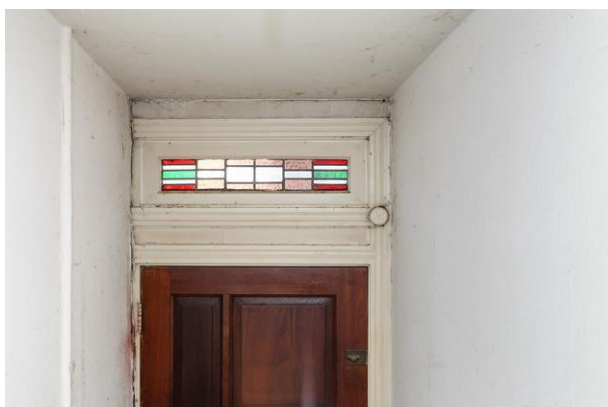
Vraagprijs	: € 235.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 381 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 106 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1931
Ligging	: In centrum, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: G
Voorzieningen	: TV kabel, Rookkanaal, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
Warmwater	: Geiser eigendom
VvE kenmerken	: Periodieke bijdrage, Opstalverzekering, Inschrijving KvK
Bijdrage VVE p/m	: €145

Locatie

Groen van Prinstererstraat 180 , 3131 GJ VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



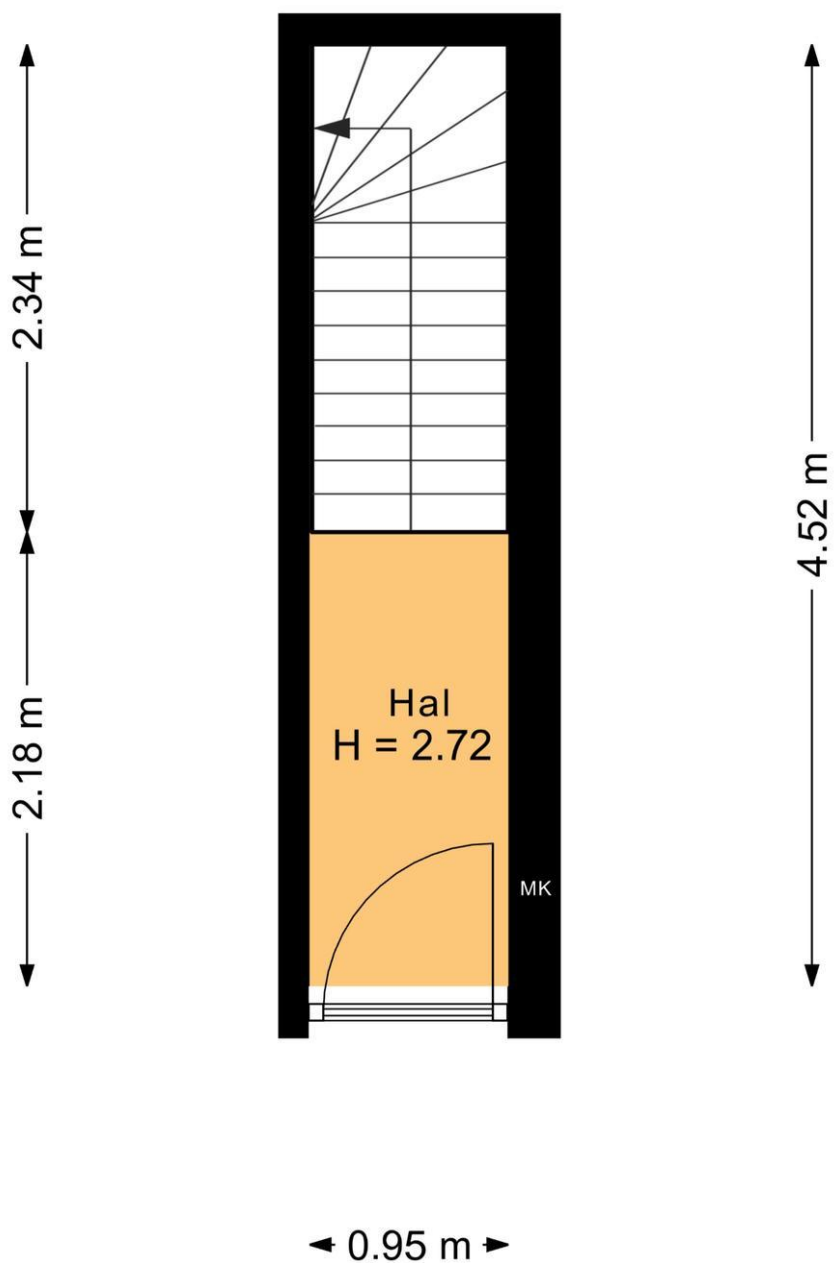
Foto's



Architectural drawing of a staircase and landing. The drawing shows a staircase with a curved wall and a landing area labeled "Hal" with "H = 2.72". Dimensions are given: 2.34 m for the staircase width, 2.18 m for the landing width, 4.52 m for the total width, and 0.95 m for the landing depth.



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 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.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



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

