



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Dwarssteeg 4, 3134 ED Vlaardingen

Vraagprijs € 349.000,- 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

Karaktervol wonen op een verrassend plekje!

Wat een leuke woning! Verscholen in een karakteristiek straatje in de aantrekkelijke Oostwijk vind je deze sfeervolle en verrassend ruime 4-kamer woning met tuin en dakterras. Achter de charmante witte gevel met donkere accenten gaat namelijk veel meer ruimte schuil dan je aan de buitenzijde zou verwachten. Een royale woon- en eetkamer, open keuken, praktische bijkeuken, 3 slaapkamers, dakterras én een beschutte tuin maken het plaatje compleet.

Binnen valt direct de bijzondere sfeer op! De begane grond is bijna 11 meter diep en biedt volop leefruimte. De woonkamer heeft een stoere, eigentijdse uitstraling met een donkere tegelvloer voorzien van vloerverwarming, strakke wandafwerking en een zwarte open trap. De sfeervolle schouw met open haard is zonder twijfel de blikvanger van de ruimte. Een heerlijke plek om op koude dagen lekker bij het vuur te zitten! Aan de andere zijde van de woonkamer is volop plaats voor een royale eettafel.

Aan de achterzijde ligt de open keuken. Dankzij de grote raampartij is het hier prettig licht en aan beide zijden is volop werk- en kastruimte aanwezig. Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken en buiten wacht nog een kleine stadstuin. Midden in de stad toch lekker je eigen plekje buiten!

Via de open trap in de woonkamer bereik je de verdieping. Hier zijn drie fijne slaapkamers en een dakterras met veel privacy.

Je woont hier heerlijk in een rustig straatje waar de mensen nog aandacht hebben voor elkaar, terwijl het centrum met winkels, horeca, openbaar vervoer en dagelijkse voorzieningen op korte afstand ligt. Juist die combinatie van een karakteristieke uitstraling, verrassend veel ruimte en een centrale ligging maakt dit een woning die nét even anders is. Geen doorsnee huis dus, maar een woning met een geheel eigen karakter. Eentje die je eigenlijk van binnen moet zien om de ruimte en sfeer goed te kunnen ervaren! Nieuwsgierig geworden? Wij laten je deze bijzondere woning graag ervaren tijdens een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en toegang tot het toilet. Het toilet is sfeervol uitgevoerd met een zwart toilet, een achterwand van houten strips en groen afgewerkte wanden.

Vanuit de hal stap je de royale woonkamer binnen. Door afmeting kun je hier heel gemakkelijk verschillende leefgedeeltes creëren. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek en de karakteristieke schouw met open haard als echte blikvanger.

Meer naar achteren is volop ruimte voor een grote eettafel. De donkere tegelvloer loopt mooi door en vormt samen met de witte wanden, de zwarte open trap en industriële verlichting een stoer geheel. De open trap naar de verdieping is midden in de woonkamer geplaatst en draagt bij aan de speelse indeling.

Aan de achterzijde vind je de open keuken. Deze is aan beide zijden voorzien van een crèmekleurige opstelling met een houtlook aanrechtblad. Er is dus veel werk- en bergruimte aanwezig! De keuken beschikt over diverse apparatuur zoals een brede gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een losse koel/vriescombinatie. Het grote raam aan de tuinzijde zorgt voor een mooi daglicht en een leuk zicht naar buiten.

We lopen door naar de bijkeuken. Hier bevinden zich onder andere de aansluitingen voor de wasmachine en de droger en is extra bergruimte aanwezig. Vanuit de bijkeuken is er een deur naar buiten.

En dan de stadstuin! Dit is een fijne buitenruimte waar je, ondanks de centrale ligging, lekker je eigen plekje hebt om buiten te zitten.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

1e verdieping:

Via de open trap in de woonkamer bereik je de verdieping. Deze bevindt zich deels onder de kap en is aan de voorzijde voorzien van een brede dakkapel. Hierdoor is extra ruimte en daglicht ontstaan. De gehele verdieping is voorzien van een houtlook laminaatvloer.

Slaapkamer I en II zijn gelegen aan de voorzijde en zijn voorzien van een kunststof dakkapel.

Slaapkamer III is gelegen aan de achterzijde en is afgewerkt met stucwerk en een kunststof kozijn. Deze fijne kamer heeft een airco. Als extraatje heeft deze slaapkamer een deur naar het dakterras. Hier is voorzien van houten vlonderdelen, veel privacy en je kan hier de hele dag van de zon genieten!

De badkamer is keurig betegeld en voorzien van een 2e toilet, een ligbad, douchehoek, een wastafel en een handdoekenradiator. Er zijn spots en er is mechanische ventilatie aanwezig.

Bijzonderheden

- Woonoppervlak: 87 m², gemeten volgens NEN2580;
- Inhoud: 317 m³;
- Bouwjaar: 1900;
- Vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Gelegen op een perceel van 71 m² met eeuwigdurend recht van erfpacht, vaste canon van € 4,83 per jaar;
- De elektrische installatie bestaat uit 6 groepen en 2 aardlekschakelaars.
- Begane grondvloer is uitgevoerd in beton met vloerverwarming;
- Energie label D. Geldig tot 17-08-2030;
- Verwarming en warm water door middel van CV-combi uit 2012;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 349.000,- k.k.

Funderingsrisico

Geen verhoogd risico (A, B of C). Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwatergerelateerd risico kent, wanneer een fundering aantoonbaar is hersteld of wanneer onderzoek uitwijst dat er geen risico aanwezig is. Deze uitkomst kan gebaseerd zijn op vastgestelde gegevens of op modelmatige uitgangspunten. Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult)

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 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	: € 349.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 317 m ³
Perceel oppervlakte	: 71 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 87 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1900
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 10 m ²
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Prive dakterras
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Dwarssteeg 4
3134 ED VLAARDINGEN



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

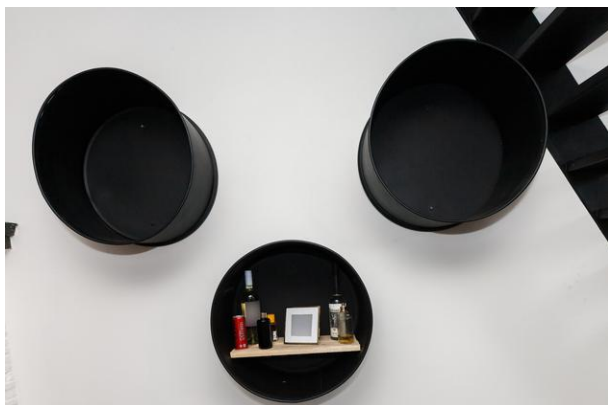
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



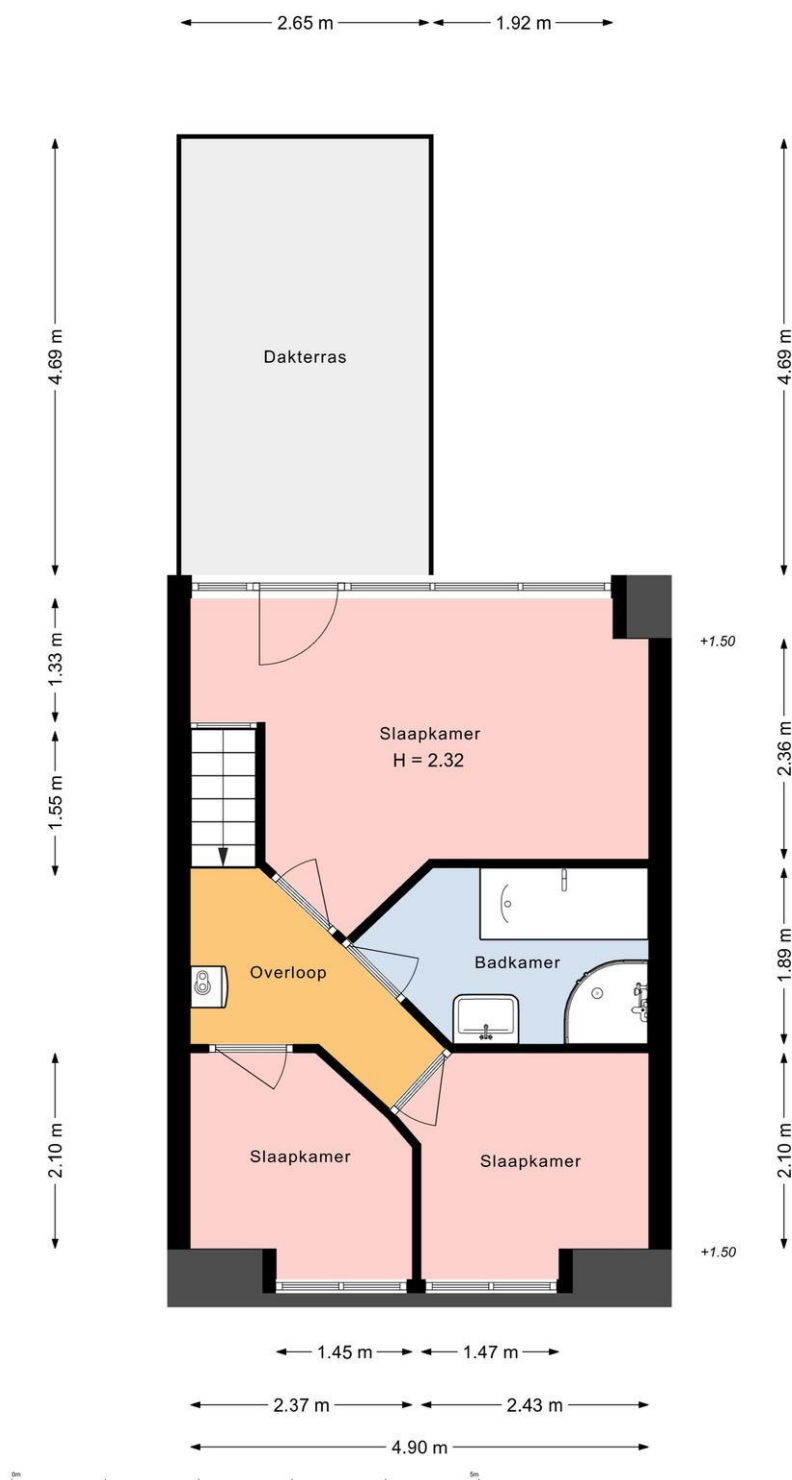
Foto's



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 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.

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**

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33a
3131 BJ Vlaarding

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

