



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Rotterdamseweg 96, 3135 PX Vlaardingen

Vraagprijs € 359.000,- 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

Comfortabel gelijkvloers wonen met een zonnige tuin!

Heerlijk rustig wonen met alle voorzieningen dichtbij? Dat kan in dit moderne 3-kamerappartement op de begane grond in de wijk Babberspolder. De woning beschikt over twee slaapkamers, een royale tuingerichte woonkamer met moderne open keuken, een luxe badkamer én een zonnige achtertuin met berging en overkapping.

Hoewel het complex in 1994 is gebouwd, is de binnenzijde van het appartement in 2019 volledig vernieuwd. Pak je spullen en verhuizen maar! De woning is strak afgewerkt met gestucte wanden en plafonds, een mooie laminaatvloer en comfortabele vloerverwarming. De woonkamer met open keuken vormt een heerlijke leefruimte. Dankzij de brede glazen pui en twee deuren naar de tuin is er volop daglicht en lopen binnen en buiten mooi in elkaar over.

Ook de ligging is prettig! Je woont centraal in de wijk Babberspolder, op loopafstand van winkelcentrum "Van Hogendorpkwartier" en het groene stadspark 't Hof. Het centrum van Vlaardingen, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn eveneens snel bereikbaar.

Ben jij op zoek naar een modern en comfortabel appartement waar je zonder veel werk in kunt? Plan dan snel een bezichtiging. Wij laten je deze fijne woning graag ervaren!

Indeling:

Begane grond:

Overdekte entree aan de zijde van de Rotterdamseweg. Binnenkomst in het tochtportaal met de meterkast en de kast met de cv-installatie. Vanuit hier bereik je de ruime centrale hal, die toegang geeft tot alle vertrekken.

Aan de voorzijde bevindt zich de grootste slaapkamer. Dankzij de ramen aan twee zijden valt hier prettig veel daglicht naar binnen. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast.

De tweede slaapkamer ligt eveneens aan de voorzijde en deze kleinere kamer kan uitstekend worden gebruikt als kinder-, werk-, logeer- of hobbykamer.

In de hal bevindt zich een praktische inpandige berging met de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de unit voor de mechanische ventilatie.

De luxe badkamer is uitgevoerd met een antracietkleurige vloer en grote witte wandtegels. De ruimte is compleet ingericht met een ligbad, een verlichte nis, een breed wastafelmeubel met twee kranen, een spiegel, een handdoekradiator en een royale inloofdouche met regendouche en afvoergoot. De ingebouwde plafondverlichting maakt de moderne uitstraling compleet.

Naast de badkamer bevindt zich de separate toiletruimte, uitgevoerd in dezelfde tegelcombinatie en voorzien van een vrijhangend toilet en een designfonteintje.

Aan de tuinzijde ligt de royale en opvallend brede woonkamer met open keuken. De grote glazen pui, de lichte vloer en de strak gestucte wanden en plafonds zorgen voor een frisse en ruimtelijke uitstraling. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel.

De moderne open keuken is uitgevoerd in een witte hoekopstelling met een stoer grijs/marmerlook kunststof

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl

werklad en bijpassende achterwand. De keuken heeft veel werk- en bergruimte en beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals vaatwasser, koelkast, vriezer, inductiekookplaat en een combimagnetron (2025). Het gedeeltelijk verlaagde plafond met ingebouwde verlichting benadrukt op een mooie manier het keukengedeelte.

Via twee deuren in de glazen achterpui stap je direct de tuin in.

Tuin:

Bij het appartement hoort een zonnige achtertuintje op het zuidoosten. De tuin is grotendeels bestraat en daardoor onderhoudsvriendelijk ingericht. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset of een gezellige eettafel.

Achter in de tuin staat een houten berging met daarnaast een praktische overkapping. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. De tuin beschikt daarnaast over een achterom en zonwering aan de woning. De achterom is voorzien van twee extra brede deuren, altijd handig voor een motor of bijvoorbeeld een scooter.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1994;
- Woonoppervlakte: 87m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
- Inhoud: 278m³;
- Gelegen op EIGEN GROND;
- VVE met inschrijving in de KVK en er is een gezamenlijke opstalverzekering. Er wordt thans een rekening geopend en de bijdrage voor de VVE zal € 100,- per maand gaan bedragen;
- De buitenzijde is geheel in 2026 geschilderd;
- Brede binnendeuren aanwezig;
- Verwarming en warm water door middel van CV-combi (Nefit, 2018);
- Geheel luxe afgewerkt met keuken en badkamer;
- Tuin met houten berging en overkapping aanwezig;
- Energie label B, geldig tot 25-06-2029;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 359.000,- k.k.

Funderingsrisico: Geen verhoogd risico (A, B of C). Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwater gerelateerd 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) per 02-09-2026

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 van één hypothecaire doorhaling hoger dan € 400,- inclusief BTW dan

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

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	: € 359.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 278 m ³
Perceel oppervlakte	: 207 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 87 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1994
Ligging	: Aan drukke weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 55 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Remeha Tzerra (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Rotterdamseweg 96
3135 PX 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



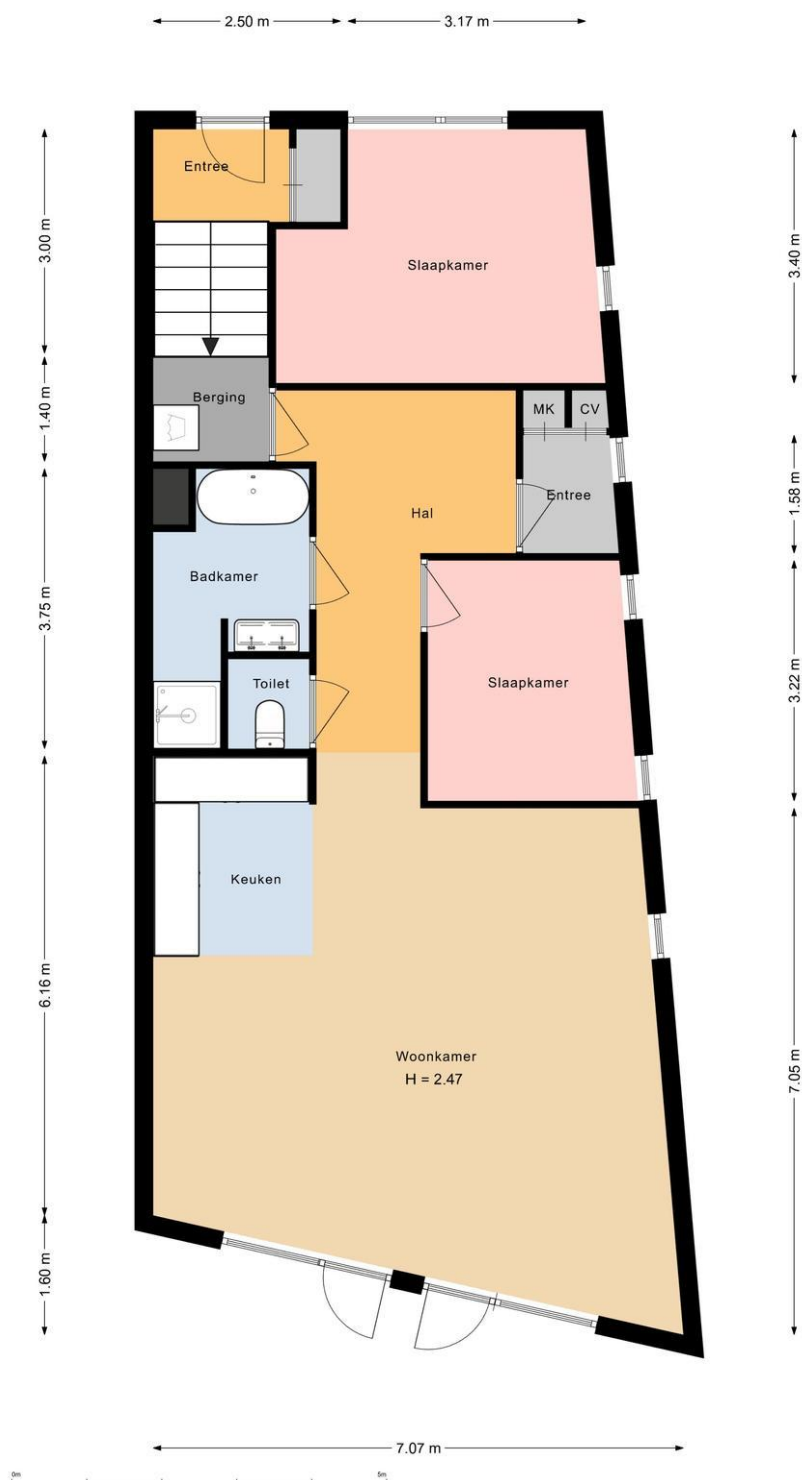
Foto's



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 eerste bieder 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.

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 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

