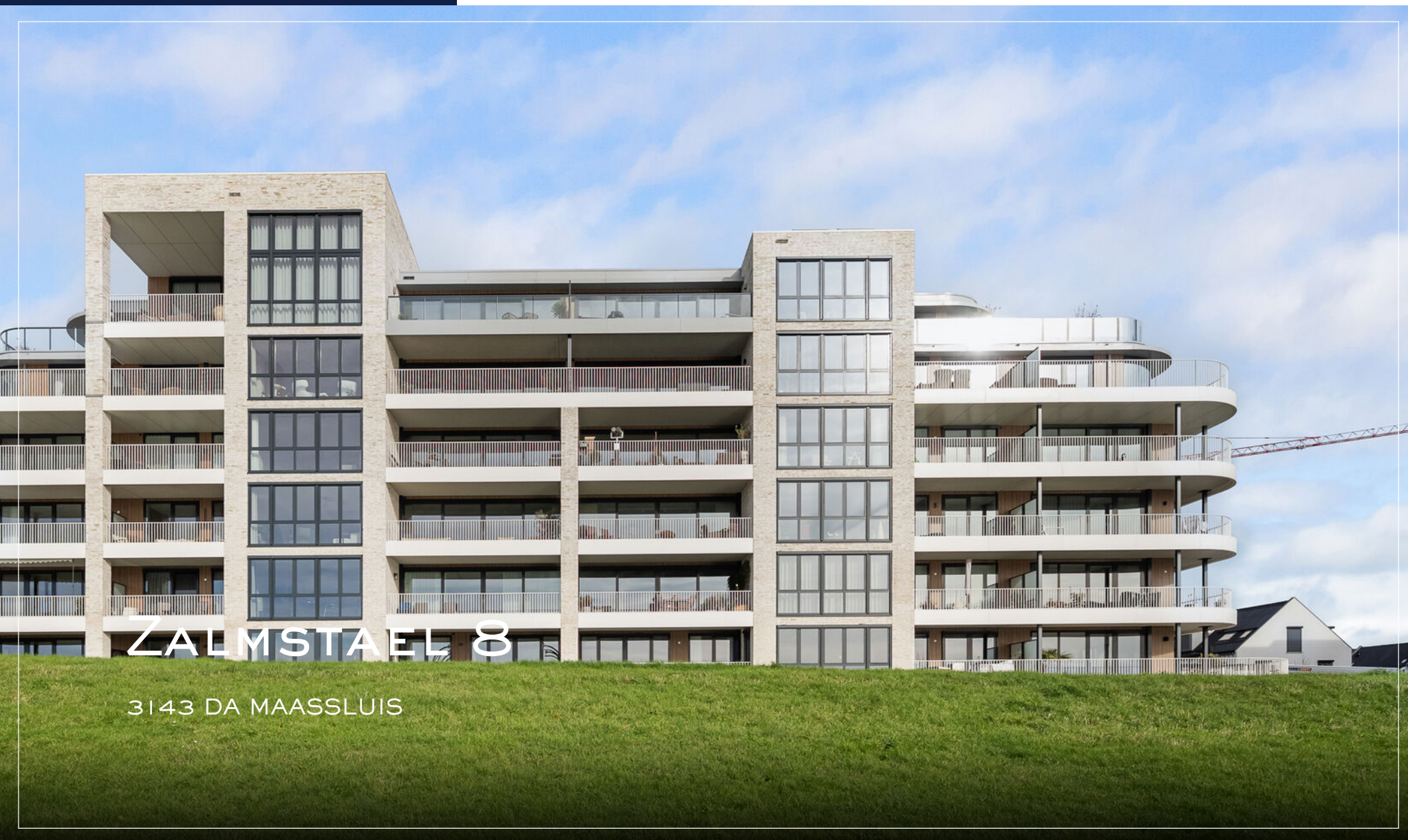




ZALMSTAEL 8

3143 DA MAASSLUIS



DEMI VAN DER MEER

Assistent Makelaar

d.vd.meer@ooms.com

+316 57084303

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

DEMI



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	06
1ste verdieping	08
2de verdieping	10
Tuin	12
Plattegronden	14
Lijst van zaken	20
Extra informatie	22
Onze dienstverlening	24
Aantekeningen	26

OVER DEZE WONING

Exclusief wonen op een absolute toplocatie!

160 m² aan ongeëvenaarde luxe, panoramisch uitzicht over de Waterweg, twee royale zonbalkons, energielabel A+++, privéparkeerplaats mét laadpaal en een verfijnde afwerking in een iconisch panoramagebouw uit 2024.

Het appartement ligt op een werkelijk unieke plek aan de Waterweg, waar rust, ruimte en dynamiek samenkomen. Een ideale locatie voor wie rustig wil wonen, maar tegelijkertijd alles binnen handbereik wil hebben.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 939.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	3
SOORT WONING:	PORTIEKFLAT	AANTAL SLAAPKAMERS:	2
BOUWJAAR:	2024	AANTAL WOONLAGEN:	1
WOONOPPERVLAKTE:	159 M ²	TUINLIGGING:	zuidwest
PERCEELOPPERVLAKTE:	0 M ²	ENERGIELABEL:	A+++
INHOUD:	527 M ³		

LOCATIE

Het appartement ligt op een werkelijk unieke plek aan de Waterweg, waar rust, ruimte en dynamiek samenkomen. Direct voor de deur begint een prachtig fietspad langs het water, waarmee u in alle vrijheid richting Hoek van Holland of juist richting Rotterdam fietst. Onderweg geniet u van het weidse uitzicht, het groen en de altijd aanwezige levendigheid van de scheepvaart.

Het metro- en busstation bevinden zich op loopafstand, waardoor u snel en comfortabel verbonden bent met onder andere Rotterdam en omliggende plaatsen. Ook met de auto is de bereikbaarheid uitstekend: binnen enkele minuten bereikt u de A20, met snelle aansluitingen. Een ideale locatie voor wie rustig wil wonen, maar tegelijkertijd alles binnen handbereik wil hebben.





BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 160 m²;
- Bouwjaar 2024;
- Woningborg garantiecertificaat;
- Energielabel A+++;
- Leistenen vloer met vloerverwarming én vloerkoeling;
- Warmtepomp met 150L boiler;
- Aluminium kozijnen in antraciet met HR+++ glas;
- Actieve vereniging van eigenaren;
- VvE bijdrage appartement € 274,70 per maand;
- VvE bijdrage parkeerplaats € 42,12 per maand;
- Zeer veel lichtinval door grote raampartijen;
- Twee ruime balkons met uitzicht op water en groen;
- Luxe keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Volledig gestuct en afgewerkt met renovliesbehang;
- Complete verlichtingsset met keramische designlampen;
- Eigen parkeerplaats in de onderliggende parkeergarage mét laadpaal;
- Oplevering in overleg (eind april/begin mei 2026).

WOONKAMER EN KEUKEN

Vanuit de hal loopt u door naar de indrukwekkende L-vormige woonkamer met open keuken. Hier vallen direct de grote raampartijen en het panoramische uitzicht over de Waterweg op.

De luxe keuken is een echte eyecatcher en beschikt over een groot kookeiland, kwartsiet werkblad, beige fronten en maar liefst drie keukenopstellingen.

Voorzien van onder andere een 5-pits inductiekookplaat, design afzuigkap, geïntegreerde stopcontacten, vaatwasser, combi-oven, Samsung Dual Cook oven, twee koel-vriescombinaties en volop kastruimte.

De woonkamer en eetkamer sluiten naadloos op elkaar aan en vormen een prachtige leefruimte.





BALKONS

Vanuit de eetkamer stapt u direct het eerste royale en diepe balkon op, een heerlijke plek om te genieten van de middag- en avondzon dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten.

Het tweede balkon is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als beide slaapkamers en biedt eveneens een prachtig uitzicht over het water.

Samen vormen de balkons ideale buitenruimtes waar u in alle rust kunt ontspannen, terwijl de zon, het vrije uitzicht en de voorbijvarende schepen zorgen voor een continu vakantiegevoel.





SLAAPKAMERS

Een tweede hal leidt naar het slaapgedeelte met twee volwaardige slaapkamers, de badkamer en een tweede separaat toilet.

De royale master bedroom beschikt over openslaande deuren naar het balkon.

De badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel, verlichte spiegel, designradiator en een comfortabele inloofdouche voorzien van een wtw-douchegoot.

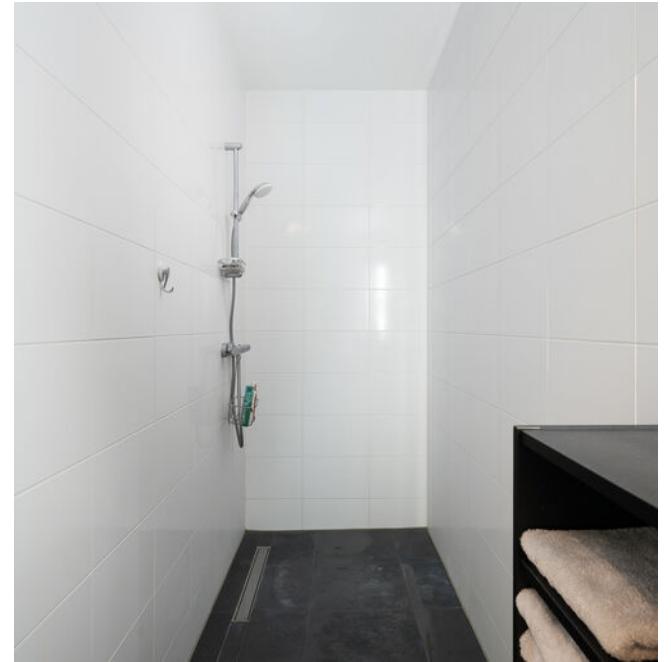






BADKAMER

De badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel, verlichte spiegel, designradiator en een comfortabele inlopdouche voorzien van een wtw-douchegoot.



OVERIGE RUIMTEN

U komt binnen in een ruime en brede hal met een modern separaat toilet en fonteintje.

Aansluitend bevindt zich de inpandige berging/technische ruimte met warmtepomp, 150L boiler de WTW. Tevens bevindt zich hier de wasmachineaansluiting en een extra wasbak.







PARKEERPLAATS

Het appartement beschikt over een privé parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage en is voorzien van een laadpaal.

BERGING

Naast de inpandige berging beschikt het appartement over een externe berging op de eerste verdieping.

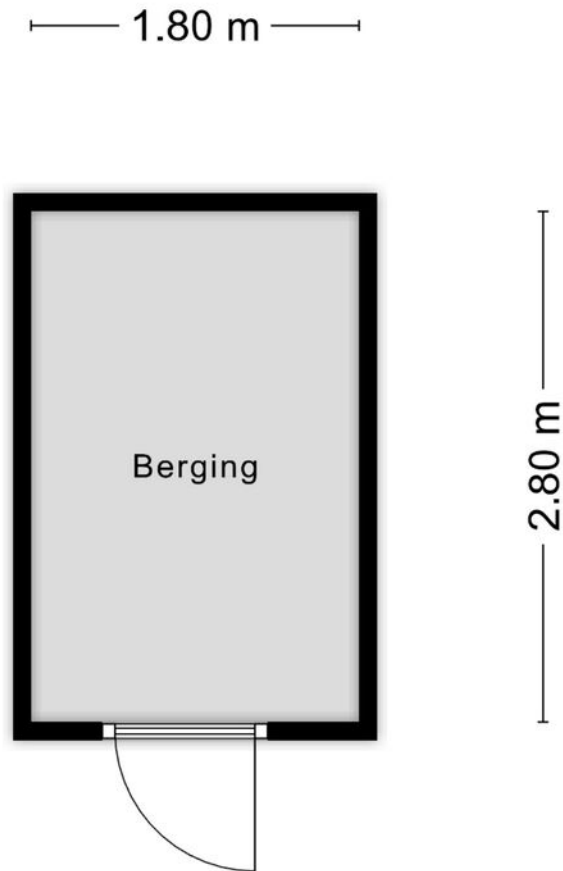


PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibbet www.zibbet.nl

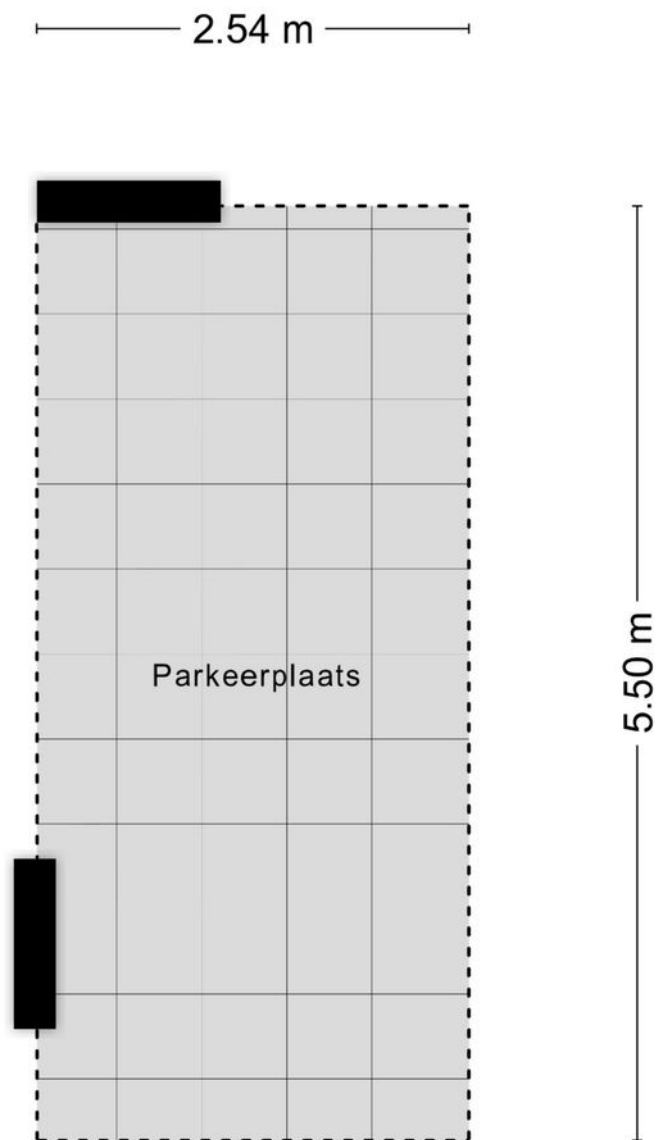
PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN

Parkeerplaats



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen	X			
Houtkachel				X	- overgordijnen				X
(Gas)kachels				X	- vitrages				X
Designradiator(en)				X	- rolgordijnen				X
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën				X
- inbouwspots/dimmers				X	- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X	-				X
- losse (hang)lampen		X			-				X
- Armaturen (blijft een deel achter)		X							
- Led verlichting keuken	X				Vloerdecoratie, te weten				
					- vloerbedekking				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer				X
-				X	- houten vloer(delen)				X
-				X	- laminaat				X
					- plavuizen				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- Leisteen vloer	X				- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
					- koelkast				X
Overig, te weten					- vriezer				X
- spiegelwanden	X				- koel-vriescombinatie	X			
- schilderij ophangstelsysteem				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	- 2e koel/vries combinatie	X			
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X	-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)				X
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel				X
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder				X
- toilet	X				- toiletborstel(houder)				X
- toiletrolhouder				X	- Spiegel	X			
- toiletborstel(houder)				X	-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus				X
- ligbad				X	Kluis				X
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie				X	Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X	- CV-installatie				X
Rookmelders	X				- boiler	X			
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	- Warmtepomp				X
Screens				X	- Radiator badkmr				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten				X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat				X	-				X
Zonnepanelen				X					
Oplaadpunt elektrische auto	X								
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating				X
				X	Beplanting				X
				X					X
				X					

LIJST VAN ZAKEN

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

TER
OVERNAME

NVT

BLIJFT
ACHTER

GAAT
MEE

TER
OVERNAME

NVT

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

(Broei)kas

X

X

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

-

X

-

X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS MAKELAARS

GERRIT VERBOONSTRAAT 2

3111 AA SCHIEDAM

☎ 010-2730102

✉ SCHIEDAM@OOMS.NL

[OOMS.NL/EXCLUSIEF](https://ooms.nl/exclusief)

