



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Struyckstraat 25, 3131 MC Vlaardingen

Vraagprijs € 435.000,- 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

Verrassend ruim wonen met veel licht, uitzicht, dakterras én een eigen parkeerplaats!

Op een leuke en centrale plek in het centrum Vlaardingen vind je dit verrassend ruime appartement, verdeeld over maar liefst drie woonlagen. Dat geeft de woning bijna het gevoel van een eengezinswoning, maar dan met het gemak van een appartement. Met drie slaapkamers, twee badkamers, een royale woonkamer, ruime keuken én een terras heb je hier volop ruimte.

De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en vanuit verschillende vertrekken heb je een leuk uitzicht over de omgeving, onder andere richting de dijk en de binnentuin. De woonverdieping is lekker ruim opgezet, met een sfeervolle woonkamer met hardhouten vloer en gashaard en een keuken waar de kookliefhebber goed uit de voeten kan! Verder vind je hier drie fijne slaapkamers, twee badkamers én een dakterras.

Je woont hier bovendien lekker centraal. Het centrum van Vlaardingen en diverse voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar, terwijl je thuis juist profiteert van de ruimte en privacy van drie woonlagen. En parkeren? Dat doe je gewoon op je eigen vaste parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage.

Kortom: een verrassend appartement met het woongevoel van een huis! Drie woonlagen, drie slaapkamers, twee badkamers, een toilet op elke woonlaag en een terras, veel lichtinval en een eigen parkeerplaats in de garage maken dit tot een woning met nét dat beetje extra.

Het appartement is gelegen in het centrum van Vlaardingen, met de winkels, gezellige horeca, bioscoop en de historische Hoogstraat op korte loopafstand. Ook de Stadsgehoorzaal, het Oranjepark en metrostation Vlaardingen Centrum zijn dichtbij: ideaal voor wie alles graag binnen handbereik heeft.

Nieuwsgierig geworden? Kom dan vooral kijken en ervaar zelf hoeveel ruimte er achter deze gevel schuilgaat!

INDELING:

Algemeen:

Centrale entree van het appartementencomplex met trappenhuis. Bij de woning hoort een eigen berging. Daarnaast beschik je over een vaste parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage, die via een app op je telefoon geopend kan worden.

1e woonlaag:

Hier bevindt zich de entree van het appartement. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast en een praktische vaste kast onder de trap.

Op deze verdieping vind je twee slaapkamers. De grootste slaapkamer op deze woonlaag is heerlijk ruim en licht dankzij de ramen aan meerdere zijden.

Ook de tweede slaapkamer heeft een prettig formaat en is natuurlijk net zo goed te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer op deze woonlaag is voorzien van een douche, een wastafel en een toilet.

2e woonlaag:

De middelste verdieping vormt het hart van de woning. Hier bevinden zich de woonkamer, de keuken en het tweede toilet.

De woonkamer is een heerlijke, lichte leefruimte met ramen aan meerdere zijden. Hierdoor valt niet alleen veel daglicht naar binnen, maar heb je ook een leuk en afwisselend uitzicht richting de dijk en de binnentuin. De gestucte wanden, hardhouten vloer en gashaard geven de kamer een warme uitstraling. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel.

De keuken is ruim opgezet met essenkleurige fronten en een donker werkblad. Blikvanger is het stoere 6-pits Pelgrim fornuis met oven en RVS afzuigkap. Verder is de keuken onder andere voorzien van een vaatwasser en is er ruimte voor een losse koel-/vriescombinatie. De antracietkleurige tegelvloer maakt het geheel compleet.

3e woonlaag:

Ook de bovenste verdieping heeft nog verrassend veel te bieden! Hier vind je de derde grote slaapkamer en de tweede badkamer. De slaapkamer heeft ruime vaste kasten die zorgen voor veel bergruimte.

Deze badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en de opstelling van de cv-ketel (2024).

Vanaf de overloop stap je het terras op. Op het terras ligt kunstgras. Het is een fijne buitenruimte op de bovenste woonlaag waar je lekker buiten kunt zitten en van de omgeving kunt genieten.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte 116m², gemeten volgens de NEN2580 norm, certificaat aanwezig;
- Inhoud 363m³;
- Bouwjaar 1999;
- Gelegen op afgekochte erfpachtgrond, looptijd tot 31-10-2047;
- Fraaie en ruime 4 kamer bovenwoning in kleinschalig appartementencomplex;
- Voorzien van 3 goede slaapkamers;
- Ruim dakterras op het heerlijk zonnige zuiden;
- In de onderbouw van het complex is een berging;
- Parkeerplaats in parkeergarage;
- Ligging in autoluwe straat met zicht op de groene bomenrijke Maassluissedijk;
- Op korte loopafstand van het centrum met theater, bioscoop, casino en een uitgebreid winkelaanbod;
- Openbaar vervoer als bus en metro;
- Ook uitvalswegen naar de A20 en de A4 zijn in enkele minuten makkelijk te bereiken;
- VvE bijdrage € 217,- per maand (appartement), € 21,- per maand (parkeergarage);
- Energielabel A, geldig tot 14-11-2029;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 435.000,- 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) per 10-08-2026

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 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 Schiedam 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	: € 435.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 363 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 116 m ²
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 1999
Ligging	: In centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Inpandig, parkeerplaats
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Prive dakterras
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

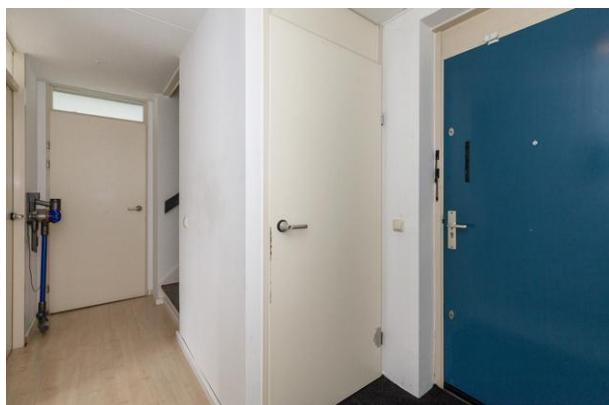
Locatie

Struyckstraat 25
3131 MC VLAARDINGEN

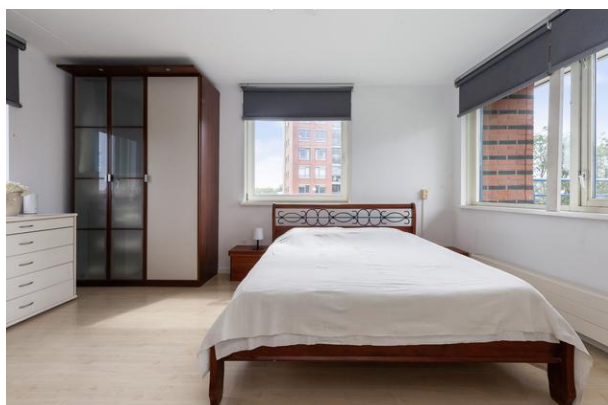


Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Foto's



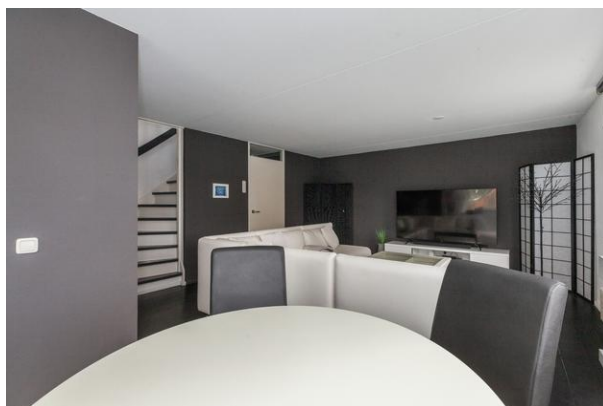
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



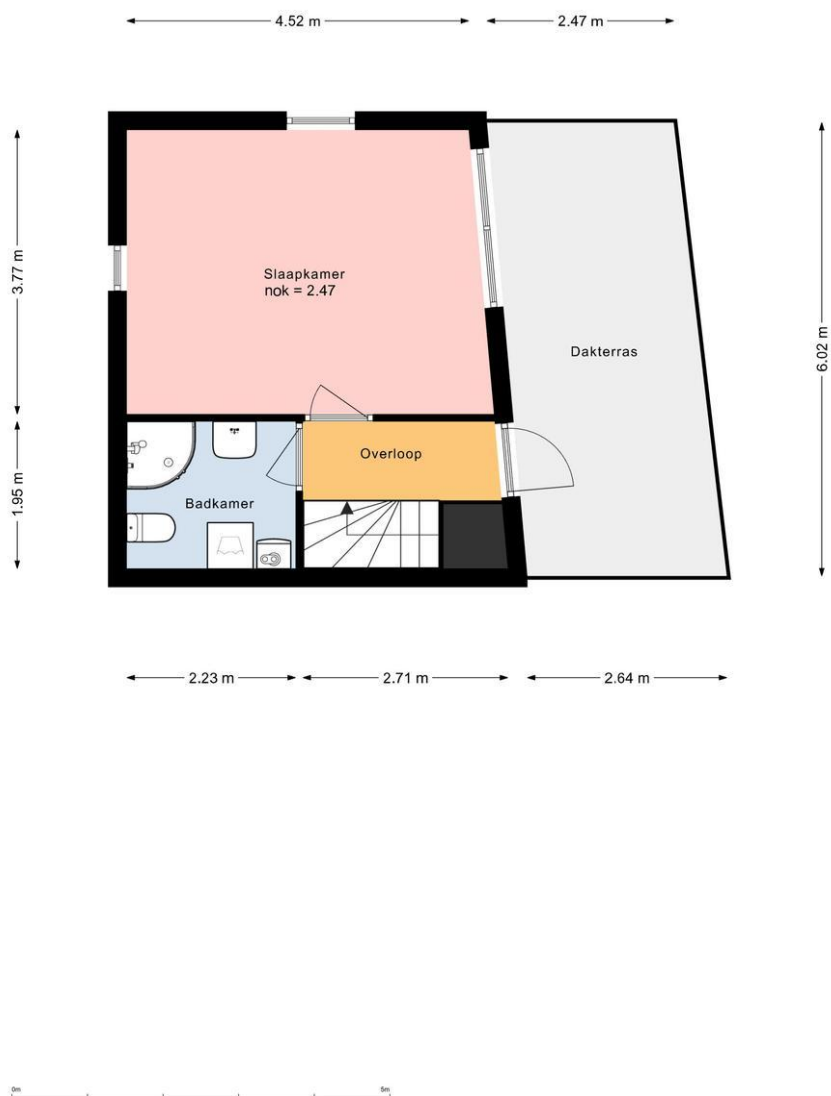
Plattegrond



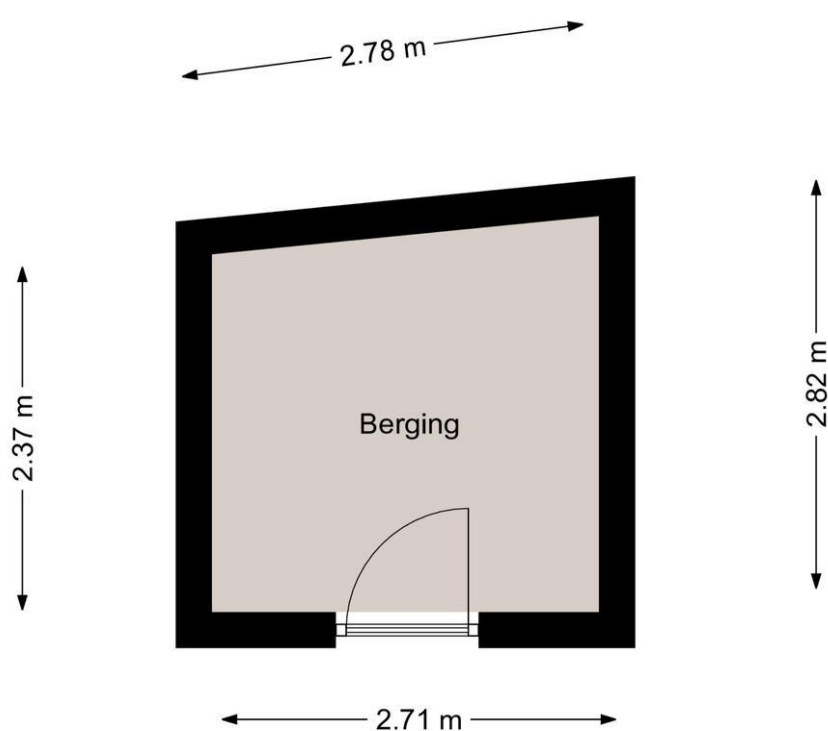
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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.

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 bezichtigt 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

