Vlaardingen

Oosterstraat 50 A

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 875.000,- k.k.



Jouw makelaar

Maak kennis met de makelaar in Rotterdam

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Rotterdam dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Lucas van der Knaap

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl

van herk makelaars

Omschrijving

Een indrukwekkende loft vol licht, karakter en ruimte (ca. 290 m² woonoppervlakte)

Een zeldzaam pareltje! Deze unieke loft combineert industriële architectuur met modern wooncomfort én biedt een uitzonderlijke combinatie van wonen en werken onder één dak.

Met een riante woonruimte vol licht, hoge plafonds en zichtlijnen, een stijlvolle vide, drie ruime slaapkamers (met de mogelijkheid tot een vierde), twee badkamers, een moderne open keuken met kookeiland én een fenomenaal dakterras van maar liefst ca. 139 m², ervaar je hier dagelijks ruimte, rust en vrijheid midden in de stad.

Daarnaast beschikt de woning over een multifunctionele ruimte van circa 23 m² op de begane grond, perfect als kantoor, atelier, praktijkruimte of opslag. Ideaal voor ondernemers, creatieven of thuiswerkers die wonen en werken willen combineren zonder concessies te doen aan comfort.

VERKOPER AAN HET WOORD
“Dit loft geeft ons dagelijks een gevoel van vrijheid: ruimte, rust en volledige privacy, zowel binnen als op het dakterras dat voelt als een privé-resort midden in de stad. De woon-werkopstelling met een ruim atelier beneden heeft ons veel flexibiliteit geboden. Als hobbykoks hebben we oneindig genoten van de keuken, het sociale hart van het huis. Hier kun je creativiteit kwijt, vrienden en familie ontvangen en echt tot rust komen. Onze keuze om te vertrekken is positief en weloverwogen; we dragen dit bijzondere huis graag over aan iemand die er net zo van gaat houden.”

LEVEN, WERKEN EN ONTSPANNEN IN ÉÉN
Stap binnen in een loft waar ruimte, licht en karakter samenkomen. De voormalige zeefdrukfabriek is met oog voor detail getransformeerd tot een woning waarin industriële elementen, zoals de staalconstructie, hoge plafonds en grote raampartijen, behouden zijn gebleven.

De open indeling en de extra ruimte op de begane grond maken het mogelijk om wonen, werken en ontspannen moeiteloos te combineren. Een inspirerende omgeving waarin productiviteit en rust hand in hand gaan.

DE KEUKEN ALS SOCIAAL HART
De open keuken vormt letterlijk en figuurlijk het hart van de woning. Met royale werkbladen, veel kastruimte en een groot kookeiland is dit dé plek voor de liefhebber van koken en gezelligheid.

Hier ontstaan gesprekken, etentjes en herinneringen, een perfecte balans tussen functionaliteit en design.

SLAAPKAMERS MET RUIMTE EN MOGELIJKHEDEN
De loft beschikt over drie ruime slaapkamers, elk met een eigen sfeer en veel daglicht. In de royale kledingruimte kan eenvoudig een vierde kamer worden gerealiseerd, ideaal voor gezinnen of thuiswerkers die extra ruimte wensen.

Daarnaast beschikt de woning over twee badkamers. De luxe badkamer sluit met zijn moderne afwerking en serene uitstraling perfect aan bij de industriële stijl van de woning. De tweede badkamer, gelegen aan de voorzijde (logeerkamer), is eveneens modern uitgevoerd en voorzien van een toilet.

Omschrijving

JOUW PRIVÉ-RESORT OP HET DAK (139 M²)
Het dakterras is zonder twijfel het kroonjuweel van deze woning. Met volledige privacy en zon van 's ochtends vroeg tot zonsondergang, biedt deze buitenruimte een ongeëvenaarde ervaring.

Een hottub, buitenkeuken, verwarmde buitendouche en weelderig groen creëren hier het gevoel van een privé-resort midden in de stad. Een plek waar je tot rust komt, geniet en het leven viert.

CENTRAAL GELEGEN MET UITSTEKENDE BEREIKBAARHEID
Gelegen aan de rand van het centrum van Vlaardingen, met winkels, horeca, de haven en het station op loopafstand.

Dankzij de uitstekende verbindingen ben je binnen circa 15 minuten in Rotterdam en binnen 30 minuten in Den Haag. Dit maakt de woning bijzonder aantrekkelijk voor ondernemers, expats en forenzen die centraal willen wonen, met de luxe van rust, ruimte en privacy.

KENMERKEN
- Bouwjaar 1946
- Woonoppervlakte ca. 290 M²
- Enorm dakterras van 139 M² met volop zon en privacy
- Unieke loftwoning met industrieel karakter en luxe afwerking
- Drie ruime slaapkamers, mogelijkheid tot extra kamers
- Open leefruimte met hoge plafonds en vide
- Riante keuken met kookeiland en veel opbergruimte
- Recent volledig gerenoveerd, originele details behouden
- Extra inpandige opslagruimte van ruim 26 M²
- Perfecte locatie aan de rand van het centrum en dichtbij de haven
- Uitstekende verbindingen naar Rotterdam en Den Haag
- Ideaal voor wonen, werken en ontspannen in één stijlvolle loft
- Gelegen op erfpachtgrond, canon eeuwigdurend € 4,90 per maand
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!
Ons advies is om bij het kopen van jouw nieuwe huis jouw eigen NVM-makelaar mee te nemen.

I



Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
290 m²	1946	4	177 m²

Soort	herenhuis
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	290 m²
Perceeloppervlakte	177 m²
Inhoud	1211 m³
Bouwjaar	1946
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (2010)
Isolatie	dubbel glas



van herk makelaars



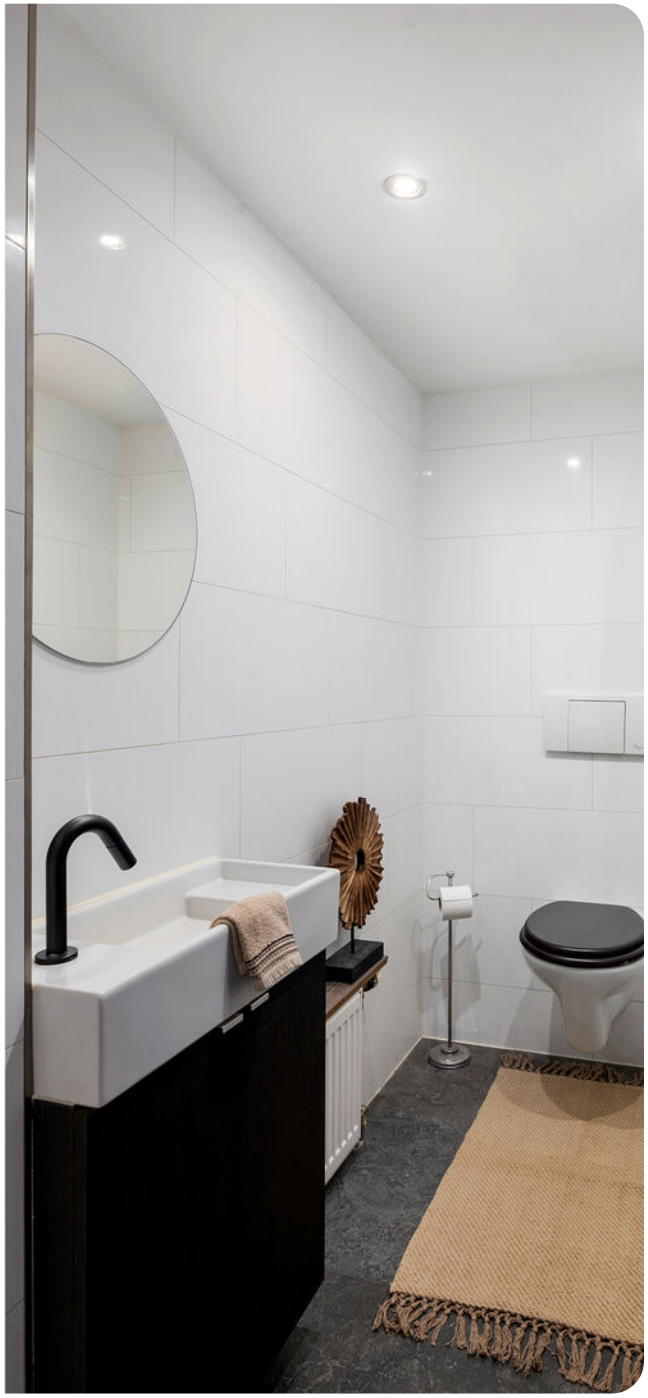






van herk makelaars



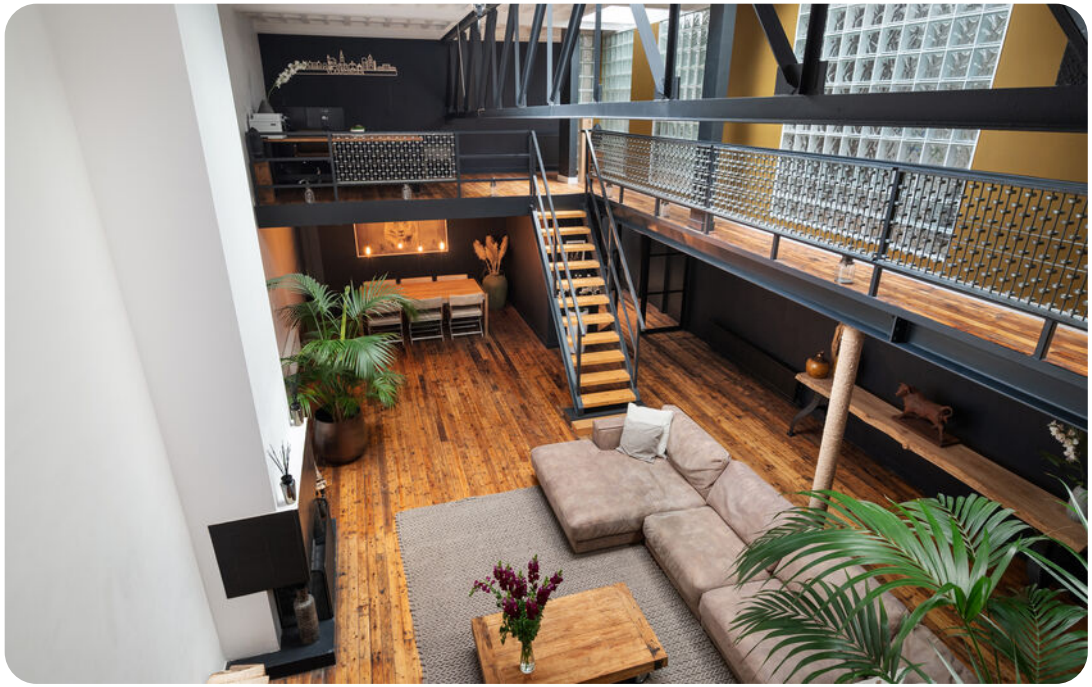








van herk makelaars

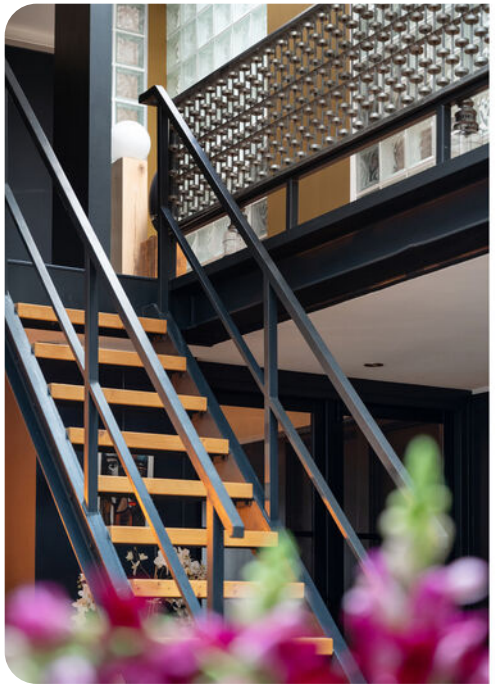


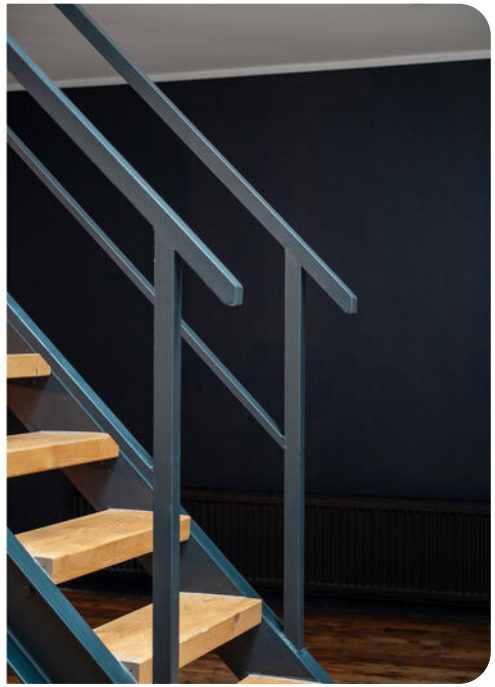






van herk makelaars









van herk makelaars



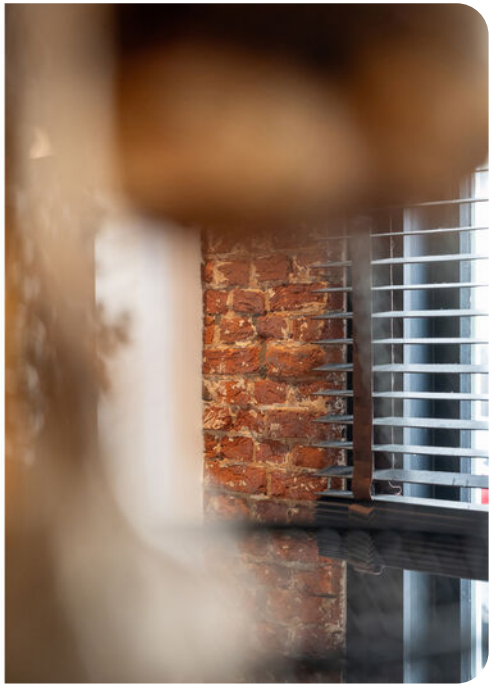
van herk makelaars



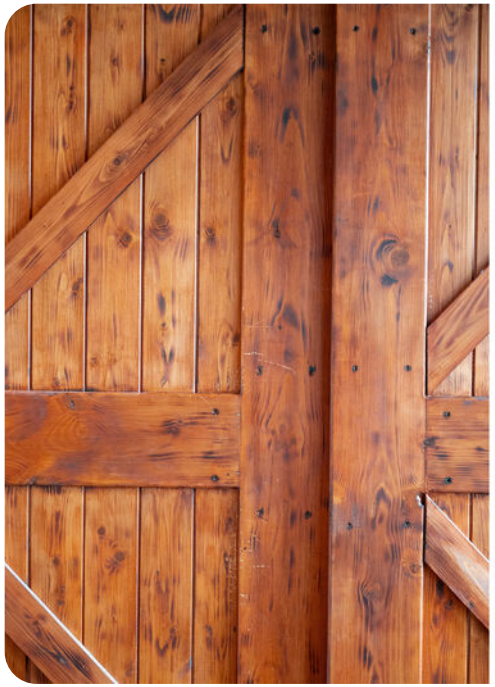








van herk makelaars







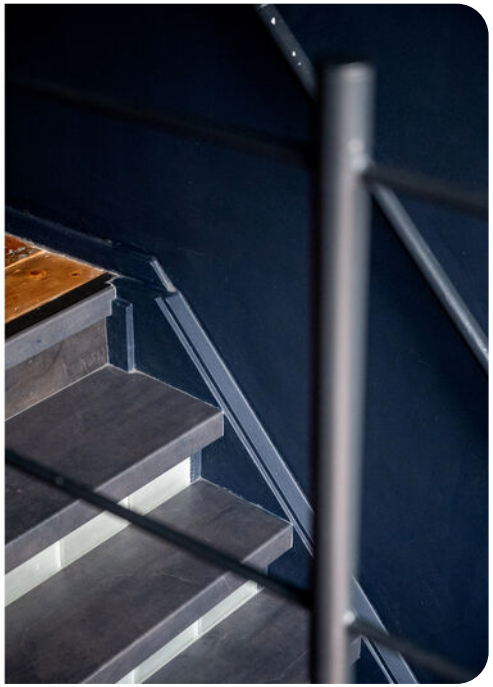




van herk makelaars





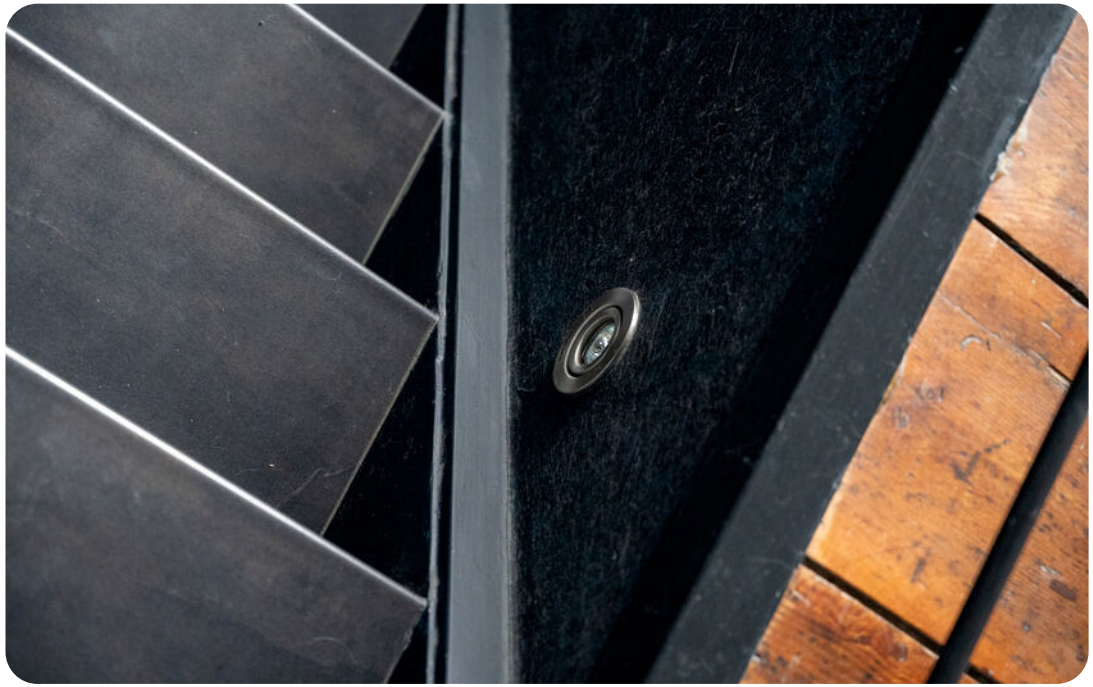


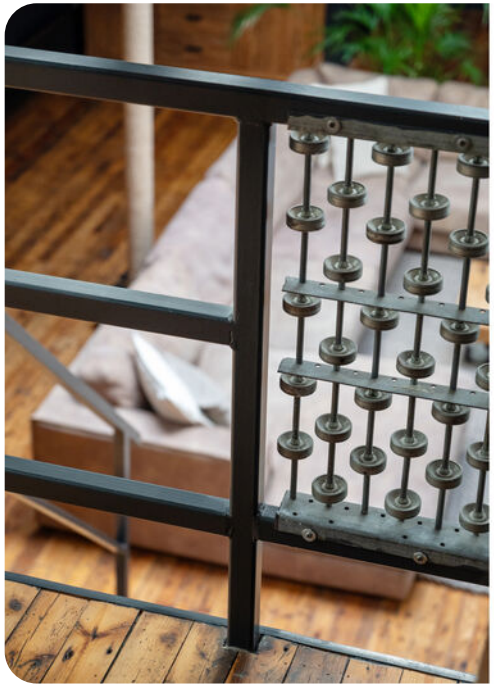


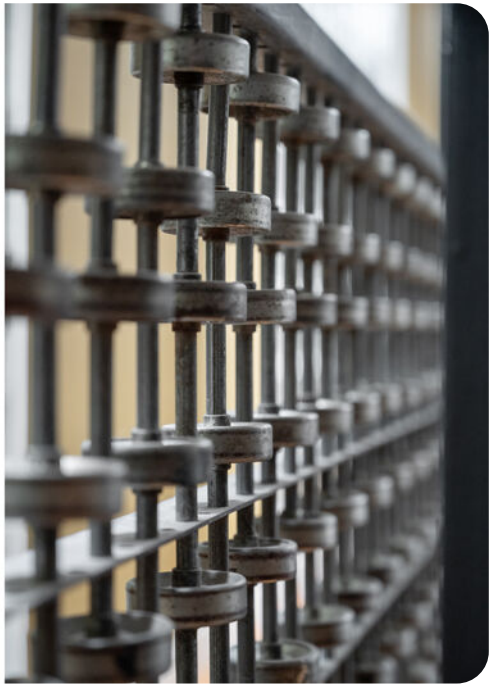


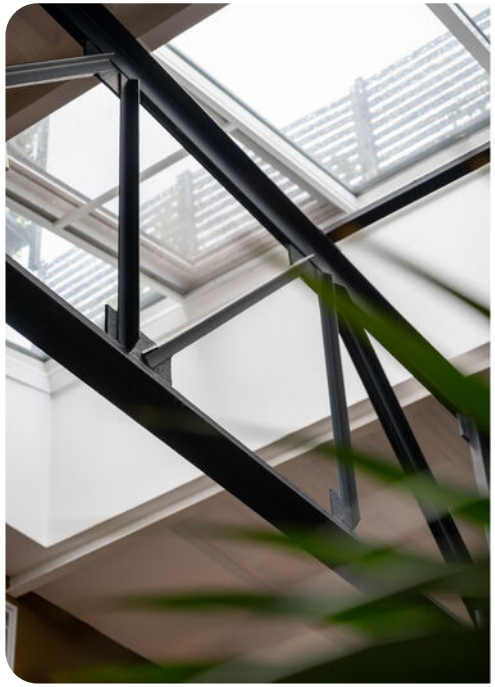
van herk makelaars

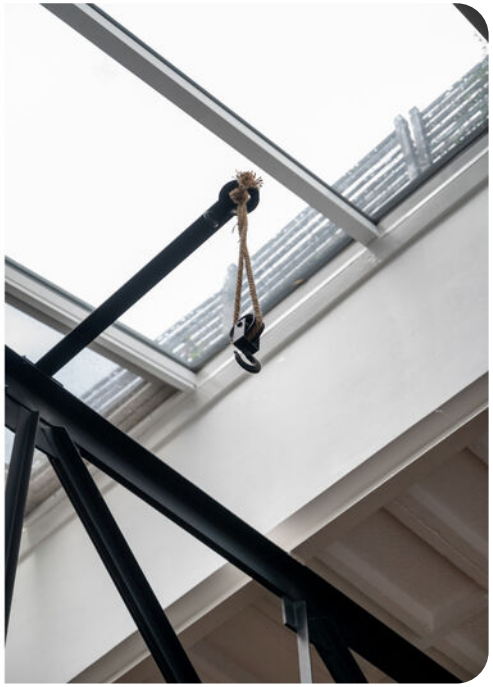












van herk makelaars









van herk makelaars

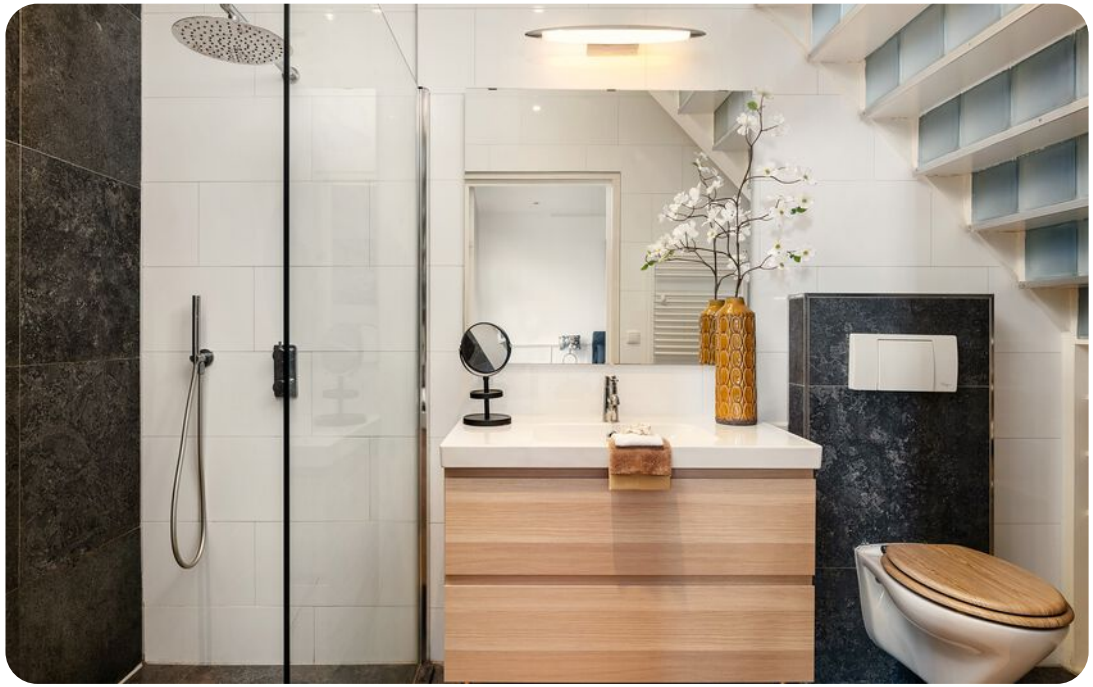














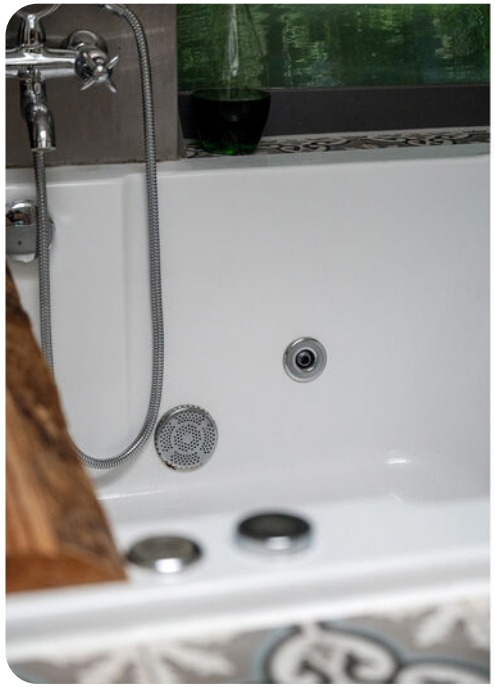


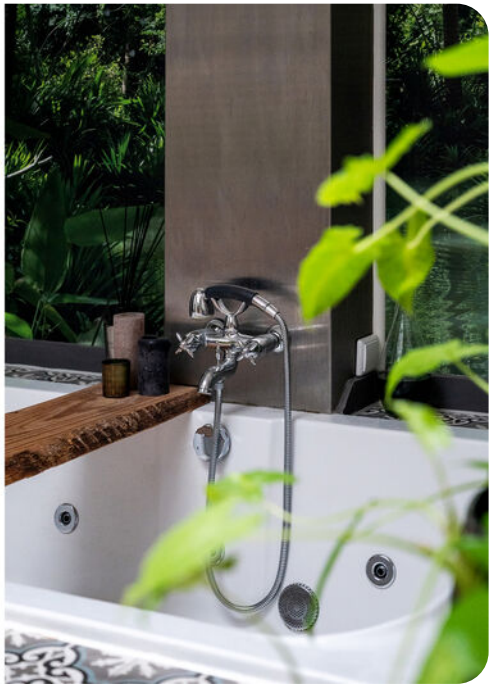


van herk makelaars







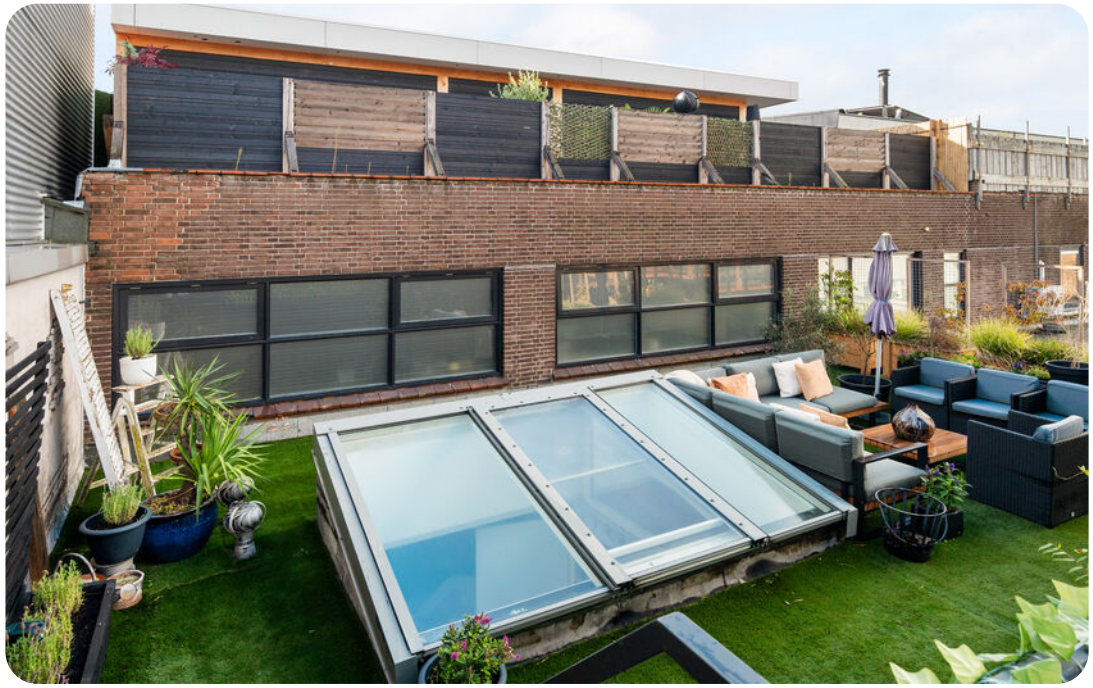






van herk makelaars









van herk makelaars





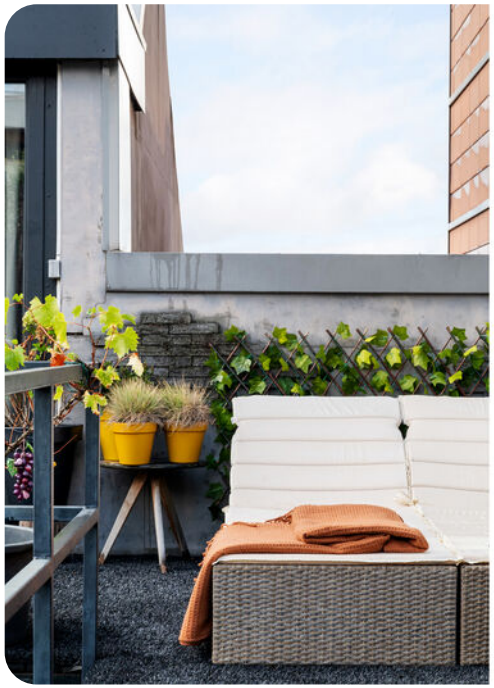


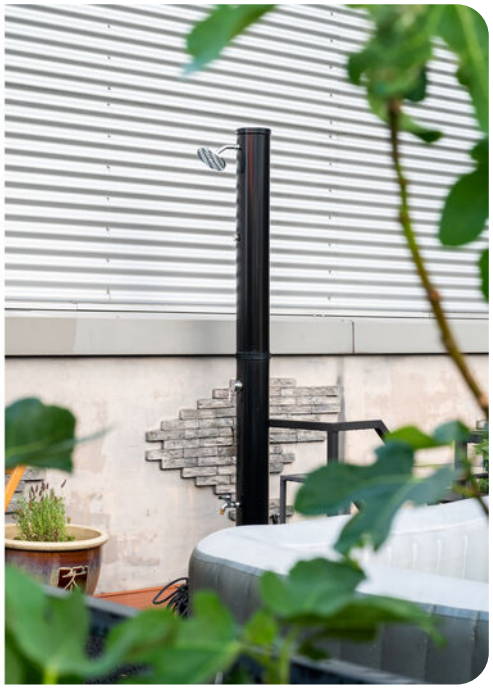


van herk makelaars



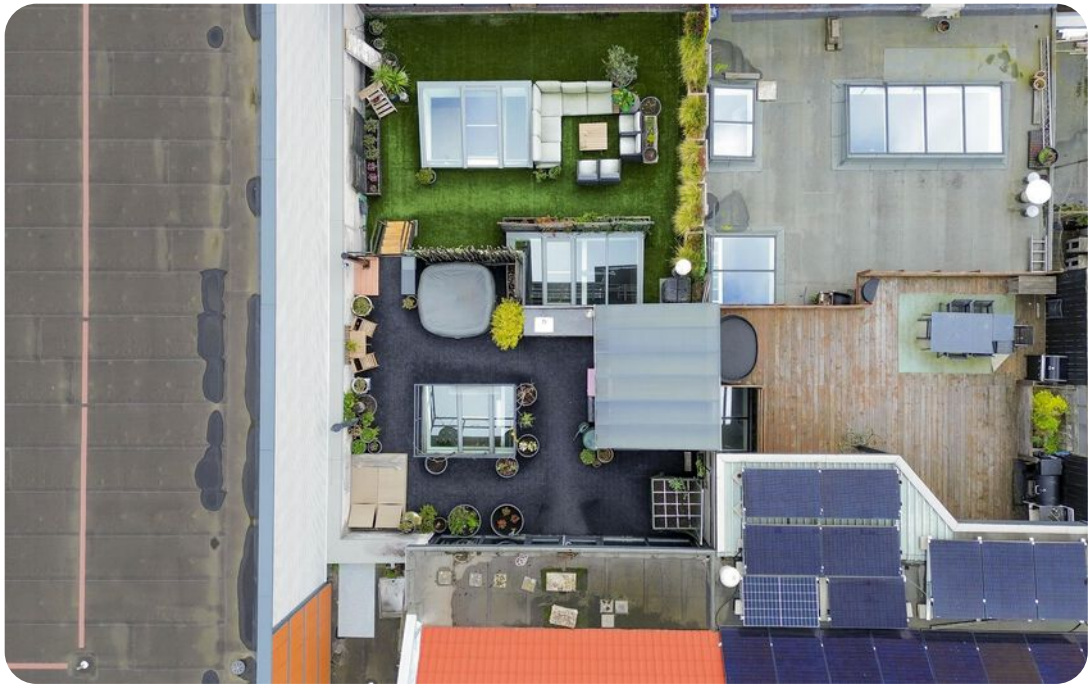








van herk makelaars







Virtueel›bezichtigen›

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.





van›herk makelaars›

Kadastrale›gegevens›

Adres
Oosterstraat 50 A

Postcode/plaats
3134 NS Vlaardingen

Sectie/perceel
Sectie B, nummer 9694

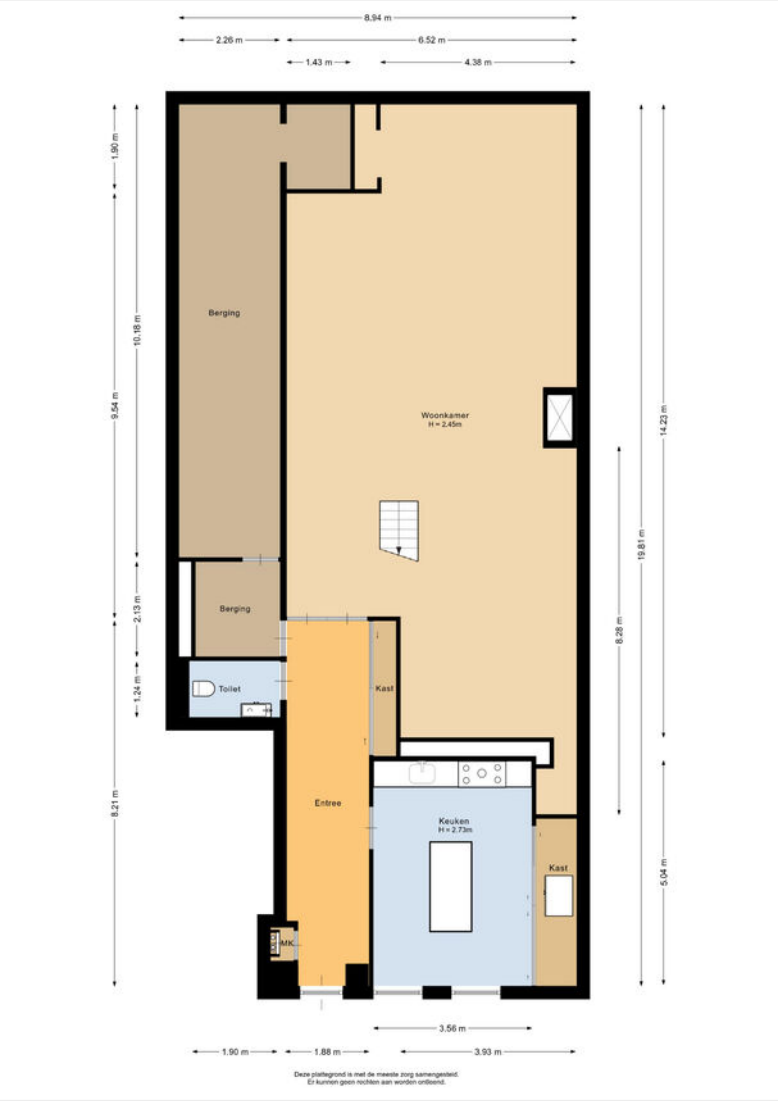
Kadastraal eigendom
Eigendom belast met erfpacht

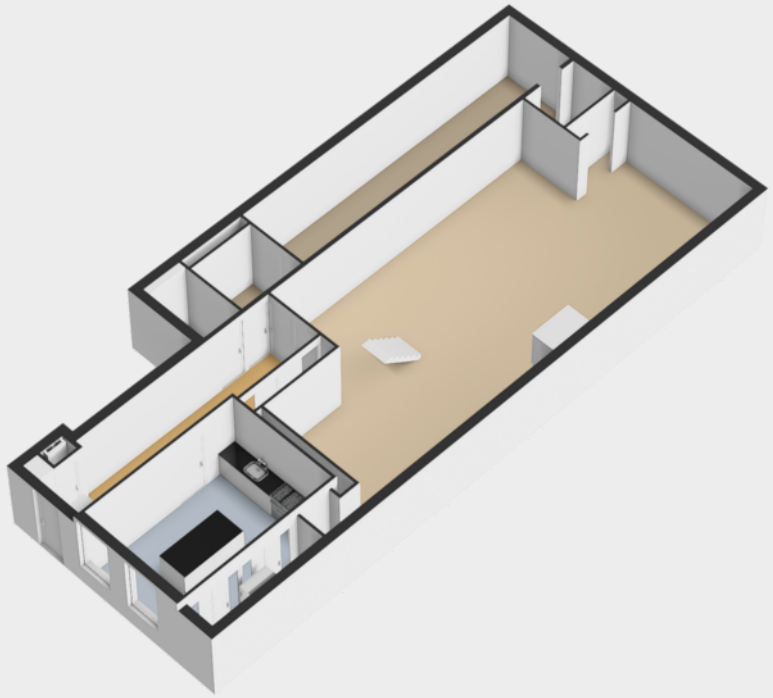
Perceelppervlakte
177 m²



van›herk makelaars›

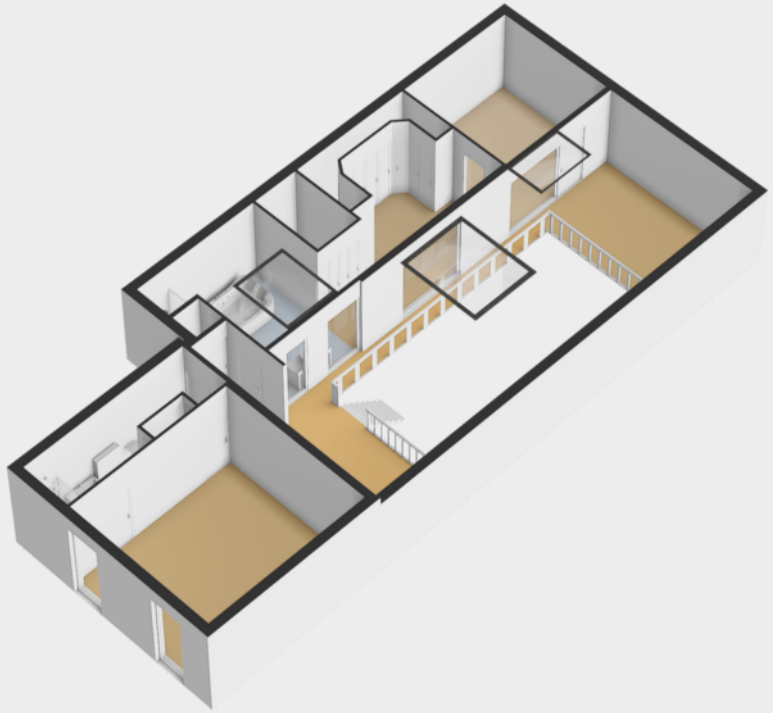
Plattegrond›



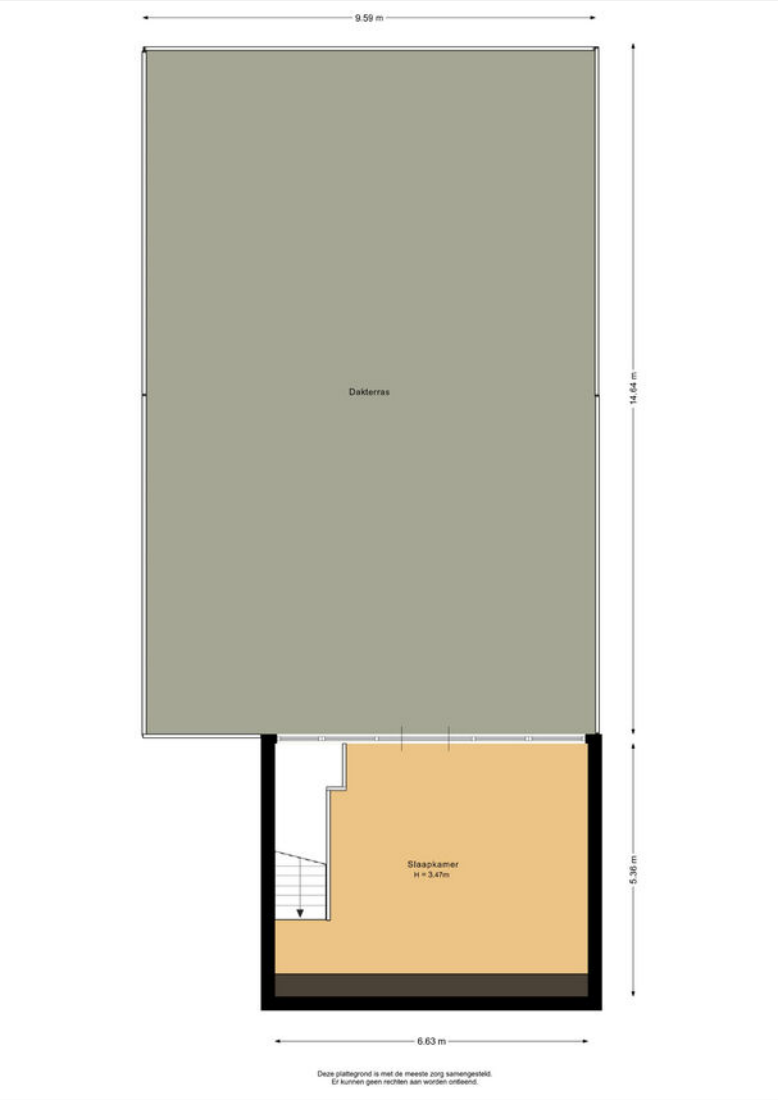


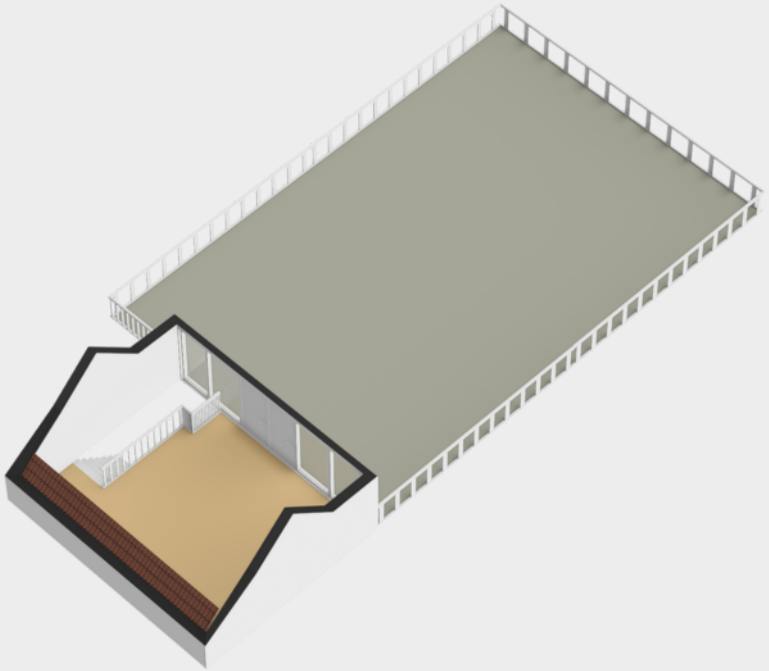
Plattegrond›





Plattegrond›





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koelkast			X
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			X
Waterslot wasautomaat			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		

van herk makelaars

Aankoopbegeleiding›

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen
In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Rotterdam en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling -in nauw overleg met jou- begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:
- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



van›herk makelaars›

Ook verkopen›

Ook jouw huis goed verkopen?
Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat
Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis
Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Oudehoofdplein 4
3011 TM Rotterdam

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Extra›informatie›

Hypotheekadvies
Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren
Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVT en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVT gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.



van›herk makelaars›

Ons team

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
vanherk.nl



Lucas van der Knaap

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl



Lindsey Motz

NVM Makelaar

06 30 45 18 89
lmotz@vanherk.nl



Rachid Akalai

NVM Makelaar

06 13 60 24 55
rakalai@vanherk.nl



Robin Hofman

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Randal Babel

Vastgoedadviseur

06 10 55 05 73
rbabel@vanherk.nl



Daan de Neve

Vastgoedadviseur / Commercieel Binnendienst Medewerker
010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Gabrielle van der Weel

Office manager

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Naomy Poot

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Dirk Mostert

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl

van herk makelaars

Disclaimer›

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

van›herk makelaars›

Disclaimer›

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.

II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.

III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.



van›herk makelaars›

van herk makelaars

Contactgegevens

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
vanherk.nl

NVM