

TE KOOP

Visbankflat 19

Vlaardingen



Vraagprijs

€ 310.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	11
Kenmerken	14
Zakenlijst	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Visbankflat 19, Vlaardingen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen nabij de historische haven van Vlaardingen en haar gezellige uitgaansgelegenheden en winkels. Het is nu mogelijk met deze midden in het centrum gelegen 3-kamer maisonnette van ca. 95m² op de 3e verdieping met eigen grond.

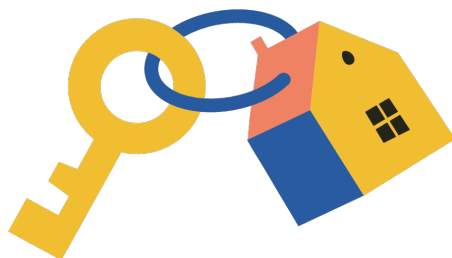
Op loopafstand van winkels, de markt, bioscoop, stadspark 't Hof en vlakbij recreatiegebied de Broekpolder. De bereikbaarheid is prima, binnen enkele minuten zit u op de A4/A20 en het metrostation Vlaardingen Centrum is op loopafstand.

Bijbehorend een eigen (boven)parkeerplaats in de parkeergarage en een aparte berging.

Indeling:

Begane grond:

Entree met videofoon en brievenbussen. Verzorgde afgesloten entreehal met toegang naar lift en



Woningbrochure: Visbankflat 19, Vlaardingen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

trappenhuis.

3e verdieping:

Meterkast buiten de woning.

Entree woning, hal met videofoon, een spiltrap en parketvloer. Vanuit de hal is er toegang tot het toilet met een hangend toilet en hardsteen fonteintje, en de inpandige berging.

De ruime woonkamer van 33 m2 met mooie visgraad eiken parketvloer, een open L-keuken uit 2018 in modern wit/antraciet uitvoering en de navolgende inbouwapparatuur; vaatwasser (2024), combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer, inductie kookplaat en rvs afzuigkap en close-in boiler.

Vanuit de woonkamer/keuken is er toegang tot de loggia van 4 m2 met betegelde vloer, met in de middag zon en zicht op de Hoogstraat.

Slaapverdieping;

Een lichte overloop met groot panoramaraam en zicht op de oude haven, een grote badkamer met hangend toilet, wastafel, douchecabine, handdoeken radiator en aansluiting wasmachine en droger. De L-vormige slaapkamer van 13 m2 beschikt over een laminaatvloer. De hoofdslaapkamer van 21 m2 heeft een visgraat parketvloer en een grote inloopkast. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot een dakterras (is voor alleengebruik maar geen eigendom) met een prachtig uitzicht over de oude binnenstad.

Berging en parkeerplaats:

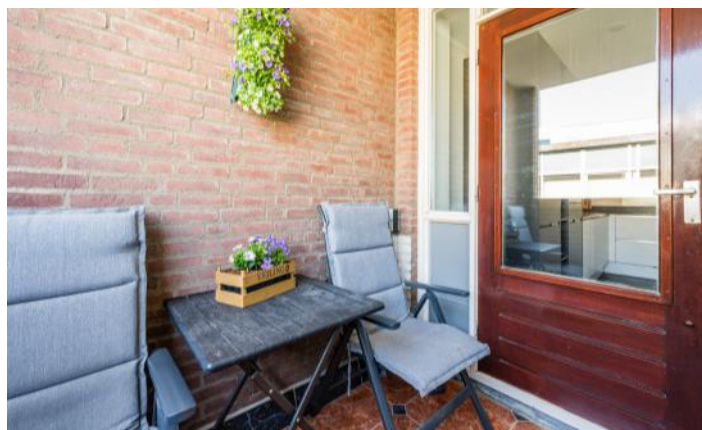
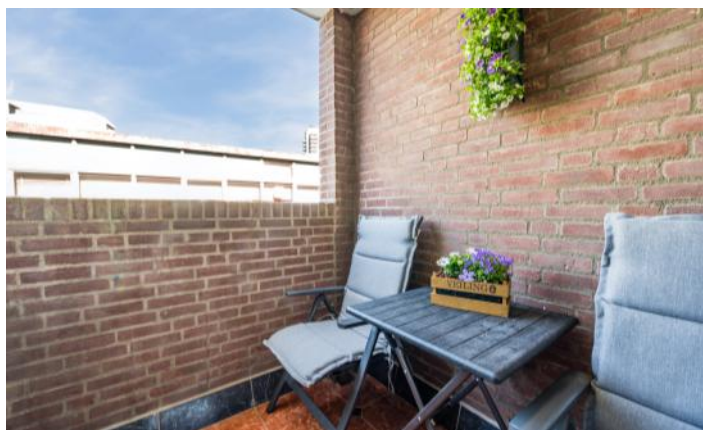
In de parkeergarage onder het complex bevinden de zich de parkeerplaats en berging. Berging van ca. 4 m2. De parkeerplaats betreft een bovenparkeerplaats, waardoor ook hogere auto's makkelijk kunnen parkeren. In de garage is een aparte autowasplaats aanwezig

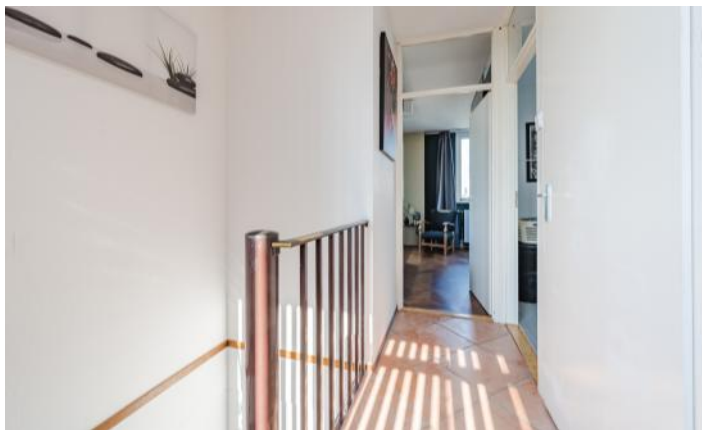
Bijzonderheden:

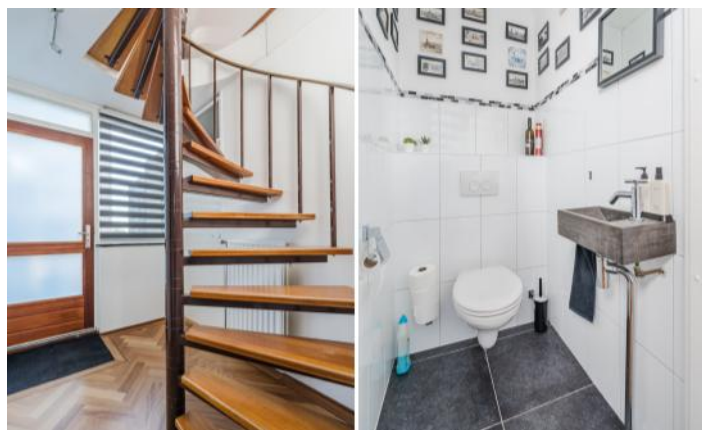
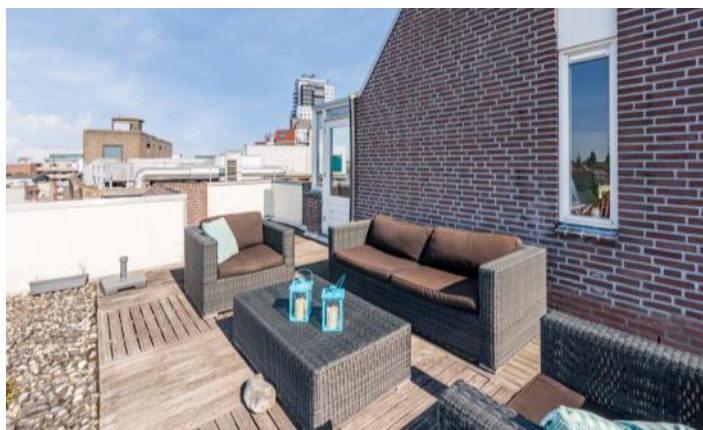
- Bouwjaar: 1981
- Woonoppervlak van ca.95 m2.
- Energielabel C.
- Verwarming via blokverwarming, warm water middels 120 liter boiler .
- Vaste ramen voorzien van dubbel glas, openslaande gedeelten enkel glas. Slaapkamer in 2023 voorzien van nieuwe kozijnen en nieuw dubbel glas.
- Meterkast 9 groepen en aardlekschakelaar, in 2018 vernieuwd.
- Actieve vereniging van eigenaren met voor de woning een maandelijkse bijdrage van €312,- + ca. €120,- voorschot stookkosten.
- VVE heeft minimaal 1 x per jaar een vergadering.
- Eigen parkeerplaats.
- Parkeervergunning voor 2e auto verkrijgbaar via de gemeente.
- Gelegen op EIGEN GROND.
- Oplevering in overleg.

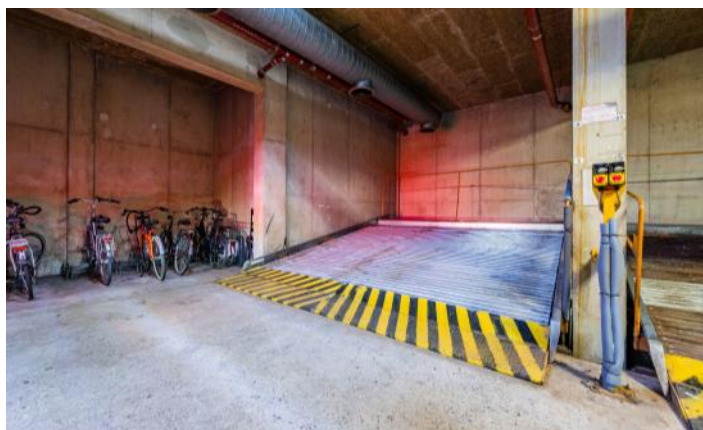














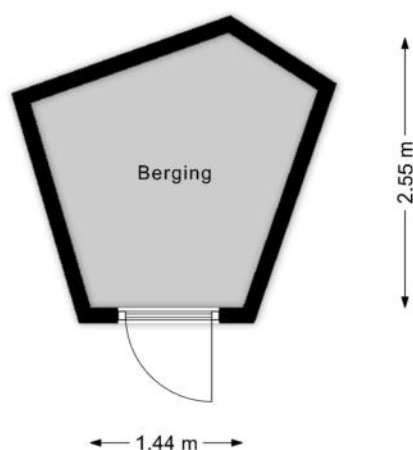
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Galerijflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1981
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	309 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	92 m ²
Overige inpandige ruimte	1 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, In centrum, Vrij uitzicht, Aan vaarwater
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Parkeerkelder, Parkeerplaats
-------	------------------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeergarage, Parkeervergunningen
--------------------------	---

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 312 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Vlaardingen M 513 15

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> - Binnen de gemeente Vlaardingen, centrum geldt opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht van toepassing)

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Asbest- en een Ouderdomsclausule van toepassing

- Bij de woning wordt een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage aangeboden, nummer: 19 (in de koopsom inbegrepen)

- Vanuit de VvE is het gedoogd om een gedeelte van het dakterras te gebruiken

- Vanuit de VvE is er de beschikking over een gemeenschappelijke fietsenstalling

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
(Voordeur)bel	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.