



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



van der Werffstraat 152, 3132 WG Vlaardingen

Vraagprijs € 275.000,- 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

Ben je op zoek naar een appartement waar je eigenlijk alleen nog maar je spullen hoeft neer te zetten? Dan zou dit zomaar eens jouw nieuwe thuis kunnen zijn! Dit verzorgde en modern afgewerkte 3-kamerappartement gelegen op de 2e verdieping heeft verrassend veel te bieden. Een royale en heerlijk lichte woonkamer, een aparte eetkamer, twee slaapkamers, een moderne keuken en badkamer én een balkon op het zuiden: hier is het plaatje gewoon compleet.

De woning is de afgelopen jaren met veel aandacht gemoderniseerd en dat zie je direct terug. De strak gestucte wandafwerking, de houtlook laminaatvloer die vrijwel door het gehele appartement is doorgelegd en de rustige kleurstelling zorgen voor een eigentijdse en verzorgde uitstraling. Grote raampartijen brengen bovendien volop daglicht naar binnen en geven vanuit de woon- en eetkamer een leuk groen uitzicht.

Ook qua comfort zit je hier goed. Zo is er airconditioning aanwezig in de eetkamer en beschik je over een moderne keuken, vernieuwd sanitair en twee fijne slaapkamers. En zodra de zon zich laat zien, stap je vanuit de eetkamer zo het balkon op. Dankzij de ligging op het zuiden is dit een heerlijke plek om van de zon te genieten.

Kortom: een fijn en compleet appartement waar je zonder grote verbouwing kunt gaan wonen. Verhuizen maar!

Indeling:

Via de afgesloten gezamenlijke entree van het appartementencomplex bereik je de woning. Eenmaal binnen kom je in de eigen entree, die toegang geeft tot de keuken en de centrale hal van het appartement.

De hal vormt het hart van de woning en geeft toegang tot vrijwel alle vertrekken. Hier bevindt zich tevens een praktische voorraadkast. De moderne houtlook laminaatvloer loopt mooi door en zorgt samen met de strakke wandafwerking voor een rustig en verzorgd geheel.

Wat direct opvalt zodra je de woonkamer binnenstapt, is de hoeveelheid licht. De brede raampartij zorgt voor een prettige lichtinval en het groene uitzicht geeft de kamer een fijne, open sfeer. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en doordat de woonkamer in open verbinding staat met de eetkamer voelt het geheel extra ruim aan. De eetkamer is eveneens royaal van formaat en biedt gemakkelijk plaats aan een grote eettafel. Daarmee heb je hier een heerlijke plek voor lange diners met vrienden of familie. De airconditioning zorgt op warme dagen voor extra comfort.

Vanuit de eetkamer heb je toegang tot het balkon. Dit ligt op het zuiden, waardoor je hier bij mooi weer heerlijk van de zon kunt genieten. Een fijne plek voor een kop koffie, een goed boek of een drankje aan het einde van de dag.

De separate keuken is modern en slim ingericht in een praktische U-opstelling. De combinatie van witte hoogglans fronten, zwarte handgrepen en een donker werkblad geeft de keuken een strakke en tijdloze uitstraling. Ook aan apparatuur ontbreekt het je hier niet. De keuken is onder andere voorzien van een inductiekookplaat met afzuiging, oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Inbouwspots maken het geheel af. Dankzij de hoeveelheid werkblad en kastruimte is dit bovendien een keuken waarin je ook echt prettig kunt koken.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De grootste slaapkamer is royaal van formaat en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De tweede slaapkamer is eveneens een prima kamer en kan natuurlijk ook uitstekend worden ingericht als werk-, logeer- of hobbykamer. Ook de slaapkamers zijn netjes afgewerkt en sluiten qua uitstraling mooi aan op de rest van het appartement.

De badkamer is modern uitgevoerd en heeft een luxe uitstraling. De grote, rustige zacht grijze wandtegels combineren fraai met de zwarte accenten. Je beschikt hier over een ruime douche met glazen douchedeuren, regendouche en zwarte kranen, een draingoot, een modern wastafelmeubel met lades en een ronde spiegel met verlichting. Ook de wasmachine en droger hebben hier een praktische plek gekregen.

Het separate toilet is eveneens modern afgewerkt in dezelfde kleurstelling als de badkamer en voorzien van een wandcloset. Hierdoor vormen keuken, badkamer en toilet samen met de overige afwerking een mooi en eigentijds geheel.

Extra bergruimte is natuurlijk altijd welkom. In de onderbouw van het complex beschik je daarom over een eigen riante berging van ca. 15m², ideaal voor bijvoorbeeld je fiets en spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Nieuwsgierig geworden? Plan dan snel een bezichtiging en kom zelf ervaren hoeveel wooncomfort dit appartement te bieden heeft.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 70 m², gemeten volgens NEN2580 norm;
- Inhoud ca. 222 m³;
- Bouwjaar 1958;
- Gelegen op erfpachtgrond, recht lopend tot en met 31-05-2025, canon € 49,67 per jaar;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing in houten en kunststof kozijnen (galerijzijde);
- Verwarming en warm water middels c.v. combiketel (Remeha);
- Actieve VvE, bijdrage € 254,78 per maand, per 1/1/2027 € 273,-;
- Vanuit de VvE is gebruik gemaakt van de stimuleringsregeling vanuit het SVN voor renovatie van het gebouw ;
- Meterkast met 7 groepen, dubbele aardlekschakelaar en hoofdschakelaar;
- Energielabel B, geldig tot 04-06-2035;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 275.000,- 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 06-10-2026

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 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	: € 275.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 222 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 70 m ²
Soort appartement	: Galerijflat
Bouwjaar	: 1958
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Airconditioning
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel
VvE kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds
Bijdrage VVE p/m	: €254,78

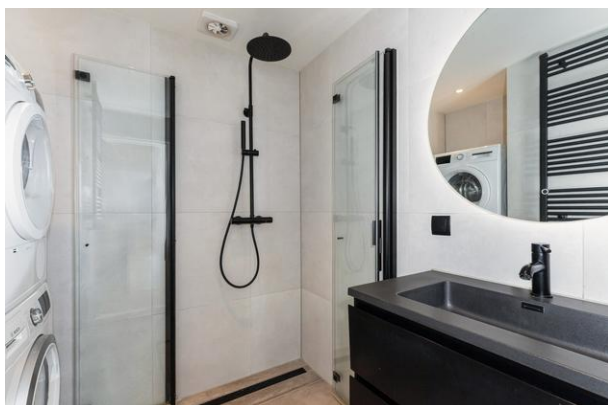
Locatie

van der Werffstraat 152
3132 WG 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



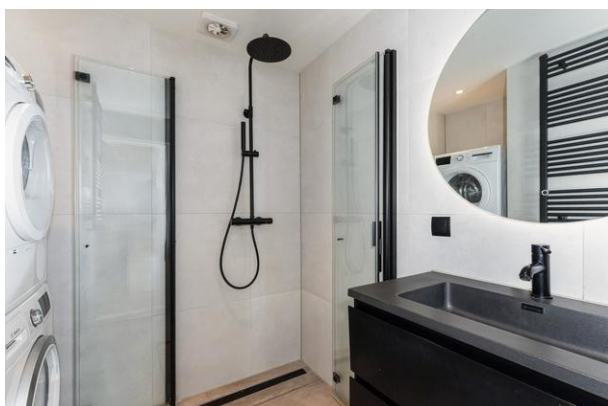
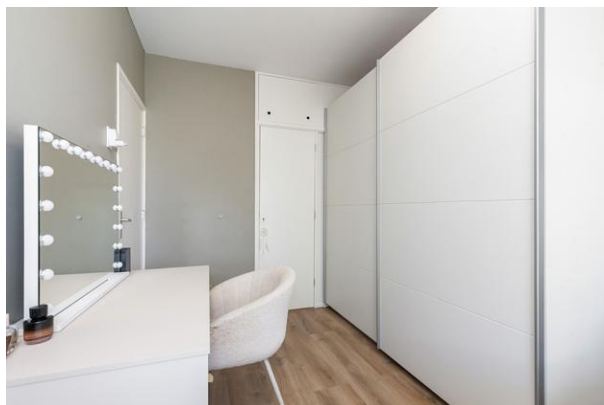
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



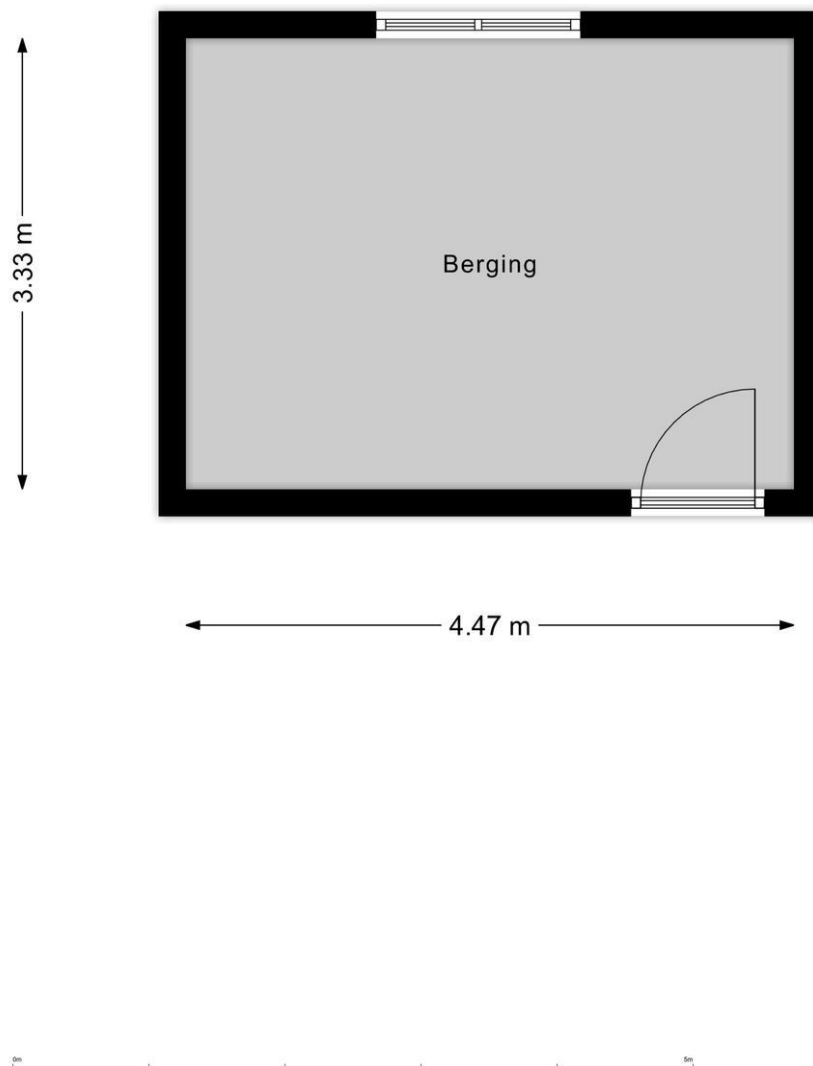
Foto's



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.

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

