makelaardij thuis

Bij ons kom je **thuis**.

makelaardij-thuis.nl



Burgemeester Pruissingel 66 F, 3131 JR 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

Wat een fijne plek om thuis te komen! Een verrassend ruim appartement met een heerlijke lichte woonkamer, een gezellige eetkeuken, twee slaapkamers en een vrij uitzicht over de omgeving. En alsof dat nog niet genoeg is, beschik je hier ook over een buitenruimte bij de galerij, een zeembalkon, een eigen parkeerplaats in de parkeergarage én een praktische berging in het appartement.

Dit verzorgde 3-kamerappartement ligt op de 6e verdieping in een modern appartementencomplex. Dankzij de grote raampartijen geniet je volop van het daglicht en kijk je vanuit de woonkamer heerlijk vrij weg over de boomtoppen en de stad. De woning heeft een prettige indeling, is grotendeels voorzien van een fraaie houtlook laminaatvloer en beschikt over een complete keuken en een modern afgewerkte badkamer en toiletruimte.

Ook de ligging is ideaal! Je woont hier op korte afstand van winkels, openbaar vervoer, gezellige horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen. Bovendien zijn de uitvalswegen richting Rotterdam en de omliggende steden goed bereikbaar. Een fijne combinatie van comfortabel wonen en alle gemakken binnen handbereik.

Indeling:
Via de centrale entree van het appartementencomplex kom je binnen in de verzorgde ontvangsthal met een ruim en open trappenhuis, de brievenbussen en toegang tot de lift. Het gebouw beschikt daarnaast over een gemeenschappelijke fietsenstalling en een parkeergarage.

6e verdieping:
Via de galerij bereik je de voordeur van het appartement. Eenmaal binnen kom je in de lange, lichte hal, die toegang geeft tot vrijwel alle vertrekken.
De doorlopende houtlook laminaatvloer zorgt voor een rustige en warme uitstraling en vormt een mooie basis voor verschillende woonstijlen.

De woonkamer voelt door de royale afmetingen en de grote raampartijen heerlijk licht en open aan. Hier is volop plaats voor een comfortabele zithoek en er is een vrij uitzicht. De woonkamer is voorzien van een fraaie laminaatvloer en lichte wandafwerking. Via de brede schuifpui stap je zo het zeembalkon op. De schuifpui is voorzien van een zonnescherm. Aan de galerijzijde kun je bovendien ook heerlijk van het buitenleven genieten.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en heeft een gezellige, langgerekte indeling. Hierdoor is er niet alleen volop ruimte om te koken, maar ook voor een eettafel waar je uitgebreid kunt tafelen.
De keuken is uitgevoerd met antracietkleurige kastfronten, een houtlook werkblad en beschikt over voldoende kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat (2020), een RVS afzuigkap (2020), een combi-oven (2020), een koel-/vriescombinatie (2023) en een vaatwasser (2023).

De hoofdslaapkamer is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en beschikt over een praktische schuifkastenwand. Dankzij de grote raampartij voelt de kamer heerlijk licht aan en kijk je ook hier vrij uit over de omgeving. De slaapkamer is voorzien van een screen en een kiepraam voor natuurlijke ventilatie.

De tweede slaapkamer is momenteel ingericht als werk- en studeerkamer, maar kan uiteraard ook uitstekend dienstdoen als logeer- of hobbykamer. Dankzij het raam en de praktische afmetingen is dit een fijne, multifunctionele ruimte.

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

De moderne badkamer is in 2019 vernieuwd en heeft een verzorgde, eigentijdse uitstraling. De combinatie van grote witte wandtegels met antracietkleurige vloer- en accenttegels zorgt voor een fraai en tijdloos geheel. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche met glazen douchewand, een draingoot, een comfortabele regendouche met aparte handdouche en een modern wastafelmeubel met lades. Daarboven bevindt zich een grote spiegel met geïntegreerde verlichting. Ook een handdoekradiator en mechanische ventilatie ontbreken niet.
Het aluminium plafond met inbouwverlichting maakt de verzorgde afwerking compleet.

De separate toiletruimte is eveneens in 2019 vernieuwd en uitgevoerd in dezelfde moderne stijl als de badkamer. Hier vind je een wandcloset, een strak fonteintje en een combinatie van witte en antracietkleurige tegels.

Een groot voordeel van dit appartement is de ruime inpandige berging. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de c.v. combiketel en de mechanische ventilatie. Daarnaast is er volop plaats voor het opbergen van huishoudelijke spullen, voorraad en andere zaken die je liever niet in het zicht hebt.

In de onderbouw van het complex is een gezamenlijke fietsenstalling en het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder.

Bijzonderheden:
- Woonoppervlakte ca. 91 m², gemeten volgens NEN2580 norm
- Inhoud ca. 288 m³
- Bouwjaar 2008
- Gelegen op eigen grond
- Verwarming en warm water middels c.v. combiketel (Remeha 2022)
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Energielabel A
- Actieve VvE, bijdrage € 226,41 per maand
- Gemeenschappelijke fietsenstalling
- De voordeur beschikt over een hor
- Oplevering in overleg, bij voorkeur per 1 april 2027

Vraagprijs € 435.000,- k.k.

Disclaimer: fundering risicoklasse wel beschikbaar
Aan deze woning is in de NVM-software een risicoklasse A toegekend. Deze kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De risicoklasse is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de risicoklasse en de gebruikte data van FunderMaps. De risicoklasse is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de risicoklasse kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (verkennend of uitgebreid) funderingsonderzoek te (laten) verrichten. d.d. 12-11-2026

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

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.

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

Kenmerken

Vraagprijs	:	€ 435.000,00
Soort	:	Appartement
Open portiek	:	Nee
Aantal kamers	:	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	288 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	91 m^2
Soort appartement	:	Galerijflat
Bouwjaar	:	2008
Ligging	:	In centrum
Garage	:	Parkeerkelder, parkeerplaats
Energielabel	:	A
Verwarming	:	C.V.-Ketel
Isolatie	:	Dubbel glas
Voorzieningen	:	Mechanische ventilatie, Lift, Schuifpui
C.V.-ketel	:	Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)
Warmwater	:	C.V.-Ketel
VvE kenmerken	:	Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds
Bijdrage VVE p/m	:	€226,41

Locatie

Burgemeester Pruissingel 66 F
3131 JR 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

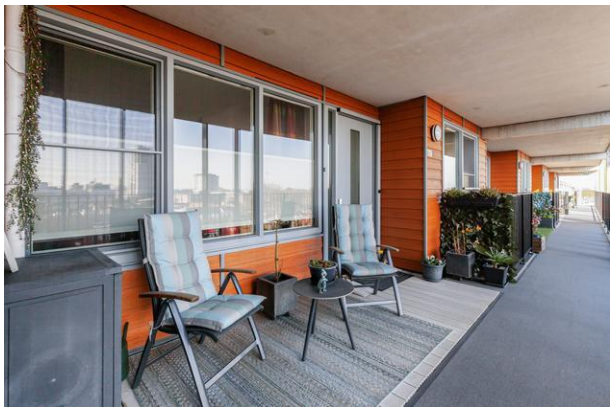












Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Foto's













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

Foto's













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

Foto's













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

Foto's













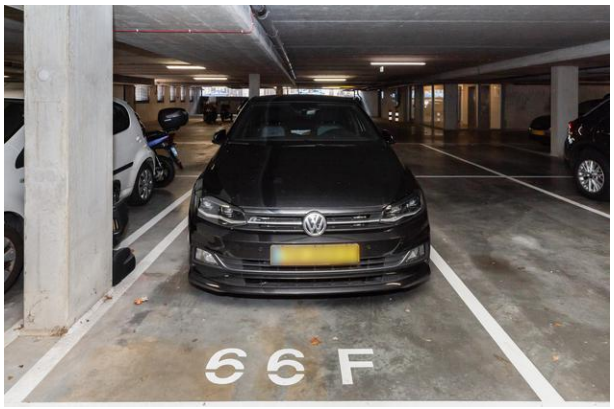
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Foto's













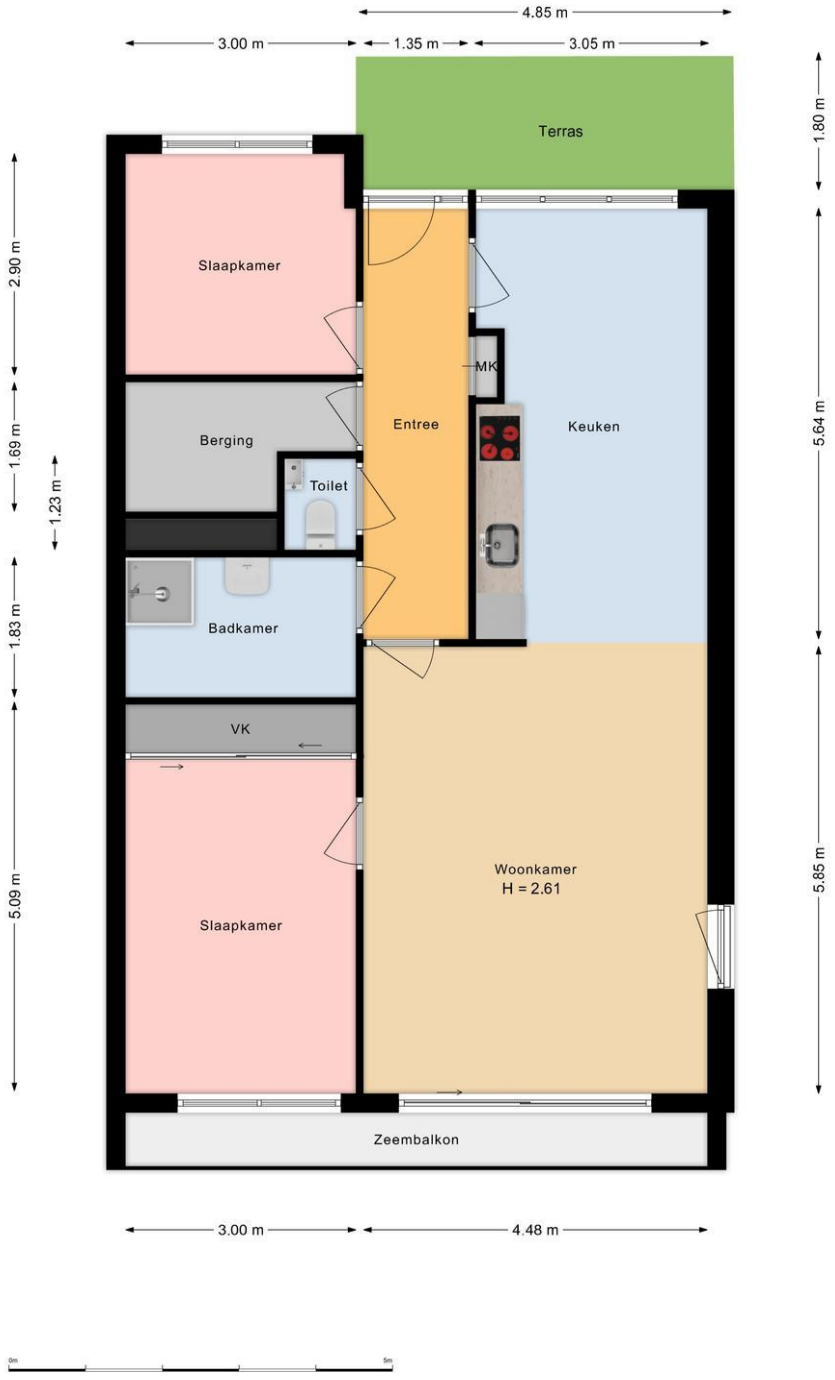
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Foto's



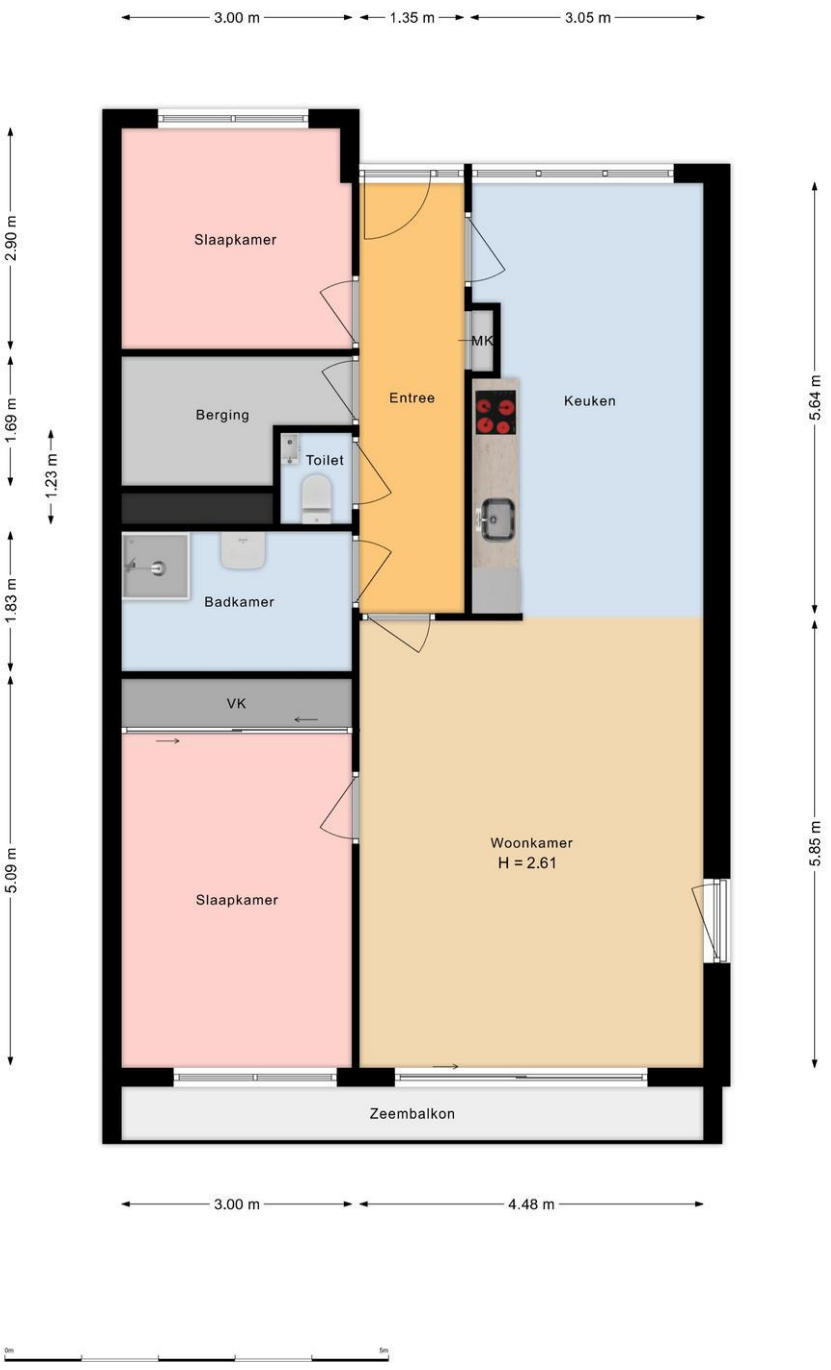
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond



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

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.

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

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 bieders 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

NVM
funda

makelaardij thuis

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33a
3131 BJ Vlaardingen

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

NVM

funda