makelaardij thuis

Bij ons kom je **thuis**.

makelaardij-thuis.nl



Eduard C F Hellendoornstraat 97, 3123 CN Schiedam

Vraagprijs € 439.000,- 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

Gelijkvloers wonen met verrassend veel ruimte, een royale woonkamer én een heerlijke zonnige tuin!

Wat een fijne plek om thuis te komen! Aan de Eduard C.F. Hellendoornstraat 97 vind je dit verrassend ruime en lichte appartement op de begane grond met een prettige indeling, een royale woonkamer, een verzorgde keuken, een moderne badkamer en misschien wel de grootste verrassing: een heerlijk ruime tuin!
Hier geniet je van het gemak van gelijkvloers wonen, zonder dat je hoeft in te leveren op leefruimte of het plezier van een eigen buitenplek. De brede raampartij in de woonkamer zorgt voor een prachtige lichtinval en geeft een open verbinding met de tuin. Ook binnen is er volop ruimte om de woning helemaal naar je eigen smaak in te richten.
Of je nu op zoek bent naar een comfortabel appartement voor de volgende woonfase of juist graag wilt wonen met alle voorzieningen op één niveau: deze woning biedt een heerlijke combinatie van ruimte, licht en gemak.

Indeling
Via de eigen voordeur kom je binnen in de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. De lichte wandafwerking en de warme, zandkleurige tegelvloer zorgen voor een verzorgde binnenkomst. Ook vind je hier de toiletruimte, uitgevoerd met lichte betegeling, een wandcloset en een fonteintje.

Woonkamer
Eenmaal in de woonkamer valt direct op hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft! De royale living strekt zich uit over een groot gedeelte van de woning en biedt alle gelegenheid voor het creëren van een sfeervolle zithoek én een ruime eethoek.
Aan de tuinzijde bevindt zich het zitgedeelte, waar de grote glazen schuifpui vrijwel de gehele achtergevel beslaat. Hierdoor stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en geniet je vanuit je favoriete stoel van het zicht op de tuin. Op mooie dagen zet je de schuifpui open en lopen binnen en buiten heerlijk in elkaar over.
Ook de eethoek heeft een bijzonder prettig formaat. Hier is meer dan voldoende plaats voor een grote eettafel waaraan je uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden. De doorlopende tegelvloer geeft het geheel een rustige uitstraling en vormt een mooie basis voor verschillende interieurstijlen.

Keuken
De keuken sluit op een natuurlijke manier aan op het woongedeelte en is uitgevoerd in een praktische U-opstelling. De crèmekleurige kastfronten met klassieke profilering worden gecombineerd met een donker werkblad en een lichte, glanzende tegelachterwand.
Dankzij de opstelling is er bijzonder veel werk- en bergruimte beschikbaar. De keuken beschikt onder meer over een kookplaat met afzuigkap, een spoelbak en diverse ingebouwde apparatuur. Het raam aan de voorzijde zorgt voor prettig daglicht tijdens het koken.
Een fijne, complete keuken waar alles binnen handbereik is!

Slaapkamers
De woning beschikt over een royale hoofdslaapkamer met een rustige uitstraling en een aangename lichtinval. De kamer biedt volop plaats aan een groot tweepersoonsbed en is bovendien voorzien van een indrukwekkende kastenwand met schuifdeuren, waarvan één met spiegel. Ideaal voor het overzichtelijk opbergen van kleding en andere spullen.
Vanuit deze slaapkamer is er tevens een deur naar de tuin, waardoor je op een mooie ochtend eenvoudig even naar buiten stapt.

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

De andere kamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft eveneens een prettig formaat. Deze ruimte kan naar wens worden ingericht als logeer-, hobby- of werkkamer. Dankzij de brede raampartij is ook dit een aangenaam lichte ruimte. Tevens beschikt deze slaapkamer over een ruime berging.

Badkamer
De badkamer heeft een moderne, frisse uitstraling door het gebruik van witte metrotegels in combinatie met horizontale zwarte accenten en een donkere tegelvloer.
De ruimte is ingericht met een douchegedeelte met thermostaatkraan en handdouche, een wastafelmeubel met praktische opbergladen en een spiegel. De hoge kast biedt extra opbergruimte, terwijl de designradiator zorgt voor een aangename temperatuur en een plek om handdoeken op te hangen.
Een verzorgde badkamer met een eigentijdse zwart-wituitstraling!

Tuin
Een heerlijke buitenruimte met volop mogelijkheden!
Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de verrassend royale tuin. Hier heb je alle ruimte om heerlijk buiten te zitten, uitgebreid te tafelen of gewoon ontspannen van het zonnetje te genieten.
De tuin is grotendeels bestraat, waardoor je meerdere zitplekken kunt creëren en het onderhoud overzichtelijk blijft.
De erfafscheiding met gemetselde borstwering en glazen panelen geeft de tuin een open karakter, terwijl de houten schutting aan de zijkant voor beschutting zorgt.
Direct aan de woning bevindt zich een elektrisch bedienbaar zonnescherm, waarmee je op warme dagen eenvoudig een schaduwrijke plek creëert.
De royale afmetingen bieden bovendien volop mogelijkheden om de tuin met mooie plantenbakken, groene borders en sfeervolle tuinmeubelen geheel naar eigen wens in te richten.
Een heerlijke plek voor de eerste kop koffie in de ochtend, een ontspannen middag in de buitenlucht of een gezellige zomeravond met vrienden!

Bijzonderheden:
- Woonoppervlakte ca. 102m²;
- inhoud ca. 338m³;
- Bouwjaar 1989;
- Gelegen op erfpachtgrond, recht lopend tot en met 31-01-2038, erfpachtcanon afgekocht voor de gehele looptijd;
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel (2023);
-Ruime tuin gelegen op het zuiden;
- Actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage thans € 179,84 per maand;
- Energielabel A, geldig tot 27-02-2033;
- Het pand wordt verkocht met een as-is-where-is clausule, een niet-bewonersclausule en een ouderdomsclausule;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 439.000,- k.k.

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

Funderingsrisico
Aan deze woning is in de NVM-software op 13-11-2026 een risicoklasse A Laag risico 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.

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	: € 439.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 338 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 102 m^2
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1989
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Hoofdtuin	: Achtertuin 47 m^2
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui
C.V.-ketel	: 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	: €179,84

Locatie

Eduard C F Hellendoornstraat 97
3123 CN SCHIEDAM



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



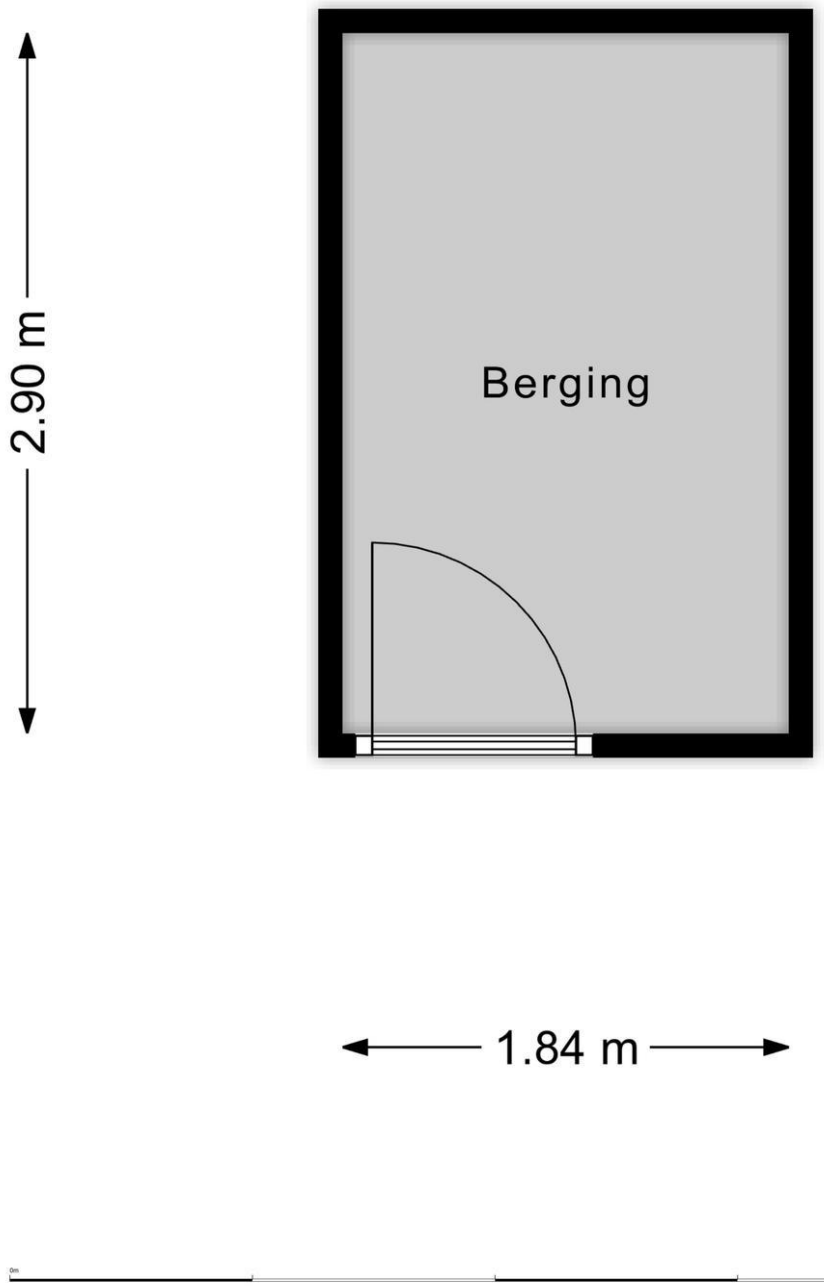
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond



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

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