makelaardij thuis

Bij ons kom je **thuis**.

makelaardij-thuis.nl



Burgemeester Knappertlaan 200 B, 3117 BH 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

Sfeervol wonen met volop comfort, een heerlijke tuin én funderingsherstel achter de rug.... zo'n woning kom je niet vaak tegen!
Deze zeer goed onderhouden en direct te betrekken 5-kamer dubbele benedenwoning combineert sfeer, ruimte en modern wooncomfort met een heerlijke tuin. De woning is bovendien in 2014 vrijwel compleet gerenoveerd en gemoderniseerd. En minstens zo belangrijk: het funderingsherstel heeft al plaatsgevonden en is volledig door de eigenaar bekostigd. Er is dus geen lening op de VvE. Dat maakt dit een bijzonder aantrekkelijke woning voor wie zorgeloos wil wonen.

Bij binnenkomst valt direct de fijne indeling en de verzorgde staat van de woning op. De ruime doorzonwoonkamer zorgt dankzij de grote raampartijen voor een prettige lichtinval en staat in directe verbinding met de open keuken. Vanuit de woonkamer loop je zo de achtertuin in: een heerlijke plek om buiten te zijn en optimaal van je eigen woning te genieten.

De achtertuin is nieuw aangelegd en biedt een fijne buitenruimte. Achter in de tuin staat een nieuwe stenen schuur, voorzien van dubbele wanden en een handige bergzolder. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-installatie. De 1e verdieping telt 3 ruime slaapkamers, een inloopkamer, een balkon aan de achterzijde en een grote, moderne badkamer.

De woning heeft in 2014 een vrijwel complete renovatie en modernisering ondergaan. Daarbij is onder andere het leidingwerk en electra vernieuwd en zijn de wanden en plafonds gestuct. Er is een geheel nieuwe cv-installatie aangelegd, inclusief vloerverwarming op de begane grond. Daarnaast zijn deels de kozijnen vervangen en is de woning geheel voorzien van dubbel glas. Ook de vloer in de woonkamer is vernieuwd en uitgevoerd als een betonnen vloer. De binnendeuren zijn vernieuwd en ook de keuken, het toilet en de badkamer zijn vernieuwd.

Kortom: een woning waarin al veel belangrijk werk is gedaan en waar je zonder grote verbouwing je intrek kunt nemen.

De VvE zal vóór de overdracht van de woning actief worden gemaakt, zodat je hier zonder zorgen kunt wonen en volop kunt genieten van alles wat deze woning te bieden heeft.

Fijne ligging

Ook de locatie draagt bij aan het woonplezier. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van winkels, scholen, uitvalswegen en openbaar vervoer. Voor wie graag even de drukte van alledag achter zich laat, ligt het groene en rustige Julianapark op loopafstand. Ideaal voor een wandeling, een momentje buiten of gewoon om van het groen in de buurt te genieten.

Een woning om direct verliefd op te worden, kom je kijken?

Indeling:
Entree, vestibule met deur naar de ruime gang voorzien van plavuizen. Hier vind je een voorraadkast, geheel betegelde toiletruimte met wastafelmeubel en een nieuw geplaatste meterkast. Via een mooie tussendeur kom je in de woonkamer. Dit is een heerlijke grote doorzonwoonkamer met een sfeervolle erker met spots aan de voorzijde en twee openslaande deuren naar de tuin. Ook hier zorgen de spots weer voor sfeer. De open keuken aan de achterzijde staat in open verbinding met de woonkamer. De keuken is uitgevoerd met een uitgebreide hoekopstelling met koelkast, vriezer, vaatwasser, brede oven, 6 pits gaskookplaat, brede afzuigkap en een mooi harstenen aanrechtblad maakt het af.

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

De tuin is een fijne plek! Deze is keurig bestraat zodat je een fijn terras hebt om te zitten en achterin staat een grote, stenen berging met zolder, wateraansluiting, elektra en opstelplaats voor de CV.

We gaan weer naar binnen en lopen via de gang naar de 1e verdieping.
Ook hier gaat de ruimte door! Er is een brede overloop die toegang geeft tot alle vertrekken.
Slaapkamer I is gelegen aan de achterzijde. Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een mooie laminaatvloer en spachtelputzwanden. Via de dubbele openslaande deur stap je op het brede balkon. Het hekwerk van het balkon is ook al vernieuwd.
De tussenkamer is thans in gebruik als inloop-kastenkamer. Wat een luxe om zo je kleding te mogen opruimen!
Slaapkamer II is gelegen aan de voorzijde. Deze kamer is ook weer ruim en is voorzien van een vaste kast met opstelling voor de wasmachine en droger en de pui heeft een dubbel openslaand raam. Handig voor het verhuizen!
De zijkamer is nu in gebruik als kantoorruimte, de bureau-opstelling en opbergplanken blijven achter.

De badkamer is geheel luxe betegeld met witte wand- en grijze vloertegels. Deze ruime badkamer heeft een douchehoek, 2e toilet, wastafelmeubel, en een ligbad (jacuzzi). Het verlaagde plafond met spots maken het geheel af.

Bijzonderheden:
-Bouwjaar: 1930
-Woonoppervlakte: 115m², gemeten volgens NEN2580, meetcertificaat aanwezig;
-Inhoud: 411m³;
-Gelegen op EIGEN GROND;
-Geheel voorzien van dubbele beglazing;
-Betonnen woonkamervloer met vloerverwarming;
-Cv-installatie, elektra, leidingwerk, keuken, toilet en badkamer geheel nieuw geplaatst in 2014;
-Funderingsherstel heeft plaatsgevonden;
-De VVE zal vóór eigendomsoverdracht worden ingeschreven in de KVK, er wordt een bankrekening geopend op naam van de VVE en er zal een maandelijkse bijdrage worden vastgesteld van € 90,-;
-Opstalverzekering via Unívé;
-Energielabel C, geldig tot 06-08-2036;
-Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 439.000,- 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. 16-11-2026

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 binnen de gemeente Schiedam van kracht is. De verkopend makelaar heeft koper doorverwezen naar de gemeente Schiedam 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	:	5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	411 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	115 m^2
Soort appartement	:	Benedenwoning
Bouwjaar	:	1930
Ligging	:	Aan drukke weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	:	Achtertuin
Garage	:	Geen garage
Energielabel	:	C
Verwarming	:	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	:	Dubbel glas
Voorzieningen	:	TV kabel, Openslaande deuren
Warmwater	:	C.V.-Ketel
VvE kenmerken	:	Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds
Bijdrage VVE p/m	:	€90

Locatie

Burgemeester Knappertlaan 200 B
3117 BH SCHIEDAM

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



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

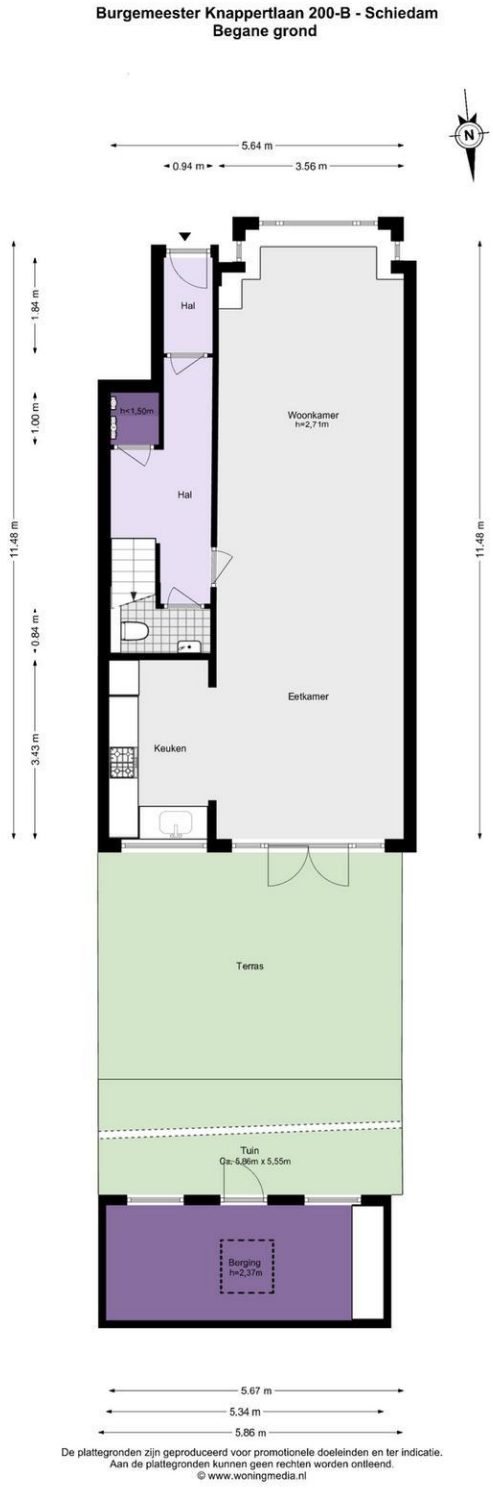






Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

Plattegrond

Burgemeester Knappertlaan 200-B - Schiedam
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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

Plattegrond

Burgemeester Knappertlaan 200-B - Schiedam
Perceeltekening



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

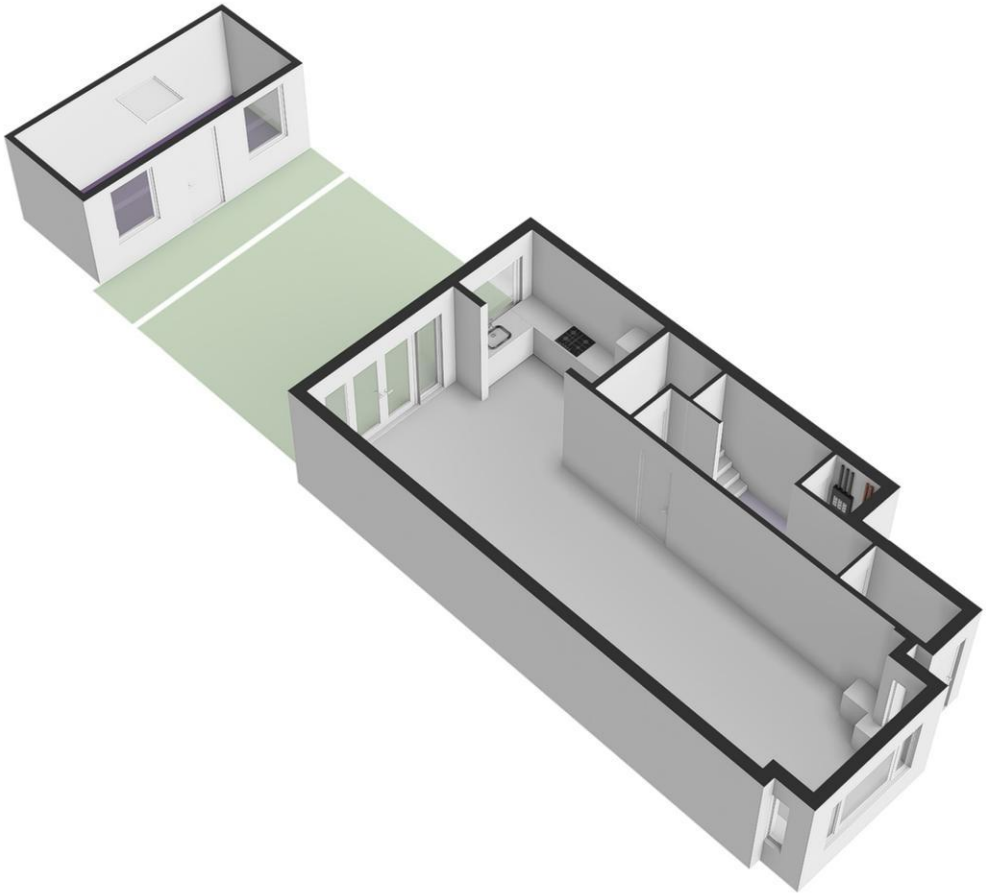
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond



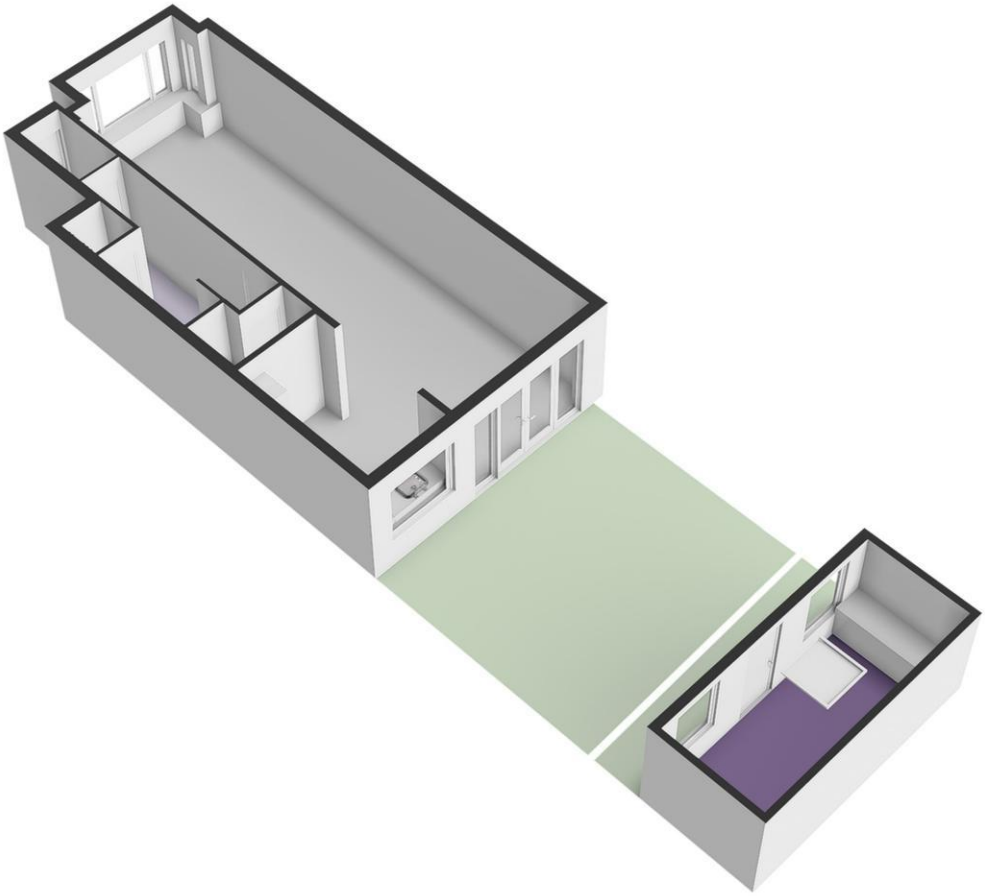
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



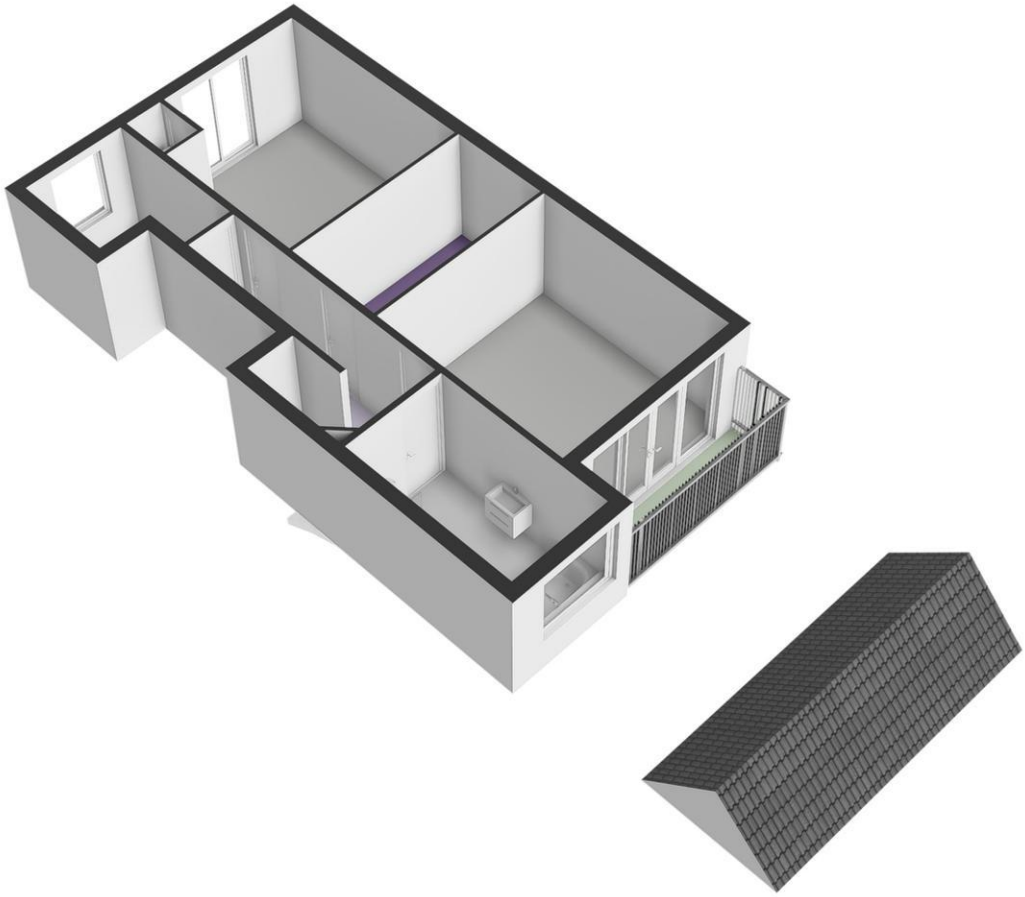
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

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.

Duurt de wettelijke bedenktijd altijd drie dagen?

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

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

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