



VLAARDINGEN

JOHAN DE WITTSTRAAT 127

€ 325.000 k.k.

Wat een plaatje is dit heerlijke lichte 3-kamer hoekappartement!! Klaar om te verhuizen? Je kunt bij deze woning je koffers pakken en meteen gaan wonen en van de zon genieten op het royale balkon.

Het appartement is op de 2e verdieping gelegen en op een praktische manier verbouwd, waardoor er een ruime sfeervolle woonkamer is ontstaan.

Een eigen, extra ruime parkeerplaats bevindt zich in de ondergelegen parkeergarage met aparte berging.

Vanuit het appartement loop je zo het park in, maar lopend naar het van Hogendorpkwartier om te winkelen behoort ook tot de mogelijkheden. Het metrostation en de bus zijn eveneens op loopafstand.

Snelwegen binnen enkele minuten bereikbaar. Kortom: kom langs om hier de sfeer te proeven!

INDELING:

BEGANE GROND:

Afgesloten entree met bellentableau en brievenbussen. Entreehal met toegang tot parkeergarage, bergingen, trappenhuis en lift.

2e VERDIEPING:

Entree; gang; meterkast (7 groepen en aardlekschakelaar); slaapkamer (ca. 3.41x2.60 m) voorzien van "de Graaf" schuifkastenwand; ouderslaapkamer (ca. 2.95x3.85 m); diepe vaste kast met opstelling voor de wasmachine, droger en extra bergruimte. Gedeeltelijk betegeld toilet met fontein. Stookruimte met cv-combiketel en mechanisch ventilatie. Geheel betegelde badkamer voorzien van nieuwe inloopdouche (douchecabine) en dubbele wastafel met kasten en spiegelkast met verlichting.

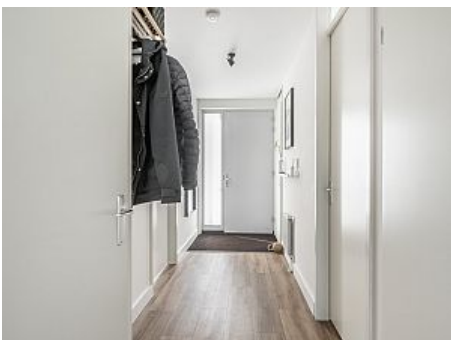
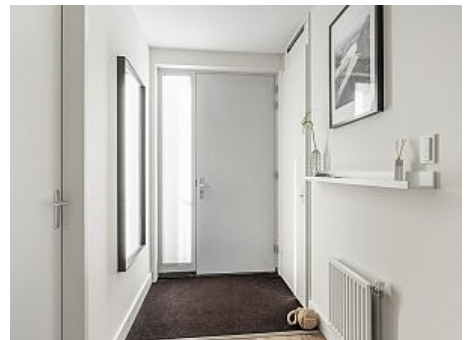
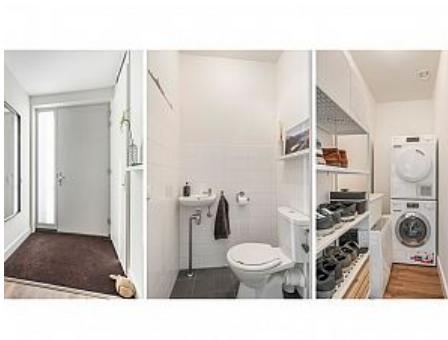
Ruime en lichte doorgebroken woonkamer (ca. 7.25x5.85m) met (over te nemen) op maat gemaakte elektrische jaloezieën; half open keuken in lichte kleurstelling en voorzien van spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak, oven en vaatwasser. Toegang naar het ruime balkon (ca 4.74x1.96m) welke op het zuidwesten is gelegen.

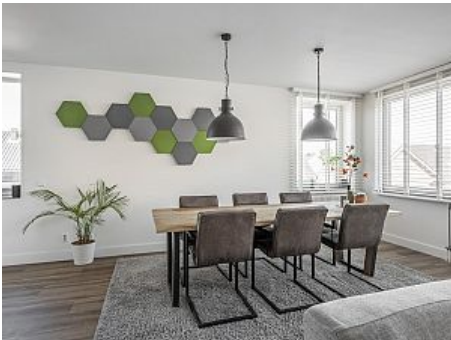
De gehele woning is voorzien van pvc laminaatvloer en glad gestuukte wanden en plafonds.

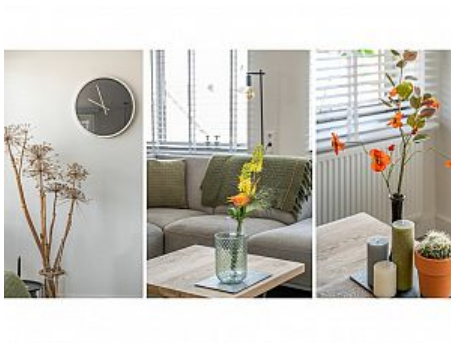
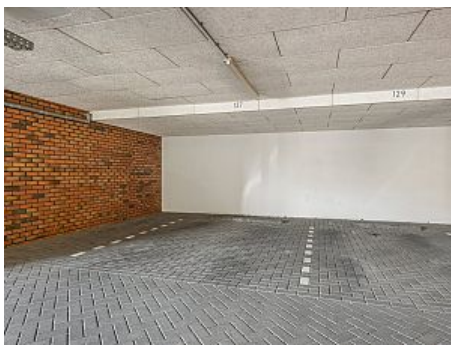
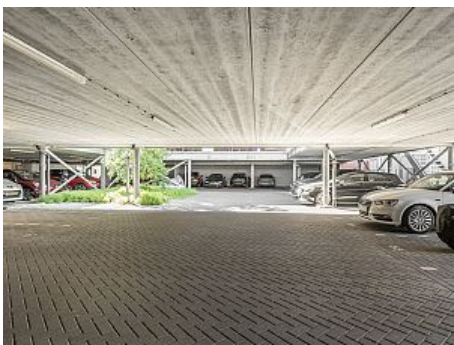
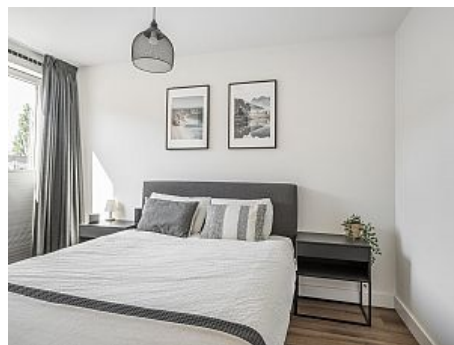
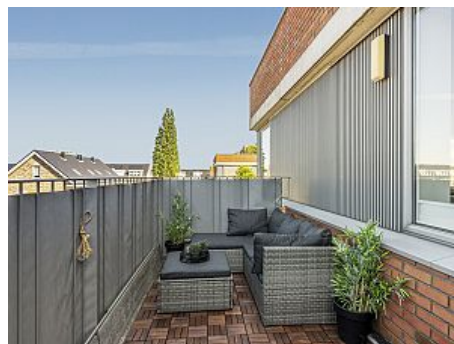
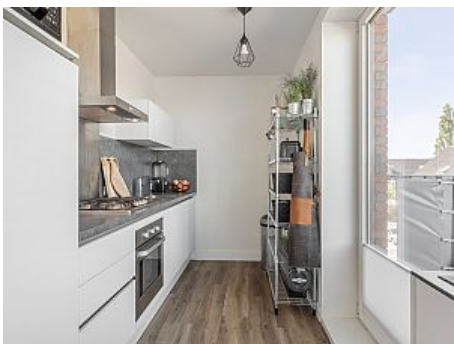
Berging op de begane grond en eigen (extra brede) parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage. Parkeergarage is met elektrische deur toegankelijk.

BIJZONDERHEDEN:

- bouwjaar: 2009
- inhoud: ca. 313 m³
- woonoppervlakte: ca. 96 m²
- eigen grond
- schitterende pvc vloer door gehele woning
- extra brede parkeerplaats in de ondergelegen garage
- actieve Vereniging van Eigenaren met een bijdrage van € 137,- per maand.
- Oplevering: kan snel







Geachte geïnteresseerde

Geachte geïnteresseerde,

Welkom! U leest deze brochure omdat u geïnteresseerd bent in een woning die bij ons, van Zon Makelaars, in de verkoop staat. De eigenaar van deze woning heeft ons de opdracht gegeven om de bemiddeling bij de verkoop van de woning te begeleiden.

Dit betekent dat wij erop zullen toezien dat de belangen van onze cliënt(en) zo goed en zo professioneel mogelijk behartigd zullen worden.

In deze brochure vindt u informatie die, voor u als geïnteresseerde, van belang kan zijn als u overweegt over te gaan tot de aankoop van deze woning. Allereerst wordt een aantal veelvoorkomende begrippen toegelicht waarbij tevens de gang van zaken wordt uitgelegd. Daarnaast hebben wij de tien meest gestelde vragen voor u op een rijtje gezet met daarop een helder antwoord.

Indien u zelf in het bezit bent van een woning dan zal de verkoop hiervan een belangrijk onderdeel kunnen zijn van het aankooptraject. Vanzelfsprekend kan Van Zon Makelaars u hierbij van dienst zijn.

Toch op zoek naar iets anders? Vraag Van Zon Makelaars om advies! Uiteraard is het lastig om een woning te vinden die aan al uw wensen voldoet. Van Zon makelaars kan u hierbij helpen, neem contact met ons op om vrijblijvend te informeren naar ons woningaanbod en/of om uw wensen door te geven zodat wij met u kunnen meedenken.

VAN ZON MAKELAARS

tel. 010-4357600

info@vanzonmakelaars.nl

Billitonlaan 120, 3131LL Vlaardingen

www.vanzonmakelaars.nl

Bezichtiging

Bezichtiging

Heeft u een bezichtiging gehad bij een woning? Dan stellen wij het zeer op prijs indien wij binnen een aantal dagen een reactie van u ontvangen, zodat wij de verkoper kunnen informeren over het resultaat van uw bezichtiging. Uiteraard is het ook mogelijk om de woning bij verdere interesse nogmaals te bezichtigen.

Bod uitbrengen

Bod uitbrengen

Is deze woning wat voor u en heeft u alles goed overwogen? Is de financiering haalbaar? Eventueel onderzoek

gedaan? Dan kunt u een bod uitbrengen. Uw bieding moet aan ons kantoor kenbaar gemaakt worden onder vermelding van de door u geboden prijs en door u gestelde voorwaarden. De makelaar bespreekt uw voorstel met de verkoper. Als deze niet akkoord gaat met het bod, dan kan het worden afgewezen of er kan een tegenvoorstel komen. Pas als beide partijen het met elkaar eens zijn, kan de schriftelijke koopovereenkomst worden gesloten. De verkoper stelt uitdrukkelijk dat deze pas tot stand komt als er naast de hoofdzaken (prijs/object) ook overeenstemming is bereikt over de details (oplevering, roerende zaken etc.). De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend (dit is een wettelijk vereiste). Aan een mondelinge overeenstemming zijn dan ook geen rechten te ontleen. Zolang er geen schriftelijke koopovereenkomst door koper én verkoper is ondertekend is verkoper vrij met meerdere partijen te onderhandelen om tot een koopovereenkomst te komen.

Aanbieding

Aanbieding

Alle aanbiedingen geschieden vrijblijvend. Vermelde gegevens en/of tekening zijn globaal en schetsmatig weergegeven. Ondanks dat zorgvuldigheid is betracht, wordt voor het vermelde noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de gegevens.

Brochure

Brochure

De door de verkoper en/of Van Zon makelaars direct en/of indirect verstrekte informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de verstrekte informatie onjuist is en/of fouten bevat en/of onvolledig is. Koper verplicht zich zelfstandig de verstrekte informatie te (laten) controleren en zich zelfstandig een beeld te vormen van de feiten en omstandigheden die bij de aankoopbeslissing van belang zijn. Ons advies aan koper is, voor zover koper daartoe onvoldoende deskundig is, zich door eigen deskundigen ter zake te laten adviseren.

De vermelding van de (woon)oppervlakte is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De juistheid wordt door verkoper en Van Zon Makelaars echter niet gegarandeerd. Koper verplicht zich zelfstandig de oppervlakte vaste te (laten) stellen. De bijgevoegde tekeningen en plattegronden geven een indicatie en zijn veelal niet op schaal. De in de beschrijving genoemde maten zijn ca. maken. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.

De woning is opgemeten conform de branchbrede meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Van Zon Makelaars voor alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in

maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Koopsom

Koopsom

De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.) Dit houdt in dat bij het notarieel transport kosten aan de koper worden doorberekend meestal tot grootte van circa 6% van de koopsom (afhankelijk van de wijze van financiering). Onder deze kosten vallen onder andere de verschuldigde overdrachtsbelasting, notariskosten voor de leveringsakte en inschrijvingskosten kadaster, dus NIET financieringskosten, notariskosten hypotheekakte, advieskosten en inschrijvingskosten kadaster voor de hypotheek.

Asbest

Asbest

In woningen met een bouwjaar van voor 1994, bestaat de kans op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Tot dit jaar was het in de bouw nl. niet ongebruikelijk om asbest in of aan woningen te verwerken. Dit kan bijvoorbeeld verwerkt zijn in de golfplaten op schuurdaken, schoorsteenpijpen en/of de vloerbedekking. Op grond van milieuwetgeving dienen er bij de verwijdering van asbesthoudende materialen speciale maatregelen genomen te worden. Voor verdere informatie hierover verwijzen wij u naar de website van de desbetreffende gemeente en/of naar DCMR Milieudienst Rijnmond.

Bouwkundige keuring

Bouwkundige keuring

Twijfelt u aan de bouwkundige staat van de woning waar u geweest bent of wilt u er zeker van zijn dat de woning in goede bouwkundige staat verkeert? Dan raden wij u aan een bouwkundige keuring (inclusief asbestinventarisatie) en eventueel een bodemonderzoek uit te laten voeren. U ontvangt daarvan een inspectierapport, waarbij alle mogelijke gebreken aan de orde worden gesteld en u krijgt een indicatie van de kosten van (eventueel) herstel. In verband met belangenverstremgeling zien wij het als de taak van de koper om opdracht te geven voor het uitvoeren van een bouwkundige keuring. Wij kunnen u eventueel adresgegevens verstrekken van diverse onafhankelijke bureaus.

Erfdienstbaarheden etc.

Erfdienstbaarheden etc.

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gevoegd, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Overeenkomst/bedenktijd

Overeenkomst/bedenktijd

Nadat de verkoopprijs en eventuele andere zaken door beide partijen zijn overeengekomen, ontstaat er wilsovereenstemming. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. De koopovereenkomst, die u bij de makelaar tekent, is bindend. Indien een financieringsvoorbehoud overeengekomen wordt, geldt dit in beginsel voor een periode van zes (6) weken. Verkoper kan een voorbehoud weigeren. Wel krijgt u drie (3) dagen bedenktijd, waarin u eventueel de overeenkomst alsnog ongedaan kunt maken. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingen recht). De bedenktijd begint nadat een kopie van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door koper is ontvangen. De bedenktijd kan slechts éénmaal worden gehanteerd. Met de akte van levering, die u bij de notaris tekent, krijgt u de woning geleverd en wordt u eigenaar.

Standaardregels

Standaardregels

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in het model koopakte van de NVM. De waarborgsom (ofwel bankgarantie) dient te worden voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, hypotheekgarantie of bouwkundige keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn besproken.

Waarborgsom

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper dient koper een waarborgsom te storten bij de notaris. Deze bedraagt 10% van de koopsom. Dit kan tevens door het stellen van een schriftelijke bankgarantie, mits deze bankgarantie is afgegeven door een in Nederland erkende bankinstelling.

Ouderdomsclausule

Ouderdomsclausule

Koper is bekend met het bouwjaar van de woning. Dit kan betekenen dat de eisen die aan de toenmalige bouwkwaliteit gesteld werden lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper is wettelijke meldingsplichtig voor wat betreft de gebreken aan het te verkopen onroerend goed. Koper wordt om eventuele gebreken te achterhalen in de gelegenheid gesteld om voor eigen rekening een bouwtechnische, waaronder gas-, elektra- en waterinstallatiekeuring en asbestinventarisatie te laten instellen.

Onderzoeksplicht

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de informatie in deze presentatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren u uw eigen makelaar hiervoor te raadplegen. Meer informatie betreffende de woonwijk en/of eventuele bouwlocaties kunt u o.a. verkrijgen via het bestemmingsplan, ruimtelijkeplannen.nl, de funderingsviewer en via de internetsite van de desbetreffende gemeente.

Notaris

Notaris

De notaris ziet erop toe dat alles volgens afspraak wordt geregeld. Na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst stelt hij de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Enige tijd vóór de datum van de overdracht ontvangt u van uw notaris een uitnodiging. Doorgaans een half uur of een uur vóór de overdracht vindt een inspectie van de woning plaats door de verkoper, de koper en de makelaar. Na de inspectie (waarbij ook de meterstanden tbv gas- water en electra worden opgenomen) en de ondertekening van de leveringsakte (ook wel de overdrachtsakte of transportakte genoemd) bij de notaris ontvangt u de sleutel van uw nieuwe woning.

Veengrond

Veengrond

Koper is bekend met het feit dat in de gemeenten Vlaardingen en Schiedam veel op veengrond is gebouwd. Dit brengt met zich mee dat op bepaalde plaatsen sprake kan zijn in inklinking van de grond, van een vochtige kruipruimte of andere met de grondsoort verband houdende omstandigheden.