

Roemer Visscherstraat 89 Vlaardingen

Vraagprijs € 350.000,= k.k.

Op zoek naar jouw perfecte plekje onder de zon? Deze charmante 4-kamer eengezinswoning wacht op jou! Dit pareltje is ideaal voor jonge gezinnen en starters die op zoek zijn naar een betaalbare droomwoning. Met 3 slaapkamers, een balkon en grote achtertuin is dit wellicht de woning die je zoekt!



VBO  MAKELAAR



www.waterwegwoningmakelaar.nl



De woning is perfect gepositioneerd aan de rand van zowel de zuid- als westwijk, waardoor u direct toegang heeft tot de adembenemende natuur rondom de Krabbenplas en de Broekpolder. Voor ontspanning buitenshuis of een snelle boodschap zijn de lokale winkels nabij, en de nabijheid van bus- en metrostations en snelwegen maken het reizen een fluitje van een cent. Bovendien kenmerkt de kindvriendelijke omgeving zich door haar veiligheid en leefbaarheid.

Wonen & Genieten

Stap binnen via het tochtportaal. In de centrale hal zijn de deuren naar de berging, toilet, trap naar de eerste etage en de woonkamer.

We starten in de woonkamer.

De kamer is handig ingedeeld en heeft aan de linkerzijde een perfecte ruimte voor een grote zithoek en tegenover de keuken staat de grote eettafel waar voldoende plek is om met vrienden lang na te tafelen.

Keuken

De L-vormige keuken zit aan de voorzijde van de woning en is voorzien van alle benodigde apparatuur zodat je de lekkerste gerechten kunt bereiden.

Berging

Aan de voorzijde van de woning is een extra berging voor de wasmachine, droger, opstelplaats voor de CV ketel. Diverse ruimte voor het opbergen van spullen waaronder ook de fietsen.

Buiten leven op z'n best

Hoe heerlijk is dat om zowel met warme dagen als met wat koudere dagen te kunnen genieten van de tuin. Dankzij de extra overkapping achter in de tuin is het altijd mogelijk. In de chaletschuur kunnen alle kussens en speelgoed makkelijk worden opgeborgen.

Slaapkamers

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers. Één slaapkamer is voorzien van een balkon en de ouderslaapkamer heeft een grote kastenwand en is voorzien van airco.

Badkamer

De badkamer in wit grijze kleurstelling is een oase van rust, compleet met wastafelmeubel, douchehoek, tweede toilet en handdoekradiator.

Oplevering: medio eind juni 2025

Bijzonderheden

- Grote afgesloten achtertuin op het zuidoosten
- Houten chalet met overkapping
- 3 slaapkamers
- Airco (2021)
- Geheel dubbelglas
- Berging naast de voordeur
- Kindvriendelijke wijk met speelmogelijkheden

Dichtbij

- Wandelgebied Broekpolder
- Recreatiegebied de Krabbeplas
- Diverse winkels
- Openbaar vervoer zoals bus en metro
- Verbinding met snelwegen binnen enkele minuten

















Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

RoemerVisscher Straat 89

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	N.v.t.
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	N.v.t.

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	N.v.t.
(Voordeur)bel	Gaat mee
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	Voor	1	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	achter	0	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Rolgordijnen	0	Blijft achter
Rolgordijnen	1	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	N.v.t.

Warmwatervoorziening/ CV overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
cv ketel is een huurketel van Eneco, huurcontract kan worden overgenomen	Kan worden overgenomen

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter

Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	N.v.t.
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Gaat mee

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Kan worden overgenomen
Boeken/legplanken	N.v.t.
Werkbank in schuur/garage	Blijft achter
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
witte tv meubel woonkamer	Kan worden overgenomen

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Blijft achter
Waterslot wasautomaat	Gaat mee
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
radiatorfolie	Blijft achter

Plattegrond: begane grond

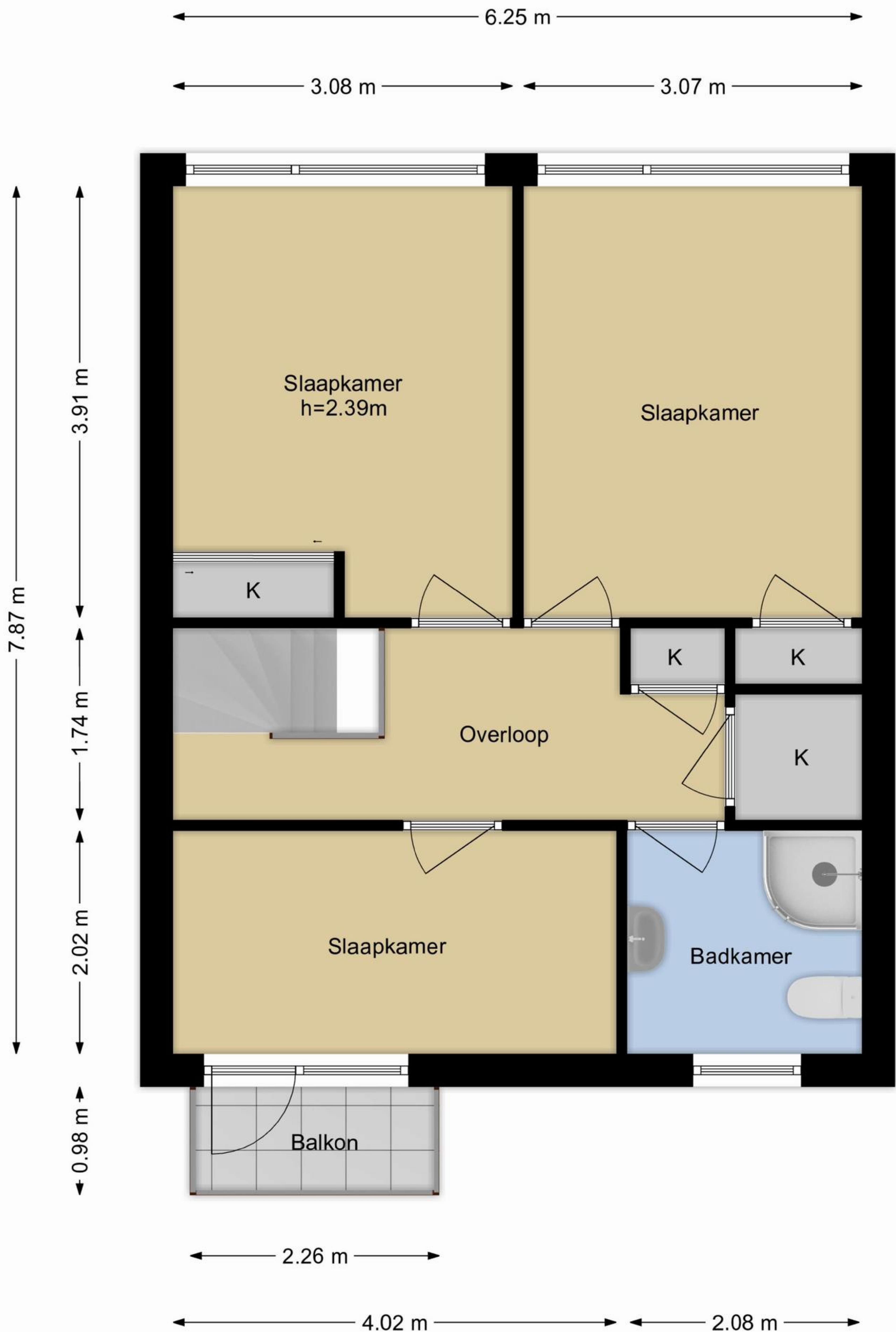


De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Waterweg Woning Makelaar sluit elke aansprakelijkheid uit voor verschillen uit deze meetinstructie.

Plattegrond: begane grond



Plattegrond: eerste etage



kenmerken - Kadastrale kaart - berging

Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar 1961

Inhoud

Inhoud 302 m³

Woonoppervlakte 99 m²

Aantal kamers: 4

Waarvan 3 slaapkamers

Balkon 2 m² voorzijde noordwest

Achtertuintuin 64 m² zuidoost

Berging achtertuin 4 m²

Berging voorzijde woning 6 m²

Aanvaarding

Medio eind juni 2025

Installatie

CV ketel Intergas 2014 huur

Mechanische installatie

Airco

Overige zaken

Woz Waarde € 298.000,=

Energielabel D (oud label)

Diverse kosten

Gas, Electra € 245 ,=

Water € 21,=

Huur ketel € 34,90 per maand incl. onderhoud

Erfpacht € 89,98 per jaar

-Bijzonderheden-

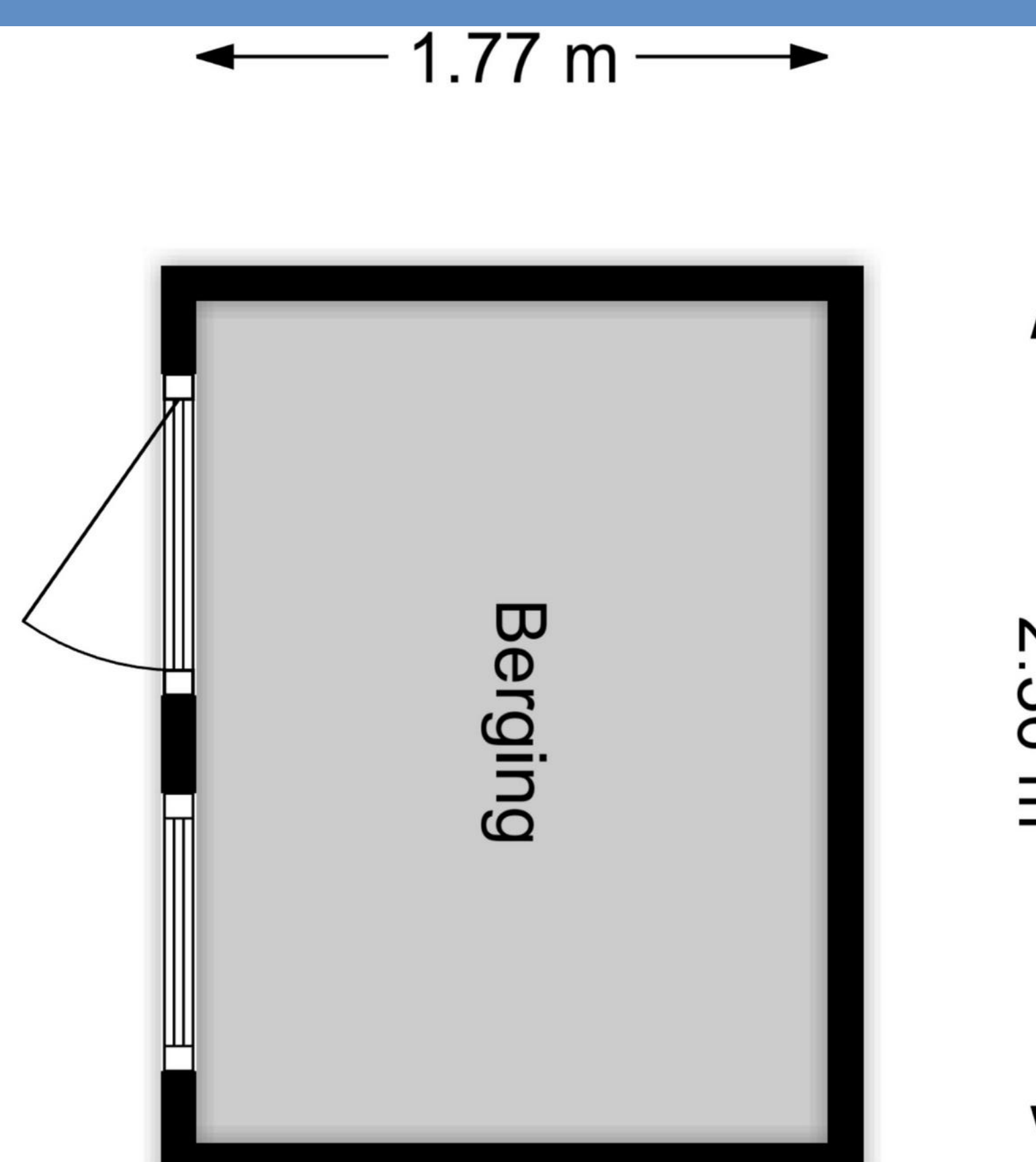
- Grote afgesloten achtertuin op het zuidoosten
- Houten chalet met overkapping
- 3 slaapkamers
- Airco (2021)
- Geheel dubbelglas
- Berging naast de voordeur
- Kindvriendelijke wijk met speelmogelijkheden

-Dichtbij-

- Wandelgebied Broekpolder
- Recreatiegebied de Krabbeplass
- Diverse winkels
- Openbaar vervoer zoals bus en metro
- Verbinding met snelwegen binnen enkele minuten

-Clausule-

Ouderdomclausule



Kadastrale kaart

Uw referentie: Roemer



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vlaardingen	
25 Huisnummer	Sectie H	
— Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 606	
— Voorlopige kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eeroeludend uittreksel, geleverd op 13 januari 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Eerlijk bieden hoe werkt het eigenlijk ?

Eerlijk bieden

De drukte op de woningmarkt neemt enorm toe. Hoewel het aanbod wekelijks groeit, zijn er nog veel woningen nodig voor de grote groep woningzoekers die allemaal met een reden op zoek zijn naar dat 'ene' droomhuis. Een huis kopen doe je misschien maar een keer in je leven en dan moet het wel de juiste beslissing zijn.

Het is dan heel fijn als je weet dat alle onderhandelingen bij de aan- en verkoop van een woning via een gecertificeerd verkoopsysteem verlopen. Als makelaar ben ik aangesloten bij de onafhankelijke brancheorganisatie VBO en sinds januari 2023 zijn alle makelaars die aangesloten zijn bij een branchevereniging, verplicht om een biedlogboek bij te houden.

Het systeem waar alle makelaars die lid zijn van het VBO mee kunnen werken, heet Eerlijk Bieden. In eerste instantie was ik best sceptisch. Hoezo Eerlijk Bieden? Wat een extra werk weer. En nu weten de verkopers via het systeem al dat er een bod binnen is i.p.v. mijn telefoontje.

Inmiddels weet ik beter en ben ik helemaal om. Ik merk dat dit systeem mij juist helpt. Zo worden alle gegevens van de woning die de kandidaat-koper kan inzien, heel overzichtelijk in het programma geplaatst. Alle kandidaten die een bezichtigingsafspraken hebben, krijgen automatisch een mail via Eerlijk Bieden zodat ze voorbereid naar de bezichtiging kunnen.

Ik hoor je denken ja en hoe werkt het dan precies? Om alle biedingen gestructureerd te verzamelen maken makelaars gebruik van een biedingssysteem.

Bieden met een eindtijd. In dit geval wordt er een einddatum en – tijd voorgesteld aan de kandidaten in de vorm van een gesloten inschrijving. In dat geval kan een kandidaat eenmalig een uiterst voorstel uitbrengen op een woning.



De makelaar en verkoper zien tegelijk alle voorstellen die in deze periode binnen komen en zo kunnen ze samen de beste kandidaat selecteren.

Bij het regulier bieden is het mogelijk om in onderhandeling te treden met de verkoper via de makelaar, bij een biedingstermijn is dat anders. Iedereen is gevraagd om een uiterste voorstel waardoor een-op-een onderhandelingen niet mogelijk zijn.

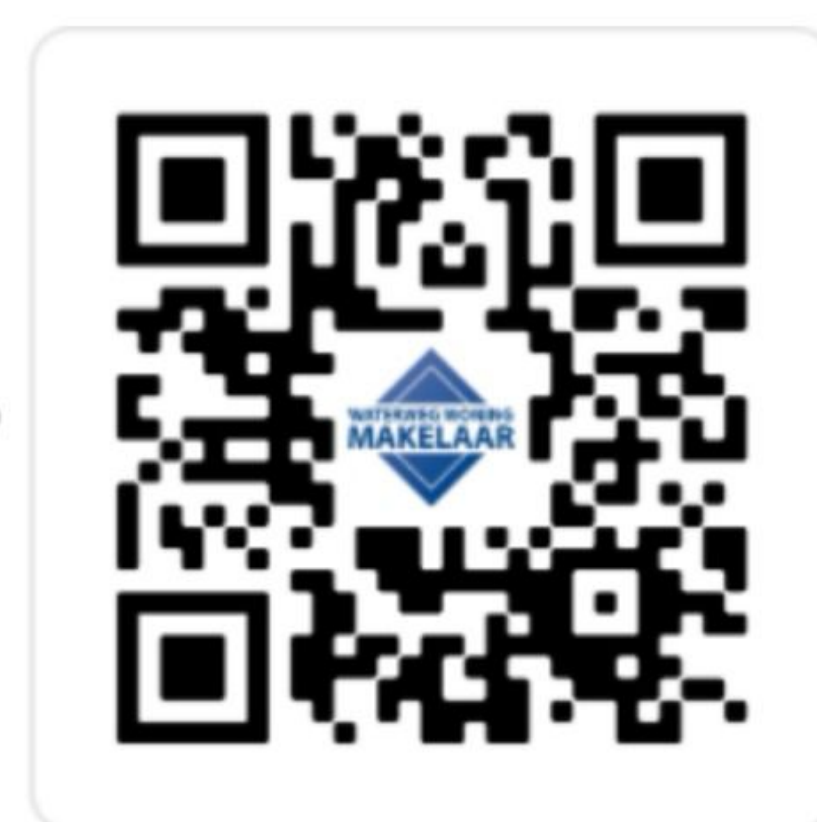
Als de kandidaat -koper is aangewezen en alle andere kandidaten via het systeem en uiteraard per telefoon op de hoogte zijn gebracht, komen alle biedingen in het biedlogboek te staan. Zodra de koop definitief is, wordt het biedlogboek vrijgegeven en gedeeld met alle overige kandidaten.

Online kunnen alle ingediende biedingen worden bekeken, zo is duidelijk zichtbaar hoe het proces is verlopen.

Mocht het nog niet helemaal duidelijk zijn of wil je meer informatie voor het aankopen of verkopen van een woning? Maak dan gerust een afspraak. Je bent van harte welkom. De koffie (thee en cappuccino) staat klaar.



Eerlijk Bieden



Let's connect!

WATERWEG WONING MAKELAAR

Als zelfstandig makelaar aangesloten bij VBO kan ik, Eveline van Putten van Waterweg Woning Makelaar, u bijstaan met het aankopen of verkopen van uw woning. Elke woning is uniek net als de verkopers en toekomstige kopers die ik mag begeleiden bij de bezichtigingen. Al ruim 30 jaar woon ik in Maassluis. De omgeving en de woningen ken ik dan ook als geen ander. In de Steendijkpolder komt u mij vast op de fiets tegen als ik onderweg ben naar de verkoop afspraken en de bezichtigingen.



Let's connect!

Waterweg Woning Makelaar

Westeinde 14

3146BZ Maassluis

T: 010 5990 672

E: eveline@waterwegmakelaar.nl

www.waterwegwoningmakelaar.nl



U bent van harte welkom

Voor vragen op het gebied van verzekeringen, hypotheek en makelaardij kunnen wij u geheel ontzorgen.

André Klomp van de Hypotheekshop aan de Westeinde 14 in Maassluis geeft u graag vrijblijvend alle gewenste informatie. U bent natuurlijk van harte welkom voor een kopje koffie of thee bij ons op kantoor. Uiteraard kunt u ook een afspraak maken zodat we bij u langs kunnen komen voor een vrijblijvend advies.



Let's connect!

De Hypotheekshop

Westeinde 14

3146BZ Maassluis

T: 010 7614 799

E: maassluis1249@hypotheekshop.nl

www.hypotheekshop.nl/maassluis



DUIDELIJK VERHAAL