

Wordt dit uw droomhuis?



Leegwaterstraat 38

Vlaardingen

Vraagprijs € 535.000 k.k.

De Witte Garantiemakelaars

Korte Hoogstraat 4 a
3131 BK Vlaardingen

's-Gravelandseweg 258,
(postadres)
3125 BK Schiedam

010 - 434 38 44

dewitte@garantiemakelaar.nl
dewittegarantiemakelaars.nl



Een huis kopen blijft spannend!

Durf jij een huis te kopen, zonder de hulp van een eigen deskundige adviseur?

De makelaars van De Witte kennen de markt als geen ander en onderhandelen voor jou op het scherpst van de snede. Je wilt in deze woningmarkt je droomhuis niet mislopen, maar ook zeker weten dat je nooit teveel voor je nieuwe woning betaalt. Profiteer van onze kennis, ervaring, onze contacten en vind het huis dat bij je past!

FULL-SERVICE AANKOOPMAKELAAR

De Witte Garantiemakelaars adviseert je bij aankoop van je nieuwe woning. Indien je bij ons een aankoopopdracht plaatst, begeleiden wij je van A tot Z, full-service dus! Onze dienstverlening bestaat o.a. uit:

- het inventariseren van jouw woonwensen;
- het geven van een realistisch woonadvies gebaseerd op de huidige woningmarkt;
- het zoeken naar een geschikte woning en de begeleiding van gerichte bezichtigingen;
- onderzoek en advisering over: de bouwkundige staat, de onderhouds- conditie, de marktwaarde en de reële aankoopwaarde, de buurt;
- onderzoek en advisering over de omgevingsfactoren zoals het bestemmingsplan en de milieu-/bodemgesteldheid;
- onderzoek en advisering over de juridische en financiële aspecten van de woning;
- het bespreken met jou en uitvoeren namens jou van de onderhandelingsstrategie;
- de controle op de koopakte en alle andere belangrijke documenten;
- het uitvoeren van een inspectie voorafgaand aan de overdracht;
- de overdracht (transport) van de woning bij de notaris;
- nazorg als je nog hulp of advies nodig hebt.

In deze bijzondere woningmarkt moet je er soms snel bij zijn, je wilt niet wachten en je kunt ons daarom onbeperkt meenemen en raadplegen voor adviezen over je nieuwe woning. Wannéér je koopt maakt niet uit, je betaalt ons pas bij de overdracht.



Alle bedragen zijn consumentvriendelijk dus inclusief BTW en geen verborgen overige kosten.



Wat leuk dat u interesse heeft in deze woning!

Wij van De Witte Garantiemakelaars kijken uit naar uw bezoek. Op voorhand hebben wij via het Move account al een hoop informatie met u kunnen delen, maar tijdens de persoonlijke bezichtiging met één van onze makelaars vertellen wij u graag meer over de woning. Heeft u na het zien van de woning, of wellicht op voorhand al vragen? Schroom niet en neem vrijblijvend contact op met ons kantoor. Wij staan graag voor u klaar op telefoonnummer 010-4343844 of per mail op dewitte@garantiemakelaar.nl

Vraagprijs € 535.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1958

Inhoud	401 m ³
Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	446 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	196 m ²

Energie­label	B
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

In de geliefde woonwijk De Lage Weide, aan de groene rand van Vlaardingen, ligt deze uitstekend onderhouden 5-kamer hoek-eengezinswoning op een uitzonderlijk royaal perceel van maar liefst 446 m² grond. De woning wordt omringd door een schitterende tuin van circa 366 m², gunstig gelegen op het zuidwesten, waar u vrijwel de hele dag kunt genieten van zon, rust en privacy.

Deze bijzondere woning is aan de zijkant uitgebouwd, waardoor een verrassend ruime en lichte woonruimte is ontstaan met een royale woonkamer en een halfopen keuken. Op de begane grond bevindt zich bovendien een praktische inloopkastenkamer, die ook uitstekend kan dienen als werk-, hobby- of speelkamer. Dankzij de vrije ligging en de omliggende tuin ervaart u hier een heerlijk gevoel van ruimte en groen.

Op de verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, een ruime badkamer, een separaat toilet en een praktische stookruimte. De onder architectuur aangelegde voor- en achtertuin vormen samen een fraai geheel en maken het buitenleven hier extra aantrekkelijk.

De woning is gebouwd in 1958 en verkeert in een goede staat van onderhoud. Daarnaast is de woning verduurzaamd met onder andere een HR-combiketel, zonneboiler en zonnepanelen, wat resulteert in een gunstig energielabel B. De praktische en speelse indeling maakt deze woning bijzonder geschikt voor diverse woonwensen, met volop ruimte om comfortabel te leven en te genieten.

De ligging is ideaal: in een rustige en groene woonomgeving met voornamelijk vergelijkbare koopwoningen. Op korte afstand vindt u een stadsparkje, diverse speeltuinen en het recreatiegebied Krabbeplass, waar u kunt wandelen, sporten en recreëren. Winkels en goede scholen liggen op loopafstand en ook het openbaar vervoer, met een metro- en busstation op korte fietsafstand, is uitstekend bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen A4 en A20 bereikt u bovendien snel steden als Rotterdam, Delft en het strand bij Hoek van Holland.

Kortom: een verrassend ruime en veelzijdige woning op een uitzonderlijk perceel, waar comfortabel wonen en genieten van het buitenleven perfect samenkomen.

Indeling

Begane grond

De woning wordt bereikt via de onder architectuur aangelegde en opvallend ruime voortuin van circa 8,5 meter diep, verzorgd aangelegd en voorzien van een oplaadpunt voor een elektrische auto en een praktisch watertappunt. Hier geniet u al direct van een verzorgd en uitnodigend entree.

Via de entree komt u in de hal met garderoberuimte, trapkast met meterkast en een modern toilet met hangend closet, fraai betegeld tot aan het plafond.

De naar de zijkant uitgebouwde woonkamer van circa 40 m² vormt het hart van de woning en biedt een heerlijke leefruimte met veel lichtinval. De woonkamer is sfeervol afgewerkt met eikenhouten vloerdelen en beschikt over een gezellige houtkachel. Voor extra comfort zijn er tevens airconditioning en zonwering, zodat het hier in elk seizoen aangenaam verblijven is. Via de schuifpui heeft u directe toegang tot de achtertuin.

De halfopen keuken van circa 8 m² heeft een charmante uitstraling dankzij de vakwerkfronten en het massief houten werkblad. De keuken is compleet uitgerust met alle hedendaagse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigschouw, oven, magnetron, vaatwasser en spoelbak. De koel-vriescombinatie is ter overname. Ook vanuit de keuken is er een directe toegang tot de tuin.

De fraai aangelegde achtertuin van circa 200 m² is een absoluut hoogtepunt. Deze zonnige tuin op het zuidwesten is onder architectuur aangelegd en beschikt over meerdere terrassen, zodat u altijd een fijne plek in de zon of schaduw vindt. De tuin is ingericht met onder andere een pergola, een vijver met pomp, een verzorgd gazon en een sfeervolle overkapping van circa 8 m² met barbecueplek. Daarnaast zijn er een praktische berging (circa 8 m²) en een separate wellnessruimte (circa 8 m²) met Finse sauna.

De tuin wordt omsloten door groene erfafscheidingen en is voorzien van diverse gemakken zoals elektra, een watertappunt, (wand)verlichting en een Gardena sproeisysteem met haspel (ter overname). Hier geniet u in alle rust van optimaal buitenleven.

Aan de begane grond bevindt zich tevens een praktische inloopkastenkamer van circa 10 m², voorzien van maatwerkkasten en inbouwverlichting. Deze veelzijdige ruimte is desgewenst ook uitstekend te gebruiken als werk-, hobby- of speelkamer.

Eerste verdieping

De overloop beschikt over een vaste kast met opstelling van de cv-combiketel en zonneboiler, evenals een raam voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.

Aan de achterzijde ligt slaapkamer 1 (circa 12 m²), voorzien van een vaste kast, airconditioning en een schuifpui naar het balkon op het zonnige zuidwesten – een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

Aan de voorzijde bevinden zich slaapkamer 2 (circa 10,5 m²) en slaapkamer 3 (circa 9 m²), beide prettig van formaat en veelzijdig in gebruik.

De ruime badkamer van circa 7 m² is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad met whirlpoolfunctie, een separate douchecabine, wastafel met spiegel, designradiator en aansluitingen voor wasmachine en droger. De badkamer is volledig betegeld tot het plafond en beschikt over een raam en mechanische ventilatie.

Daarnaast is er een separaat tweede toilet met hangend closet, fonteintje en raam voor natuurlijke ventilatie – een praktisch en comfortabel extra.

Bijzonderheden

- Fraaie 5 kamer hoek eengezinswoning op 446 m² grond;
- Uitgebouwde woonkamer circa 40 m² met schuifpui naar tuin;
- Zonnige achtertuin 200 m² met terrassen, overkapping, wellness en berging;
- 3 goede slaapkamers en een separate inloopkastenkamer;
- Ruime badkamer met zowel een ligbad als een douche en een separaat 2e toilet;
- Gebouwd in 1958, goed onderhouden, voorzien van energielabel B, met zonnepanelen, zonneboiler en airconditioning;
- Gelegen op voordelige erfpachtgrond vast tot 31 augustus 2056 met een canon van € 172 per jaar;
- De ouderdomsclausule is gezien de leeftijd van toepassing;
- Rustige ligging in de geliefde buurt De Lage Weide aan de rand van Vlaardingen nabij een stadsparkje, speeltuinen en recreatiegebied 'De Krabbeplass' met zwemplas en park;
- Een uitgebreid winkelaanbod en goede scholen op loopafstand;
- Op korte fietsafstand van het nieuwe metro- of busstation West en autosnelwegen A4 en A20 om makkelijk en snel in Rotterdam, Delft of Hoek van Holland uit te komen.
- Oplevering in overleg.















































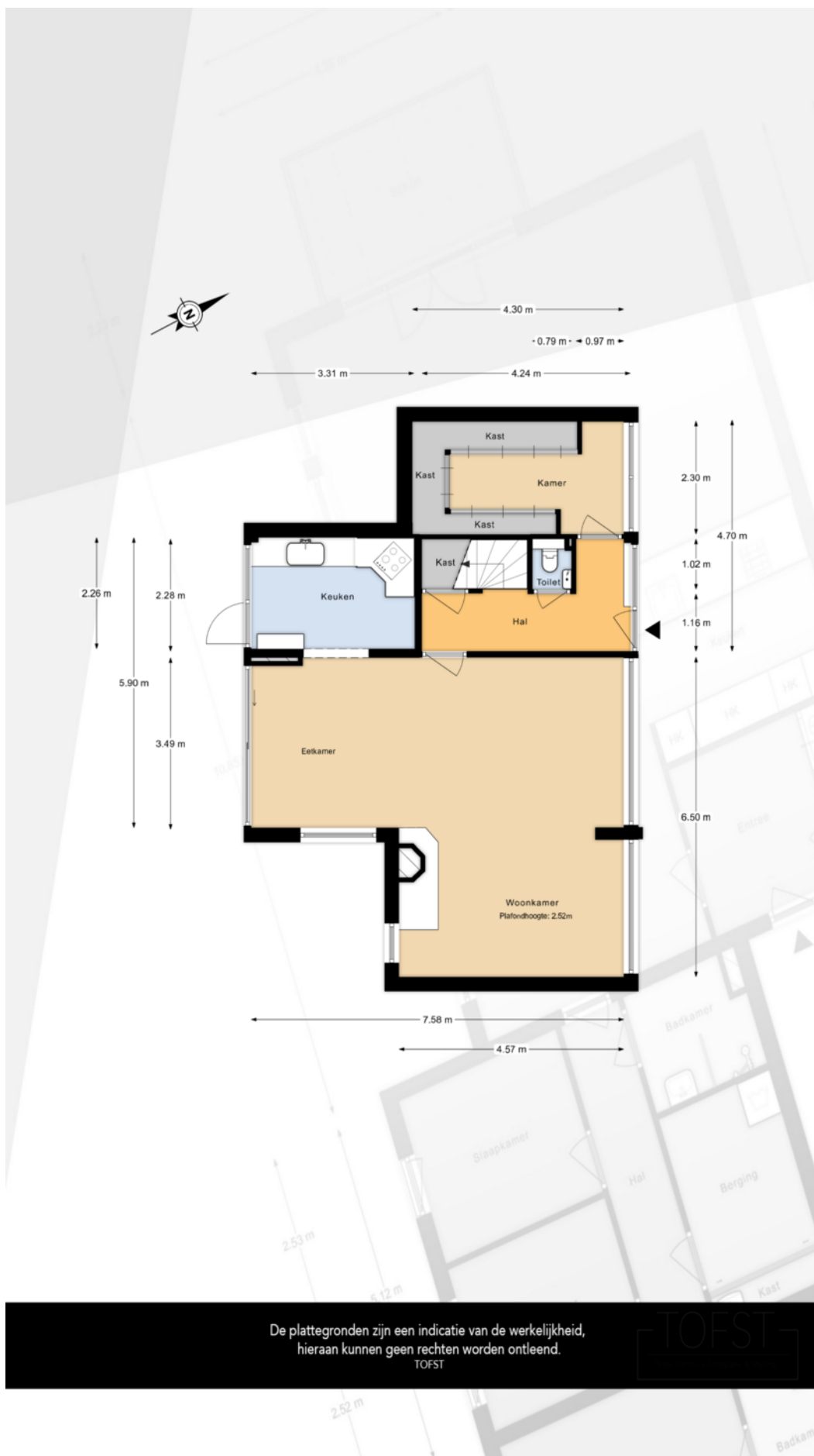








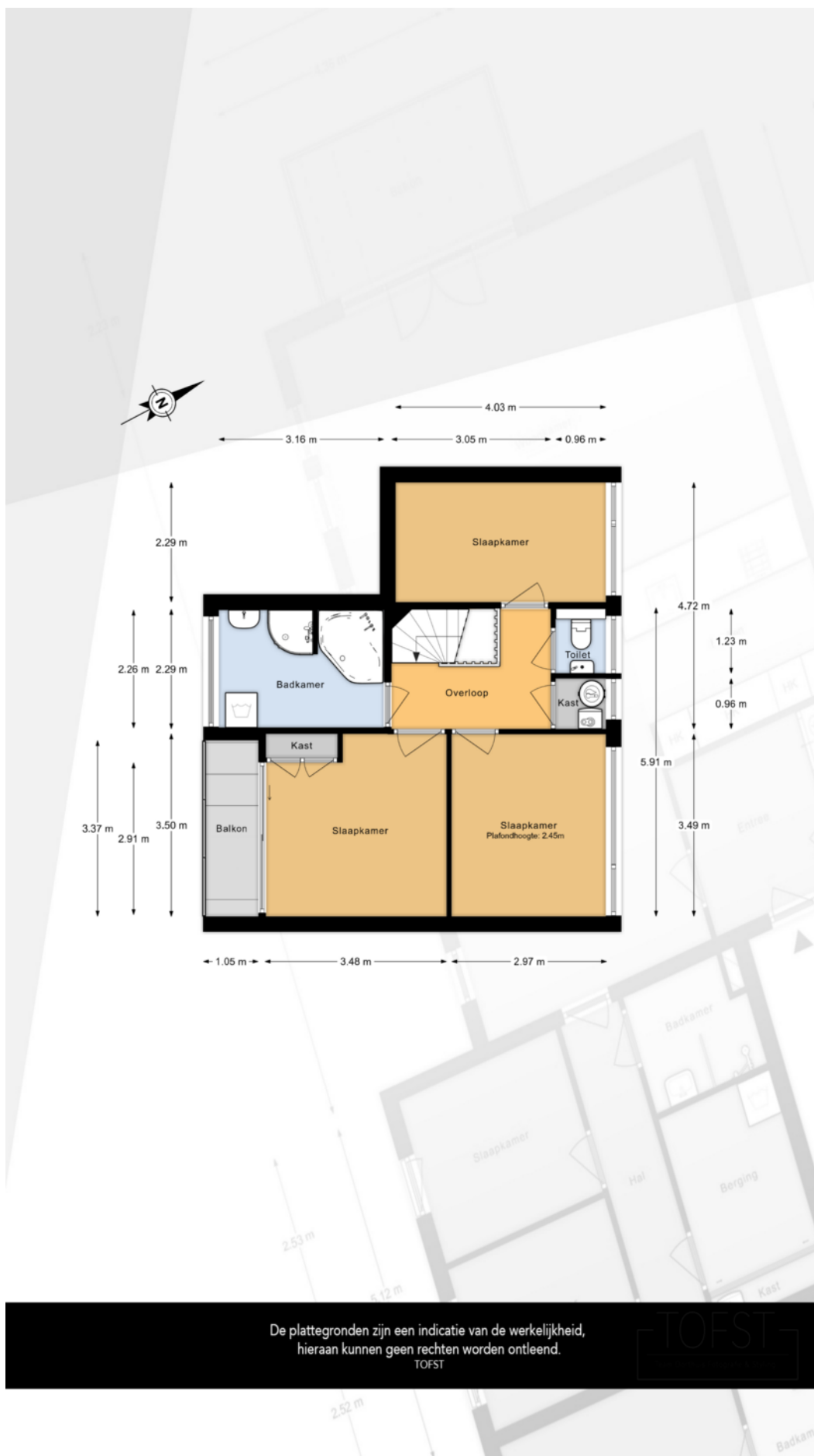
Plattegrond



De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TOFST

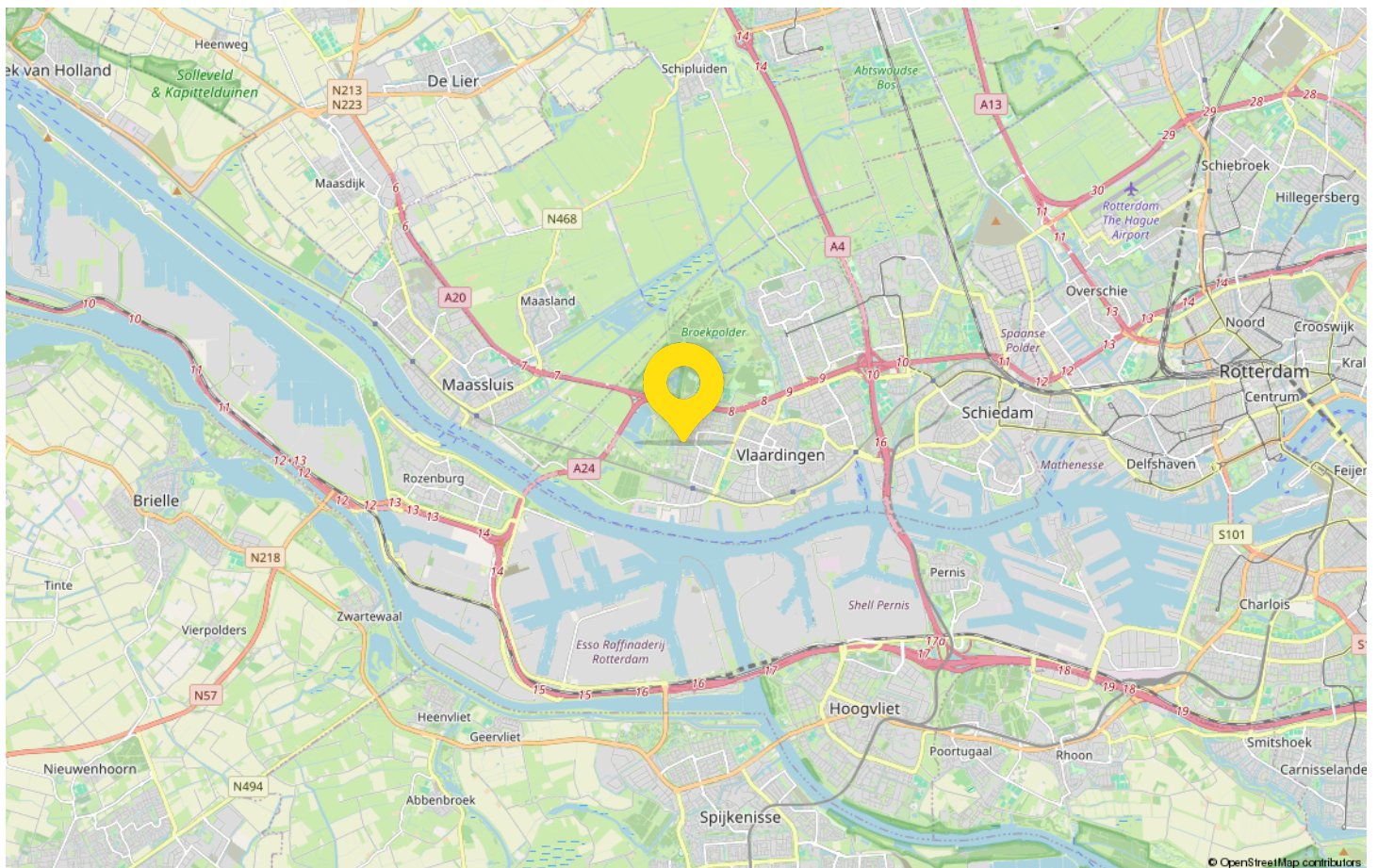
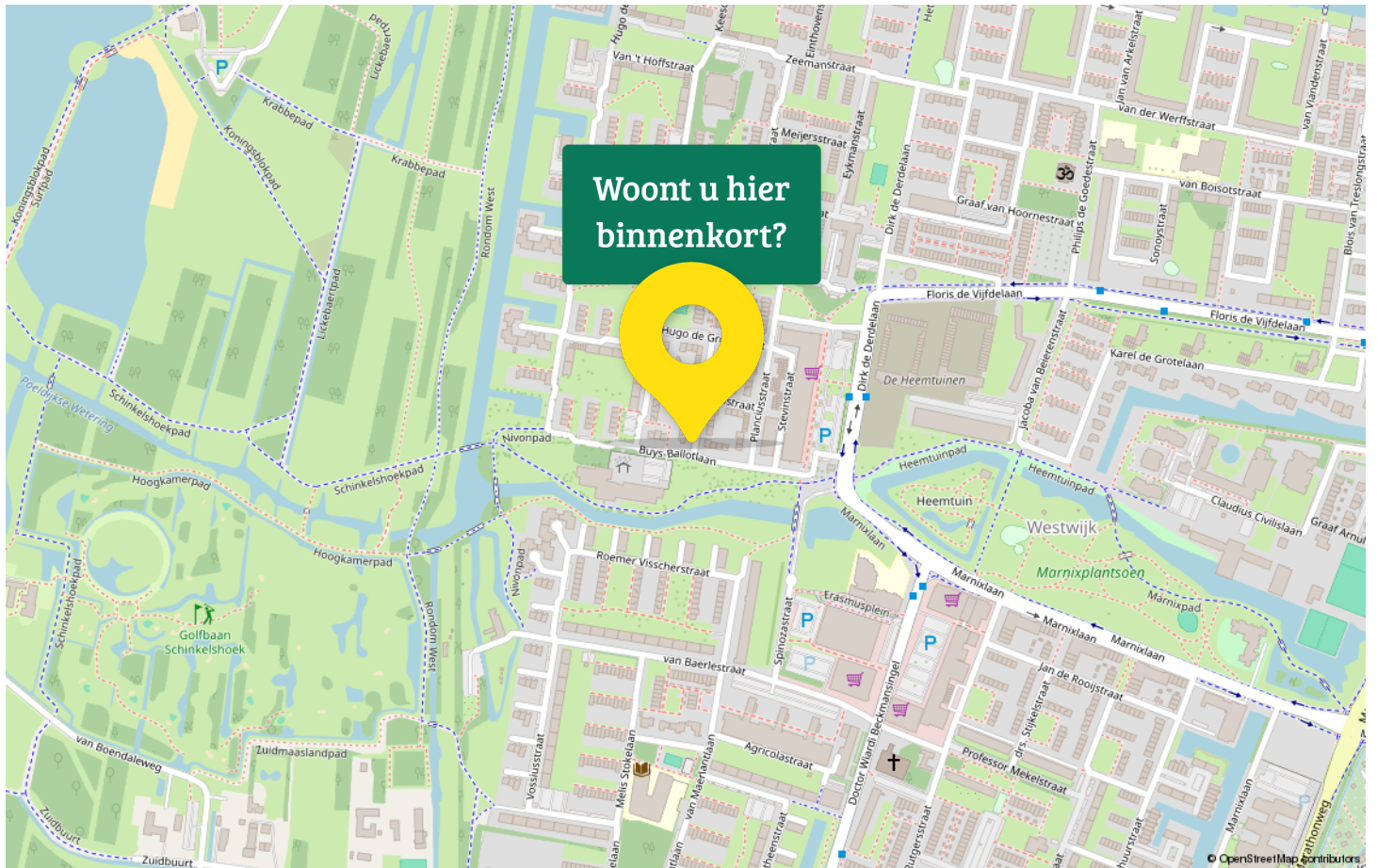
Plattegrond



De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TOFST

Locatie op de kaart





De Witte uw Garantiemakelaar

Op ons kantoor werkt een team van gemotiveerde en enthousiaste medewerkers die kennis hebben van de lokale en regionale onroerend goed markt. Allen hebben ervaring én een gedegen opleiding in de makelaardij, wat maakt dat zij u op een professionele en klantgerichte manier begeleiden bij de aankoop of verkoop van uw woning.

In Vlaardingen, Schiedam, Maassluis en Maasland is De Witte Garantiemakelaars actief op vele disciplines op het gebied van onroerend goed. Naast een jarenlange ervaring, waarborgt het NVM-lidmaatschap en onze onderscheidende werkwijze als Garantiemakelaar een uitstekende basis voor een succesvolle dienstverlening.

Naast het aan- en verkopen en taxeren van woningen in de bestaande bouw, zijn wij ook actief op het gebied van nieuwbouw en wordt ons kantoor- al in het beginstadium van ontwikkeling – betrokken bij nieuwbouwplannen in de regio. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor taxaties en een onafhankelijk hypotheekadvies.

Misschien bent u op zoek naar uw droomhuis, heeft u een woning op het oog, bent u geïnteresseerd in onze nieuwbouwplannen, een hypotheekadvies of denkt u eraan om uw eigen woning te verkopen. Belt u dan gerust met ons kantoor voor een vrijblijvend gesprek.

Wij streven naar volle tevredenheid voor zowel de verkoper als de koper van een woning. Dit maakt dat wij u de beste oplossingen kunnen bieden voor alles wat bij de verkoop en aankoop van uw woning komt kijken.

Onze medewerkers passen graag hun kennis en ervaring toe om u op professionele wijze te helpen.

Ons team bestaat uit Ferry Nefkens Register makelaar en taxateur, Laura Over de Vest Kandidaat makelaar Evi Dobbstein Assistent makelaar, Angela Odijk Assistent makelaar en Miep Groeneveld commercieel medewerker binnendienst



Adresgegevens

Korte Hoogstraat 4 a
3131 BK Vlaardingen
's-Gravelandseweg 258,
(postadres)
3125 BK Schiedam

Wij zijn bereikbaar via:

010 - 434 38 44
dewitte@garantiemakelaar.nl
dewittegarantiemakelaars.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. 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 overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een 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 (zie ook vraag 5), 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 potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden

bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van 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.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één 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 eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van uw nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

010 - 434 38 44

dewitte@garantiemakelaar.nl

dewittegarantiemakelaars.nl

De Witte Garantiemakelaars

Korte Hoogstraat 4 a
3131 BK Vlaardingen

's-Gravelandseweg 258,
(postadres)
3125 BK Schiedam

010 - 434 38 44

dewitte@garantiemakelaar.nl
dewittegarantiemakelaars.nl

