

TE KOOP



Dr. Albert Schweitzerdreef 335

Maassluis



KETTNER

M A K E L A A R S



Dr. A. Schweitzerdreef 335 Maassluis

WIJK: Steendijkpolder

Goed onderhouden en bijzonder royaal appartement met een werkelijk prachtige ligging en een ongekend vrij uitzicht over de voorgelegen waterweg, het uitgestrekte park en het meertje.

Dit comfortabele en goed ingedeelde appartement kenmerkt zich door een riante living, twee ruime slaapkamers, twee badkamers, een groot zonnig terras met weids uitzicht over de scheepvaart, veel bergruimte én de mogelijkheid voor een grote werkkamer.

De combinatie van ruimte, licht en uitzicht maakt dit appartement tot een zeer aantrekkelijk geheel, gelegen op een geweldige locatie in Maassluis met alle voorzieningen binnen handbereik en op loopafstand van metrostation Steendijkpolder. Woonoppervlakte ca. 128 m² Eigen grond.

DISTRICT: STEENDIJKPOLDER

Well-maintained and exceptionally spacious apartment with a truly beautiful location and an unobstructed, panoramic view over the waterway, the expansive park, and the lake.

This comfortable and well-laid-out apartment is characterized by a generous living area, two spacious bedrooms, two bathrooms, a large sunny terrace with wide views over passing shipping traffic, ample storage space, and the option to create a large home office.

The combination of space, light, and views makes this apartment highly attractive, situated in an excellent location in Maassluis with all amenities within easy reach and within walking distance of metrostation Steendijkpolder.

Living area: approx. 128 m². Freehold property (no leasehold).

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten entree met videofoon en toegang tot de liften, bergingen en het trappenhuis.

3e etage:

Binnenkomst in een ruime en representatieve hal, voorzien van meterkast en een praktische garderoberuimte.

De riante living ca. 6.15 x 4.90 vormt het absolute hart van het appartement en maakt direct indruk door de royale maatvoering en de grote raampartijen over de volledige breedte. Hierdoor is er sprake van een uitzonderlijk prettige lichtinval en een panoramisch, vrij uitzicht dat werkelijk tot zijn recht komt vanuit iedere hoek van de ruimte.

De living is afgewerkt met een fraaie plavuizenvloer en biedt volop ruimte voor het creëren van meerdere zit-, eet- en/of werkhoecken.

Vanuit de living is er directe toegang tot het royale terras, gelegen op het gunstige zuidwesten en met een gegarandeerd vrij uitzicht over de voorbijgaande scheepvaart, de Oranjeplassen en het groen. Het terras is tevens voorzien van een elektrische zonneluifel.

De ruime en moderne, halfopen keuken is praktisch en doordacht ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals: inductiekookplaat, RVS afzuigkap, magnetron, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker heetwaterkraan.

Er is ruim voldoende werk- en bergruimte aanwezig.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken ca. 3.00 x 1.75 met aansluitmogelijkheden voor wasmachine en droger, opstelplaats voor de cv-combiketel en veel extra bergruimte.

Het appartement beschikt over een separate slaapvleugel, wat zorgt voor een aangename mate van rust en privacy.

De hoofdslaapkamer is bijzonder ruim opgezet ca. 4.20 x 3.25 en is voorzien van een grote garderobeschuifkastenwand. Aansluitend bevindt zich de moderne en-suite badkamer, uitgevoerd in een eigentijdse stijl en voorzien van een groot whirlpool-ligbad, separate inloopdouche, tweede toilet en een wastafelmeubel.

Ruime slaapkamer II ca. 4.20 x 3.50 met eveneens een garderobeschuifkastenwand en een deur naar een grote extra inpandige berging.

Nette, geheel betegelde badkamer II met douche en wastafel.

Bijzonderheden:

Gelegen op werkelijk een van de mooiste plekjes in Maassluis, direct aan de Nieuwe Waterweg en het groen en toch zijn alle denkbare grootstedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Royaal uitgevoerd 3-kamerappartement met groot zonnig terras op het zuidwesten en grote raampartijen met vanuit alle vertrekken fenomenaal en weids vrij uitzicht.

2 badkamers en een moderne leefkeuken met een keur aan apparatuur.

Veel bergruimte door grote bijkeuken, extra inpandige berging en ruime berging op de begane grond.

Onderdeel uitmakend van een goed onderhouden complex met voldoende parkeergelegenheid voor de deur.

Actieve Vereniging van Eigenaars, maandelijks bijdrage thans ca. €380,- per maand.

Desgewenst is er een separate garagebox te huur voor €400,- per maand.

Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.

Verwarming en warm water middels cv-ketel (Intergas 2025).

Energielabel A.

Woonoppervlakte ca. 128m²

Inhoud ca. 389 m³

Bouwjaar ca. 1980

Eigen grond.

Deze informatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door Kettner Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie dient nadrukkelijk niet te worden beschouwd als een aanbieding of offerte.



Kenmerken

Woonoppervlakte	128 m ²
Inhoud	389 m ³
Bouwjaar	1980

















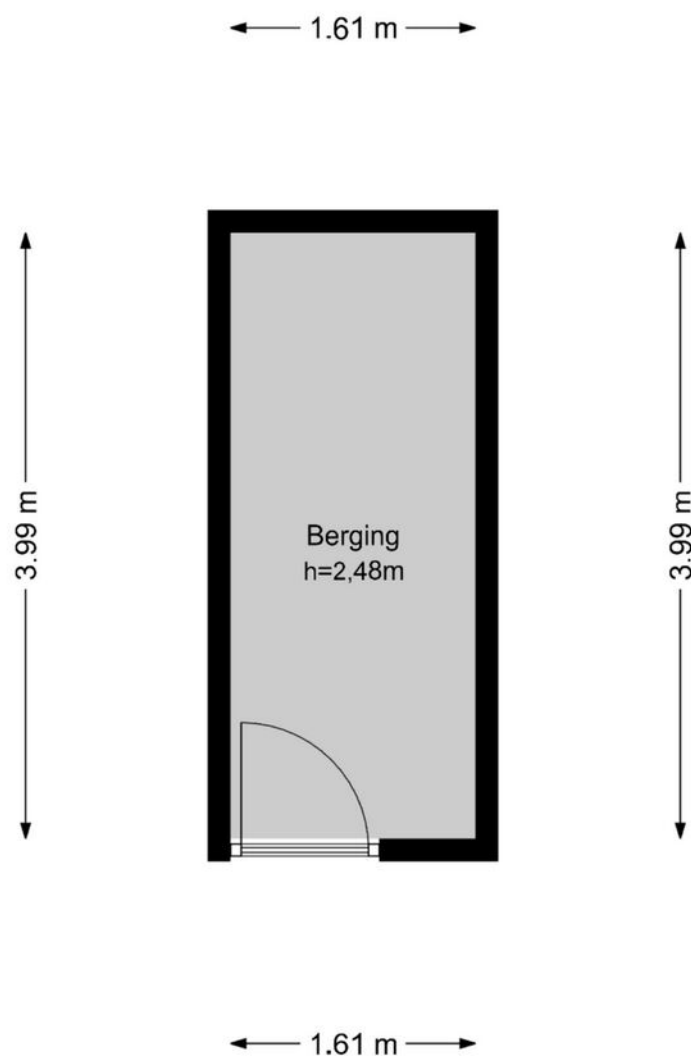
Dr. Albert Schweitzerdreef 335 - Maassluis
Appartement



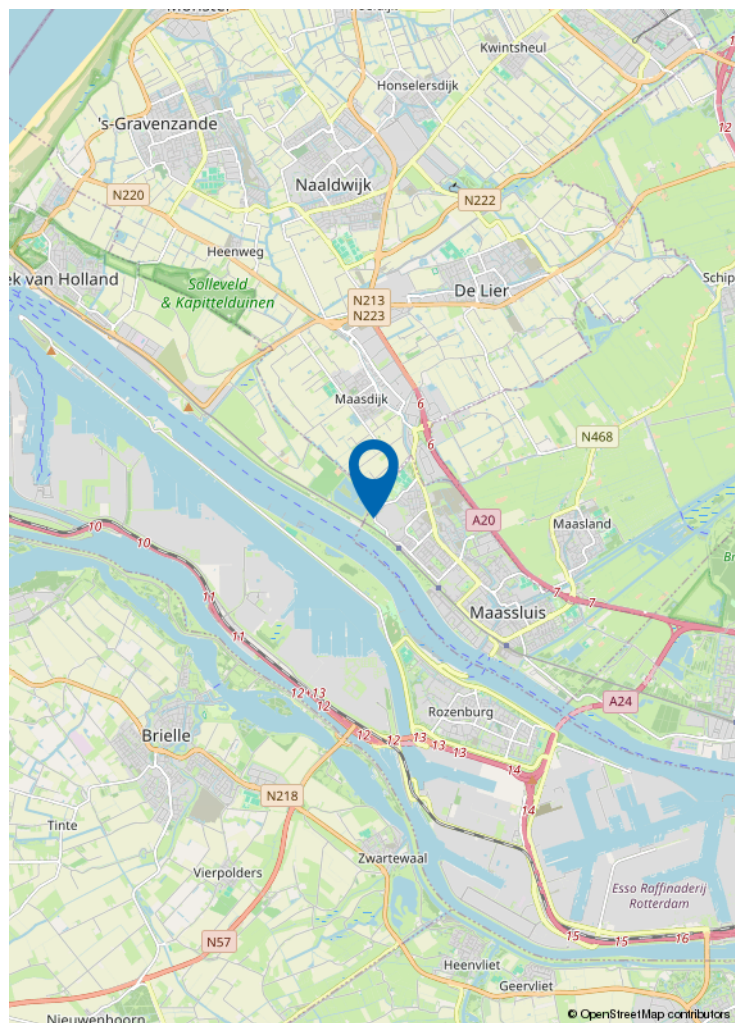
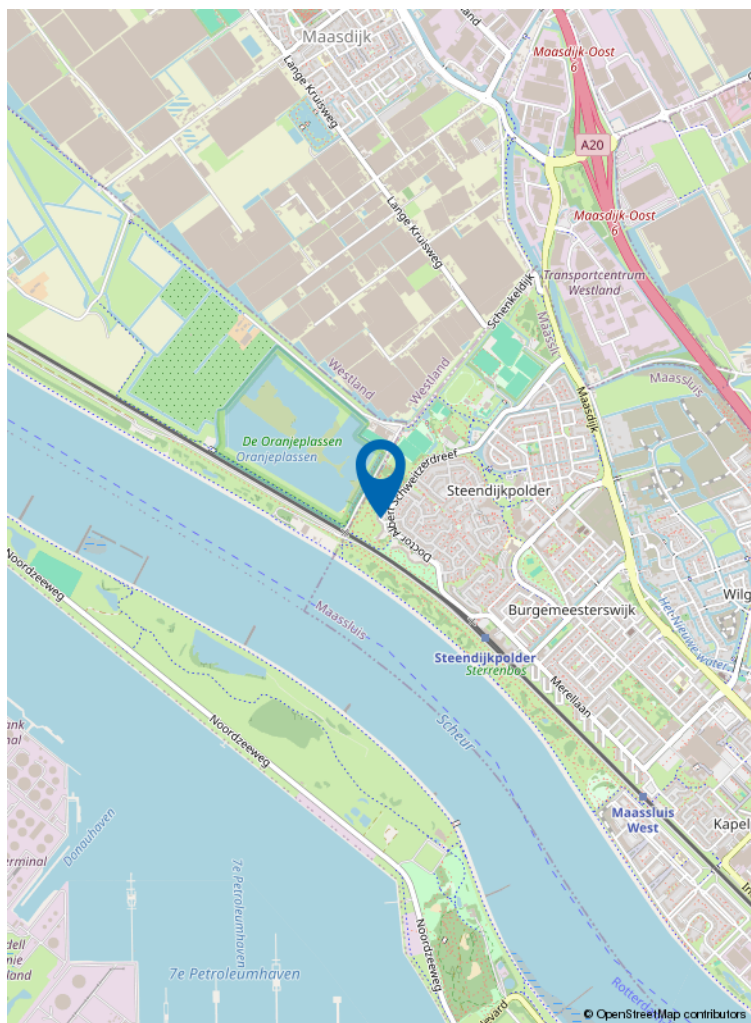
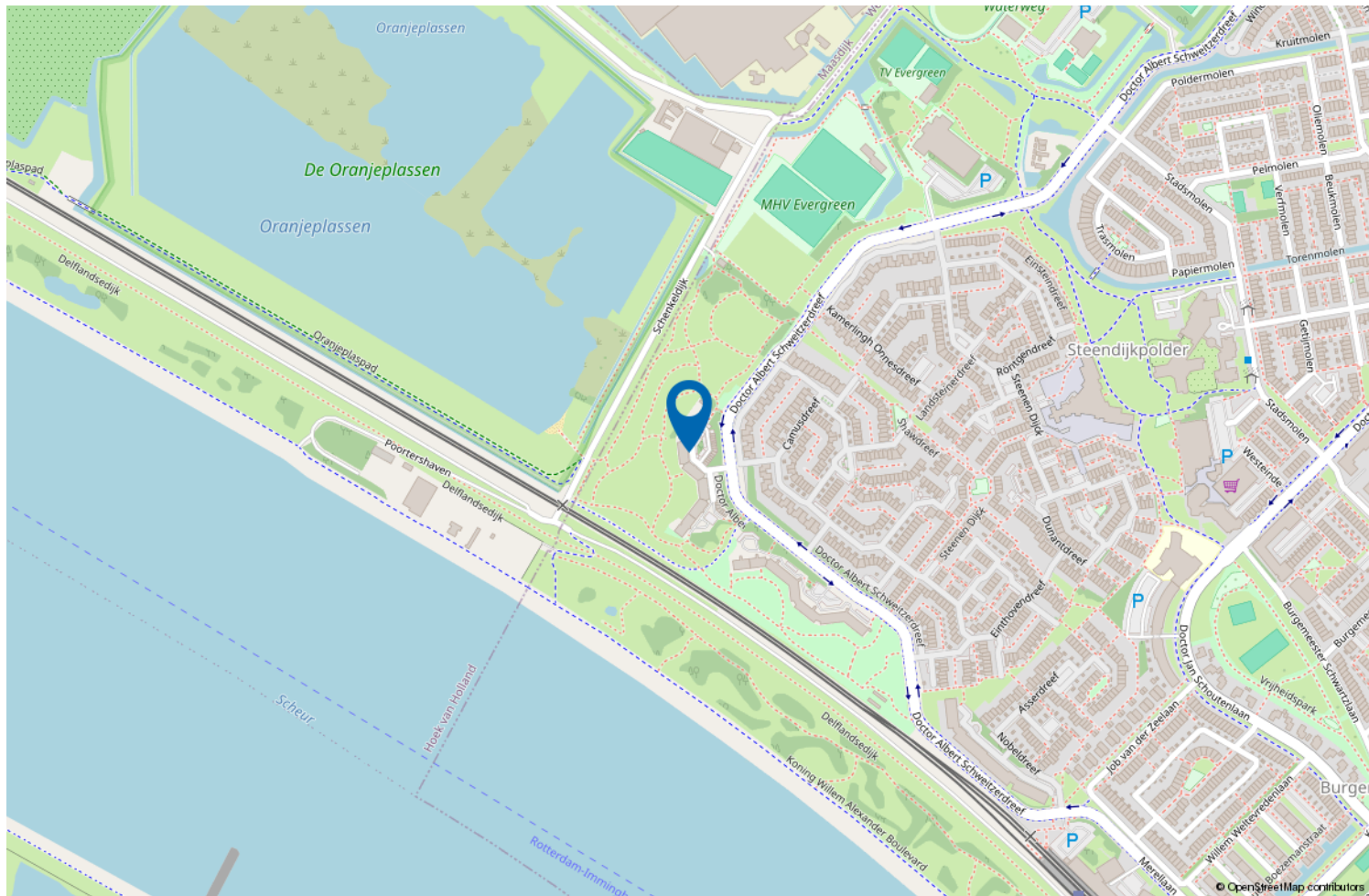
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Dr. Albert Schweitzerdreef 335 - Maassluis Berging



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



Locatie op de kaart

Ons verkoop stappenplan

Stap 1 De opname van uw woning

- We maken met u een vervolgsafpraak om het verkoopdossier compleet te krijgen. Dit kan via MOVE(online) of tijdens een persoonlijke afspraak bij u thuis.
- Wij werken alleen met de beste woningfotografen in de markt. Zij maken vervolgens met u een afspraak voor de fotografie, videografie en het inmeten van uw woning. Samen met u maken we de definitieve selectie.



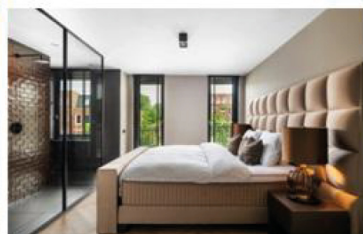
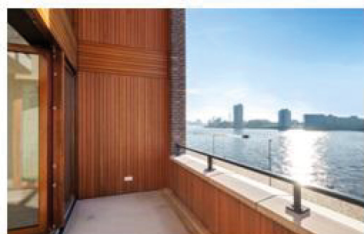
Stap 2 uw woning te koop zetten

- Wij maken een uitgebreide full colour brochure met specificaties, omschrijving, foto's en plattegronden van uw woning.
- De brochure wordt gemaild aan alle geïnteresseerden uit het actuele zoekersbestand van Kettner Makelaars. Omdat wij zijn aangesloten bij de RVM (Rotterdamse Vereniging van Makelaars) zal uw woning met alle specifieke kenmerken ook binnen dit netwerk worden aangeboden. Op deze manier benaderen we voor de Funda presentatie al een belangrijke groep actuele zoekers.



- In overleg met u en afhankelijk van specifieke locatie wordt er een "te koop" tuinbord en/of V-bord geplaatst.

- Uw woning wordt aangemeld en opgenomen in het NVM uitwisselingsysteem en krijgt een TOP positie of Funda. Alle NVM en niet-NVM makelaars zijn nu op de hoogte dat uw woning te koop wordt aangeboden. Het systeem zorgt er automatisch voor dat alle geïnteresseerden die ingeschreven staan bij deze makelaars en/of een zoekaccount via Funda hebben, automatisch een link naar de woningpresentatie krijgen.
- Uiteraard zullen wij de belangrijkste zoekers uit ons uitgebreide netwerk persoonlijk benaderen en zijn wij via alle gangbare communicatiekanalen bereikbaar voor overige geïnteresseerden.



Ons verkoop stappenplan

Stap 3 Marketing

- Naast de toppositie op Funda wordt uw woning op onze website kettner.nl geplaatst.
- Tevens wordt uw woning op Pararius.nl geplaatst, een woningwebsite zoals Funda maar vooral georiënteerd op internationale kopers. Onze brochure zal daarom deels ook in het Engels opgemaakt zijn.
- Wij plaatsen uw woning op alle genoemde websites op een extra bijzondere en opvallende wijze (een hoge ranking) door middel van o.a.:



Een complete video bij de presentatie op Funda brengt de sfeer van uw huis en de directe omgeving over. Met een Video kan men inzoomen op de mooiste en belangrijkste aspecten van de woning, zoals het uitzicht, de lichtinval of authentieke elementen. De online kijker ervaart zo de sfeer van het huis optimaal en krijgt een voorproefje op de werkelijke bezichtiging.

Een plattegrond helpt de online kijker om de potentie van een object in te schatten en zich de woning eigen te maken. Een Plattegrond geeft een overzicht van alle afmetingen en maakt inzichtelijk hoeveel vierkante meters de kamers zijn. Ook kan de online kijker de ruimte fictief inrichten met eigen meubels. Een Plattegrond biedt inzicht, interactie en ruimte om te dromen.



De professionele fotoserie geeft de kijker een accuraat en realistisch beeld van de afzonderlijke ruimtes en bijzondere kenmerken per ruimte. Met de nadruk op realistisch en zonder gebruik van enorme groothoeklenzen zorgen onze fotografen voor het beste resultaat.

Ons verkoop stappenplan



Social Media

Uw woning wordt op Facebook en Instagram geplaatst. Dit middels een betaalde advertentie zodat uw woning niet alleen met onze (duizenden) volgers gedeeld wordt maar bij Facebook gebruikers in de gehele regio zichtbaar is. Onze eigen volgers zijn mensen die oprecht geïnteresseerd zijn in woningen in de omgeving. Wij hebben geen volgers/likers gekocht.

Stap 4 Bezichtiging / onderhandeling

- De bezichtigingen worden uitsluitend uitgevoerd door ervaren, gediplomeerde makelaars die dus ook onmiddellijk ter plaatse in staat zijn adviezen van bouwtechnische aard voor bijvoorbeeld verbouwingen te geven, kostenbegrotingen te maken, bestemmingsplannen uit te leggen en juridische zaken te verduidelijken.
- Wij nemen altijd ruim de tijd voor de bezichtigingen en houden u regelmatig op de hoogte van de vorderingen. Ook kunt u wekelijks (per mail) de beschikking krijgen over de funda- statistieken.
- Tijdens het biedingproces begeleiden wij u en adviseren welk tegenbod het beste kan worden uitgebracht aan de kandidaat koper.

Stap 5 Verkocht

- Als de biedingen zijn afgerond maken wij de koopovereenkomst op en laten die op korte termijn ondertekenen, zodat de drie dagen termijn en de ontbindende voorwaarden zo snel mogelijk voorbij zijn.
- Wij zorgen voor een goede juridische vertaling van de gemaakte afspraken in de door ons op te maken koopovereenkomst.
- De koopakte wordt door ons persoonlijk uitgebreid toegelicht bij de ondertekening.



Ons verkoop stappenplan

Stap 6 ook na de verkoop

- Voor de financiering moet meestal een taxatie worden uitgevoerd. Wij zorgen voor de begeleiding van de taxateur. Hetzelfde geldt indien er een bouwtechnische keuring plaats vindt, u hoeft daar niet voor thuis te blijven.
- Wij plannen de eindinspectie voor de overdracht van uw woning en maken een afspraak bij de notaris voor de overdracht.
- Voor het tijdstip van het notarieel transport, inspecteren wij de woning met u en de koper, lossen we eventuele problemen op en begeleiden of vertegenwoordigen u bij de notaris, mits deze binnen de regio Rotterdam is gevestigd

Ons team



Chantal - Babs - Natasja - Melanie - Marcha - Ivo - Remco - Lex

Ons aankoop stappenplan

Stap 1 Kwalificatie van de aankoopopdracht.

- U wordt door een ervaren Register Makelaar/Taxateur bij ons op kantoor ontvangen. Deze makelaar heeft niet alleen marktkennis en verstand van woningen, maar is daarnaast ook nog eens in staat u bouwtechnisch te adviseren en (ver)bouw begroting te maken.

Stap 2 Het vinden van het juiste aanbod

a. zelf zoeken met een beetje hulp (o.a via Internet en Funda)

- Op dit moment besluit u definitief om met de inmiddels verkregen informatie van Kettner Makelaardij zelf te gaan zoeken (met een beetje hulp van ons uiteraard). U krijgt van ons het nieuwste aanbod van 10 makelaarskantoren uit de omgeving voordat het op funda.nl staat. Vindt u een interessante woning dan kunnen we dus snel checken. U kunt ook eerst zelf een 1e bezichtigingsafpraak maken met de verkopende makelaar.
- Wilt u iets weten over een woning waarin u geïnteresseerd bent, maar heeft u twijfels of vragen over bijvoorbeeld de omgeving of over het nut van een bezichting, dan zijn wij uiteraard voor u bereikbaar.

Stap 3 Bezichtigingen

- Indien u een woning heeft gevonden die interessant is voor een vervolgspraak dan belt u ons. Wij maken direct een 2e afspraak met de verkopend makelaar en gaan samen met u de woning nogmaals bezichtigen.
- Wij begeleiden en assisteren u tijdens deze bezichting en wijzen u op relevante zaken. Daarnaast zijn wij meteen in staat om adviezen te geven van bouwtechnische aard over bijvoorbeeld het opheffen van achterstallig onderhoud of voor kleine of grote verbouwingen of een herindeling en daarvan kostenbegroting te maken.
- Last but not least wordt er een waardeoordeel gegeven en indien dit aan de orde zou zijn ook over het gevolg voor de verkoopwaarde na een noodzakelijke of gewenste verbouwing.
- Wij nemen altijd ruim de tijd voor de bezichtigingen.

Stap 4 Biedingsproces

- Tijdens het biedingsproces, dat wij met de verkopend makelaar ingaan, houden wij u vanzelfsprekend op de hoogte en adviseren wij u welk tegenbod en vervolgbiedingen het beste kunnen worden uitgebracht ("De biedingsstrategie").
- Eveneens worden daarbij aanvullende voorwaarden gesteld: Bijvoorbeeld leveringsdatum, voorbehoud hypotheek en nader bouwkundig onderzoek

Ons aankoop stappenplan

- Tegelijkertijd doen wij onderzoek naar en adviseren wij onder andere de volgende zaken:
 - Eigendomstitel
 - Volle eigendom grond/erfpacht
 - Erfdienstbaarheden
 - Kwalitatieve verplichtingen
 - Publiek-of privaatrechtelijke beperkingen
 - Kettingbedingen
 - Kadastrale recherche
 - Monument of beschermd stadsgezicht
 - Bodemrapportage / aanwezigheid van ondergrondse tanks

Bij appartementen ook de Vereniging van eigenaren:

- Splitsingakte
 - Huishoudelijk reglement
 - Financieel verslag en begroting
 - Meerjarenonderhoudsbegroting
 - Reservering onderhoud
 - Notulen VvE
- Emotionele gevoelens en mooie verkooppraatjes zijn bij ons niet van invloed op dit proces.

Stap 5 Aangekocht

- Als de biedingen succesvol zijn afgerond maakt de verkopende partij de koopovereenkomst op. Doet de verkopende partij dit niet dan zorgen wij daarvoor.
- Wij controleren of er een juiste juridische vertaling van de gemaakte afspraken in de koopovereenkomst is gemaakt en in overleg met u wordt een notaris aangewezen.
- De koopakte wordt door ons persoonlijk en uitgebreid toegelicht bij de ondertekening.

Stap 6 Nazorg

- Wij plannen de inspectie en het notarieel transport van de woning.
- Voor het tijdstip van het notarieel transport inspecteren wij samen met u en de verkopende partij de woning. Wij lossen eventuele problemen ter plekke en in samenwerking met de notaris op een begeleiden u bij de notaris (mits deze in de regio Rotterdam is gevestigd).
- Het tekenen van de notariële akte en de sleuteloverhandiging vinden in onze aanwezigheid plaats.
- Daarna voegen wij u graag toe als supertevreden klant aan onze lange **klanttevredenheidslijst**, dat was juist ons beider **doel** in **stap 1**



Uw makelaar sinds 1980



Kettner Makelaardij o.g. b.v.
Kralingse Plaslaan 9
3062 DA Rotterdam
010 452 65 55 | info@kettner.nl