

Wordt dit uw droomhuis?



Hogelaan 3

Vlaardingen

Vraagprijs € 689.000 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 € 689.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Eindwoning
Bouwjaar	1914

Inhoud	599 m ³
Woonoppervlakte	140 m ²
Perceeloppervlakte	175 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	38 m ²

Energie label	C
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Er zijn van die straten waar je direct een goed gevoel bij krijgt. De Hogelaan is er zo één. Zodra je deze groene, statige laan met haar karakteristieke woningen en brede groenstrook inrijdt, begrijp je waarom dit zo'n geliefde woonlocatie is.

Op nummer 3 staat deze sfeervolle hoekwoning met een eigen garage en oprit. Aan de voorzijde geniet je van vrij uitzicht over een groen plantsoen met bomen en gazon, terwijl het prachtige historische Oranjepark zich op slechts een steenworp afstand bevindt. Een heerlijke plek voor een wandeling, een rondje hardlopen of om simpelweg van het groen te genieten.

Niet alleen de omgeving is aantrekkelijk, ook de bereikbaarheid is uitstekend. Winkels, scholen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen liggen allemaal binnen handbereik.

Binnen ervaar je direct de prettige combinatie van karakter en wooncomfort. Authentieke details zoals sierlijsten, granitovloeren en paneeldeuren geven de woning haar eigen uitstraling, terwijl modernisering en als dubbel glas, twee badkamers, strak afgewerkte wanden en een lichte serre zorgen voor het comfort dat je vandaag de dag mag verwachten. Het vele daglicht en de warme sfeer maken dit een woning waar je je al snel thuis voelt.

Ook praktisch zit het goed. Je beschikt over een eigen garage met oprit en daarnaast kun je in de straat gratis parkeren.

Je komt binnen in de ruime ontvangsthall met authentieke detaillering en een keurig toilet met hangend closet en fontein. Je loopt door naar de fraaie en zonnige doorzonwoonkamer met hoge raampartijen, een strakke stucwerkafwerking, houten vloerdelen en een sierlijstplafond. De hoogrendementshaard en moderne airconditioning maken het wooncomfort compleet.

Aan de achterzijde is een serre gerealiseerd met grote raampartijen voor veel natuurlijke lichtinval. Middels de grote schuifpui is de fijne achtertuin toegankelijk.

De achtertuin is heerlijk privé gelegen en recent geheel opnieuw betegeld. Achter in de tuin is een sfeervolle overkapping geplaatst. Verder beschikt de woning over een wateraansluiting, een achterom en gedurende de hele dag over diverse zon- en schaduwplekjes.

De moderne keuken is eveneens aan de achterzijde gelegen en beschikt over een koelkast, vriezer, oven, inductiekookplaat met afzuigschouw, combi-oven en een loopdeur die toegang geeft tot de achtertuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de eerste badkamer.

De eerste twee slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen en hebben respectievelijk een oppervlakte van bijna 13 m² en ruim 8 m². Beide slaapkamers zijn voorzien van een houten vloerafwerking, strakke wandafwerking, houten kozijnen met dubbel glas én het oorspronkelijke glas-in-lood is bewaard gebleven. Tevens beschikken de twee grote slaapkamers over airconditioning en heeft de zolder ook een ingebouwde airconditioning.

De derde slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en beschikt eveneens over een oppervlakte van bijna 13 m². Ook deze fijne kamer is voorzien van een moderne houten vloerafwerking, strakke wanden en middels een schuifpui is het achtergelegen balkon toegankelijk.

De badkamer en suite is in 2023 compleet vernieuwd, geheel betegeld in hedendaagse kleurstellingen en voorzien van een douchehoek, hangend toilet, wastafelmeubel, designradiator, mechanische ventilatie en een raampje voor natuurlijke ventilatie.

Vanaf de overloop is de inloopkast toegankelijk en middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar een riante en sfeervolle woonruimte is gerealiseerd. De huidige eigenaren hebben in 2025 een dakkapel geplaatst met HR++-glas in kunststof kozijnen. De vloer is afgewerkt met houten planken en de tweede badkamer is aan de achterzijde gelegen. Deze is voorzien van zowel een ligbad als een inloofdouche, een wastafelmeubel, een designradiator en een raampje voor natuurlijke ventilatie.

Separaat is de wasruimte gelegen met de aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger. Tevens is hier de Intergas-combiketel opgesteld.

Vanaf de oprit is de garage middels openslaande deuren toegankelijk. Deze fijne ruimte beschikt over een oppervlakte van 20 m², is voorzien van elektra en biedt ruimte voor het parkeren van een auto.

Ondanks het karakteristieke bouwjaar 1914 is de woning nagenoeg volledig naar de huidige tijd gebracht. Het dak van de woning is geïsoleerd en de beganegrondvloer is uitgevoerd in schuimbeton met isolatie. Het glas-in-lood en de fraaie, oude paneeldeuren met lijstwerkkozijnen zijn grotendeels bewaard gebleven en zorgen voor een prachtige combinatie van oud en nieuw.

Op loopafstand vindt u het prachtige stadspark 't Hof en het theater, maar ook een uitgebreid winkelcentrum met een bioscoop, casino en het uitgaansleven aan de Oude Haven. Ook goede scholen en kinderopvang zijn in de directe omgeving aanwezig.

Uitvalswegen naar de A4, A20 en A15 en een metro, die u binnen 20 minuten naar het centrum van Rotterdam, Delft of het strand van Hoek van Holland brengt, zijn op korte afstand bereikbaar.

Bijzonderheden

- Bijzonder fraai herenhuis uit 1914 aan prachtige laan in karakteristieke en geliefde woonwijk De Oostwijk;
- Woonoppervlakte 140 m² (gemeten conform de meetinstructie);
- Gelegen op 175 m² eeuwigdurende vaste lage erfpachtgrond € 38,16 per jaar;
- Gebouwd in het karakteristieke 1914, doch nagenoeg

volledig gemoderniseerd, geïsoleerd en voorzien van energielabel C;

- Op loopafstand van het prachtige stadspark 't Hof met dierenweide en speeltuin, theater, bioscoop, casino, winkelcentrum en uitgaansleven aan de Oude Haven. Maar ook goede scholen en kinderopvang in de buurt;
- Nabij uitvalswegen bus- en metrostation om binnen een 25 minuten uit te komen in het centrum van Rotterdam, Delft of het strand van Hoek van Holland.
- Deze karakteristieke woning is gelegen in een gebied bestemd tot Beschermd Stadsgezicht;
- Gezien de leeftijd van de woning wordt de ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst;
- Oplevering in overleg.

Overige

Huis kopen? Neem uw eigen NVM Aankoopmakelaar mee!

Download nu via www.dewittegarantiemakelaars.nl de brochure van deze woning.

Een daadwerkelijke koopovereenkomst komt pas tot stand nadat beide partijen de schriftelijke overeenkomst hebben ondertekend.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

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.

































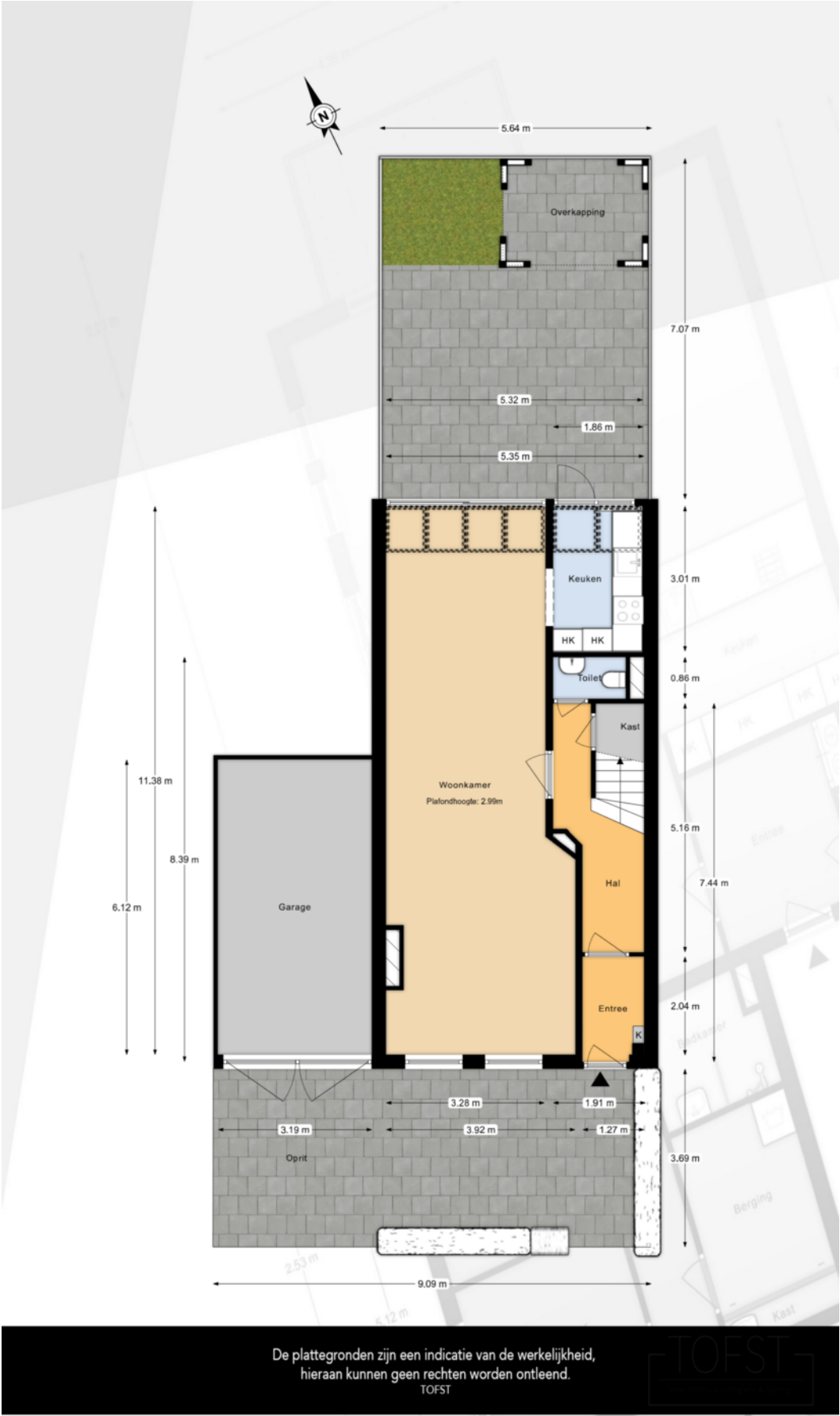




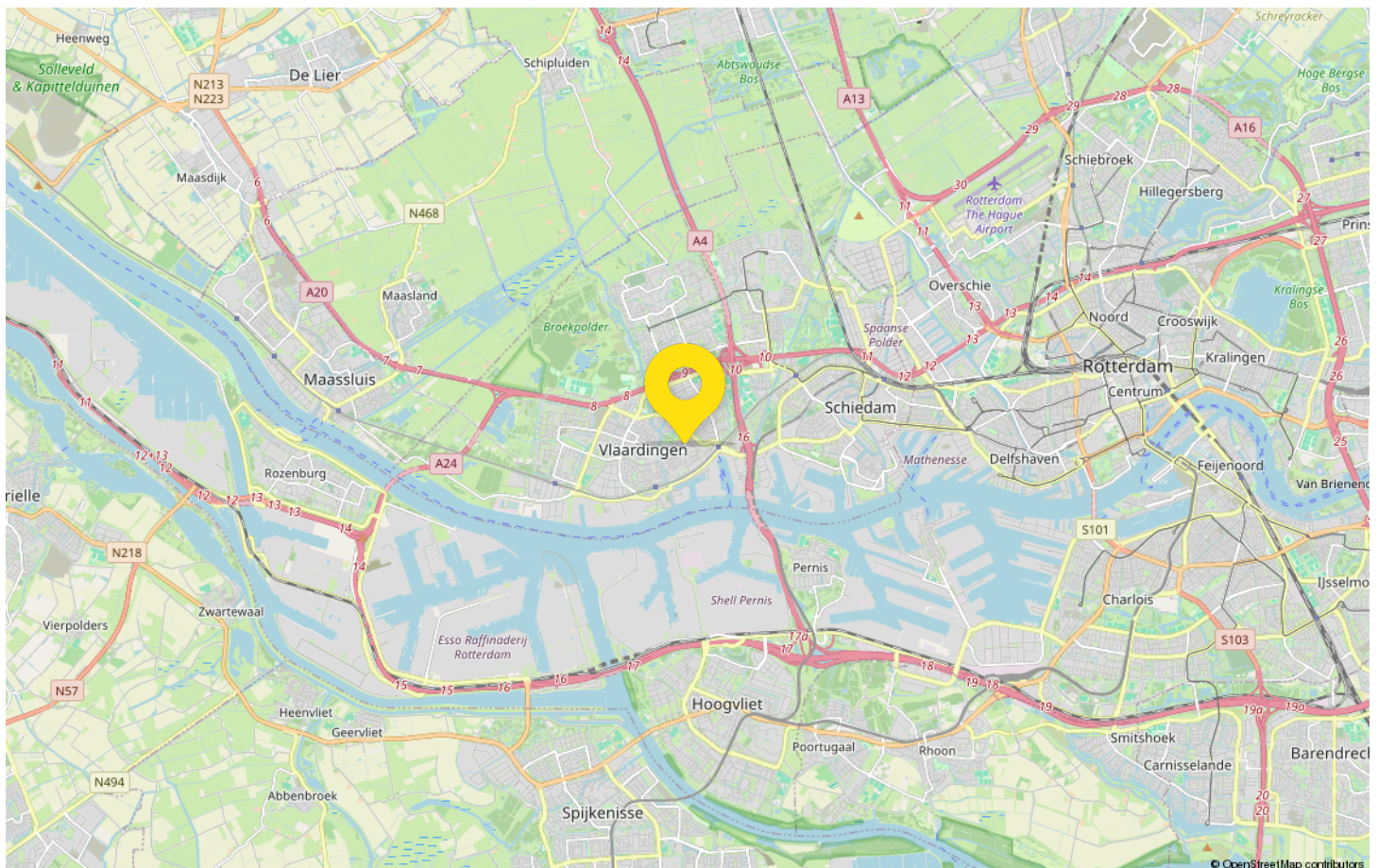
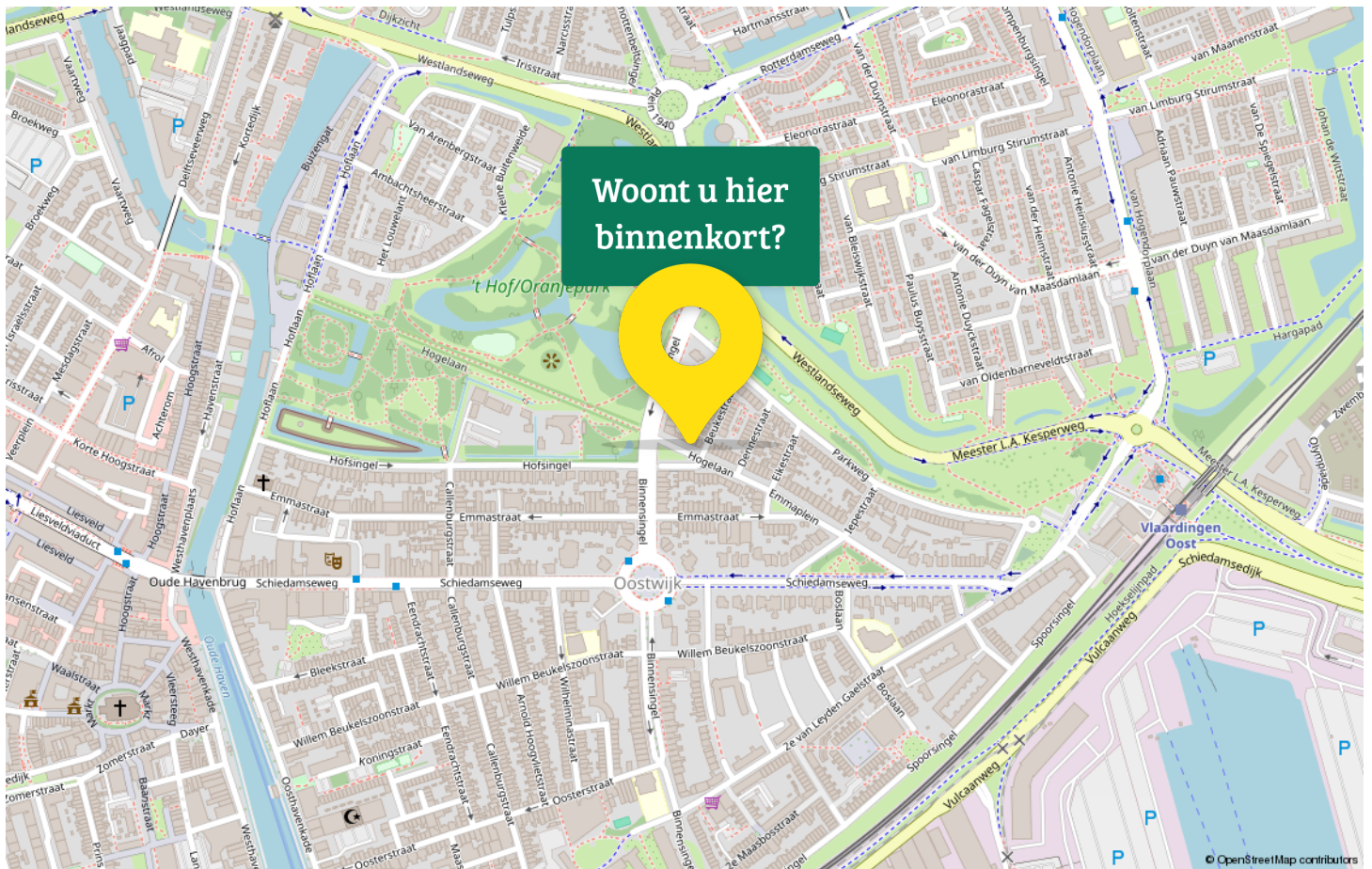




Plattegrond



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 Dobbels 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

