

Wordt dit jouw droomhuis?



Leeghwaterstraat 18

Vlaardingen

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

De Witte Garantiemakelaars Vlaardingen

Korte Hoogstraat 4 a

3131 BK, Vlaardingen

's-Gravelandseweg 258

3125 BK Schiedam (postadres)



010 - 434 38 44

dewitte@garantiemakelaar.nl

www.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 je interesse hebt 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 € 550.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1957

Inhoud	421 m ³
Woonoppervlakte	126 m ²
Perceeloppervlakte	431 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	178 m ²

Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Wat een heerlijke plek om te wonen! Op de hoek van de Leeghwaterstraat staat deze fijne 2-laagse hoekwoning, omringd door een prachtige voor-, zij- en achtertuin en gelegen op maar liefst 431 m² eigen grond. De royale achtertuin ligt op het westen, waardoor u hier volop van de middag- en avondzon kunt genieten. Het ruime terras, de grote houten berging en de sfeervolle overkapping maken deze tuin tot een heerlijke plek voor lange zomeravonden met familie en vrienden.

Binnen treft u een lichte en sfeervolle woning met veel leefruimte. De uitgebouwde woonkamer beschikt over vloerverwarming en een gezellige houtkachel, terwijl de open keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur. De schuifpui zorgt voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Extra bijzonder is de aangebouwde kamer naast de woonkamer, ideaal als kantoor aan huis, speelkamer, tienerkamer, hobbyruimte of rustige plek om u even terug te trekken.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een luxe badkamer, vernieuwd in september 2025 en voorzien van een inloopdouche en tweede toilet. Dankzij energielabel A, de grotendeels aangebrachte isolatie en maar liefst 27 zonnepanelen woont u hier bovendien comfortabel en energiezuinig.

De rustige en groene ligging maakt het geheel compleet. Winkels, goede scholen, speeltuinen, openbaar vervoer en recreatiegebied De Krabbeplas liggen allemaal in de directe omgeving. Ook Rotterdam, Delft en het strand van Hoek van Holland zijn via de A4 en A20 snel bereikbaar.

Kortom: een complete en verrassend ruime gezinswoning met volop mogelijkheden en een uitzonderlijk groot perceel.

Separaat is een garagebox met eigen oprit en ondergrond te koop voor € 50.000,- k.k.

Indeling

Begane grond

Fraai aangelegde voortuin van circa 122 m² met veel groen. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een zijtuin van circa 26 m² met grasperk.

Entree via het tochtportaal met meterkast. Aansluitend bevindt zich de ruime hal met een marmeren vloer voorzien van vloerverwarming.

Volledig tot het plafond betegelde toiletruimte met hangend closet, hand wasbakje, radiator en raam.

De royale L-vormige woonkamer van bijna 50 m² is afgewerkt met gezandstraalde marmeren vloertegels en voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming en radiatoren als bijverwarming. De sfeervolle open haard vormt een aantrekkelijk middelpunt in de woonkamer. Via de hardhouten schuifpui met dubbele beglazing is de prachtige achtertuin bereikbaar.

De moderne open keuken van circa 9 m² beschikt eveneens over een marmeren vloer met vloerverwarming. De keuken is uitgevoerd in een royale U-opstelling met een granieten aanrechtblad en een 1,5 spoelbak. Verder is de keuken voorzien van een Quooker, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, combimagnetron, ingebouwd koffieapparaat, apothekerskast, carrouselkast en een Boretti-kookplaat met zes pitten en grillplaat, gecombineerd met een afzuigschouw.

Naast de woonkamer bevindt zich een multifunctionele extra kamer van circa 8 m². Deze ruimte is voorzien van een marmeren vloer met vloerverwarming en een vaste kast. De kamer is uitstekend geschikt als werk-, speel-, hobby- of muziekkamer.

Tuin

Vanuit zowel de woonkamer als de keuken is de zeer ruime achtertuin bereikbaar. De achtertuin heeft een oppervlakte van circa 182 m² en is gunstig gelegen op het zonnige westen.

In de tuin staat een vrijstaande houten berging van circa 8 m², voorzien van elektra. Hieraan grenst een overkapping van circa 14 m² met houtkachel. Deze gezellige buitenruimte kan met zeilen worden afgesloten, waardoor deze ook bij lagere temperaturen comfortabel te gebruiken is.

De tuin beschikt over verschillende terrassen en een tweede overkapping, waaronder onder andere de barbecue droog kan worden geplaatst.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.
Op deze verdieping ligt een fraaie laminaatvloer in houtlook.

Slaapkamer 1 aan de achterzijde van circa 14 m², voorzien van airconditioning en een vaste kast met de opstelling van de cv-ketel uit 2007.

Slaapkamer 2 aan de achterzijde van circa 18 m², eveneens voorzien van airconditioning.

Slaapkamer 3 aan de voorzijde van circa 8,5 m², voorzien van airconditioning.

De moderne badkamer, gerealiseerd in september 2025, van circa 6 m² beschikt over elektrische vloerverwarming, een inloofdouche met regendouche en easydrain regengoot, wastafelmeubel, tweede hangend toilet, handdoekradiator en een wasmachine aansluiting. Verder fraai betegeld tot het plafond met stucwerk afwerking en een raampje voor ventilatie.

Separaat te koop aangeboden garagebox

Separaat wordt een garagebox met eigen oprit en ondergrond te koop aangeboden voor € 50.000,- k.k. De garagebox heeft een afmeting van circa 5,79 x 2,87 meter en is voorzien van een elektrisch bedienbare deur en een eigen elektra-aansluiting. De garagebox met oprit ligt op een perceel van in totaal 32 m².

Bijzonderheden

- Fraaie 4 kamer hoek eengezinswoning op 431 m² eigen grond;
- Uitgebouwde woonkamer bijna 50 m² met werkkamer en schuifpui naar tuin;
- Zonnige achtertuin 182 m² met terrassen, overkapping en berging;

- 3 goede slaapkamers en moderne badkamer uit 2025 met zowel een inloofdouche als een 2e toilet;
- Gebouwd in 1957, goed onderhouden, voorzien van energielabel A, met 27 zonnepanelen vloerverwarming en airconditioning;
- Rustige ligging in de geliefde buurt De Lage Weide aan de rand van Vlaardingen nabij een stadsparkje, speeltuinen en recreatiegebied 'De Krabbepas' 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;
- De koper heeft het recht van eerste koop van de garage aan de Leeghwaterstraat 10. Deze is voorzien van elektra en heeft een afmeting van 5.79 x 2.87 meter. Voor de garage is ruimte om de auto te parkeren op eigen terrein. Het perceel is 32 m². De vraagprijs van de garage is € 50.000 en zit NIET in de vraagprijs van de woning inbegrepen;
- De ouderdomsclausule is gezien de leeftijd van toepassing;
- 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.





















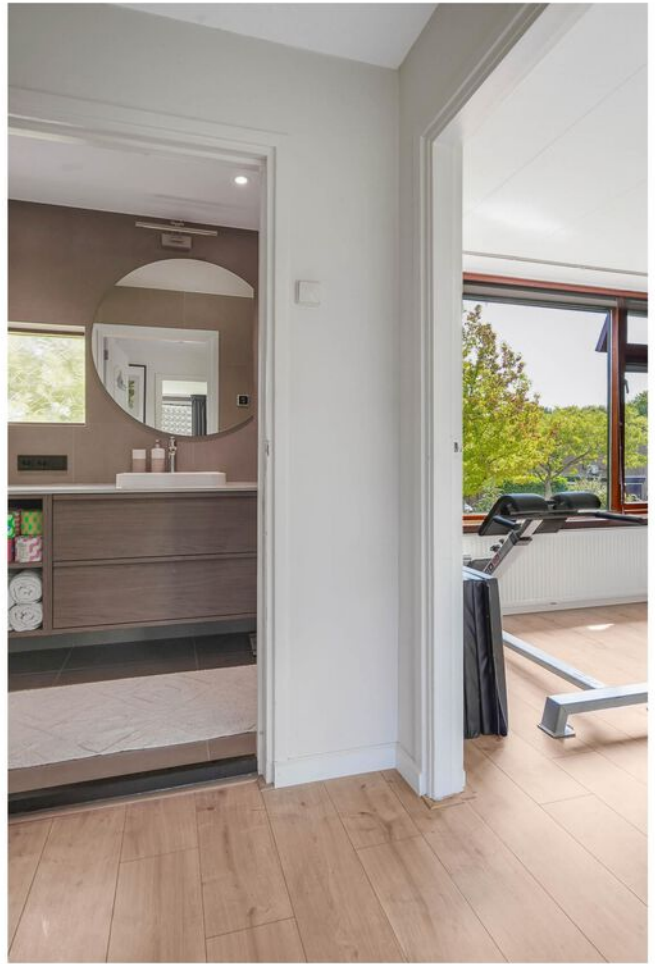








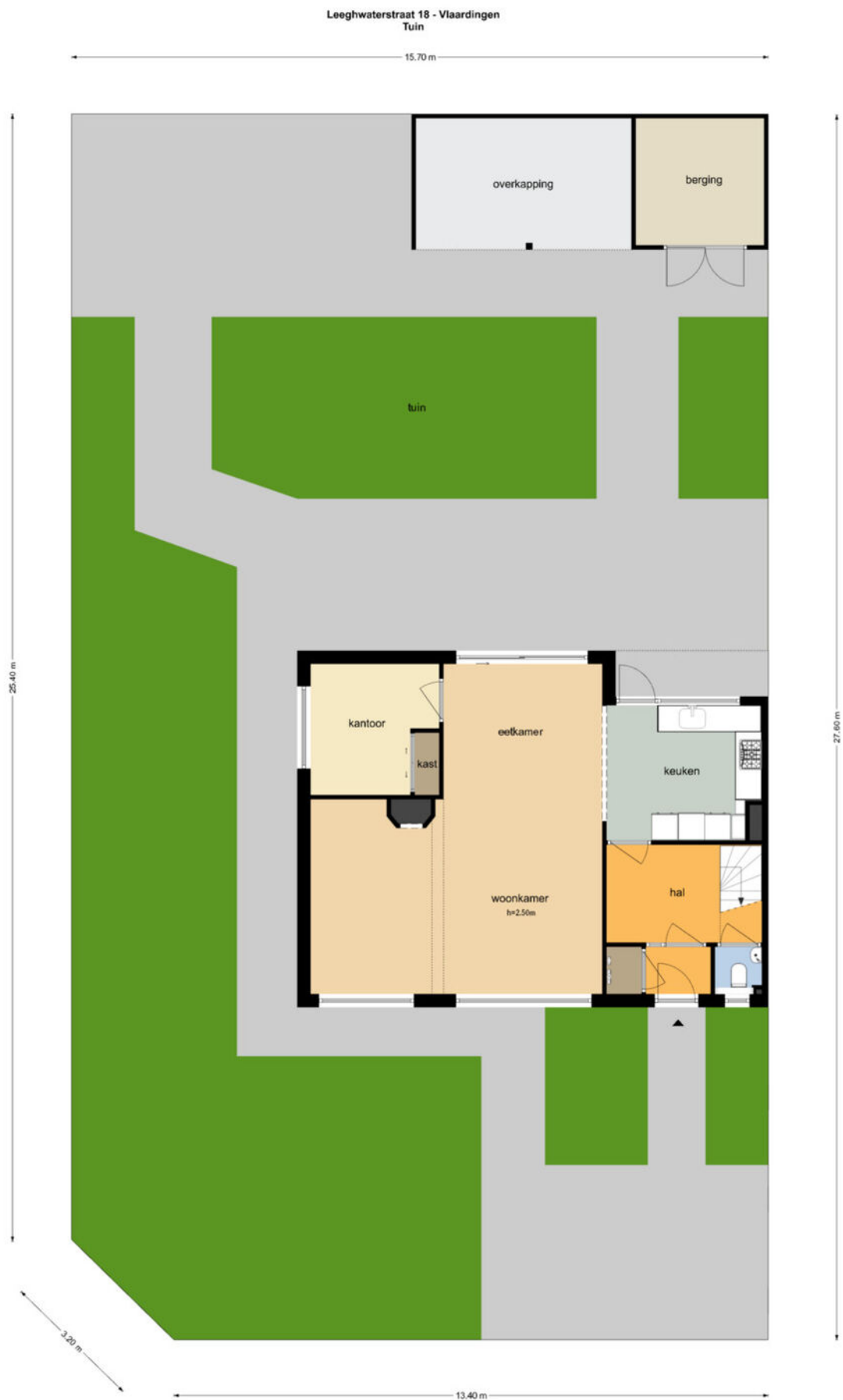








Plattegrond

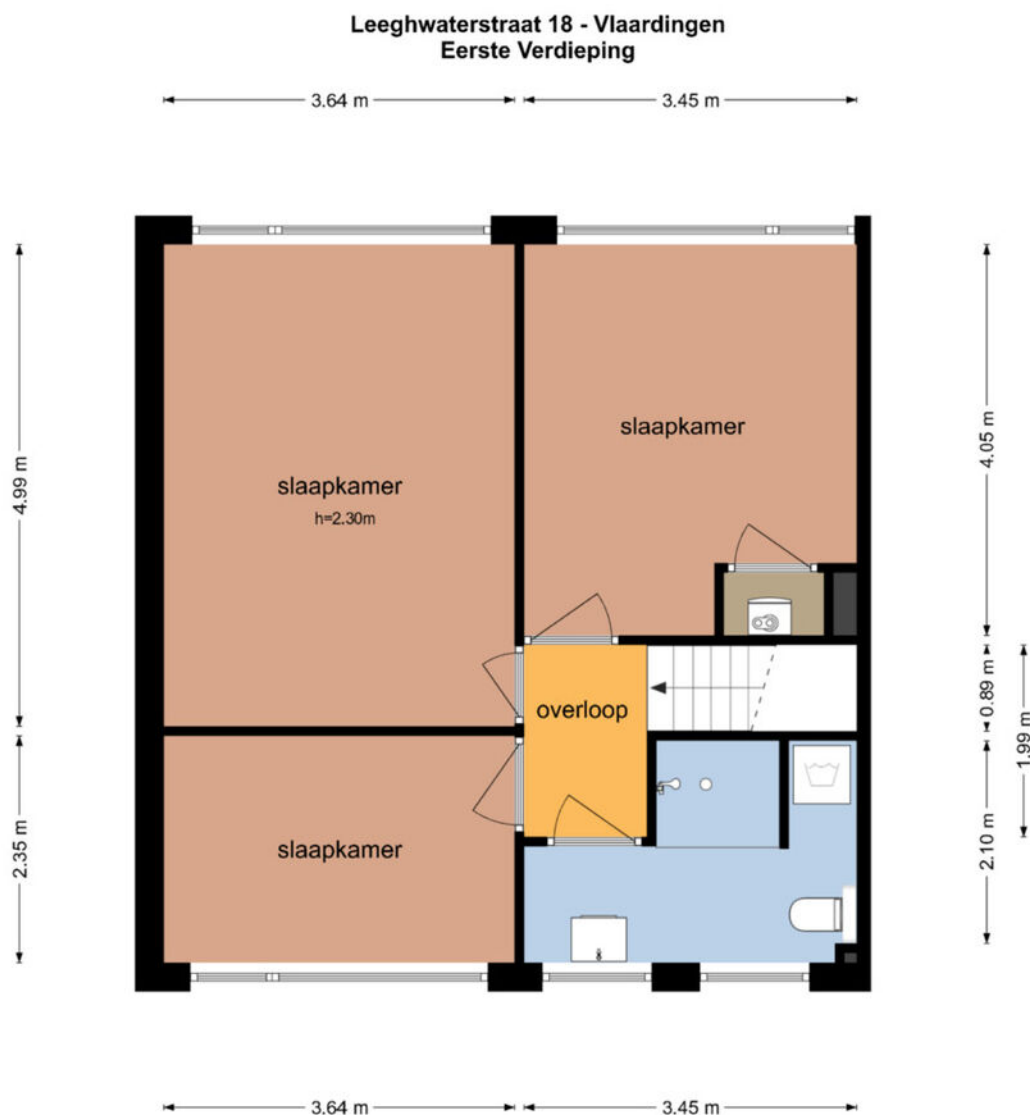


Plattegrond



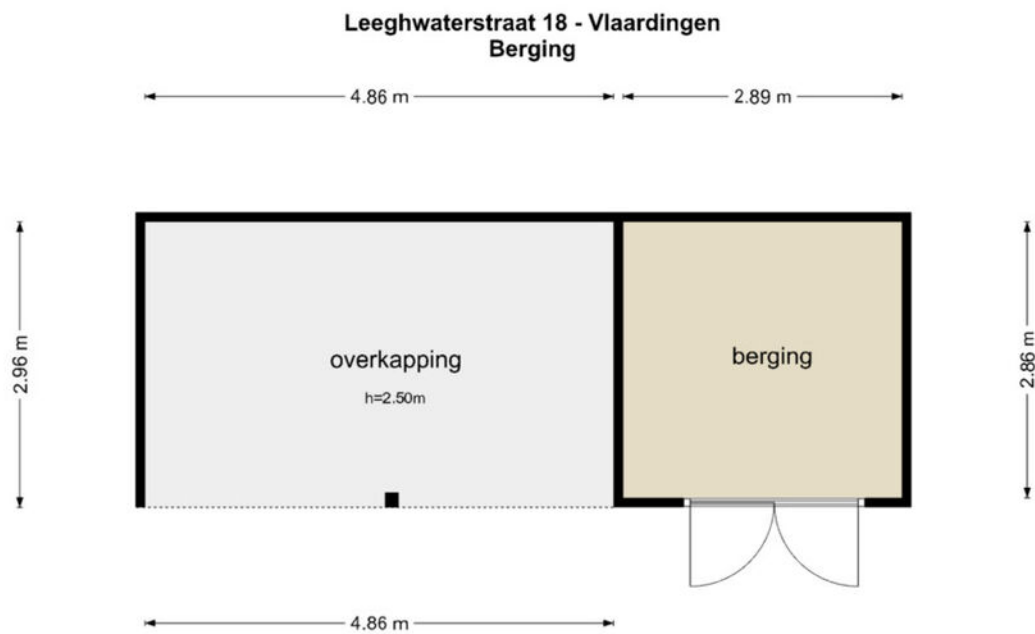
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

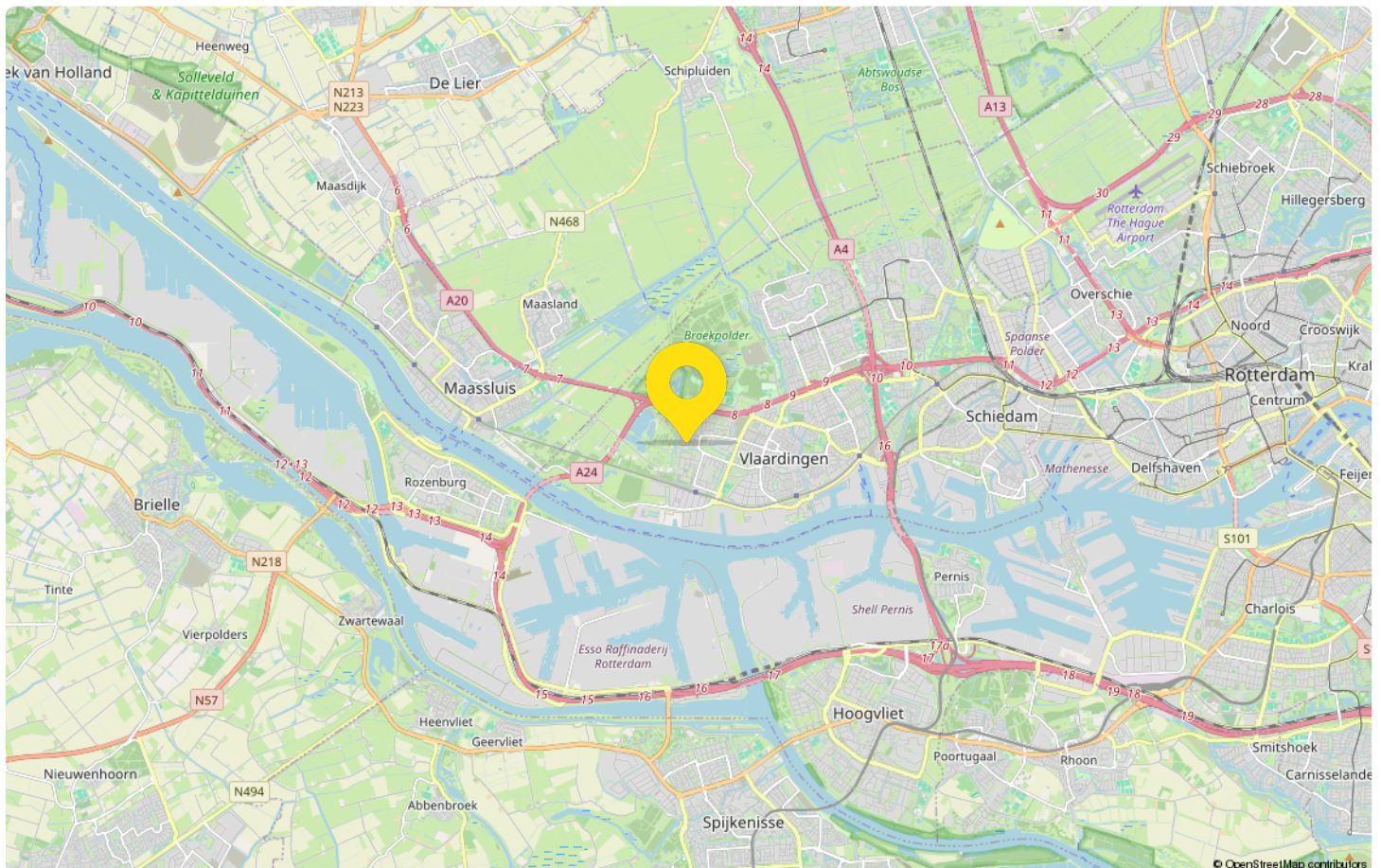
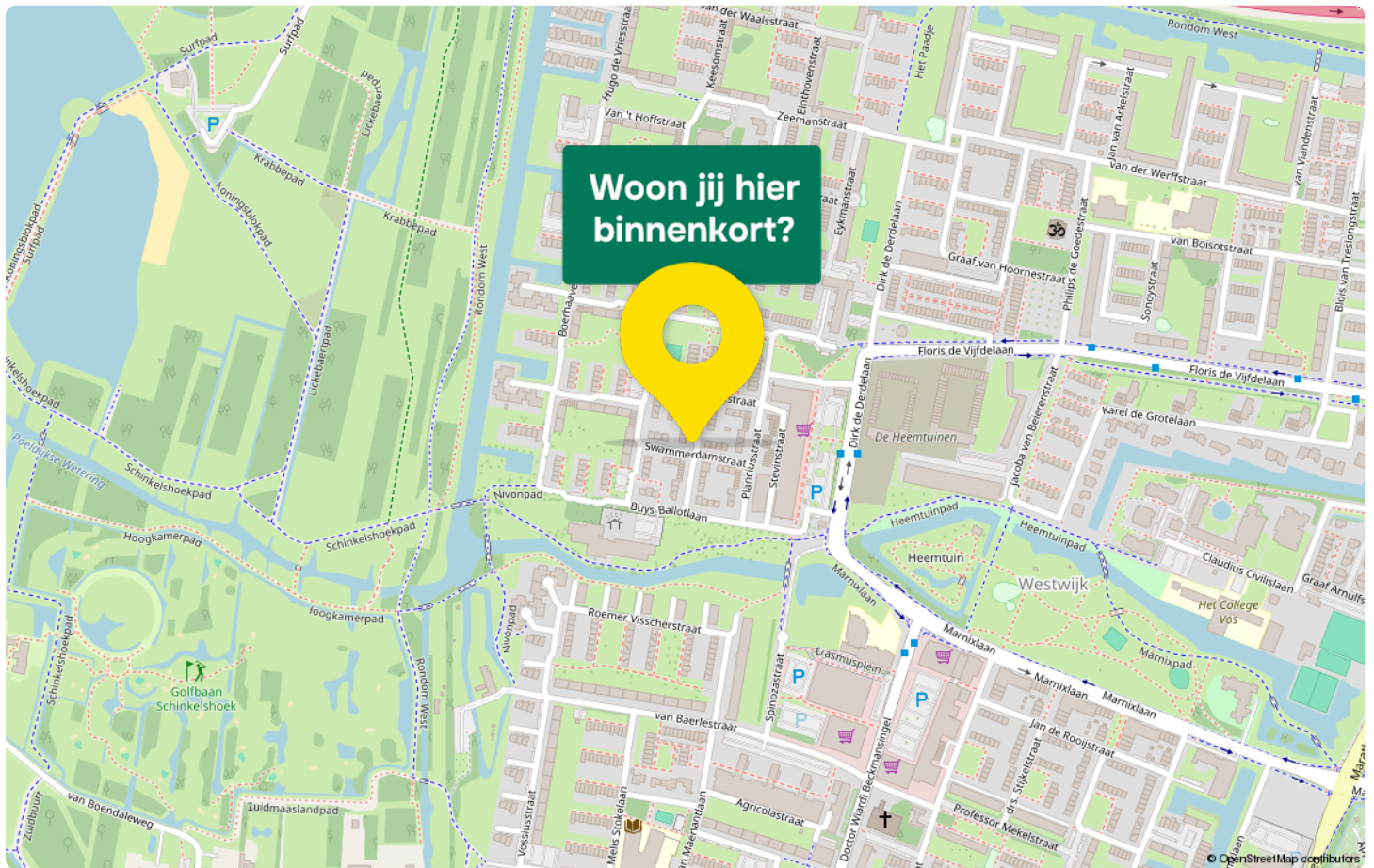
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Closets and drawers in bedrooms			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Outdoor fridf	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Washing machine			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bbq some table	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Locatie op de kaart





De Witte

jouw 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

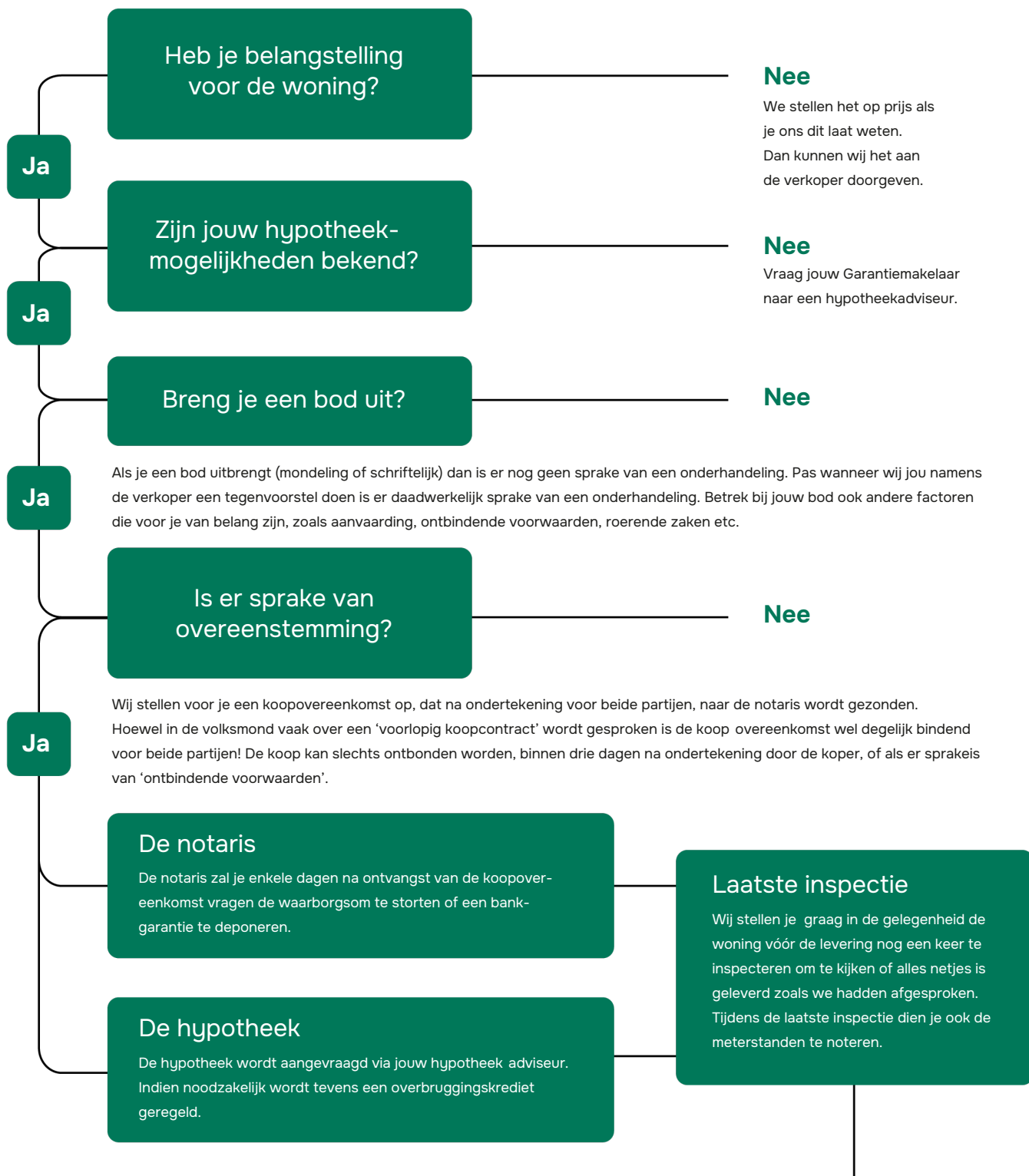
Korte Hoogstraat 4 a
3131 BK Vlaardingen
's-Gravelandseweg 258
3125 BK Schiedam (postadres)

Wij zijn bereikbaar via:

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

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je 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?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je 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 bieder 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 bidingproces, 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 verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw 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 je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je 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 jouw 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 je 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 kun je 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 je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je 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 je 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 dien je 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

www.dewittegarantiemakelaars.nl