

Wordt dit jouw droomhuis?



Franciscahof 7

Vlaardingen

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

De Witte Garantiemakelaars Vlaardingen

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



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



**Een huis koop
je niet alleen**
Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

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

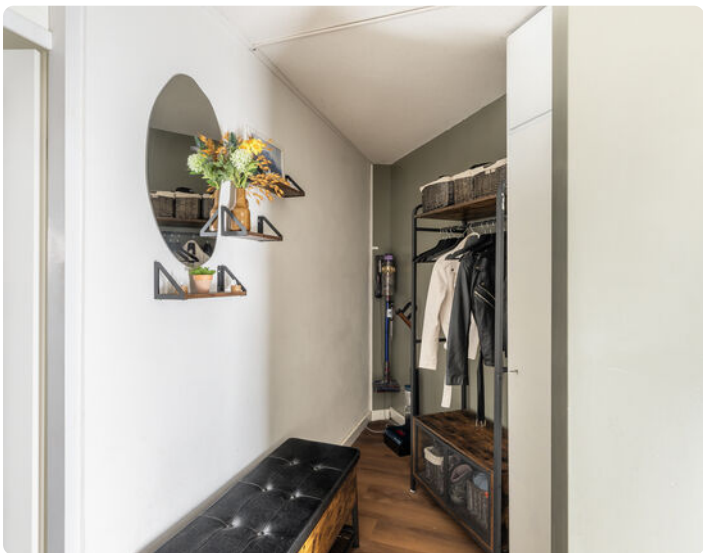
Vraagprijs € 675.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Eindwoning
Bouwjaar	1993
Inhoud	568 m ³
Woonoppervlakte	173 m ²
Perceeloppervlakte	269 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	173 m ²
Energie label	A++
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Franciscahof 7, een unieke instapklare woning en om meerdere redenen het bezoeken waard. Eigenlijk te veel om op te noemen, maar wij doen het toch! Gekenmerkt door een hoog afwerkingsniveau, comfortabel wonen met energielabel A++ en 10 zonnepanelen, royaal op elkaar afgestemde woonruimtes en een perceel van ruim 269 m².

Binnen valt meteen op hoeveel ruimte de woning te bieden heeft. Met maar liefst vijf slaapkamers is er plek genoeg voor een groot gezin, een thuiswerkplek of een hobbykamer. Ook buiten is het volop genieten. De verrassend ruime achtertuin biedt meer dan genoeg plek voor meerdere terrassen, speelruimte voor de kinderen of een gezellige barbecue met vrienden. Hoewel de tuin op het oosten ligt, kunt u dankzij de diepte en ligging tot vroeg in de avond van de zon genieten.

Kortom, een heerlijk familiehuys op een rustige en kindvriendelijke plek, met veel leefruimte, een moderne afwerking en duurzame voorzieningen. Een woning waar u zich al snel thuis zult voelen. Na een mooie wandeling of korte fietstocht bent u bij de winkels, supermarkt, sportfaciliteiten en het oude centrum. Kiest u voor een theatervoorstelling in de Stadsgehoorzaal, een film in de bioscoop of een etentje in uw favoriete restaurant? Alles is op korte afstand. Zelfs recreatiegebied De Broekpolder en De Vaart zijn op fietsafstand, ideaal om te genieten van de natuur of eindeloos te varen met uw eigen boot. Vlaardingen heeft bovendien een uitstekende ligging ten opzichte van de A4, A20 en de dynamische wereldstad Rotterdam.

Onderstaand geven wij u een schriftelijke rondleiding, maar we begrijpen als geen ander dat u alles graag met eigen ogen wilt zien en ervaren. Wacht daarom niet te lang met het inplannen van een persoonlijke bezichtiging met één van onze makelaars.

Indeling

Begane grond

Vanaf het gezellige hofje komt u binnen in de ontvangsthall van de woning. Deze is voorzien van een vernieuwde en geheel betegelde toiletruimte met hangend closet en fontein, een meterkast en een ideale garderoberuimte.

De speelse woonkamer is tuingericht en dankzij de grote hoeveelheid raampartijen van boven naar beneden komt er veel natuurlijk licht de woning binnen. De gehele begane grond is in eind 2022 vernieuwd en voorzien van moderne pvc-vloer met hoge plinten en vloerverwarming, houten kozijnen met HR++ glas en ventilatieroosters, strak gestucte wanden en volop leefruimte. Door de ideale indeling is er voldoende ruimte voor zowel een ruime zithoek als een grote eettafel, waar u heerlijk uitgebreid kunt tafelen.

De moderne keukenopstelling is eveneens in 2022 vernieuwd en aan de voorzijde gelegen. Deze complete keuken, met greeploze kasten, laden en een zwart granieten werkblad, is van alle gemakken voorzien, waaronder een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser, ruime koel-vriescombinatie, een oven én combi-oven, wijnklimaatkast, een heetwaterkraan van het merk Quooker en een koffiecórner.

De enorme achtertuin heeft een breedte van bijna 20 meter en beschikt dankzij de ideale ligging over diverse zon- en schaduwplekken. De achtertuin is door de huidige eigenaren speels betegeld en sfeervol aangekleed met diverse planten. In de tuin staan twee bergingen, die ideaal zijn voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen en andere zaken. Tevens is de tuin voorzien van elektra en een achterom.

Eerste verdieping

Verdeeld over de eerste verdieping zijn vier slaapkamers toegankelijk.

Alle vier de slaapkamers zijn voorzien van een keurige vloer met hoge plinten en strakke wanden. De hoofdslaapkamer beschikt daarnaast over een ruime inloopkast en een eigen balkon, gelegen op het zonnige zuiden.

Tot slot zijn twee van de vier slaapkamers voorzien van airconditioning.

De moderne badkamer is in 2022 compleet vernieuwd en eveneens afgewerkt in hedendaagse kleurstijlen.

Deze fijne ruimte is praktisch ingedeeld met een ruime inloopdouche met easydrain, een dubbel wastafelmeubel met moderne waskommen, een verlichte spiegel, elektrische vloerverwarming, inbouwspots en een tweede toilet.

Tweede verdieping

De vijfde slaapkamer kan indien gewenst worden gesplitst, waardoor eenvoudig een zesde slaapkamer kan worden gerealiseerd. Ook deze kamer is voorzien van een keurige laminaatvloer en strakke wanden.

Vanaf een deur op de overloop is een tweede ruim 30 m² groot dakterras toegankelijk, waar u van 's ochtends vroeg tot het einde van de avond van het zonnetje kunt genieten.

De wasruimte beschikt over aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger. Tevens zijn hier de cv-ketel met hybride warmtepomp, mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen aanwezig.

Bijzonderheden:

- Riante hoekwoning in een geliefde en kindvriendelijke buurt ;
- Woonoppervlakte circa 173 m² (gemeten conform meetinstructie);
- Gelegen op 269 m² grond;
- autoluw hofje met uitzicht op voorgelegen speeltuin;
- De woning is gebouwd in 1993, volledig geïsoleerd, comfortabel wonen met energielabel A++ en voorzien van 10 zonnepanelen en een hybride warmtepomp;
- Gelegen in een kindvriendelijke buurt met diverse scholen op loopafstand;
- In de buurt van uitvalswegen als A4 en A20 en openbaar vervoer als bus en tram om in korte tijd uit te komen in Rotterdam, Delft, Den Haag of Hoek van Holland strand;
- De woning is gelegen op erfpachtgrond. Het recht van erfpacht is tijdelijk en tot 2042 afgekocht;
- 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.

Nadrukkelijk zij vermeld, dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of een offerte mag worden beschouwd. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

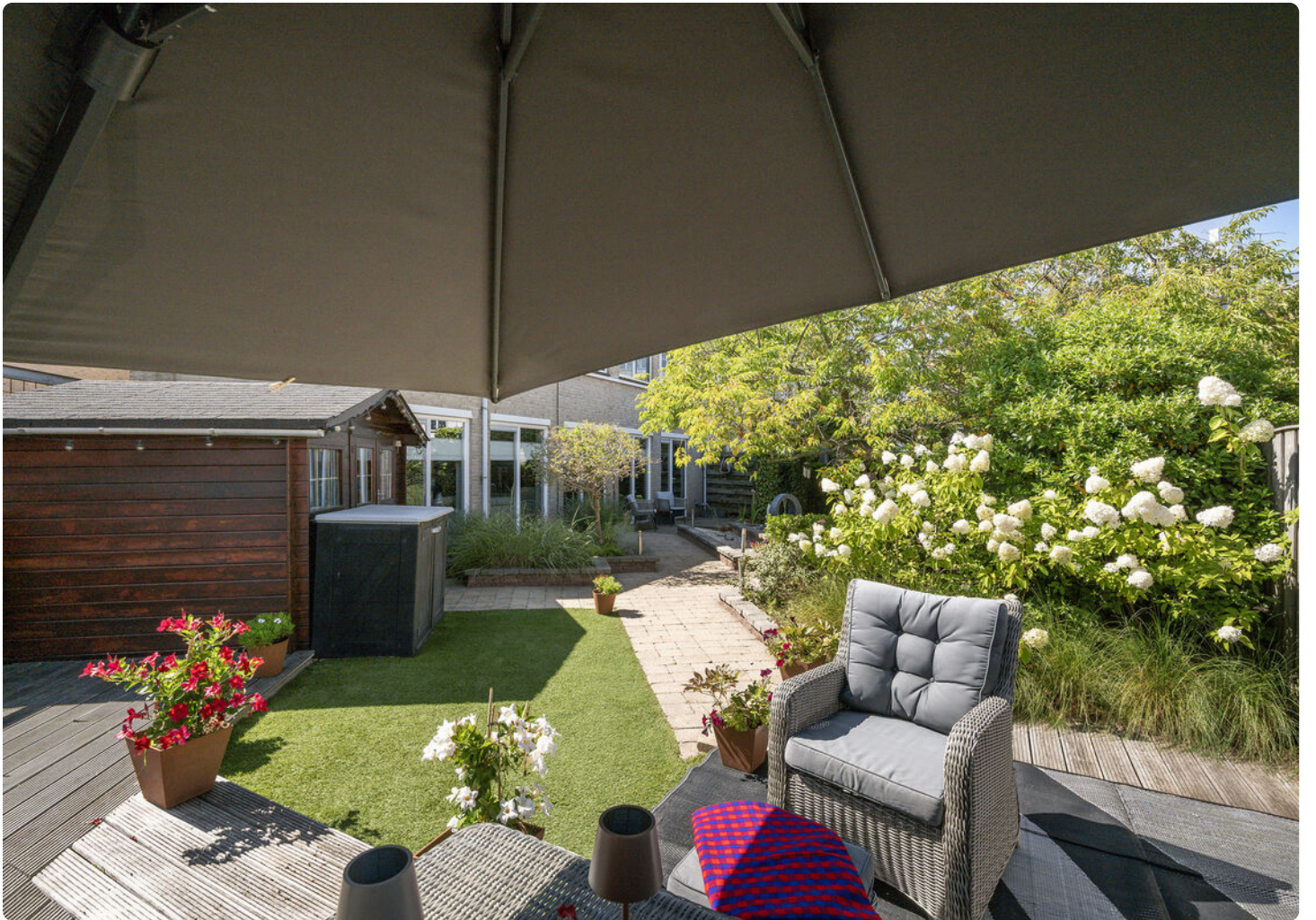










































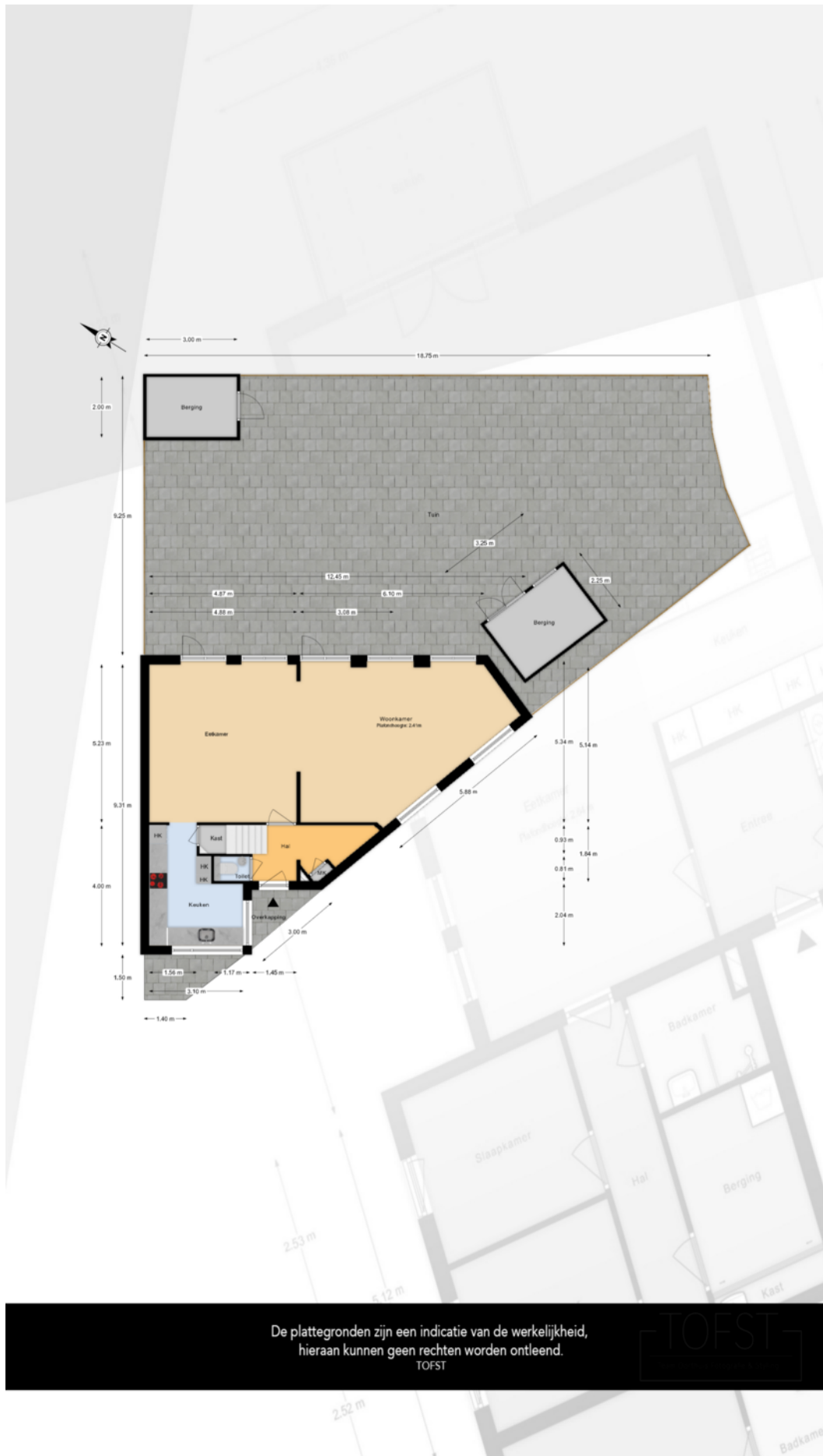




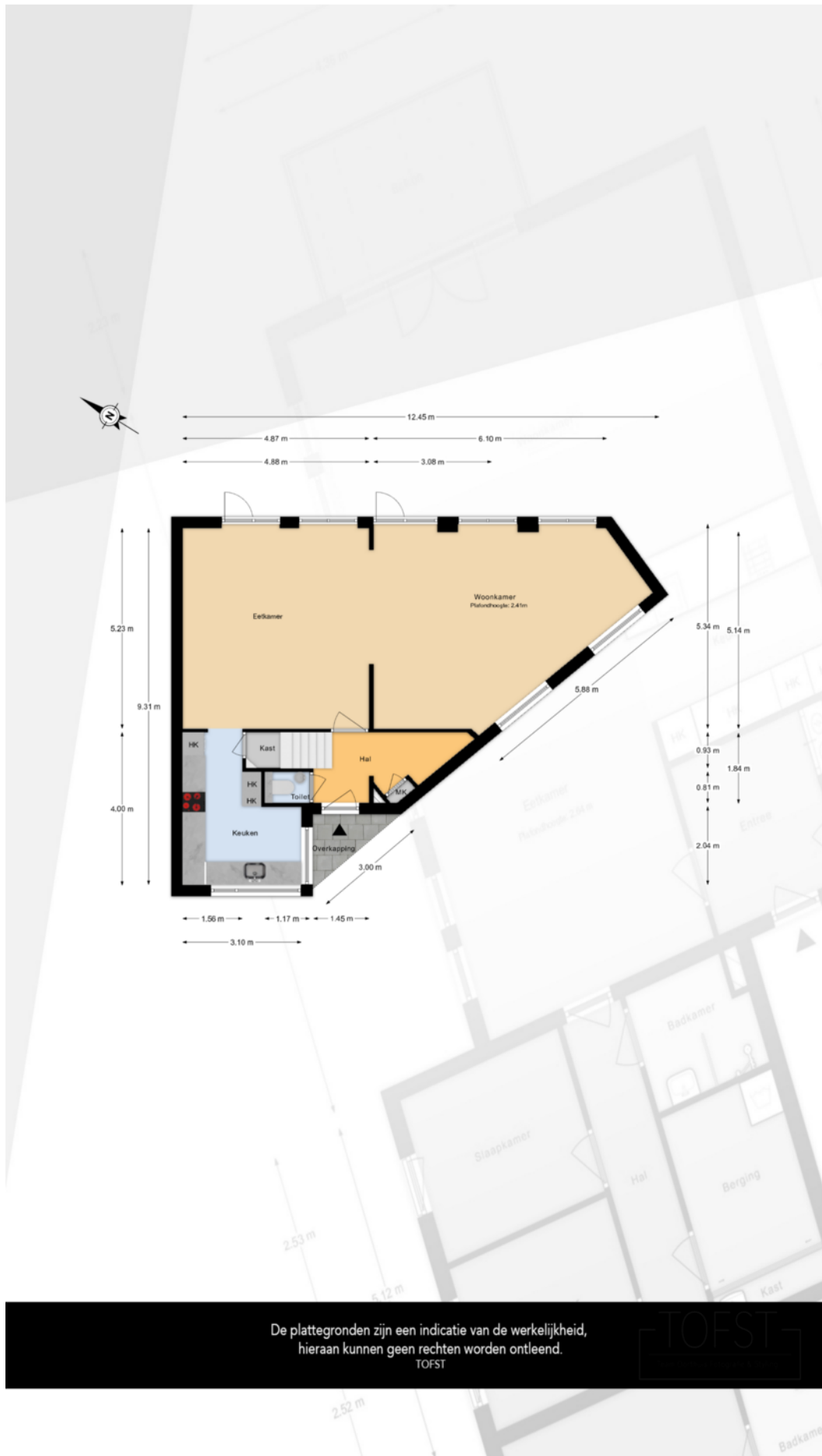




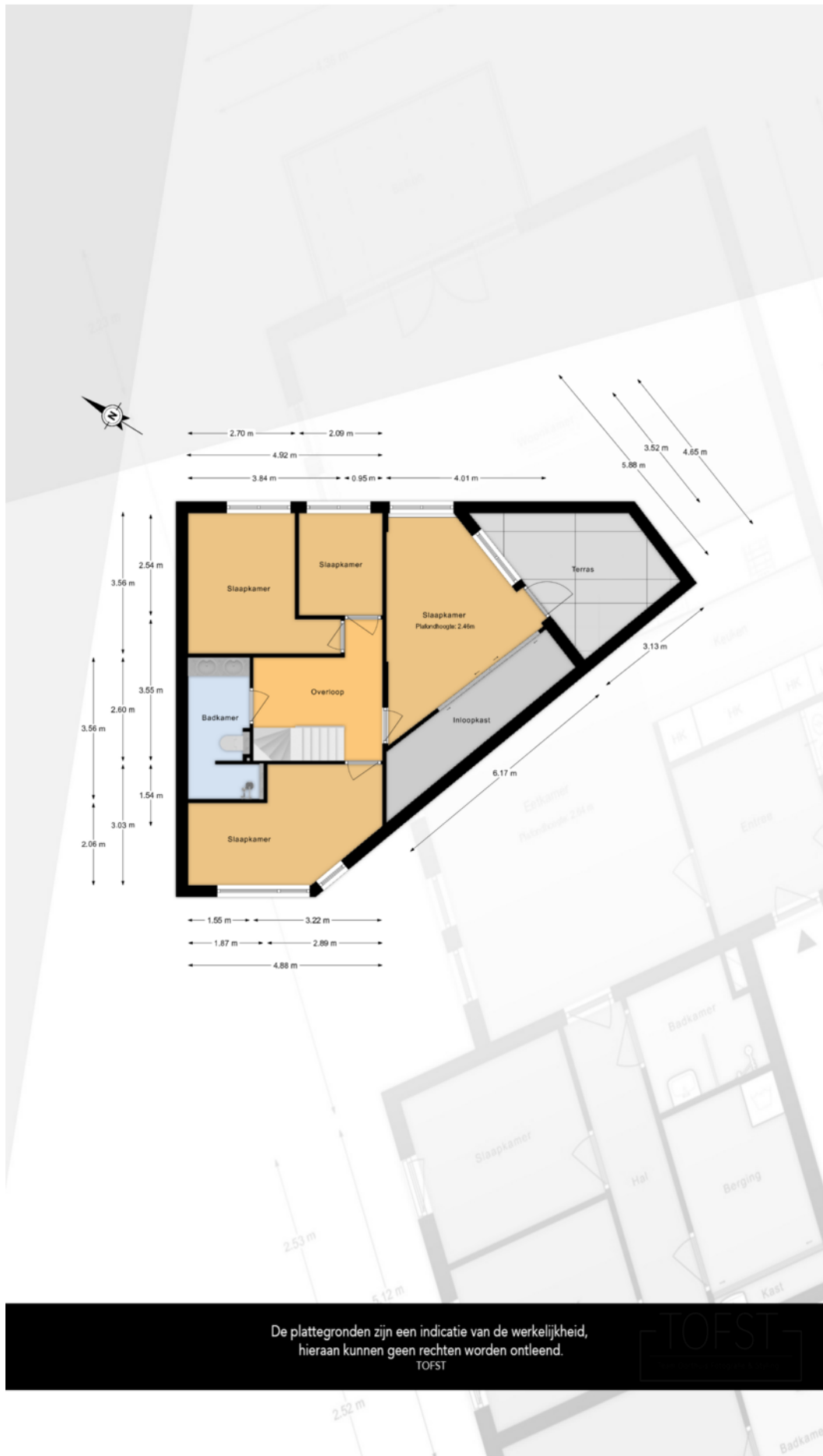
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

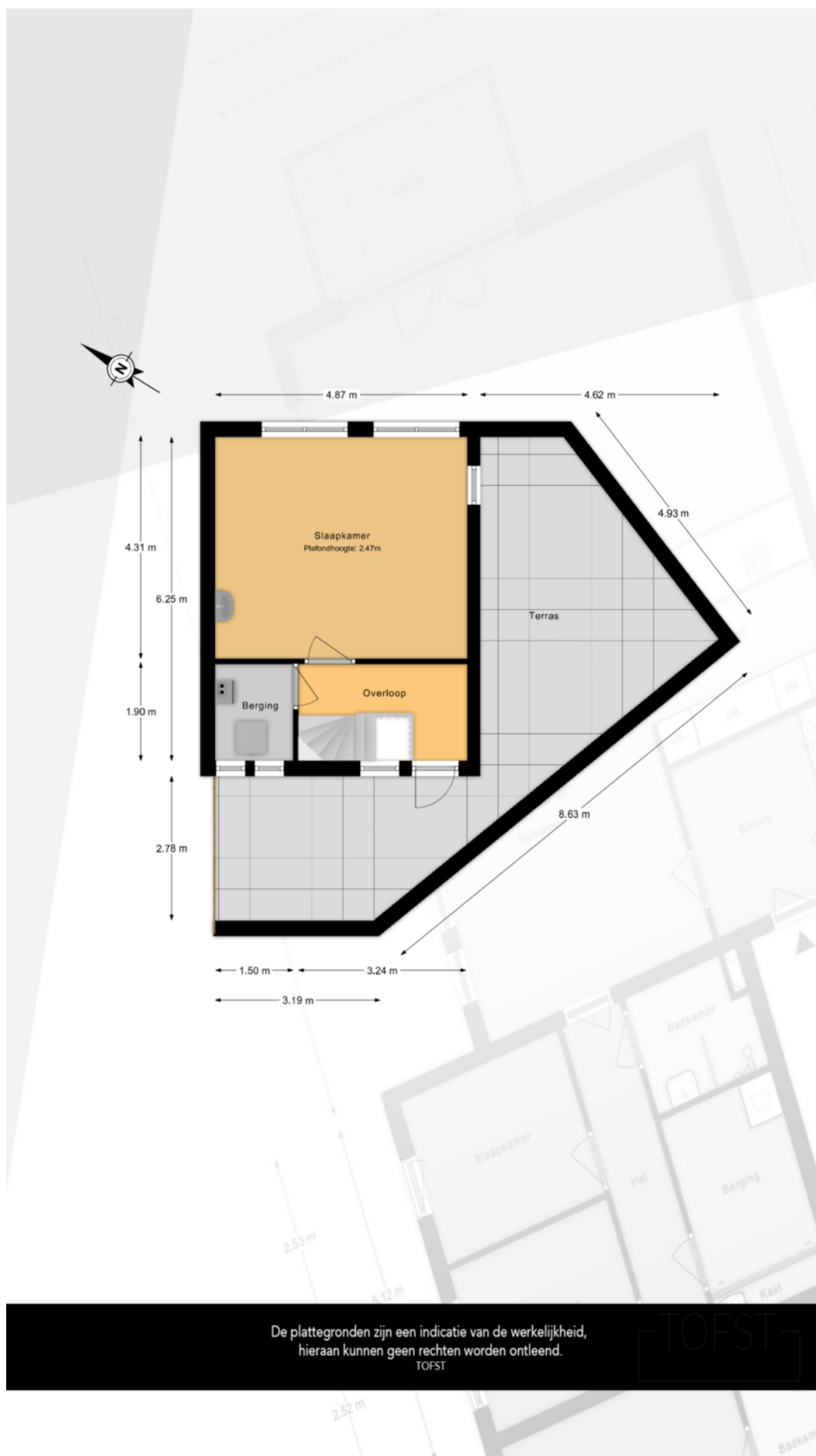


De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid,
hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TOFST

TOFST

Plattegrond



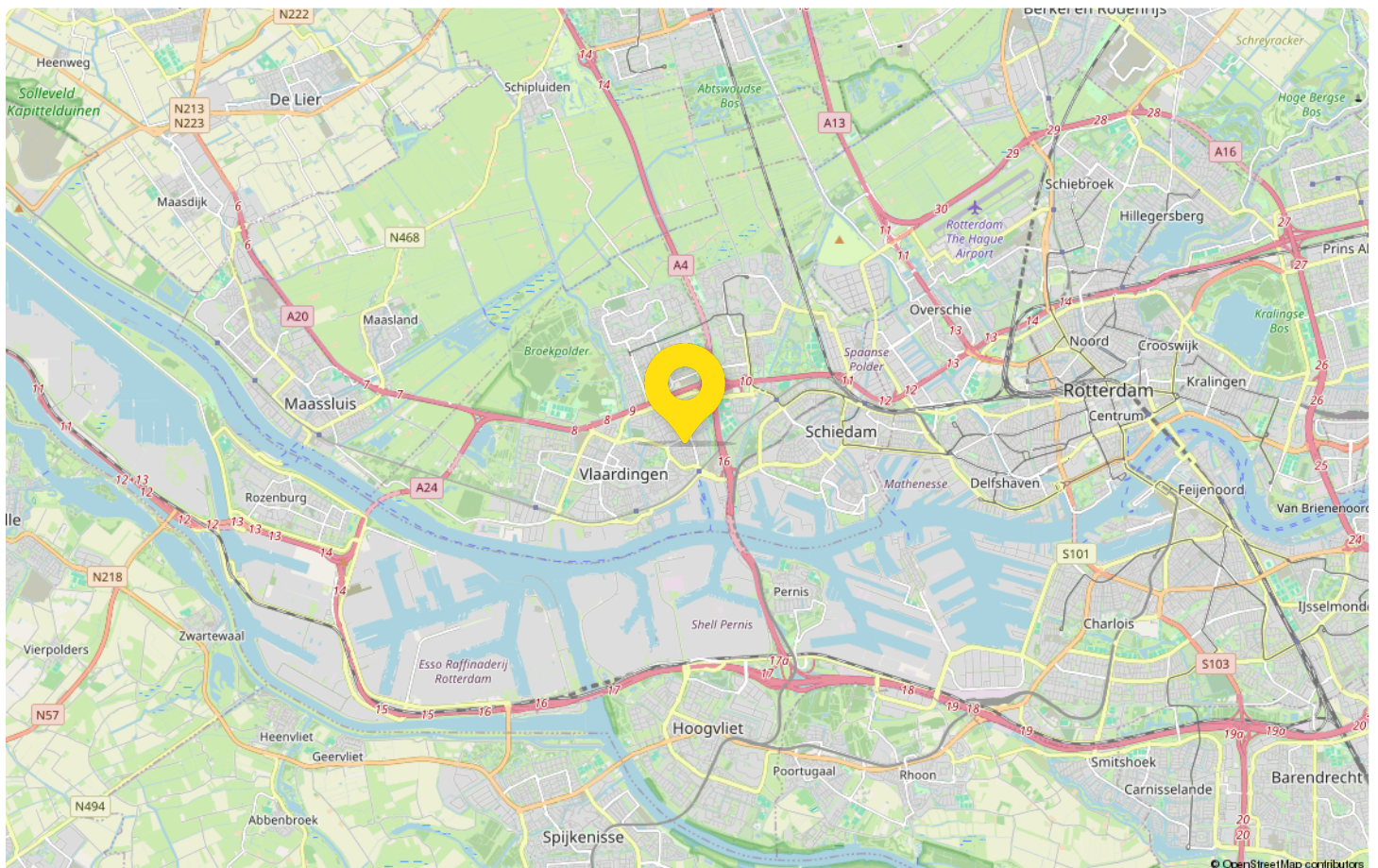
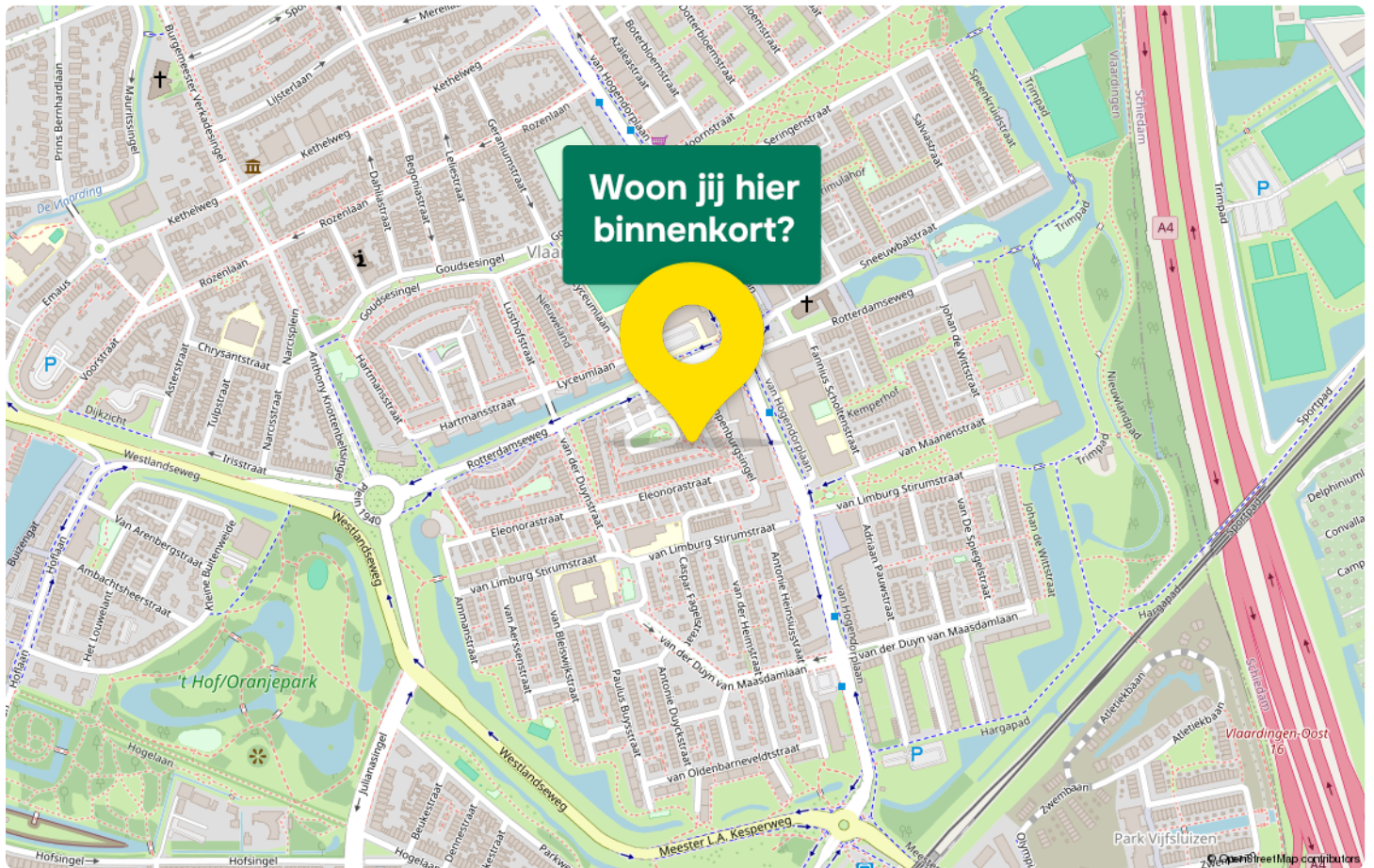
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Eiken kasten in hobbykamer en voorste slaapkamer.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC laminaat vloeren begane grond en 1e verdieping	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			X
- Quooker Cube			X
- Wijnkast			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Anti condens spiegel met verlichting	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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

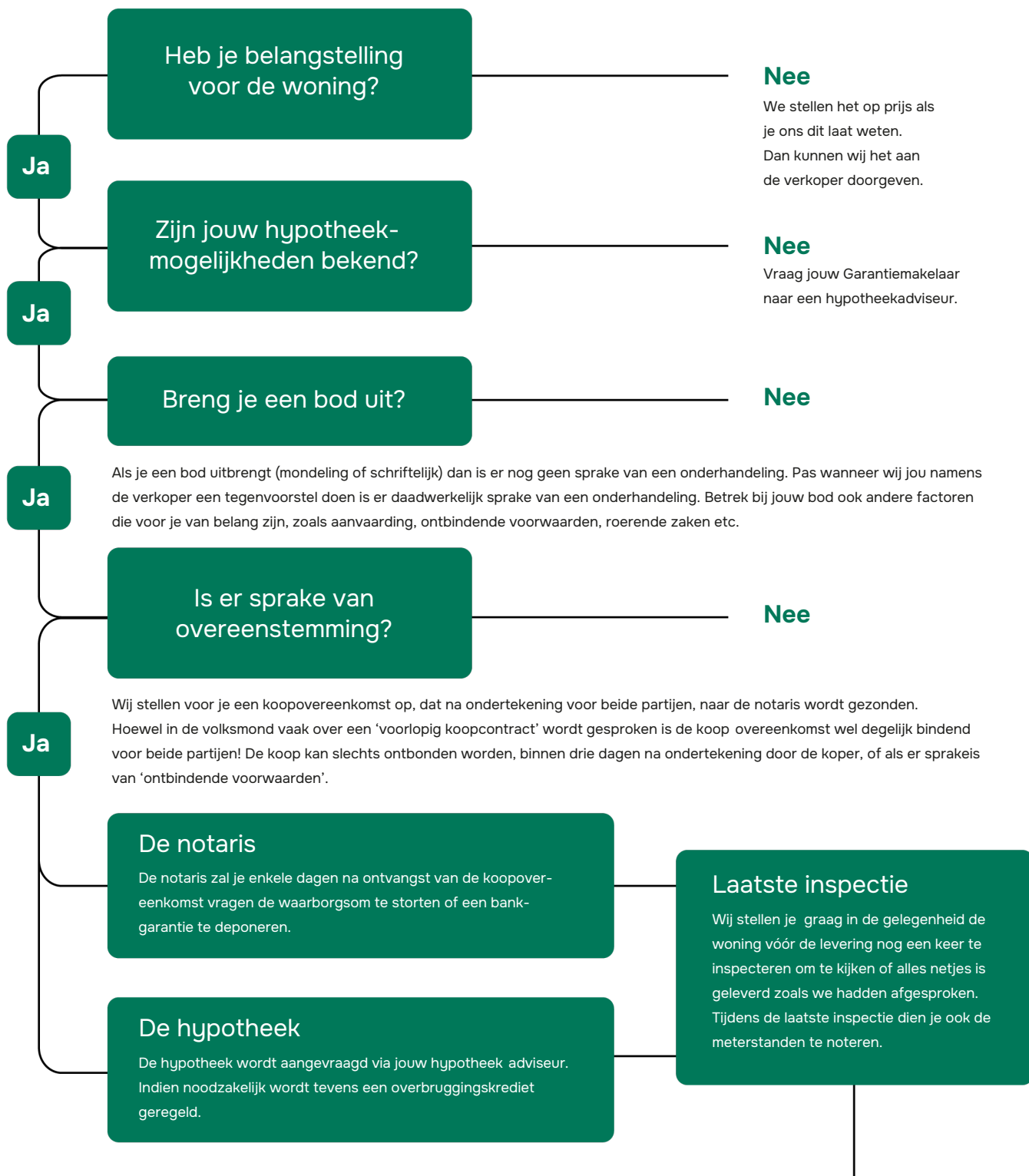
Korte Hoogstraat 4 a
3131 BK Vlaardingen
's-Gravelandseweg 258,
(postadres)
3125 BK Schiedam

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 verkopende 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.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

010 - 434 38 44

dewitte@garantiemakelaar.nl

www.dewittegarantiemakelaars.nl