

Wordt dit jouw droomhuis?



Ripperdastraat 14

Vlaardingen

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

De Witte Garantimakelaars 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 Garantimakelaars 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 € 450.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1956

Inhoud	377 m ³
Woonoppervlakte	91 m ²
Perceeloppervlakte	210 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	79 m ²

Energie label	C
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



Omschrijving van de woning

Wauw, wat een plaatje! Bent u op zoek naar een woning waar werkelijk alles al is gedaan? Dan is deze schitterend gemoderniseerde hoekwoning met aangebouwde garage aan de Ripperdastraat absoluut een bezichtiging waard. De afgelopen jaren is de woning met veel oog voor kwaliteit en comfort volledig vernieuwd, waardoor hier een instapklaar thuis is ontstaan waar u direct kunt genieten.

Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 210 m² eigen grond, biedt deze sfeervolle jaren '60-woning alles wat een modern gezin zich kan wensen. Binnen valt direct de lichte en stijlvolle afwerking op, met een ruime woonkamer, moderne keuken, drie comfortabele slaapkamers en een luxe badkamer. Dankzij de hoogwaardige afwerking, eigentijdse inrichting en uitstekende staat van onderhoud hoeft u hier alleen nog maar uw verhuisdozen uit te pakken.

Ook buiten is het genieten. De zonnige achtertuin op het zuiden vormt een verlengstuk van de woonruimte en biedt volop privacy, een ruim terras en een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen met familie en vrienden. De aangebouwde garage en praktische inpandige berging zorgen bovendien voor extra gemak en bergruimte.

De ligging maakt het woonplaatje compleet. In een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving, met scholen, winkels, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en recreatiegebied De Krabbepas op korte afstand. Daarnaast bereikt u via de A4 en A20 snel Rotterdam, Delft of het strand van Hoek van Holland.

Een perfect onderhouden, volledig gemoderniseerde gezinswoning met garage, zonnige tuin en verrassend veel ruimte. Een woning waar u direct verliefd op kunt worden én waar u jarenlang met plezier kunt wonen.

Indeling

Begane grond

De fraai aangelegde voortuin van circa 42 m² en maar liefst 7 meter diep vormt een verzorgde entree naar de woning. Het strakke looppad, gecombineerd met groene hagen, geeft direct een verzorgde en uitnodigende eerste indruk.

Via de overdekte entree bereikt u de hal met garderoberuimte, modern toilet en toegang tot de inpandige berging.

De praktische inpandige berging van circa 6 m² beschikt over een eigen toegangsdeur en is voorzien van de meterkast, watertappunt, de opstelplaats van de cv-combiketel, aansluitingen voor de wasmachine en droger, een vaste kast en volop bergruimte voor bijvoorbeeld fietsen en voorraad.

Het moderne toilet is uitgevoerd met een hangend closet en stijlvolle betegeling tot aan het plafond.

Aan de tuinzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer van circa 22 m². Deze ruimte is tot in de puntjes afgewerkt met een moderne houtlook laminaatvloer, hoge plinten, vlakke designradiatoren, strak schakelmateriaal en een verzorgde wandafwerking. Dankzij het grote raam en de dubbele openslaande deuren geniet u hier van veel natuurlijk licht en een prachtige verbinding met de achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken van circa 9 m². De keuken is uitgevoerd in een ruime L-opstelling met stijlvolle vakwerkdeuren, zwarte accenten, een antraciet werkblad en een moderne spoelbak. Uiteraard ontbreekt het niet aan comfort; de keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigschouw, koelkast, combi-oven, vaatwasser en volop kastruimte.

Achtertuin

Vanuit de woonkamer stapt u direct de verrassend ruime achtertuin in. De tuin is circa 79 m² groot, bijna 14 meter diep en gunstig gelegen op het zonnige zuiden. Hier geniet u de gehele dag van zon, rust en privacy.

Aangebouwde garage

De aangebouwde garage van circa 17 m² vormt een waardevolle aanvulling op de woning. De garage is voorzien van dubbele openslaande garagedeuren aan de voorzijde, een praktische loopdeur naar de achtertuin, elektra en een duurzame vloercoating. Dankzij de royale afmetingen is deze ruimte ideaal voor het stallen van een auto, motoren of fietsen, maar ook uitstekend geschikt als hobby- of bergruimte.

De tuin is ingericht met een royaal terras, een kunstgrasgazon en diverse groene borders, waardoor een sfeervolle buitenruimte is ontstaan waar u heerlijk kunt ontspannen, spelen of gezellig kunt borrelen met familie en vrienden.

Via een praktische loopdeur heeft u bovendien direct toegang tot de aangebouwde garage.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Net als de begane grond is ook deze verdieping verzorgd afgewerkt met een moderne houtlook laminaatvloer, hoge plinten en strak afgewerkte wanden.

Slaapkamer 1 (achterzijde) circa 12,5 m²

Slaapkamer 2 (achterzijde) circa 8,5 m²

Slaapkamer 3 (voorzijde) circa 8,5 m²

De luxe badkamer van circa 5,5 m² is recent vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse stijl. De ruimte beschikt over een comfortabel ligbad met regendouche, een modern wastafelmeubel met spiegelkast, een tweede hangend toilet, een praktische nis voor toiletartikelen en een design handdoekradiator. De fraaie betegeling loopt door tot aan het plafond en wordt gecombineerd met strak stucwerk, inbouwspots en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Pluspunten van deze indeling: veel lichtinval, hoogwaardige afwerking, moderne keuken en badkamer, drie goede slaapkamers, een inpandige berging én een zonnige tuin op het zuiden met directe toegang tot de garage. Dat maakt deze woning volledig instapklaar en ideaal voor gezinnen die direct willen genieten.

Bijzonderheden

- Fraaie 4 kamer hoek eengezinswoning op 210 m² eigen grond;
- Aangebouwde garage van 17 m² met loopdeur naar de achtertuin;
- Zonnige achtertuin van bijna 14 meter diep met terras op

het zonnige zuiden, strook kunstgras en privacy;

- 3 goede slaapkamers en moderne badkamer met zowel een ligbad als een 2e toilet;
- Gebouwd in 1956, fraai afgewerkt, goed onderhouden en energielabel C;
- Rustige ligging aan de rand van de geliefde buurt De Wetering nabij een stadsparkje en speeltuinen;
- Een uitgebreid winkelaanbod en goede scholen op loopafstand;
- Op korte autosnelwegen A4 en A20 om makkelijk en snel in Rotterdam, Delft of Hoek van Holland uit te komen;
- 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

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

























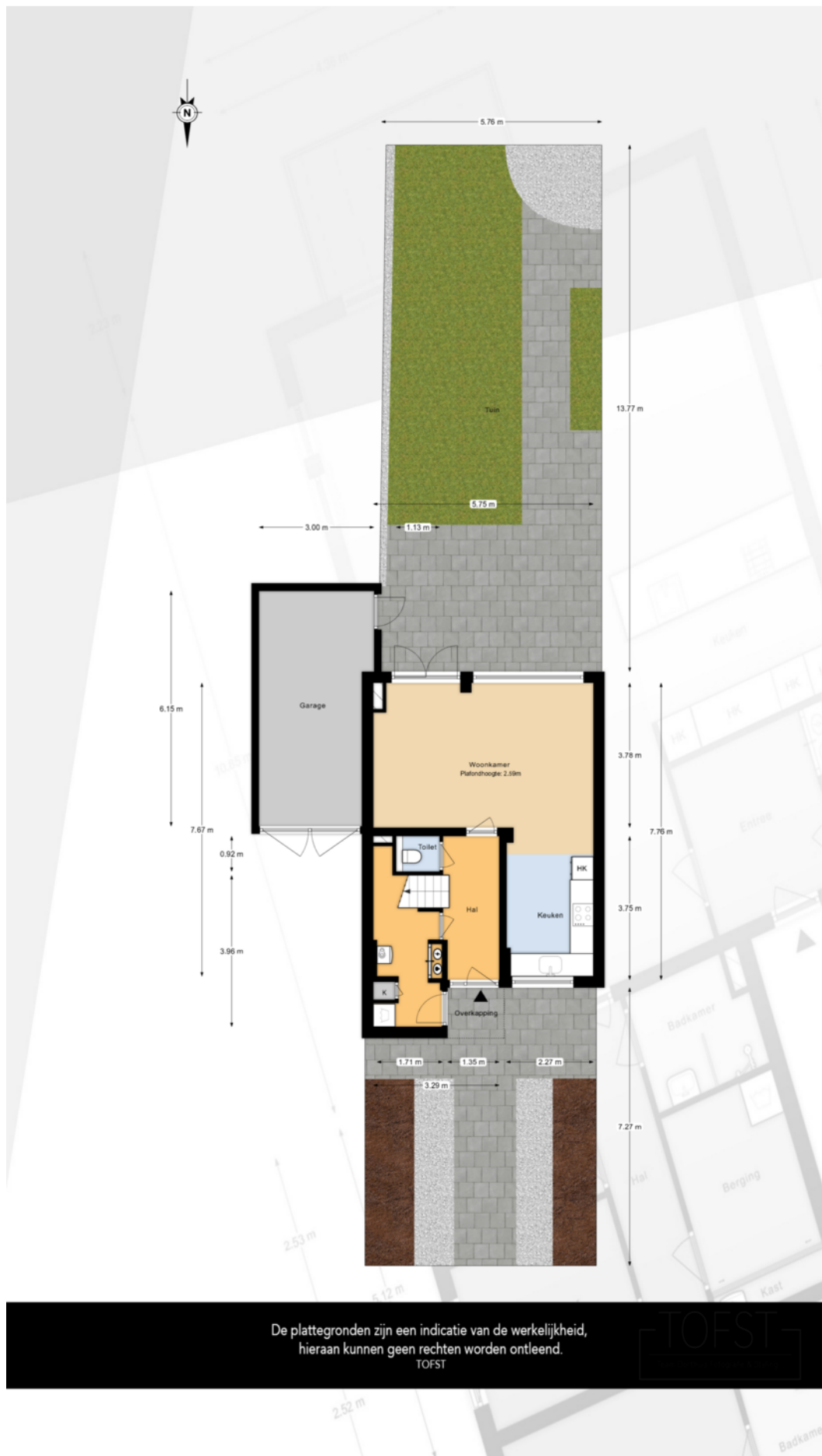




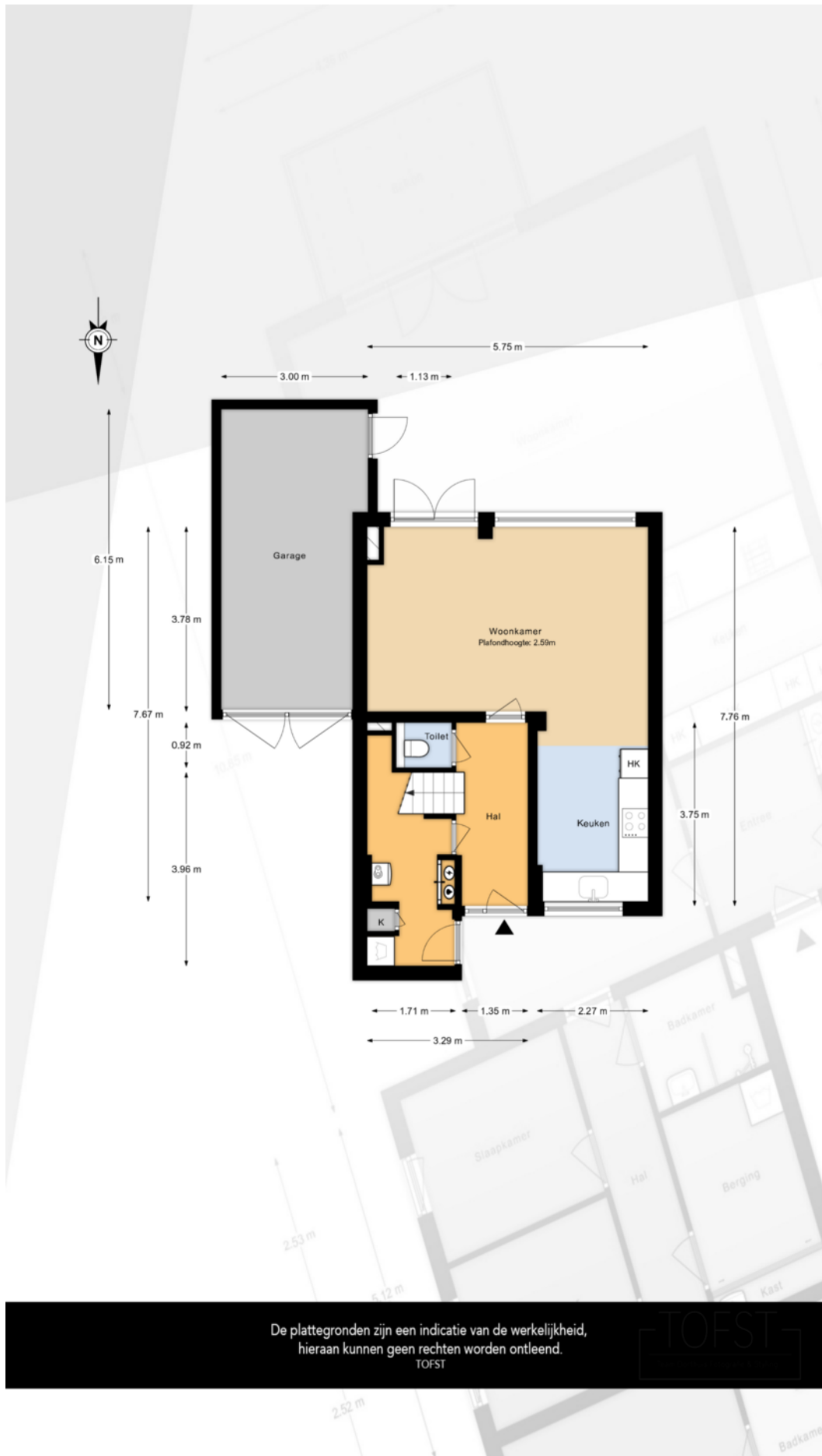




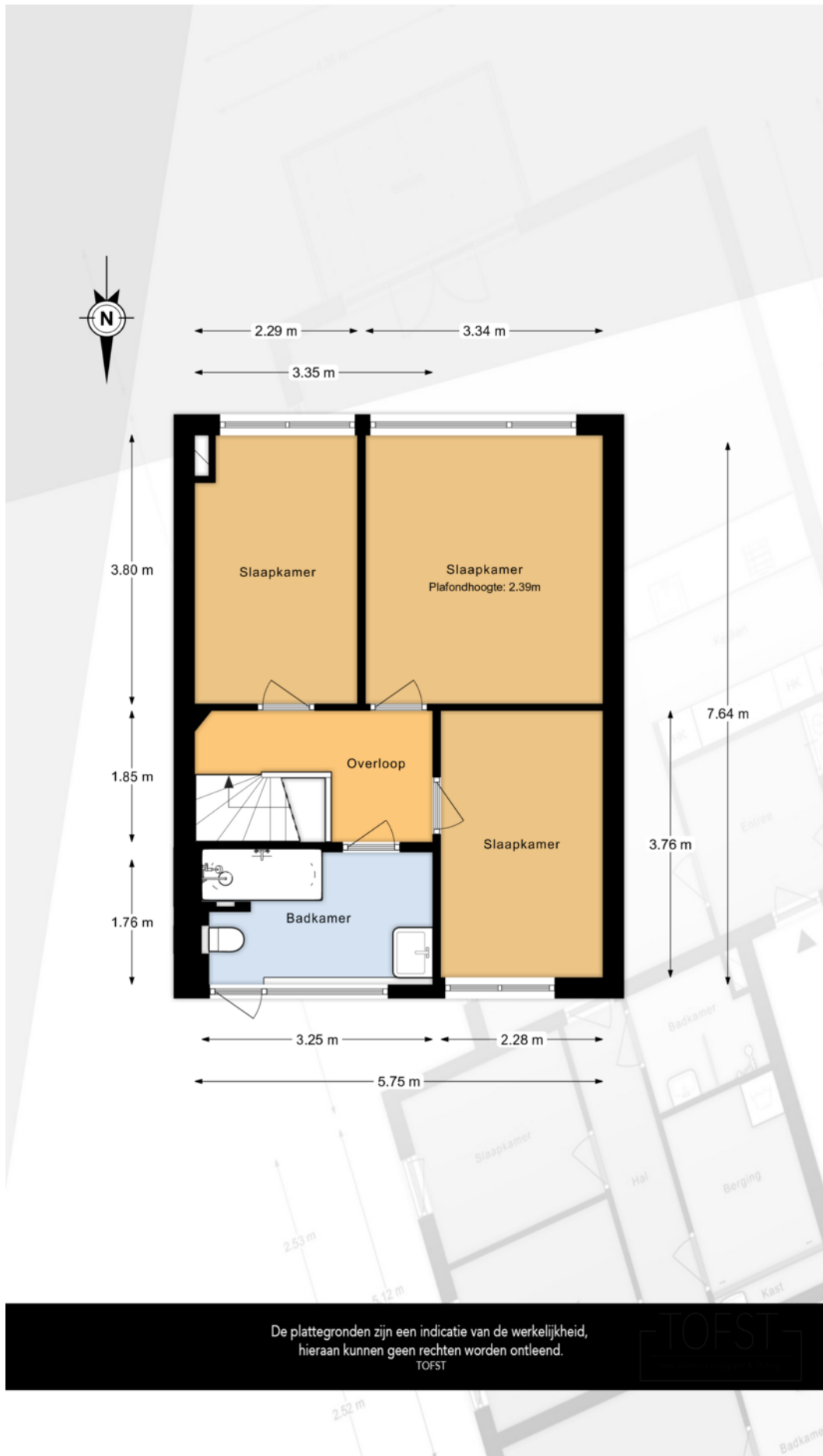
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



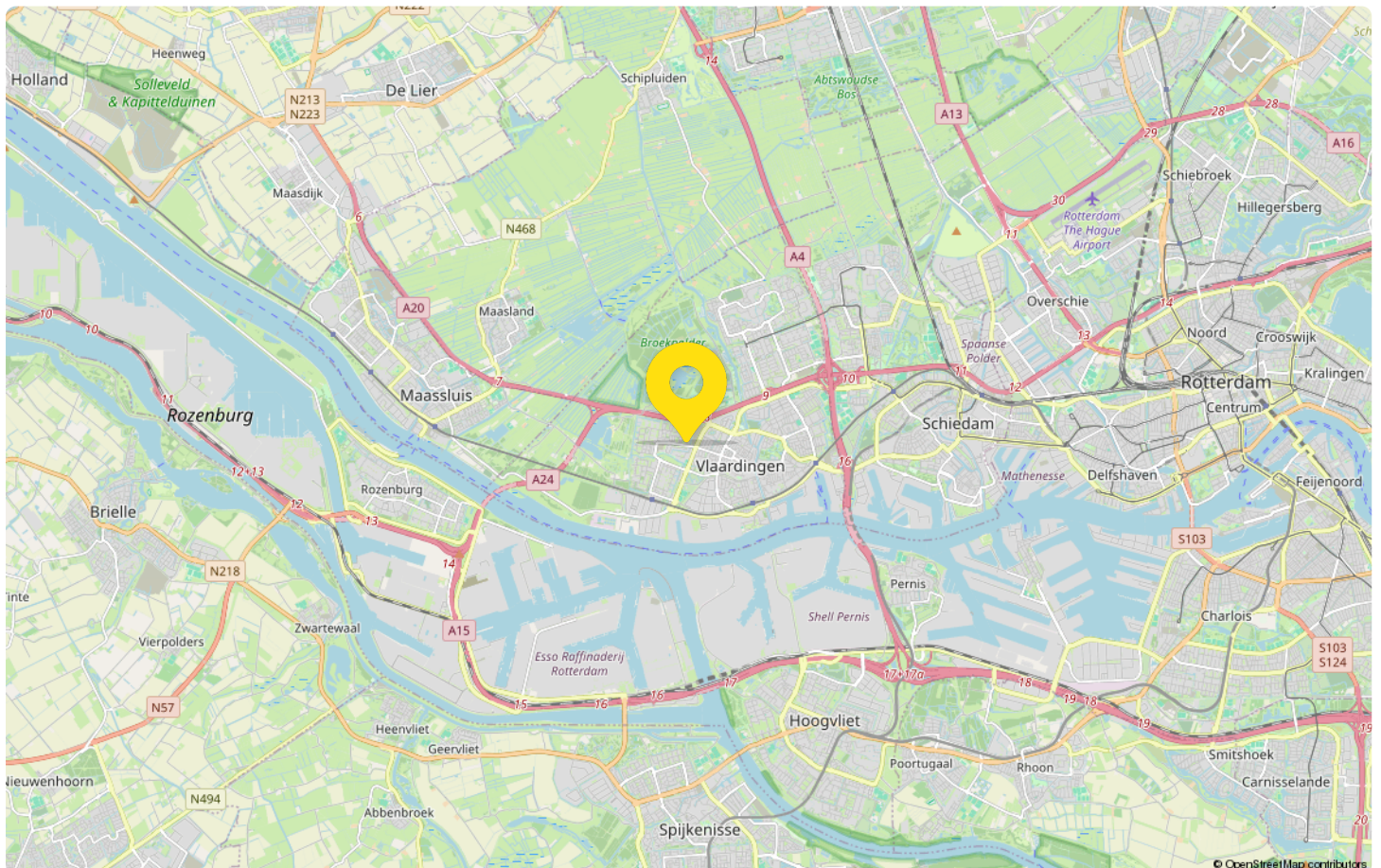
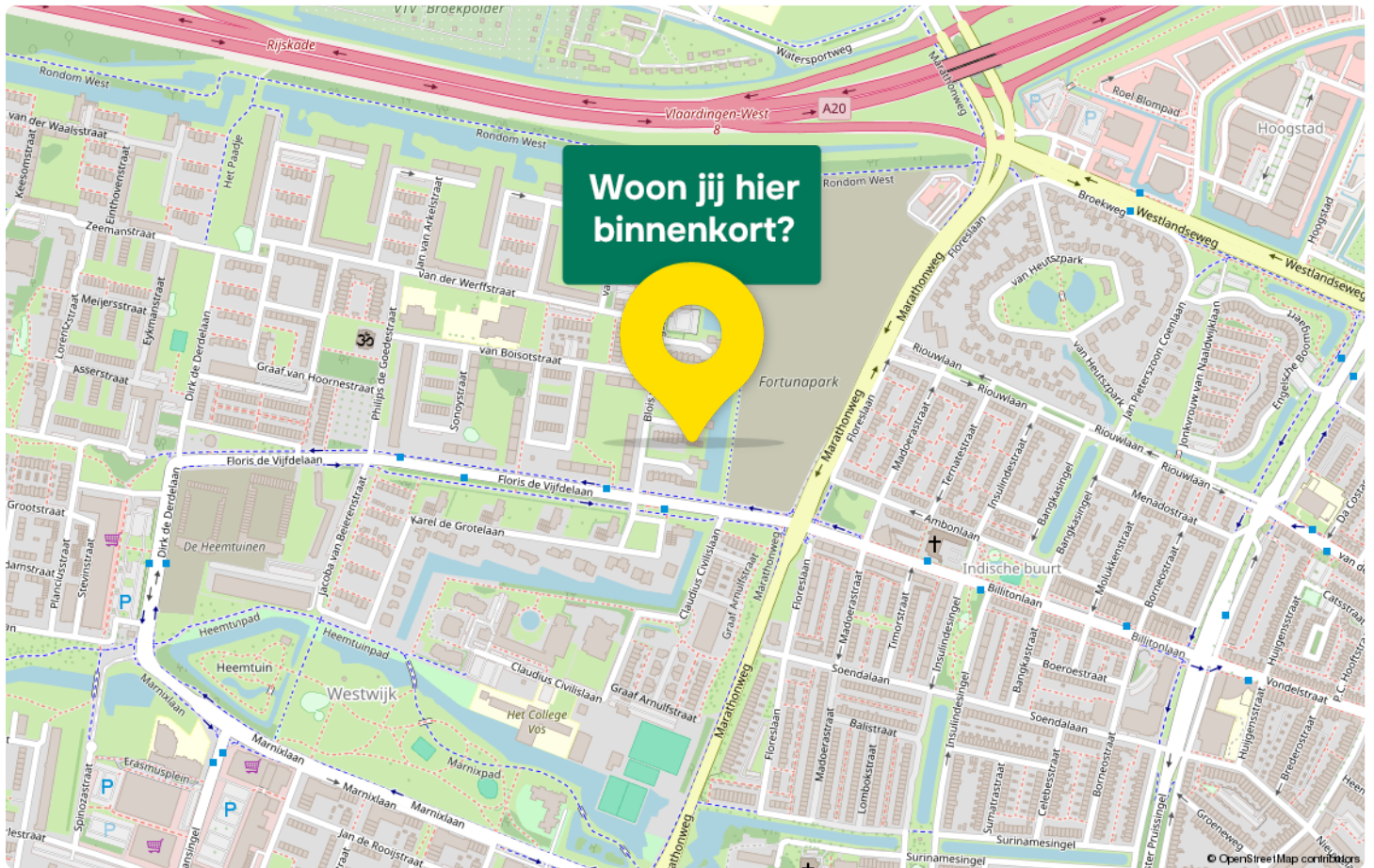
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wasmachine, drogerkast	X		
- Voorraadkast berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfboom voortuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten + werkbank van de garage		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

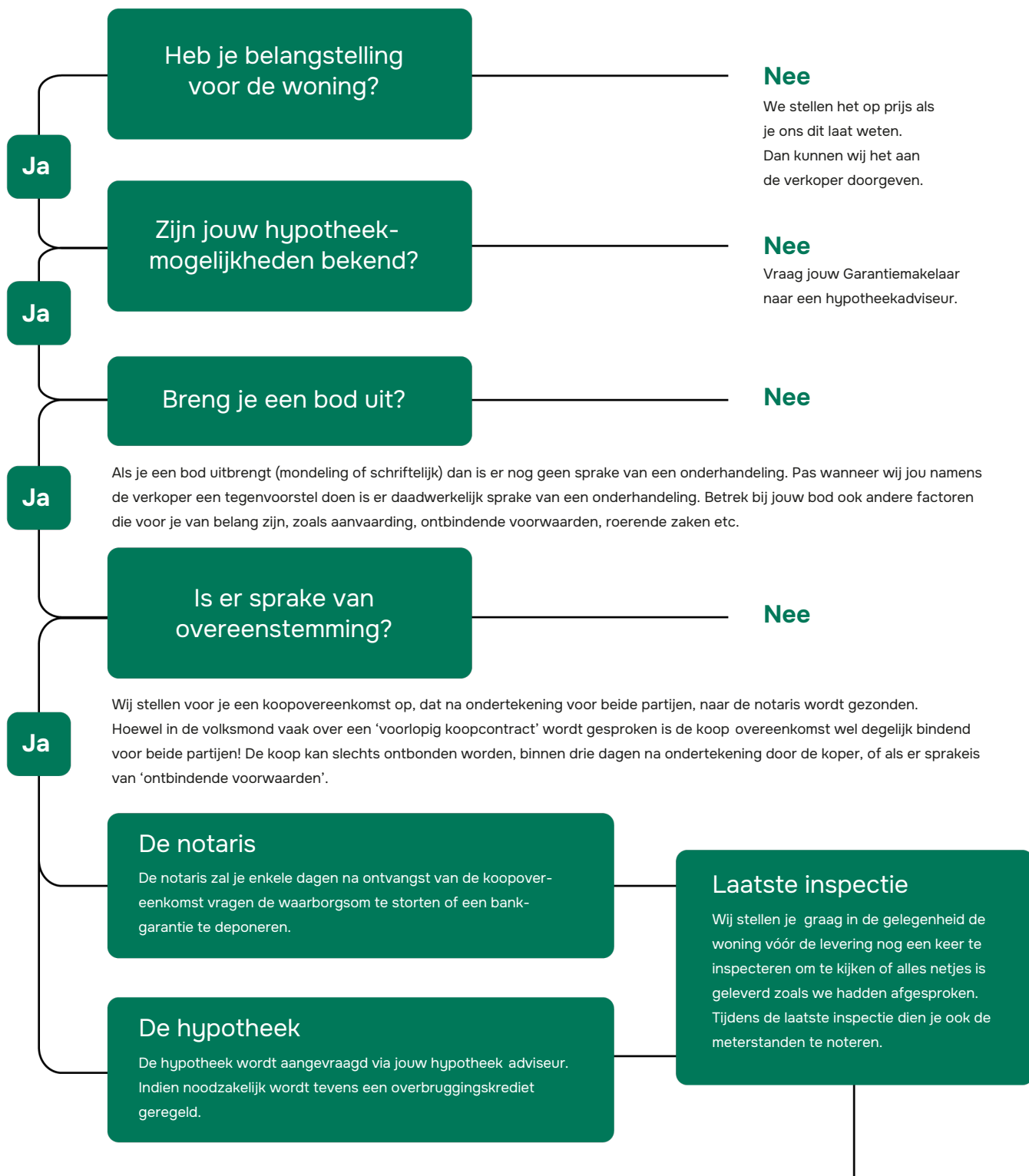
Korte Hoogstraat 4 a
3131 BK Vlaardingen
's-Gravelandseweg 258
3125 BK Schiedam (postadres)

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 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. 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