

Wordt dit jouw droomhuis?



Eleonorastraat 127

Vlaardingen

Vraagprijs € 565.000,- 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 € 565.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1993
Inhoud	404 m ³
Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	169 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	59 m ²
Energie label	B
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Een verrassend ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning met garage, vier slaapkamers, twee badkamers én een heerlijk dakterras; dé ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een centrale ligging.

In de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Babberspolder West mogen wij deze uitstekend onderhouden en nagenoeg volledig gemoderniseerde eengezinswoning met garage aanbieden. Gelegen op maar liefst 169 m² eigen grond combineert deze verrassend ruime woning comfortabel wonen, veel leefruimte en een ideale ligging nabij alle dagelijkse voorzieningen.

De woning beschikt over een lichte en zonnige woonkamer, vier volwaardige slaapkamers, twee moderne badkamers en een verzorgde achtertuin op het zonnige westen. Daarnaast beschikt u over een stenen garage én een separate stenen berging, waardoor aan berg ruimte geen gebrek is.

Gebouwd in 1993 en in 2019 vrijwel volledig gerenoveerd, met een vernieuwde badkamer uit 2021, verkeert de woning in een goede staat van onderhoud. Met energielabel B vormt dit bovendien een toekomstbestendige basis die eenvoudig verder kan worden verduurzaamd met bijvoorbeeld zonnepanelen, een thuisbatterij en een warmtepomp.

De ligging is zonder meer ideaal. De woning bevindt zich aan een rustig en autoluw straatje, op loopafstand van winkelcentrum Van Hogendorpkwartier. Babberspolder West heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot één van de meest gewilde woonwijken van Vlaardingen, mede dankzij de kindvriendelijke opzet, de aanwezigheid van scholen, speeltuinen, openbaar vervoer en volop groen in de directe omgeving. Binnen enkele minuten fietsen bereikt u het gezellige centrum van Vlaardingen met diverse restaurants, terrassen en winkels. Ook de uitvalswegen A4 en A20 zijn uitstekend bereikbaar.

Bent u op zoek naar een ruime, moderne en instapklare gezinswoning op een fijne locatie? Dan is dit een woning die u absoluut gezien moet hebben. Maak snel een afspraak en ervaar zelf de ruimte, het comfort en de uitstekende ligging tijdens een bezichtiging.

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde voortuin of uw achtertuin met eigen garage bereikt u de entree van deze ruime gezinswoning. De hal biedt een garderoberuimte, een moderne toiletruimte met fontein, een meterkast en de trapopgang naar de verdiepingen.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken (2019), uitgevoerd in een tijdloze witte kleurstelling met een stijlvol antraciet werkblad. De keuken is compleet uitgerust met alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigschouw, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en spoelbak.

De royale, tuingerichte woonkamer van bijna 30 m² vormt het comfortabele hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een fijne lichtinval. De gehele begane grond is afgewerkt met een moderne houtlook laminaatvloer, voorzien van vloerverwarming, strakke wandafwerking en een praktische trapkast voor extra berg ruimte.

Via de grote schuifpui loopt u zo de zonnige achtertuin op het westen in. Door de vrije ligging aan de achterzijde geniet u hier vrijwel de gehele dag van de zon en volop privacy.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is fraai aangelegd met een royaal terras, zonwering, een achterom en houten schermen als erfafscheidingen met betonnen palen. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande stenen berging van circa 6 m² én een vrijstaande stenen garage van circa 18,5 m², beide voorzien van elektra.

Eerste etage

Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De gehele verdieping is verzorgd afgewerkt met een moderne houtlook laminaatvloer, hoge plinten en strakke wandafwerking.

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde heeft een oppervlakte van bijna 11 m². De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn respectievelijk circa 9 m² en maar liefst bijna 17 m² groot, waardoor ook een thuiswerkplek of royale kinderkamer eenvoudig mogelijk is.

De ruime badkamer van circa 6 m² is compleet uitgevoerd met een douchecabine, tweede hangend toilet, wastafelmeubel met verlichte spiegel, designradiator, mechanische ventilatie en een raam voor natuurlijke lichtinval en ventilatie

Tweede etage

De tweede verdieping is een absolute verrassing. Dankzij het platte dak beschikt deze verdieping over uitzonderlijk veel bruikbare woonruimte. Indien gewenst kan hier eenvoudig een vijfde slaapkamer worden gerealiseerd.

De huidige open ruimte van circa 21 m² biedt volop mogelijkheden en geeft via een loopdeur toegang tot het riante dakterras op het zonnige zuidwesten. Een heerlijke plek om in alle rust van de middag- en avondzon te genieten.

Aan de voorzijde bevindt zich de tweede badkamer, gecombineerd met de was- en stookruimte. Deze praktische ruimte is voorzien van een douchecabine, wastafel, de opstelling van de cv-combiketel, mechanische ventilatie en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Bijzonderheden

- Riant eengezinswoning in de geliefde woonwijk Babberspolder West;
- De woning is gelegen op 169 m² EIGEN GROND;
- Woonoppervlakte 124 m² (gemeten conform de meetinstructie);
- Zonnige achtertuin met zonnig dakterras;
- Separate stenen garage en tevens stenen berging in de achtertuin;
- Gebouwd in 1993, volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel B;

- Nabij winkelcentrum van Hogendorpstraat met supermarkten en divers winkelaanbod;
- Op korte loopafstand van het metrostation Vlaardingen Oost om in 10 minuten in hartje Rotterdam en binnen 15 minuten op het strand van Hoek van Holland uit te komen;
- Uitvalswegen als de A20 en A4 op korte afstand om snel in omringende grote steden als Rotterdam, Den Haag of Delft uit te komen;
- De woning is niet door de eigenaar zelf bewoond geweest hiervoor wordt een niet zelf bewoond causule toegepast.

Overige

Huis kopen? Neem uw eigen NVM Aankoopmakelaar mee! Download nu via www.dewitttegarantiemakelaars.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 gebruiksoverlakte. 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.







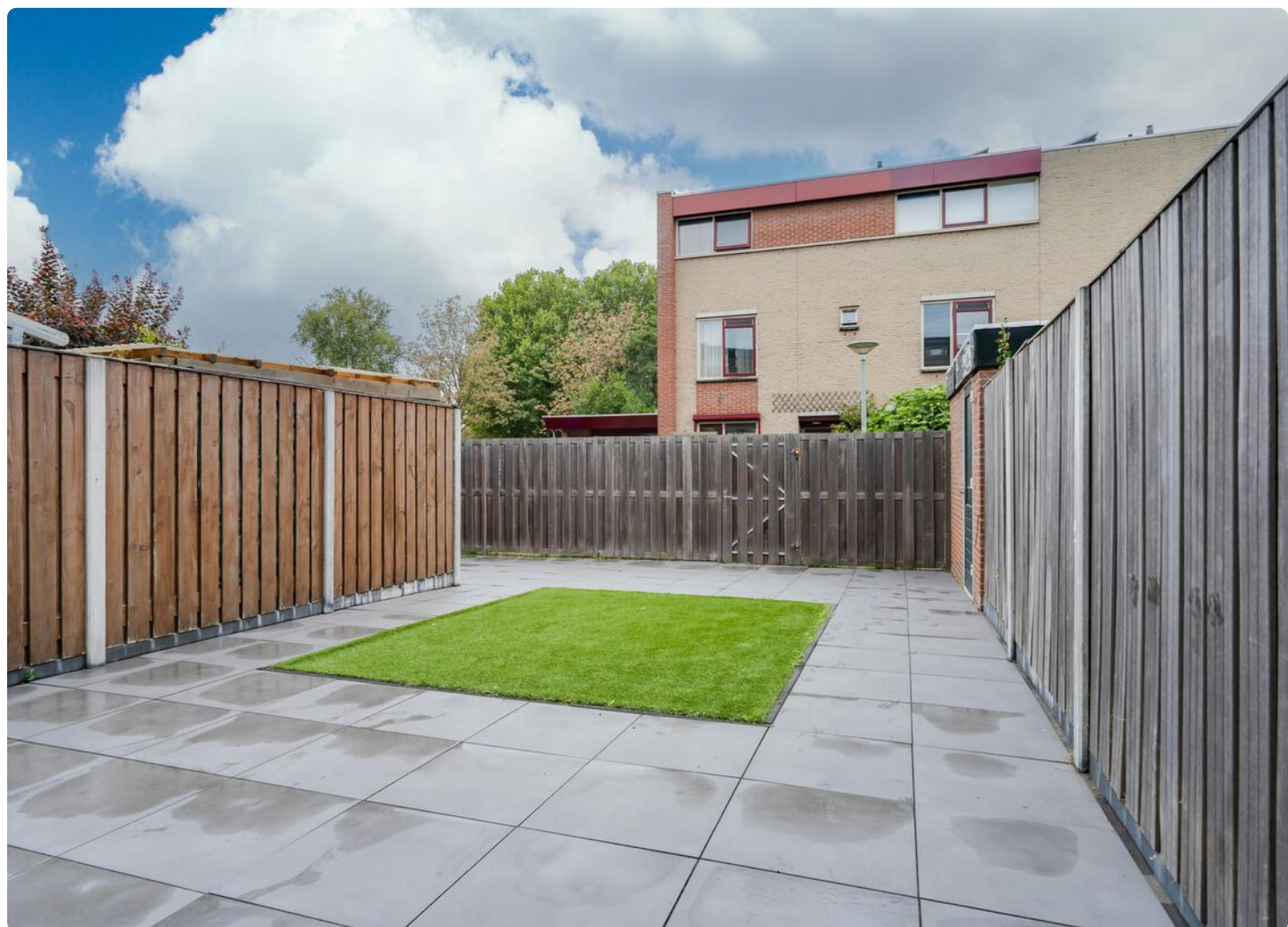






Impress



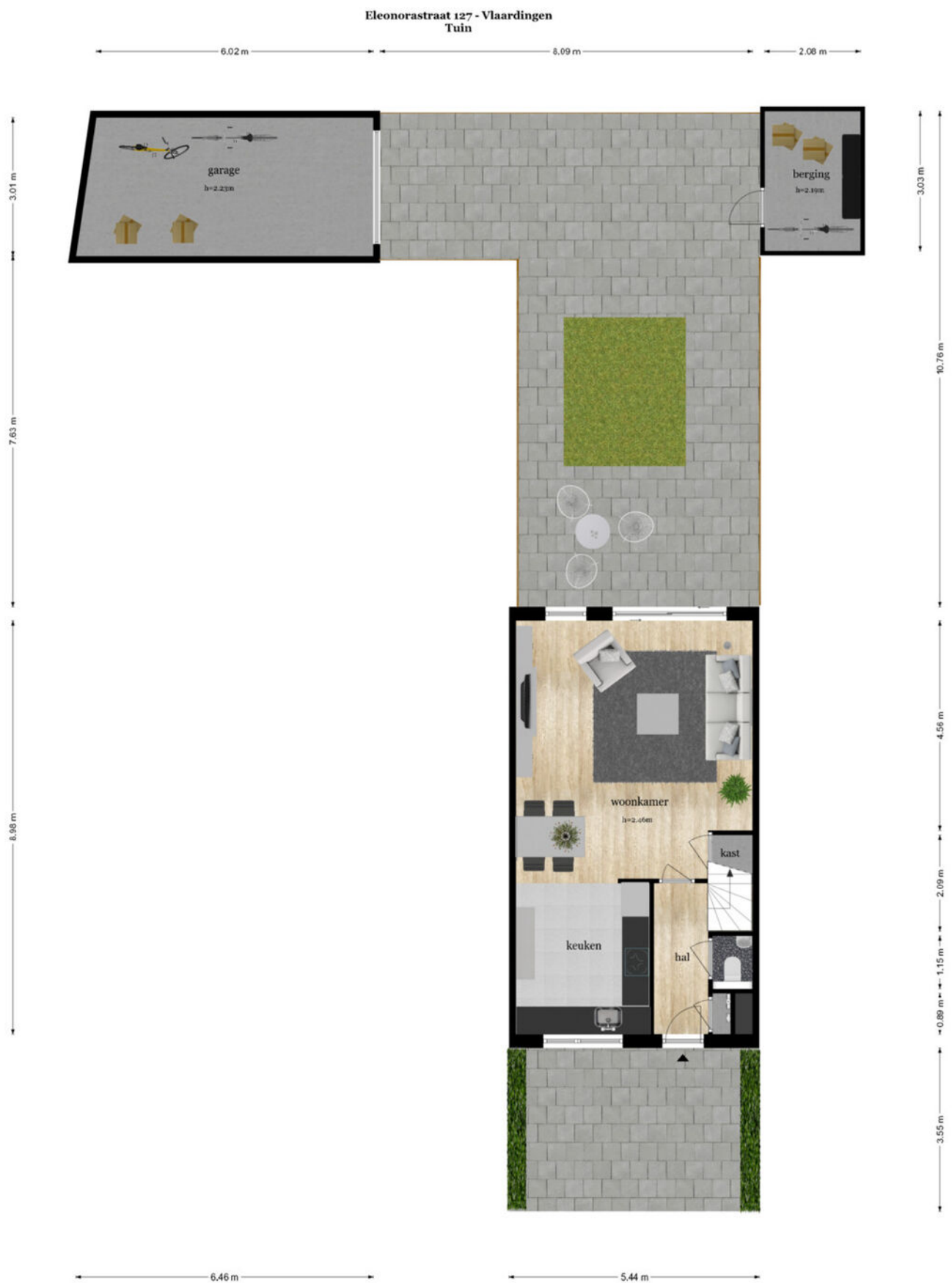








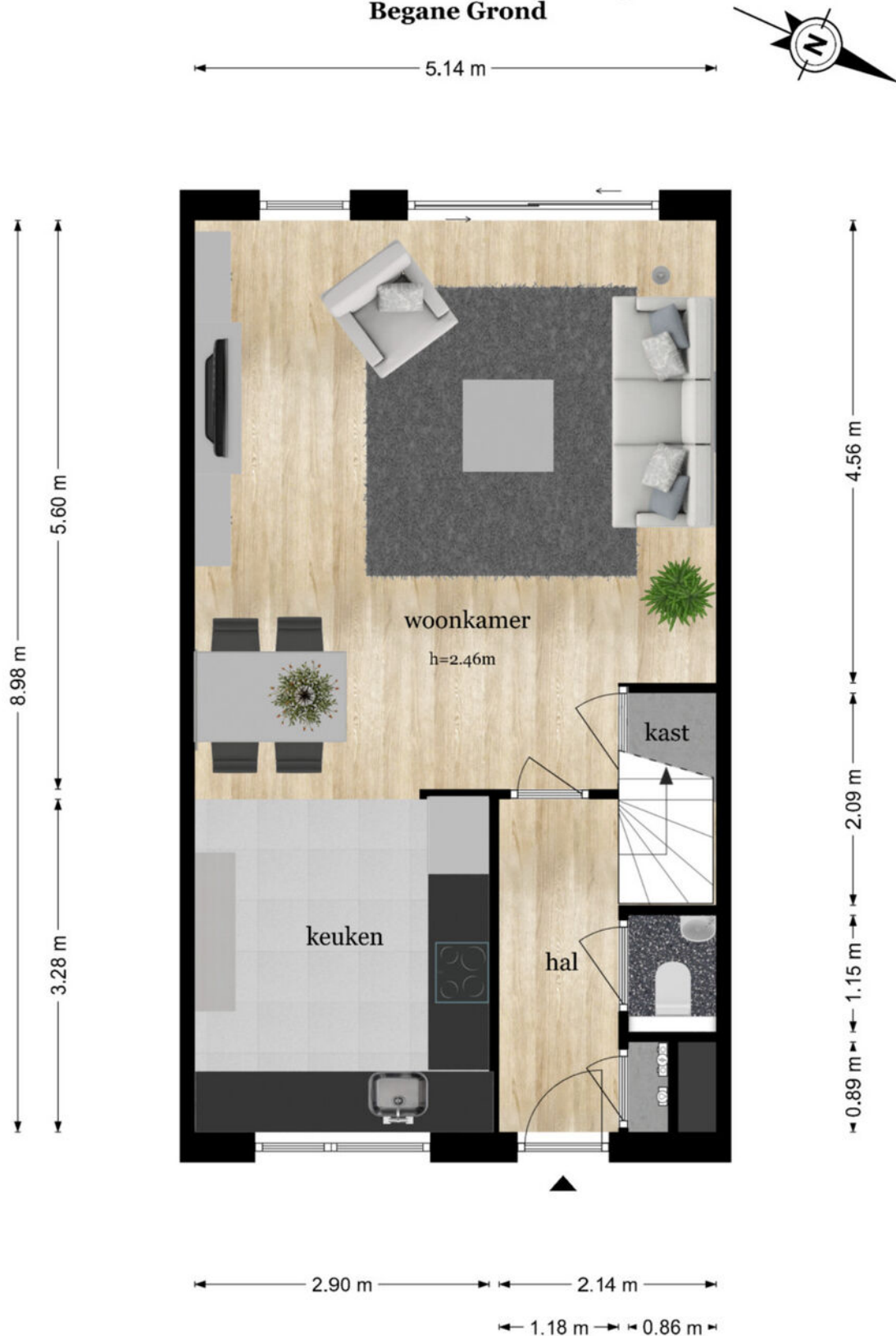
Plattegrond



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

Plattegrond

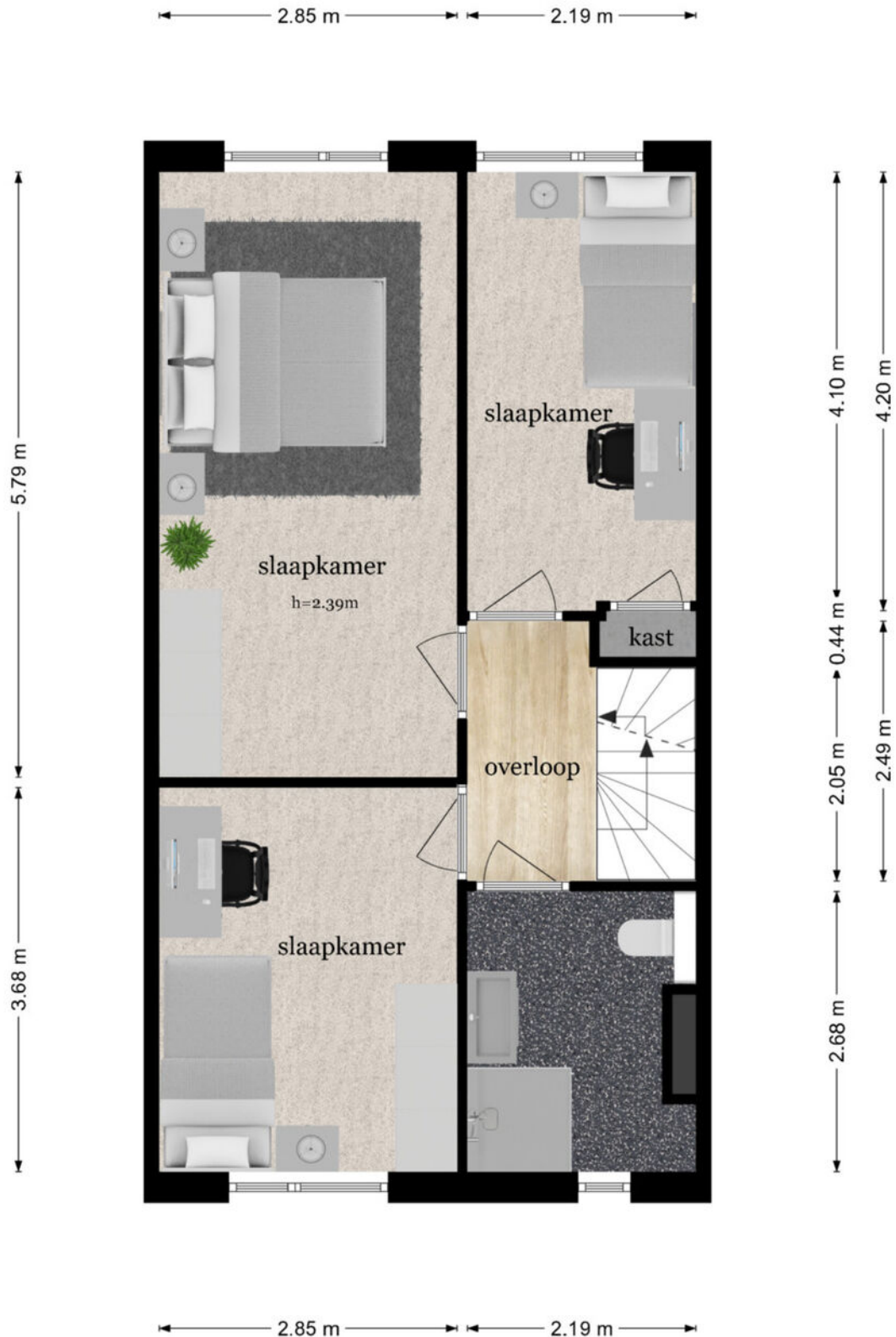
Eleonorastraat 127 - Vlaardingen Begane Grond



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

Plattegrond

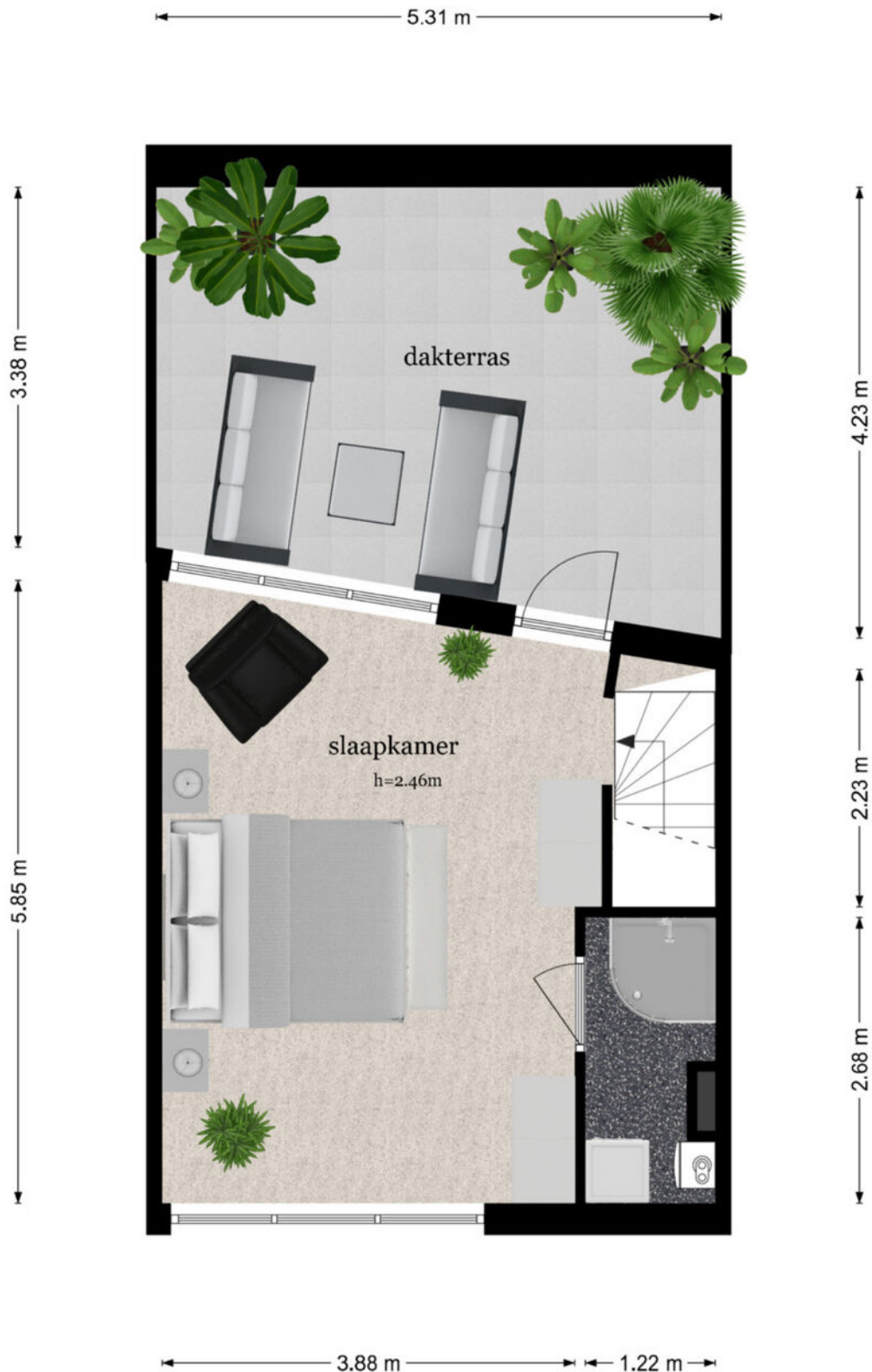
Eleonorastraat 127 - Vlaardingen Eerste Verdieping



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

Plattegrond

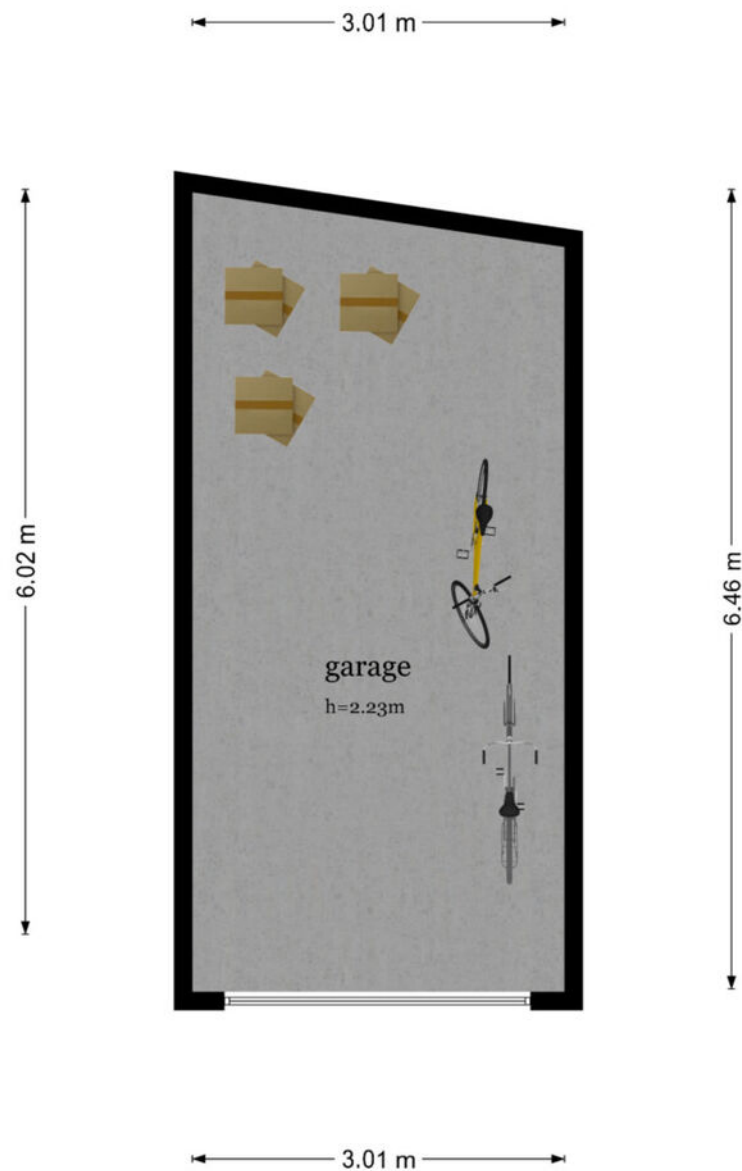
Eleonorastraat 127 - Vlaardingen Tweede Verdieping



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

Plattegrond

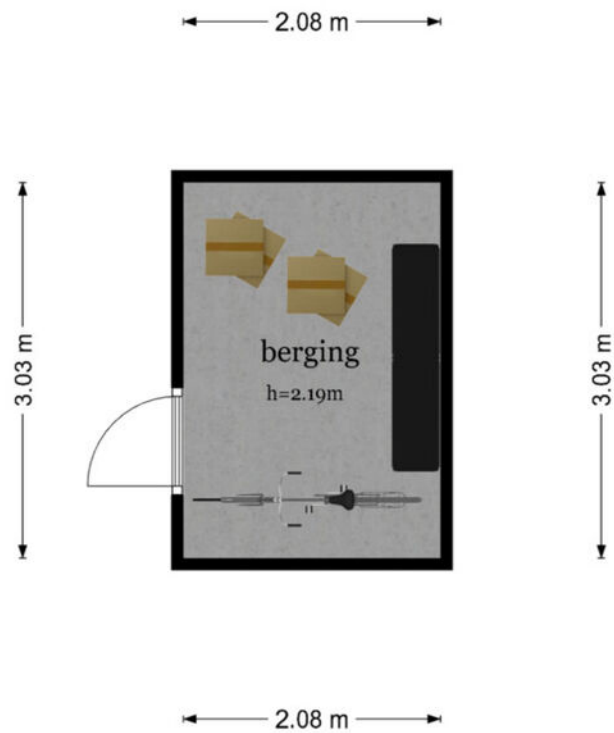
Eleonorastraat 127 - Vlaardingen Garage



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

Plattegrond

Eleonorastraat 127 - Vlaardingen Berging

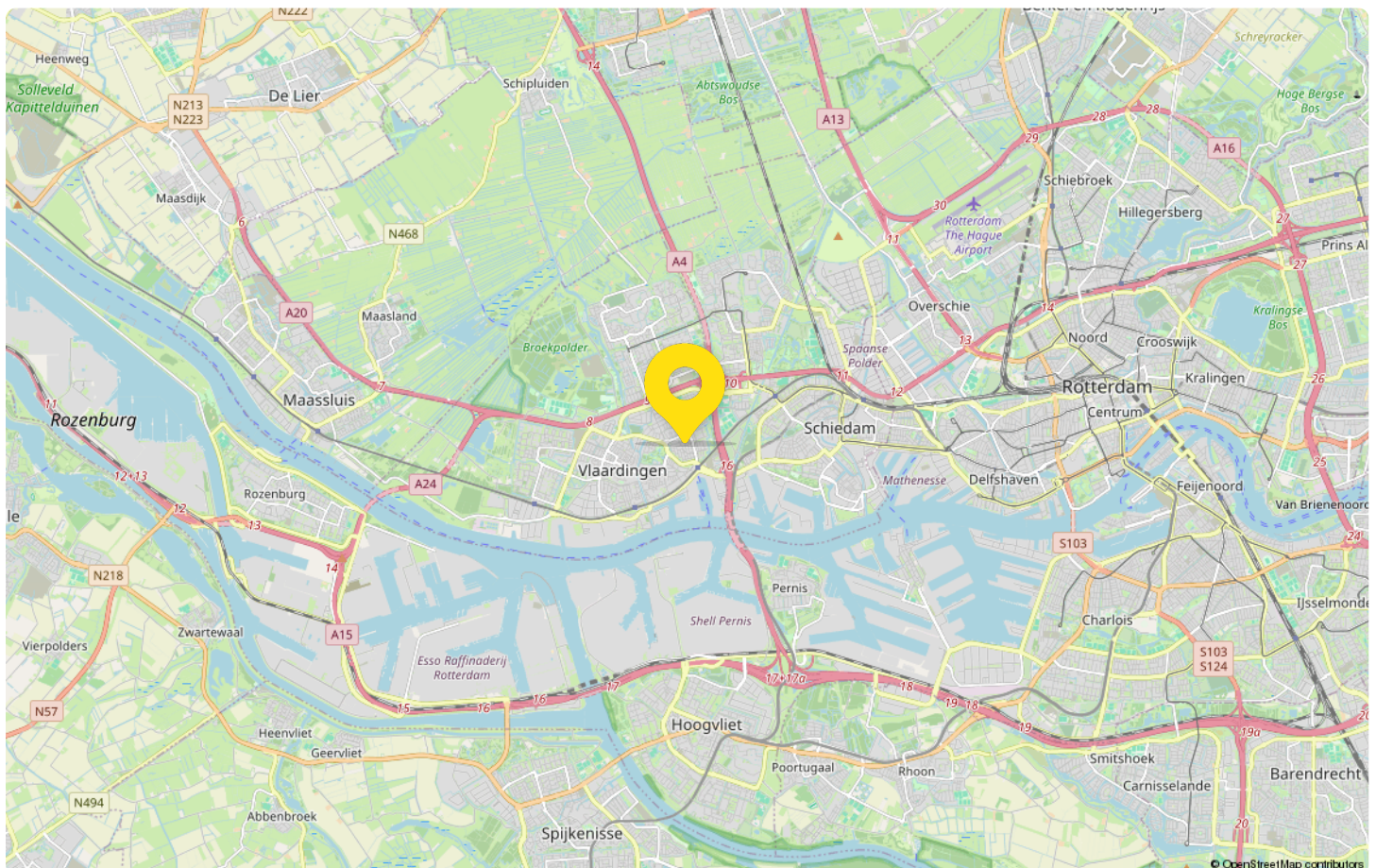
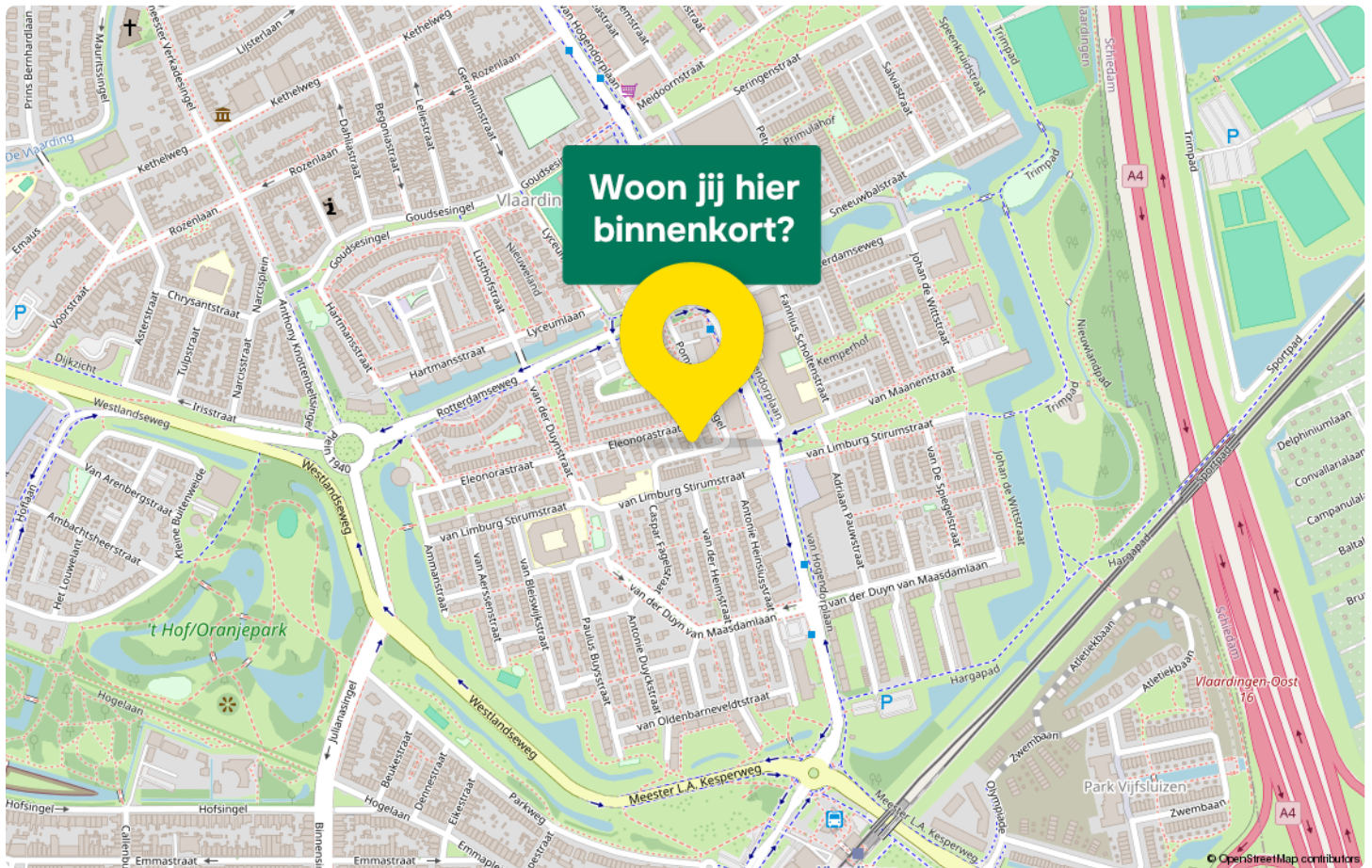


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	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

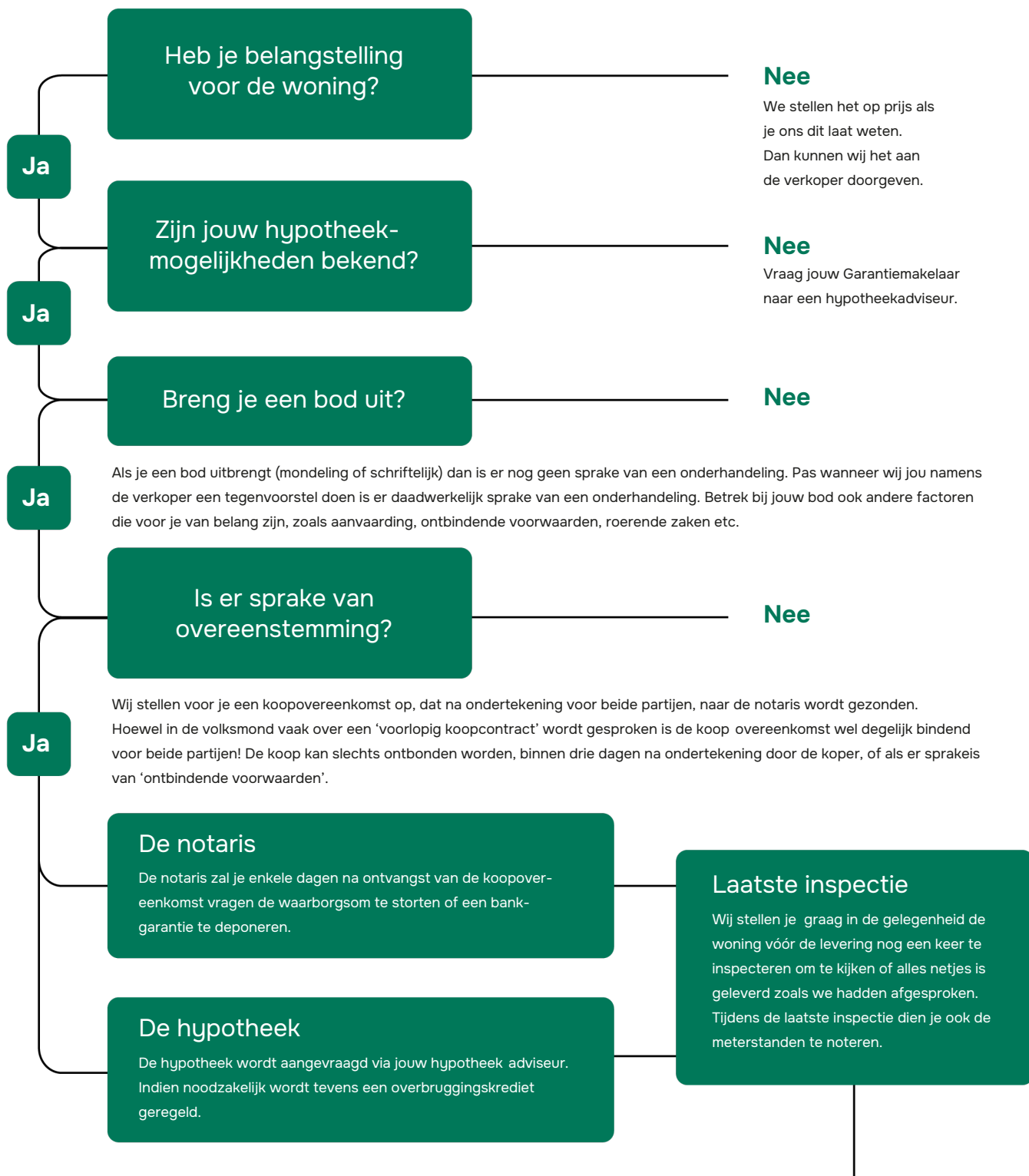
Korte Hoogstraat 4 a
3131 BK Vlaardingen
's-Gravelandseweg 258
3125 BK Schiedam (postadres)

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



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

