Wordt dit
jouw droomhuis?

mr. L.A. Kesperweg 5 D

VLAARDINGEN

Vraagprijs € 300.000,- 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.

AANKOOP De Witte GARANTIEMAKELAARS

Alle bedragen zijn consumentvriendelijk dus inclusief BTW en geen verborgen overige kosten.

NVM

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 € 300.000,- k.k.

Kenmerken
van deze woning

Soort woning	Portiekflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1957
Inhoud	254 m³
Woonoppervlakte	78 m²
Energielabel	B
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2

Good
Food
Good
Mood

Omschrijving van de woning

Middenin de gezellige Babberspolder, met een vrij uitzicht over de voorgelegen groenstrook en op loopafstand van zowel metrohalte "Vlaardingen Oost" als winkelcentrum "Van Hogendorpkwartier" mogen wij weer een heerlijk instapklaar vier kamer appartement te koop aanbieden.

Dit fijne appartement is gelegen in een verzorgd complex met lift en een actieve vereniging van eigenaren. De woning is in 2016 compleet gerenoveerd en gemoderniseerd. Het appartement beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, moderne badkamer, was-/werkkamer en bergingbox in de onderbouw van het complex.

Voor wie rustig wil wonen, maar toch in de omgeving van uitvalswegen, winkels en het openbaar vervoer is de ligging van dit appartement ideaal. Op slechts 5 fietsminuten afstand is winkelcentrum "Van Hogendorpkwartier" gelegen waar u terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen. Station Vlaardingen Oost is aan de zijkant het complex gelegen en brengt u met de metro naar zowel Schiedam als Hoek van Holland strand en vanuit Vijfsluizen kunt u direct gebruik maken van uitvalswegen als de A4 en A20. Tevens bereikt u het centrum van Vlaardingen ook in 5 fietsminuten. Hier vindt u een divers winkelaanbod, leuke cafeetjes, gezellige restaurantjes, sportschool, theater en bioscoop.

Onderstaand geven wij u een schriftelijke rondleiding door dit instapklare appartement, maar wij nodigen u graag uit voor een persoonlijke rondleiding met één van onze makelaars. Wacht bij interesse niet te lang voor het maken van een bezichtigingsafspraak met ons kantoor.

Indeling

Begane grond:
Nadat u uw auto gratis in de straat heeft kunnen parkeren, of uw fiets heeft gestald in uw eigen berging in de onderbouw van het complex, heeft u middels een afgesloten bellentableau met brievenbussen toegang tot de centrale hal van het complex. Middels zowel de trap als de lift wordt u de toegang verstrekt tot de woning gelegen op de vierde verdieping.

Vierde etage:
De woning is gelegen in een inpandig portiek, waardoor u altijd droog bij de voordeur aankomt.
Vanuit de centrale hal van de woning wordt u de toegang verstrekt tot alle fijne ruimtes in het appartement.

De doorzonwoonkamer heeft een diepte van maar liefst 9.45 meter en is zeer licht door de grote hoeveelheid raampartijen. Deze fijne ruimte is voorzien van een moderne laminaatvloer, strakke wandafwerking en hard houten kozijnen met dubbel glas.

De L-vormige open keukenopstelling is eveneens in 2016 compleet vernieuwd en voorzien van een gaskookplaat met afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-oven.

Beide slaapkamers zijn aan de voorzijde van de woning gelegen en hebben een respectievelijke oppervlakte van ruim
10 m² en ruim 9 m². Beide slaapkamers zijn voorzien van een moderne vloer, strakke wandafwerking, hard houten kozijnen met dubbel glas, elektrische rolluiken en een loopdeur tot het balkon. Het balkon is gelegen op het zuid-oosten en beschikt daardoor over een heerlijk ochtendzonnetje.

De was-/werkkamer is aan de achterzijde van het appartement gelegen en beschikt over de aansluitingen voor de wasmachine, een fijne plek tot het plaatsen van een bureau, vaste kast met opstelling van de cv ketel en een loopdeur tot het tweede balkon op het zuid westen gelegen. Vanuit deze kamer wordt de toegang verstrekt tot de moderne badkamer. Voorzien van ruime inloopdouche, wastafelmeubel met waskom en verlichtbare spiegel, designradiator, inbouwspots en vanuit de badkamer is eveneens het balkon toegankelijk.

Separaat is de toiletruimte opgesteld in dezelfde kleurstijlen en voorzien van een hangend closet en fontein.

Bijzonderheden:
- compleet gemoderniseerd appartement;
- Woonoppervlakte circa 78 m² (gemeten conform meetinstructie);
- Bouwjaar 1957;
- Gelegen op eigen grond;
- Eigen bergingbox in de onderbouw;
- VvE bijdrage € 207,- per maand;
- Op loopafstand van bus- en metrostation Vlaardingen Oost om uit te komen in Rotterdam of Hoek van Holland strand;
- Binnen enkele minuten bereikt uit uitvalswegen als de A4 en de A20;
- Ideale ligging nabij het centrum met gezellige horecagelegenheden, verschillende supermarkten, divers winkelaanbod, sportscholen, bioscoop en theater;
- Voor een heerlijke wandeling is park 't Hof met kinderboerderij, speeltuin en pannenkoekenhuis aan het einde van de straat gelegen!
- 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.

Good
Food
Good
Mood
IM
PRESSIE

Good
Nights
Better
Morning

LIFT

Plattegrond

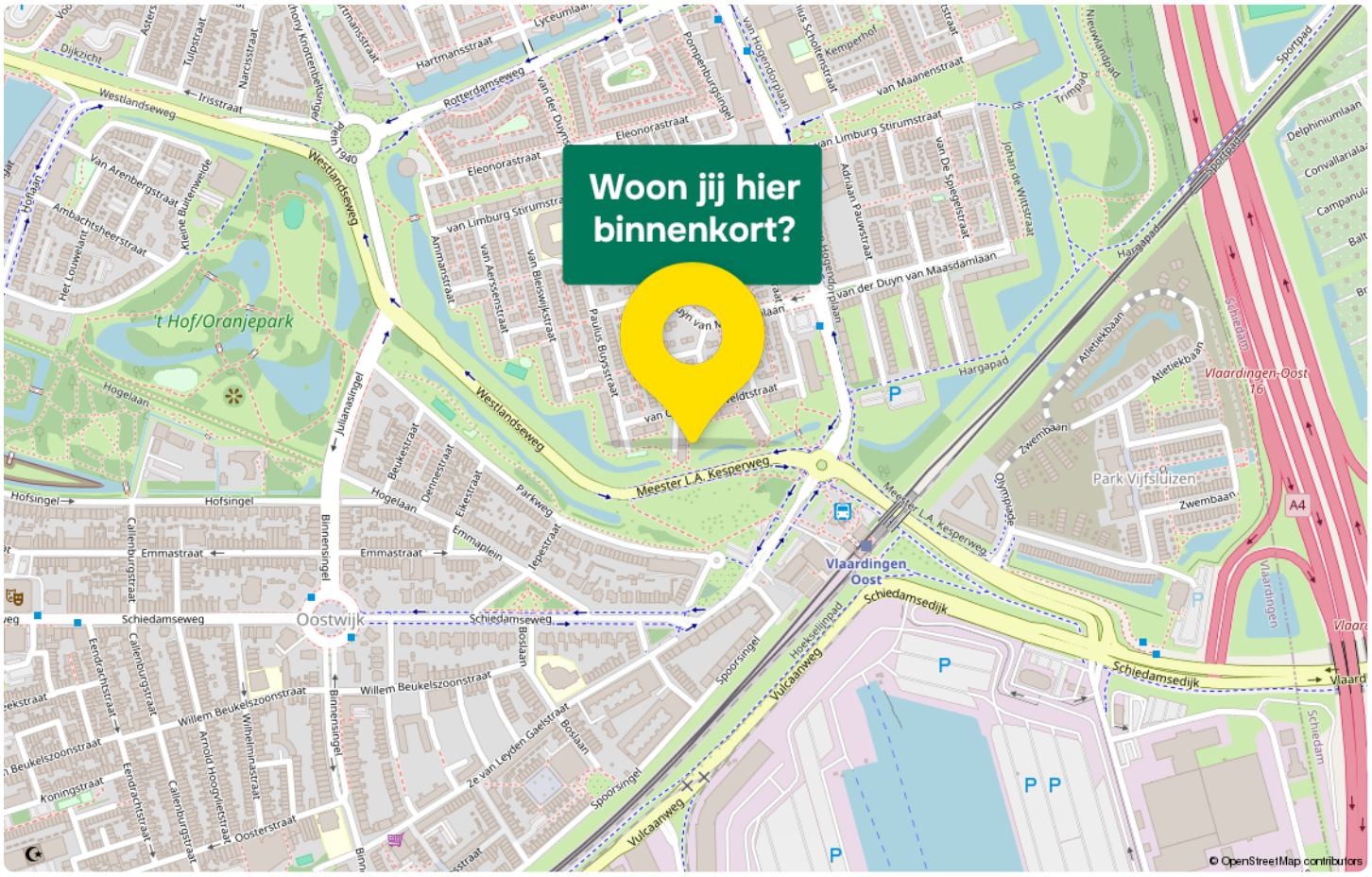
L.A. Kesperweg 5 D - Vlaardingen
Appartement

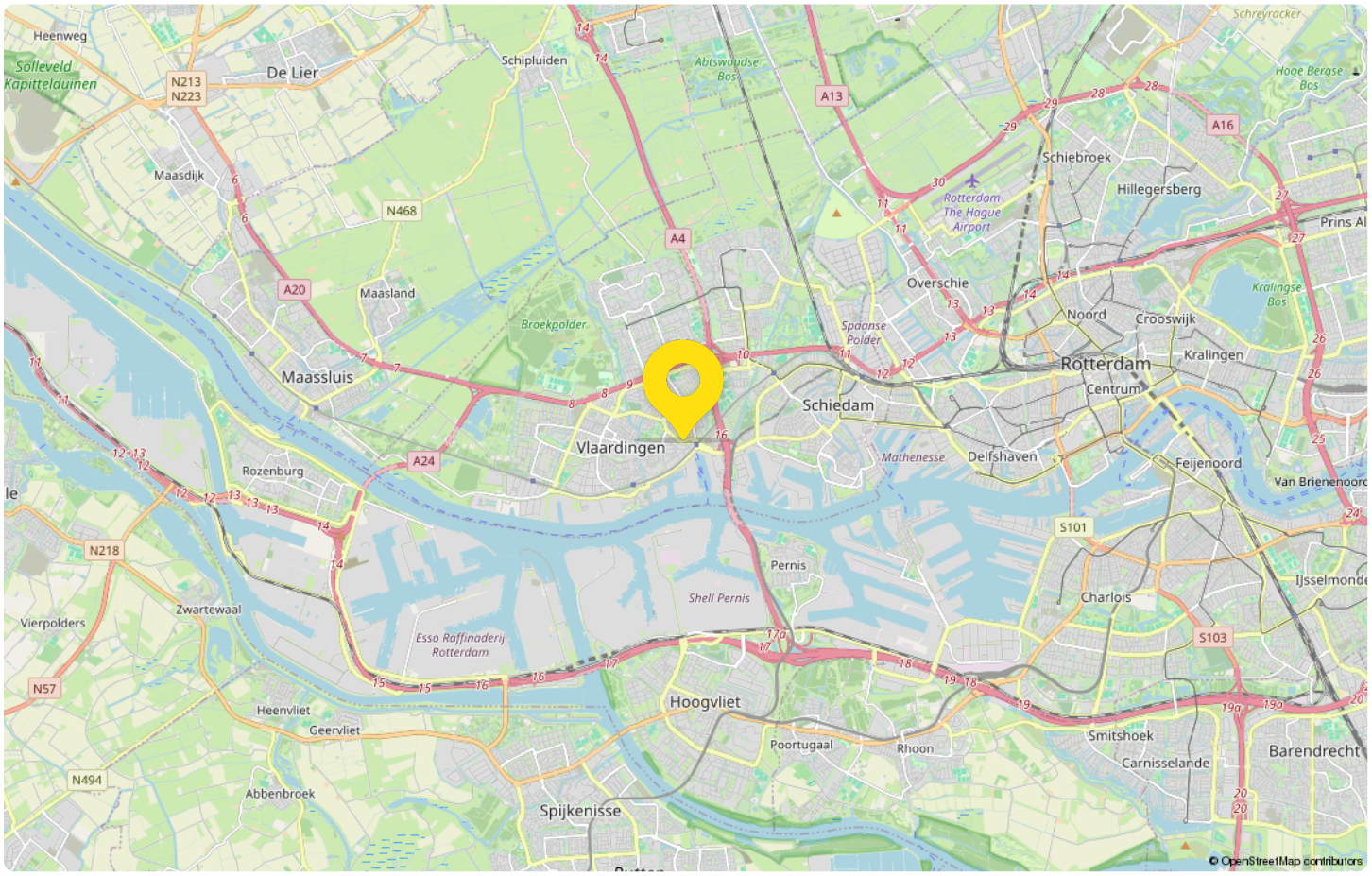
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	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		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Bar stoelen	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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 Dobbelstein Assistent makelaar, Angela Odijk Assistent makelaar en Miep Groeneveld commercieel medewerker binnendienst

De Witte
GARANTIEMAKELAARS

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

Heb je belangstelling voor de woning?

Nee
We stellen het op prijs als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn jouw hypotheek-mogelijkheden bekend?

Nee
Vraag jouw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Breng je een bod uit?

Nee

Ja

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor je een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koop overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprakeis van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris
De notaris zal je enkele dagen na ontvangst van de koopover-eenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bank-garantie te deponeren.

De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek adviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie
Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dien je ook de meterstanden te noteren.

De overdracht
Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte 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.

Gefeliciteerd!

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 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 bieders 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