

# Wordt dit uw droomhuis?



**Kaag 23**

**Schiedam**

**Vraagprijs € 435.000 k.k.**



**De Witte Garantiemakelaars**

Korte Hoogstraat 4 a  
3131 BK Vlaardingen

010 - 434 38 44

dewitte@garantiemakelaar.nl  
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 u interesse heeft 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](mailto:dewitte@garantiemakelaar.nl)

Vraagprijs € 435.000,- k.k.

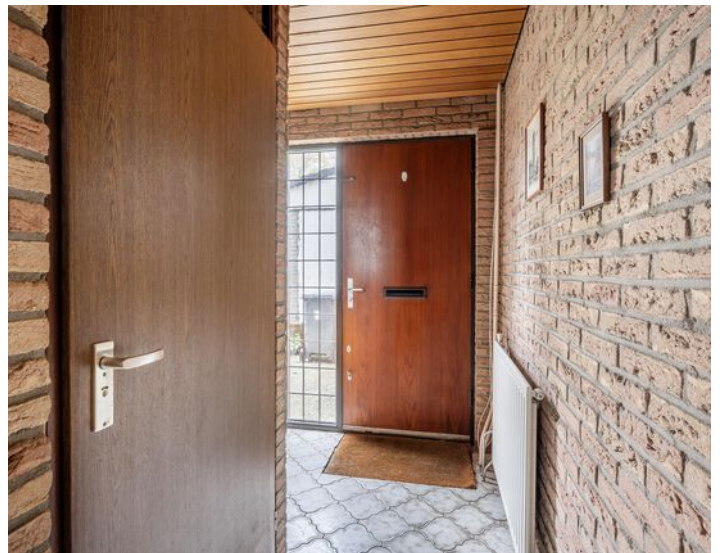




## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1974
<b>Inhoud</b>	589 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	162 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	177 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	58 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	D
<b>Aantal kamers</b>	8
<b>Aantal slaapkamers</b>	4







# Omschrijving van de woning

Unieke en ruime 6 kamer split level vide eengezinswoning op een hoek met garage, oprit en heerlijk zonnige achtertuin gelegen aan groenstrook in de geliefde Zwaluwbuurt nabij het Beatrixpark en Midden Delfland.

Deze woning is gebouwd in 1974, heeft energielabel D en is uitstekend te verduurzamen. Er zijn vele pluspunten, zoals een garage, een ruime woonkeuken, eetkamer en woonkamer met vide, 4 slaapkamers, maar liefst 2 badkamers en een ruime zolder met vliering verdeeld over 162 m<sup>2</sup> woongenot. Er is een kelder onder de woning waar woonruimte is te realiseren. Tevens is er parkeergelegenheid op eigen erf mogelijk en biedt de achtertuin veel zon en privacy.

De woning ligt in een prettige woonwijk. De wijk staat bekend als een kindvriendelijke en autoluwe woonomgeving met speelgelegenheden en veel groen. Daarnaast bereikt u binnen enkele (fiets)minuten het natuur- en recreatiegebied "Midden Delfland" waar u heerlijk kunt wandelen en fietsen. Diverse scholen, openbaar vervoer en het winkelcentrum "Hof van Spaland" met een verscheidenheid aan winkels en restaurants zijn in de directe nabijheid. Ook uitvalswegen naar de snelwegen A4 en A20 zijn binnen handbereik.

De globale indeling vindt u hieronder en voor de exacte maten verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde plattegronden:

## Indeling

### NIVEAU 0

Onderhoudsarme en betegelde voortuin voorzien van garage circa 6.25 x 2.76, totaal 17 m<sup>2</sup> met mogelijkheid tot vliering, kanteldeur, loopdeur. In de voortuin is er plek voor een zitje waar men heerlijk beschut kan genieten van de ochtendzon;

Entree woning, gang/hal voorzien van een garderoberuimte, meterkast en toilet met hand wasbakje en deels betegeld;

Woonkeuken voorzijde circa 14,5 m<sup>2</sup> voorzien van keramische kookplaat met afzuigschouw, oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser, spoelbak, glas-in-lood ramen in dubbel glas en genoeg ruimte voor een grote eetkamertafel;

### NIVEAU -1

Kelderruimte circa 45 m<sup>2</sup> met mogelijkheid deze te verbouwen tot woonruimte (zie de artist impressions);

### NIVEAU +1

Tuingerichte woonkamer van circa 25 m<sup>2</sup> voorzien van moderne houtlook laminaatvloer, sierbalken plafond, sfeervolle open haard, glas-in-lood ramen in dubbel glas met een fraai uitzicht over de achtertuin en het aangrenzende groen.

Middels de vide is er vanuit de woonkamer zicht op de lager gelegen woonkeuken en iets hoger gelegen tweede woon/eetkamer;

Heerlijk zonnige achtertuin op het zuidwesten circa 10.70x 4.45, totaal circa 58 m<sup>2</sup>;

### NIVEAU +2

Woonkamer 2 circa 17 m<sup>2</sup> voorzien van moderne houtlook laminaatvloer, sierbalken plafond, glas-in-lood ramen in dubbel glas en Frans balkon;

### NIVEAU + 3

Overloop;

Toiletruimte met hand wasbakje en luchtafvoer,

Badkamer 1 circa 4 m<sup>2</sup> met ligbad en wastafel;

Slaapkamer 1 achterzijde circa 15.5 m<sup>2</sup>

### NIVEAU +4

Overloop;

Slaapkamer 2 voorzijde circa 15 m<sup>2</sup> met glas-in-lood ramen in dubbel glas;

Slaapkamer 3 voorzijde circa 6 m<sup>2</sup> met glas-in-lood ramen in dubbel glas;

### NIVEAU + 5

Overloop voorzien van kast met cv-combiketel Intergas 2015;

Slaapkamer 4 achterzijde circa 15.5m<sup>2</sup> voorzien van dakraam;

Badkamer 2 circa 4 m<sup>2</sup> voorzien van douche, wastafel en wasmachine opstelplaats;

### NIVEAU +6

Zolder circa 8 m<sup>2</sup> voorzien van bergruimte en mechanische afzuiging;



## NIVEAU +7

Vliering circa 13 m<sup>2</sup>;

### Bijzonderheden

- Unieke en ruime 6 kamer split level vide eengezinswoning op een hoek;
- Woonoppervlakte 162 m<sup>2</sup> (gemeten volgens meetinstructie);
- Met garage, oprit, voortuin, kelder en zolder met vliering;
- Kelder onder de woning waar woonruimte is te realiseren, de artist impressions geven mooi weer wat de mogelijkheden zijn;
- Heerlijk zonnige achtertuin op het zuiden aan groenstrook;
- Dubbele woonkamer, woonkeuken, 4 goede slaapkamers en dubbele badkamer;
- Goed onderhouden, voorzien van energielabel D en goed te verduurzamen;
- Gelegen op erfpachtgrond, recht van erfpacht loopt tot 14 februari 2049, canon 1.535 euro per jaar;
- Nabij diverse scholen, openbaar vervoer en het winkelcentrum "Hof van Spaland" met een verscheidenheid aan winkels en restaurants zijn in de directe nabijheid;
- De woning is gelegen in een kindvriendelijke en autoluwe woonomgeving met speelgelegenheden en veel groen;

### Wonen in een bijzondere buurt

Aan de ingang van onze wijk, op de hoek van Zwaluwlaan en Kaag, is er een mooie Knotwilg beeld met alle takken afgesneden, behalve een, waarop een uil zit. Het is een kunstwerk van kunstenaar Sjef Henderickx.

Door de wijk zijn er beelden van de zeven takken met vogels die horen bij de landschap van de wijk en die zijn geplaatst op hoge blinde kopgevels. De namen van alle zeven woonerven in de wijk zijn genoemd naar specifiek Hollands landschappen. Op Kaag 23, komt de fazant voor.

### Overige

Huis kopen? Neem uw eigen NVM Aankoopmakelaar mee!

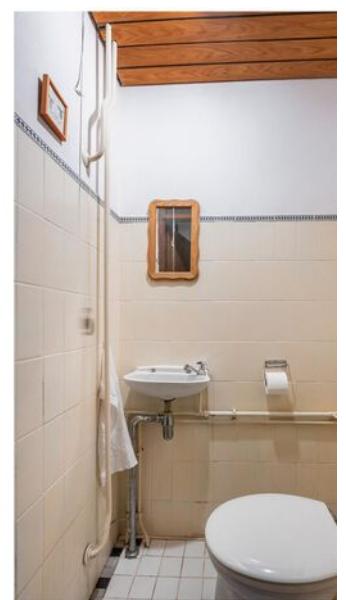
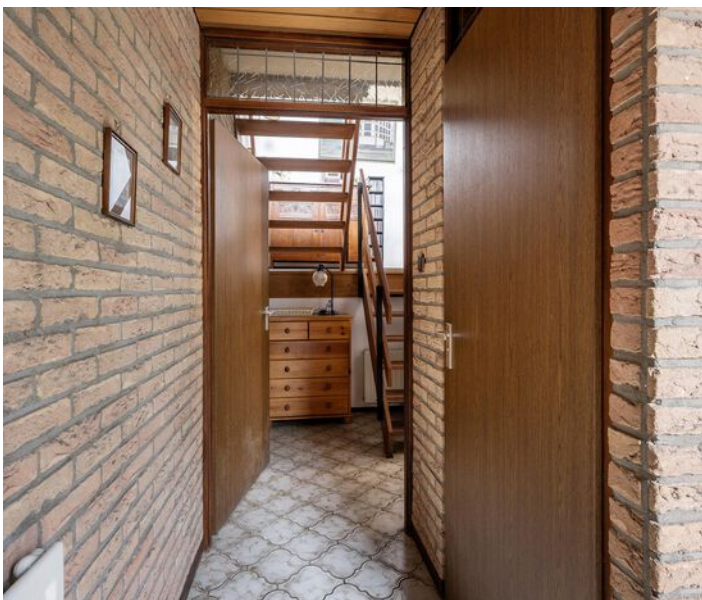
Download nu via [www.dewittegarantiemakelaars.nl](http://www.dewittegarantiemakelaars.nl) de brochure van deze woning.

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 gebruiksovervlakte. 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.























































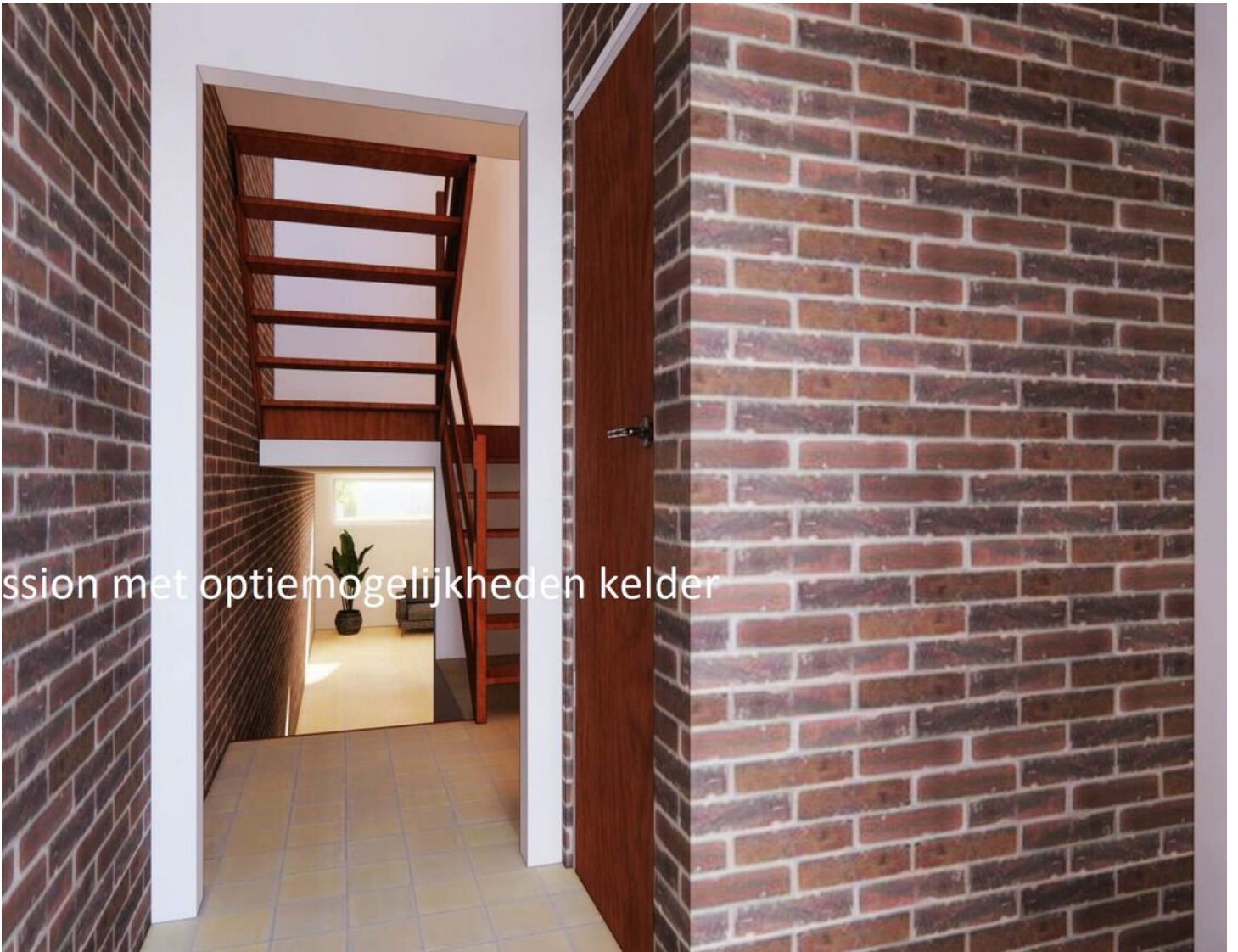












ssion met optiemogelijkheden kelder





Artist impression met optiemogelijkheden kelder



Artist impression met optiemogelijkheden kelder





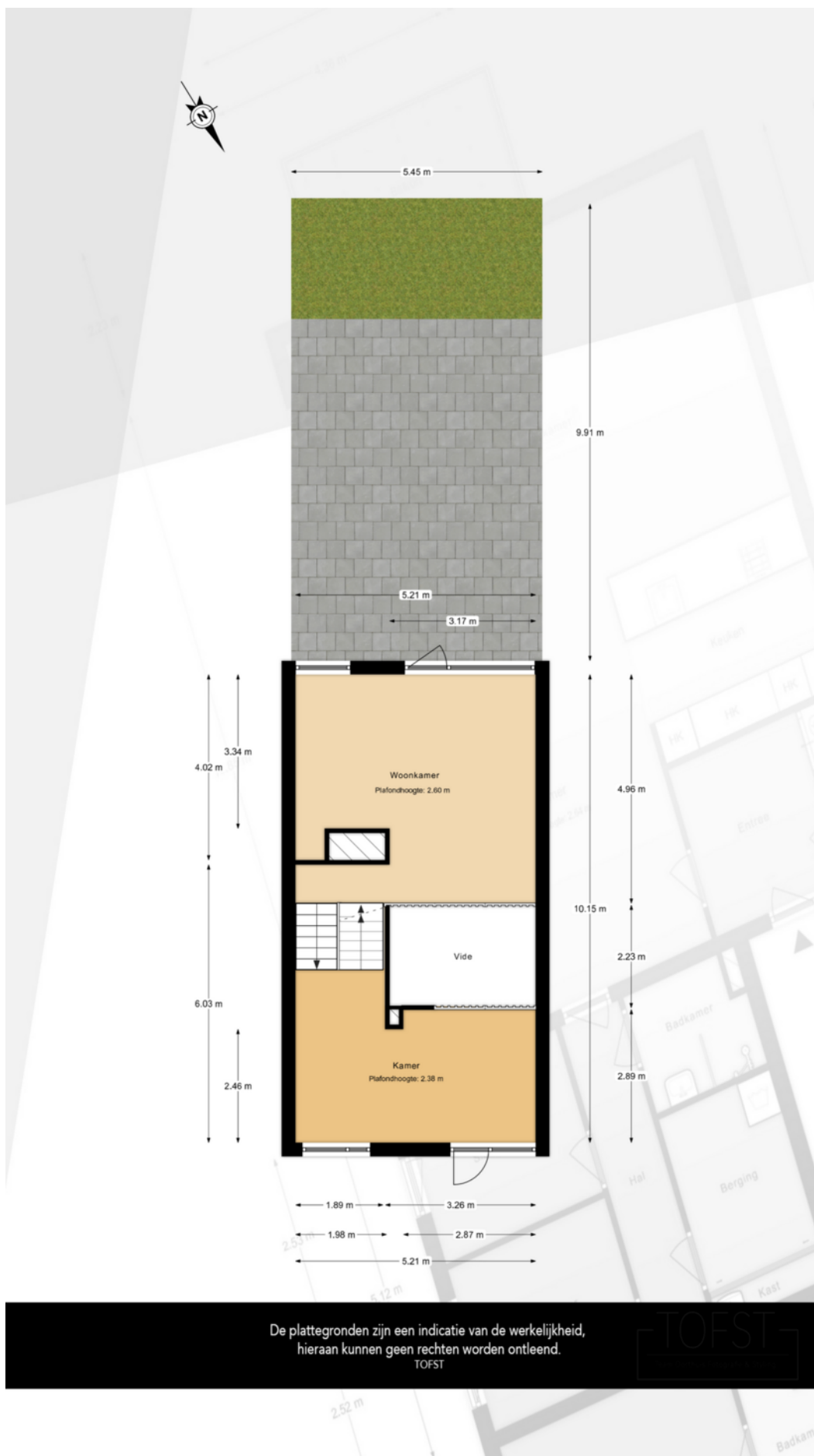
t impression met optiemogelijkheden kelder



pression met optiemogelijkheden kelder

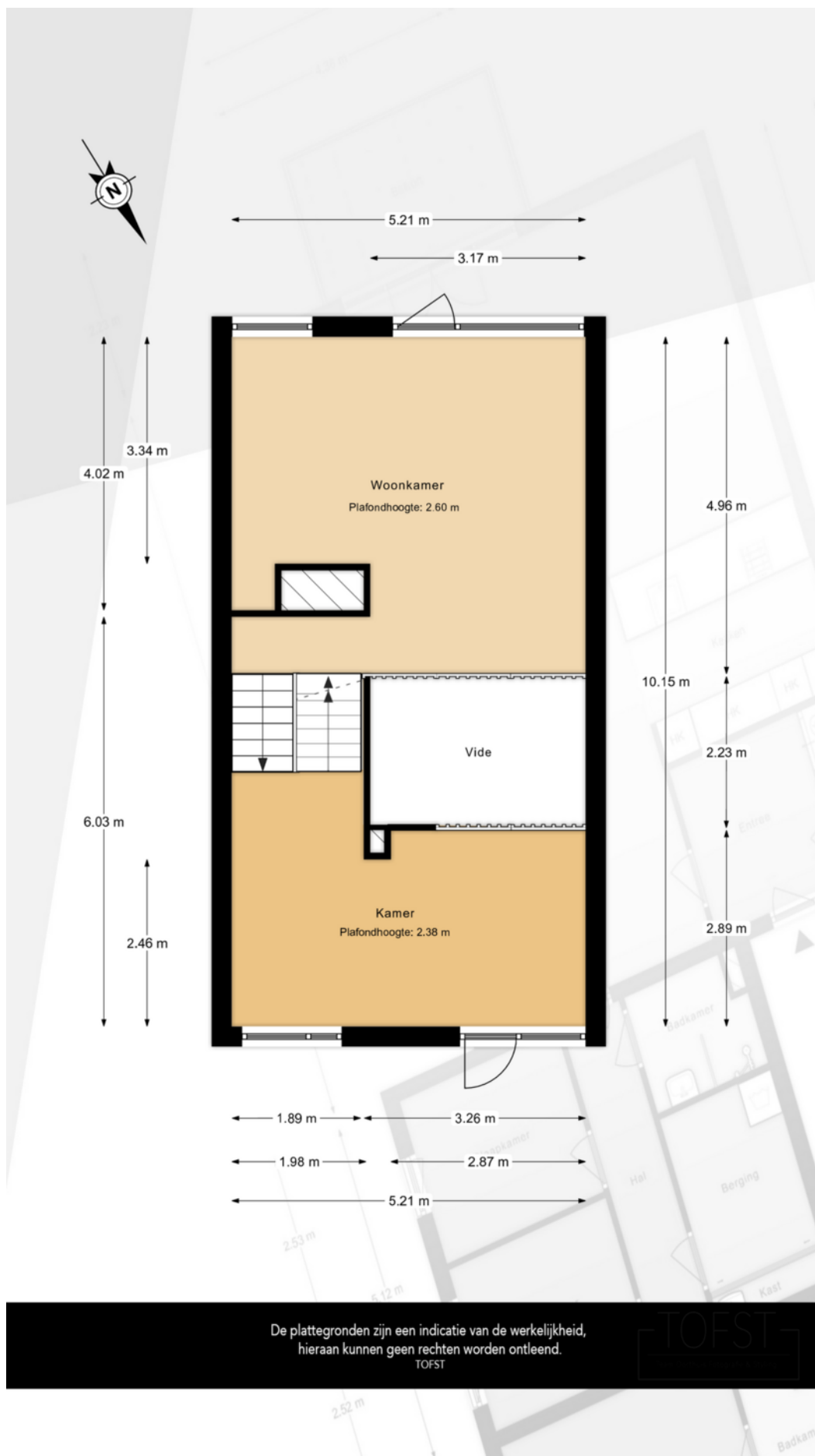


# Plattegrond



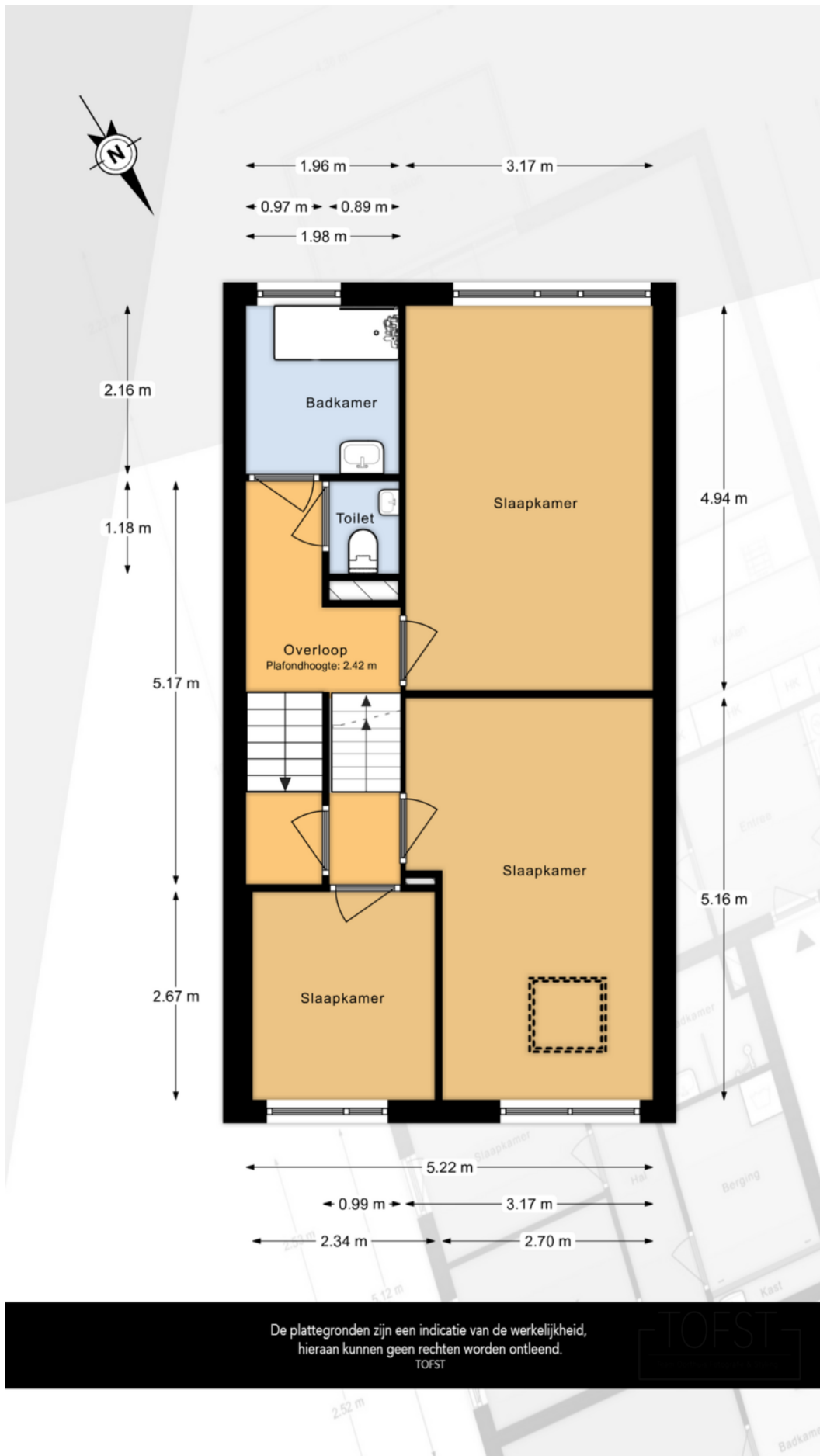


# Plattegrond





# Plattegrond

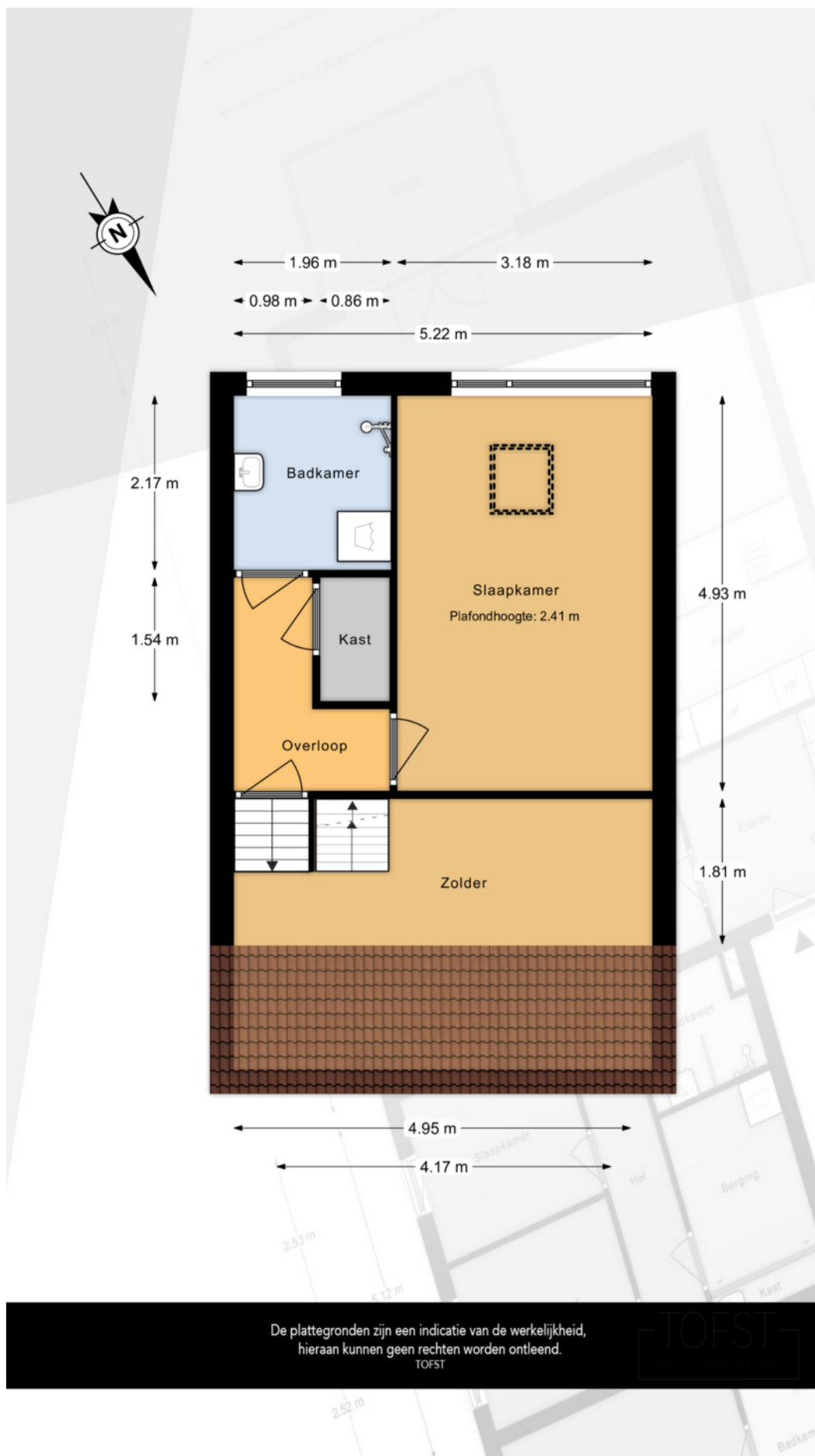


De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TOFST

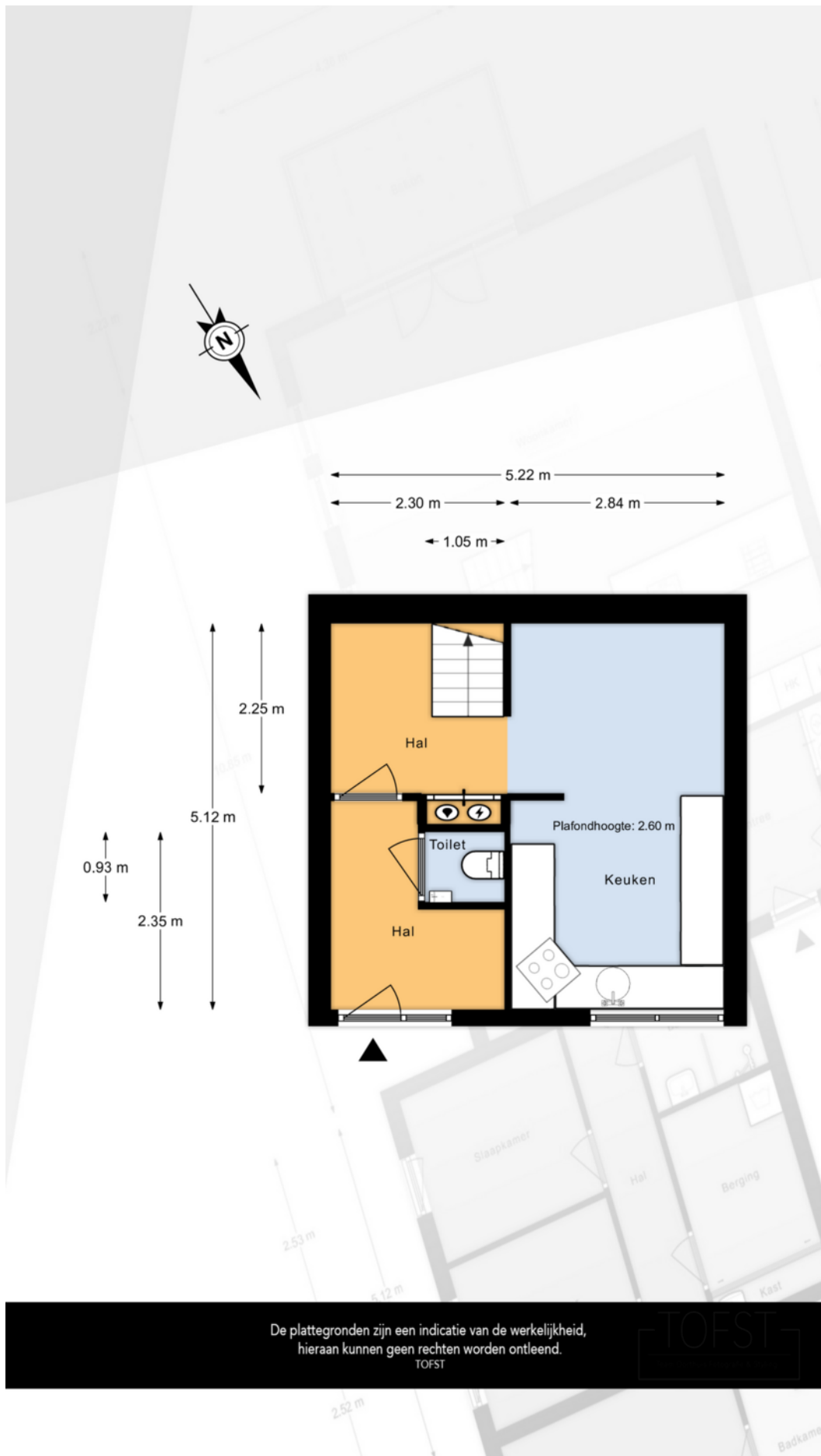


# Plattegrond





# Plattegrond

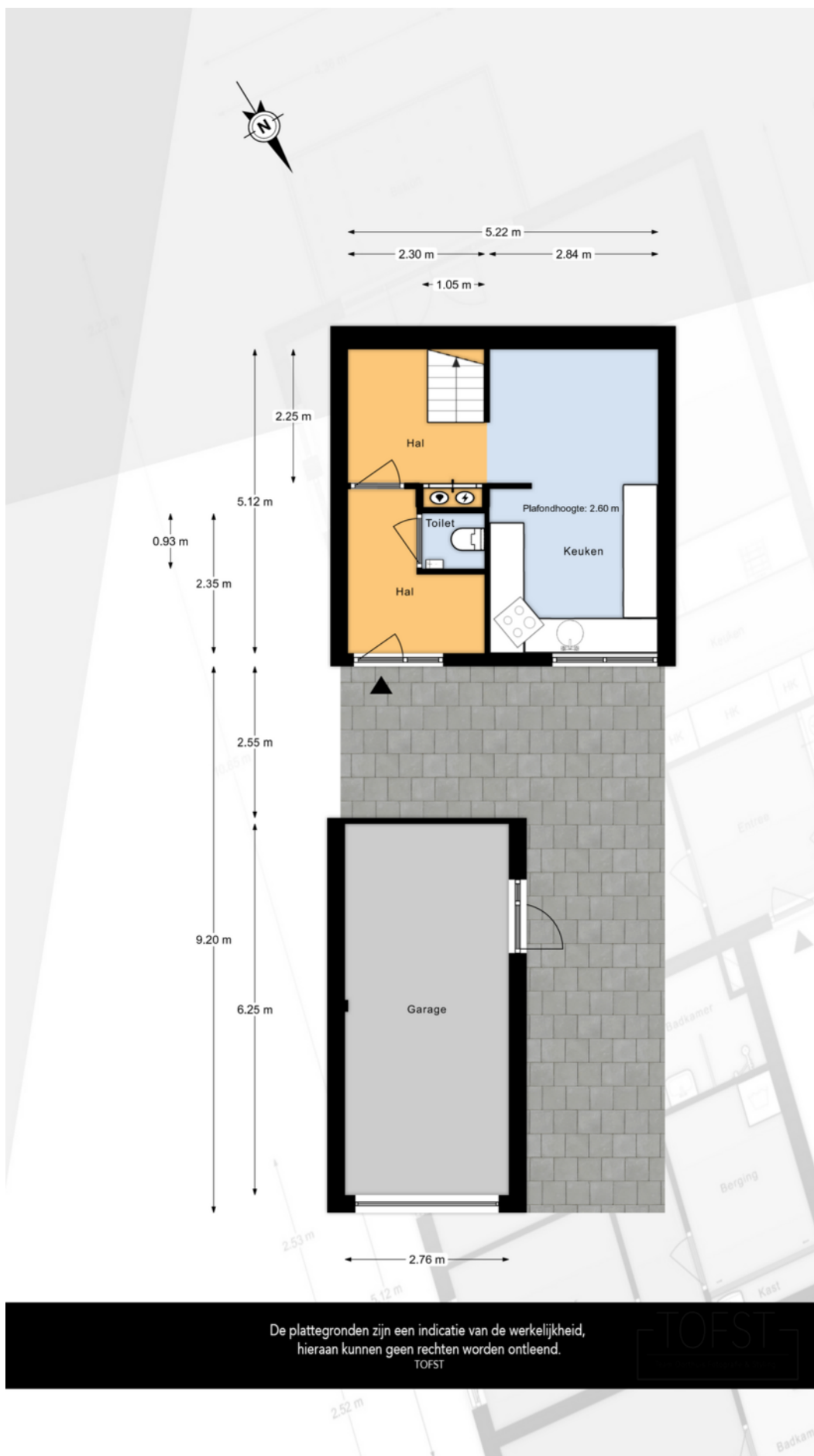


De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TOFST



# Plattegrond

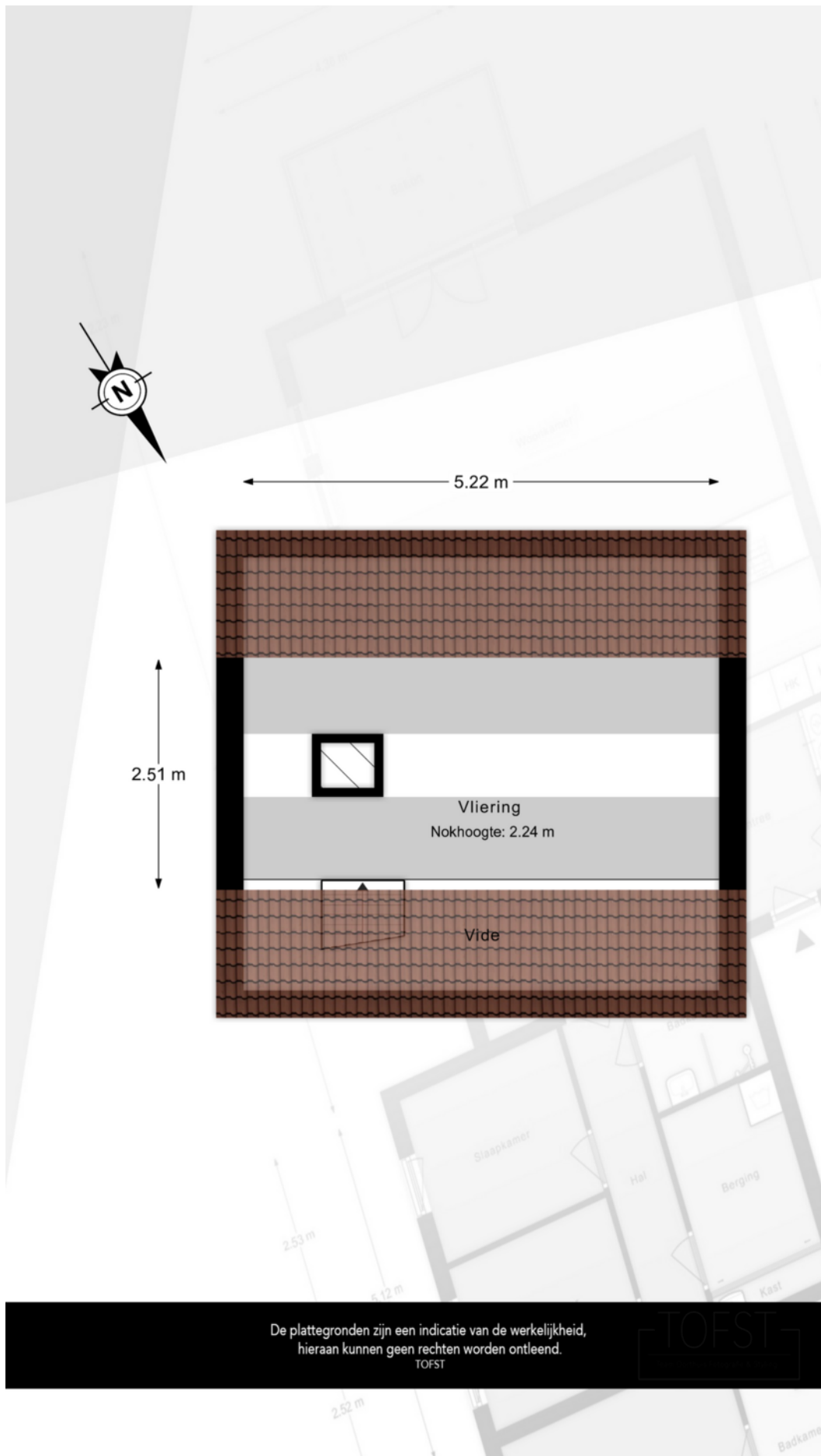


De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TOFST

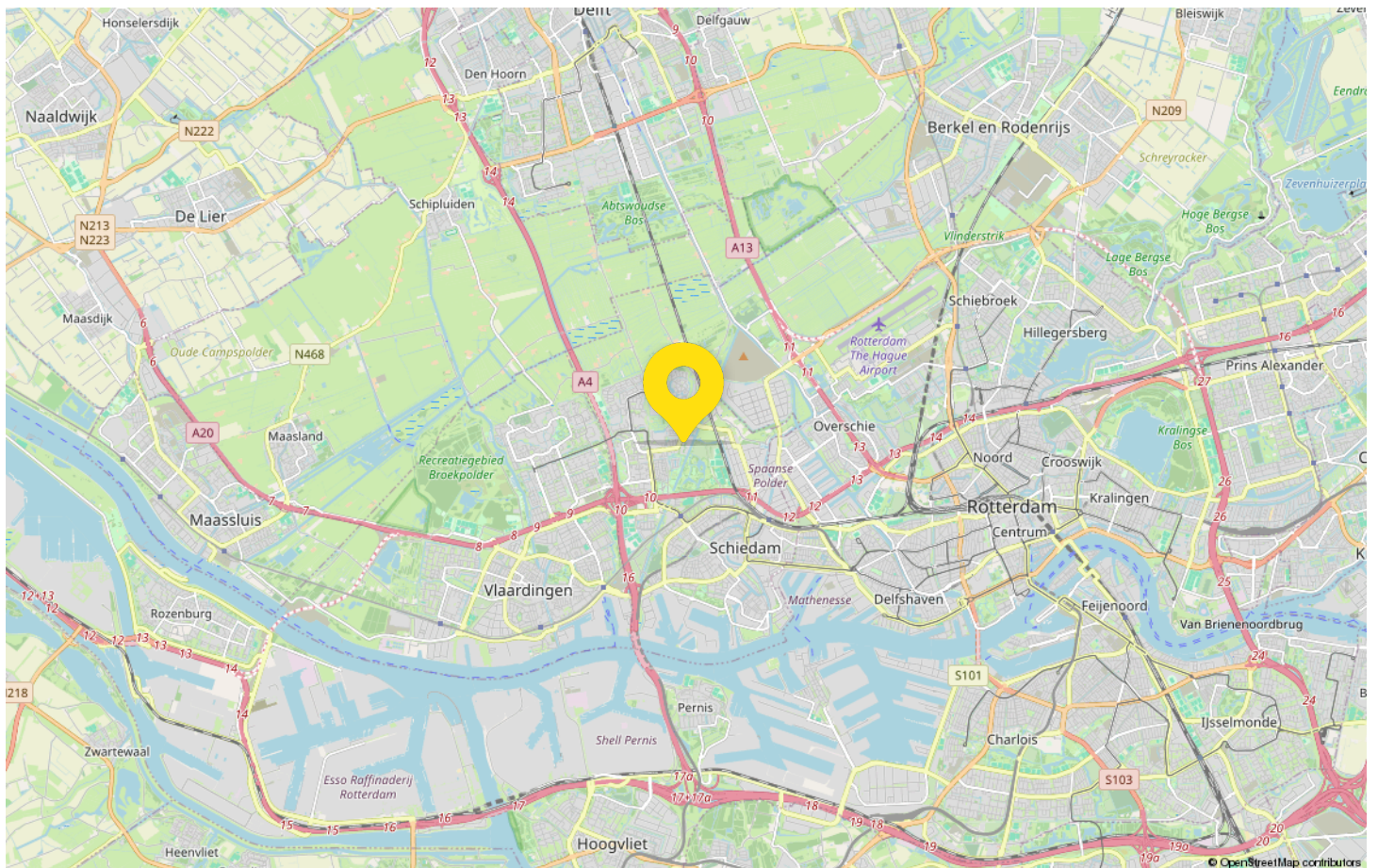
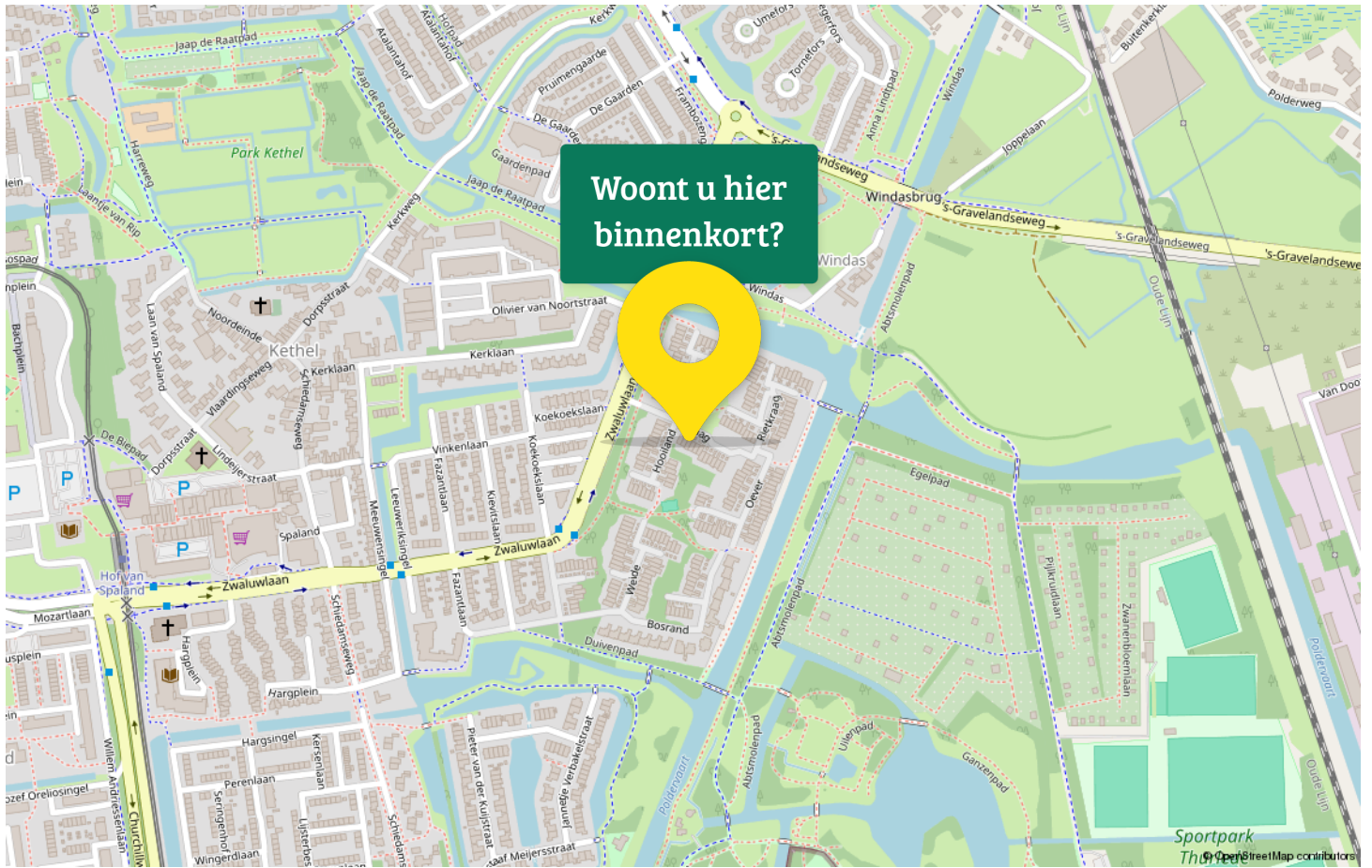


# Plattegrond





# Locatie op de kaart







## De Witte uw 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, Linda van Dijk commercieel medewerker binnendienst, Laura Over de Vest Kandidaat makelaar Evi Dobbstein Assistent makelaar, Angela Odijk Assistent makelaar en Miep Groeneveld commercieel medewerker binnendienst



### Adresgegevens

Korte Hoogstraat 4 a  
(bezoek- en postadres)  
3131 BK Vlaardingen

### Wij zijn bereikbaar via:

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



# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U 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?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u 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 bidder 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. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden

bij het uitbrengen van uw 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 u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u 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 uw 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 uw 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 kunt u 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 u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u 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 u 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 dient u 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](mailto:dewitte@garantiemakelaar.nl)

[dewittegarantiemakelaars.nl](https://dewittegarantiemakelaars.nl)