

Wordt dit uw droomhuis?



Cederdreef 41

Vlaardingen

Vraagprijs € 450.000 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

Vraagprijs € 450.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1976

Inhoud	487 m ³
Woonoppervlakte	143 m ²
Perceeloppervlakte	140 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	63 m ²

Energie­label	C
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Stap binnen in deze prachtig gemoderniseerde eengezinswoning, gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk van Holy Noord. Met zijn ruime indeling van 143 m² en maar liefst 5 à 6 kamers, biedt deze woning een comfortabel en luxe leefruimte voor het hele gezin.

Bij aankomst parkeert u moeiteloos op een van de beschikbare parkeerplaatsen direct voor de deur, waardoor het gemak van alledag binnen handbereik ligt. Eenmaal binnen wordt u verwelkomd door een warme sfeer, dankzij de vloerverwarming en de gezellige haard die de ruimte vult met comfort en gezelligheid.

De moderne open keuken nodigt uit tot culinaire avonturen en sociale bijeenkomsten, terwijl de schuifpui een naadloze overgang biedt naar de zonnige achtertuin, compleet met een heerlijke overkapping en een handige berging. Hier kunt u genieten van ontspannen momenten in de buitenlucht, omringd door groen en privacy.

Op de slaapetages vindt u 4 à 5 goed bemeten slaapkamers, samen met een eigentijdse badkamer, een apart toilet en een handige wasruimte. Elk aspect van deze woning straalt comfort en functionaliteit uit, waardoor het een waar genot is om hier te wonen.

Gebouwd in 1976, is deze woning goed onderhouden en voorzien van energielabel C, met extra's zoals vloerverwarming en airconditioning die het woongenot verder verhogen. Het is werkelijk een thuis waar u direct kunt neerstrijken en genieten van alles wat het te bieden heeft.

Maar de charme van deze woning strekt zich uit tot buiten de muren. De kindvriendelijke en rustige wijk is omgeven door groen en biedt talloze recreatiemogelijkheden, van de prachtige natuur van Midden-Delfland tot de ontspannende Olsthoorn plas en de Broekpolder. Bovendien zijn uitstekende scholen, de gezellige kinderboerderij Holywood en het levendige winkelcentrum de Loper allemaal binnen handbereik.

Met het openbaar vervoer zoals bus en tram op loopafstand en de nabijheid van belangrijke uitvalswegen zoals de A20 en A4, zijn steden als

Rotterdam, Delft, Den Haag en het prachtige strand van Hoek van Holland allemaal binnen handbereik, waardoor deze woning niet alleen een fantastisch thuis is, maar ook een strategische uitvalsbasis voor alles wat de regio te bieden heeft. Mis deze unieke kans niet om deze prachtige eengezinswoning te ervaren. Plan vandaag nog uw bezichtiging en ontdek uw toekomstige thuis!

Indeling

Begane grond

Onderhoudsarme modern betegelde voortuin circa 20 m² met vaste plantenbakken;

Entree woning onder luifel, ruime ontvangsthall voorzien van garderoberuimte, trapkast, vaste trap naar de eerste verdieping en een keurig toilet met hangend closet, hand wasbakje, koof met verlichting voor bijvoorbeeld de handdoeken, betegeld tot het plafond en mechanische afzuiging;

Heerlijk zonnige doorzon woonkamer circa 33 m² voorzien van moderne plavuizen vloer met vloerverwarming en hoge plinten, designradiator, sfeervolle open haard, airconditioning en strakke wandafwerking. Middels de brede schuifpui komt u in de achtertuin;

Moderne en greeploos witte open keuken circa 8 m² met een schiereiland en prachtig granieten blad. Uiteraard voorzien van alle hedendaagse keukenapparatuur als een inductie kookplaat met afzuigschouw, oven, magnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasser, 1,5 spoelbak, plavuizen vloer met vloerverwarming en verlaagd plafond met plafond inbouwspots. Gaat u lekker zitten aan de grote eetkamertafel naast de open keuken en geniet met vrienden en familie van een heerlijk diner;

Fraai ingedeelde achtertuin, totaal circa circa 63 m² en 12 meter diep met terras op het zonnige zuiden. Geniet hier van de zon, maar ook de schaduw met elektrisch uitvalscherm en een heerlijke overkapping van circa 11 m². Verder is de tuin fraai afgewerkt met sfeerverlichting, groene hagen, een strook kunstgras en planten borders, een mooi aangelegde vijver met verlichting, een fontein en vissen. Achterin de tuin is ook nog een ideale stenen berging van circa 6 m² en een achterom.

Eerste verdieping

Overloop voorzien van een open trap naar de tweede verdieping en een modern toilet met hangend closet, hand wasbakje, koof en betegeld tot het plafond in moderne kleurstelling;

Slaapkamer 1 aan de voorzijde circa 17 m² voorzien van moderne hout look laminaatvloer;

Slaapkamer 2 aan de achterzijde circa 16.5 m² voorzien van moderne hout look laminaatvloer;

Slaapkamer 3 aan de achterzijde circa 8 m² voorzien van moderne hout look laminaatvloer en vaste kastenwand;

Moderne badkamer circa 5 m² voorzien van inloopdouche met zwart staal look douchewand, stortdouche en easy drain regengoot, wastafelmeubel met spiegelkast en verlichting, vloerverwarming, in moderne kleurstelling betegeld tot het plafond, een raampje voor natuurlijke ventilatie en een verlaagd plafond met inbouwspots;

Tweede verdieping

Ruime overloop voorzien van fijne werkplek met dakkapel, bergruimte met opstelling cv-combiketel en inbouwspots;

Ideale wasruimte circa 4 m² voorzien van werkblad met opstelling wasmachine en wasdroger, dakraampje en bergruimte;

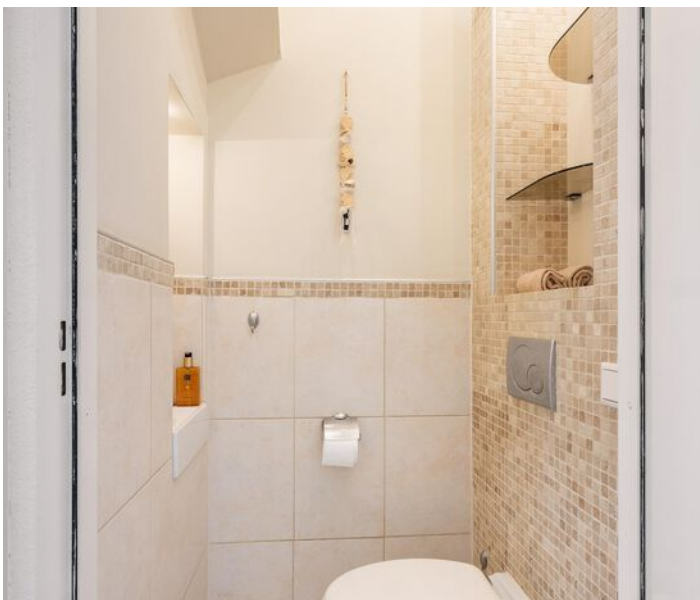
Slaapkamer 4 met dakkapel aan de achterzijde, Velux dakraam aan de voorzijde, een moderne hout look laminaatvloer en bergruimte;

Slaapkamer 5 is eenvoudig te realiseren door het plaatsen van een tussenwand in slaapkamer 4

waardoor er 2 slaapkamers ontstaan van respectievelijk 11 en 12 m².

Bijzonderheden

- Fraaie en ruime 5 à 6 kamer eengezinswoning gelegen in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Holy Noord;
- Woonoppervlakte 143 m² (gemeten volgens de meetinstructie);
- Royale doorzon woonkamer circa 33 m² met vloerverwarming, airconditioning en sfeervolle open haard;
- Moderne greeploos witte open keuken met schiereiland, granieten blad en uiteraard alle hedendaagse keukenapparatuur;
- Fraai ingedeelde achtertuin (gerealiseerd in 2020) op het zonnige zuiden met zonwering, overkapping, berging en achterom;
- 4 goede slaapkamers, waarbij de zolder slaapkamer eenvoudig kan worden verdeeld in 2 goede slaapkamers;
- Moderne badkamer met inloopdouche en 2 separate toiletten;
- De woning is goed onderhouden, gebouwd in 1976, voorzien van 8 zonnepanelen, airconditioning en energielabel C;
- Altijd voldoende gratis parkeerruimte voor de deur;
- Unieke ligging nabij groen- en recreatiegebied Midden Delfland, in geliefde & kindvriendelijke woonwijk Holy Noord, nabij winkelcentrum de Loper, basisscholen, kinderboerderij en de Broekpolder;
- 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;
- Gelegen op 140 m² eeuwigdurende erfpachtgrond;
- Opleveringsindicatie voor de zomer 2024.

























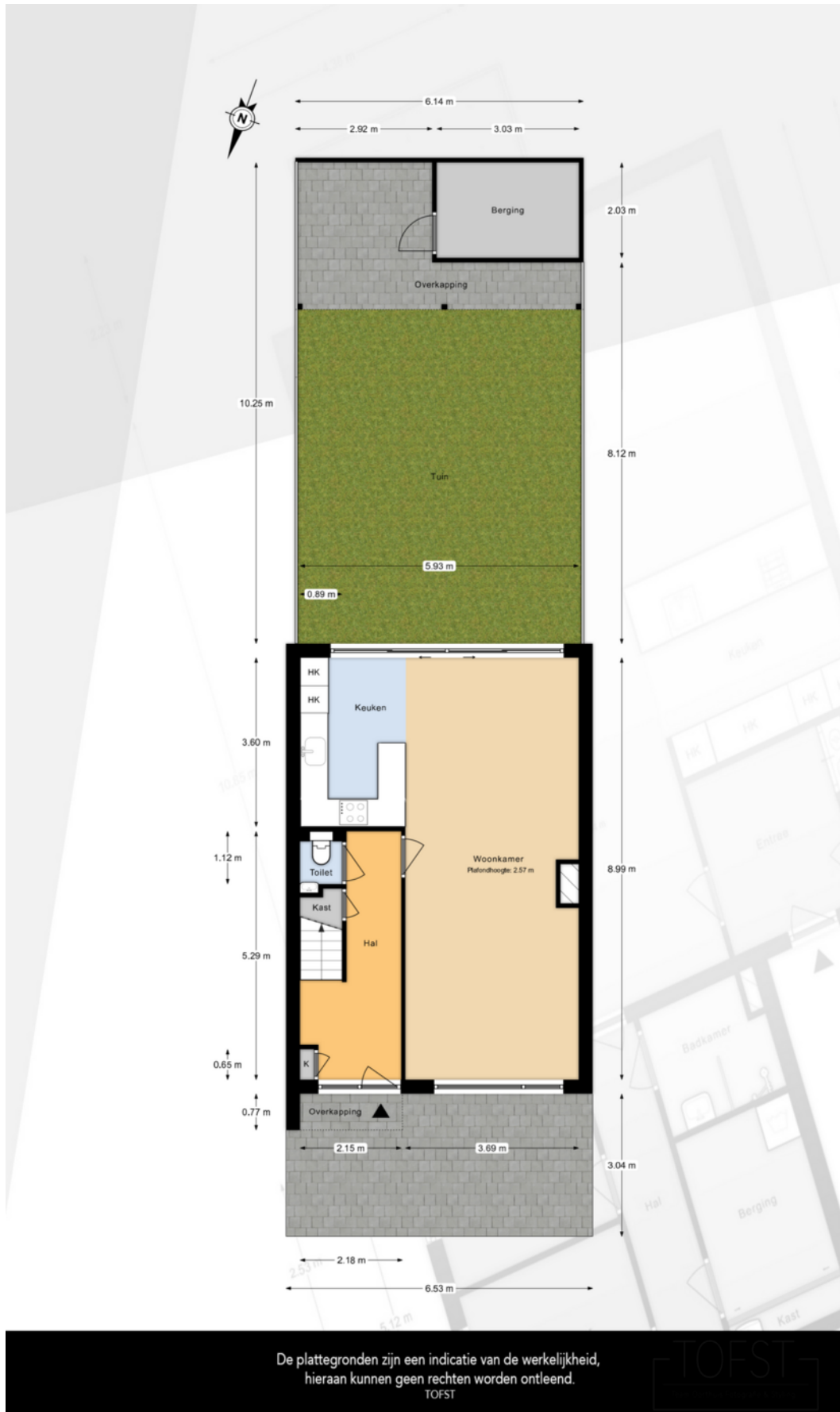








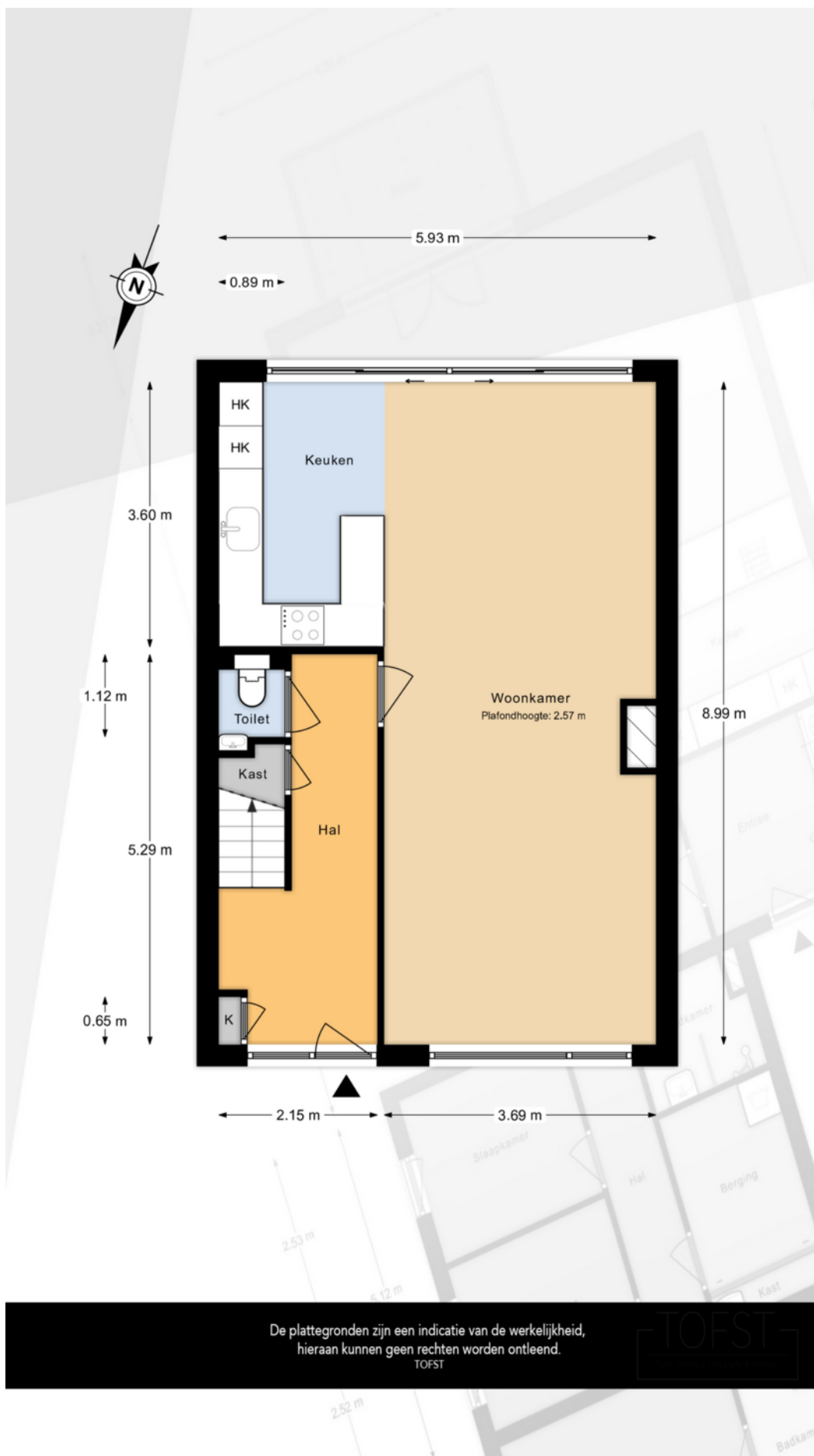
Plattegrond



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

TOFST

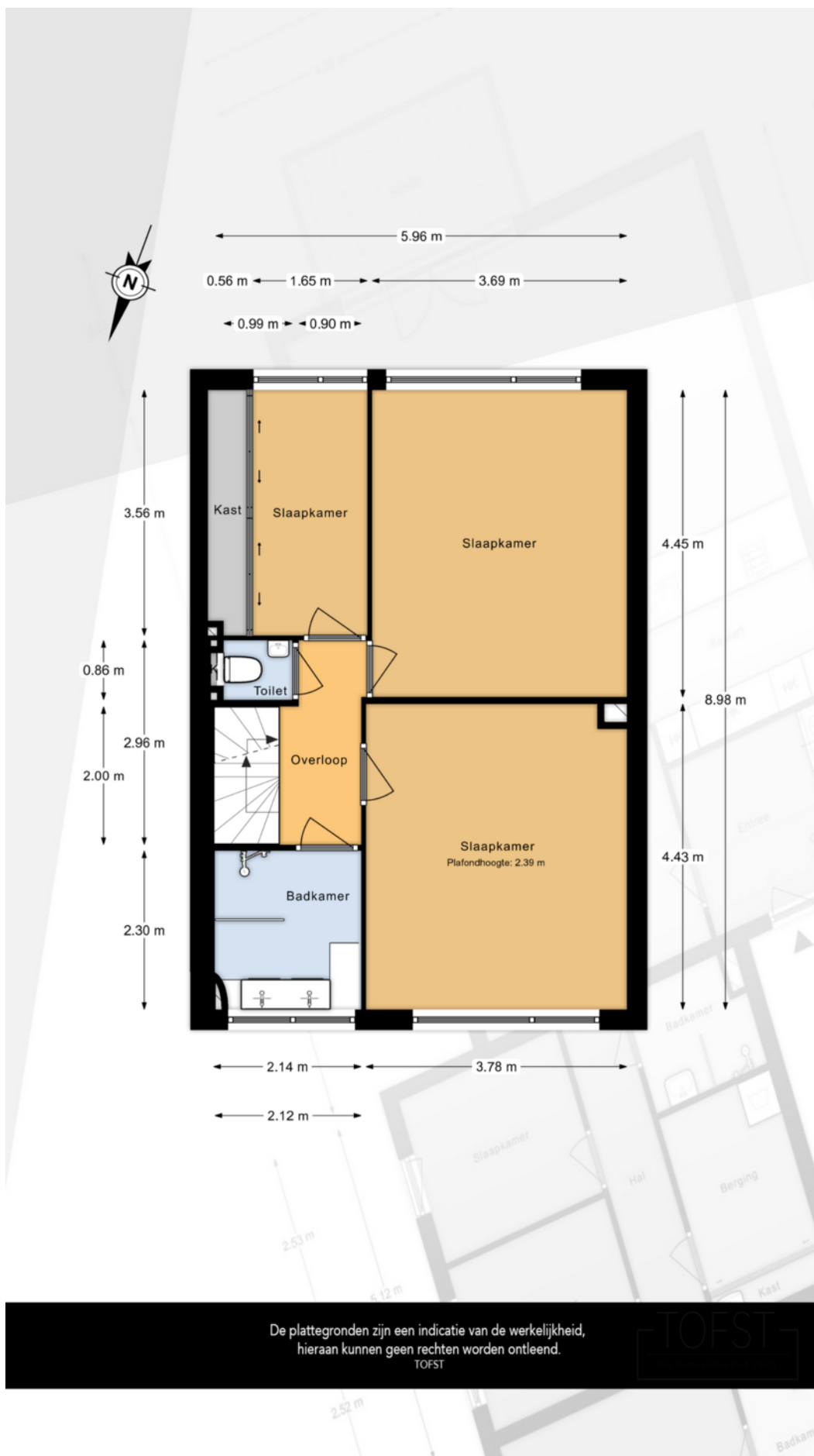
Plattegrond



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

TOFST

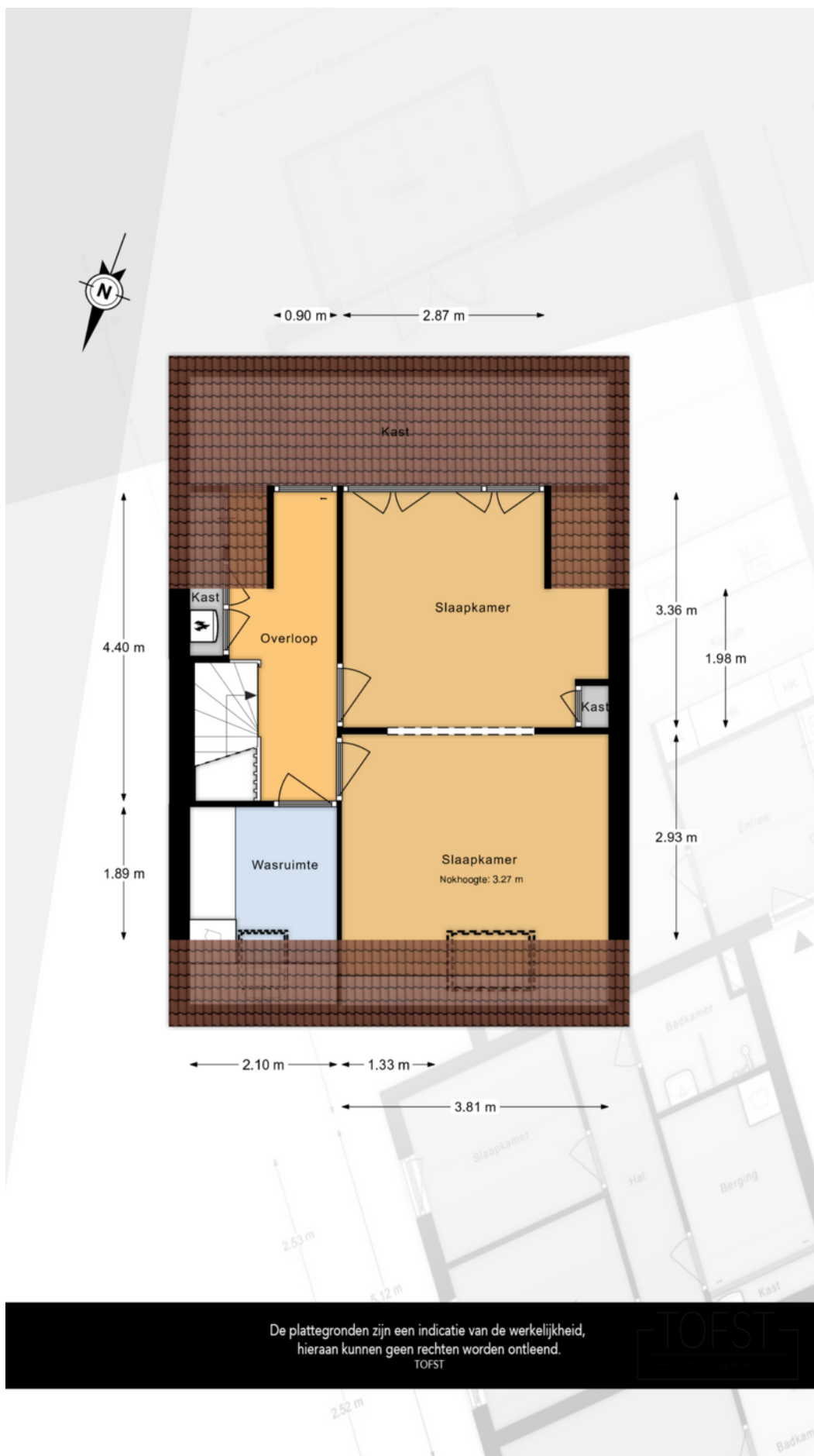
Plattegrond



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

TOFST

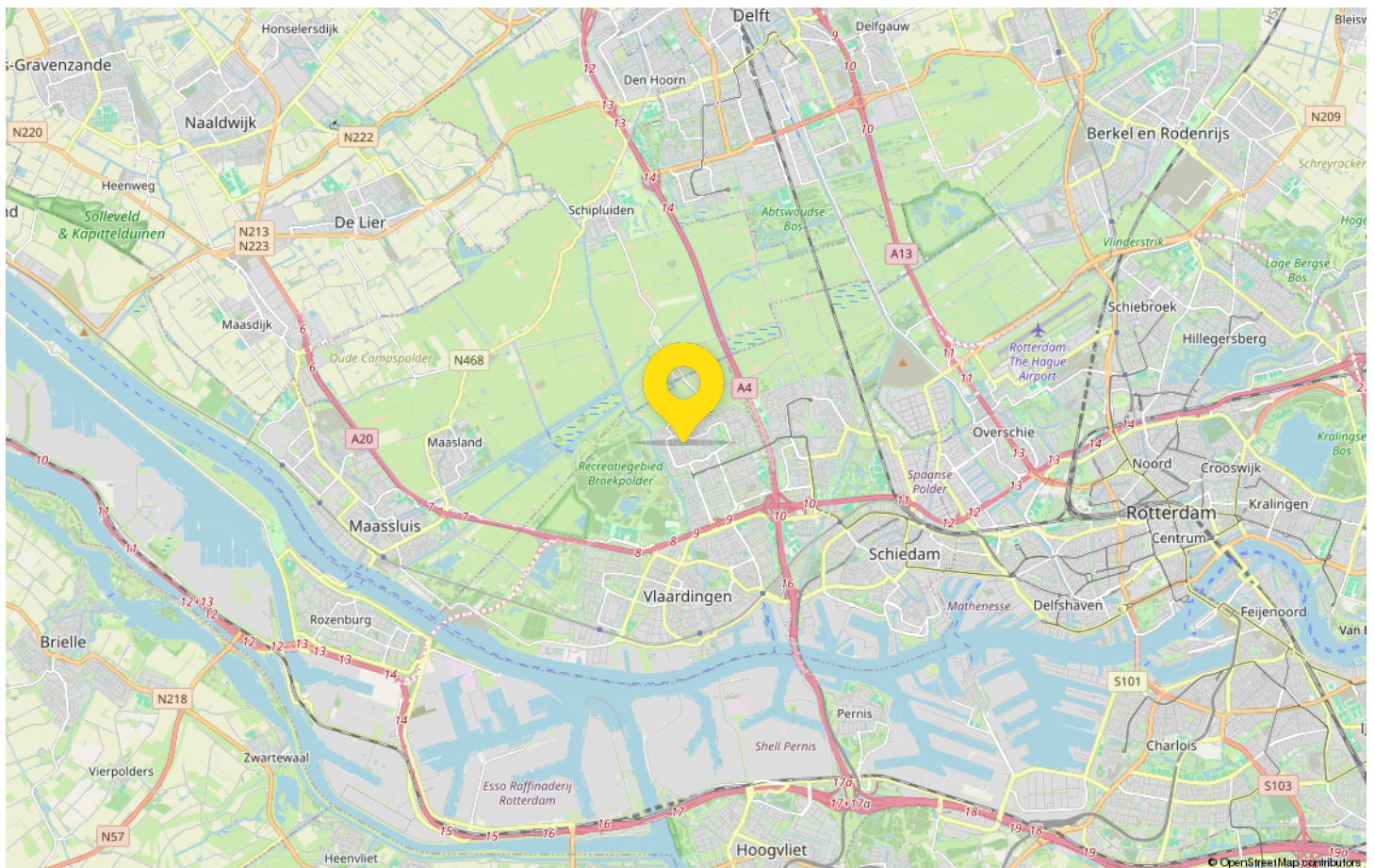
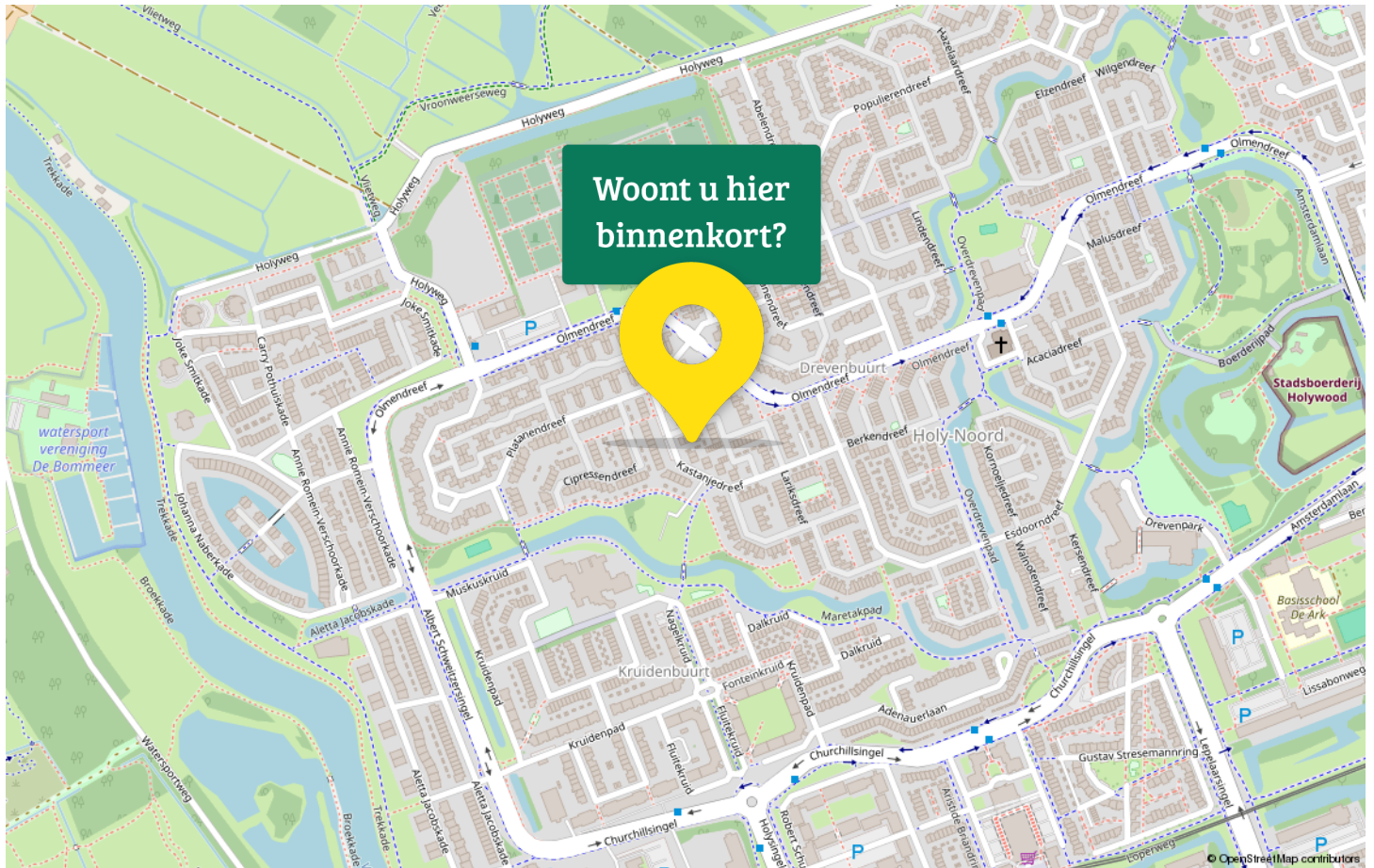
Plattegrond



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

TOFST

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

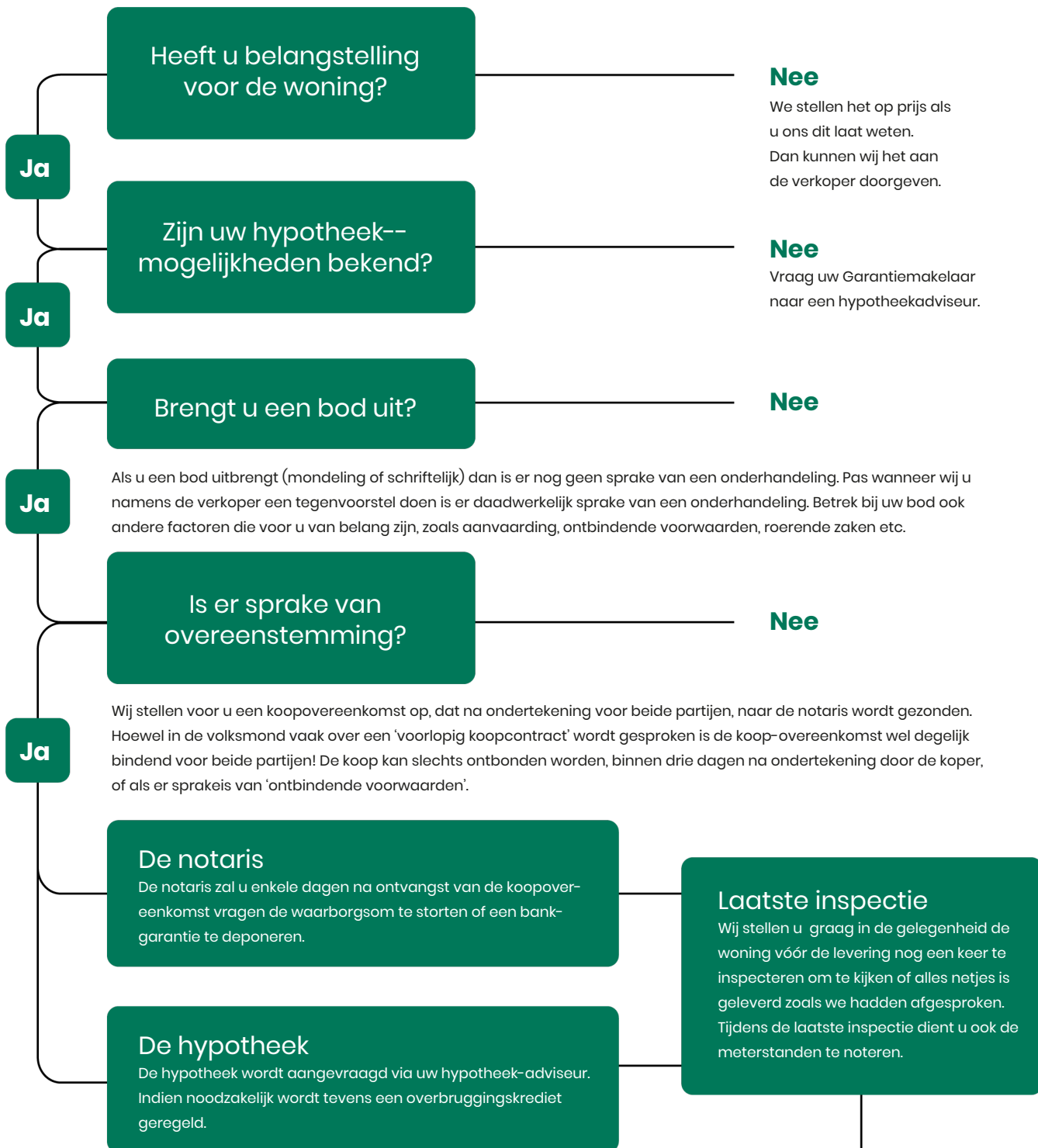
Korte Hoogstraat 4 a
(bezoek- en postadres)
3131 BK Vlaardingen

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 verkopende 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

dewittegarantiemakelaars.nl