

Wordt dit uw droomhuis?



Jacob Gillesstraat 5

Vlaardingen

Vraagprijs € 489.000 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

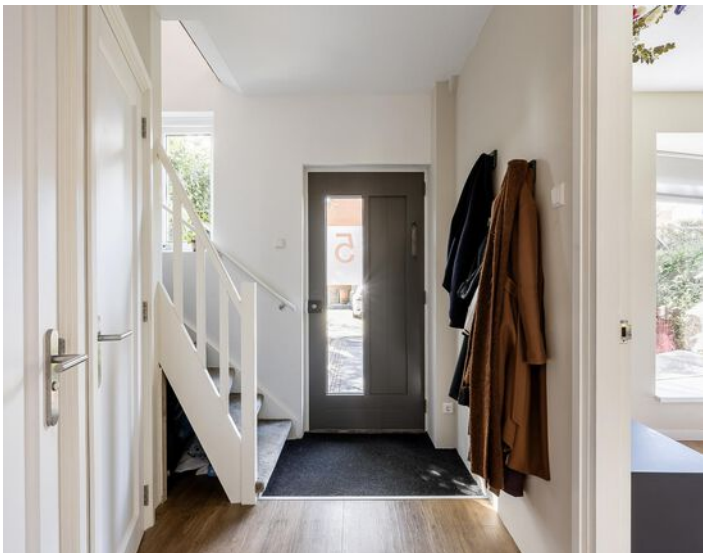
Vraagprijs € 489.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwjaar | 1953 |
| Inhoud | 388 m ³ |
| Woonoppervlakte | 101 m ² |
| Perceeloppervlakte | 366 m ² |
| Tuin | Achtertuint |
| Tuin oppervlakte | 196 m ² |
| Energie­label | C |
| Aantal kamers | 4 |
| Aantal slaapkamers | 2 |



Omschrijving van de woning

In één van de fijnste straten van de Babberspolder mogen wij aan de Jacob Gillesstraat een daadwerkelijke droomwoning te koop aanbieden. Deze woning is nu precies de combinatie van karakteristieke details gecombineerd met een nieuw jasje, u hoeft enkel uw spullen te pakken en te verhuizen!

Deze fijne eengezinswoning is gebouwd in de jaren '50 en door de huidige eigenaren vanaf 2021 compleet gerenoveerd en zeer goed onderhouden. De verkoper vertelt u hier graag zelf iets meer over: "De afgelopen jaren is de woning volledig gestript en opnieuw opgebouwd. Bij de verbouwingen was het uitgangspunt het creëren van een modern en sfeerrijk huis. Het resultaat is een woning die van alle gemakken is voorzien, met de charme van een jaren 50 woning. Hierbij zijn wij kritisch geweest in het maken van onze keuzes en hebben wij gekozen voor kwaliteit."

Niet alleen de woning, maar ook de ligging is fantastisch. De woning is gelegen in een groene straat en alle voorzieningen als het openbaar vervoer, scholen en winkels zijn op loopafstand gelegen. Na een mooie wandeling of korte fietstocht bent u eveneens in het centrum van Vlaardingen bij de winkels, supermarkt, sportfaciliteiten en het oude centrum. Kiest u voor een theatervoorstelling in de Stadsgehoorzaal, een film in de bioscoop of een etentje in uw favoriete restaurant, alles is op korte afstand. Zelfs het recreatiegebied De Broekpolder en De Vaart zijn op loopafstand om te genieten van de natuur of eindeloos te gaan varen met uw eigen boot. Vlaardingen heeft een uitstekende ligging ten opzichte van de A4, A20 en de dynamische wereldstad Rotterdam.

Onderstaand geven wij u een schriftelijke rondleiding door deze heerlijke woning, maar wij begrijpen als geen ander dat u al dit moois met eigen ogen zou willen bekijken. Wacht niet te lang voor het inplannen van een persoonlijke bezichtigingsafpraak met één van onze makelaars.

Indeling:

Begane grond

Middels de riante voortuin, welke indien wenselijk de mogelijkheid verstrekt tot het parkeren van uw auto op eigen oprit, wordt u de toegang verstrekt tot de ontvangsthall van de woning.

Al vanaf binnenkomst in de centrale ontvangsthall van de woning merkt u de hoogwaardige kwaliteit en liefde die de afgelopen jaren in de woning is gestoken.

De centrale hal beschikt over de meterkast, garderoberuimte, vaste kast onder de trap, de moderne toiletruimte is volledig betegeld in hedendaagse Hongaarse punt tegelpatronen en de toegang wordt verstrekt tot de verschillende ruimtes.

De lichte doorzonwoonkamer beschikt over een speelse erker aan de voorzijde en is voorzien van een moderne pvc vloerafwerking met vloerverwarming en hoge witte plintafwerking. De woning is volledig gladgestuct en beschikt eveneens over speelse ingebouwde wandlampen. De gezellige houtkachel in het midden van de woning maakt de sfeer in deze fijne ruimte helemaal compleet.

Door de uitbouw van maar liefst 4 meter aan de achterzijde is er tuingericht een riante leefkeuken gerealiseerd. Voor de verkopers is de woonkeuken daadwerkelijk een plek om heerlijk te genieten en gasten te ontvangen aan het kookeiland. De moderne opstelling is recent vernieuwd en daadwerkelijk van alle gemakken voorzien: een stenen werkblad, Bora inductiekookplaat met integrale afzuiging, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, wijnklimaatkast en veel kastruimte.

Middels de openslaande deuren wordt de toegang verstrekt tot de unieke achtertuin. De achtertuin heeft een oppervlakte van ruim 250 m² en beschikt door de ideale ligging de gehele dag over diverse zon- en schaduwplekken. Een achtertuin als deze kom je maar zelden tegen en middels de zijstrook is eveneens de voortuin makkelijk bereikbaar. De achtertuin is in 2024 aangelegd, voorzien van een nieuwe schutting en biedt voldoende ruimte voor het realiseren van een externe berging indien wenselijk.

Tot slot is op de begane grond een extra kamer gecreëerd welke de ideale plek biedt voor het thuiswerken. Deze fijne ruimte is eveneens voorzien van een moderne pvc vloer met vloerverwarming en een hoge plintafwerking. De wanden zijn gestuct en door de gecreëerde ramen beschikt ook deze ruimte over natuurlijk lichtinval.

Eerste verdieping

Vanaf de fijne overloop wordt de toegang verstrekt tot de twee riante slaapkamers, de moderne badkamer en praktische wasruimte.

Beide slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen en beschikken over een woonoppervlakte van 13 m² en 9 m².

Beide kamers zijn voorzien van hard houten kozijnen met dubbel glas, een moderne vloerafwerking met hoge plintafwerking en strak gestucte wanden.

De hoofdslaapkamer beschikt tot slot nog over een loopdeur naar een riant dakterras én een vlizotrap naar de vliering, welke ideaal is voor het opbergen van de koffers en kerstspullen!

De eveneens moderne badkamer is voorzien van een riante douchehoek met regendouche en easydrain regengoot, hangend closet, mechanische ventilatie, raampje voor natuurlijke ventilatie, zowel vloerverwarming als een designradiator en een wastafelmeubel met dubbele inbouwkransen en een spiegelkast.

Vanaf de overloop wordt de toegang verstrekt tot de inpandige berging, welke is voorzien van zowel de aansluitingen voor de wasmachine als de droger.

Bijzonderheden

- Zeer goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning met een perceel van ruim 366 m² eigen grond;
- Woonoppervlakte circa 101m² (gemeten conform de meetinstructie);
- Bouwjaar 1953;
- Vergunning voor het parkeren in eigen voortuin is door de verkopers aangevraagd en goedgekeurd door de gemeente. Realisatie hiervan is voor de nieuwe eigenaar;
- Energielabel C;
- Oplevering in overleg, bij voorkeur 3 weken na oplevering nieuwe woning verkopers, doch uiterlijk 31 december 2024;
- De woning wordt gezien de leeftijd verkocht in combinatie met de ouderdomsclausule;
- Nabij diverse goede scholen, sportverenigingen en winkelcentrum van Hogendorpkwartier met verschillende supermarkten en divers winkelaanbod;
- Op loopafstand van openbaar vervoer als bus en metrostation Vlaardingen Oost om met metroverbinding de Hoekse Lijn in 15 minuten uit te komen in Rotterdam of Hoek van Holland;
- Binnen enkele minuten bereikt u uitvalswegen als de A4 en de A20.

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.























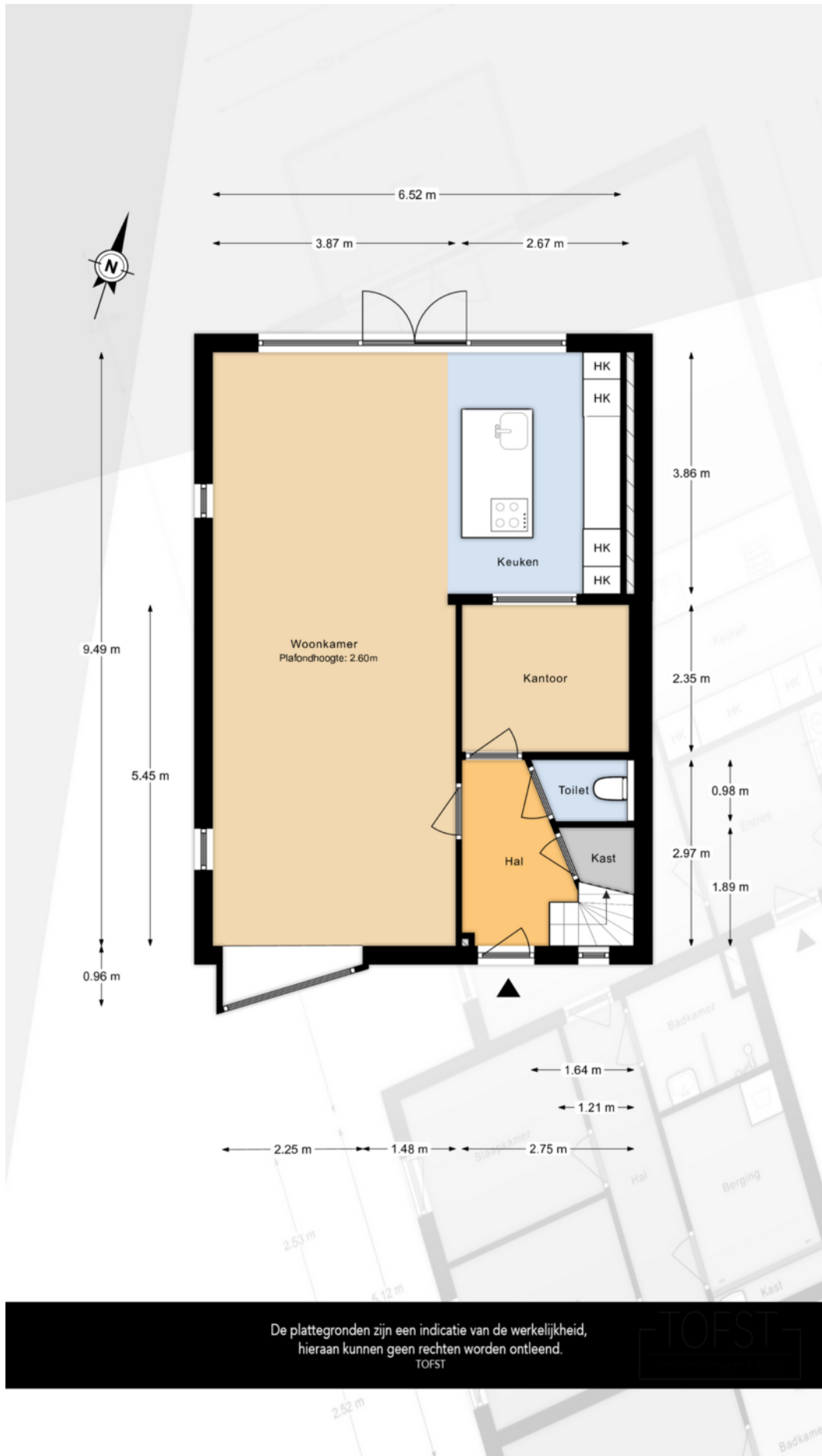




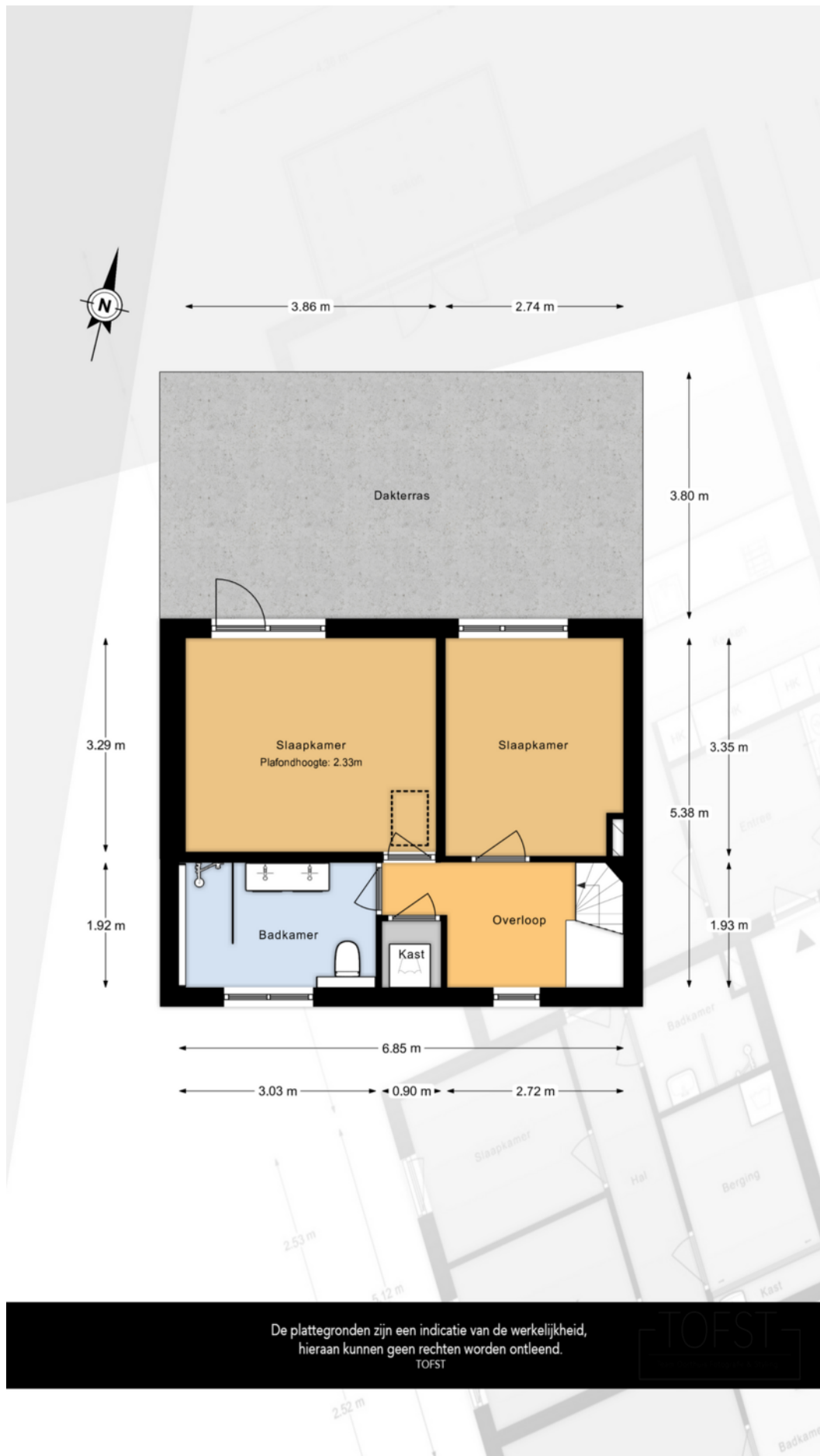
Plattegrond



Plattegrond



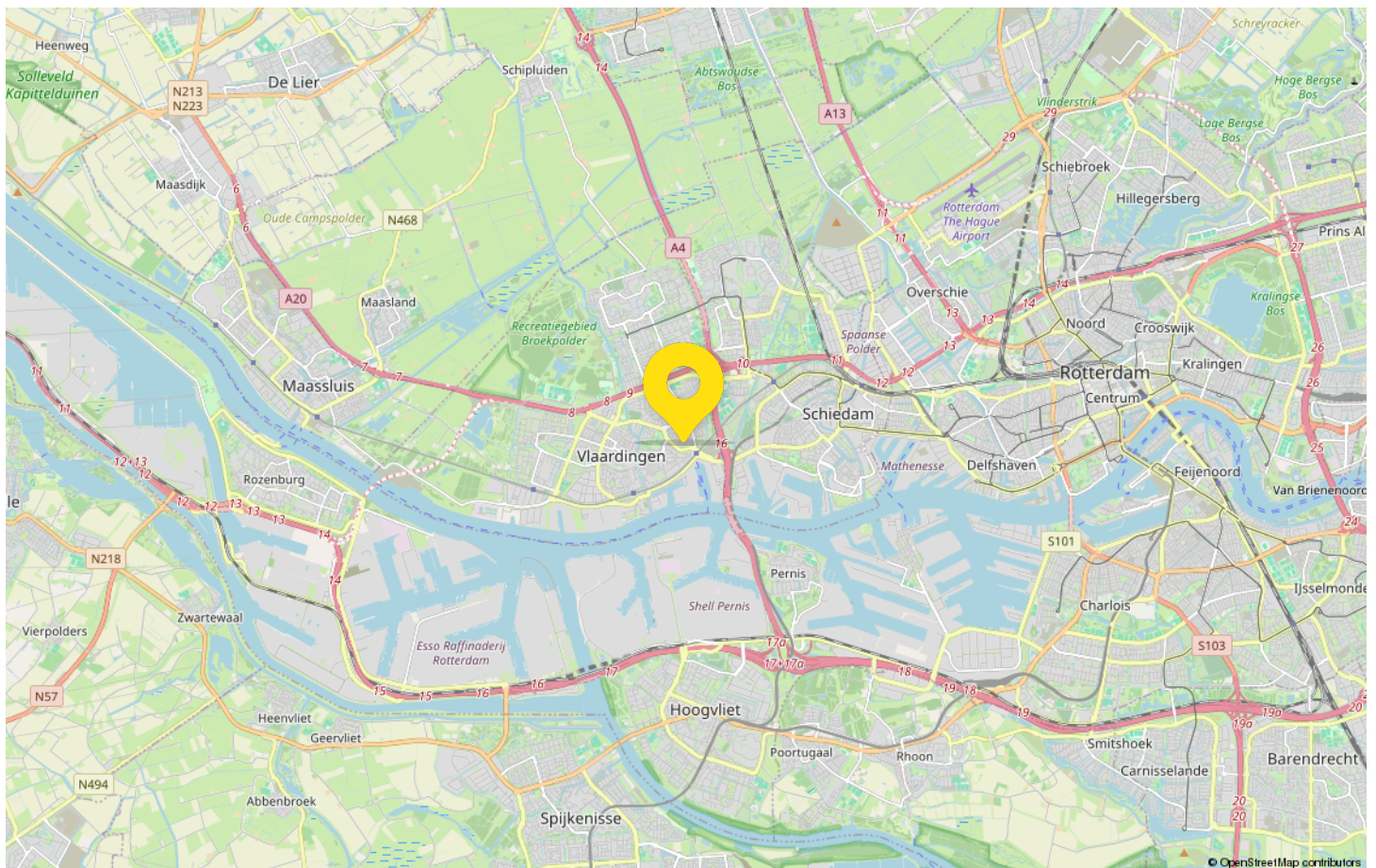
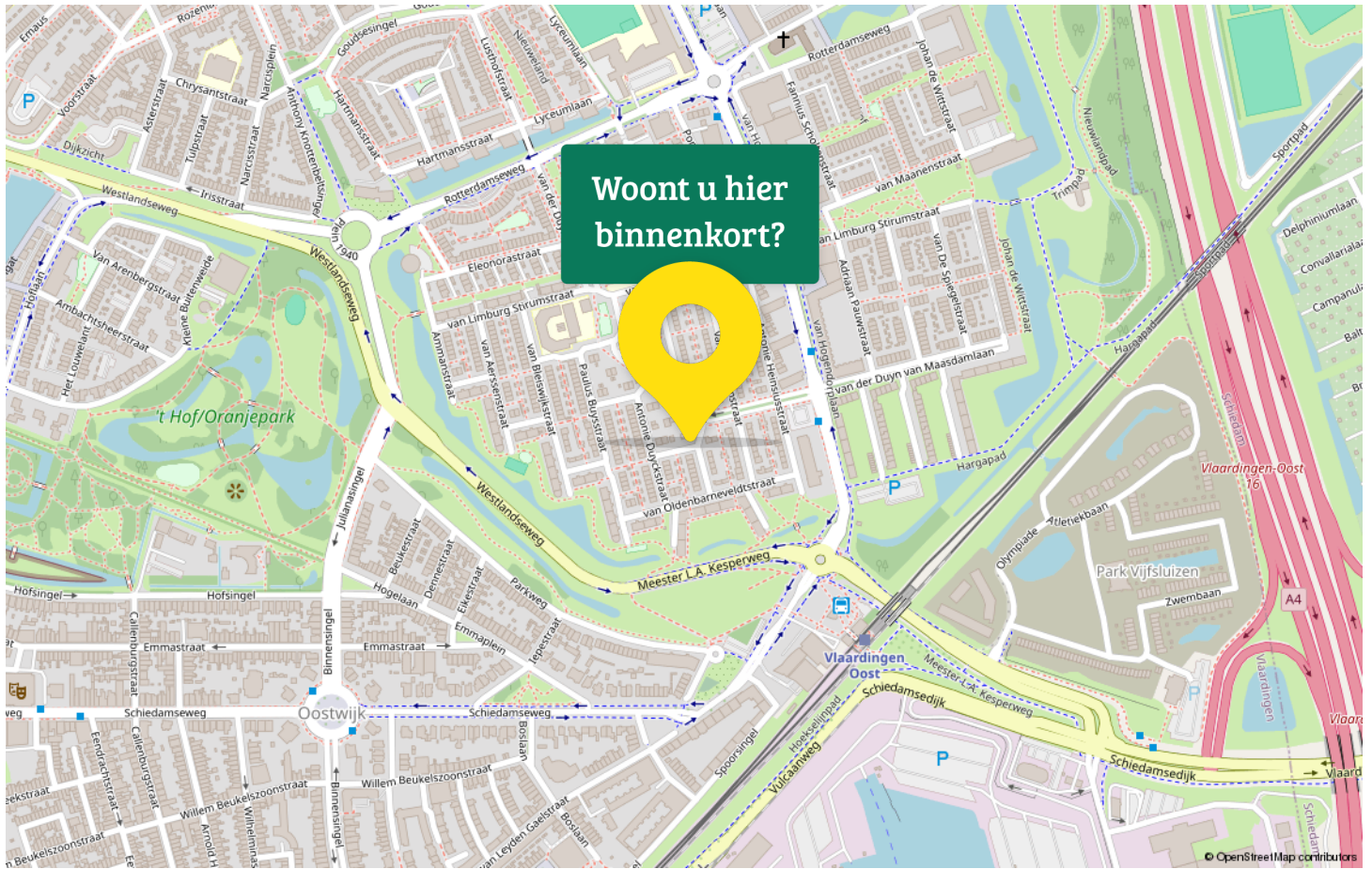
Plattegrond



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 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

dewittegarantiemakelaars.nl