# Wordt dit
## uw droomhuis?

**Emmastraat 29**

Vlaardingen

**Vraagprijs € 419.000 k.k.**

De Witte GARANTIEMAKELAARS

**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.

AANKOOP De Witte GARANTIEMAKELAARS

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

NVM

# 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 € 419.000,- k.k.

# Kenmerken
## van deze woning

| | |
|---|---|
| **Soort woning** | Eengezinswoning |
| **Type woning** | Hoekwoning |
| **Bouwjaar** | 1895 |
| | |
| **Inhoud** | 390 m³ |
| **Woonoppervlakte** | 114 m² |
| **Perceeloppervlakte** | 163 m² |
| **Tuin** | Achtertuin |
| **Tuin oppervlakte** | 59 m² |
| | |
| **Energielabel** | D |
| **Aantal kamers** | 3 |
| **Aantal slaapkamers** | 2 |

# Omschrijving van de woning

In de geliefde & karakteristieke Oostwijk op loopafstand van het gezellige centrum, de historische haven en stadspark 't Hof vindt u achter deze authentieke trapgevel een leuke & sfeervolle 3-kamer eengezinswoning met fijne achtertuin met houten berging, veranda en ruime steeg aan de zijkant van de woning met veel bergruimte en uitgang naar de straat.

Op de begane grond komt u binnen in de hal met meterkast en toilet en loopt u door naar de ruime woonkeuken welke is gelegen aan de voorzijde van de woning. De keuken heeft een spoeleiland en beschikt over een afzuigkap met 6 pits gaskookplaat en oven. De woonkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft een schuifpui naar de achtertuin en extra veel lichtinval door de lichtstraat. Achterin bevindt zich een bergruimte met de opstelling voor de wasmachine. Via deze ruimte is er ook toegang tot de achtertuin.

De achtertuin heeft een ruime houten berging met daaraan een heerlijke veranda. Aan de zijkant van de woning loopt een overdekte steeg met bergruimte en uitgang naar de straat.

Op de slaapetage bevinden zich twee fijne slaapkamers en ruime badkamer met zowel een douche als een ligbad, wastafelmeubel en tweede toilet.

Bovenal is deze bijzonder fijne woning gelegen in de geliefde Emmastraat in de statige Oostwijk, centraal nabij het stadshart met een groot winkelaanbod, het theater, een casino en een bioscoop. Tevens bevinden zich in de directe omgeving een aantal goede scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen als de A4 en de A20.

Indeling:

Begane grond
Entree, hal met garderoberuimte, meterkast en toegang tot het toilet. Via de hal komt u binnen in de royale woonkeuken met fraaie glas in loodramen, een spoeleiland en een hoekopstelling met afzuigkap, 6 pits gaskookplaat en oven. De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een fijne lichtinval door de grote schuifpui en de lichtstraat.

De gehele begane grond is voorzien van plavuizen met vloerverwarming.
Via een tweede kleine hal is er toegang tot de trap naar de eerste etage.

Eerste etage:
Via de overloop is er toegang tot alle vertrekken en de vliering.
De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is ruim 15 m²groot. De tweede slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft ook een fijn formaat van 14 m².
De badkamer is ruim van opzet en beschikt over zowel een ligbad als een aparte douche, wastafelmeubel en tweede toilet.

Bijzonderheden:
- Sfeervolle eengezinswoning met prachtige trapgevel in de geliefde & karakteristieke Oostwijk;
- Woonoppervlakte 114 m² (volgens NEN2580 meetrapport);
- Bouwjaar 1895;
- Heerlijke achtertuin met ruime houten berging, veranda en overdekte steeg;
- Op loopafstand van het centrum, stadspark 't Hof en goede scholen;
- Eeuwigdurende erfpacht met vaste lage canon van € 11,- er jaar;
- Oplevering in overleg.

Overige
Huis kopen? Neem uw eigen NVM Aankoopmakelaar mee!
Download nu via www.dewittegarantiemakelaars.nl de brochure van deze woning.

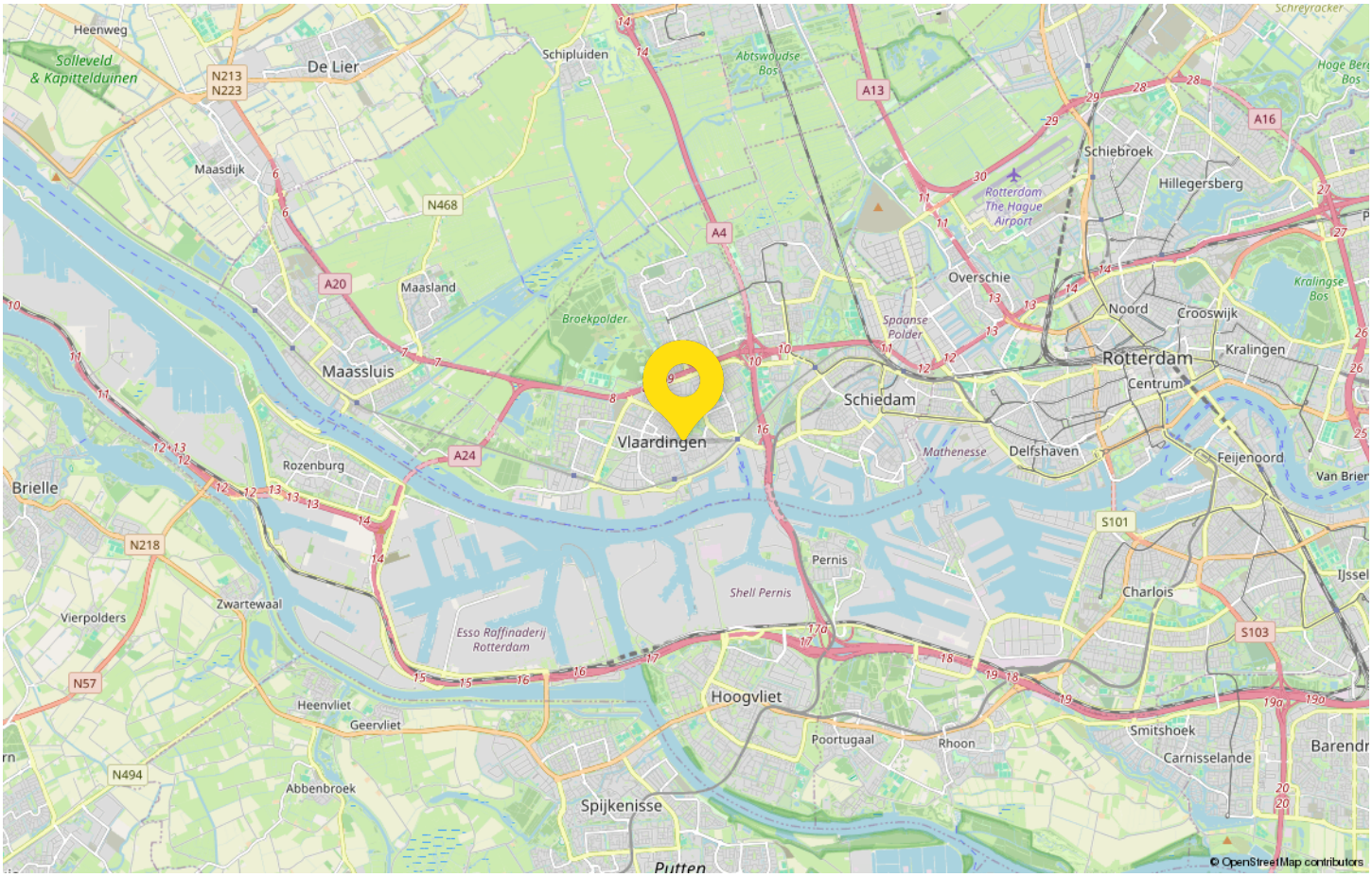
Een daadwerkelijke koopovereenkomst komt pas tot stand nadat beide partijen de schriftelijke overeenkomst hebben ondertekend.

Toelichtingsclausule 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 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.

# 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 Dobbelstein Assistent makelaar, Angela Odijk Assistent makelaar en Miep Groeneveld commercieel medewerker binnendienst

De Witte
GARANTIEMAKELAARS

**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

**Heeft u belangstelling voor de woning?**

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

**Ja**

**Zijn uw hypotheek--mogelijkheden bekend?**

**Nee**
Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

**Ja**

**Brengt u een bod uit?**

**Nee**

**Ja**

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

**Is er sprake van overeenstemming?**

**Nee**

**Ja**

Wij stellen voor u 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 u 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 uw hypotheek-adviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

### Laatste inspectie

Wij stellen u 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 dient u ook de meterstanden te noteren.

### De overdracht

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte 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.

# Gefeliciteerd!

# 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 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. 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 boete-clausule. 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 bieders 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**


De Witte GARANTIEMAKELAARS

**De Witte Garantiemakelaars**
Korte Hoogstraat 4 a
(bezoek-en postadres)
3131 BK Vlaardingen

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

NVM