




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Elbe 10
3144 DR Maassluis
€ 579.000 k.k.

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Hoofddorp**

Kruisweg 609
2132 NA Hoofddorp

hoofddorp@dehuizenbemiddelaar.nl
0232070001

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Elbe 10



Woonoppervlakte: 140 m²



Perceeloppervlakte: 138 m²



Inhoud: 456 m³



Bouwjaar: 2019



Aantal kamers: 0



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 579.000 k.k.



Omschrijving Elbe 10

Verrassend ruime en uitgebouwde tussenwoning van 140m² woonoppervlakte is gelegen in een autoloze straat in de kindvriendelijke en populaire woonwijk 'Het Balkon' in Maassluis!

De woning heeft maar liefst 5 slaapkamers, een zeer moderne afwerking en perfecte staat van onderhoud! Op 100 meter van de woning is de basisschool, daarnaast zijn er meerdere speelpleintjes in de straat en gehele wijk. Aansluitend aan de achter zijn parkeerplaatsen, 2 hiervan behoren bij de woning. Ook zijn er veel openbare parkeerplaatsen in de wijk.

Begane grond

Middels de voordeur betreedt u de woning, hier treft u meteen de strakke en moderne afwerking welke u door de gehele woning zult aantreffen. Op de gehele begane grond ligt een visgraat pvc vloer met vloerverwarming met een bijpassende witte plint. De hal geeft toegang tot de meterkast, garderobe, toilet, trap naar de verdieping en de industriële deur naar de woonkamer. De toiletruimte heeft een wit zwevend toilet, zwart fonteintje, grotendeels strakke wanden en een gouden tegel aan 1 van de wanden.

Zodra u de woonkamer binnenstapt wordt u gegrepen door de enorme ruimte en het vele licht wat in de woning komt! De woonkamer is uitgebouwd, hierdoor is er een zeer ruime zithoek en eethoek mogelijk. Het vele licht komt door de bijna volledige glazen pui met 2 openslaande tuindeuren en 2 vaste ramen. De wanden van de keuken en woonkamer zijn beide strak afgewerkt met een moderne kleur

De witte en complete keuken is aan de voorzijde van de woning en heeft een erker met uitzicht over de straat en richting de waterweg! De keuken is voorzien van een koelkast, diepvries, vaatwasser, rvs spoelbak met Quooker, 5-pits inductieplaat, stoomoven en een afzuigkap. Daarnaast is er ook veel bergruimte in deze ruime keuken aanwezig. Leuk detail is het barretje, perfect voor het plaatsen van 2 barkrukken!



Omschrijving Elbe 10

Eerste verdieping

De gestoffeerde trap komt uit op de overloop van de eerste verdieping met 3 slaapkamers (13,5m², 11,6m² en 8,3m²) complete badkamer en vaste trap naar de tweede verdieping.

Over deze gehele verdieping, met uitzondering van de badkamer, ligt dezelfde visgraat pvc-vloer als op de begane grond. De masterbedroom is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft een hotel chique afwerking, met als extra leuk detail de erker met uitzicht op de waterweg.

De twee andere slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en hebben beide houten kozijnen met 1 of meerdere draaikiepramen. De masterbedroom en 1 slaapkamer aan de achterzijde hebben beide een airco die zowel kan koelen als opwarmen.

De nette badkamer is zeer compleet te noemen, dit door de aanwezigheid van een zitbad met tv-aansluiting aan de wand, een inloopdouche met zowel een regen- als handdouche, een wit zwevend toilet, een zwart badkamermeubel met wastafel en elektrische vloerverwarming. Aan de wanden is er een gekozen voor een witte tegel, op de vloer ligt een antracietkleurige tegelvloer. De ruimte kan zowel door mechanische ventilatie als een raam geventileerd worden, in het strakke planfond zijn een aantal lichtspots aangebracht.

Tweede verdieping

De gestoffeerde vaste trap komt uit op de tweede verdieping met een open voorzolder, 2 volwaardige slaapkamers en de wasruimte annex technische ruimte. Net als op de 2 andere woonlagen, heeft ook deze verdieping een geheel voorgelegde visgraat pvc-vloer, wat zorgt dat het echt een geheel is! De twee slaapkamers zijn beide 10,4m² groot en geven een zeer ruimtelijk gevoel, dit door de maximale plafondhoogte van 4 meter! De slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel met 2 draaikiepramen, de slaapkamer aan de achterzijde heeft een groot dakraam. De voorzolder en de slaapkamer aan de achterzijde hebben knieschotten voor bergruimte, altijd handig!

De wasruimte van 5m² heeft aansluitingen van zowel de wasmachine als wasdroger, daarnaast zijn in deze ruimte de Intergas CV-ketel en mechanische ventilatie geplaatst.



Omschrijving Elbe 10

Tuin!

Wat een heerlijke stek is dit! De onderhoudsvrije achtertuin op het westen heeft een grijze tegel en een stuk kunstgras en een aantal borders met beplanting en er zijn 2 terrassen aanwezig. Aansluitend aan de woning is er een terras, daarnaast is er een tweede terras aan de zijde van de berging(3x2) waar u heerlijk onder de veranda(3.3x3.7) kunt zitten tijdens de warme zomeravonden! De houten zwarte schutting loopt geheel rondom en heeft een poort als achterom en is direct aan de twee, bij de woning behorende, eigen parkeerplaatsen.

Wat maakt deze woning zo bijzonder:

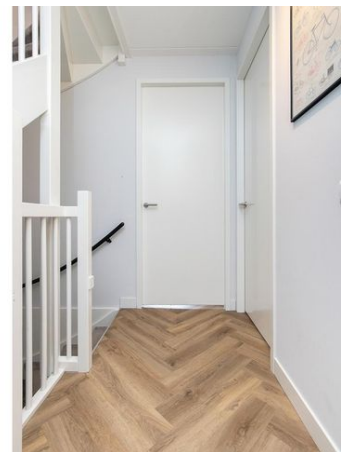
- Een zeer goed onderhouden en modern afgewerkte woning
- Een uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval door de pui met veel glas
- een zeer complete keuken en badkamer
- 5 volwaardige slaapkamers
- Kindvriendelijke omgeving met veel speelpleintjes en op 100 meter van de basisschool
- 2 eigen parkeerplaatsen direct achter de woning



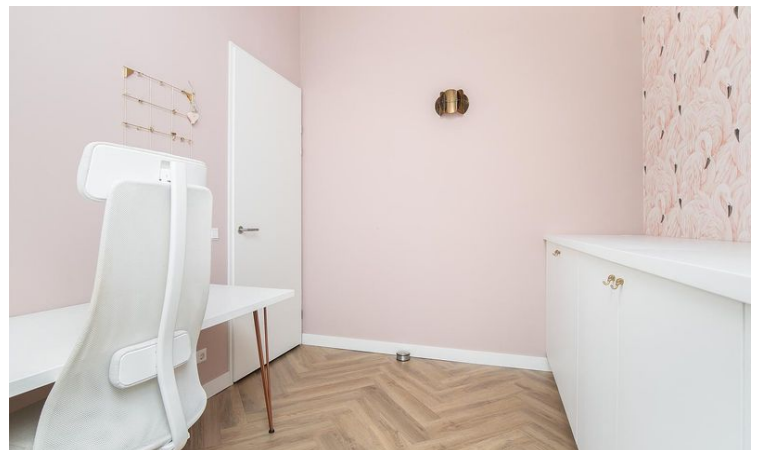
Elbe 10 in beeld



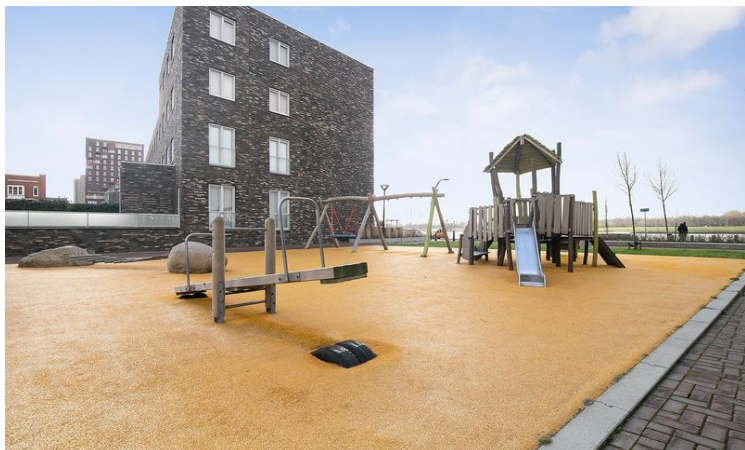






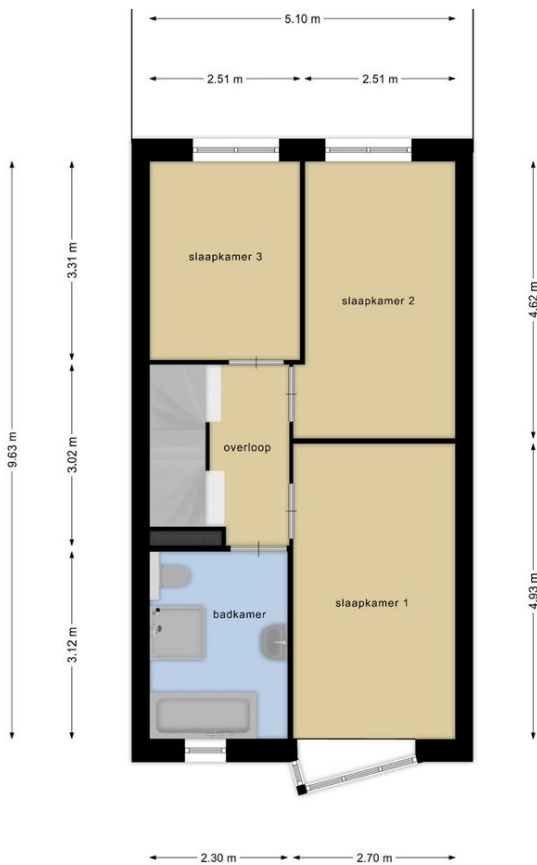








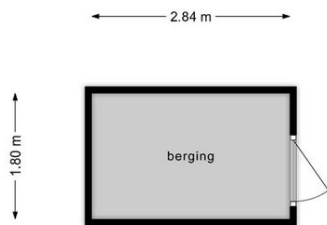
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Elbe 10
Postcode	3144 DR
Plaats	Maassluis
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2019
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m ²)	140
Perceeloppervlakte (m ²)	138
Inhoud (m ³)	456
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	0
Aantal slaapkamers	0
C.V. ketel	Intergas HRe, 2019, combi, eigendom, gas
Energielabel	A, vervaldatum: 18 nov 2028
Isolatie	volledig geïsoleerd
Berging	vrijstaand hout



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

