

Hobbemastraat 12 Maassluis

Vraagprijs € 385.000,= k.k.

Hou je van koken en van wijn dan zou dit je woning kunnen zijn. Deze instapklare woning heeft een KEUKEN waar je gewoon verliefd op wordt. Maak een afspraak en laat je verrassen.



VBO  MAKELAAR



www.waterwegwoningmakelaar.nl



Uniek wonen in Maassluis. Dat kan goed in deze buurt. Deze woning is gelegen in de buurt Sluispolder Oost. Dit is een kindvriendelijke buurt met relatief veel gezinnen. De woning is goed bereikbaar op fietsafstand van het centrum, op loopafstand van supermarkten en dichtbij het openbaar vervoer, sportgelegenheden en een zwembad! Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg A20 op slechts 2 minuten rijden.

Leven in Stijl: De Perfecte Indeling

Bij binnenkomst via de goed onderhouden voortuin, stap je een wereld van luxe binnen. Elke stap wordt verwarmd door de vloerverwarming, en de gezellige erker aan de voorzijde zorgt voor een warme sfeer. De woonkamer is efficiënt ingedeeld met een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een luxe keuken met kookeiland aan de achterkant.

De keuken is uitgerust met de nieuwste gemakken, inclusief een inductiekookplaat met geïntegreerde plasmafilter, een quooker, een klimaatkast, en meer. Het is heerlijk om aan de stevige eettafel te zitten met een glas wijn terwijl het diner in de oven gegaard wordt.

Tuin & Serre Buitenleven in stijl

Ontspan na een lange werkdag in deze schitterende serre. Op warme dagen kan de glazen wand geopend worden. Geniet van de heerlijkste gerechten, vers bereid in de buitenkeuken en geserveerd op je terras.

De achtertuin is fraai aangelegd met een waterpartij en een overvloed aan vaste planten.

Slaapkamer en Meer

Hoe fijn is het om alles op één verdieping te hebben. Een heerlijk ruime slaapkamer, waar de kleding netjes in de inloopkast hangt en je vanuit de slaapkamer zo de badkamer in stapt. Deze badkamer is uitgerust met moderne tegels aan de wand en op de vloer, een inlopdouche, een wastafelmeubel en een staand toilet. De lichte en luchtige sfeer wordt versterkt door de strategisch geplaatste shutters die privacy bieden zonder het natuurlijke licht te belemmeren.

De voormalige badkamer is nu een wasruimte met een wasmachine en droger. Deze ruimte is ideaal voor het drogen van wasgoed. De Handdoek radiator helpt daar prima bij.

Tweede Verdieping: Ruimte en Comfort

De nokverhoging op de tweede verdieping resulteerde in een ruime slaapkamer met genoeg opbergruimte en een plaats voor de cv-ketel. Ook hier zorgen de shutters voor een aangename en sfeervolle ambiance.

Garage

Aan de overkant van de straat op de Frans Halslaan 15 hebben de bewoners een eigen garage. De garage is 19 m² en is eventueel samen met de woning te koop. De vraagprijs is € 40.000,=

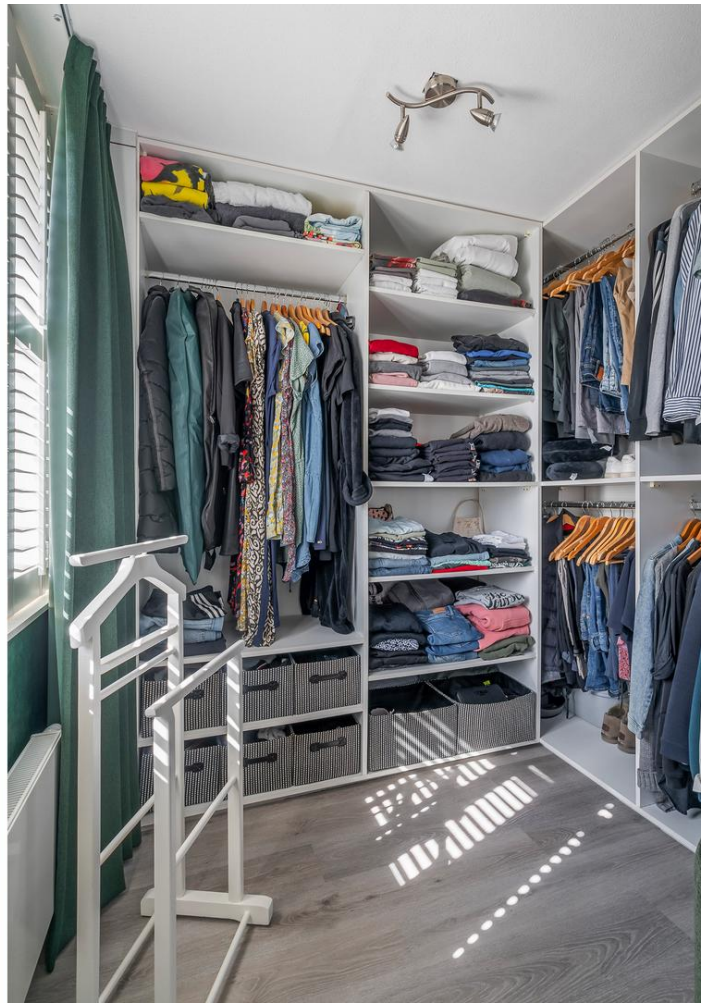










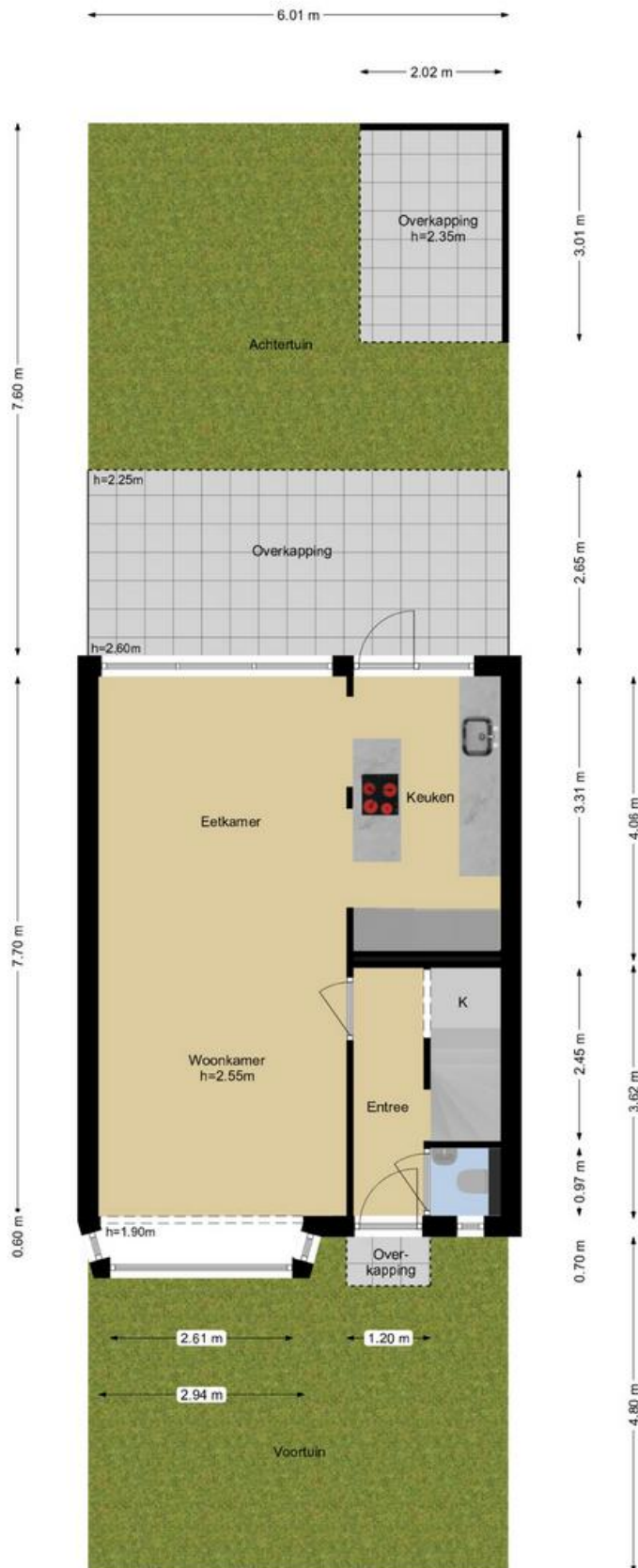








Plattegrond: begangrond



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. Waterweg Woning Makelaar sluit elke aansprakelijkheid uit voor verschillen uit deze meetinstructie.

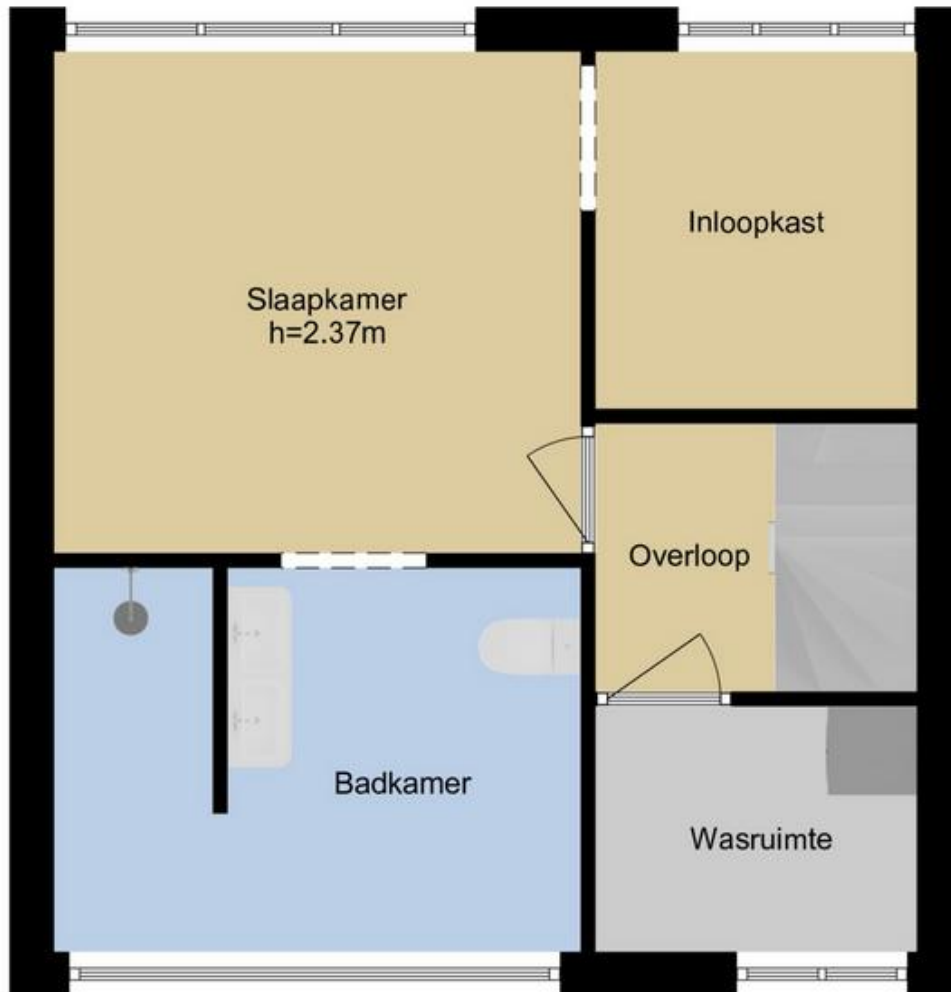
Plattegrond eerste etage

5.80 m

3.54 m 2.16 m

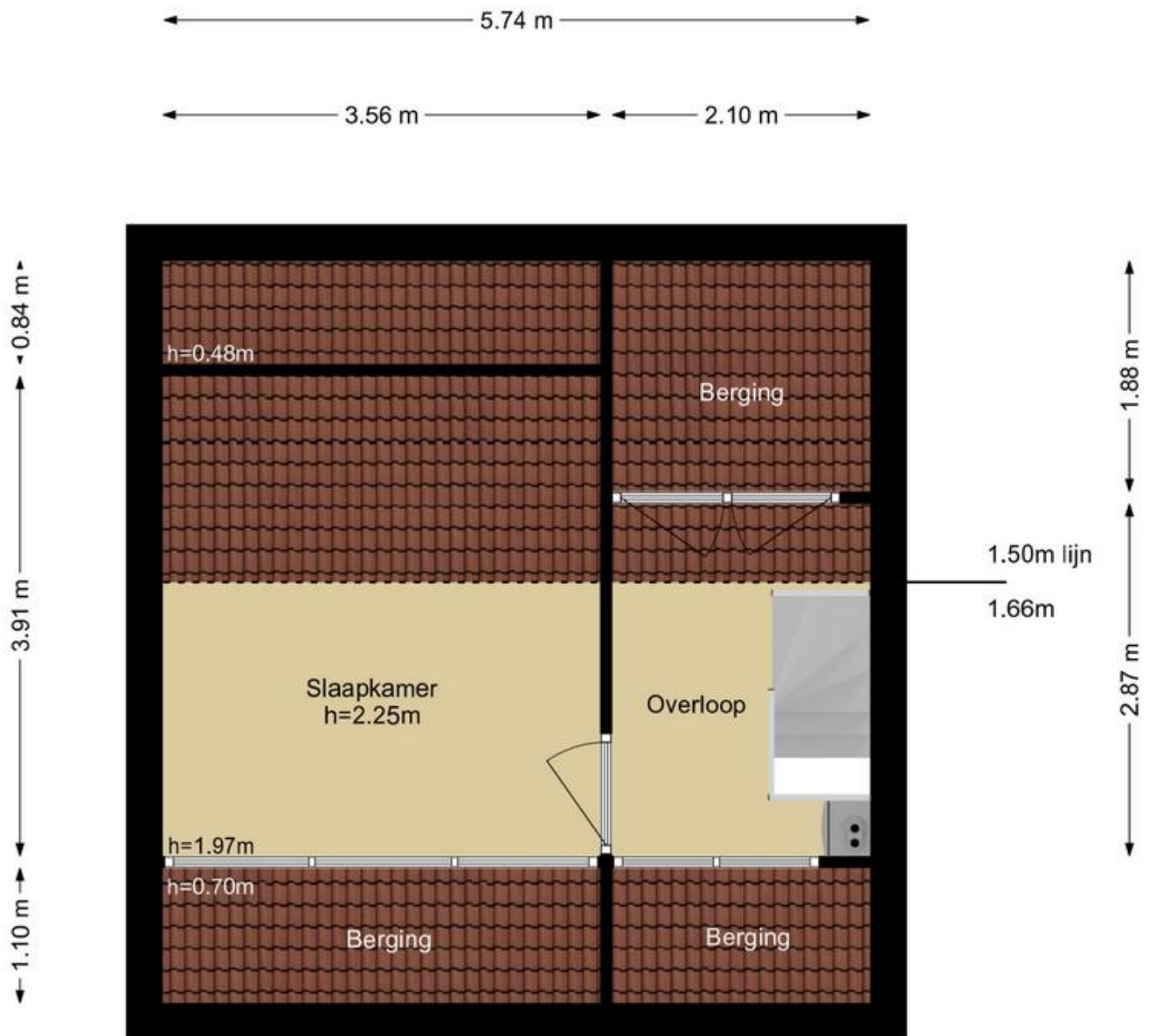
6.05 m

3.37 m
2.58 m

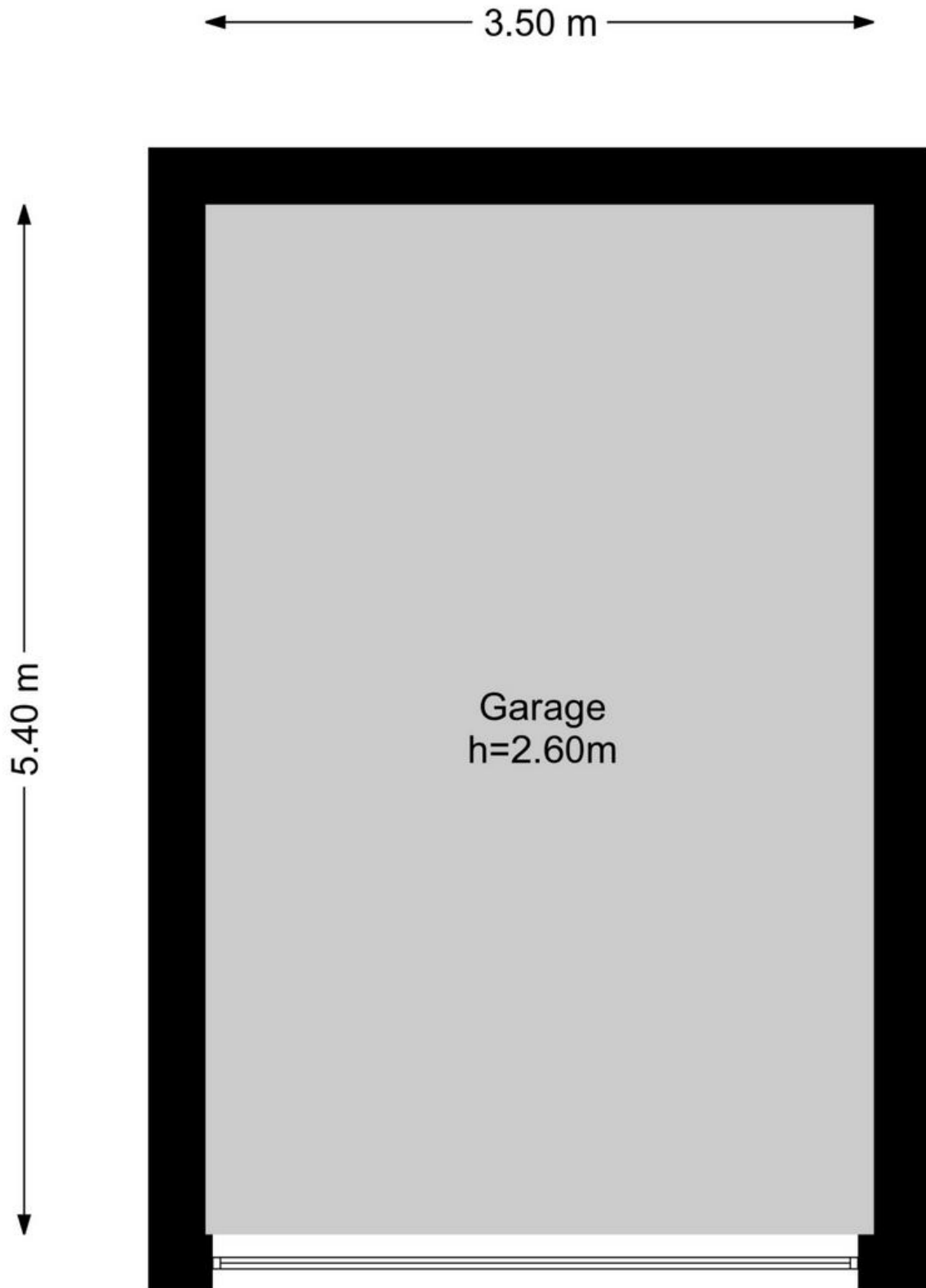


2.40 m
1.80 m
1.64 m

Plattegrond tweede etage



Plattegrond garage



De garage is gelegen aan de Frans Halslaan 15 in Maassluis. De koper van de woning heeft het eerste recht om de garage erbij te kopen. De vraagprijs van de garage is € 40.000,=

Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning? Hobbemastraat 12
Maassluis

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Kan worden overgenomen
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Kan worden overgenomen
Tuinhuis/buitenberging	N.v.t.
Vijver	Blijft achter
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	Blijft achter
Zonnepanelen	N.v.t.

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Apparatuur in buitenkeuken, koelkast barbeque	Kan worden overgenomen
Tuinhaspels gardena	Gaat mee
vissen en pomp	Gaat mee

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	N.v.t.
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Gaat mee
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter

Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.
-----------------------------	--------

Woning overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Raamdecoratie (gordijnen en luxaflex)	Kan worden overgenomen
Shutters 1e	Blijft achter
lampen	Gaat mee

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Zonwering binnen	achter	0	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails	1	Blijft achter
Gordijnen	1	Kan worden overgenomen
Jaloezieën	2	Kan worden overgenomen
Jaloezieën	0	Kan worden overgenomen

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	2	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	N.v.t.
Kokend waterkraan	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Ketel is gehuurd van Feenstra	Kan worden overgenomen

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
wijnklimaatkast	Blijft achter

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Gaat mee

Verlichting overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Het gehele Philips Hue kan tegen betaling worden overgenomen voor het gemak.	Kan worden overgenomen

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	N.v.t.
Boeken/legplanken	Blijft achter
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Blijft achter
Waterslot wasautomaat	Gaat mee
Sauna	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Badkamerspiegel	Kan worden overgenomen

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

kenmerken - Kadastrale kaart

Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar 1959

Inhoud

Inhoud 362m³

Woonoppervlakte 98 m²

Beperkte stahoogte 22 m²

Aantal kamers: 4

Waarvan 2 slaapkamers

Tuin

Achtertuint 30 m² Zuidoosten

Voortuin 29 m² Noordwesten

Serre 17 m²

Aanvaarding

Datum overdracht: 6 weken na ontvangst van de sleutel doch uiterlijk juli 2025

Installatie

Vaillant uit 2009 Lease bedrag € 25,00 per maand inclusief onderhoudscontract Feenstra

Overige zaken

Woz Waarde € 281.000,=

Energie label C

Diverse kosten

Gas, Electra € 170,=

Water € 23,=

-Isolatie-

Grotendeels HR ++ glas

Vloerisolatie

-Bijzonderheden-

- Nieuwe badkamer 2023
- Nieuwe keuken 2020
- kunststof kozijnen 1ste verdieping achterzijde
- Kozijnen geveerd 2018
- Overkapping 2017
- Dak aanbouw 2016
- Nieuwe meterkast 2006

-Dichtbij-

- Winkelcentrum Pallet
- Historische binnenstad
- Natuurgebied zuidbuurt
- Diverse basisscholen
- Snelweg binnen 5 minuten
- Metro binnen 5 minuten

Clausule:

gezien de leeftijd van de woning wordt de ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



Kadastrale kaart

Luw referentie: Hobbemastraat 12



12345 12345 12345 12345 12345	Deze kaart is vervaardigd op basis van de kadastrale gegevens van de kadastrale dienst. De kadastrale gegevens zijn vervaardigd op basis van de kadastrale gegevens van de kadastrale dienst. De kadastrale gegevens zijn vervaardigd op basis van de kadastrale gegevens van de kadastrale dienst.	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Maassluis Sectie B Perceel 185
---	---	---------------	--



Eerlijk bieden

De drukte op de woningmarkt neemt enorm toe. Hoewel het aanbod wekelijks groeit, zijn er nog veel woningen nodig voor de grote groep woningzoekers die allemaal met een reden op zoek zijn naar dat 'ene' droomhuis. Een huis kopen doe je misschien maar een keer in je leven en dan moet het wel de juiste beslissing zijn.

Het is dan heel fijn als je weet dat alle onderhandelingen bij de aan- en verkoop van een woning via een gecertificeerd verkoopsysteem verlopen.

Als makelaar ben ik aangesloten bij de onafhankelijke brancheorganisatie VBO en sinds januari 2023 zijn alle makelaars die aangesloten zijn bij een branchevereniging, verplicht om een biedlogboek bij te houden.

Het systeem waar alle makelaars die lid zijn van het VBO mee kunnen werken, heet Eerlijk Bieden. In eerste instantie was ik best sceptisch. Hoezo Eerlijk Bieden? Wat een extra werk weer. En nu weten de verkopers via het systeem al dat er een bod binnen is i.p.v. mijn telefoontje.

Inmiddels weet ik beter en ben ik helemaal om. Ik merk dat dit systeem mij juist helpt. Zo worden alle gegevens van de woning die de kandidaat-koper kan inzien, heel overzichtelijk in het programma geplaatst. Alle kandidaten die een bezichtigingsafspraken hebben, krijgen automatisch een mail via Eerlijk Bieden zodat ze voorbereid naar de bezichtiging kunnen.

Ik hoor je denken ja en hoe werkt het dan precies? Om alle biedingen gestructureerd te verzamelen maken makelaars gebruik van een biedingssysteem.

Bieden met een eindtijd. In dit geval wordt er een einddatum en – tijd voorgesteld aan de kandidaten in de vorm van een gesloten inschrijving. In dat geval kan een kandidaat eenmalig een uiterst voorstel uitbrengen op een woning.



De makelaar en verkoper zien tegelijk alle voorstellen die in deze periode binnen komen en zo kunnen ze samen de beste kandidaat selecteren.

Bij het regulier bieden is het mogelijk om in onderhandeling te treden met de verkoper via de makelaar, bij een biedingstermijn is dat anders. Iedereen is gevraagd om een uiterste voorstel waardoor een-op-een onderhandelingen niet mogelijk zijn.

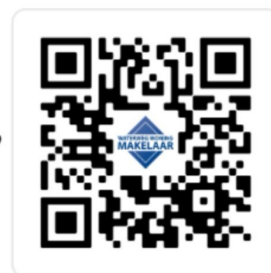
Als de kandidaat -koper is aangewezen en alle andere kandidaten via het systeem en uiteraard per telefoon op de hoogte zijn gebracht, komen alle biedingen in het biedlogboek te staan. Zodra de koop definitief is, wordt het biedlogboek vrijgegeven en gedeeld met alle overige kandidaten.

Online kunnen alle ingediende biedingen worden bekeken, zo is duidelijk zichtbaar hoe het proces is verlopen.

Mocht het nog niet helemaal duidelijk zijn of wil je meer informatie voor het aankopen of verkopen van een woning? Maak dan gerust een afspraak. Je bent van harte welkom. De koffie (thee en cappuccino) staat klaar.



Eerlijk Bieden



Let's connect!

WATERWEG WONING MAKELAAR

Als zelfstandig makelaar aangesloten bij VBO kan ik, Eveline van Putten van Waterweg Woning Makelaar, u bijstaan met het aankopen of verkopen van uw woning. Elke woning is uniek net als de verkopers en toekomstige kopers die ik mag begeleiden bij de bezichtigingen. Al ruim 25 jaar woon ik in Maassluis. De omgeving en de woningen ken ik dan ook als geen ander. In de Steendijkpolder komt u mij vast op de fiets tegen als ik onderweg ben naar de verkoop afspraken en de bezichtigingen.



Let's connect!

Waterweg Woning Makelaar

Westeinde 14

3146BZ Maassluis

T: 010 5990 672

E: eveline@waterwegwoning.nl

www.waterwegwoningmakelaar.nl



U bent van harte welkom

Voor vragen op het gebied van verzekeringen, hypotheek en makelaardij kunnen wij u geheel ontzorgen. André Klomp van de Hypotheekshop aan de Westeinde 14 in Maassluis geeft u graag vrijblijvend alle gewenste informatie. U bent natuurlijk van harte welkom voor een kopje koffie of thee bij ons op kantoor. Uiteraard kunt u ook een afspraak maken zodat we bij u langs kunnen komen voor een vrijblijvend advies.



Let's connect!

De Hypotheekshop

Westeinde 14

3146BZ Maassluis

T: 010 7614 799

E: maassluis1249@hypotheekshop.nl

www.hypotheekshop.nl/maassluis



DUIDELIJK VERHAAL