

# Koekoekstraat 7 Maassluis

## Vraagprijs € 385.000,= k.k.

Een heerlijk thuis in het hart van de gezellige Vogelwijk van Maassluis! Dit praktische woonhuis aan de Koekoekstraat 7 is een absolute parel uit 1965 die klaar staat om jou als nieuwe eigenaar te verwelkomen.

Met een energielabel C en een heleboel unieke kenmerken, is dit huis een echte must-see voor iedereen die op zoek is naar een plekje om 'thuis' te noemen.



VBO  MAKELAAR

WATERWEG WONING  
MAKELAAR





Vanaf deze locatie zijn de Metro, diverse basisscholen en winkelcentrum Koningshoek op Loopafstand. Winkelcentrum Steendijkpolder en het Voorgezet onderwijs is op fietsafstand. De snelweg A20 is binnen 5 minuten te bereiken.

#### **-Entree -**

Door de voortuin met veel vaste beplanting komen we bij de voordeur van Koekoekstraat 7 aan.

#### **-Hal-**

De hal heeft voldoende ruimte voor het opbergen van de jassen. In de hal is de meterkast, toiletruimte en de deur naar de woonkamer.

#### **-Toilet-**

De toiletruimte heeft een neutrale tegelkleur met een mozaïek wandtegel achter het zwevend toilet. Het fonteintje is praktisch geplaatst met een klein kastje eronder.

#### **-Woonkamer-**

De lange woonkamer verwelkomt je met een overvloed aan natuurlijk licht, waarbij de zithoek aan de voorkant en de eettafel bij de schuifdeur aan de achterkant een praktische indeling is in deze woonkamer. Heerlijk bij de schuifdeur aan een lange eettafel wie wil dat nu niet?

#### **-Keuken-**

De grijs kleurige keuken is in een U vorm. Zoek je veel opbergruimte nou dan heeft deze keuken precies wat je zoekt. Daarnaast is er een koel- vrieskast, oven en magnetron, 4 pits gaskookplaat en een afzuigkap. Het grote raam in de keuken zorgt voor lekker veel licht als je aan het koken bent.

#### **-Eerste etage-**

##### **-Slaapkamers-**

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 kamers, waarvan er 2 momenteel dienen als slaapkamers en de derde als kantoorkamer. Uiteraard is deze kamer ook perfect geschikt om weer als slaapkamer te gebruiken.

##### **-Badkamer-**

De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, douchecabine, zwevend toilet en wastafel met een meubel zodat je alle producten makkelijk kan opbergen.

##### **Tweede etage-**

Op deze verdieping vind je een handige indeling met ruimte voor de CV ketel ( 2023) en de wasmachine en droger opstelling. Hoe heerlijk is dat op deze etage slapen met het balkon aan je slaapkamer en aan de zijkant een walk in closet.

##### **-Extra opbergen-**

Opbergruimte heb je nooit genoeg dus bij deze woning is een extra opberg zolder gecreëerd zodat je echt alles kwijt kan in deze woning.

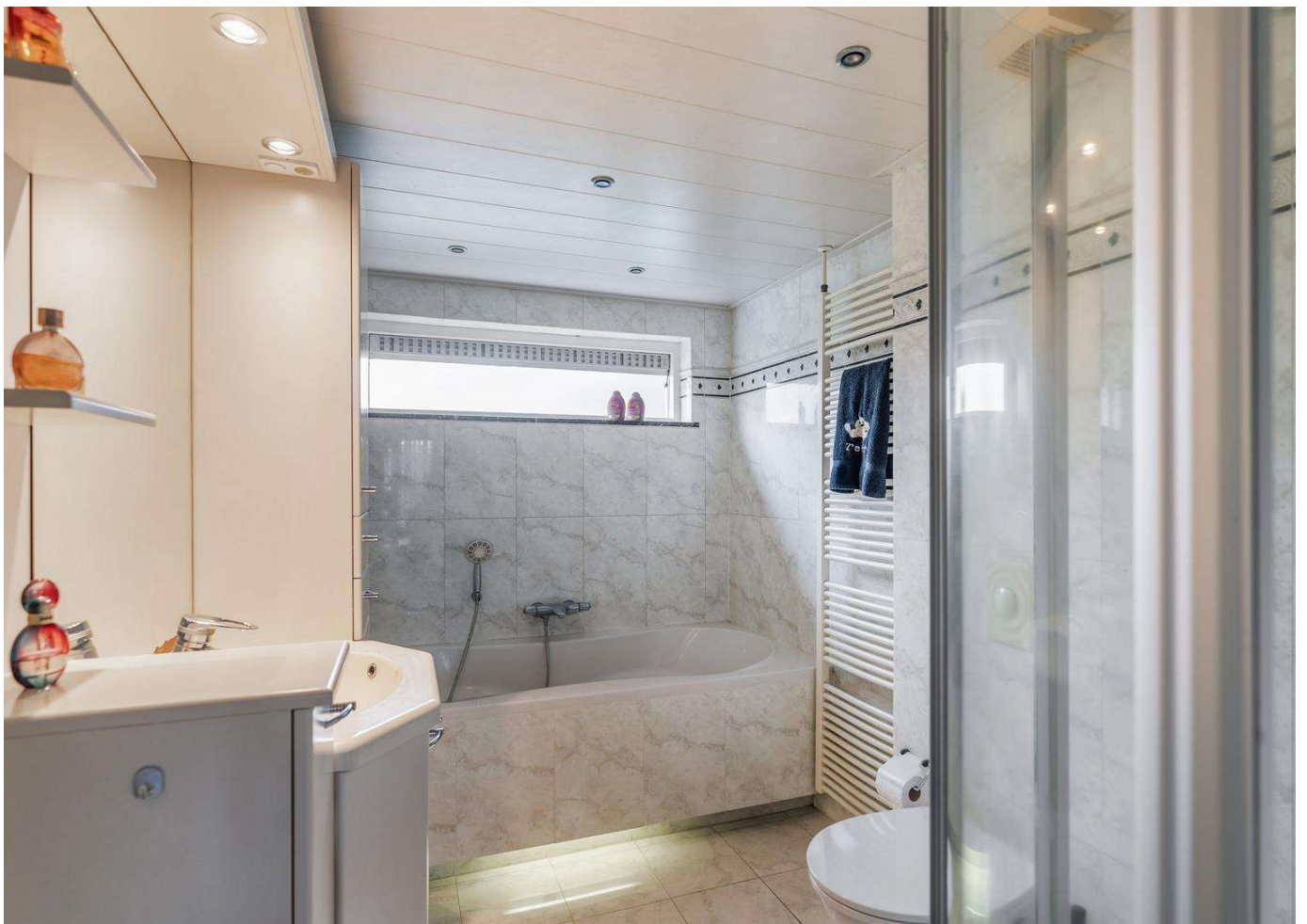
##### **-Tuin en berging-**

De achtertuin is een groen paradijsje met veel vaste beplanting, de lange eettafel is een uitnodiging om gezellig buiten te dineren. In de berging kan je makkelijk de kussens kwijt van de stoelen en uiteraard de fietsen waarmee je makkelijk achterom kan door de steeg.





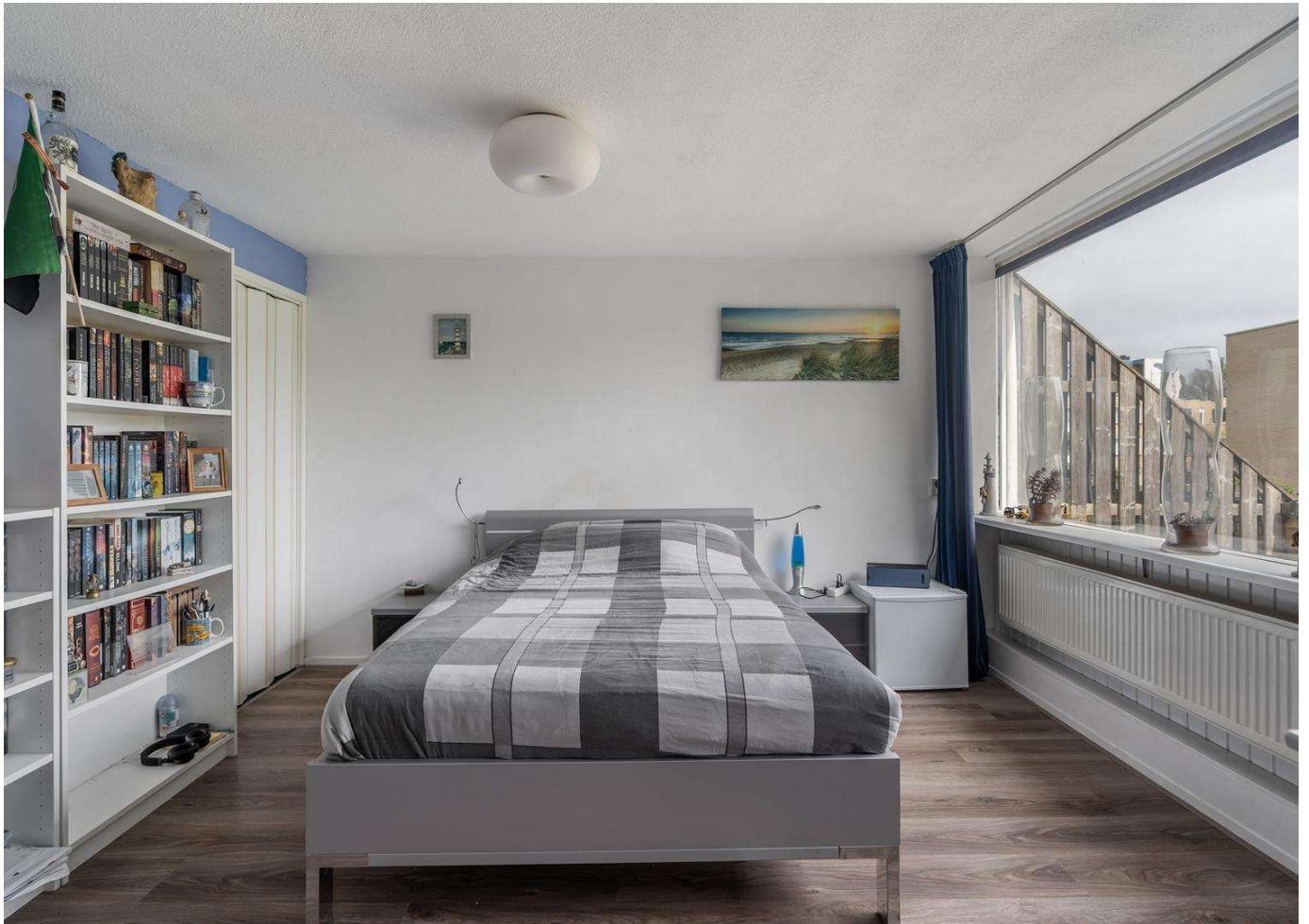


















# Lijst van Zaken

## Blijft achter

### Buiten

Tuinaanleg/ bestrating  
Buitenverlichting  
Schoor  
Vaste beplanting  
Waterornament  
Rolluiken/ zonwering

### Woning

Rookmelders  
Zonwering buiten  
Vliegenhorren

### Vloerdecoratie

Laminaat  
Vloerbedekking

### Raamdecoratie

Gordijnrails  
Jaloezieën  
Rolgordijnen

### Warmwatervoorziening/CV

CV met toebehoren  
Close in boiler  
Thermostaat

### Keuken

Keukenmeubel  
Gaskookplaat  
Afzuigkap  
(Combi) magnetron  
Oven  
Vaatwasser

### Verlichting

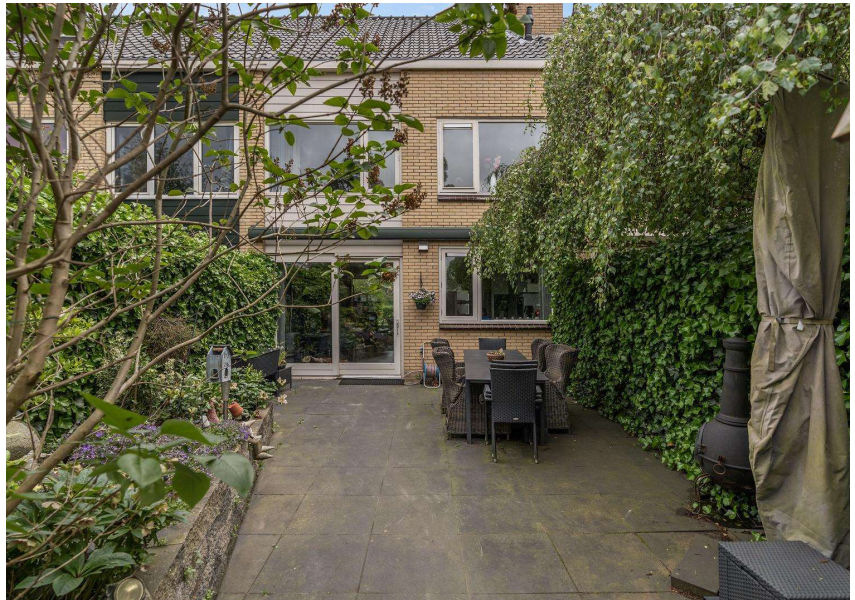
Inbouwverlichting/dimmers  
(behalve lamp 2de verdieping deze gaat mee)

### Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires  
Wastafel

### Losse kasten, legplanken overige

Grote witte kast slaapkamer voorzijde  
Onderdelen inloopkast zolder





# Plattegrond: Begane grond



De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. 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.



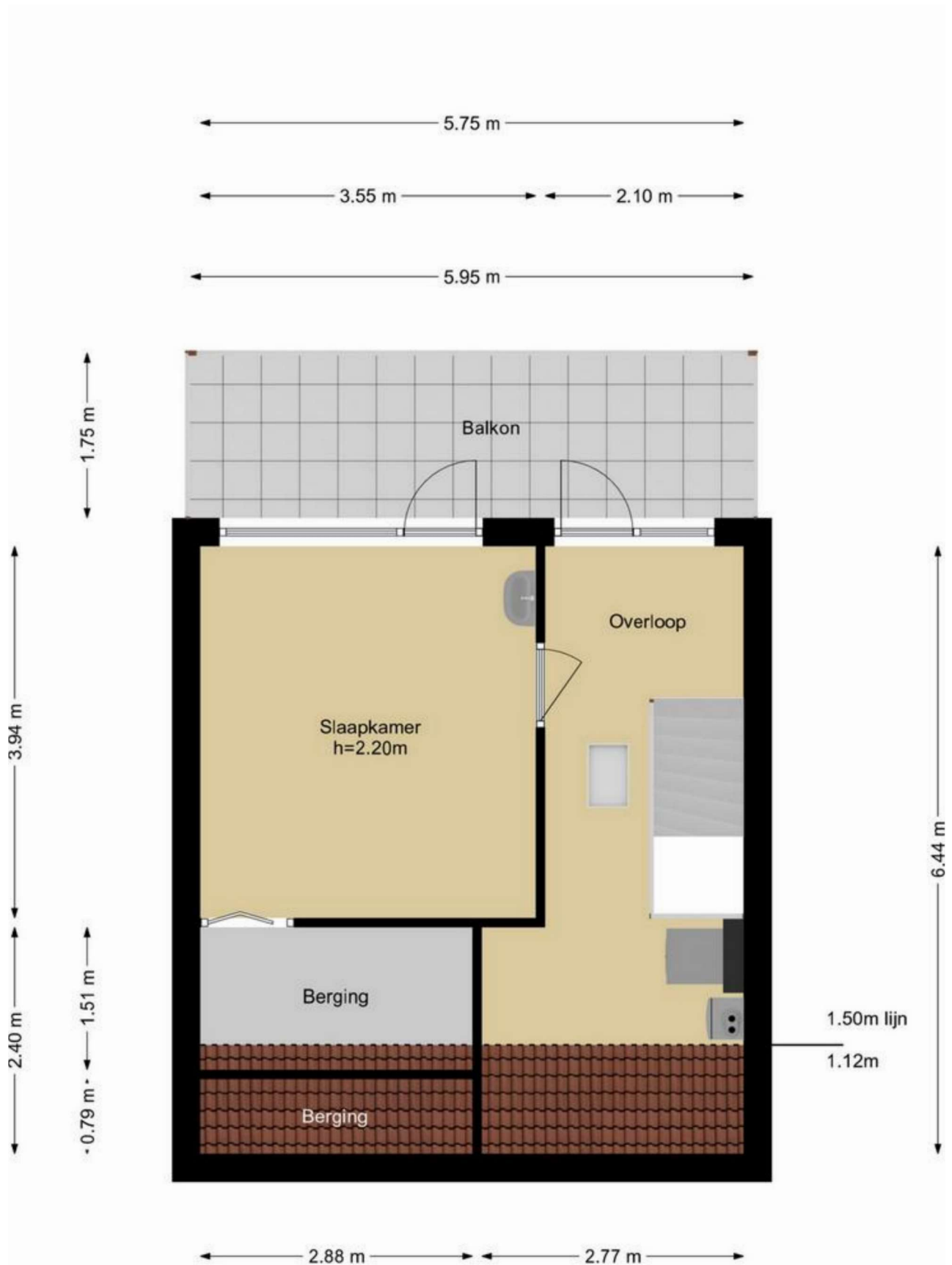
# Plattegrond: Eerste etage



De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. 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.



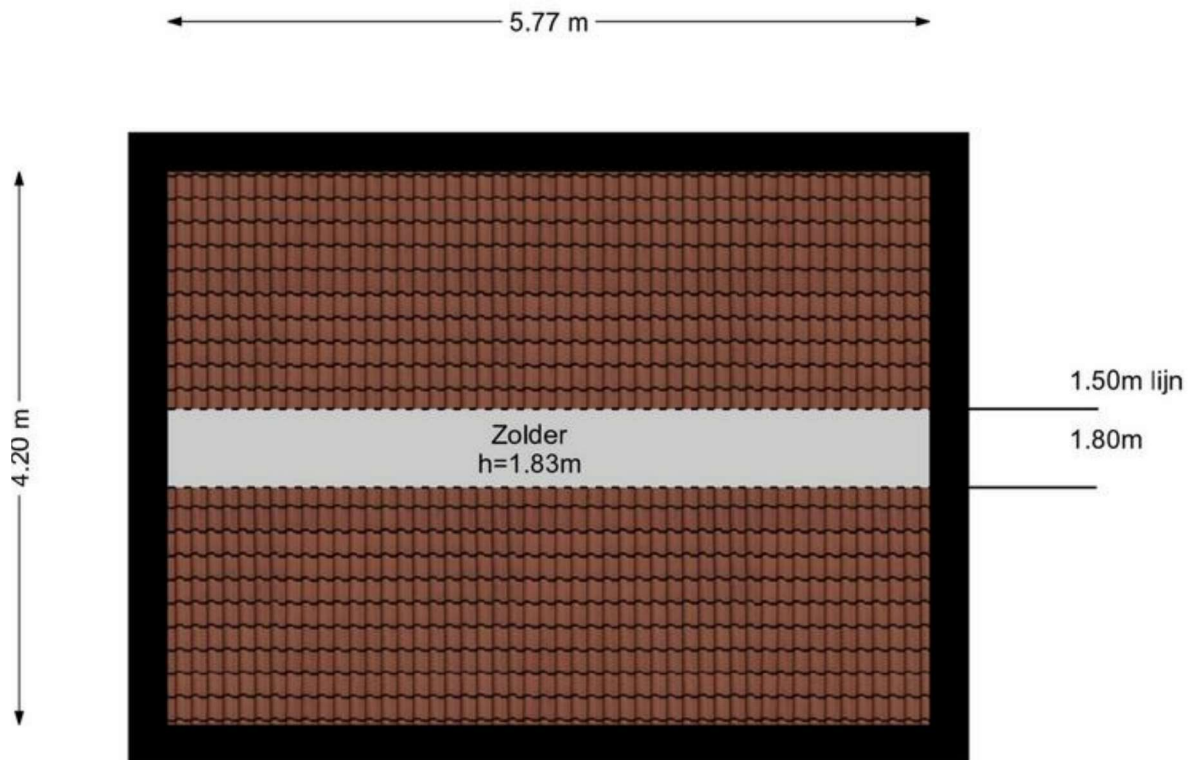
# Plattegrond: Tweede etage



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: Zolder



De zolder is over de gehele breedte van de woning, maar vanwege een muur die doorloopt gedeeltelijk toegankelijk.



# kenmerken - Kadastrale kaart

## Kenmerken

### Algemeen

Bouwjaar 1965

### Inhoud

Inhoud 387m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte 127m<sup>2</sup>

Aantal kamers: 5

Waarvan 3 slaapkamers

Inpandige ruimte beperkte hoogte 7 m<sup>2</sup>

Balkon 10 m<sup>2</sup>

Berging 6 m<sup>2</sup>

Achtertuint 60m<sup>2</sup> zuidwesten

Voortuin 29m<sup>2</sup> noordoosten

### Aanvaarding

In overleg

### Installatie

Remeha Tzera 2023

Close in boiler Daalderop

### Overige zaken

Woz Waarde € 377.000,=

Energie label C

### Diverse kosten

Gas, Electra €242,=

Water € 32,=

### -Bijzonderheden-

- 2023 Nieuwe CV ketel Remeha Tzerra
- 2017 Bitumen balkon vervangen
- 2015 Toilet vergroot begane grond
- 2015 Inloopkast 2de etage
- 2012 Afvoer Toilet vernieuwd tot aansluiting
- 2009 Gezandstraald/geïmpregneerd/gevoegd
- 2008 Kruipruimte geïsoleerd met belbeton
- Extra bergzolder

### -Dichtbij-

- Diverse winkels Koningshoek
- Diverse basisscholen
- Metro

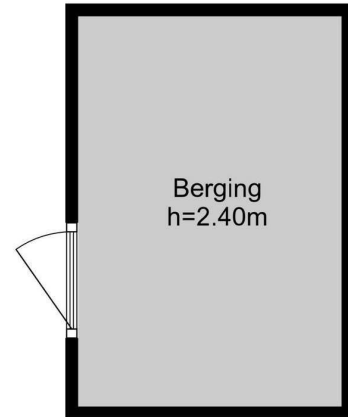
In de voortuin is een olietank aanwezig. Deze tank is afgevuld. Er is een certificaat aanwezig.

### -Clausule-

Vanwege de leeftijd van de woning zal de **ouderdomsclausule** in de koopovereenkomst worden opgenomen.

← 2.06 m →

↑ 3.05 m ↓





## 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?** Koekoekstraat 7

### Roerende zaken - Buiten:

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

### Buiten overig:

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

### Roerende zaken - Woning:

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



**Woning overige:**

<b>Vul e.v.t. andere zaken in</b>	<b>Keuze</b>
Oude bedrade deurbel	Blijft achter

**Zonwering:**

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	achter	0	Blijft achter

**Raamdecoraties, te weten:**

Type	Etage	Keuze
Gordijnen	1	Gaat mee
Rolgordijnen	2	Blijft achter
Jaloezieën	0	Blijft achter
Jaloezieën	1	Blijft achter
Gordijnrails	1	Blijft achter
Gordijnrails	2	Blijft achter

**Vloerdecoratie, te weten:**

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	2	Blijft achter

**Warmwatervoorziening/ CV:**

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

**Open haard, houtkachel:**

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

**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	Gaat mee

**Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:**

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
	N.v.t.

**Verlichting, te weten:**

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	N.v.t.

**Verlichting overige:**

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Lamp in slaapkamer op 2de verdieping	Gaat mee

**Losse kasten, legplanken, te weten:**

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

**Losse kasten, legplanken overige:**

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Witte grote kast voorslaapkamer 1ste verdieping	Blijft achter
Onderdelen inloopkast zolder	Blijft achter

**Sanitaire voorzieningen:**

Badkameraccessoires	N.v.t.
Wastafel(s)	Blijft achter

<b>Toiletaccessoires</b>	Blijft achter
<b>Veiligheidsschakelaar wasautomaat</b>	N.v.t.
<b>Waterslot wasautomaat</b>	Gaat mee
<b>Sauna</b>	N.v.t.

**Telefoontoestel/-installatie:**

<b>Telefoontoestellen</b>	Gaat mee
<b>Telefooninstallatie</b>	N.v.t.

**Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:**

<b>Radiatorafwerking</b>	N.v.t.
<b>Voorzetramen</b>	N.v.t.
<b>Isolatievoorzieningen</b>	N.v.t.



## 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 biedingsstelsel.

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 30 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](mailto:eveline@waterwegwoning.nl)

[www.waterwegwoningmakelaar.nl](http://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](mailto:maassluis1249@hypotheekshop.nl)

[www.hypotheekshop.nl/maassluis](http://www.hypotheekshop.nl/maassluis)



DUIDELIJK VERHAAL