



De Lier | Koningin Wilhelminastraat 44

Op zoek naar een sfeervolle gerenoveerde woning met karakter, modern comfort én een fijne ligging?

Dan is deze gezellige 4-kamer hoekwoning in De Lier absoluut het bekijken waard! De woning ligt op een rustige, autoluwe locatie nabij het centrum en beschikt over onder andere een zonnige achtertuin, een sfeervolle serre en moderne keuken. Op eerste etage bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

Vraagprijs: € 420.000,- kosten koper

U bent van harte welkom bij Noordam Makelaardij

Interesse in deze woning

Wij hebben ons best gedaan om in deze brochure een zo volledig mogelijk beeld van de woning te schetsen. Mocht u nog vragen hebben zijn wij u graag van dienst.

We stellen ons graag kort aan u voor

Sinds 2001 is ons kantoor gevestigd midden in het centrum van De Lier achter één van de meest karakteristieke geveltjes van de Hoofdstraat. Met ons persoonlijke en gedegen advies bent u verzekerd van een no-nonsense begeleiding.

Branche-organisatie VBO

Noordam Makelaardij is aangesloten bij de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (VBO) vanwege de toegevoegde waarde voor haar cliënten. Het VBO lidmaatschap garandeert u dat uw makelaar goed is opgeleid (én blijft) middels permanente educatie. U kunt terugvallen op overkoepelende voorwaarden, contracten, geschillencommissie en op onze VBO-gedragscode. Arjen Noordam is SCVM en NRVt gecertificeerd en opgenomen in het SCVM- en NRVt-register. Wij zijn een kantoor met veel kennis en kunde in huis. Bovendien is de VBO dé geaccrediteerde organisatie in de vastgoed branche.

A la carte aan- en verkopen

In het voorjaar van 2007 hebben wij ons á la carte systeem geïntroduceerd om in te springen op de vraag naar deeldiensten. De mogelijkheden voor het aan- of verkopen van een woning hebben wij zorgvuldig samengesteld. Uw keuze voor het afnemen van deeldiensten gaat dus nooit ten koste van onze persoonlijke begeleiding, vak- en regiokennis. U kunt ten allen tijde vertrouwen op de professionele kwaliteit van onze dienstverlening.

Zowel voor de aan- als verkoop van woningen hebben wij een duidelijk á la carte menu samengesteld. Voor meer informatie kunt u terecht op onze website. Uiteraard staan wij u ook graag persoonlijk te woord.

*Het Team van
Noordam Makelaardij*





Dankzij de centrale ligging bevinden winkels, scholen, verenigingen en andere dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting onder andere Delft en Rotterdam zijn eenvoudig bereikbaar.

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Vanuit de hal zijn het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar.

De woonkamer is een fijne, lichte leefruimte met een praktische trapkast en een open verbinding met de keuken. De keuken is vernieuwd in 2019 en uitgevoerd met een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een vaatwasser. Een ideale plek om te koken terwijl je in contact blijft met de rest van de woonkamer.

Een bijzonder pluspunt is de aangebouwde serre. Een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar van het zonnetje en de tuin te genieten. Dankzij de schuifpui loop je vanuit de serre zo de achtertuin in. De aangrenzende bijkeuken biedt bovendien volop praktisch gemak met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort.

Eerste etage:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, waarvan één toegang biedt tot de vlizozolder.

De badkamer is vernieuwd in 2019 en is modern en compleet uitgevoerd met een houten wastafelmeubel, wandcloset en inloopdouche.

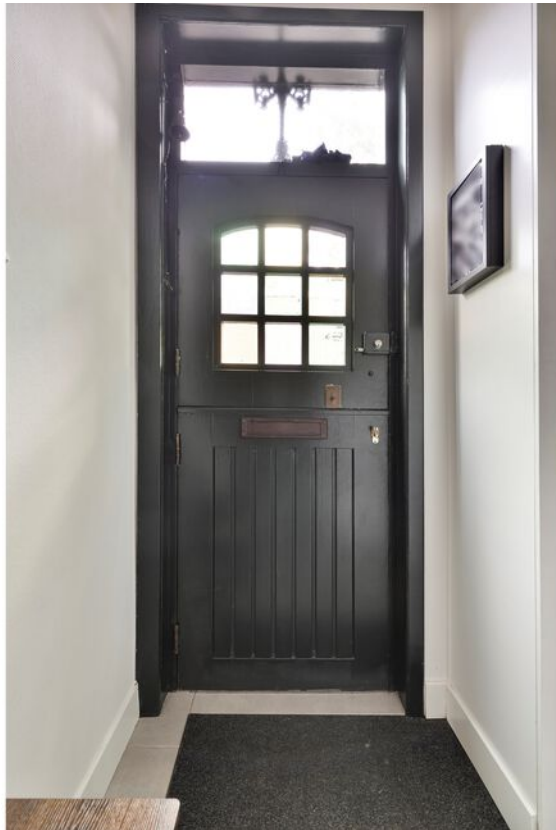


Via de serre bereikt u de zonnige achtertuin. Hier is alle ruimte om lekker buiten te zitten, te genieten van een kop koffie in de ochtendzon of gezellig met familie en vrienden te borrelen.

Bijzonderheden:

Bouwjaar: 1923; perceeloppervlakte: 132 m²; gebruiksoppervlak wonen: 84,6 m²; overige inpandige ruimte: 0 m²; gebouwgebonden buitenruimte: 0 m²; inhoud: 299,63 m³; externe bergruimte: 9,1 m².

- Gelegen op een rustige, autoluwe locatie
- Nabij het centrum van De Lier
- Aangebouwde serre met schuifpui naar de tuin;
- Begane grondvloer uitgevoerd in schuimbeton met vloerverwarming (m.u.v. de serre)
- Grotendeels voorzien van HR++ glas;
- Op het dak liggen 4 zonnepanelen;
- Remeha HR-combiketel uit 2014 (in 2017 is deze ketel nieuw geïnstalleerd);
- Vlizozolder bereikbaar vanuit één van de slaapkamers;
- Mogelijkheid om aan de achterzijde circa 15 m² extra grond van de gemeente aan te kopen, waarvan ca. de helft reeds in gebruik. Ook een stuk grond van huisnummer 46 is in gebruik, waardoor de achtertuin extra ruim is.















Noordam Makelaardij biedt u hulp bij de verhuizing!

Een ieder die een woning via Noordam Makelaardij koopt of verkoopt, mag als service kosteloos gebruik maken van onze praktische aanhanger.

Met een lengte van circa 3 meter en een hoogte van 1,8 meter kunt u er veel in kwijt!

Neemt u tijdig telefonisch contact met ons op indien u de aanhanger wilt reserveren (0174 528 828).



Waardebon

U bent zich op dit moment aan het oriënteren op een nieuwe woning. Dit betekent dat u waarschijnlijk een eigen woning heeft en dat u deze uiteindelijk zult willen verkopen. Het is van belang dat u goed beslagen ten ijs komt. Heeft u een goed beeld van de werkelijke waarde van uw woning en de bijbehorende, beste verkoopstrategie? Mocht dit niet het geval zijn dan, kunt u zonder verplichtingen gebruik maken van de mogelijkheid om ons een waardebepaling van uw woning uit te laten voeren. Naast de werkelijke waarde, geven wij u een advies ten aanzien van het vaststellen van de vraagprijs. Bovendien is er bij deze afspraak ruimte voor vragen. Gebruik deze waardebon of vul het contactformulier op onze website in en kies voor waardebepaling van uw woning.

Waardecheque



Ja,
ik maak graag gebruik van een gratis en geheel vrijblijvende waardebepaling van mijn woning. Neem contact met mij op:

Naam : _____

Adres : _____

Postcode : _____ Plaats : _____

Telefoon : _____

E-mail : _____

VBO MAKELAAR

Lijst van zaken, behorende bij

Object: Kon. Wilhelminastraat 44 – De Lier

	ZAKEN	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	tuinaanleg/bestrating/beplanting/erfafscheiding	O	✓	O	O
-	vijver	O	O	O	✓
-	buitenverlichting	O	O	O	✓
-	tuinhuisje/buitenberging	O	✓	O	O
-	tuinbank	O	O	✓	O
-	broeikas	O	O	O	✓
-	vlaggenmast	O	O	O	✓
-	voet van droogmolen	O	O	O	✓
-	brievenbus	O	O	O	✓
-	bel (voor-/achterdeur)	O	✓	O	O
-		O	O	O	O
	Veiligheid/Alarm:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	veiligheidssloten	O	O	O	✓
-	alarminstallatie	O	O	O	✓
-		O	O	O	O
	Rolluiken/Zonwering:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	rolluiken buiten voor	O	O	O	✓
-	achter	O	O	O	✓
-	zonwering binnen voor	O	O	O	✓
-	achter	O	O	O	✓
-		O	O	O	O
	Jaloezieën/Lamellen/Luxaflex:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	begane grond	✓	O	O	O
-	eerste etage	O	O	O	✓
-	tweede etage	O	O	O	✓
-		O	O	O	O
	Rolgordijnen:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	begane grond	O	O	O	✓
-	eerste etage	O	O	O	✓
-	tweede etage	O	O	O	✓
-		O	O	O	O
	Gordijnrails:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	begane grond	O	O	O	✓
-	eerste etage	✓	O	O	O
-	tweede etage	O	O	O	✓
-		O	O	O	O
	Gordijnen:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	begane grond	O	O	O	✓
-	eerste etage	✓	O	O	O
-	tweede etage	O	O	O	✓
-		O	O	O	O
	Vitrage:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	begane grond	O	O	O	✓
-	eerste etage	✓	O	O	O
-	tweede etage	O	O	O	✓
-		O	O	O	O
-	losse horren/rolhorren	O	O	O	✓

	Vloerbedekking/Linoleum:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	begane grond	O	O	O	√
-	eerste etage	O	O	O	√
-	tweede etage	O	O	O	√
-		O	O	O	O
	Parket/Laminaat/Kurk:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	begane grond	O	O	O	√
-	eerste etage	O	√	O	O
-	tweede etage	O	√	O	O
-		O	O	O	O
	Open haard met toebehoren:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	open haard met korf	O	O	O	√
-	toebehoren tbv. open haard	O	O	O	√
-		O	O	O	O
	Warmwatervoorziening/CV:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	geiser	O	O	O	√
-	cv	O	√	O	O
-	combiketel	O	O	O	√
-	close-in boiler / quooker	O	√	O	O
-	thermostaat	O	√	O	O
-	kachels aantal 5	O	√	O	O
-		O	O	O	O
	Isolatievoorzieningen:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	voorzetramen	O	O	O	√
-	radiatorfolie	O	O	O	√
-		O	O	O	O
	Keukenblok+kastjes	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	kastjes	O	√	O	O
-	keukenblokverlichting	O	√	O	O
-		O	O	O	O
	(Inbouw)apparatuur:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	magnetron	√	O	O	O
-	gaskookplaat/keramische plaat	O	O	O	√
-	oven	O	O	O	√
-	vaatwasser	O	√	O	O
-	koelkast/vrieskast	√	O	O	O
-	afzuigkap/schouw	O	O	O	√
-	bora	O	√	O	O
-		O	O	O	O
	In-/Opbouwverlichting:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	inb. verl./dimmers/keuken	O	√	O	O
-	inb. verl./dimmers/..	O	√	O	O
-	opbouwverlichting	O	√	O	O
-	Lamp kantoor	O	O	√	O
	Sanitaire voorzieningen:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	wastafels aantal	O	√	O	O
-	badkamer accessoires	O	√	O	O
-	toiletaccessoires	O	√	O	O
-		O	O	O	O
-	sauna met/zonder toebehoren	O	O	O	√
-	veiligheidsschak. wasautomaat	O	O	O	√
-		O	O	O	O

	Telefoontoestel/-installatie:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	telefoontoest. aantal ..	☐	☐	☐	✓
-	telefooninstall. merk ..	☐	☐	☐	✓
-		☐	☐	☐	☐
	(Losse) Kasten/Planken:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	losse kast(en) aantal 9	✓	☐	☐	☐
-	boeken/legplanken 6	✓	☐	☐	☐
-	Dressoir serre	☐	✓	☐	☐
-		☐	☐	☐	☐
-		☐	☐	☐	☐
-	werkbank in schuur/garage	☐	✓	☐	☐
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten, of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:					
-		☐	☐	☐	☐
-		☐	☐	☐	☐
-		☐	☐	☐	☐
	Overige zaken:	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
-	wasmachine	☐	☐	✓	☐
-	Droger	☐	☐	✓	☐
-	interieur	✓	☐	☐	☐
-		☐	☐	☐	☐
-		☐	☐	☐	☐

Deze uitgave is bestemd voor gebruik door leden van de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed.
Gebruik door anderen dan VBO-leden en nadruk is niet toegestaan.
(copyright V.B.O. 01/2006)

Plaats: _____

Datum: ____ / ____ / 20____

Akkoord koper(s): _____

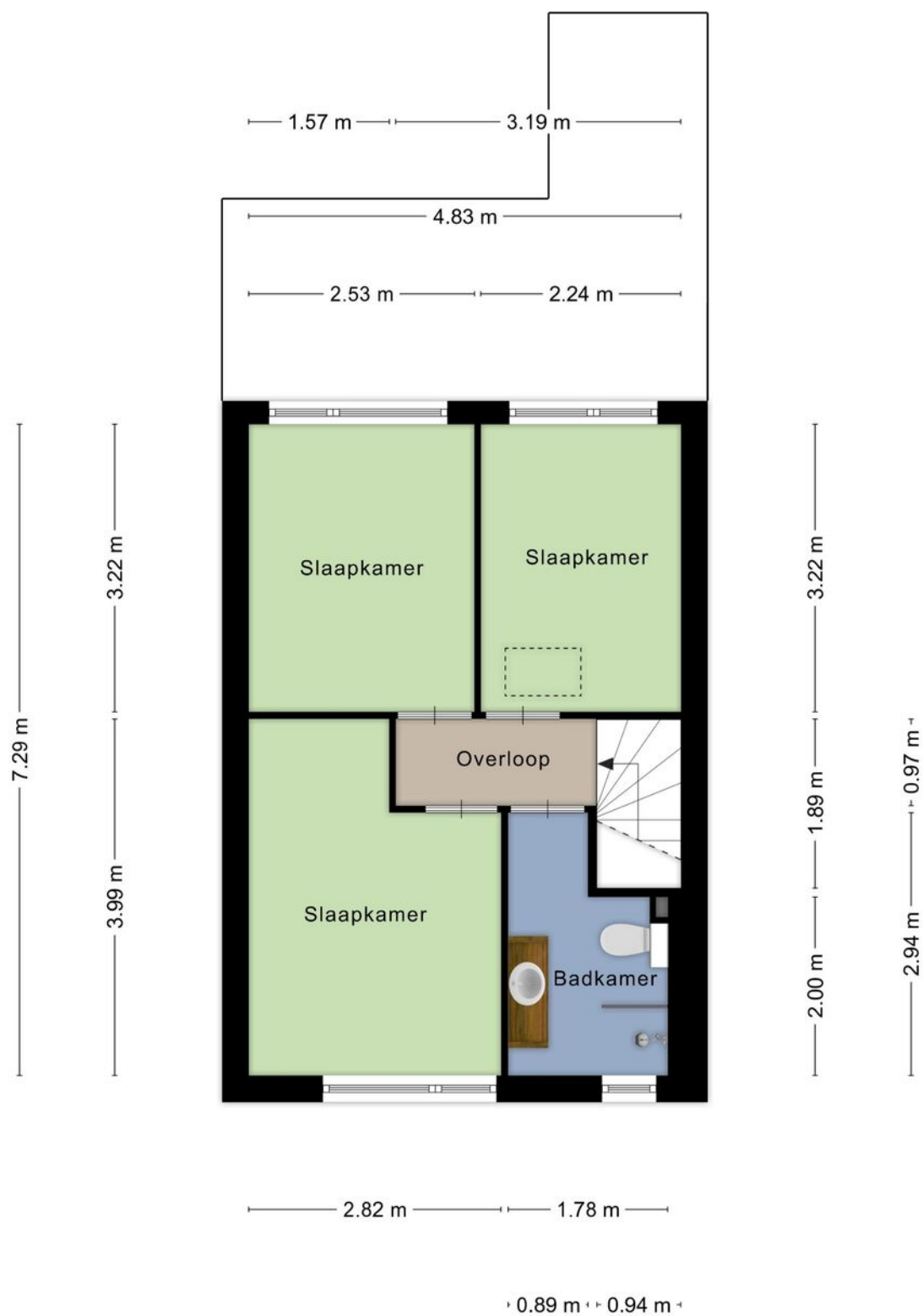
Plaats: _____

Datum: ____ / ____ / 20____

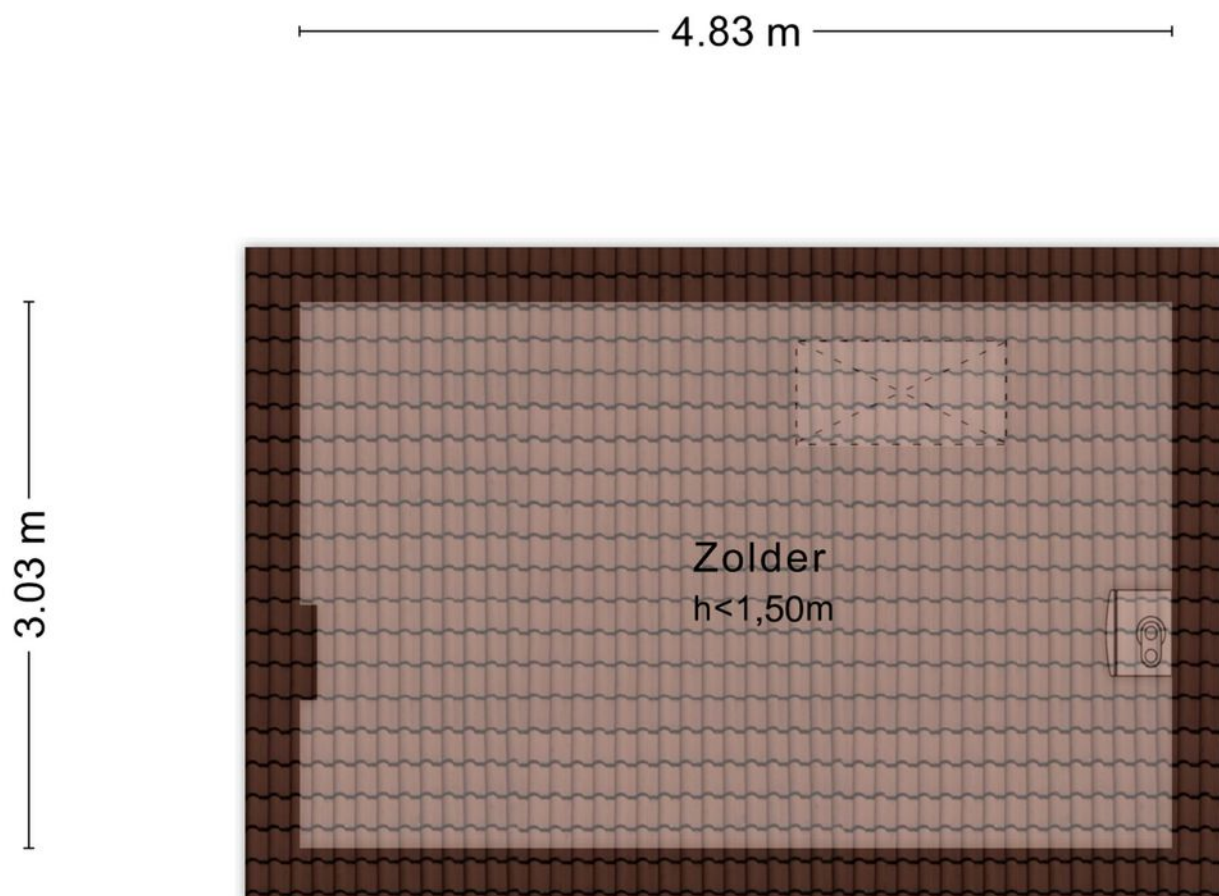
Akkoord verkoper(s): _____



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Voor u: voorwaarden en waardevolle informatie

Hieronder vindt u de voorwaarden die wij hanteren. Als VBO-makelaar maken wij gebruik van de door VBO aangeleverde kwalitatieve standaarden. Daarnaast geven wij enkele definities en informatie die u van pas zou kunnen komen indien u overweegt om deze woning aan te kopen.

Onder bod

Een woning is onder bod op het moment dat er een bod is uitgebracht door een geïnteresseerde koper, maar er door verkopende partij nog geen tegenbod is gedaan.

In onderhandeling

U bent in onderhandeling op het moment dat u een bod heeft uitgebracht op een woning en tevens van verkopende partij een tegenvoorstel heeft ontvangen. Het is als VBO-makelaar niet toegestaan om met twee of meerdere partijen tegelijkertijd in onderhandeling te zijn. Wel kan tijdens een onderhandeling een derde partij een bod uitbrengen. Hier mag pas op in worden gegaan indien de onderhandelingen met de andere partij zijn gestaakt.

Koopovereenkomst

Na mondelinge overeenstemming wordt er een concept koopovereenkomst opgesteld. Doorgaans vindt ondertekening door beide partijen binnen één week na overeenstemming plaats. De koop is tot stand gekomen zodra de laatste handtekening is gezet en dus de overeenkomst door beide partijen is ondertekend. Bij het ter hand stellen aan de koper van deze getekende overeenkomst gaat de wettelijke 3 dagen bedenktijd in. In deze periode kan zonder opgave van een reden worden afgezien van de koop.

Ontbindende voorwaarde

Normaliter wordt een aankoop gedaan onder voorbehoud van financiering. Dit betekent dat wanneer koper de financiering niet rond krijgt, er van de koop kan worden afgezien zonder boete of kosten. Er dient dan wel een verklaring van een onafhankelijke geldverstrekker te worden overlegd dat het verkrijgen van financiering niet mogelijk is. Dit dient binnen de gestelde periode van ontbinding te gebeuren.

Juistheid van objectinformatie

Voorgaande objectinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Verkoopvoorwaarden:

- Koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om de woning voor het sluiten van koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau.
- De koopovereenkomst wordt conform het branche brede model opgesteld.
- De notariskeuze is aan de kopende partij.
- Tot zekerheid van nakoming van verplichtingen van kopende partij, wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming een waarborgsom (of bankgarantie) ter grootte van 10% van koopsom op rekening van notaris gesteld.
- Voor zekerheid van verkopende partij en haalbaarheid voor kopende partij hanteren wij voor ontbindende voorwaarden een periode van 6 weken na overeenstemming, aangaande de gangbare voorwaarden. De termijn voor ontbindende voor waarde van bouwkundige keuring is maximaal 2 weken na het bereiken van overeenstemming.
- De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de lasten wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen bij notarieel transport naar ratio worden verrekend.
- De koopovereenkomst wordt, nadat aan beide partijen een concept is toegezonden, op kantoor aan de Hoofdstraat 54 te De Lier getekend en ter handgesteld, waarna drie dagen bedenktijd van kracht is.

Noordam Makelaardij: persoonlijk goed!



Noordam Makelaardij

Hoofdstraat 54 2678 CL De Lier

Telefoon: 0174 528 828 Fax: 0174 528 464

E-mail: info@noordam-makelaardij.nl

Website: www.noordam-makelaardij.nl