

Frederik Hendrikstr 23 Maassluis

Vraagprijs € 465.000,= k.k.

Stap binnen in deze prachtig onderhouden tussenwoning, waar karakteristieke elementen en modern wooncomfort naadloos samenkomen. Met maar liefst twee erkers, een sfeervolle openhaard, een stijlvolle keuken en vijf slaapkamers is dit de ideale gezinswoning in een geliefde buurt..





Deze woning ligt in een rustige, kindvriendelijke en zeer centrale buurt in Maassluis. Alle voorzieningen liggen binnen handbereik: Het historisch centrum op loopafstand / fiets afstand net als de winkels, de basisschool en de metro. Binnen 5 minuten is de A20 bereikbaar.

Begane grond: Sfeer, comfort en stijl

Bij binnenkomst in de hal valt direct de unieke trap op, die dankzij de verfijnde mozaïektegels een stijlvolle allure heeft gekregen.

In de hal bevindt zich een ruime en praktische trapkast en een modern toilet dat eveneens prachtig met mozaïek is afgewerkt en is voorzien van een fonteintje.

De lichte woonkamer is voorzien van een warme parketvloer. Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige zithoek rondom de sfeervolle openhaard—de perfecte plek voor koude winteravonden. De erker aan de voorzijde zorgt hier voor een heerlijke lichtinval.

Aan de achterzijde, grenzend aan de keuken, is er volop ruimte voor een royale, lange eettafel. Via de prachtige openslaande deuren loop je zo de heerlijk groene achtertuin in.

De moderne, strakke keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, oven en een koelkast.

Terwijl je afwast, geniet je van een vrij uitzicht op de achtertuin. De slim ontworpen bar bij de keuken biedt de perfecte gelegenheid om gezellig aan te schuiven met een drankje terwijl er gekookt wordt.

Tuin en duurzaamheid

De achtertuin is een heerlijk groene oase waar je in alle rust van het buitenleven kunt genieten. Achterin de tuin staat een praktische berging voor de fietsen en tuingereedschap, en de tuin is gemakkelijk bereikbaar via een achterom.

Ook aan de toekomst en de energierekening is gedacht: op het dak van de woning liggen maar liefst **8 zonnepanelen**.

Eerste verdieping: Ruimte en comfort

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allemaal uitgerust met praktische inbouwbasten.

- **Slaapkamer 1 (voorzijde):** Een sfeervolle kamer die extra ruimtelijk oogt dankzij de karakteristieke erker.
- **Slaapkamer 2 (voorzijde):** Een compacte, maar prima kamer die ideaal is als studeer-, werk- of kinderkamer.
- **Masterbedroom (achterzijde):** Gelegen aan de rustige achterzijde van de woning en voorzien van een heerlijk privébalcon.

De badkamer heeft een strakke, moderne uitstraling met een donkere vloertegel en witte wandtegels. De ruimte is optimaal ingedeeld met een inloofdouche met glazen wand, een tweede toilet en een modern wastafelmeubel naast de deur. De handdoekradiator zorgt altijd voor comfortabele, warme handdoeken.

Tweede verdieping: Verrassend veel ruimte

Tussen de slaapkamers door loopt de vaste trap naar de zolderverdieping. Dankzij de plaatsing van een handige, brede dakkapel zijn hier nog eens twee grote, volwaardige slaapkamers gerealiseerd. Wat deze verdieping écht uniek maakt, is de **indrukwekkende plafondhoogte van maar liefst 2,83 meter, dus maximaal** ruimte voor het opbergen van al je spullen.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de opstelling voor de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.















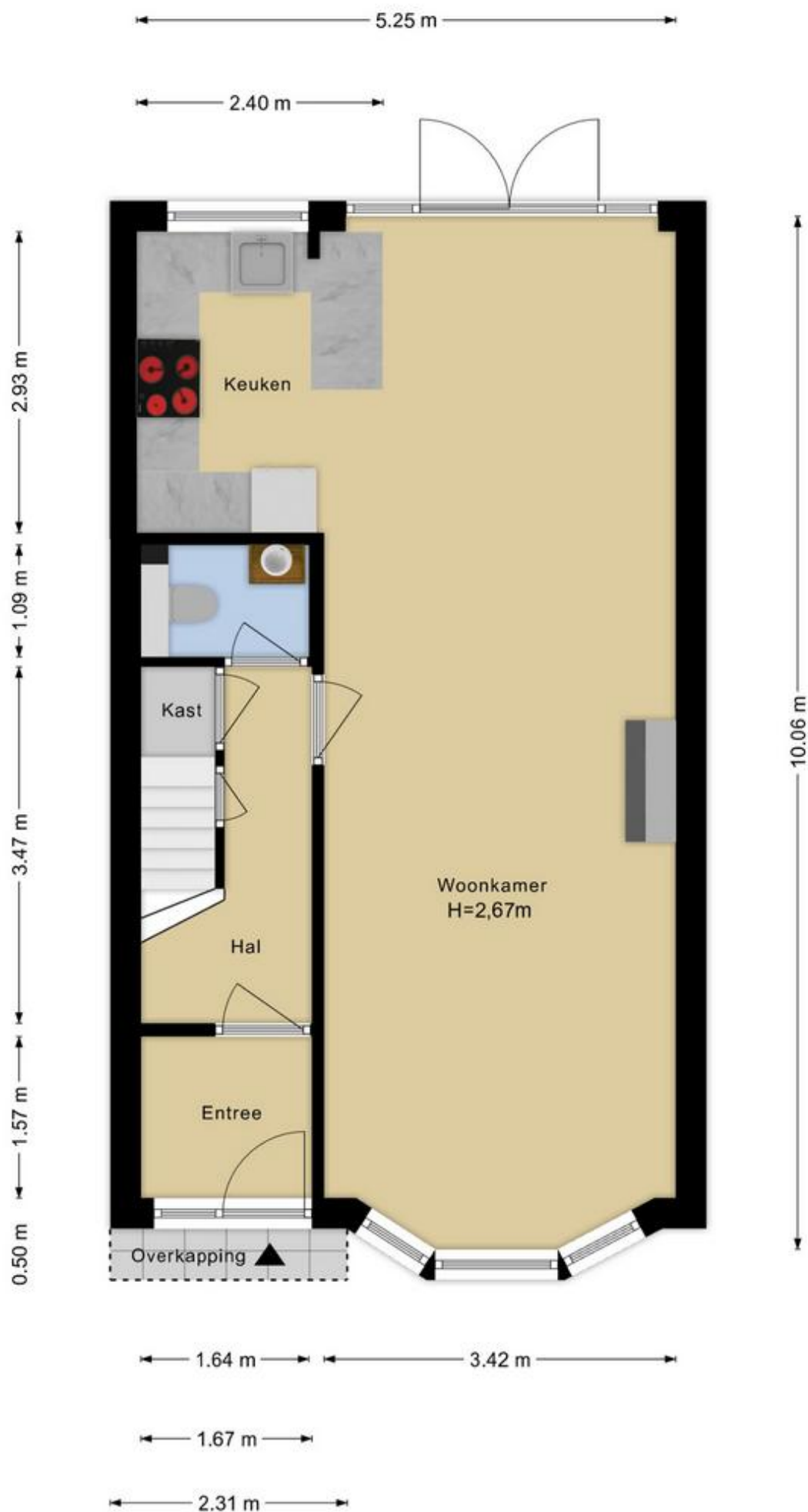


Plattegrond: Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.much-productions-home.nl

Plattegrond: Begane grond



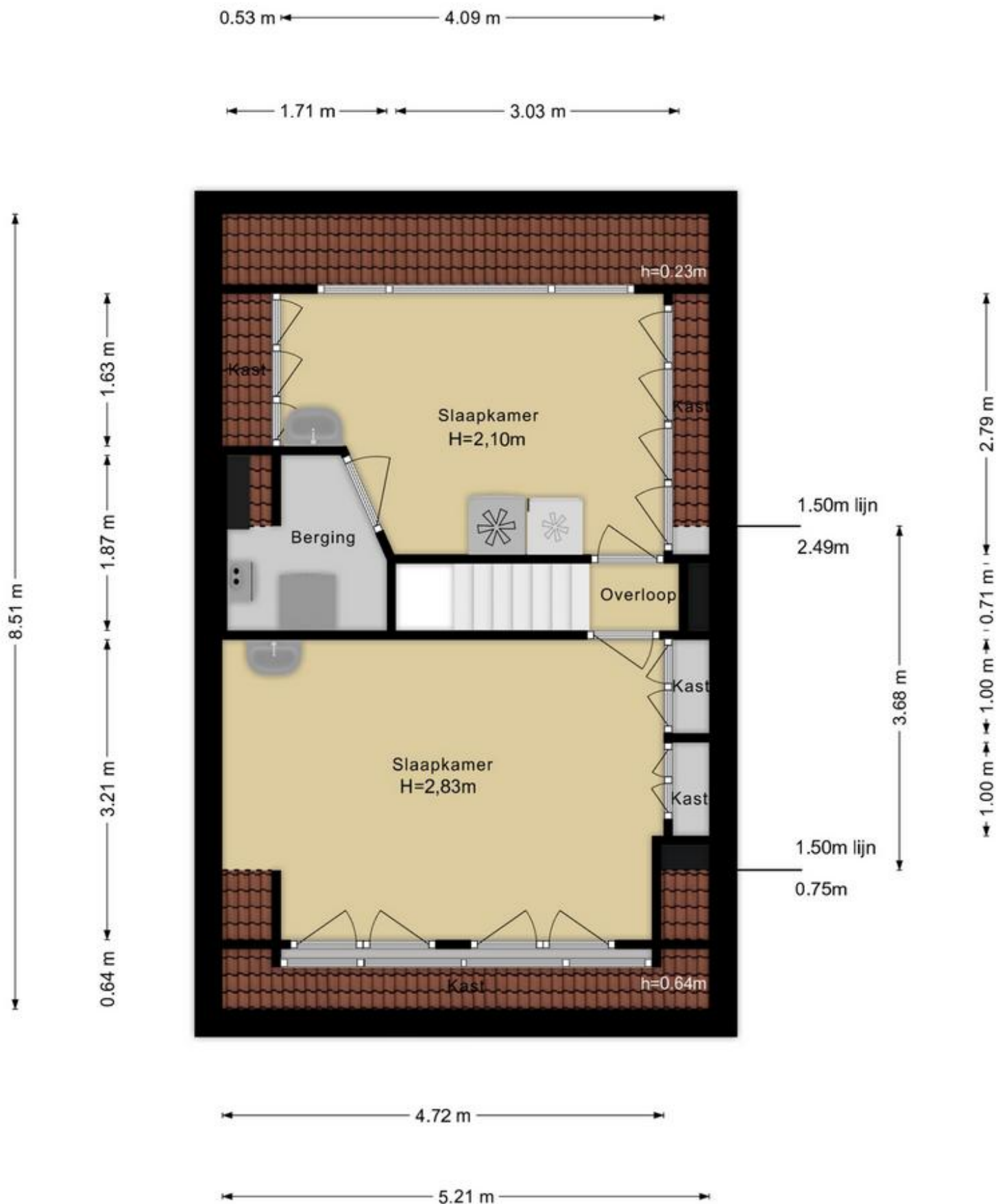
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.much-productions-home.nl

Plattegrond: Eerste etage



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.much-productions-home.nl

Plattegrond: Tweede etage



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.much-productions-home.nl

kenmerken - kadastrale kaart - berging

Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar 1932

Inhoud

Inhoud 460 m³

Woonoppervlakte 130m²

Beperkte stahoogte 10 m²

Aantal kamers: 6

Waarvan 5 slaapkamers

Berging 7 m²

Aanvaarding

Oplevering in overleg

Installatie

CV ketel Intergas HRE 2025

8 Zonnepanelen

Overige zaken

Energie label C

Geheel dubbelglas

Dakpannen vernieuwd in 2024

Diverse kosten

Gas, Electra €160,00

Water € 18,00

Erfpacht € 2,00 per jaar voor de voortuin

-Bijzonderheden-

- Nieuw pannendak 2024
- Nieuwe CV ketel 2025
- Groepenkast 2022
- Zonnepanelen 2022
- Openslaande deuren
- Zonnige achtertuin

-Dichtbij-

- Metro
- Basisschool
- Winkels
- Historisch centrum
- Winkelcentrum Koningshoek
- Wandel en fiets gebied langs Waterweg

Clausule:

Gezien de leeftijd van de woning zal de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

2.07 m

3.39 m

Berging
H=3,28m





Eerlijk Bieden

Hoe werkt dit nu eigenlijk

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 rede op zoek zijn naar dat "ene" droomhuis.

Een huis kopen doe je misschien maar één 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 verloopt.

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

Het systeem waar alle makelaars die lid zijn van Vastgoed Nederland 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 bezichtigingsafpraak hebben krijgen automatisch een mail via Eerlijk Bieden zodat ze voorbereidt 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 biedingstermijn. Bieden met een eindtijd. In dit geval wordt er een einddatum en eindtijd 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 1-op-1 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 precies 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.

Vriendelijke groeten
Eveline



WATERWEG MAKELAAR

Als zelfstandig makelaar aangesloten bij Vastgoed Nederland kan ik, Eveline van Putten van Waterweg 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 35 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.



Waterweg Makelaar

Westeinde 14

3146BZ Maassluis

T: 010 5990 672

E: eveline@waterwegmakelaar.nl

www.waterwegmakelaar.nl



Let's connect!

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.



De Hypotheekshop

Westeinde 14

3146BZ Maassluis

T: 010 7614 799

E: maassluis1249@hypotheekshop.nl

www.hypotheekshop.nl/maassluis