

# Camusdreef 41 in Maassluis

Vraagprijs € 445.000,= k.k.

Dit huis is werkelijk een pareltje waar iedereen verliefd op kan worden. Met een eigen parkeerplaats voor de deur, een gezellige sfeervolle woonkamer en moderne keuken. Ook heeft het huis een heerlijke slaapkamer op de begane grond. Laat je verrassen tijdens de bezichtiging.



VBO  MAKELAAR







Vanaf deze locatie zijn de diverse basisscholen, een natuurgebied langs de Waterweg en winkelcentrum Steendijkpolder, de hockey en tennis op loopafstand. Winkelcentrum Koningshoek, metro en de sportvelden zoals voetbal zijn op fietsafstand. De snelweg A20 is binnen 5 minuten te bereiken.

## Wonen & Genieten

### We starten op de parkeerplaats.

Altijd een eigen plek voor je auto wie wil dat nu niet. Over de goed onderhouden sierlijke steentjes en langs de vaste beplanting komen we aan bij de voordeur.

### Woonkamer

Bij binnenkomst valt meteen de sfeervolle uitstraling van de woonkamer op. De hoogte van het plafond door de aanwezige vide en het licht van de vele ramen en openslaande deuren aan de achterzijde.

Een heerlijke grote zithoek, zelf in te delen, met uitzicht op de tuin of rondom de openhaard. Richting de keuken is genoeg plek voor een gezellige eettafel, zodat er lekker nagetafeld kan worden met vrienden of het hele gezin.

### Keuken

Allerlei gerechten zijn er zeker al gemaakt in deze moderne greeploze keuken. Waar alle belangrijke inbouw apparatuur zoals; koelkast, vriezer, combimagnetron, vaatwasser, afzuigkap, 4 pits gaskookplaat te vinden is. De kleurstelling is helemaal van deze tijd.

### Slaapkamer of kantoor

Aan de voorzijde van de woning is een slaapkamer gelegen. Of je nu graag thuis werkt op de begane grond of praktisch beneden wil slapen. Keuze genoeg in deze woning.

### Toilet ruimte en meer

De toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet met een fonteintje. In de kast onder de trap is de CV ketel opgesteld. De CV ketel is uit 2020 van het merk Remeha Tzerra.

## Vide

Speelruimte voor de kinderen of een leeshoek, kantoorruimte of ?? verzin het maar.....

## Slaapkamers

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers. Een van de slaapkamers is voorzien van de wasmachine aansluiting en een bergzolder.

## Badkamer

De badkamer is keurig onderhouden en heeft een makkelijke douchecabine met een grote deur. De wastafel met spiegel en het zwevend toilet. De zandkleurige tegel is op de grond in een ruit gelegd waardoor het een speels effect heeft.

## Buiten leven op z'n best

Wil je in de zon of uit de zon? De tuin, van ruim 10 meter diep, heeft voldoende ruimte om diverse gezellige zitjes te creëren. Met de vaste beplanting en het kleine schuurtje achter in de tuin voor de kussens kan je in het voorjaar direct een heerlijk plekje uitzoeken.

## Berging

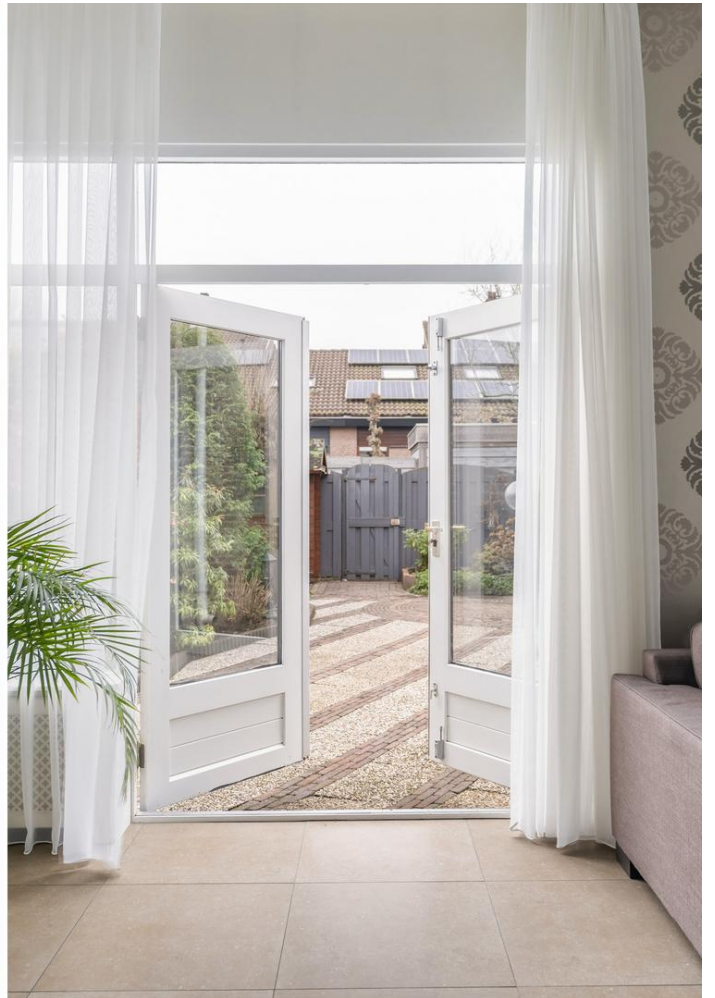
De Berging aan de voorzijde van de woning is ruim genoeg voor een aantal fietsen en heeft een bergzolder voor alle koffers, de kerstboom en ski's.

## Welkom

Met een eigen parkeerplaats voor de deur en alle faciliteiten binnen handbereik, biedt deze woning de perfecte combinatie van comfort, stijl en functionaliteit. Wellicht word je ook verliefd op deze woning als je hier binnen stapt. Maak gerust een afspraak zodat je de charme en potentie zelf kan ervaren.





























## 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?

Camusdreef 41

### Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	N.v.t.
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
Tuintafel met Stoelen	Gaat mee

### Roerende zaken - Woning:

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

**Woning overige:**

<b>Vul e.v.t. andere zaken in</b>	<b>Keuze</b>
Bankstel woonkamer	Blijft achter
Dressoir woonkamer	Blijft achter
Tv meubel woonkamer	Blijft achter
Bed slaapkamer 1e etage	Blijft achter



## Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Zonwering binnen	Voor	0	Blijft achter
Zonwering binnen	Voor	1	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	Voor	0	N.v.t.
Rolluiken/zonwering	Voor	1	N.v.t.
Rolluiken/zonwering	achter	0	N.v.t.
Zonwering binnen	achter	0	N.v.t.
Screens	Voor	0	N.v.t.
Screens	Voor	1	N.v.t.
Screens	achter	0	N.v.t.

## Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnen	0	Blijft achter
Gordijnen	1	Blijft achter

## Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter
Vloerbedekking/linoleum	1	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	N.v.t.

## Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	Blijft achter
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	Kan worden overgenomen
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	N.v.t.
Wasdroger	N.v.t.

### Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Kan worden overgenomen

### Losse kasten, legplanken, te weten:

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

### Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Metalen kast in de schuur	Blijft achter

### Sanitaire voorzieningen:

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



## Telefoontoestel/-installatie:

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

## Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	Blijft achter
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

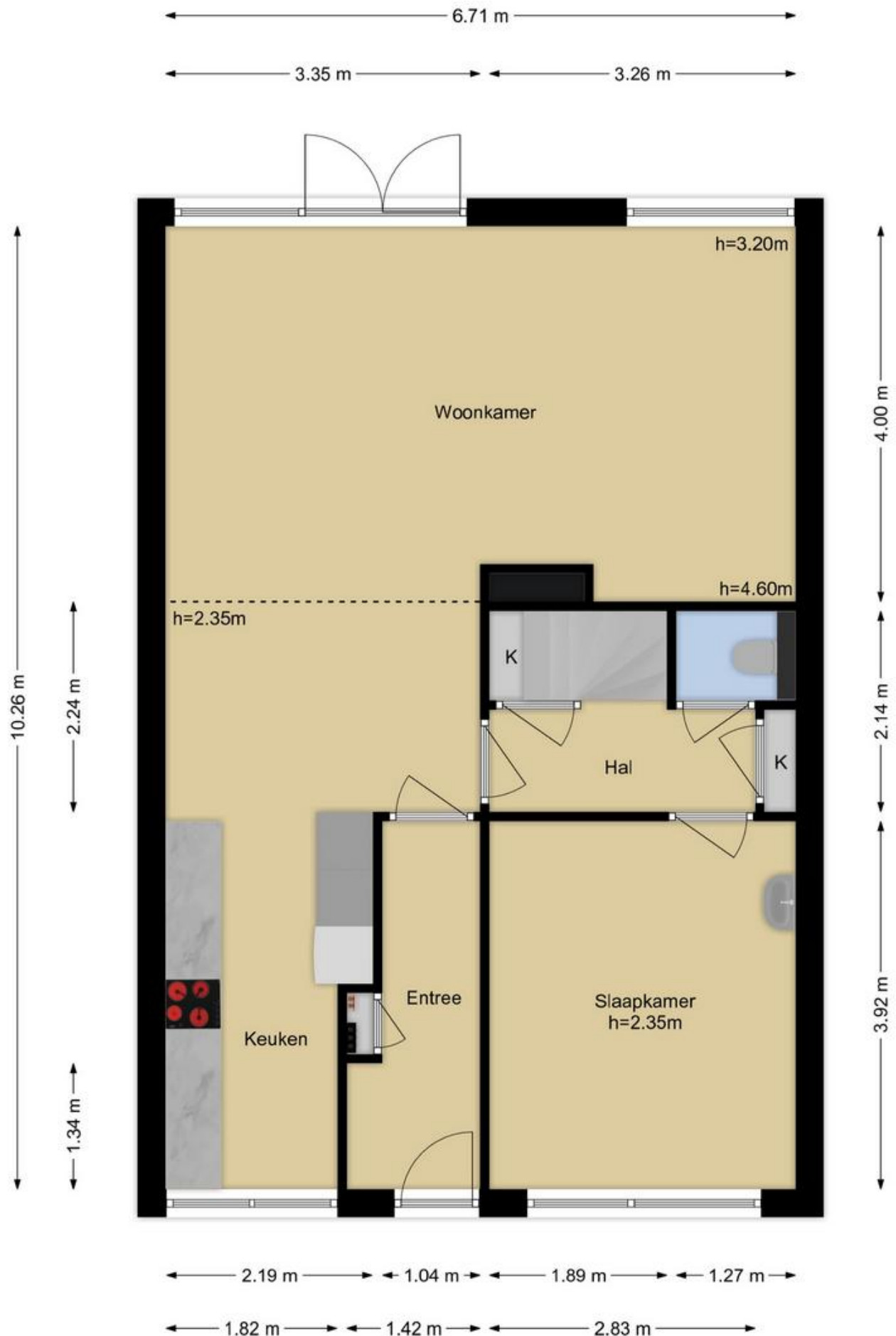
# Plattegrond: begane grond



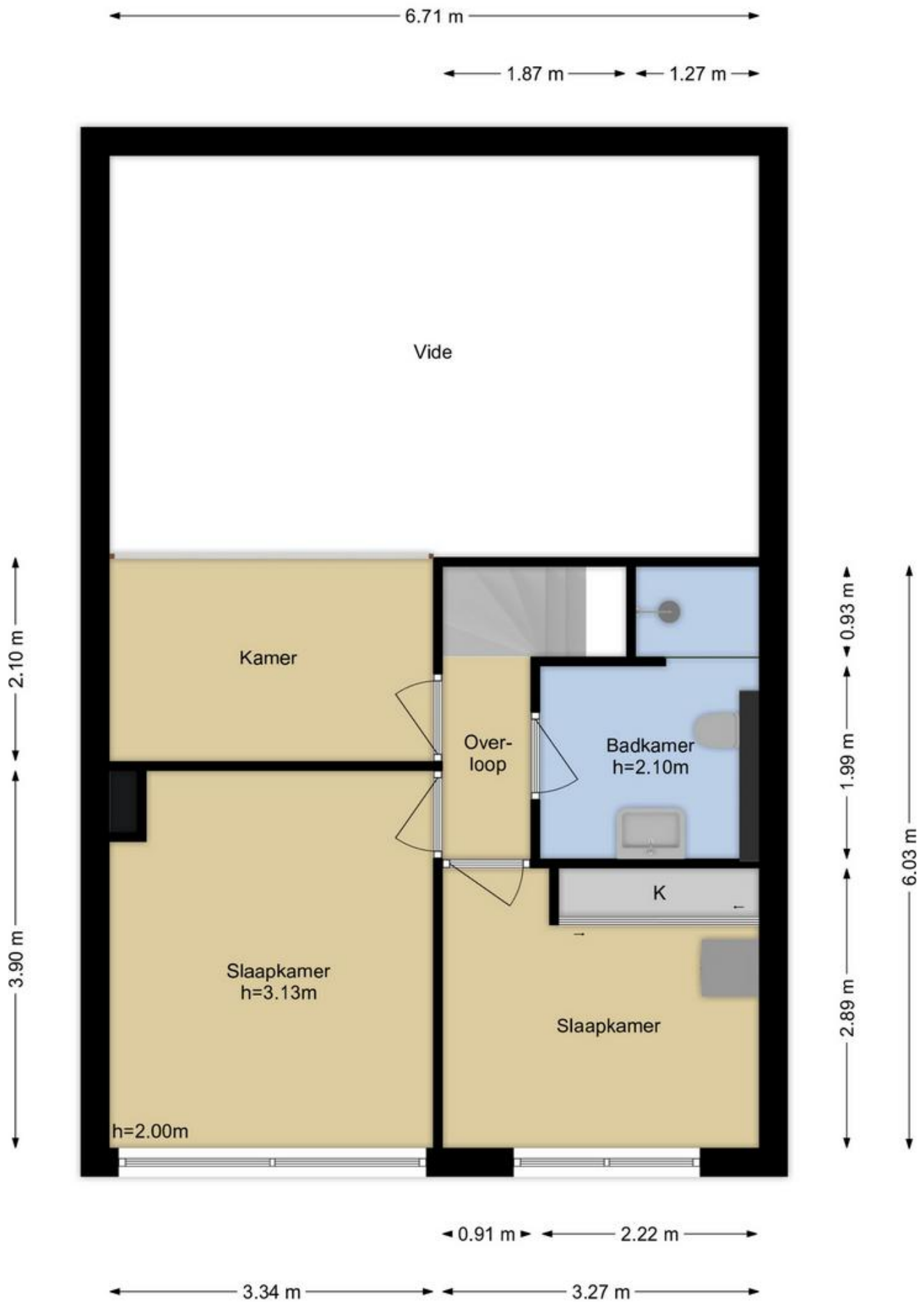
De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Waterweg Woning Makelaar sluit elke aansprakelijkheid uit voor verschillen uit deze meetinstructie.



# Plattegrond: begane grond



# Plattegrond: eerste etage





# kenmerken - Kadastrale kaart - berging

## Kenmerken

### Algemeen

Bouwjaar 1979

### Inhoud

Inhoud 343 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte 109 m<sup>2</sup>

Aantal kamers: 4

Waarvan 3 slaapkamers

Voortuin met parkeerplaats zuidoost

Achtertuint 75 m<sup>2</sup> noordwest

Berging achtertuint 3 m<sup>2</sup>

Berging voorzijde woning 9 m<sup>2</sup>

### Aanvaarding

zodra de financiering rond is

### Installatie

CV ketel Remeha Tzerra 2020

Mechanische installatie

### Overige zaken

Energielabel B

### Diverse kosten

Gas, Electra € 83 ,=

Water € 14,=

### -Bijzonderheden-

- Eigen parkeerplaats
- Slaapkamer op de begane grond
- Moderne keuken
- Geheel dubbelglas
- Berging aan de voorzijde en achter in de tuin

### -Dichtbij-

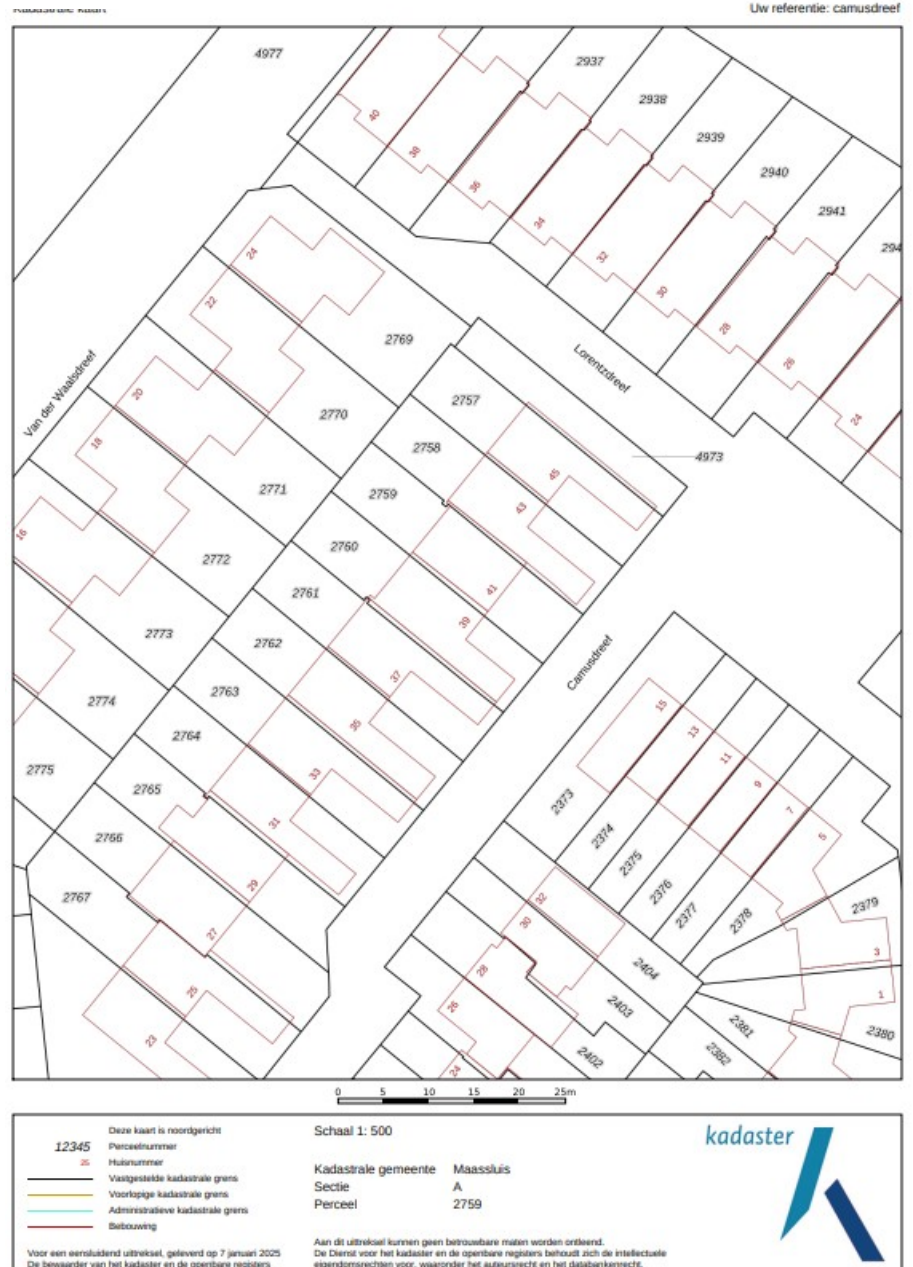
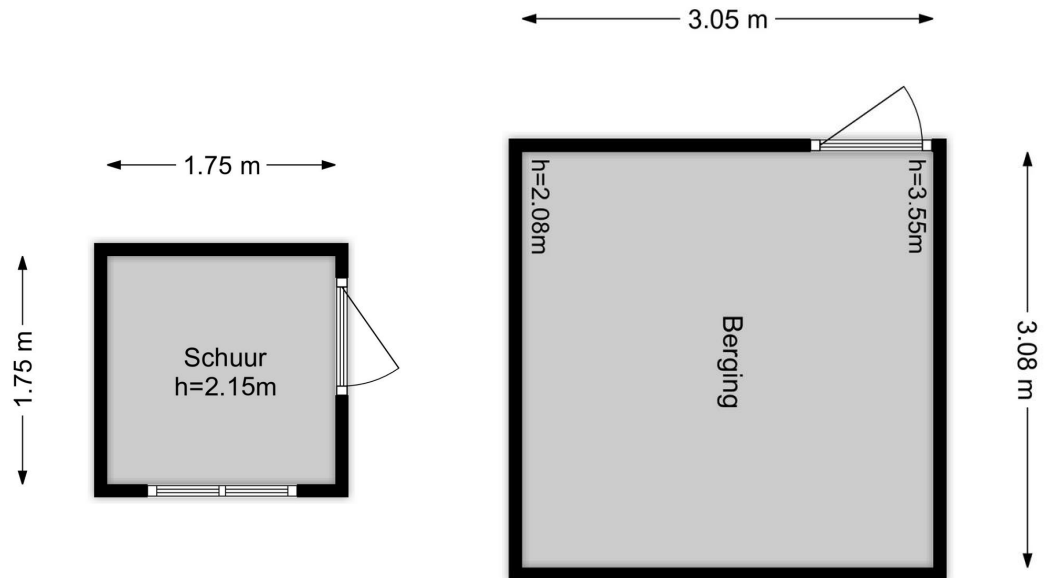
- Winkelcentrum Steendijkpolder
- Winkelcentrum Koningshoek
- Diverse basisscholen
- Metro
- Wandelgebied langs de Waterweg
- Diverse sportvelden waaronder Hockey, Tennis, Voetbal

### -Clausule-

**Niet bewoners clausule, ouderdomsclausule**

### -Rond de eeuwwisseling-

De gehele Steendijkpolder is rond de eeuwwisseling afgegraven en voorzien van schone grond



# Eerlijk bieden hoe werkt het eigenlijk ?

## 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 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@waterwegmakelaar.nl](mailto:eveline@waterwegmakelaar.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