

Hellevoetsluis

P A de Genestetlaan 4 A



te koop

Vraagprijs
€ 825.000,- k.k.

Omschrijving

P A de Genestetlaan 4 A in Hellevoetsluis

ROYAAL WONEN EN WERKEN OP TOPLOCATIE IN HELLEVOETSLUIS

Zoek jij een huis met écht veel ruimte én een multifunctionele praktijkruimte aan huis? Dan is deze royale twee-onder-een-kapwoning aan de P.A. de Genestetlaan 4A in Hellevoetsluis precies wat je zoekt. Geheel gemoderniseerd in 2016, inclusief praktijkgedeelte van maar liefst 115 m², woonoppervlakte van 181 m², een luxe keuken en badkamer, én een perceel van 750 m² eigen grond. Of je nu een groot gezin hebt, behoefte hebt aan een praktijk of kantoor aan huis, of beide: hier kan het allemaal.

WONEN MET RUIMTE, RUST EN COMFORT

De woning is in 2016 volledig onder handen genomen en dat zie je aan alles. De begane grond is ingedeeld met een royale en lichte woonkamer en een moderne open keuken met kookeiland, perfect voor wie van koken en gezelligheid houdt. De keuken is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur en afgewerkt met een strak werkblad. Dankzij de ruime opzet en de connectie met de tuin geniet je hier het hele jaar door van comfort en licht. De luxe badkamer is net als het toilet in moderne stijl uitgevoerd en beschikt over fijne voorzieningen zoals een inloopdouche, whirlpool-/bubbelbad en strak wastafelmeubel.

Op de verdiepingen vind je meerdere slaapkamers, waarvan de grootste zich op de eerste etage bevindt. In totaal telt het woondeel vier kamers, dus plek genoeg voor een gezin, een thuishkantoor of logeerkamer. De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt nog extra mogelijkheden voor bijvoorbeeld een hobbyruimte of opslag.

PRAKTIJKRUIMTE MET EIGEN ENTREE - OOK GESCHIKT ALS WOONRUIMTE

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is de aangebouwde praktijkruimte van circa 115 m². Deze heeft een eigen entree en is volledig zelfstandig te gebruiken. De huidige indeling bestaat uit een centrale wachtruimte, een gang en vijf praktijk- of behandelkamers, elk met daglichttoetreding en veel privacy. Uiteraard is er ook een eigen toiletvoorziening en pantry aanwezig. Deze ruimte is ideaal voor een



Omschrijving

(para)medisch beroep, coaching, therapie of kantoor aan huis. Maar denk ook aan dubbele bewoning, mantelzorg of verhuur: de bestemming laat wonen ook toe.

BUITENLEVEN MET PRIVACY EN GEMAK

Op het perceel van 750 m² eigen grond is buiten net zo fijn als binnen. De tuin ligt gunstig op het zuiden en is ingericht met een sfeervolle overkapping en een vrijstaande berging voor tuinspullen of fietsen. Dankzij de diepte en ligging van de tuin heb je hier de hele dag zon. Bovendien is er parkeergelegenheid op eigen erf én voldoende openbare parkeerplekken aan de voorzijde van het huis – ideaal voor bezoek of cliënten van je praktijk.

RUSTIGE LIGGING NABIJ HISTORISCHE VESTING

De woning is gelegen op een prettige locatie vlak bij de historische vesting van Hellevoetsluis. Hier wandel je zo naar de jachthaven, gezellige restaurants of het Haringvliet. Tegelijkertijd woon je rustig, in een groene omgeving met alle voorzieningen in de buurt: scholen, supermarkten, sportclubs en openbaar vervoer. Dankzij de goede ontsluiting ben je bovendien snel onderweg richting Rotterdam of Zeeland.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN:

- Woonoppervlakte: 296 m² totaal (181 m² wonen, 115 m² praktijkruimte)
- Perceeloppervlakte: ca. 750 m² eigen grond
- Bouwjaar: midden jaren '90
- In 2016 geheel vernieuwd en verbouwd
- Moderne en luxe keuken met kookeiland
- Moderne complete badkamer
- Moderne toiletten

- Twee dakkapellen
- Gelegen nabij de vesting van Hellevoetsluis
- Tuin op het zuiden met gezellige overkapping
- Totaal aantal kamers: 9 (inclusief praktijkgedeelte)
- Recent buitenwerk geschilderd (2025)
- Energielabel: C
- Mogelijkheid tot parkeren op eigen erf en ruime parkeergelegenheid voor de deur
- Praktijkruimte met eigen entree, wachtruimte en vijf behandelkamers – ook geschikt als woonruimte

Wil je dit unieke huis met praktijkruimte zelf ervaren? Bel ons voor een bezichtiging, dan laten we je graag alle mogelijkheden zien.



Kenmerken



Woonoppervlakte

296 m²



Bouwjaar

1991-20



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

750 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	9
Woonoppervlakte	296 m ²
Perceeloppervlakte	750 m ²
Inhoud	1055 m ³
Bouwjaar	1991-2000
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (2016)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

C



















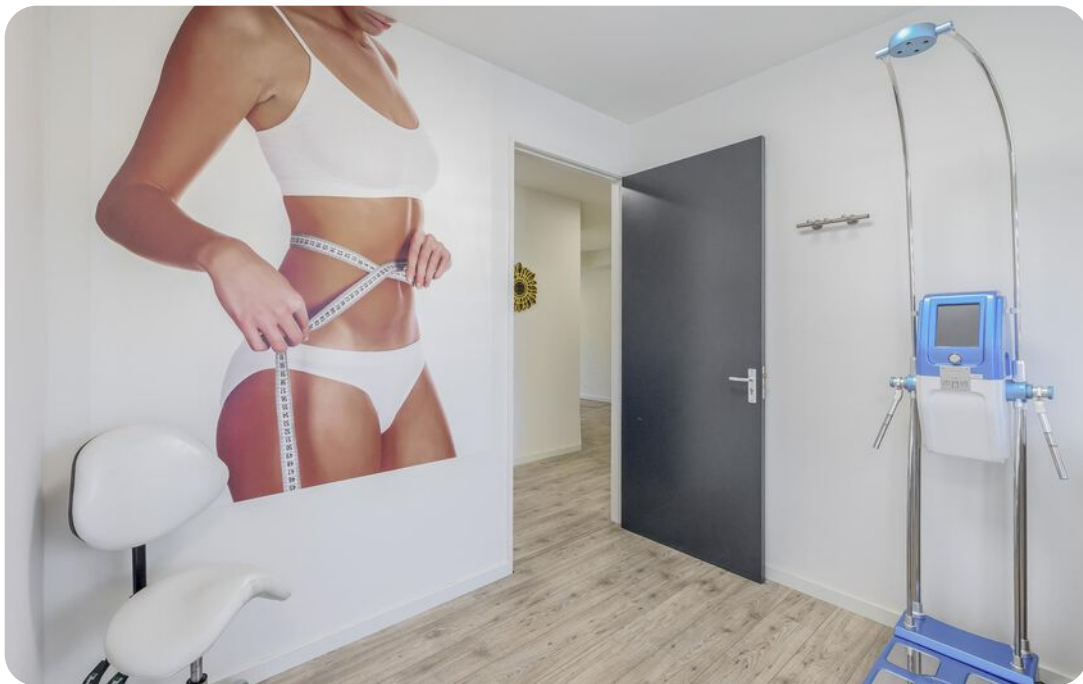












Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

P A de Genestetlaan 4 A

Postcode/plaats

3221 VP Hellevoetsluis

Sectie/perceel

Sectie C, C, nummer 4949, 4931

Kadastraal eigendom

Volle eigendom, Volle eigendom

Perceelpervlakte

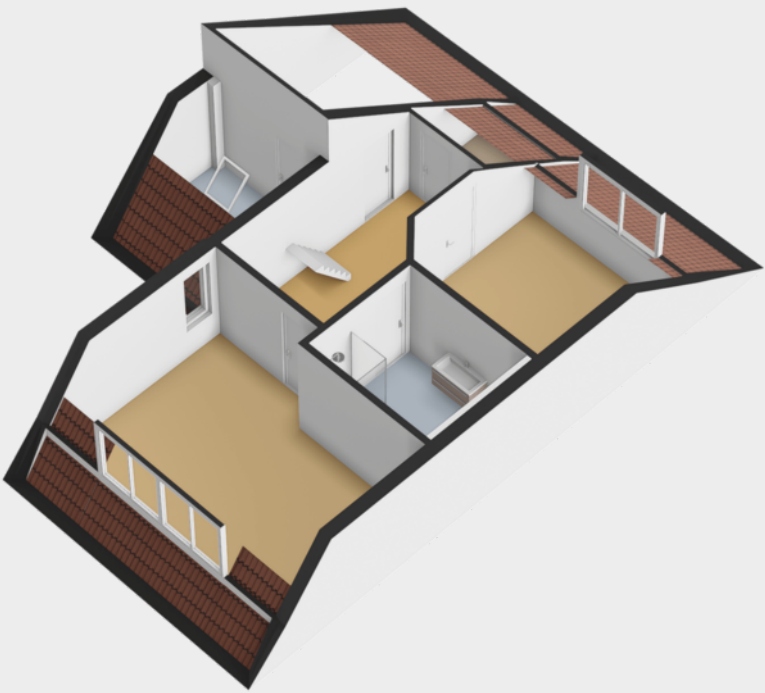
750 m²



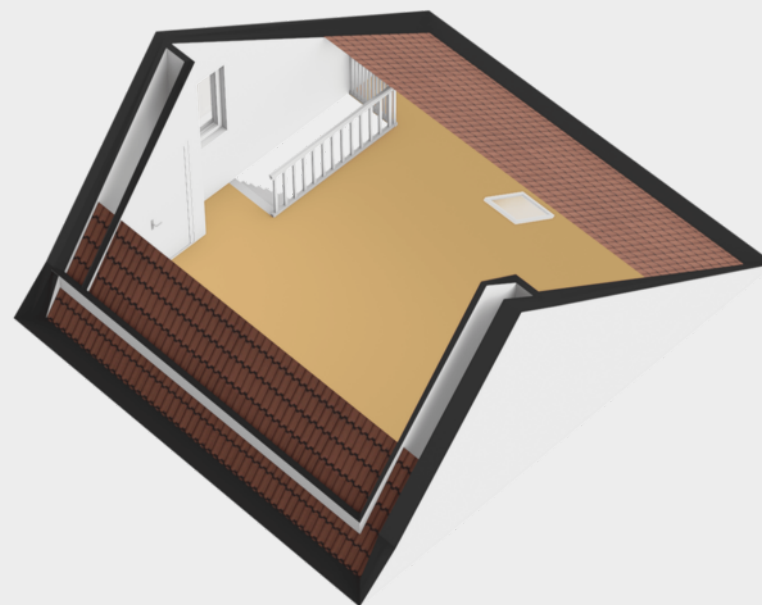
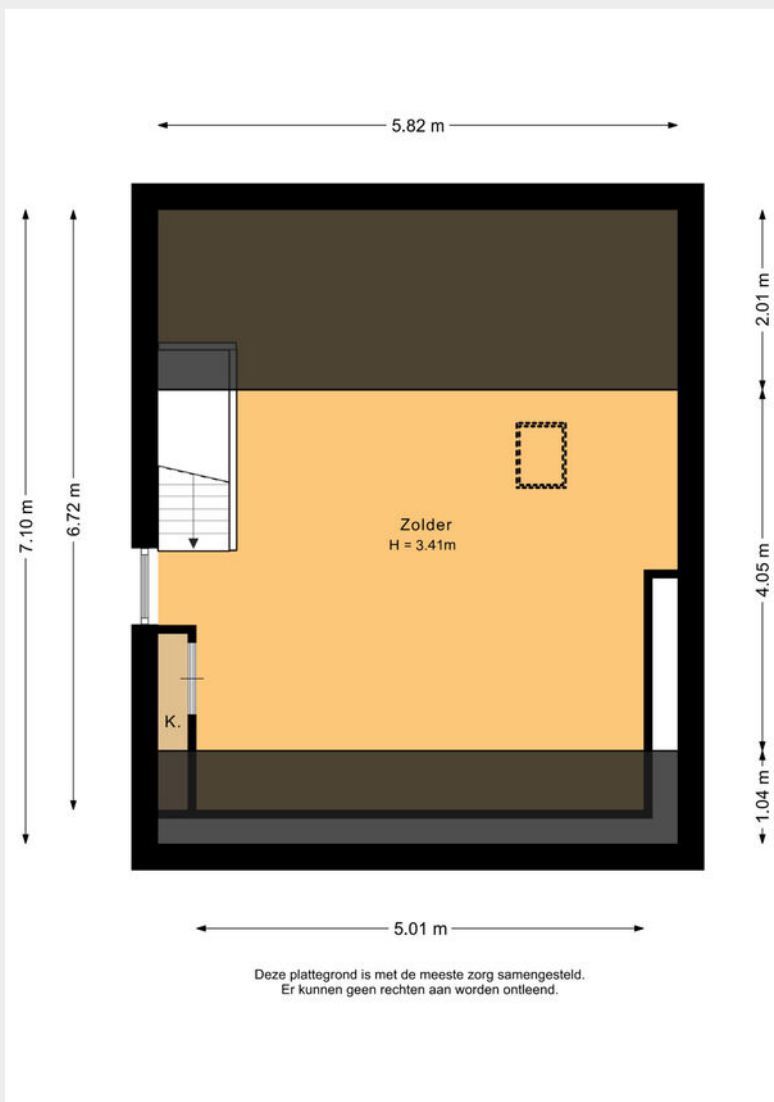
Plattegrond



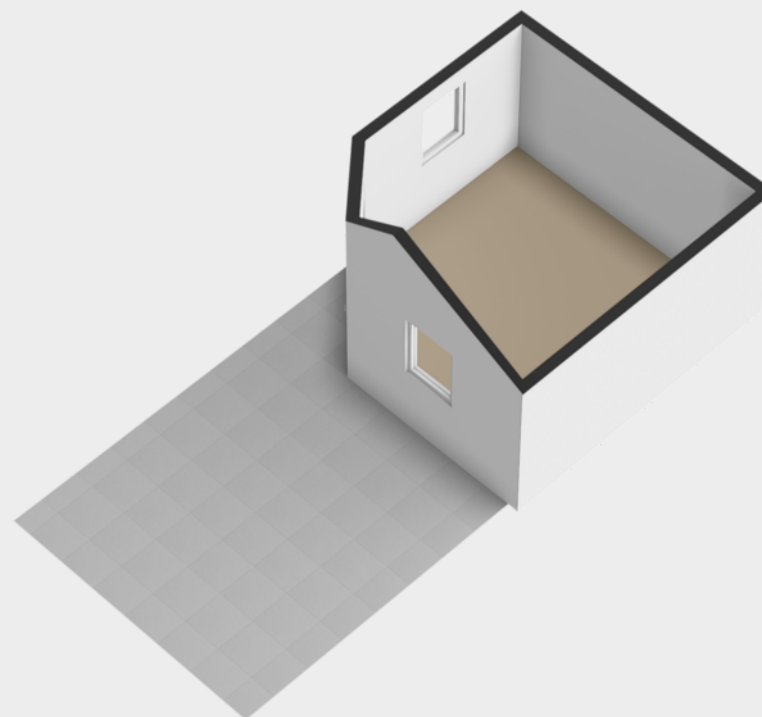
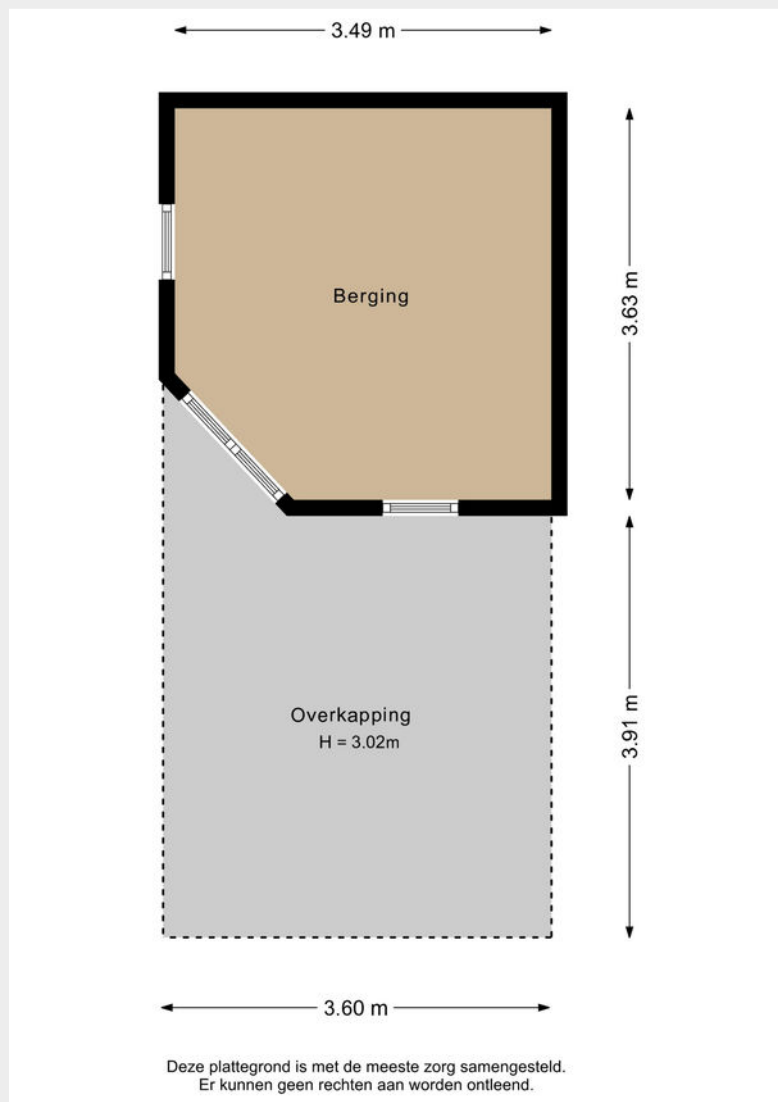
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- spiegelwanden	X		
Designradiator(en)	X			- schilderij ophangstelsysteem			X
Verlichting, te weten				Woning - Keuken			
- inbouwspots/dimmers	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- losse (hang)lampen			X	- (gas)fornuis	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- afzuigkap	X		
- Boekenkast hang			X	- combi-oven/combimagnetron	X		
- Kleding kasten			X	- koelkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koel-vriescombinatie			X
- gordijnrails	X			- vaatwasser	X		
- gordijnen			X	- koffiezetapparaat	X		
- overgordijnen			X	Woning - Sanitair/sauna			
- jaloezieën			X	Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- laminaat	X			- toilethouder	X		
- plavuizen	X			- fontein	X		
Overig, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
				- jacuzzi/whirlpool	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X			Tuin - Bebouwing			
- wastafel	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
- wastafelmeubel	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
- toiletkast	X			(Broei)kas	X		
- toilet	X						
- toilethouder	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel			X				
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						

Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestiging in de Nissewaard en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Den Rooijen & Van Herk Makelaars
Doctor J.M. Den Uyllaan 17
3201 WR Spijkenisse

0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl



Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs van Hypotheekuw.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Jasper>
den Rooijen>

Directeur Den Rooijen & Van Herk Makelaars
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 58 95 40 10
jasper@denrooijenenvanherk.nl



Bas>
Hokke>

Vastgoedadviseur
06 47 40 33 37
bas@denrooijenenvanherk.nl



Ties>
Westhoeve>

Vastgoedadviseur / Commercieel
Binnendienst Medewerker
06 44 49 02 33
ties@denrooijenenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl
denrooijenenvanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





den>rooijen>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

0181 637 660

info@denrooijenenvanherk.nl

denrooijenenvanherk.nl

