

Geervliet
Spuikade 3



te koop

Vraagprijs
€ 865.000,- k.k.

Omschrijving

SPUIKADE 3 IN GEERVLIT

SFEERVOL EN KARAKTERISTIEK JAREN '30 FAMILIEHUIS

Welkom aan de SpuiCADE 3 in Geervliet, waar authentieke details en hedendaags comfort samenkomen in een imposante vrijstaande villa uit 1934. Dit gemeentelijk monument – gelegen op een perceel van maar liefst 1470 m² – ademt de charme van vroeger, met glas-in-loodramen, en suite deuren, originele granitovloeren én een klassieke erker met uitzicht op de Bernisse Molen. Met 200 m² woonoppervlakte (excl. zolder van 42 m²), vier ruime slaapkamers, meerdere leefruimtes en een aangebouwde garage is dit een huis dat uitnodigt om te blijven. Ideaal voor wie op zoek is naar ruimte, rust en karakter.

Op de begane grond tref je een riante woonkamer met sfeervolle haardpartij en prachtig zicht op de straat. De fraaie visgraat pvc-vloer, het originele houtwerk en de lichtinval via glas-in-lood geven deze ruimte een warme uitstraling. De werkkamer aan de voorzijde biedt een rustige thuiswerkplek met een knipoog naar het verleden.

EEN MODERNE LEEFKEUKEN IN EEN KLASSIEK JASJE

De leefkeuken vormt het hart van dit huis. In 2017 is deze ruimte volledig vernieuwd, met behoud van karakteristieke elementen. Denk aan een strakke plavuizen vloer met vloerverwarming, glas-in-lood bovenlichten en een royaal kookeiland als blikvanger. Uiteraard is de keuken voorzien van alle moderne inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, combi-oven, Amerikaanse koel-vriescombinatie, Quooker en vaatwasser. Vanuit de keuken heb je toegang tot de kelder, bijkeuken én de inpandige garage met zolderberging – ideaal voor hobbyruimte of opslag.

4 SLAAPKAMERS EN ZOLDER VAN 42M²

Op de eerste verdieping bevinden zich vier volwaardige slaapkamers, stuk voor stuk met vaste kasten, houten vloeren en klassieke raampartijen. De grootste slaapkamer beschikt over airconditioning – een fijne toevoeging tijdens warme zomers. De badkamer is royaal opgezet en compleet uitgerust met een whirlpool



Omschrijving

hoekbad, stoom-/douchecabine, dubbele wastafel en tweede toilet. Een groot dakraam zorgt hier voor extra daglicht. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping van 42 m²: een ruimte met eindeloze mogelijkheden – speelkamer, logeerkamer, kantoor of atelier.

TUINTERRASSEN, VRIJ UITZICHT EN RUIMTE VOOR JE PASSIE

De tuin is een absolute blikvanger. Voorzie van meerdere terrassen, volwassen bomen, sierbestrating en een prachtige kas voor de liefhebber van tuinieren. Hier ervaar je volledige rust en vrijheid, met weids uitzicht over het omliggende natuurgebied. De ligging op het zuidwesten zorgt voor zon in de middag en avond. Aan de voorzijde biedt de oprit plaats aan minimaal vier auto's, af te sluiten met een hekwerk. De tuin is in 2020/2021 vernieuwd en het buitenschilderwerk is nog in 2022 uitgevoerd – alles is tot in de puntjes verzorgd.

GEERVLIET: RUSTIEK EN TOCH CENTRAAL

Geervliet is een charmant dorp met een rijke historie en beschermde dorpsgezichten. Je woont hier letterlijk naast rijksmonument de Bernisse Molen en op loopafstand van natuurgebied 'De Bernisse'. Toch zit je binnen 10 tot 15 minuten in Spijkenisse, Hellevoetsluis of Brielle – en via de A15 rijd je zo naar Rotterdam, de Botlek of de Maasvlakte. Voorzieningen als winkels, scholen, horeca en sportclubs zijn dichtbij, maar je woont hier vooral in rust, ruimte en groen. Een unieke combinatie van landelijk wonen met de stad binnen handbereik.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Woonoppervlakte van 200m² (exclusief de zolderverdieping van 42m²);
- Bouwjaar 1934;
- Charmante en karakteristieke vrijstaande jaren '30 woonvilla;

- Geweldige woonlocatie met zicht op rijksmonument de Bernisse Molen;
- Gemeentelijk monumentaal pand;
- Authentieke details zoals glas-lood-ramen, en suite deuren, haarden met sierschouw en granitovloeren;
- Moderne leef-/woonkeuken;
- Moderne keukenopstelling met kookeiland (2017);
- Tuin nieuw aangelegd (2020/2021);
- Buitenschilderwerk (2022);
- Geen energielabel aanwezig (betreft monumentaal pand, daarmee ook niet nodig);
- Cv combiketel Vaillant HR (2019);
- Aanvaarding: In overleg;
- Ouderdomsclausule.



Kenmerken



Woonoppervlakte

200 m²



Bouwjaar

1934



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

1470 m²

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	7
Woonoppervlakte	200 m ²
Perceeloppervlakte	1470 m ²
Inhoud	1059 m ³
Bouwjaar	1934
Tuin	
Verwarming	c.v.-ketel (2019)
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas







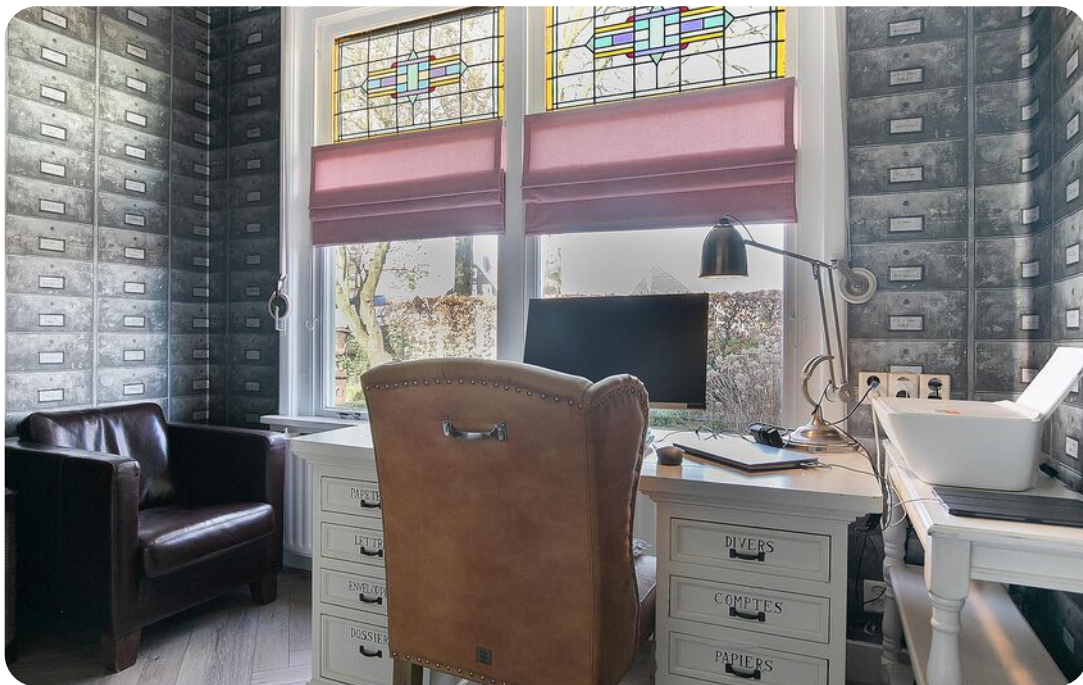










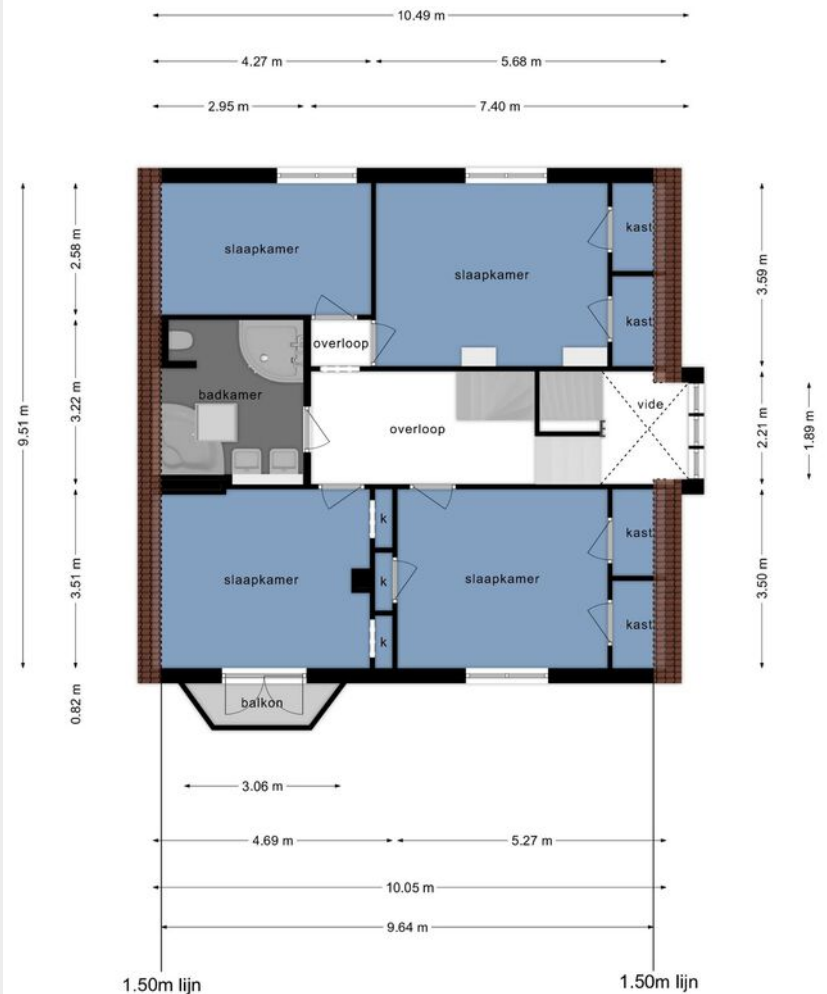




Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Keuken			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- kookplaat	X		
- losse (hang)lampen			X	- afzuigkap	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- oven	X		
- Kledingkasten blijven achter.	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- Overige kasten gaan mee.		X		- koelkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vriezer	X		
- gordijnrails			X	- vaatwasser	X		
- gordijnen			X	- Quooker	X		
- overgordijnen			X	Woning - Sanitair/sauna			
- (losse) horren/rolhorren	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- vloerbedekking	X			- toiletrolhouder	X		
- parketvloer	X			- fontein	X		
Overig, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- spiegelwanden	X			- ligbad	X		
				- jacuzzi/whirlpool	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X			Beplanting	X		
- stoomdouche (cabine)	X						
- wastafel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toiletkast	X			Buitenverlichting			X
- toilet	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- toiletrolhouder	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin - Bebouwing			
Brievenbus	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Voordeur)bel	X			(Broei)kas	X		
Alarminstallatie	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Tuin - Overig			
Rookmelders	X			Overige tuin, te weten			
(Klok)thermostaat	X			- (sier)hek	X		
Airconditioning	X						
Rolluiken	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	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 hypotheken, 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

