

# Hellevoetsluis

Rooseveltlaan 7



te>koop>

Vraagprijs  
€ 545.000,- k.k.



# Jouw makelaar>

## **Maak kennis met de makelaar in de Nissewaard**

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Den Rooijen & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat Den Rooijen & Van Herk Makelaars voor jou kan betekenen. Voor huizenbezitters die vakkundig en voor de juiste prijs hun huis willen verkopen. Voor klanten die een gecertificeerde NWWI taxatie willen laten uitvoeren. En voor woningzoekers die hun droom willen verwezenlijken. Wat jouw wens ook is, wij hebben een op maat gemaakte oplossing.



**Bas>**  
**Hokke>**

Vastgoedadviseur

06 47 40 33 37  
bas@denrooijenenvanherk.nl



# Omschrijving

## RUIMTE, LICHT EN COMFORT IN DE RAVENSE HOEK

In de gewilde wijk Ravense Hoek staat deze ruime en modern afgewerkte hoekwoning op een perceel van maar liefst 239 m<sup>2</sup> eigen grond. Met een royale achtertuin, een ruime stenen garage van 23 m<sup>2</sup>, een modern uitgevoerde keuken (2023) én een dakterras, biedt deze woning een fijne combinatie van ruimte, comfort en potentie. Dankzij het energielabel A, recente schilderwerk (2025) en vernieuwde vloerafwerkingen is veel al gedaan – enkel de badkamer en het toilet zijn nog in originele staat en kunnen naar eigen smaak worden gemoderniseerd.

## RUIMTELIJK WONEN MET VEEL COMFORT

Bij binnenkomst op de begane grond valt direct de open indeling op. De moderne keuken aan de voorzijde is uitgevoerd in een stijlvolle kleurstelling en uitgerust met alle gewenste en moderne inbouwapparatuur. Denk hierbij aan een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en een Quooker. Door de ligging aan de straatzijde heb je hier prettig lichtinval, terwijl je aan de achterzijde heerlijk in alle rust kunt zitten. De woonkamer is sfeervol ingericht met onder andere een houtkachel en een fraaie laminaatvloer (2024). De grote raampartijen verbinden de leefruimte direct met de diepe achtertuin.

Op de eerste verdieping zijn nu twee kamers ingericht, waarvan de grote slaapkamer toegang heeft naar het ruime dakterras. Deze verdieping is eenvoudig weer terug te brengen naar de oorspronkelijke indeling met drie (slaap)kamers. De badkamer is functioneel ingedeeld met een ligbad, aparte douche, wastafel en een raam voor natuurlijke ventilatie.

Op de tweede verdieping tref je nog drie fijne kamers: ideaal als slaap-, werk- of hobbyruimte. Hier bevindt zich ook de opstelling voor de wasapparatuur. Dankzij het platte dak zijn de kamers goed in te richten en heerlijk licht.

## BUITENLEVEN OP Z'N BEST

De tuin is echt een eyecatcher. Door de hoekligging en het formaat van het perceel geniet je hier van veel



# Omschrijving

privacy en ruimte. De tuin is volledig bestraat, onderhoudsarm én praktisch ingericht met meerdere zitplekken. De garage biedt plek aan fietsen, motor of een auto, en is toegankelijk via de achterzijde én via een deur vanuit de tuin. Ook parkeren doe je hier gemakkelijk: voor en naast het huis is ruim voldoende parkeergelegenheid. Maar je kan natuurlijk de auto altijd voor de garage parkeren.

De bitumen dakbedekking van het huis is vervangen in 2019, wat een fijne geruststelling is voor de komende jaren. Verder zijn de vloeren op de eerste verdieping voorzien van PVC (2025) en is het buitenschilderwerk in 2025 professioneel uitgevoerd.

## WONEN IN DE POPULAIRE RAVENSE HOEK

Roosevelttlaan 7 ligt in Ravense Hoek, een jonge en kindvriendelijke wijk aan de noordzijde van Hellevoetsluis. De buurt kenmerkt zich door het ruime opgezette karakter, veel groen, speeltuinen en brede lanen. In de directe omgeving vind je meerdere basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en een supermarkt. Binnen een paar minuten fietsen sta je bij winkelcentrum De Struytse Hoeck. Ook het Haringvliet en het Quakstrand zijn dichtbij voor wie graag wandelt of vaart.

De aansluiting op het openbaar vervoer is goed geregeld en met de auto ben je via de N57 snel onderweg richting Rotterdam of Zeeland. De wijk is populair bij jonge gezinnen en tweeverdieners die graag ruim en modern willen wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

## BELANGRIJKSTE KENMERKEN:

- Woonoppervlakte: 115 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 239 m<sup>2</sup>

- Bouwjaar: 2002
- Energielabel: A
- Moderne keuken 2023
- Moderne laminaatvloer begane grond (2024)
- Moderne pvc vloeren eerste verdieping (2025)
- Schilderwerk buitenzijde (2025)
- Ruime stenen garage van 23m<sup>2</sup>
- Nieuwe bitumen dakbedekking (2019)
- Oplevering: Begin 2026







# Kenmerken



Woonoppervlakte

**115 m²**



Bouwjaar

**2002**



Slaapkamers

**5**



Perceeloppervlakte

**239 m²**

Soort eengezinswoning

Type hoekwoning

Aantal kamers 6

Woonoppervlakte 115 m²

Perceeloppervlakte 239 m²

Inhoud 390 m³

Bouwjaar 2002

Tuin oost

Verwarming c.v.-ketel (2014)

Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,  
volledig geïsoleerd























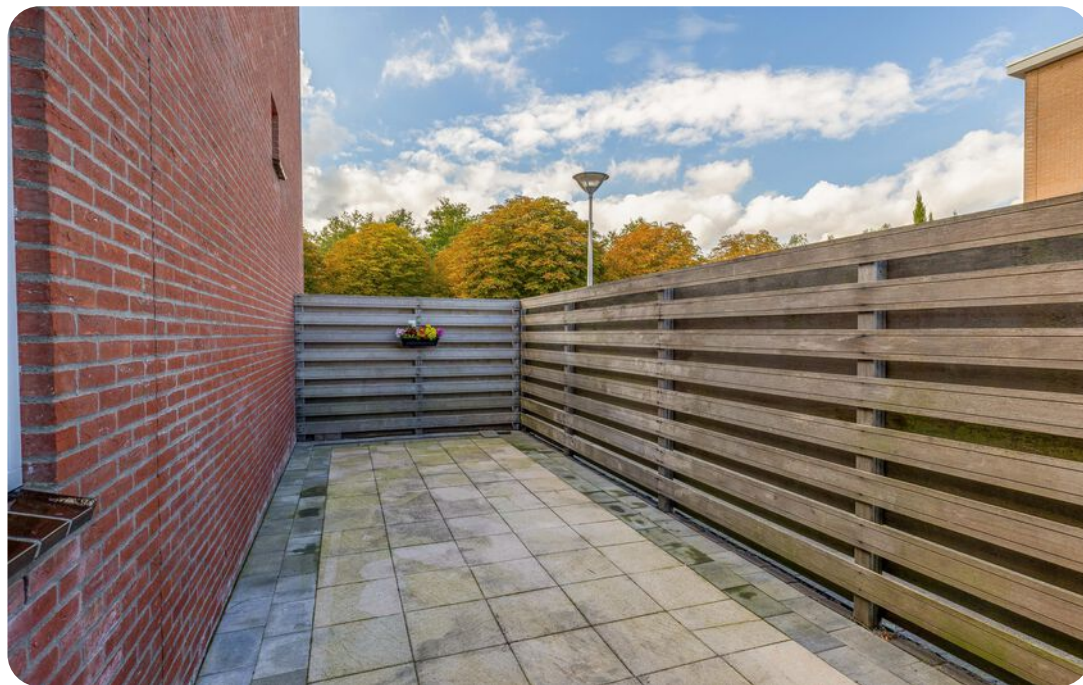






































# Virtueel▶bezichtigen▶

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

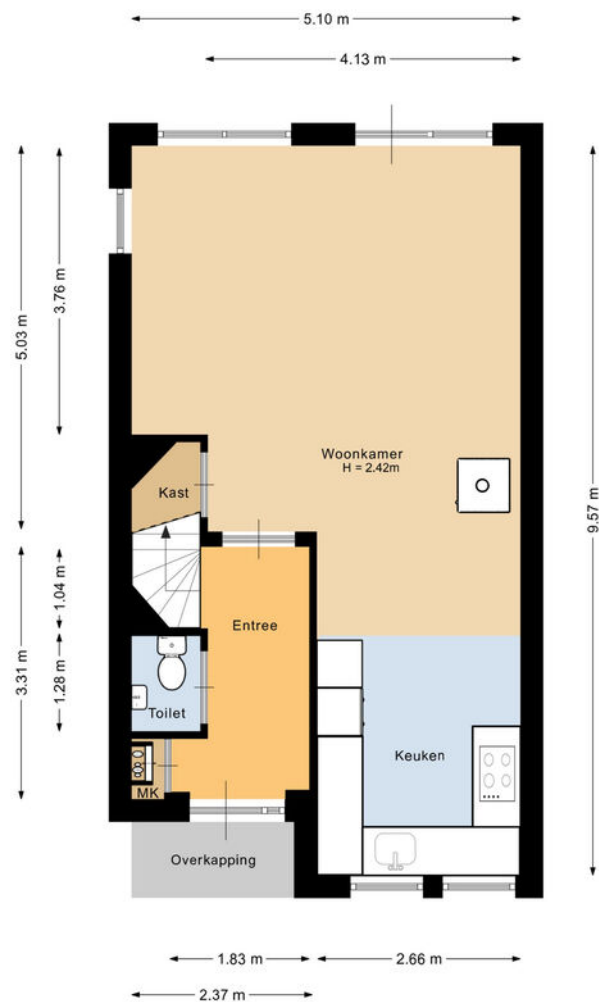








# Plattegrond

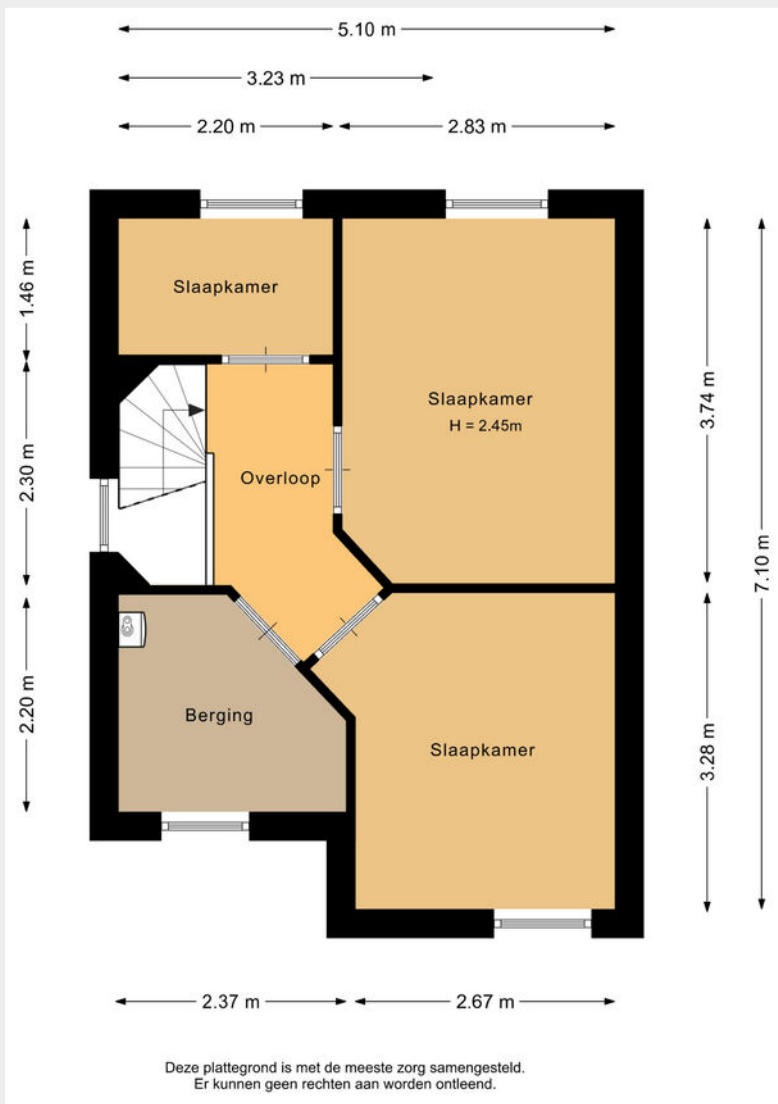


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



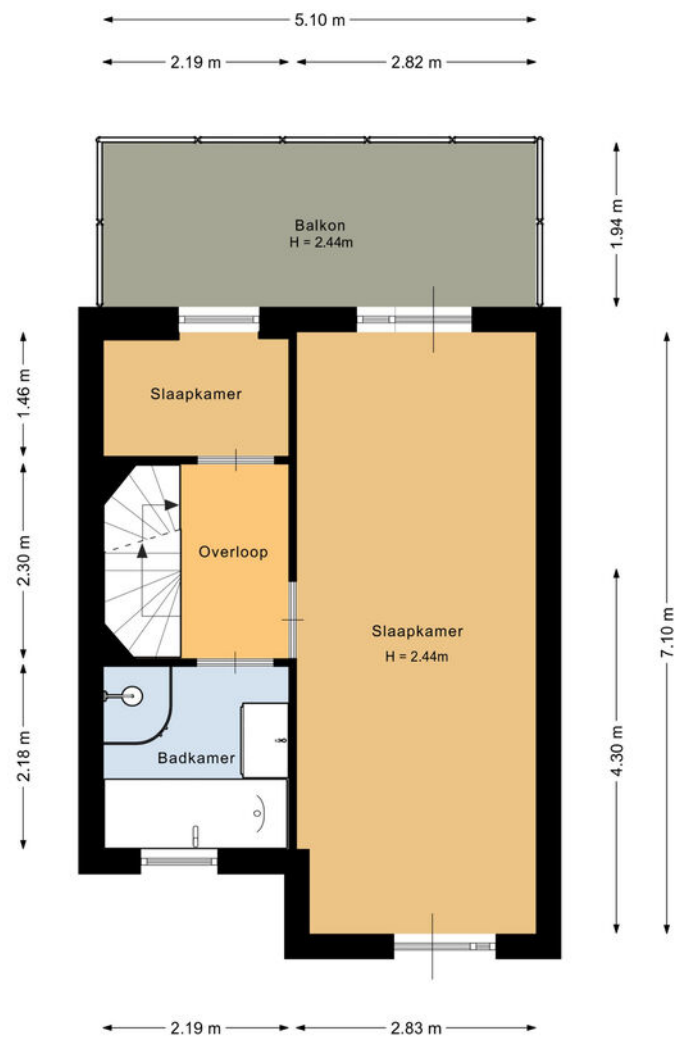


# Plattegrond

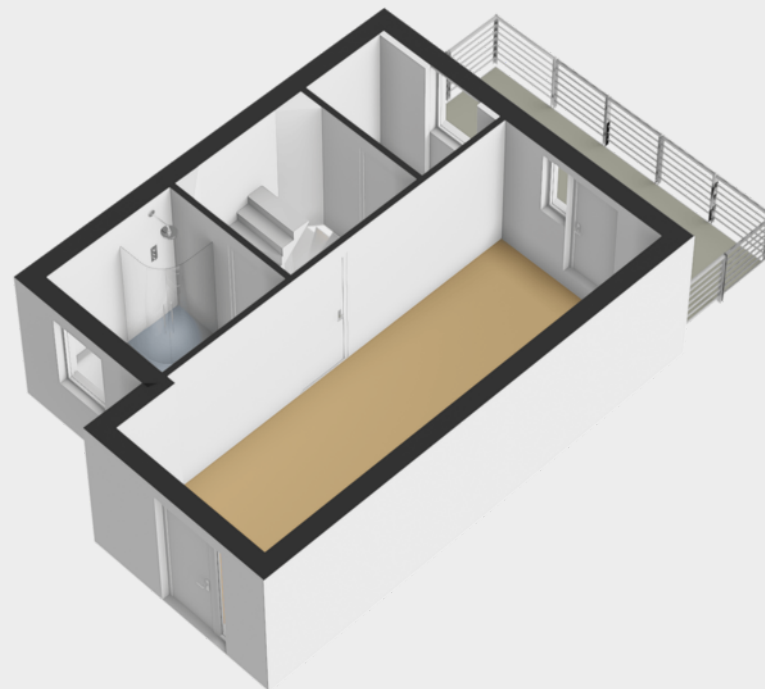




# Plattegrond

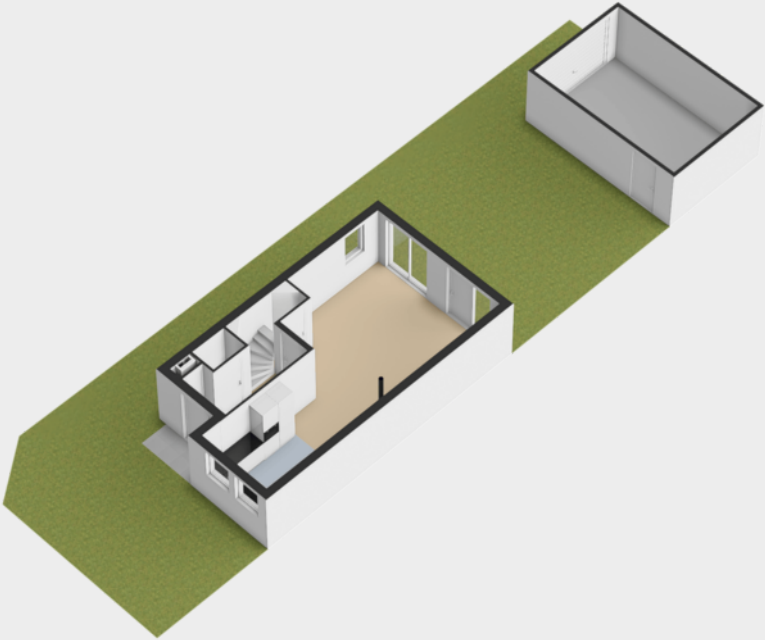
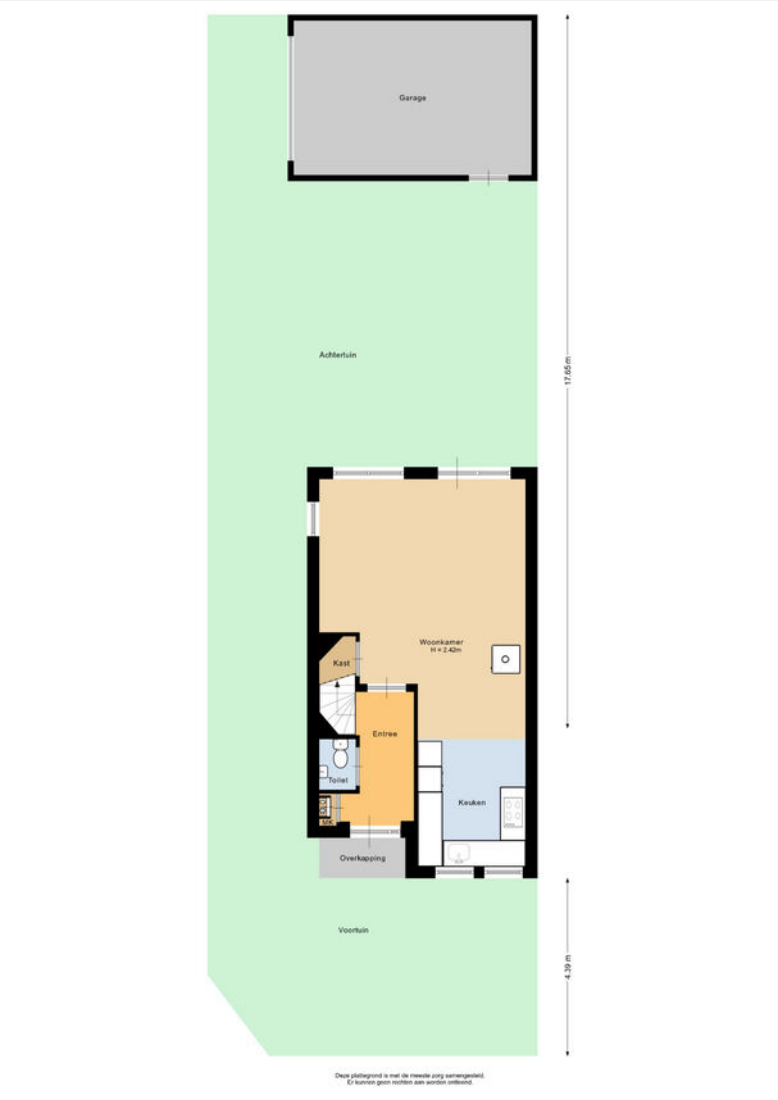


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



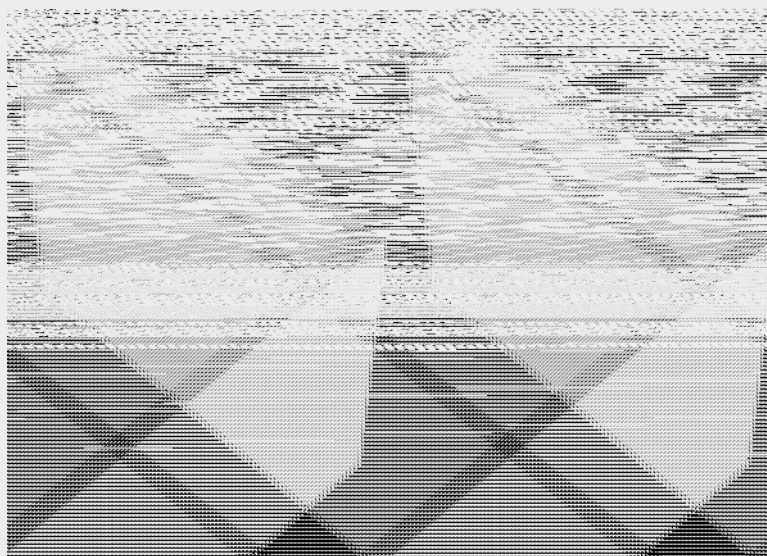
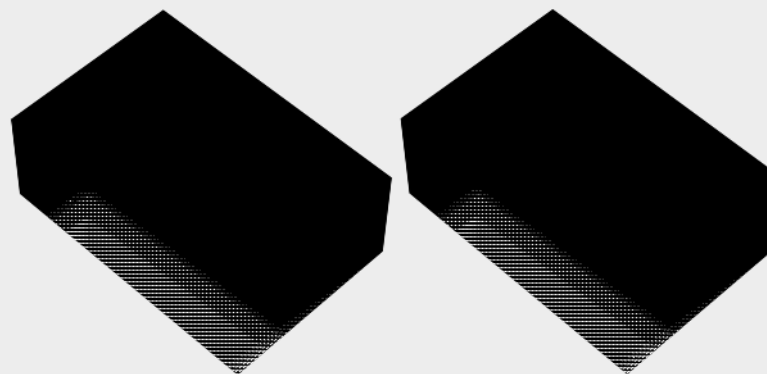
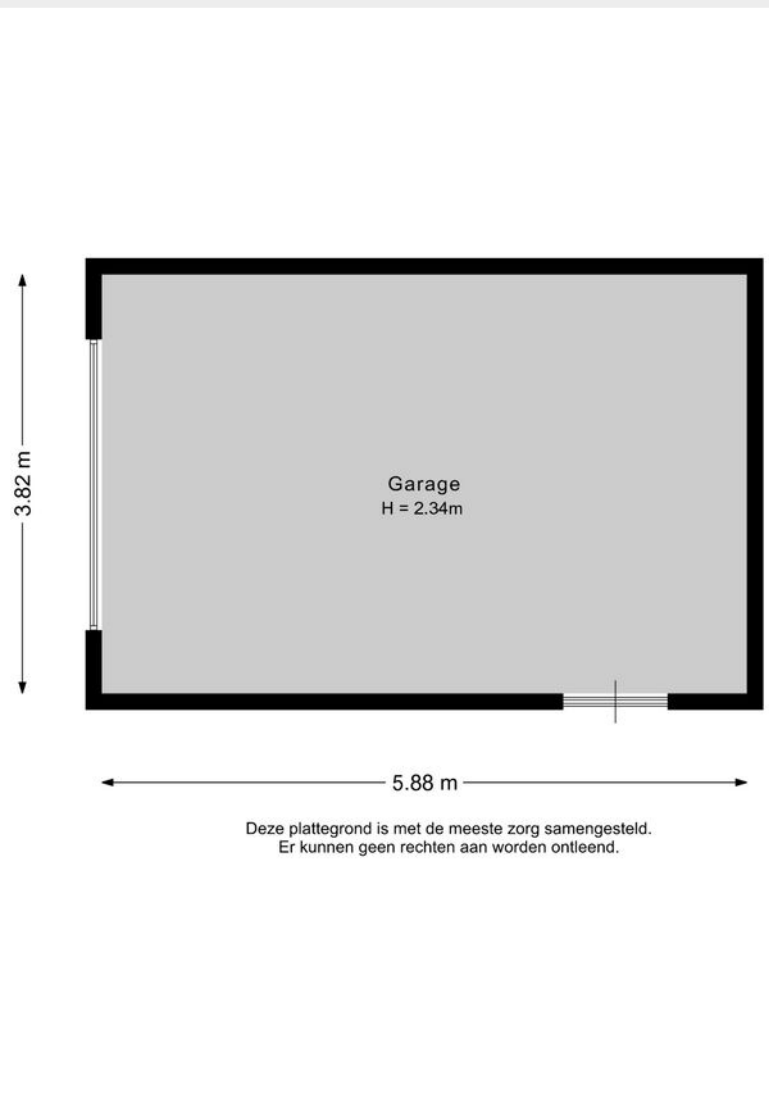


# Plattegrond





# Plattegrond





|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |                                                                                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 | - vloerbedekking                                                                                   | X                |             |                 |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X                |             |                 | - laminaat                                                                                         | X                |             |                 |
| Houtkachel                               | X                |             |                 | - plavuizen                                                                                        | X                |             |                 |
| (Gas)kachels                             | X                |             |                 | - PVC vloer                                                                                        | X                |             |                 |
| Designradiator(en)                       | X                |             |                 |                                                                                                    |                  |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 | Overig, te weten                                                                                   |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 | - spiegelwanden                                                                                    | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X                |             |                 | - Alles is bespreekbaar ter overname daar ik een nieuw<br>ander huis reeds volledig heb ingericht. |                  |             | X               |
| - losse (hang)lampen                     | X                |             |                 |                                                                                                    |                  |             |                 |
| - 1 Lamp uit de Slaapkamer               |                  | X           |                 |                                                                                                    |                  |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | <b>Woning - Keuken</b>                                                                             |                  |             |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |             |                 | Keukenblok (met bovenkasten)                                                                       | X                |             |                 |
| - Kast Slaapkamer                        | X                |             |                 | Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                                                |                  |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - kookplaat                                                                                        | X                |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 | - (gas)fornuis                                                                                     | X                |             |                 |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 | - afzuigkap                                                                                        | X                |             |                 |
| - gordijnen                              | X                |             |                 | - combi-oven/combimagnetron                                                                        | X                |             |                 |
| - overgordijnen                          | X                |             |                 | - koel-vriescombinatie                                                                             | X                |             |                 |
| - rolgordijnen                           | X                |             |                 | - vaatwasser                                                                                       | X                |             |                 |
| - jaloezieën                             | X                |             |                 | - Quooker                                                                                          | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |                                                                                                    |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 | <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                                                     |                  |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | Toilet met de volgende toebehoren                                                                  |                  |             |                 |



|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |                                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|----------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - toilet                                                                | X                |             |                 | <b>Tuin - Inrichting</b>               |                  |             |                 |
| - toiletrolhouder                                                       | X                |             |                 | Tuinaanleg/bestrating                  | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                                 | X                |             |                 | Beplanting                             | X                |             |                 |
| - fontein                                                               | X                |             |                 | Tuinset en Openhaard hok               | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 | <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |                  |             |                 |
| - ligbad                                                                | X                |             |                 | Buitenverlichting                      | X                |             |                 |
| - douche (cabine/scherf)                                                | X                |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| - wastafel                                                              | X                |             |                 | <b>Tuin - Overig</b>                   |                  |             |                 |
| - wastafelmeubel                                                        | X                |             |                 | Overige tuin, te weten                 |                  |             |                 |
| - toiletkast                                                            | X                |             |                 | - (sier)hek                            | X                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 | -                                      |                  |             | X               |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                              | X                |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| Kluis                                                                   |                  | X           |                 |                                        |                  |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                           | X                |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         | X                |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| Rookmelders                                                             | X                |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |             |                 |                                        |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                        | 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](mailto:info@denrooijenenvanherk.nl)





# Extra>informatie>

## 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](mailto:info@denrooijenenvanherk.nl)

[denrooijenenvanherk.nl](http://denrooijenenvanherk.nl)

