

Spijkenisse

Vuursteenkreek 19



te>koop>

Vraagprijs
€ 399.000,- 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

INSTAPKLAAR EN ENERGIEZUINIG THUISKOMEN

Ben je starter of doorstromer en zoek je een modern, comfortabel en duurzaam huis? Dan is Vuursteenkreek 19 in Spijkenisse precies wat je zoekt. Deze instapklare eengezinswoning is van top tot teen vernieuwd en keurig afgewerkt. Alles ademt woongemak: van de keurig en moderne keuken tot de luxe badkamer en van de kunststof kozijnen tot de 14 zonnepanelen. En met een bijna 18 meter diepe, fraai aangelegde tuin op het oosten geniet je hier van de ochtendzon en volop privacy.

MODERN WONEN ZONDER KLUSSEN

Bij binnenkomst valt direct op hoe netjes en eigentijds dit huis is ingericht. De begane grond is in 2020 voorzien van een prachtige parketvloer mét vloerverwarming. De lichte woonkamer biedt uitzicht op de tuin en is heerlijk ruim dankzij de kunststof schuifpui met HR+++ glas. De open keuken aan de voorzijde is in 2016 geplaatst en uitgerust met moderne inbouwapparatuur, een strak werkblad en voldoende opbergruimte.

Ook de bovenverdiepingen zijn volledig aangepakt. De badkamer is in 2021 vernieuwd en uitgevoerd in een stijlvolle marmerlook met zwart sanitair. Hier vind je een ruime inloopdouche, wastafelmeubel met spiegel en een tweede toilet. Er zijn drie slaapkamers, waarvan twee zeer ruim. Oorspronkelijk waren dit er vier, maar de huidige eigenaren hebben gekozen voor meer ruimte en comfort. Een kunststof dakkapel aan de achterzijde vergroot de bovenverdieping en zorgt voor extra licht.

DUURZAAM EN COMFORTABEL

De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, wat zorgt voor uitstekende isolatie en minimaal onderhoud. In 2022 en 2024 zijn er in totaal 14 zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan een lage energierekening en een duurzamer leven. Het dak is geïsoleerd en in 2025 is er een nieuw dakraam geplaatst. De vernieuwde meterkast (2023) en goede staat van onderhoud maken dit huis helemaal af. Kortom: een zorgeloze plek waar je direct kunt intrekken.

DIEPE TUIN MET EEN VRIJE LIGGING



Omschrijving

Aan de achterzijde ligt een bijzonder diepe tuin van bijna 18 meter, fraai aangelegd en goed onderhouden. De ligging op het oosten betekent dat je 's ochtends al van de zon kunt genieten tijdens je eerste kop koffie, maar door de diepte van de tuin kan je achterin de gehele dag genieten van de zon. Dankzij de vrije ligging aan de achterkant zit je hier bovendien heerlijk privé.

OVER DE BUURT

Vuursteenkreek 19 ligt in een rustige, kindvriendelijke wijk in Spijkenisse. Je woont hier in een groene omgeving met diverse speelpleintjes en veel ruimte voor opgroeiende kinderen. Alle voorzieningen zijn binnen handbereik: supermarkten, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer zijn gemakkelijk te bereiken. Bovendien ben je met de auto snel op de uitvalswegen richting Rotterdam of Hellevoetsluis. Zoek je de natuur op? Dan wandel of fiets je zo naar het nabijgelegen park of het buitengebied.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN OP EEN RIJ:

- Woonoppervlakte: 95 m²
- Perceeloppervlakte: 159 m²
- Bouwjaar: 1982
- 3 slaapkamers (voorheen 4)
- Kunststof dakkapel aan achterzijde
- Kunststof schuifpui met HR+++ glas
- Volledig v.v. kunststof kozijnen met HR++ glas
- Moderne keuken (2016)
- Moderne badkamer (2021)
- Parketvloer met vloerverwarming (2020)
- Dak geïsoleerd en dakraam vernieuwd (2025)

- Meterkast vernieuwd (2023)
- 14 zonnepanelen (2022/2024)
- Oplevering in overleg

Toelichtingsclausule NEN2580:

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.

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief."

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Kenmerken



Woonoppervlakte

95 m²



Bouwjaar

1982



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

159 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	95 m ²
Perceeloppervlakte	159 m ²
Inhoud	328 m ³
Bouwjaar	1982
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2012)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

B











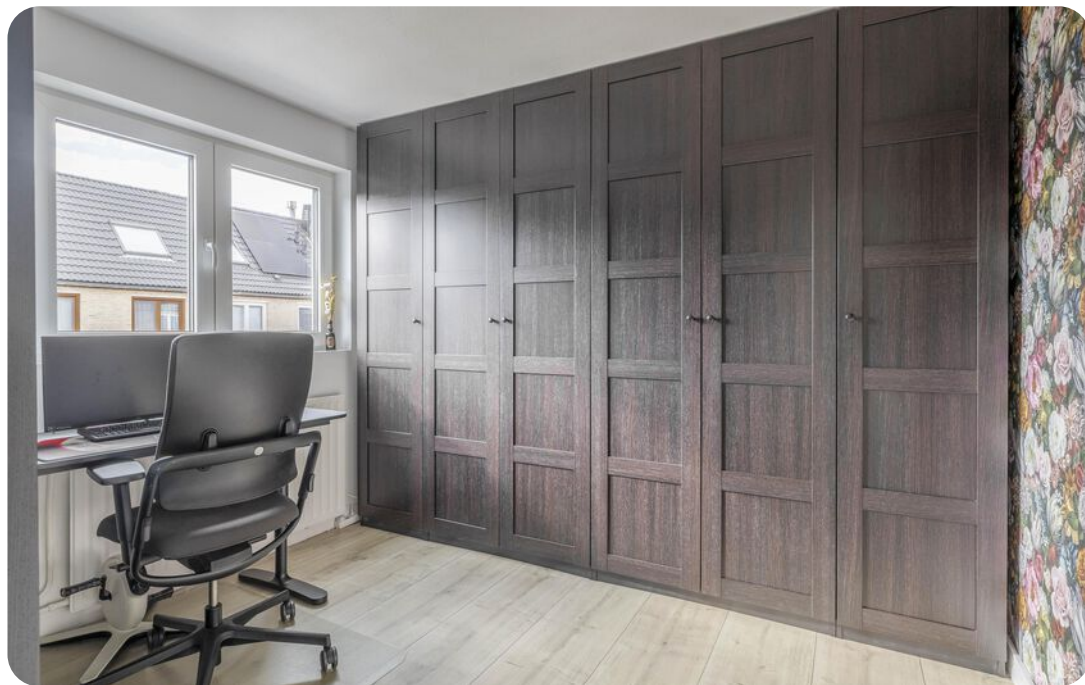


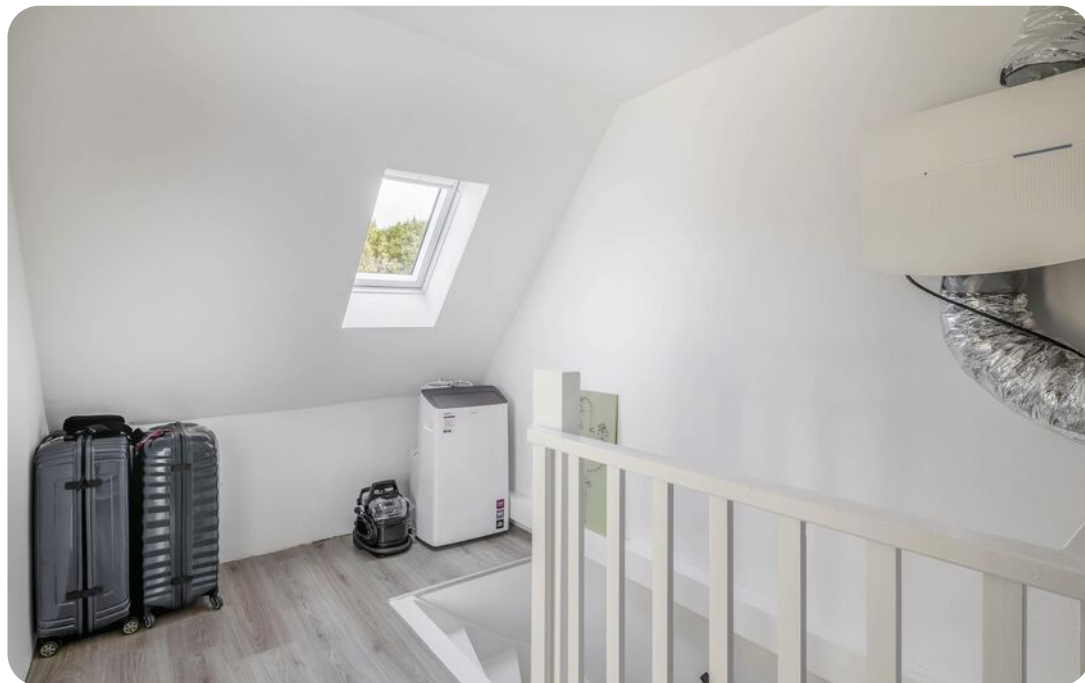






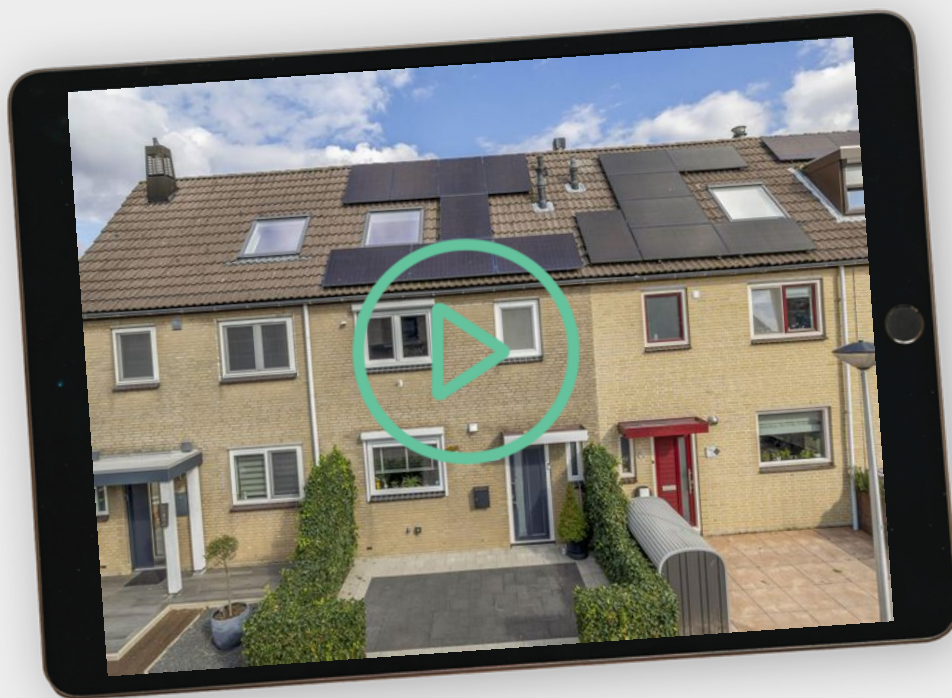






Virtueel▶bezichtigen▶

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Vuursteenkreek 19

Postcode/plaats

3206 HR Spijkenisse

Sectie/perceel

Sectie N, nummer 3996

Kadastraal eigendom

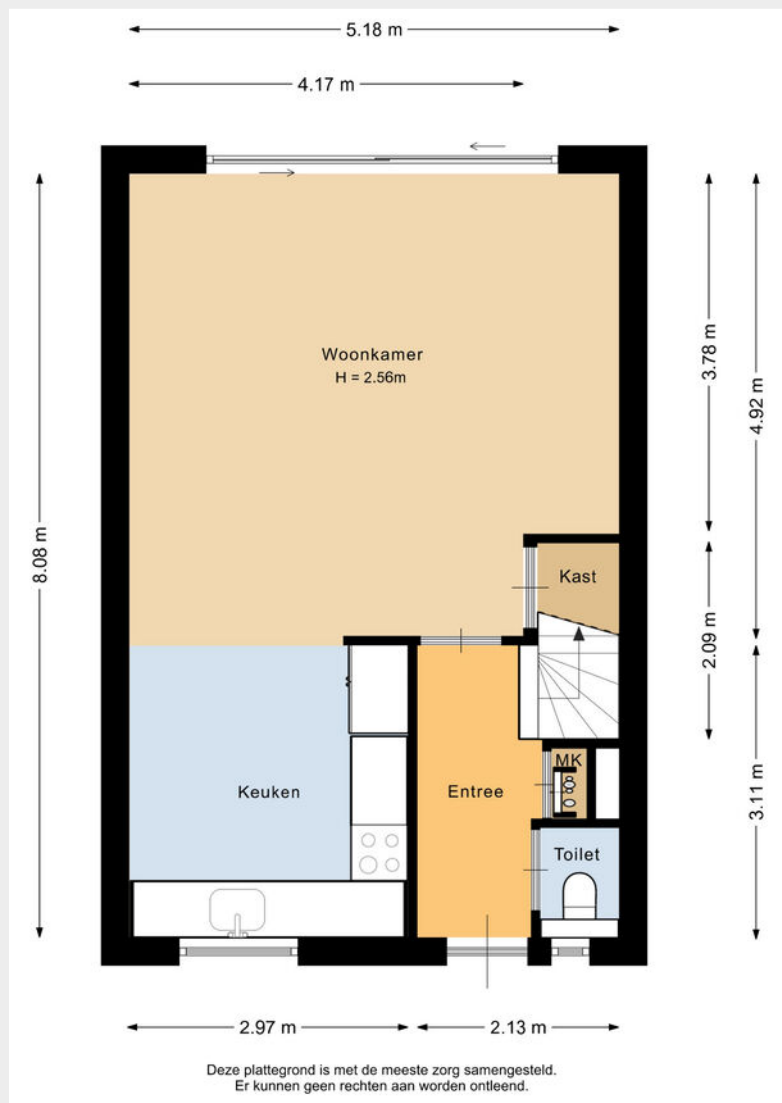
Volle eigendom

Perceelpervlakte

159 m²



Plattegrond



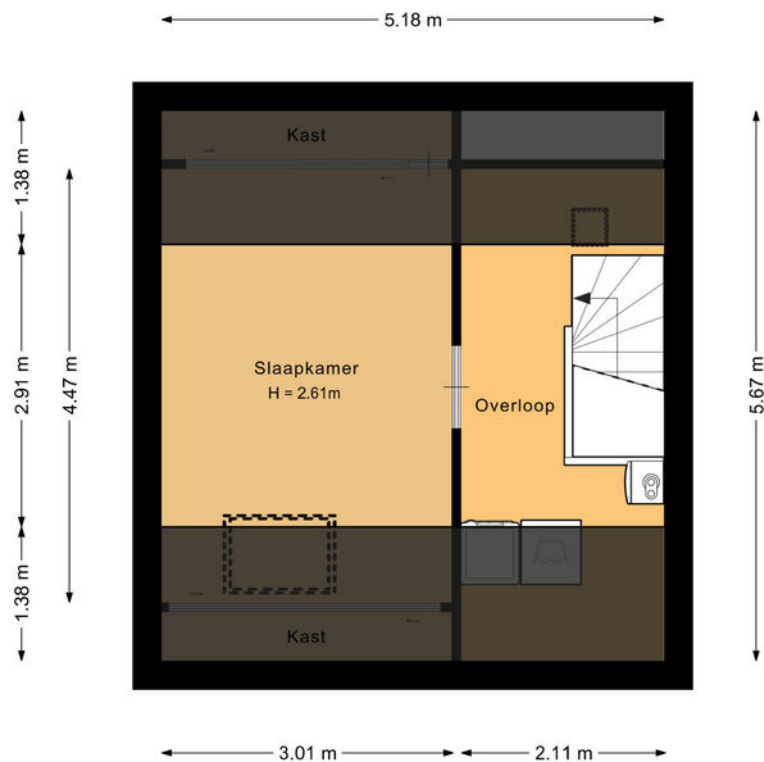
Plattegrond



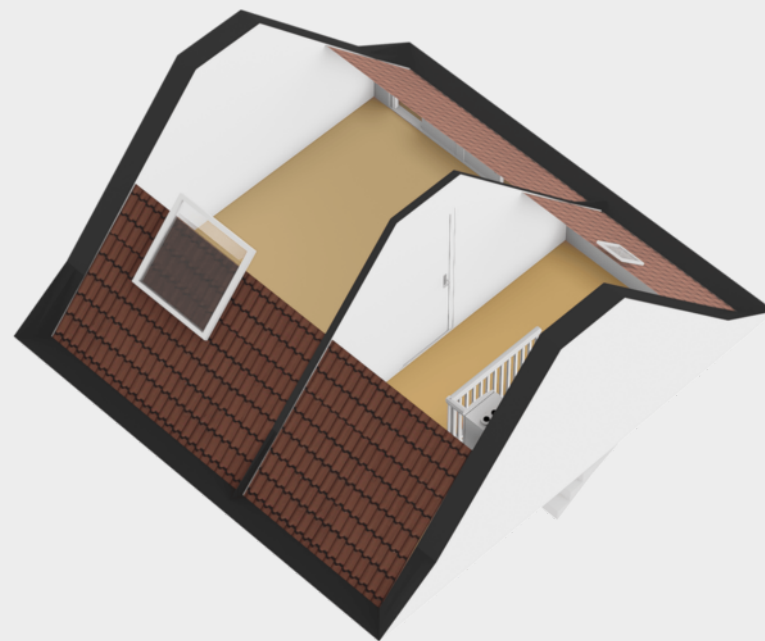
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



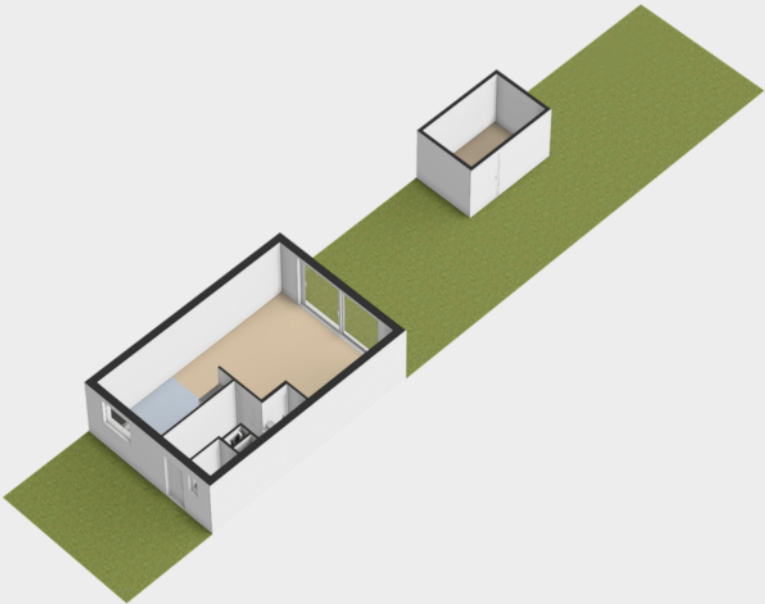
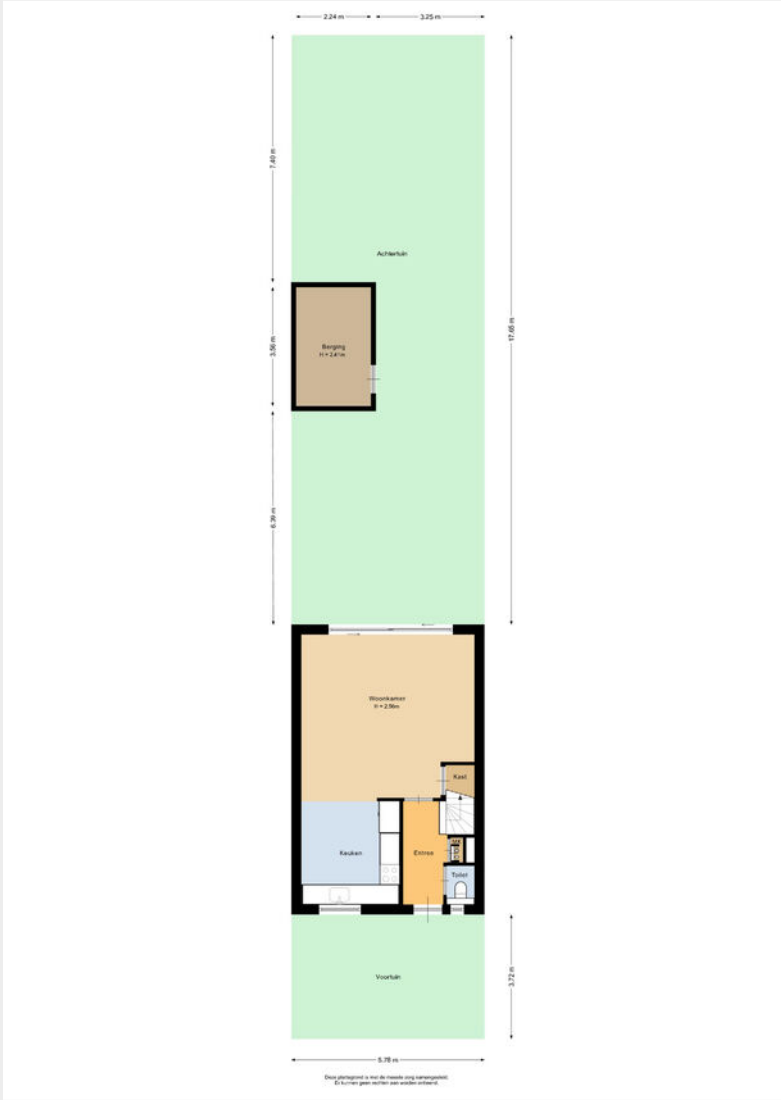
Plattegrond



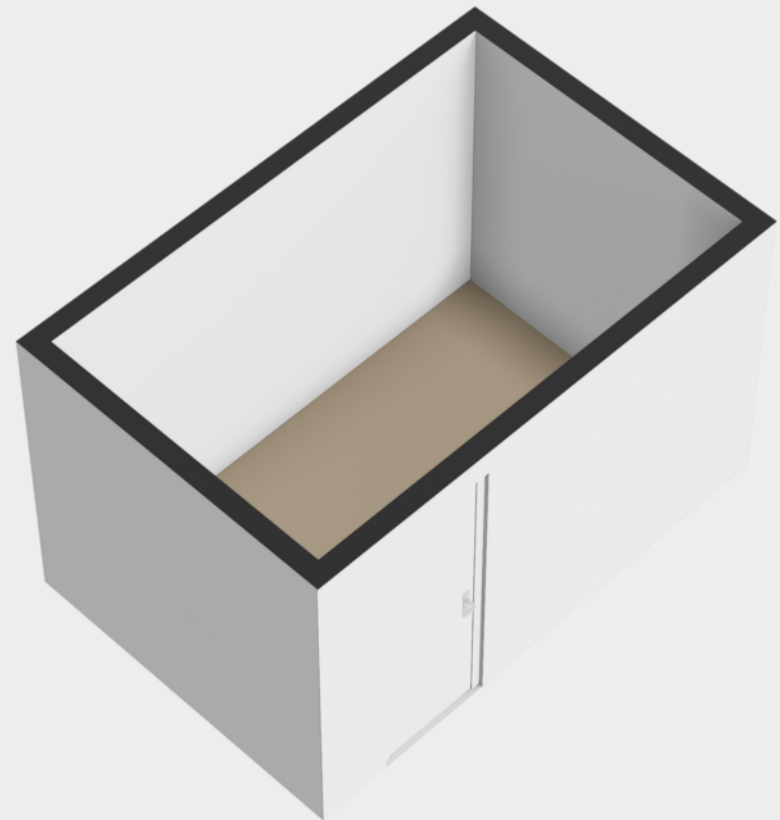
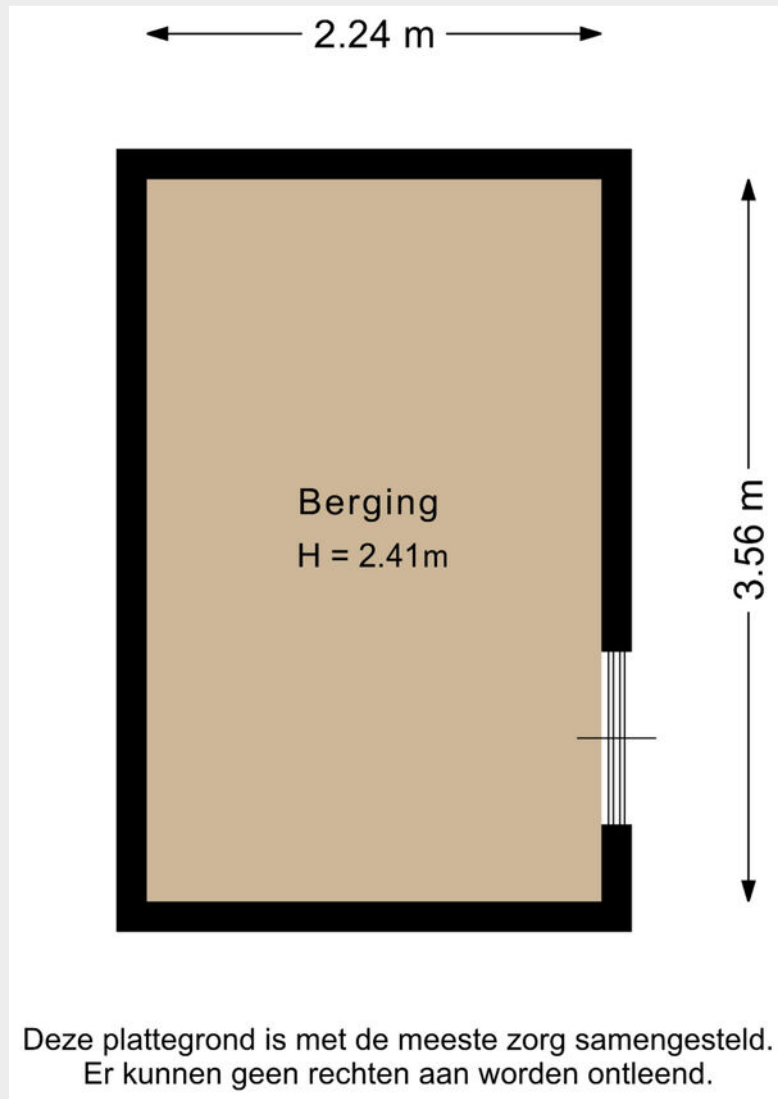
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Keuken			
Designradiator(en)	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- (gas)fornuis	X		
- losse (hang)lampen		X		- afzuigkap	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- magnetron		X	
- Kledingkast	X			- oven	X		
- Boekenkast 1 etage		X		- koel-vriescombinatie	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vaatwasser	X		
- gordijnrails		X		- Quooker	X		
- gordijnen		X		Keukenaccessoires, te weten			
- jaloezieën	X			- Losse keukenapparatuur op aanrechtblad		X	
- (losse) horren/rolhorren	X						
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- parketvloer	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- laminaat	X			- toilet	X		
Overig, te weten				- toiletrolhouder	X		
- spiegelwanden		X		- toiletborstel(houder)	X		
				Badkamer met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X			Tuin - Inrichting			
- wastafel	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- wastafelmeubel	X			Beplanting	X		
- toilet	X			Beplanting potten		X	
- toilethouder	X						
- toiletborstel(houder)	X			Tuin - Bebouwing			
				Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin - Overig			
Brievenbus	X			Overige tuin, te weten			
(Voordeur)bel		X		- vlaggenmast(houder)	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			- Vuurkorf		X	
Rookmelders	X			- Tuinmeubelen		X	
(Klok)thermostaat	X						
Rolluiken	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X					
Waterslot wasautomaat		X					
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
- Waterontharder		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

