

Barendrecht

Voordijk 456 a



te>koop>

Vraagprijs
€ 775.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Capelle aan den IJssel

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Capelle aan den IJssel dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



**Desley>
van Dorp>**

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl

Omschrijving

RUIME, SPEELS INGEDEELDE WONING MET TUIN, BALKON, TERRAS EN MULTIFUNCTIONEEL SOUTERRAIN

Aan de geliefde en groene Voordijk in Barendrecht ligt deze verrassend ruime woning met een speelse indeling, meerdere verdiepingen en volop lichtinval. De woning is ideaal voor wie houdt van ruimte, karakter en flexibiliteit met volop mogelijkheden om wonen en werken te combineren.

Dankzij de royale leefruimtes, de fijne tuin, het balkon én het ruime terras is dit een woning waar binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan.

SOUTERRAIN – PRAKTISCH EN MULTIFUNCTIONEEL

In het souterrain bevindt zich een royale multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent voor verschillende doeleinden: een kantoor of praktijk aan huis, een hobby- of muziekrimte, of bijvoorbeeld een atelier. Dankzij de raampartijen aan de tuinzijde is er prettig daglicht aanwezig, wat dit een volwaardige leefruimte maakt. Daarnaast zijn er twee ruime bergingen, ideaal voor opslag, fietsen of gereedschap. In één van de bergingen bevinden zich tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger. De hoogteverschillen in het souterrain (tot circa 2,30 m) geven de ruimte een speels karakter en benadrukken het unieke ontwerp van het huis.

BEGANE GROND – LICHT EN VEEL LEEFRUIMTE

Via de entree kom je binnen in de lichte woonkamer, die dankzij de grote raampartijen en de open indeling een heerlijk ruimtelijk gevoel geeft. De woonkamer biedt volop plaats voor een royale zithoek en eethoek. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Hoewel functioneel, biedt deze ruimte de mogelijkheid om te moderniseren en naar eigen smaak aan te passen.

Naast de keuken vind je de meterkast (recent vernieuwd) en een kast met de cv-installatie. Vanuit de woonkamer stap je via openslaande deuren het balkon op, met een trap die direct toegang geeft tot de tuin. Een fijne plek om in de zomer te genieten van zon en groen.



Omschrijving

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk met een prettige afmeting en veel lichtinval. De master bedroom beschikt over extra kastruimte én een vliering, ideaal als extra berging.

De badkamer is modern uitgevoerd met witte wandtegels, een inloepdouche, een dubbele wastafel met houten blad en een toilet. De afwerking met mozaïektegels zorgt voor een stijlvolle en tijdloze uitstraling.

Verder is er nog een zeer ruime vliering.

BUITENRUIMTE EN OMGEVING

De woning ligt op een rustige locatie aan de karakteristieke Voordijk, met een fijne achtertuin die grenst aan het groen. Zowel aan de voor- als achterzijde is privacy en rust gegarandeerd.

Op loopafstand vind je winkels, scholen, openbaar vervoer en recreatievoorzieningen. De woning ligt gunstig ten opzichte van de uitvalswegen richting Rotterdam en de A29.

EEN STUKJE HISTORIE

De Voordijk is één van de oudste en meest karakteristieke straten van Barendrecht. Al eeuwenlang vormt deze dijk een belangrijke verbinding tussen de dorpskern en de omliggende polders. De bebouwing langs de dijk weerspiegelt de geschiedenis van het gebied: van oude boerderijen en dijkwoningen tot moderne, architectonische panden zoals nummer 456a.

De woning is in de jaren '80 gebouwd op de fundamenten van het oorspronkelijke dijklint, met respect voor de historische ligging en het reliëf van de dijk. Dat zie je terug in de speelse niveaus binnen de woning het souterrain ligt deels onder de dijk en biedt daardoor extra ruimte, terwijl de woonkamer en slaapkamers profiteren van het licht en uitzicht dat de hogere ligging biedt.

Het resultaat is een huis dat de charme van de oude dijkbebouwing combineert met eigentijdse woonkwaliteit. De witte gevel met het grijze dak past harmonieus in het straatbeeld, waar historie en modern wonen elkaar ontmoeten.

De Voordijk ademt nog altijd de sfeer van het oorspronkelijke buitengebied: rustig, groen en met een dorps karakter maar wel op korte afstand van de voorzieningen van het moderne Barendrecht en de stad Rotterdam.

VERKOPER AAN HET WOORD:

Toen wij de Voordijk 456A kochten, dat was in 1984, waren we direct onder de indruk van de ruimte in het pand met 3 woonlagen en de mogelijkheden om het flexibel in te kunnen delen. Geen rijtjeshuis maar eentje met karakter. Samen met een ontwerper(architect) hebben we deze voormalige aardappel- en fruitopslag met een stevige betonnen fundering omgetoverd tot een fijn woonhuis met karakter. Waar we onze 3 kinderen hebben zien opgroeien tussen de spruiten, later ingepast in de huidige Vinex locatie Barendrecht. Trots op de grote houten toegangsdeuren die er oorspronkelijk al inzaten en nu dienst doen als inpandige luiken. Het massieve merbau parket draagt samen met de deuren bij aan een "warm" thuis. De slaapetage heeft de mogelijkheid om er bijvoorbeeld 4 kamers van te maken en de badkamer kan ook eventueel naar een van de kamers worden verplaatst. Op het -1niveau is de woning aangepast voor een ruimte voor fietsen en een extra keukentje met veel opbergruimte. Ernaast zijn de koelcellen voor het fruit weggehaald en is er een werk/slaapruimte van gemaakt, die als je deuren opent, uitkijkt op een diepe tuin. Aan het einde van de tuin is een betonnen gevulde vloerplaat gelegd voor een houten overkapping of een royaal buitenhuisje.

Dit allemaal aan de karakteristieke Voordijk die rustig is en toch ook levendig.

Omschrijving>

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1946;
- 179 m² woonoppervlakte;
- 274 m² perceeloppervlakte;
- Er zal nog een schutting worden geplaatst op de erfafscheiding;
- Recent is de buitenzijde geschilderd (kozijnen en gevel);
- Speels ingedeelde woning met diverse hoogteverschillen;
- Vloerverwarming op begane grond;
- Multifunctionele ruimte in souterrain die voor tal van mogelijkheden te gebruiken is;
- Royale achtertuin op het noorden maar door de gunstige ligging volop zon;
- De woning is na-geïsoleerd middels dak- en gevelisolatie;
- Voorzien van HR beglazing;
- 3 slaapkamers op de 1e verdieping;
- 4e slaapkamer in het souterrain;
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel (2023);
- Energielabel D, welke geldig is tot 11-09-2030;
- Oplevering in overleg.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

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.

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'

“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.”

Kenmerken



Woonoppervlakte

179 m²



Bouwjaar

1946



Slaapkamers

4



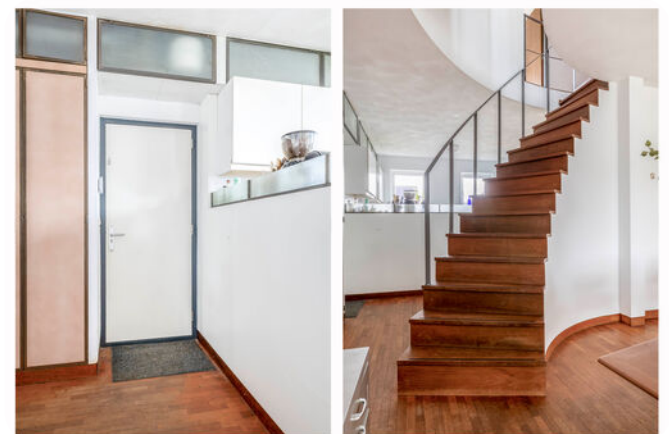
Perceeloppervlakte

274 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	179 m²
Perceeloppervlakte	274 m²
Inhoud	615 m³
Bouwjaar	1946
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2023)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

D



























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Voordijk 456 a

Postcode/plaats

2993 BD Barendrecht

Sectie/perceel

Sectie A, A, nummer 2888, 6866

Kadastraal eigendom

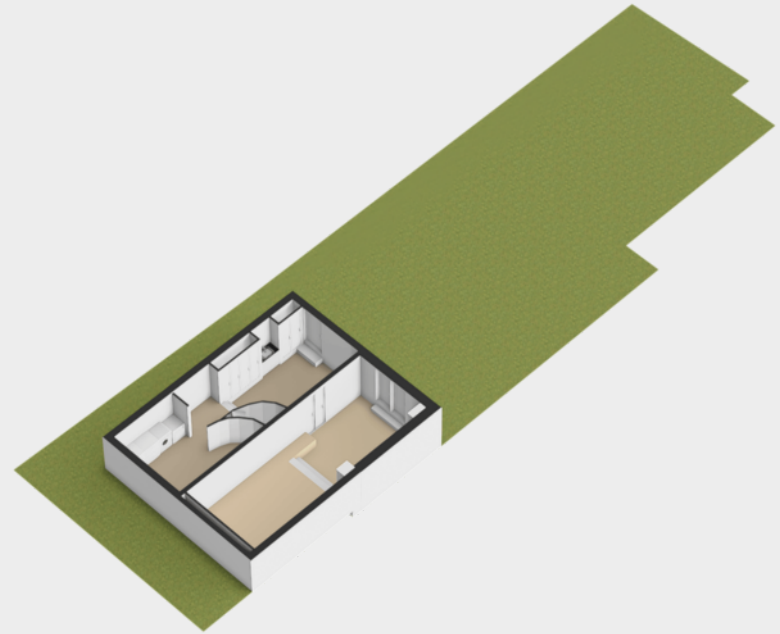
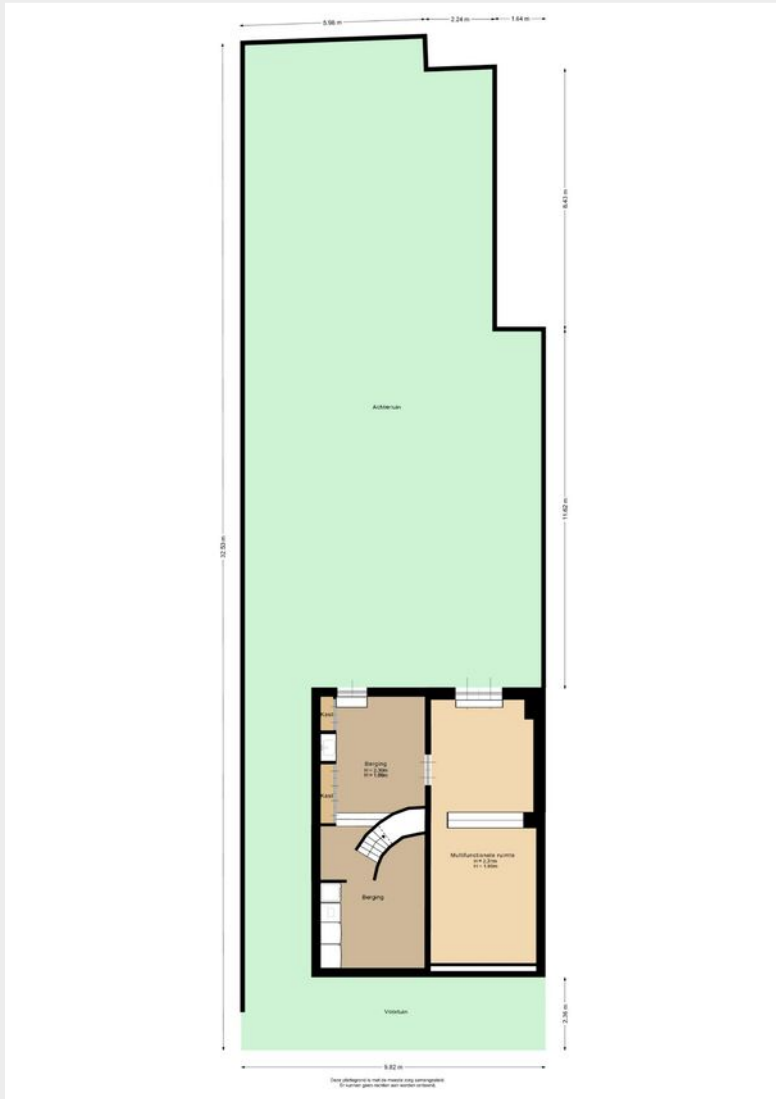
Volle eigendom, Volle eigendom

Perceelpervlakte

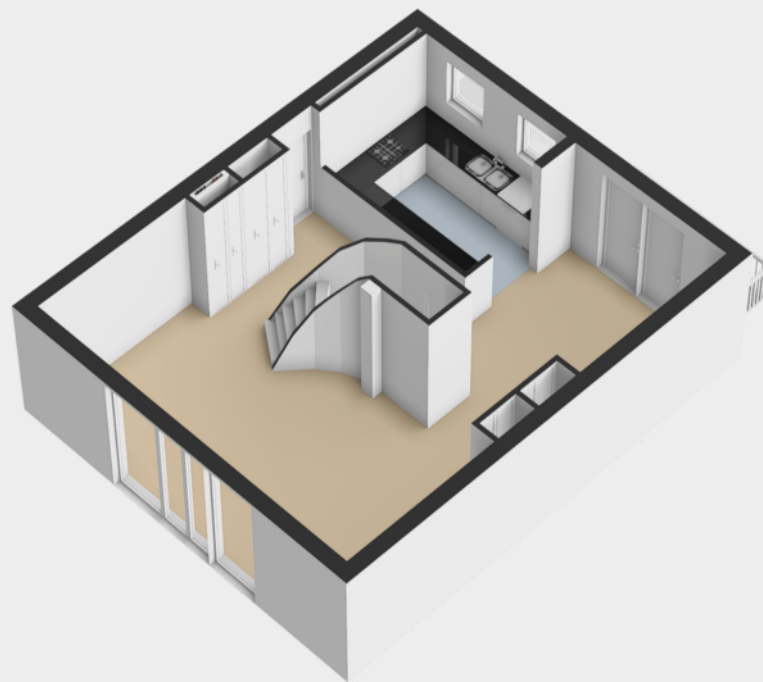
274 m²



Plattegrond



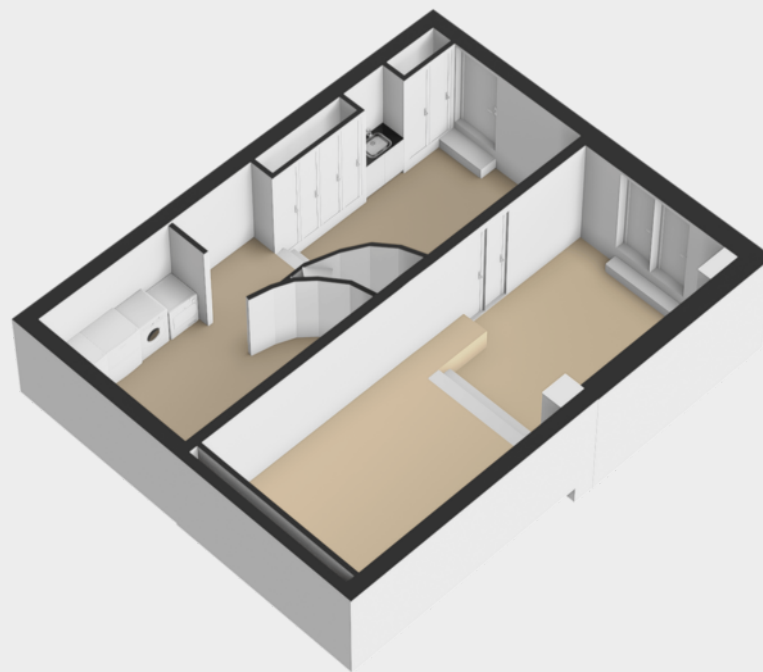
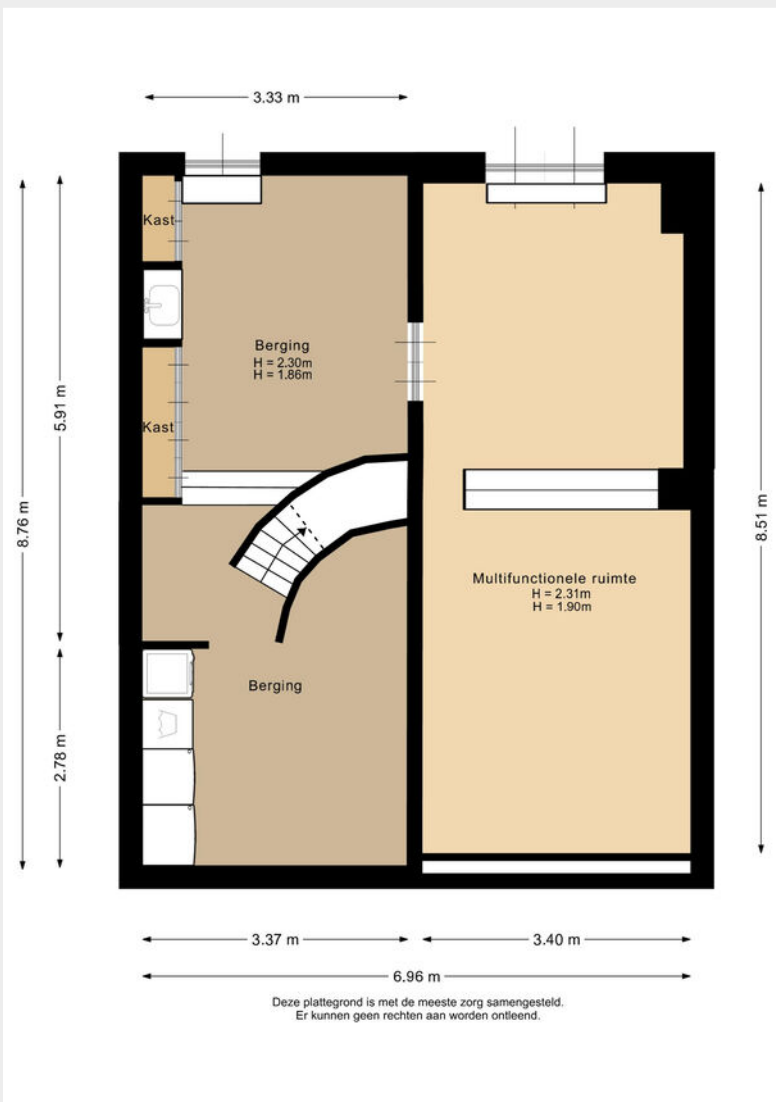
Plattegrond



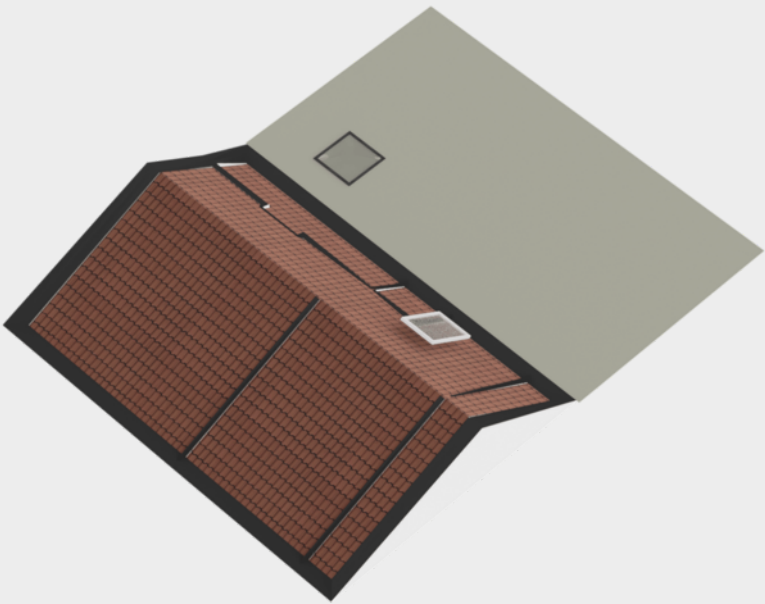
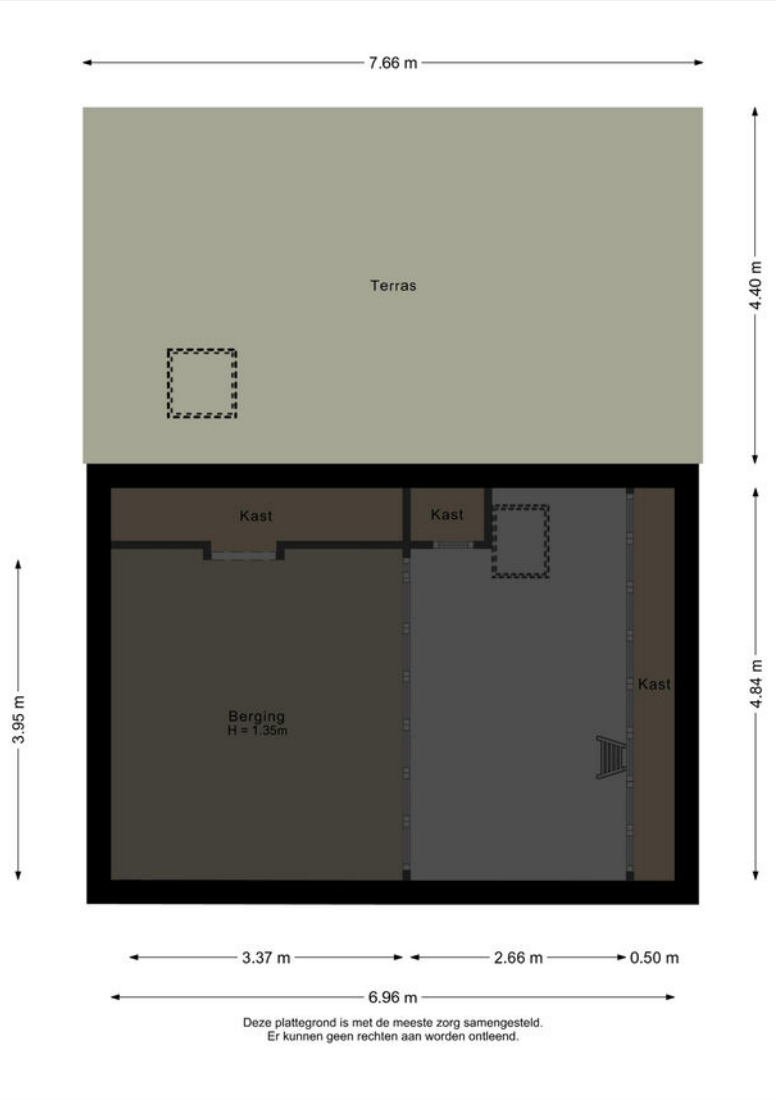
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur							
Designradiator(en)	X			Vloerdecoratie, te weten			
Radiatorafwerking	X			- parketvloer	X		
Verlichting, te weten				- houten vloer(delen)	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- laminaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- plavuizen	X		
- losse (hang)lampen		X					
- -1: Fatboy bureaulamp BG: keukenlamp plafond en alle losse lampen		X		Overig, te weten			
- +1: 3x Tolomeo lampen en staande lamp		X		- spiegelwanden	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Keuken			
- slaapkamer dijkzijde wandkasten en zolderkast en kasten badkamer zwarte kast	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- Stellingen kledingkamer en 4x ladekasten		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
				- kookplaat	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- (gas)fornuis	X		
- gordijnrails	X			- afzuigkap	X		
- gordijnen	X			- magnetron	X		
- overgordijnen	X			- oven	X		
- vitrages	X			- koelkast	X		
- rolgordijnen	X			- vriezer	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- vaatwasser	X		
				- Quooker	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X		Warmwatervoorziening, te weten			
- alle losse elektrische keukenapparaten		X		- CV-installatie	X		
Woning - Sanitair/sauna				Tuin - Inrichting			
Toilet met de volgende toebehoren				Tuinaanleg/bestrating	X		
- toilet	X			Beplanting	X		
- toiletrolhouder	X			Tuin - Bebouwing			
- toiletborstel(houder)	X			beton vloer en fundatie gevlinderd deel 456A incl. toevoerbuizen	X		
- fontein	X			Tuin - Overig			
Badkamer met de volgende toebehoren				Overige tuin, te weten			
- douche (cabine/scherf)	X			- (sier)hek	X		
- wastafel	X			- vlaggenmast(houder)	X		
- wastafelmeubel	X			- zwarte tuinstelsel 2 x stoel, bank en tafel, emmers potten		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Brievenbus	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X					
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Waterslot wasautomaat	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 vergroten 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 vestigingen verspreid over Zuid-Holland 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:

Van Herk Makelaars
Fluiterlaan 421
2903 HN Capelle aan den IJssel

010 258 2900
capelle@vanherk.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.

Oriëntatiegesprek

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 ons werk berekenen wij een vaste prijs.





Melvin>
Klop>

Mede-eigenaar | NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04
mklop@vanherk.nl



Desley>
van Dorp>

NVM Makelaar

06 11 73 07 08
dvandorp@vanherk.nl



Mirtha>
Balk>

NVM Makelaar

06 58 85 67 68
mbalk@vanherk.nl



Julian>
Perdijk>

Vastgoedadviseur

06 10 42 46 20
jperdijk@vanherk.nl



Desiree>
Idsinga>

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
didsinga@vanherk.nl



Iris>
Franken>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Zoë>
Struik>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl



Mathijs>
den Ouden>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900
capelle@vanherk.nl

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

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
vanherk.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 Burgerlijk 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.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

010 258 29 00
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl

