

Hellevoetsluis

Willems Fopsstraat 2



te>koop>

Vraagprijs
€ 375.000,- k.k.



Welkom>

Maak kennis met de makelaar in Spijkenisse

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

Voornaam>

Achternaam>

Functie

06

@denrooijenenvanherk.nl

Omschrijving

INSTAPKLAAR HOEKHUIS MET AANBOUW EN VOLWAARDIGE TWEEDE VERDIEPING

Aan de Willems Fopsstraat 2 in Hellevoetsluis staat dit verrassend ruime en instapklare huis klaar voor een nieuw hoofdstuk. Ideaal voor starters of jonge gezinnen die op zoek zijn naar nét wat meer leefruimte en comfort. Deze keurig en moderne hoekwoning heeft onder andere een royale woonkamer met cinewall en elektrische haard, een uitbouw aan de achterzijde met keuken, een moderne badkamer en maar liefst vier slaapkamers verdeeld over drie verdiepingen. Dankzij de nokverhoging op de tweede verdieping is hier een volwaardige extra etage gerealiseerd – perfect als master bedroom, werkruimte of hobbykamer. De tuin ligt op het westen, dus volop middag- en avondzon. En dat allemaal op loopafstand van scholen, winkels en openbaar vervoer. Kortom: een huis dat klopt van boven tot onder.

SFEERVOLLE LIVING MET CINEWALL EN ELEKTRISCHE HAARD

Bij binnenkomst valt meteen op hoe strak en verzorgd alles is afgewerkt. Op de begane grond ligt een moderne visgraatvloer – een stijlvolle en onderhoudsvriendelijke basis. De woonkamer is met z'n 32m² ruim opgezet en voorzien van een gezellige cinewall met elektrische haard, wat zorgt voor een knusse sfeer én een strak geheel. Door de grote ramen aan de voorzijde komt er veel natuurlijk licht binnen. Aan de achterzijde is het huis uitgebouwd; hier vind je de de keuken met directe toegang tot de tuin via een loopdeur. Alles voelt licht, ruim en eigentijds aan.

UITBOUW MET KEUKEN EN EEN MODERNE BADKAMER

De keurig en moderne keuken is netjes en praktisch ingericht en is voorzien van van een koelkast, vriezer, vaatwasser, gascomfort, afzuigkap en spoelbak. Hier is voldoende ruimte om te koken én te tafelen. De badkamer is in 2019 volledig gemoderniseerd en is voorzien van een inloopdouche met glazen wand, stijlvol tegelwerk, een wastafelmeubel en een spiegel met verlichting. Daarnaast is er een apart en modern toilet met hangend closet aanwezig op de begane grond.

VIER SLAAPKAMERS EN EEN ROYALE TWEEDE VERDIEPING

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers te vinden: twee ruime kamers aan de voor- en achterzijde,



Omschrijving

plus een derde kamer die goed dienstdoet als kinder- of werkkamer. Dankzij de rechte gevels is hier weinig ruimteverlies. Dan de verrassing: de tweede verdieping is uitgebreid met een nokverhoging, waardoor een riante vierde slaapkamer is ontstaan. Deze kamer beslaat de volledige verdieping en is voorzien van een speels open plafond tot in de nok. De kamer is momenteel ingericht als master bedroom met werkplek, maar biedt volop mogelijkheden – van studio tot gamekamer. Ook is hier de was-/stookruimte met opstelling cv combiketel.

ZONNIGE TUIN EN EEN FIJNE LIGGING

De achtertuin ligt op het westen en is grotendeels bestraat, wat het onderhoud lekker makkelijk maakt. Een grote poort aan de achterzijde biedt toegang tot de achterom – ideaal voor fietsen of een motor. Achterin de tuin staat een stenen berging met elektra. Dankzij de ligging op het westen geniet je hier vanaf de middag tot in de avond van de zon. Verder is het een rustige straat in een fijne woonwijk, met in de directe omgeving meerdere speeltuinen, basisscholen, supermarkten en openbaar vervoer. Binnen een paar minuten zit je op de N57 of rijd je richting het winkelcentrum.

OVER HELLEVOETSLUIS

Hellevoetsluis is al jaren een populaire plek voor gezinnen en jonge stellen die op zoek zijn naar ruimte, rust én bereikbaarheid. De stad ligt direct aan het Haringvliet en heeft daardoor een fijne combinatie van wonen aan het water en een compleet voorzieningenaanbod. De historische vesting is een geliefde plek om te wandelen of op een terras neer te strijken, terwijl winkelcentrum De Struytse Hoeck alles biedt voor je dagelijkse boodschappen. Met goede basisscholen, kinderdagverblijven en sportclubs in de buurt is het hier prettig opgroeien voor kinderen. Bovendien zijn de natuurgebieden rondom Voorne-Putten ideaal voor een rondje fietsen of wandelen

in het weekend. Rotterdam is binnen 35 minuten bereikbaar, wat Hellevoetsluis ook voor forenzen een interessante woonplek maakt.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN OP EEN RIJ:

- Woonoppervlakte: 108 m²
- Perceeloppervlakte: 149 m²
- Bouwjaar: 1960
- Royale living met 32m² met gave cinewall
- Moderne visgraat vloer
- Keurig en modern uitgevoerde hoekwoning
- Nokverhoging op tweede verdieping
- 4 slaapkamers
- Heerlijk zonnige tuin op het Westen
- Energielabel: E (oud label)
- Oplevering: in overleg (richtlijn maart 2026)



Kenmerken



Woonoppervlakte

108 m²



Bouwjaar

1960



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

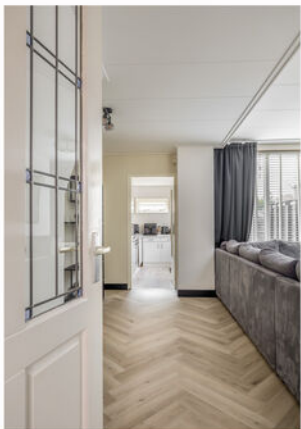
149 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	108 m ²
Perceeloppervlakte	149 m ²
Inhoud	374 m ³
Bouwjaar	1960
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (2010)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie

E











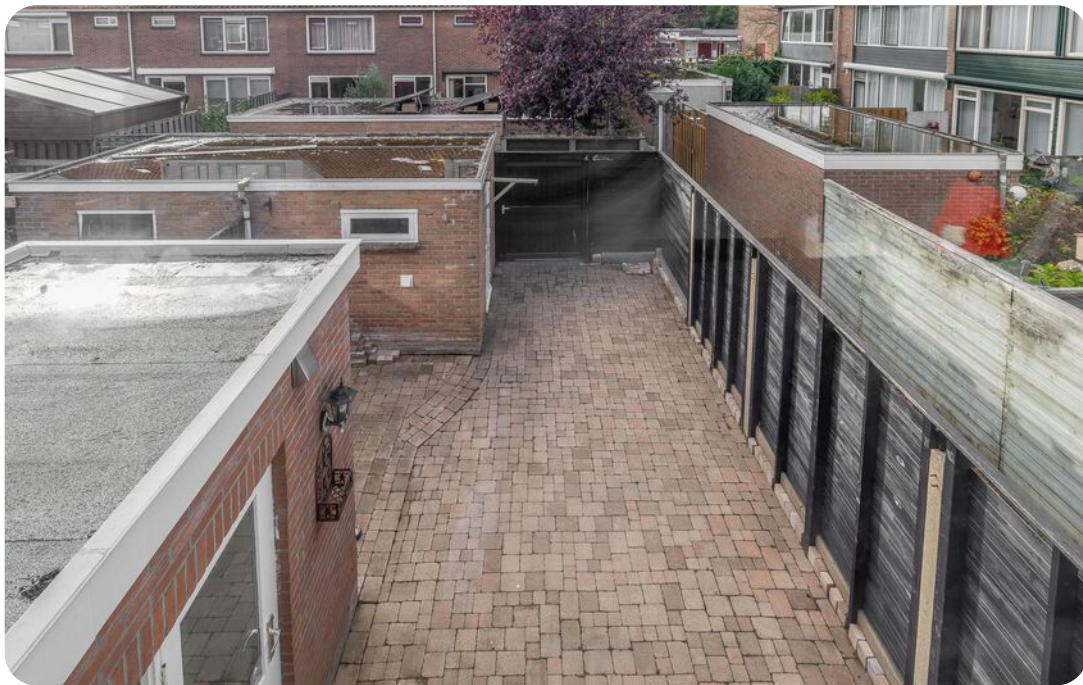
















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Willems Fopsstraat 2

Postcode/plaats

3222 CT Hellevoetsluis

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 1638

Kadastraal eigendom

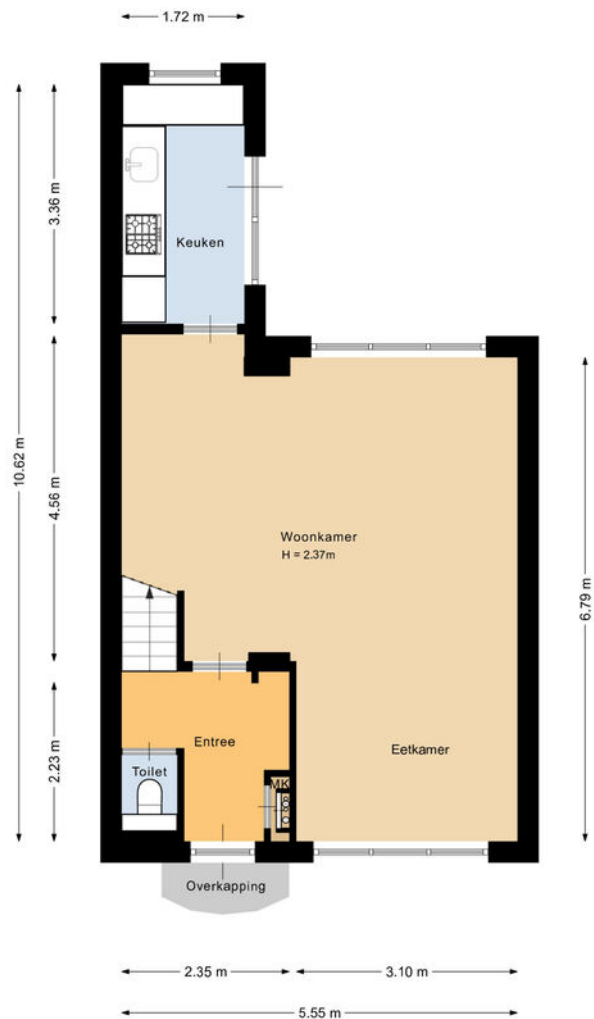
Volle eigendom

Perceelpervlakte

149 m²



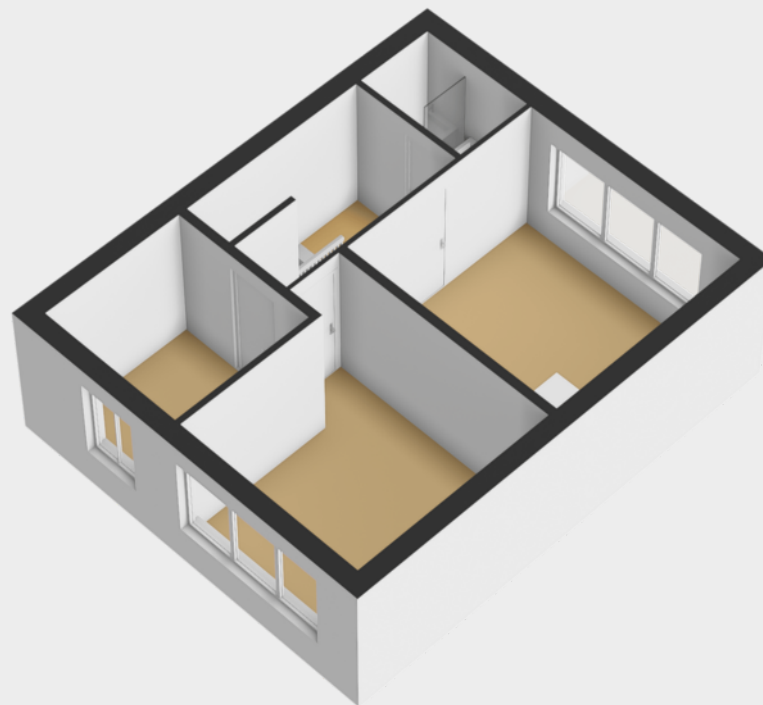
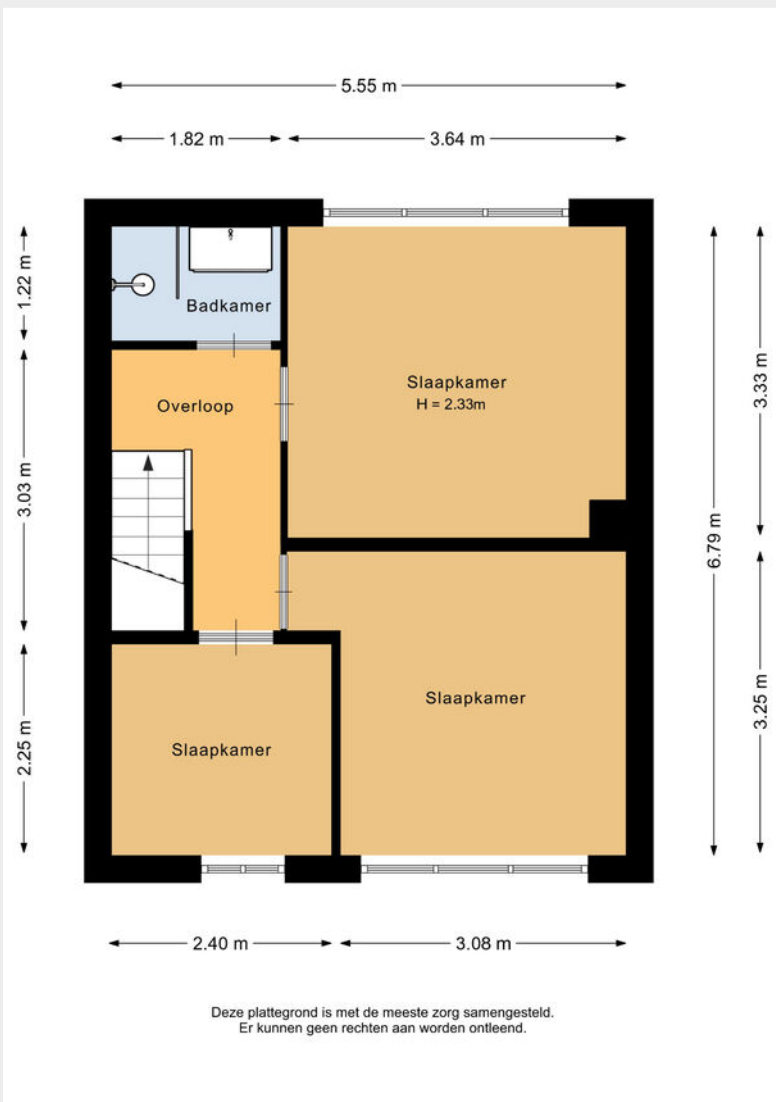
Plattegrond



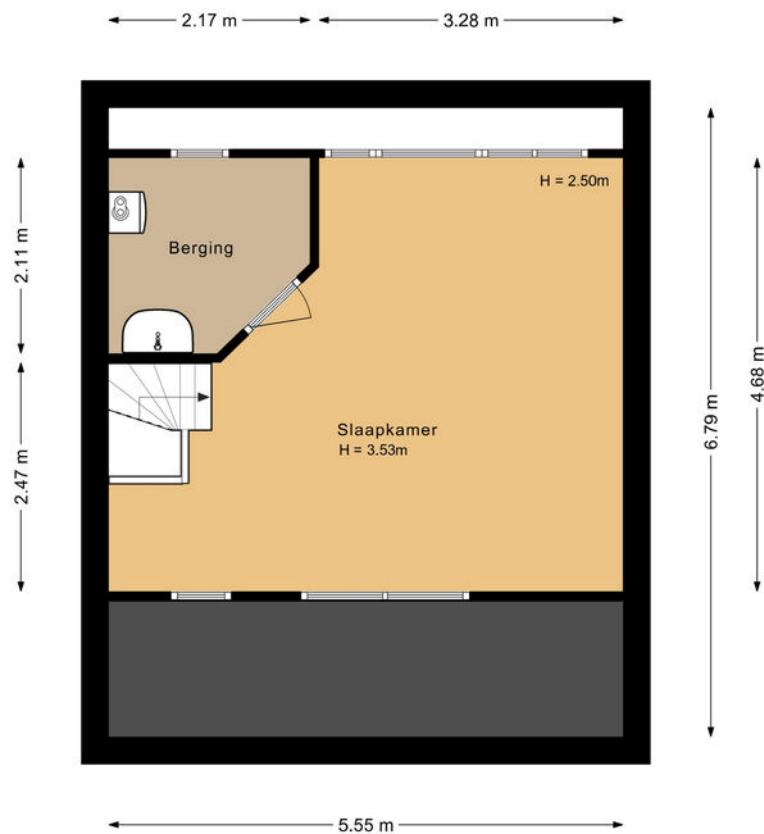
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



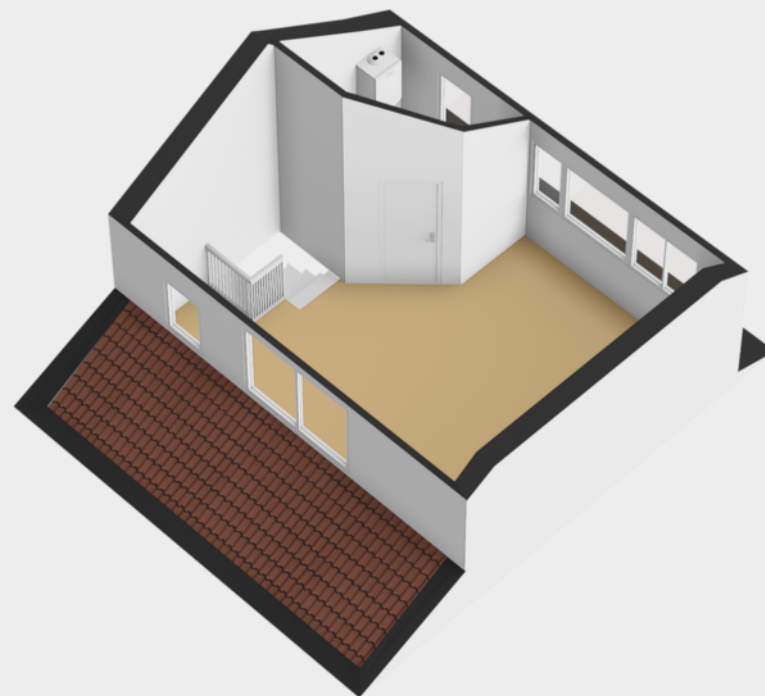
Plattegrond



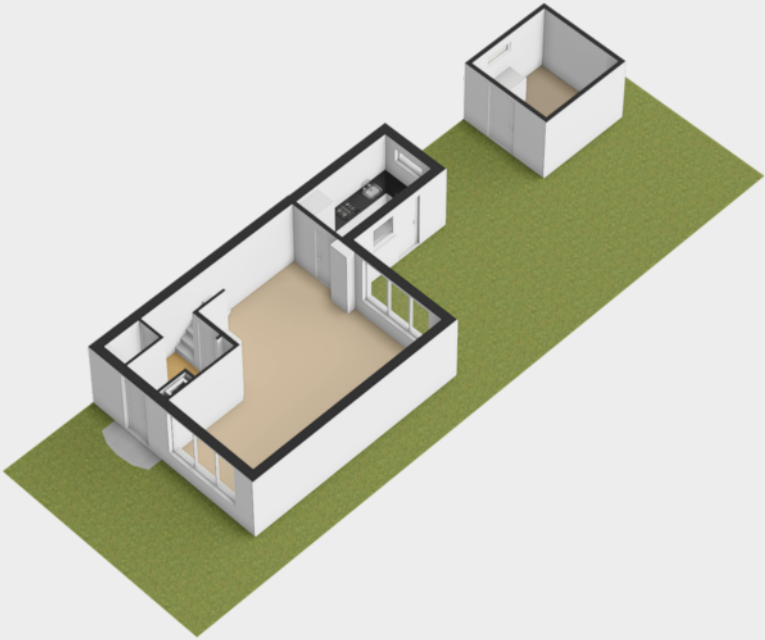
Plattegrond



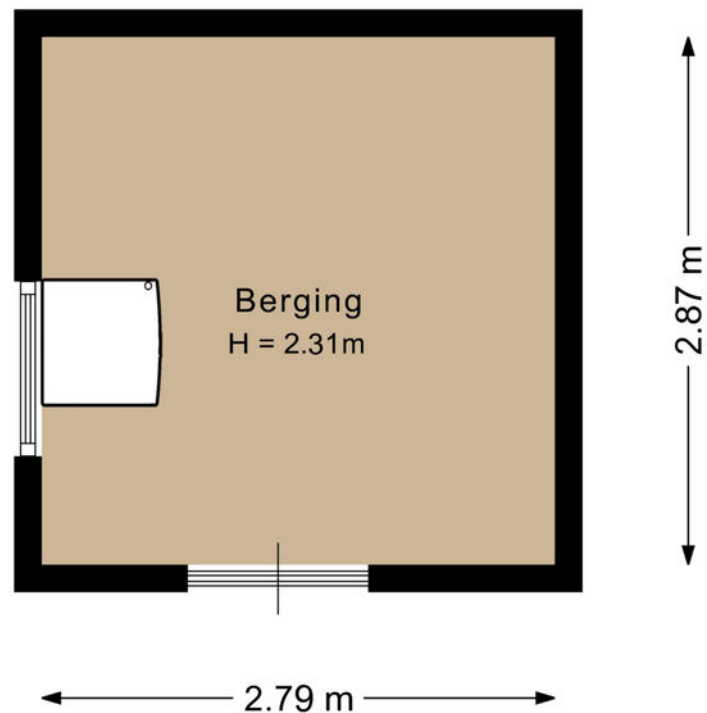
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



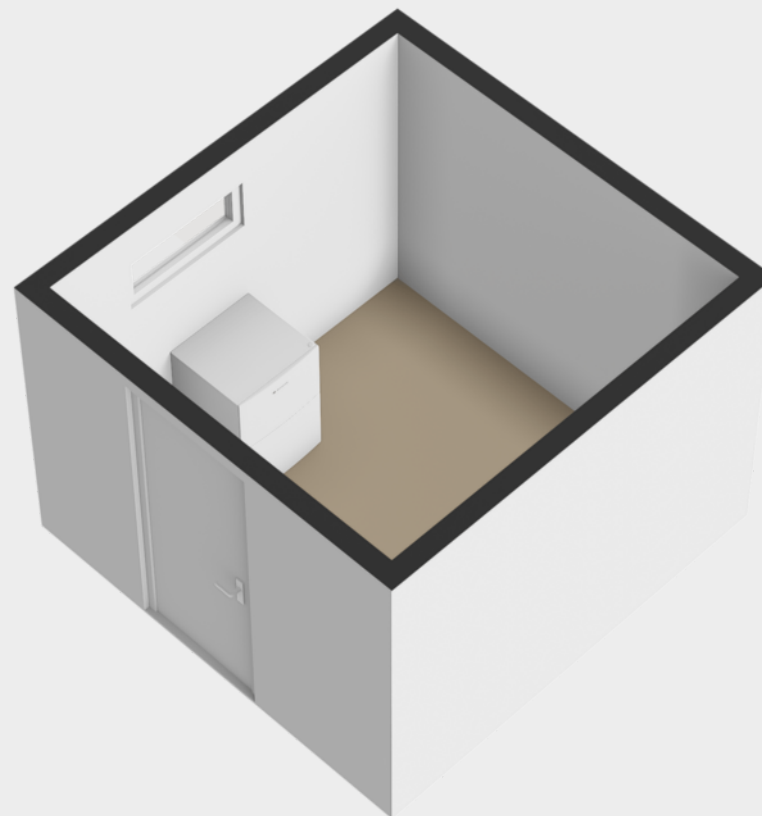
Plattegrond



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur							
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X	Overig, te weten			
Designradiator(en)	X			- De bank / Salon en eettafel / stoelen / complete cinewall en tv kunnen los van elkaar over genomen worden.			X
Radiatorafwerking	X						
Verlichting, te weten							
- losse (hang)lampen			X				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Keuken			
- gordijnrails	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- gordijnen			X	Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- vitrages	X			- kookplaat	X		
- rolgordijnen	X			- (gas)fornuis	X		
- lamellen	X			- afzuigkap	X		
- jaloezieën	X			- magnetron	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- oven	X		
				- koelkast	X		
Vloerdecoratie, te weten				- vriezer	X		
- vloerbedekking	X			- koel-vriescombinatie	X		
- parketvloer	X			- vaatwasser	X		
- houten vloer(delen)	X			- koffiezetapparaat		X	
- laminaat	X						
- plavuizen	X			Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X					
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuin - Verlichting/installaties			
- douche (cabine/scherf)	X			Buitenverlichting	X		
- wastafel	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- wastafelmeubel	X						
- planchet	X			Tuin - Bebouwing			
				Tuinhuis/buitenberging	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Brievenbus	X			Tuin - Overig			
(Voordeur)bel	X			Overige tuin, te weten			
Rookmelders	X			- (sier)hek	X		
(Klok)thermostaat	X			- vlaggenmast(houder)	X		
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
- boiler	X						
- geiser	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



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 Hypotheekw.

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

