

Zuidland
De Schering 10



te➤koop➤

Vraagprijs
€ 469.000,- 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

ROYALE HOEKWONING MET GARAGE, BIJKEUKEN EN VIJF SLAAPKAMERS

Welkom aan De Schering 10 in Zuidland! Deze uitgebouwde hoekwoning is ideaal voor jonge doorstromers die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een fijne gezinslocatie. Met een woonoppervlakte van maar liefst 132 m², vijf slaapkamers, een eigen stenen garage én een zonnige tuin rondom is dit een huis waar je zó in kunt trekken. De ligging is bovendien perfect: aan een autovrij voetpad, met aan de voorzijde vrij uitzicht over een boomgaard. Je woont hier heerlijk rustig, met volop privacy en groen om je heen. De woning is vrijwel volledig voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen met HR++ glas (2021), beschikt over een moderne badkamer en een separaat toilet (beide vernieuwd in 2023), en is op de tweede verdieping vergroot met twee dakkapellen. Tel daar een praktische bijkeuken en een aangebouwde berging aan de zijkant bij op, en je hebt hier echt iets bijzonders te pakken.

RUIMTELIJKE INDELING MET VERRASSEND VEEL EXTRA'S

De begane grond voelt meteen prettig aan. De lichte hal met trapopgang geeft toegang tot de woonkamer, die dankzij de grote raampartijen heerlijk licht is. De plavuizen vloer met vloerverwarming zorgt niet alleen voor comfort, maar ook voor een moderne uitstraling. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd en vind je de praktische bijkeuken met extra werk- en bergruimte — ideaal als wasruimte, extra keukenopslag of speelruimte voor de kinderen. Via de bijkeuken stap je zó de zonnige achtertuin in. Ook aan de zijkant van het huis is extra ruimte gecreëerd met een aangebouwde berging én een eigen stenen garage achterin de tuin.

HALF OPEN KEUKEN MET ZICHT OP TUIN EN WOONKAMER

De keuken is geplaatst in een praktische opstelling en bevindt zich aan de achterzijde van de woning, met een prettig uitzicht op de tuin. Hier beschik je over alle benodigde inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer en voldoende kastruimte. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijf je altijd betrokken bij wat er in huis gebeurt — ideaal tijdens het koken of borrelen met vrienden of familie.



Omschrijving

VIJF SLAAPKAMERS EN EEN MODERNE AFWERKING

Op de eerste verdieping vind je drie volwaardige slaapkamers en een recent vernieuwde badkamer (2023). Deze is helemaal van nu, met strakke wandtegels, een ruime inloopdouche, een modern wastafelmeubel en een designradiator. Ook het separate toilet op deze verdieping is in 2023 volledig vernieuwd. De tweede verdieping is uitgebreid met twee dakkapellen, waardoor er nóg twee ruime slaapkamers zijn ontstaan. Daarmee is dit huis perfect geschikt voor grotere gezinnen, thuiswerkers of mensen die gewoon graag wat extra ruimte willen. De afwerking is verzorgd, neutraal en instapklaar.

TUIN OP HET NOORDWESTEN MET VOLOP ZON EN VRIJE LIGGING AAN GROEN AAN DE VOORZIJD

Wat meteen opvalt is de brede kavel waarop het huis staat. Dankzij de hoekligging beschik je over een ruime voortuin, zijtuin én een achtertuin – gericht op het noordwesten. Hierdoor geniet je 's middags en 's avonds volop van de zon. Of je nu wilt barbecueën, tuinieren of gewoon lekker buiten zitten: hier kan het allemaal. De zijgevel is in 2021 extra geïsoleerd, wat zorgt voor een betere energiestaat en extra comfort.

ZUIDLAND – DORPS WONEN MET ALLE SBINNEN HANDBEREIK

Zuidland is een sfeervol dorp op Voorne-Putten dat steeds populairder wordt onder jonge gezinnen en doorstromers die op zoek zijn naar rust, ruimte én bereikbaarheid. De Schering ligt in een rustige en kindvriendelijke straat, om de hoek van scholen, sportverenigingen en speeltuintjes. Binnen enkele minuten fietsen sta je in het gezellige dorpscentrum met winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook zijn er goede OV-verbindingen richting Spijkenisse en Rotterdam, en met de auto ben je via de Groene Kruisweg zo op de A15 of A29. Zuidland heeft daarnaast een actief

verenigingsleven, veel groen en recreatiemogelijkheden rondom het Bernissegebied. Kortom: dorps wonen met een moderne twist én alles binnen handbereik.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Woonoppervlakte: ca. 132 m²
- Perceeloppervlakte: 172 m²
- Bouwjaar: 1974
- Vrijwel geheel v.v. kunststof kozijnen met HR++ glas (2021)
- Modern badkamer (2023) en separaat toilet (2023) op eerste verdieping
- Plavuizen vloer met vloerverwarming begane grond
- Zijgevel extra geïsoleerd (2021)
- Eigen stenen garage
- Twee dakkapellen op tweede verdieping
- 5 slaapkamers
- Energielabel C
- Aanvaarding: In overleg (richtlijn eind feb/maart 2026)

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



Kenmerken



Woonoppervlakte

132 m²



Bouwjaar

1974



Slaapkamers

5



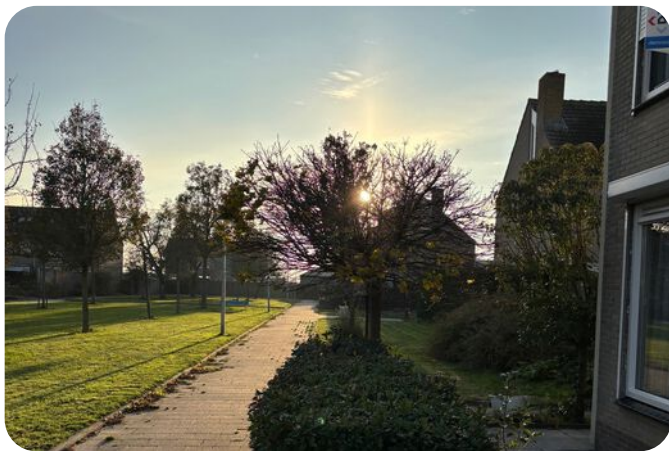
Perceeloppervlakte

172 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	132 m ²
Perceeloppervlakte	172 m ²
Inhoud	509 m ³
Bouwjaar	1974
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2023)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

C



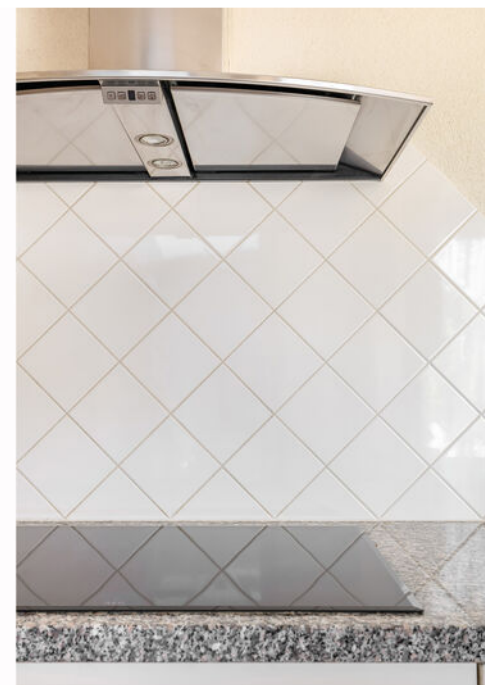










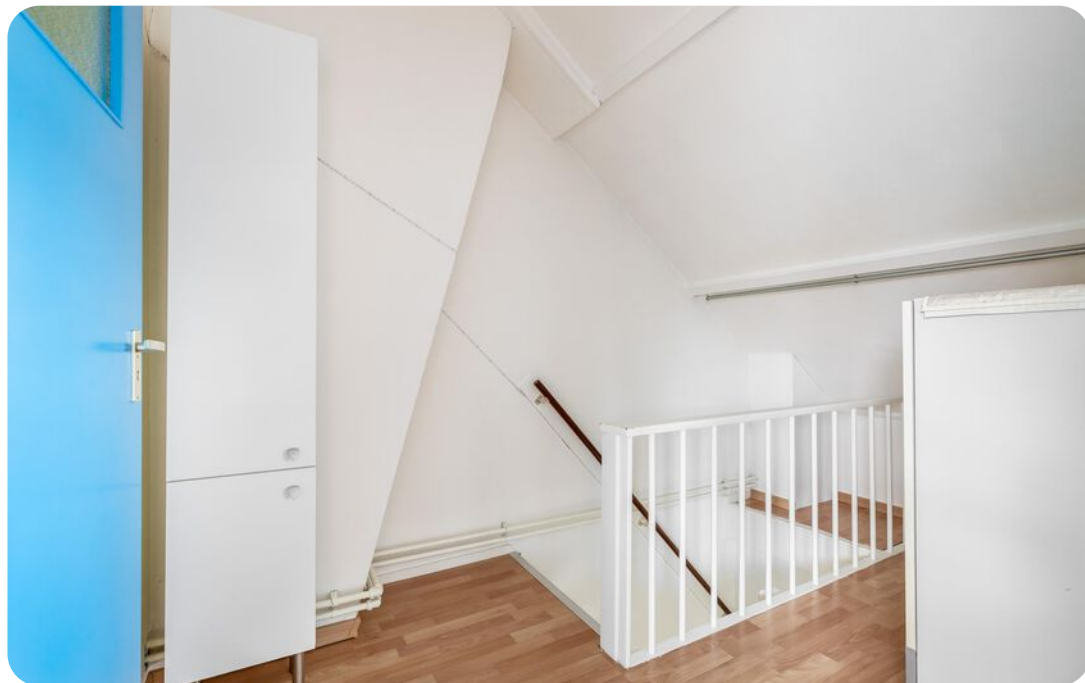














Virtueel▶bezichtigen▶

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

De Schering 10

Postcode/plaats

3214 AE Zuidland

Sectie/perceel

Sectie B, nummer 4000

Kadastraal eigendom

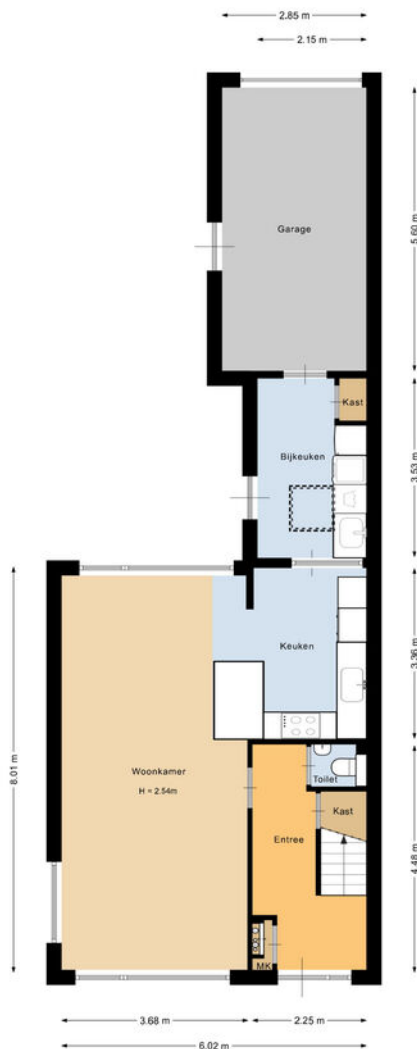
Volle eigendom

Perceelpervlakte

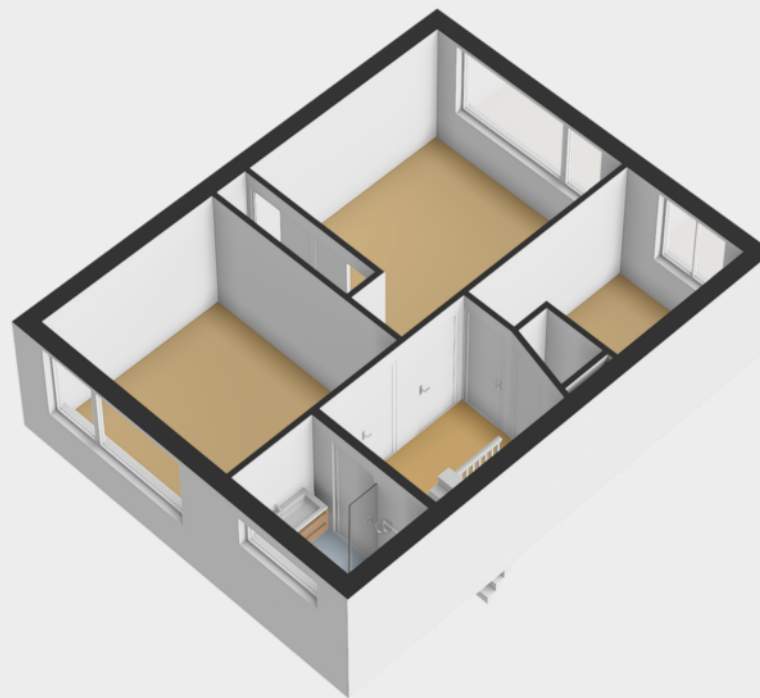
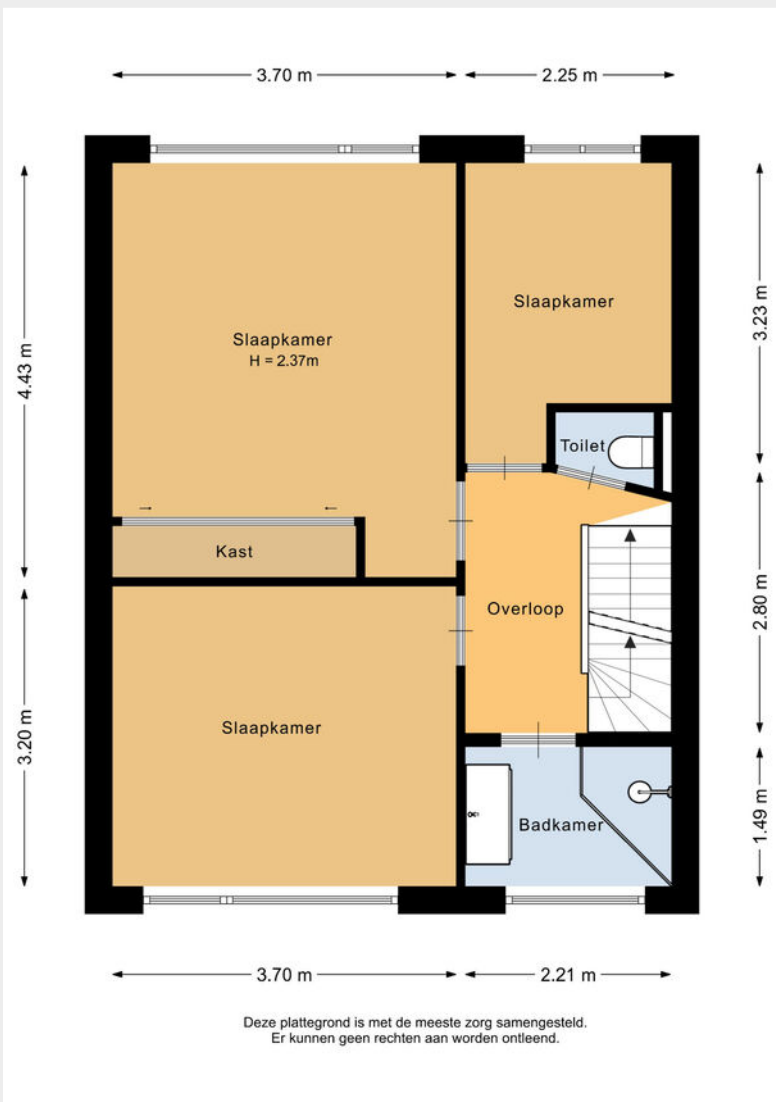
172 m²



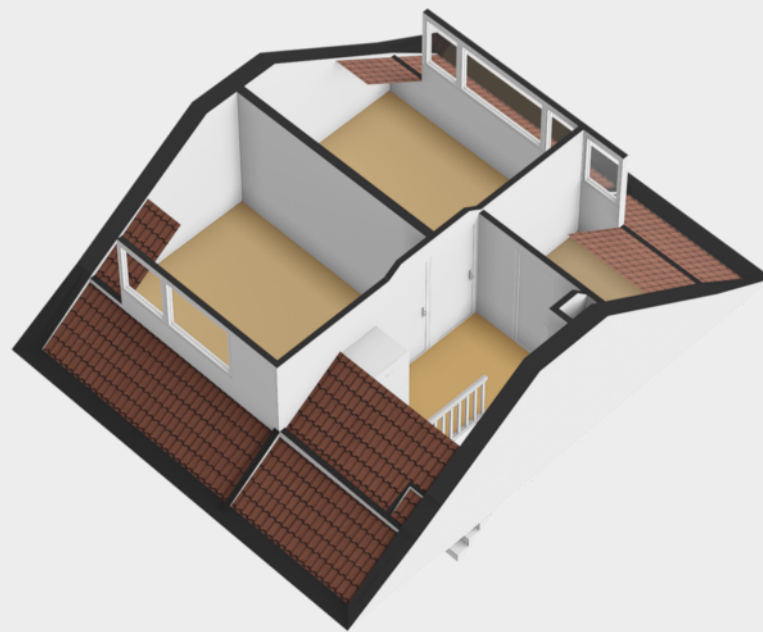
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

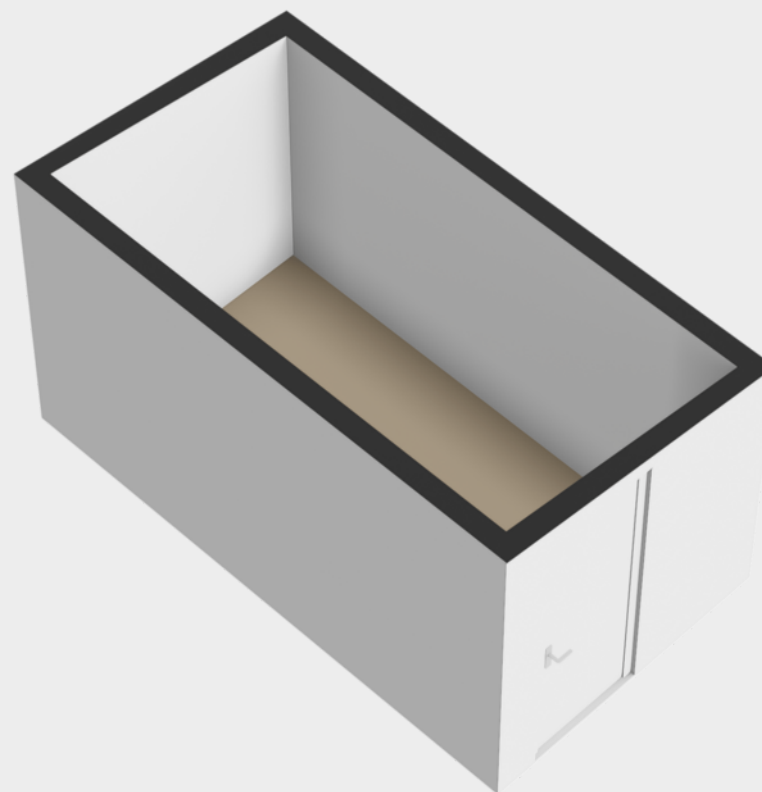


Plattegrond

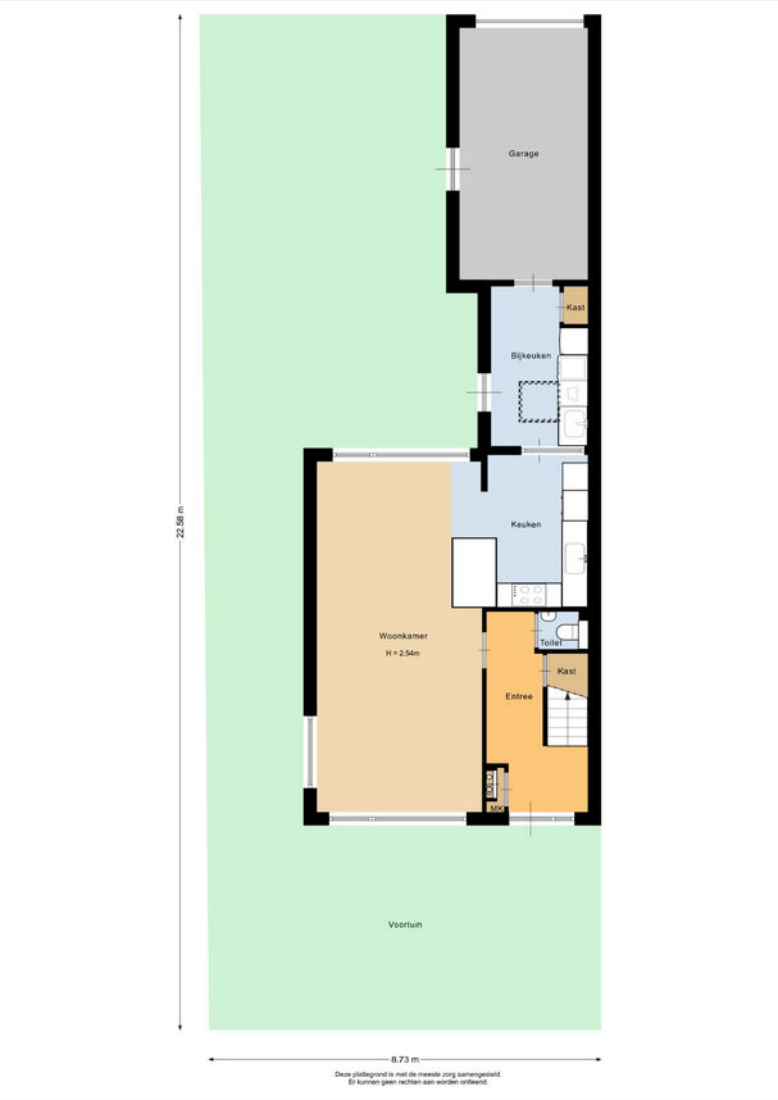


3.59 m

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



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- laminaat	X		
Designradiator(en)	X			- plavuizen	X		
Verlichting, te weten				Woning - Keuken			
- inbouwspots/dimmers	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- losse (hang)lampen		X		- kookplaat	X		
- alle lampen in de woonkamer behalve de plafonière en inbouwspots in de keuken		X		- afzuigkap	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- magnetron	X		
- Alle kasten op zolder	X			- oven		X	
- alle kasten op 1e verdieping behalve de 2 ladenblokken in slaapkamer achterzijde	X			- koelkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vriezer		X	
- gordijnrails	X			- vaatwasser	X		
- gordijnen	X			- droger			X
- overgordijnen	X			- wasmachine			X
- vitrages	X			Keukenaccessoires, te weten			
- rolgordijnen	X			- (schoenen)kasten in bijkeuken	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			Woning - Sanitair/sauna			
Vloerdecoratie, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)	X			Tuin - Inrichting			
- fontein	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
				Beplanting	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				houten plantenbak	X		
- douche (cabine/scherf)	X						
- wastafel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- wastafelmeubel	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X			Tuin - Bebouwing			
- toiletborstel(houder)	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
				Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				metalen kasten in de garage en schuurtje		X	
Brievenbus	X						
Kluis	X						
(Voordeur)bel		X					
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Rolluiken	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		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



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

denrooijenenvanherk.nl

