

Spijkenisse
Karperveen 159



te>koop>

Vraagprijs
€ 375.000,- 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

MODERNE GEZINSWONING MET 5 SLAAPKAMERS

Aan een rustig en autovrij voetpad in een kindvriendelijke buurt ligt deze verrassend ruime tussenwoning met maar liefst vijf slaapkamers. Karperveen 159 in Spijkenisse is een ideale plek voor starters of jonge gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort én rust. Met een moderne keuken en badkamer uit 2022, kunststof kozijnen, een dakkapel aan de achterzijde én een verzorgde tuin op het noordoosten, is dit huis meer dan instapklaar.

De woning is gelegen in een groene en ruim opgezette wijk, met volop speelgelegenheid direct voor de deur. Het voetpad aan de voorzijde draagt bij aan een veilig en gemoedelijk straatbeeld. Ook binnen is het goed toeven: de woning is verdeeld over drie woonlagen, en dankzij de slimme indeling en stijlvolle afwerking voelt alles licht, ruim en verzorgd aan.

LICHTE WOONKAMER EN KEUKEN UIT 2022

De woonkamer van circa 30 m² is praktisch en sfeervol ingericht met een mooie vloer, neutrale wandafwerking en openslaande deuren naar de tuin. Door de ligging aan de achterzijde geniet je hier van veel privacy én een fijne lichtinval. De half open keuken aan de achterzijde is in 2022 volledig vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De strakke afwerking, slimme opstelling en het moderne kleurenpalet maken deze ruimte tot een echte eyecatcher én een praktische plek om te koken en samen te komen.

Naast de keuken is er in de hal een modern toilet, en via de trap bereik je de eerste verdieping.

MAAR LIEFST VIJF SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers in verschillende formaten, waarbij de grootste kamer zich aan de achterzijde bevindt en is voorzien van een dakkapel over de volle breedte van de woning. Alle ruimtes zijn netjes afgewerkt, en dankzij de kunststof kozijnen met draai-/kiepramen is het onderhoud minimaal. De badkamer is, net als de keuken, vernieuwd in 2022 en voorzien van een inloopdouche, tweede



Omschrijving

toilet en wastafelmeubel.

De tweede verdieping is ruim opgezet en v.v. vernieuwde Velux dakramen. Hier vind je nog twee extra slaapkamers. De tweede slaapkamers is thans in gebruik als walk-in closet. Tevens is er op de overloop een praktische wasruimte met de opstelling cv combiketel Remeha HR. Ook deze verdieping is fraai afgewerkt met een lichte vloer, strak plafond en bergruimte onder de schuine kap. De tweed

RUSTIGE LIGGING MET VEEL GROEN

De achtertuin is ongeveer 50 m² groot, netjes aangelegd en voorzien van een achterom. Door de ligging op het noordoosten heb je hier in de ochtend en vroege middag zon – ideaal voor een ontbijtje in de buitenlucht. De tuin grenst aan een groenstrook, waardoor je extra veel privacy ervaart. In de vrijstaande stenen berging is plek voor fietsen en tuinspullen. Aan de voorzijde van het huis is er zicht op een speeltuintje en veel openbaar groen – een fijne plek voor kinderen en prettig voor het straatbeeld.

Parkeren doe je gewoon in de straat aan de achterzijde, waar altijd voldoende plek is.

DE WIJK WATERLAND – KINDVRIENDELIJK EN GROEN

Karperveen ligt in de wijk Waterland, een populaire woonomgeving in Spijkenisse vanwege de kindvriendelijke opzet, het vele groen en de goede bereikbaarheid. In de directe omgeving vind je basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en winkelcentrum Waterland voor de dagelijkse boodschappen. Ook zijn er meerdere speeltuintjes en wandelpaden langs het water, waardoor de wijk zeer aantrekkelijk is voor jonge gezinnen.

De ligging aan de oostzijde van Spijkenisse zorgt voor een snelle verbinding met de Groene Kruisweg (N218) en de A15 richting Rotterdam. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld; met busverbindingen in de buurt ben je zo in het centrum van Spijkenisse of bij metrostation Heemraadlaan.

Kortom: een rustige en praktische woonomgeving met alles wat je nodig hebt binnen handbereik – ideaal voor wie comfortabel wil wonen in een groene setting.

KENMERKEN OP EEN RIJ

- Woonoppervlakte: 108 m²
- Perceeloppervlakte: 141 m²
- Bouwjaar: 1978
- Kunststof dakkapel aan de achterzijde
- Geheel v.v. kunststof kozijnen met isolatieglas
- Vernieuwde Velux dakramen
- Moderne keuken en badkamer (2022)
- Keurig en strak afgewerkt
- 5 slaapkamers
- Energielabel: C (geldig tot 2028)
- Aanvaarding: In overleg (Kan snel)



Kenmerken



Woonoppervlakte

108 m²



Bouwjaar

1978



Slaapkamers

5



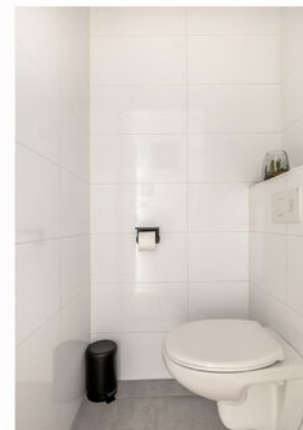
Perceeloppervlakte

141 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	108 m ²
Perceeloppervlakte	141 m ²
Inhoud	365 m ³
Bouwjaar	1978
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2019)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Karperveen 159

Postcode/plaats

3205 HA Spijkenisse

Sectie/perceel

Sectie F, nummer 6425

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

141 m²



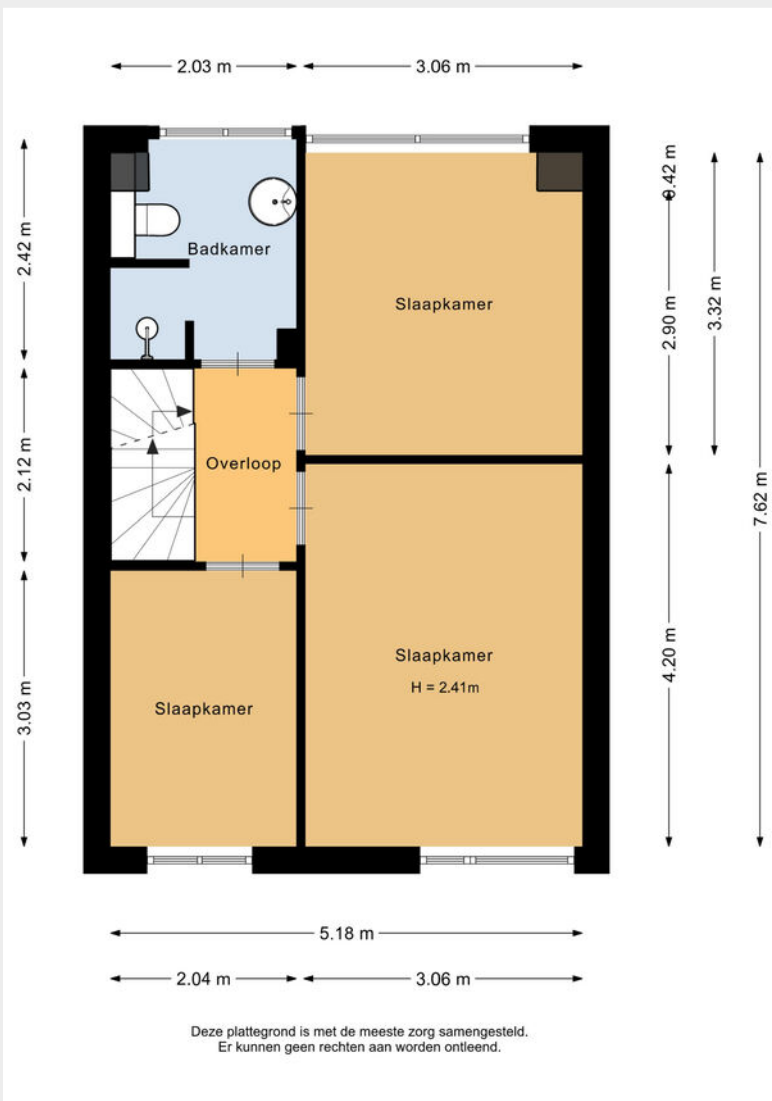
Plattegrond



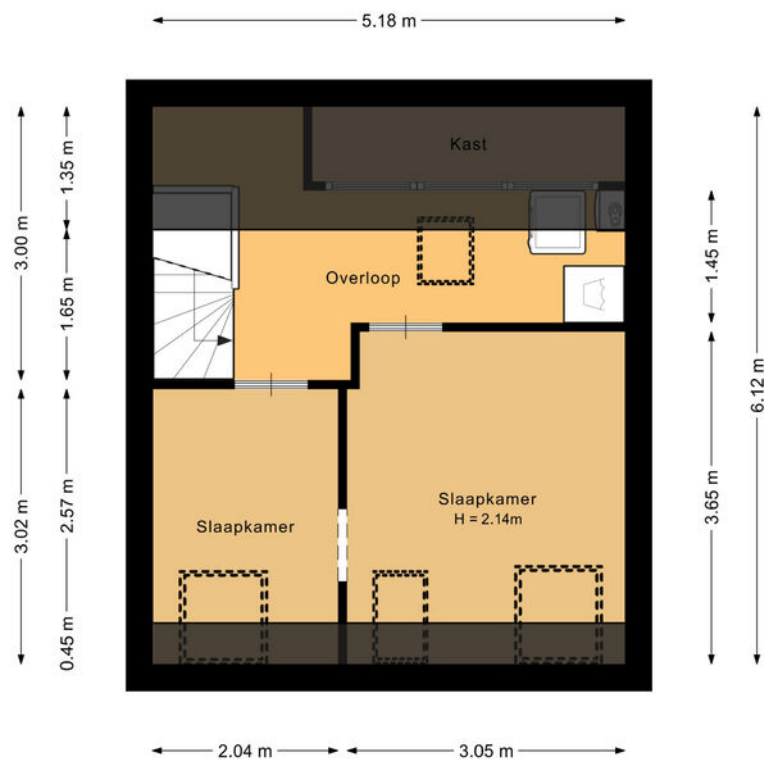
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



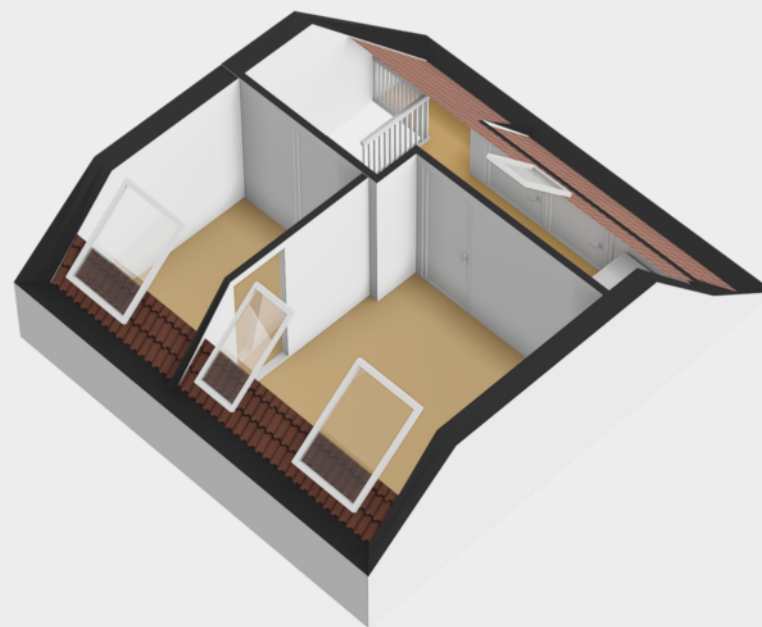
Plattegrond



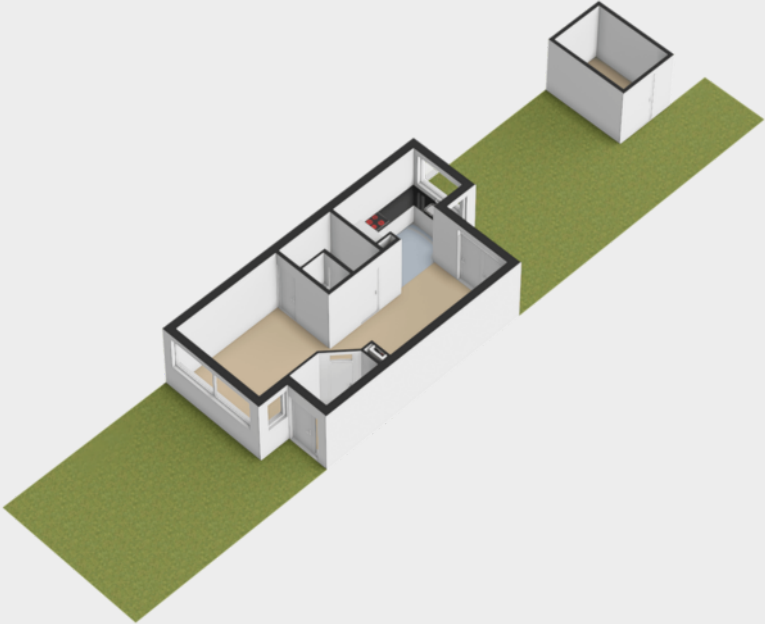
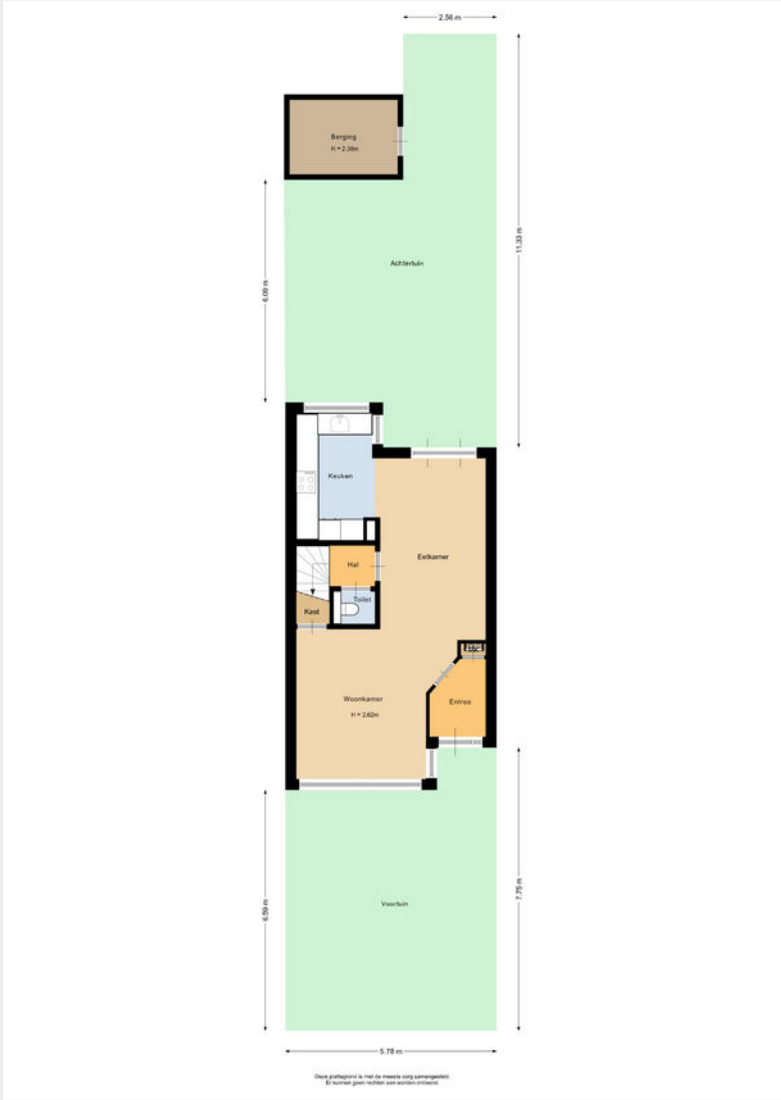
Plattegrond



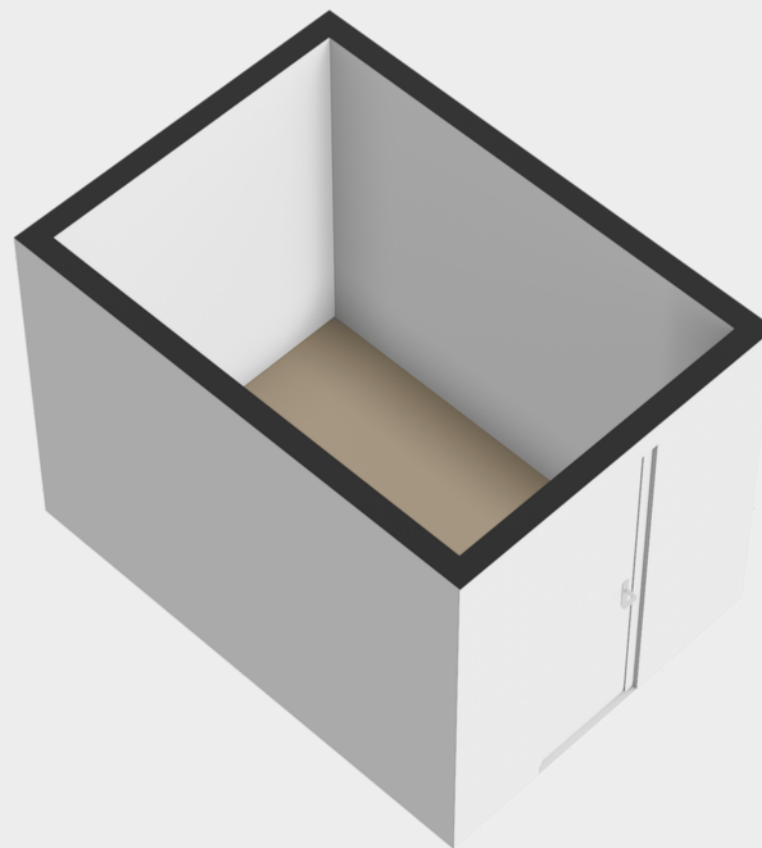
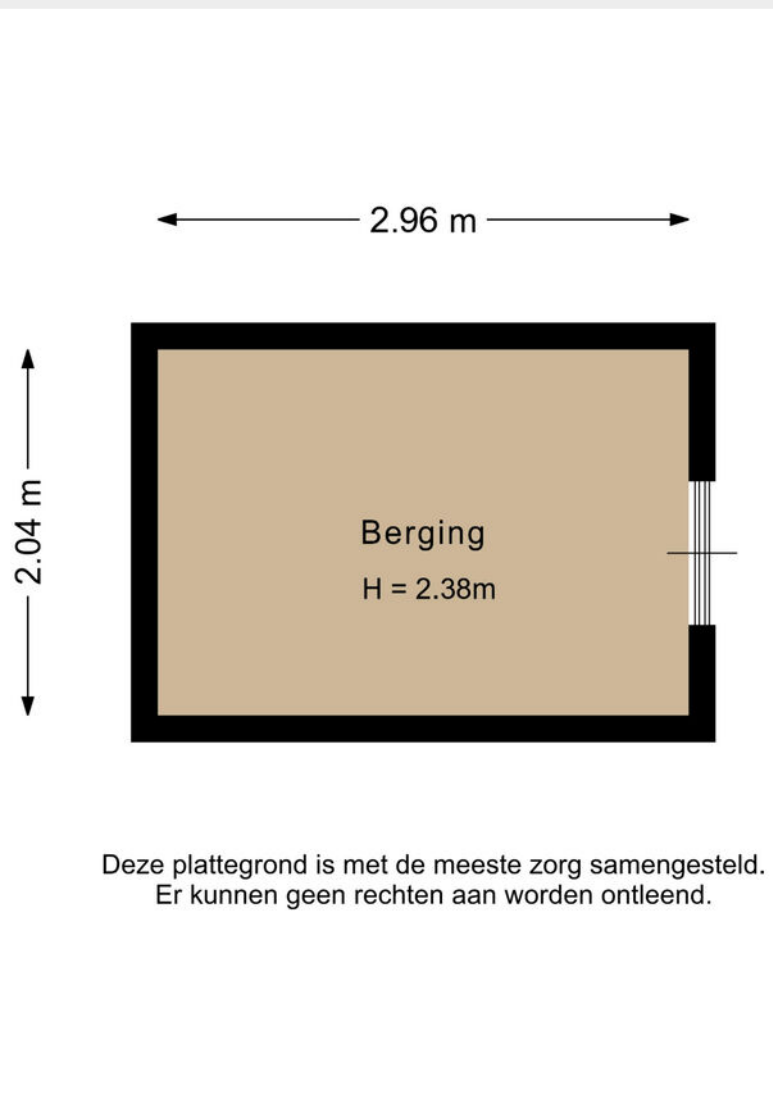
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- koel-vriescombinatie	X		
(Gas)kachels	X			- vaatwasser	X		
Designradiator(en)		X		- vaatwasser	X		
Verlichting, te weten							
- inbouwspots/dimmers	X			Woning - Sanitair/sauna			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toiletrolhouder	X		
- gordijnrails		X					
- rolgordijnen		X		Badkamer met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren		X		- douche (cabine/scherf)	X		
				- wastafel	X		
Vloerdecoratie, te weten				- wastafelmeubel	X		
- laminaat	X			- toiletkast	X		
				- toilet	X		
Woning - Keuken				- toiletrolhouder	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X						
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- kookplaat	X			(Voordeur)bel	X		
- afzuigkap	X			(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
- magnetron	X			(Klok)thermostaat	X		
- oven	X			Zonwering buiten		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
- boiler	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	X						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

