

Spijkenisse

Eikenlaan 40



tekoop

Vraagprijs
€ 439.900,- 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.



Jasper>
den Rooijen>

Directeur Den Rooijen & Van Herk Makelaars
NVM Register Makelaar - Taxateur
06 58 95 40 10
jasper@denrooijenenvanherk.nl

Omschrijving

Eikenlaan 40 Spijkenisse

OPVALLEND VEEL RUIMTE, COMFORT EN MOGELIJKHEDEN

Ben je op zoek naar een verrassend ruime gezinswoning met een fijne tuin op het zuiden? Dan is dit uitgebouwde huis aan de Eikenlaan 40 in Spijkenisse er een om goed te bekijken. Deze tussenwoning telt maar liefst 153 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen én een zolder, en beschikt over zes slaapkamers. Ideaal voor grotere gezinnen of voor wie ruimte zoekt om te combineren met thuiswerken. Dankzij de kunststof kozijnen met dubbel glas, goede isolatie en een energielabel C woon je hier comfortabel én energiezuinig. En de tuin van ruim 15 meter diep met zuid ligging is echt een groot pluspunt! Parkeren op eigen terrein is geen probleem. Hier is zeker ruimte voor twee auto's.

INDELING VAN HET HUIS

Begane grond

Wat direct opvalt bij binnenkomst is de strakke en moderne afwerking. De begane grond is voorzien van een fraaie plavuizen vloer met vloerverwarming (2024), wat zorgt voor veel wooncomfort. Aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd en biedt via een grote schuifpui toegang tot de zonnige achtertuin op het zuiden. De open keuken aan de voorzijde is in 2024 vernieuwd en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, kookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

Uniek aan deze woning is de levensloopbestendige indeling op de begane grond: er is hier een ruime slaapkamer én een badkamer aanwezig. Deze badkamer is voorzien van een moderne douchecabine, dubbele wastafel en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Ideaal voor gebruik als gelijkvloers wonen of voor logees/familieleden die liever beneden slapen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich in totaal vier slaapkamers, variërend in formaat. Aan de achterzijde ligt de master bedroom met toegang tot het balkon – een fijne plek voor een kop koffie in de ochtendzon. De



Omschrijving

overige slaapkamers zijn geschikt als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. De houten vloeren en de raampartijen zorgen voor een prettige, lichte sfeer op deze verdieping.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is slim ingedeeld en biedt nog eens twee volwaardige slaapkamers, beide voorzien van daglicht en praktische indeling. Verder vind je hier een apart modern toilet en een tweede badkamer met douche – ideaal voor grotere gezinnen of als privébadkamer bij de bovenste slaapkamers.

Zolder

De woning beschikt ook nog over een bergzolder, bereikbaar via vaste trap. Hier is volop bergruimte, maar thans ook in gebruik als slaapkamer (stahoogte 1,87 meter). Tevens bestaat hier de mogelijkheid voor het plaatsen van een nokverhoging/dakkapel.

IDEAAL VOOR GROTE GEZINNEN OF DUBBELE BEWONING

Wat deze woning écht bijzonder maakt, is de combinatie van het aantal kamers en de functionele indeling. In totaal zijn er zes slaapkamers en een extra zolderverdieping die gebruikt kan worden als speelzolder, chillruimte of werkplek. De slaapkamer aan de achterzijde op de eerste verdieping is opvallend ruim en voorzien van grote ramen met uitzicht op het balkon. Perfect als master bedroom of tweede woonkamer. Er is voldoende ruimte voor dubbele bewoning.

De woning is netjes onderhouden en voorzien van rolluiken, 10 zonnepanelen en kunststof kozijnen met dubbel glas. Verwarming en warm water verlopen via een Vaillant HR-combiketel uit 2021, die in eigendom is. De tuin is bereikbaar via een

achterom en biedt volop privacy en zonuren. Aan de voorzijde is er parkeergelegenheid op eigen terrein.

LEKKER WONEN IN SPIJKENISSE: ALLES DICHTBIJ

De Eikenlaan ligt in een rustige, groene en vooral gezinsvriendelijke wijk van Spijkenisse. Je woont hier centraal, met op loopafstand diverse basisscholen, speeltuinen en winkelcentrum Groenewoud voor de dagelijkse boodschappen. Ook het grotere centrum van Spijkenisse is binnen enkele minuten te bereiken. De ligging is gunstig ten opzichte van uitvalswegen (A15) en het openbaar vervoer, met bus- en metrohaltes in de buurt. Binnen 30 minuten ben je in hartje Rotterdam.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN OP EEN RIJ:

- Woonoppervlakte: ca. 153 m²
- Perceeloppervlakte: 171 m²
- Bouwjaar: 1970
- 15 meter diepe achtertuin op het Zuiden
- Aanbouw op de begane grond
- Moderne plavuizen vloer met vloerverwarming begane grond (2024)
- Moderne keuken (2024)
- 10 zonnepanelen (2023)
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Twee badkamers
- Parkeren op eigen terrein (2 auto's)
- Energielabel: C (geldig tot 30-10-2028)
- Oplevering: In overleg

Toelichtingsclausule NEN2580:



Kenmerken



Woonoppervlakte

153 m²



Bouwjaar

1970



Slaapkamers

6



Perceeloppervlakte

171 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	7
Woonoppervlakte	153 m ²
Perceeloppervlakte	171 m ²
Inhoud	548 m ³
Bouwjaar	1970
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2021)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



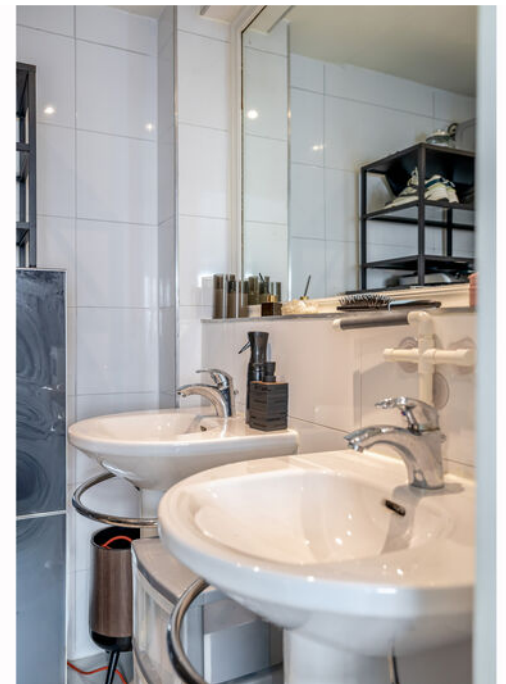


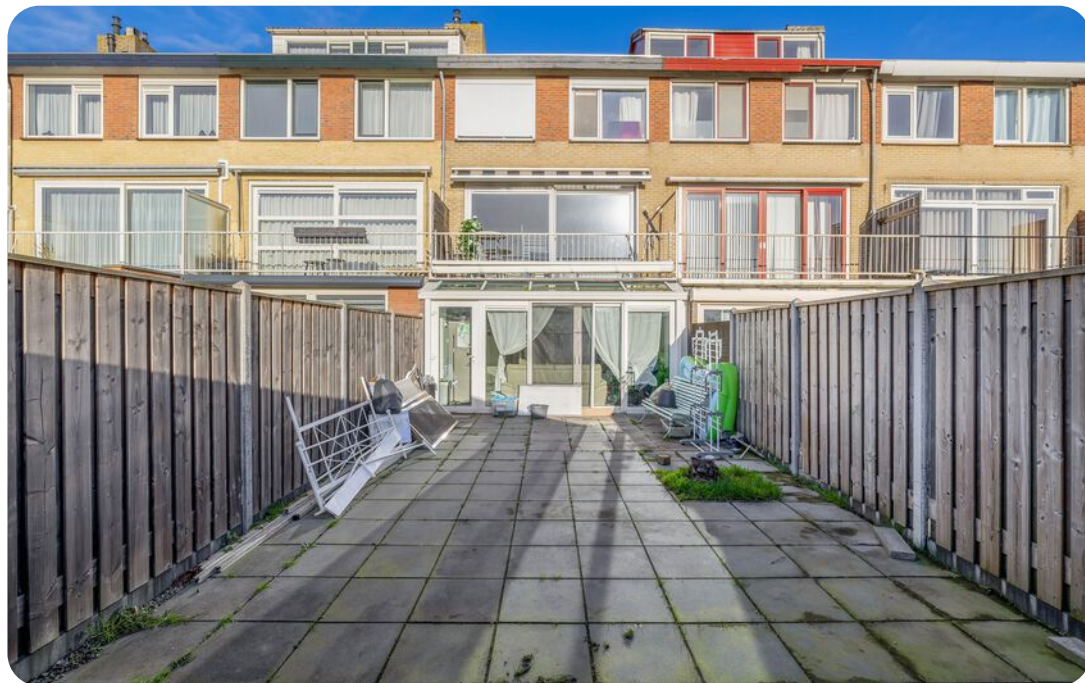






















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Eikenlaan 40

Postcode/plaats

3203 BL Spijkenisse

Sectie/perceel

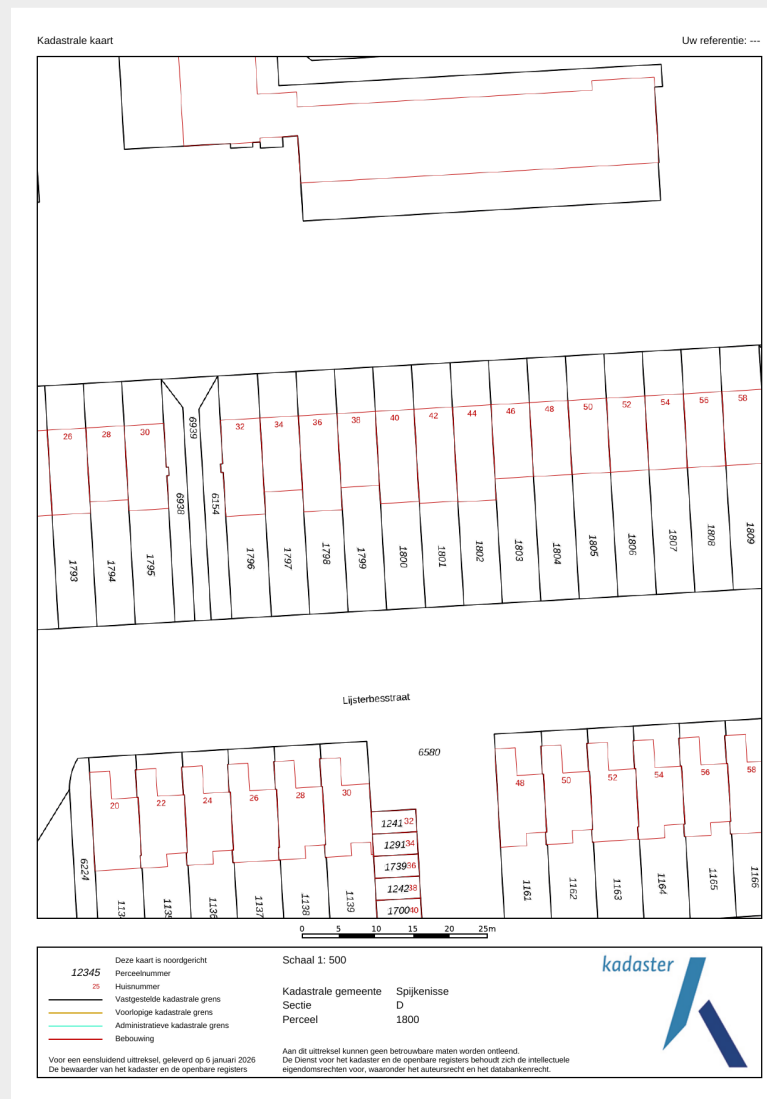
Sectie D, nummer 1800

Kadastraal eigendom

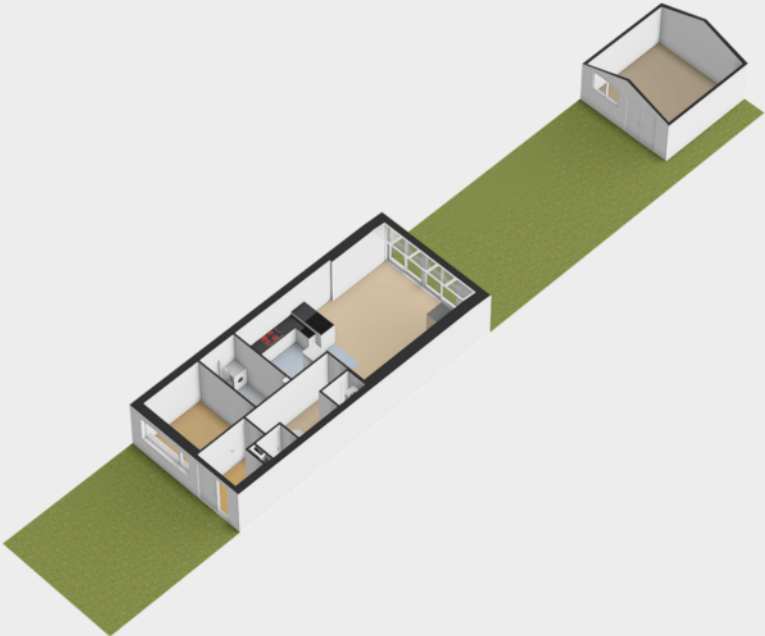
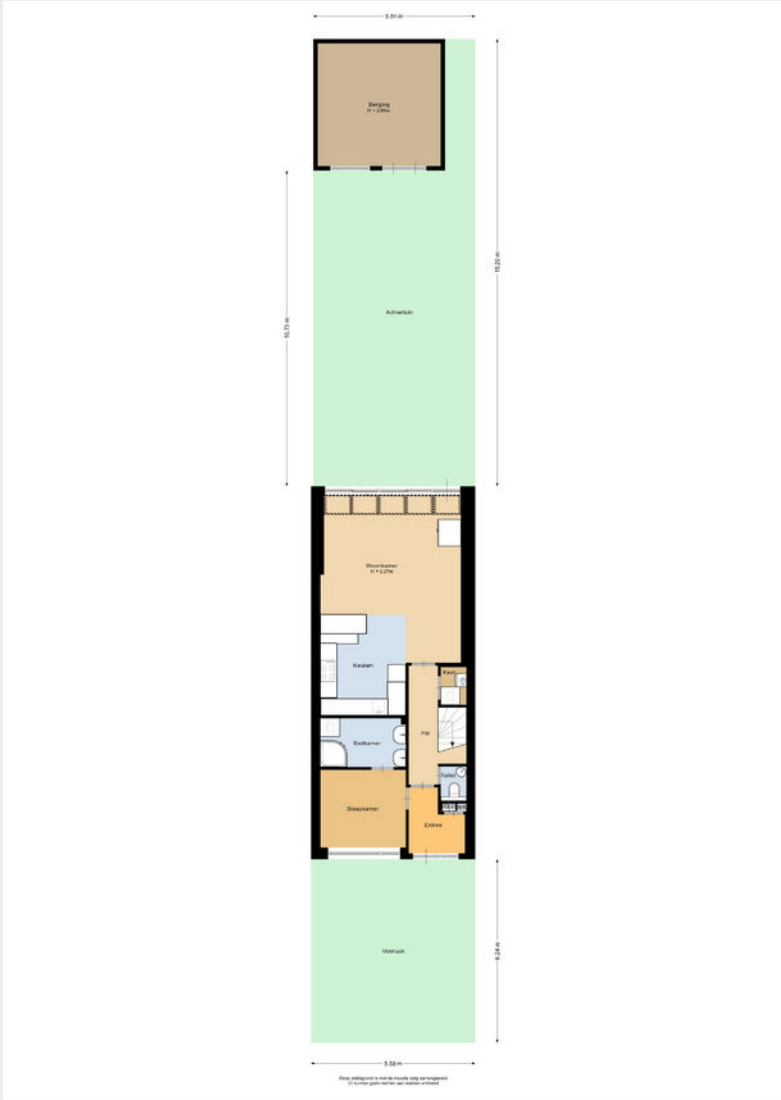
Volle eigendom

Perceelpervlakte

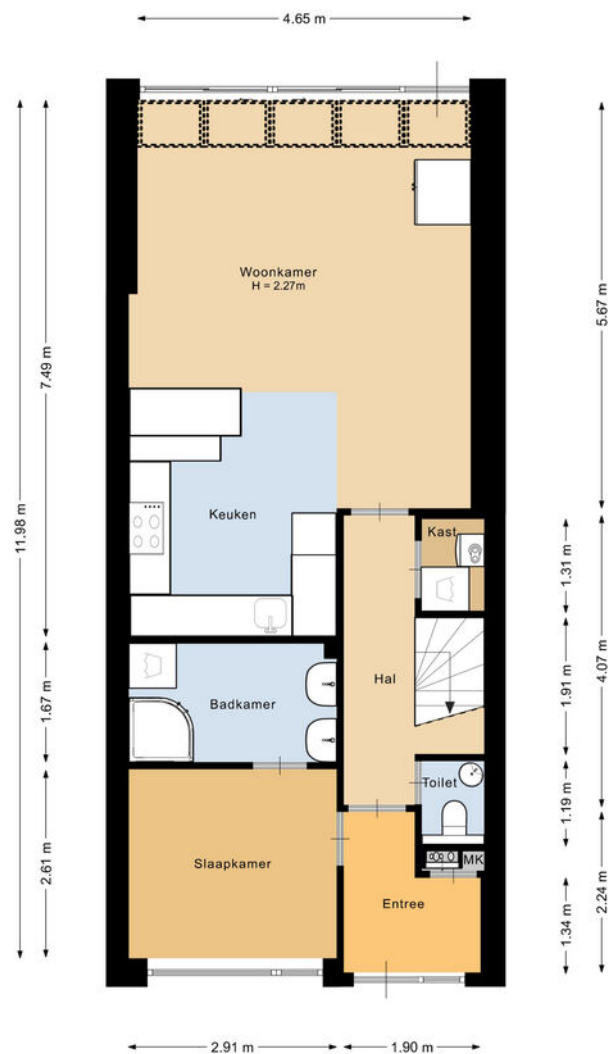
171 m²



Plattegrond



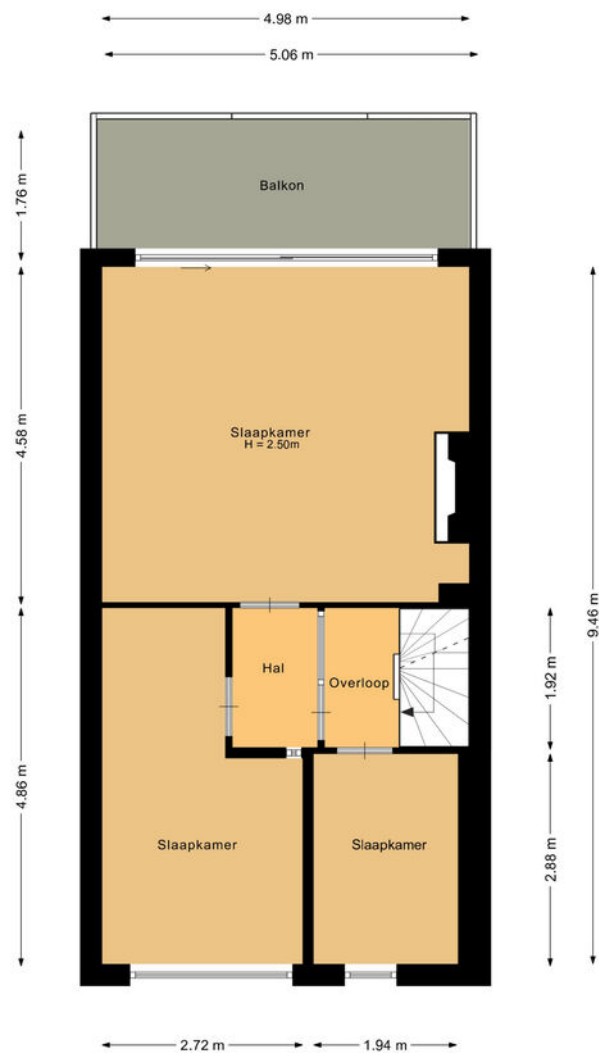
Plattegrond



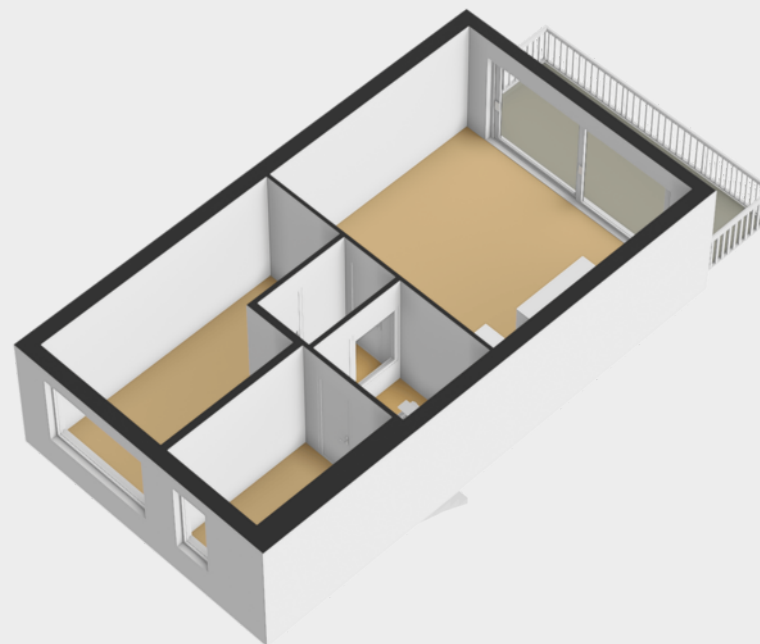
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



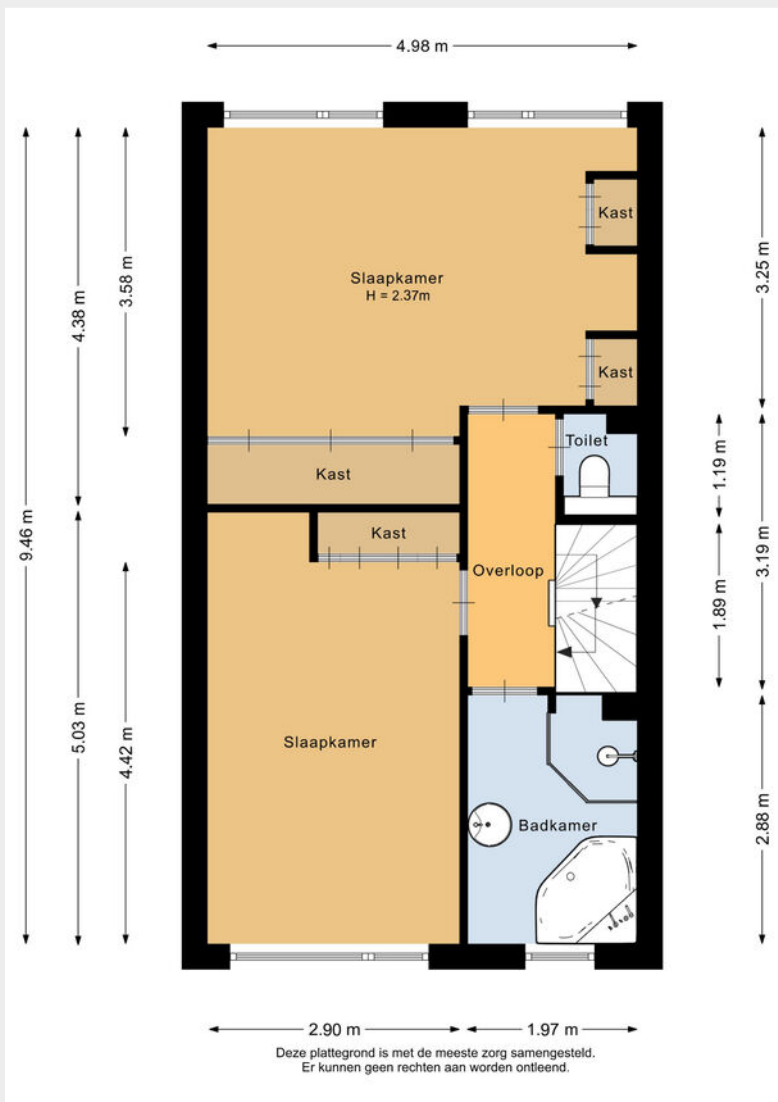
Plattegrond



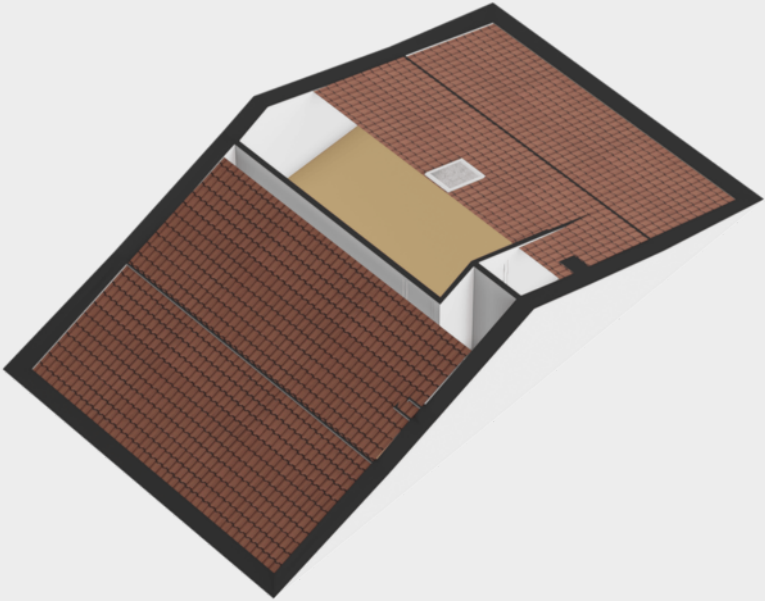
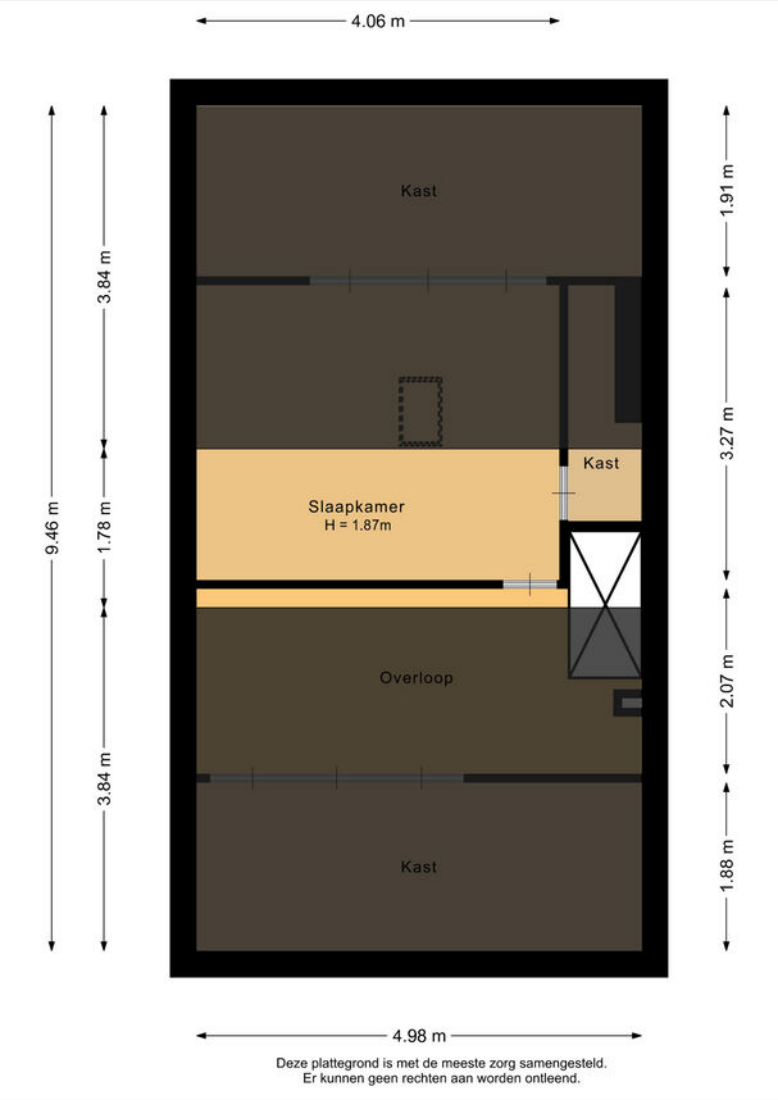
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



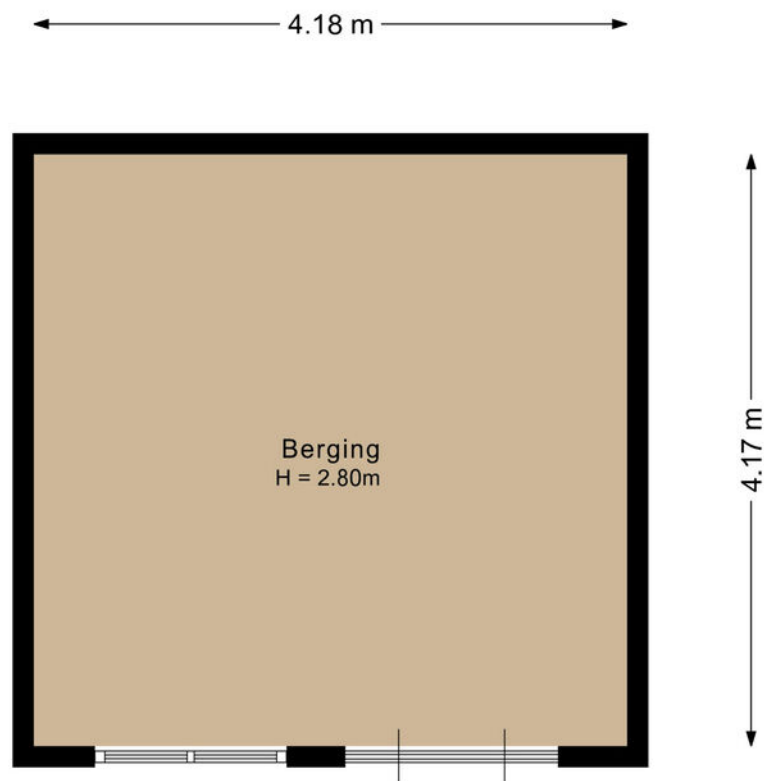
Plattegrond



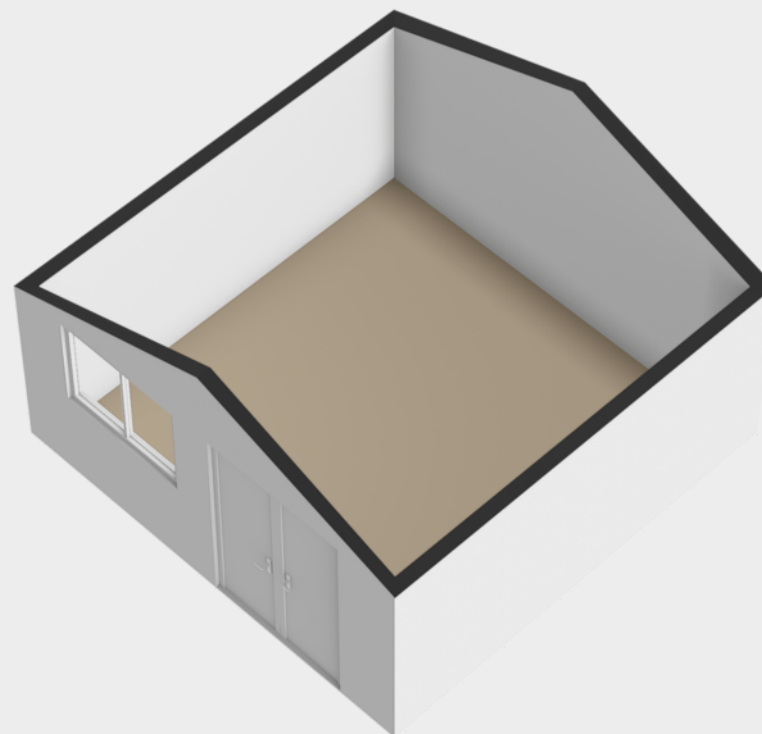
Plattegrond



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				Woning - Keuken			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Designradiator(en)	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Verlichting, te weten				- kookplaat	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- afzuigkap	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- magnetron	X		
- losse (hang)lampen	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
				- koelkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnrails	X			- vaatwasser	X		
- gordijnen	X						
- overgordijnen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- rolgordijnen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletrolhouder	X		
- parketvloer	X			- toiletborstel(houder)	X		
- houten vloer(delen)	X			- fontein	X		
- laminaat	X						
				Badkamer met de volgende toebehoren			
Overig, te weten				- jacuzzi/whirlpool	X		
- spiegelwanden	X			- douche (cabine/scherm)	X		
				- stoomdouche (cabine)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X						
- toiletkast	X						
- toilet	X						
- toilethouder	X						
- toiletborstel(houder)	X						
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing							
(Voordeur)bel	X						
Alarminstallatie		X					
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders		X					
(Klok)thermostaat	X						
Rolluiken	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	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



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 hypotheken, 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

