

Spijkenisse
Slakkenveen 325



te koop

Vraagprijs
€ 549.000,- 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

VERBORGEN SCHAT AAN HET WATER

In het geliefde Waterland ligt deze verrassend ruime, geschakelde eengezinswoning met een unieke indeling en heerlijk vrij uitzicht. Slakkenveen 325 is zo'n huis dat je gezien moet hebben: bijzonder qua vormgeving, verrassend groot én grotendeels gemoderniseerd. De afgelopen jaren is er met zorg en aandacht gerenoveerd (2021–2025), met onder andere een aanbouw op de begane grond en kunststof kozijnen met HR++ glas. Alles met oog voor wooncomfort en duurzaamheid. Met slapen, wonen en douchen op de begane grond is deze woning bovendien levensloopbestendig te noemen – een ideale combinatie voor zowel jonge als oudere doorstromers.

De achtertuin is royaal, gelegen op het westen én grenst aan het water – ideaal voor wie houdt van privacy, rust en een groen uitzicht. Als kers op de taart biedt de eerste verdieping een groot dakterras, perfect voor een kop koffie in de ochtendzon of een borrel op een zwoele zomeravond.

RUIJME, LICHT EN SLIMME INDELING

Wat meteen opvalt bij binnenkomst is de speelse, open opzet van dit huis. De woonkamer van ca. 31 m² voelt licht en ruim aan dankzij de grote raampartijen aan de tuinzijde. In de aangrenzende moderne open keuken is gekozen voor lichte fronten en een robuust gasfornuis, met volop werkruimte en kastruimte – een fijne plek voor kookliefhebbers. De begane grond is uitgebreid met een praktische aanbouw (2021) voor meer leefruimte en op de begane grond bevinden zich twee slaapkamers van de vijf slaapkamers. Ideaal als je gelijkvloers wilt wonen, werkt aan huis of op zoek bent naar een extra logeerkamer.

De badkamer is keurig afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche met glazen bouwstenen, een strak wastafelmeubel en tweede toilet. Ook is er een aparte toiletruimte in de hal. Alles fris, neutraal afgewerkt en direct te gebruiken.

VIJF SLAAPKAMERS EN GROOT DAKTERRAS

Met in totaal vijf slaapkamers verdeeld over drie verdiepingen is dit huis een uitkomst voor grotere gezinnen



Omschrijving

of wie gewoon graag de ruimte heeft. De bovenverdieping telt twee slaapkamers, beide met veel lichtinval dankzij de grote ramen. Vanuit de overloop is er toegang tot het indrukwekkende dakterras van bijna 50 m² – een echt verlengstuk van de woning. De derde verdieping biedt nog een volwaardige zolderkamer, perfect als hobbyruimte, extra slaapkamer of thuishkantoor.

De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing, deels HR++ glas (2021), dak- en muurisolatie en wordt verwarmd via een Remeha Tzerra HR-combiketel uit 2020 (eigendom). Ook de dakbedekking is geheel vernieuwd.

RIANTE TUIN MET VRIJ UITZICHT AAN HET WATER

De achtertuin van maar liefst 105 m² ligt op het westen en grenst direct aan een brede waterpartij. Hier geniet je de hele middag en avond van de zon én van rust. De ligging aan het water zorgt voor een groene, vrije beleving zonder directe inkijk van achterburen. Ideaal voor tuinliefhebbers, spelende kinderen of zomerse barbecues. Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging (14 m²) met elektra – handig voor opslag of als kleine werkplek.

GROENE EN RUSTIGE LIGGING IN WATERLAND

Waterland is een rustige en kindvriendelijke woonwijk met een speels opgezette, autoluwe structuur. De vele singels, paden en groenstroken maken het een fijne woonomgeving voor jong en oud. In de directe omgeving vind je basisscholen, speeltuinen, openbaar vervoer en winkelcentrum Waterland. Ook het centrum van Spijkenisse en uitvalswegen richting Rotterdam zijn goed bereikbaar. Parkeren kan voor de deur en in de straat.

Of je nu op zoek bent naar een huis om gelijkvloers te wonen, ruimte nodig hebt voor

een groot gezin of gewoon een rustige plek zoekt aan het water: deze woning biedt het allemaal.

KENMERKEN OP EEN RIJ:

- Woonoppervlakte: ca. 156 m²
- Perceeloppervlakte: 220 m²
- Bouwjaar: 1979
- Aantal kamers: 6, waarvan 5 slaapkamers
- Gerenoveerd, uitgebreid en gemoderniseerd (2021 - 2025)
- Gehele woning v.v. stukwerk wanden en plafonds
- Begane grond is uitgebouwd en v.v. inbouwspots
- Vloerverwarming begane grond 9 groepen
- Vrijwel geheel v.v. onderhoudsvrije kozijnen
- Kunststof kozijnen aanbouw met HR++ glas
- Energielabel: C (geldig tot 05-12-2035)
- Dakbedekking vernieuwd
- Aanvaarding: In overleg.



Kenmerken



Woonoppervlakte

156 m²



Bouwjaar

1979



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

220 m²

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde woning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	156 m ²
Perceeloppervlakte	220 m ²
Inhoud	547 m ³
Bouwjaar	1979
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2020)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

C





























Virtueel>bezoeken>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Slakkenveen 325

Postcode/plaats

3205 GK Spijkenisse

Sectie/perceel

Sectie F, nummer 1685

Kadastraal eigendom

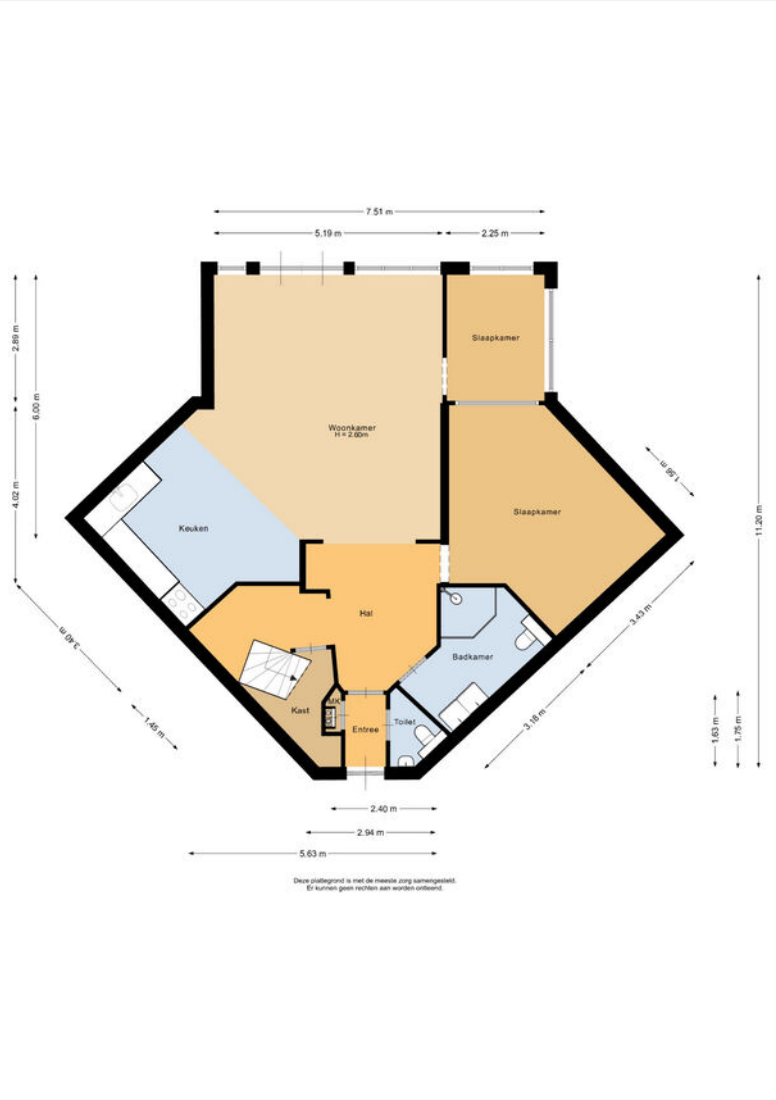
Volle eigendom

Perceelpervlakte

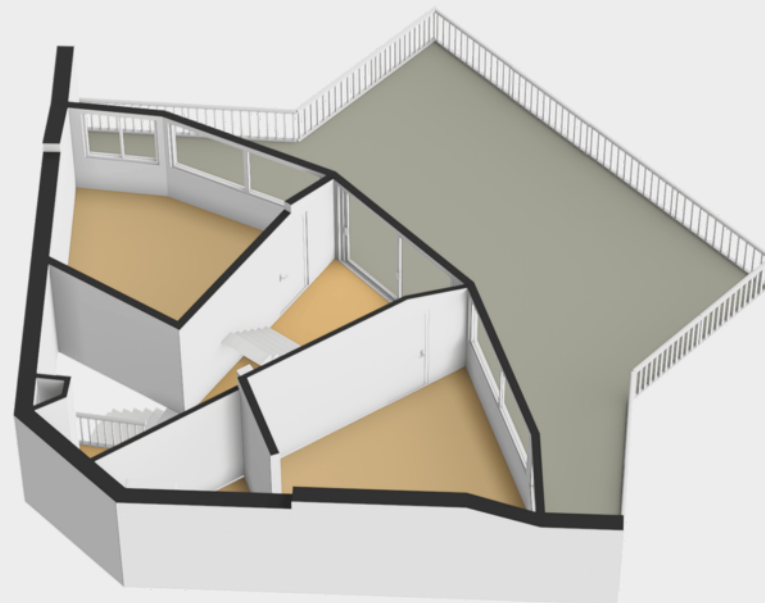
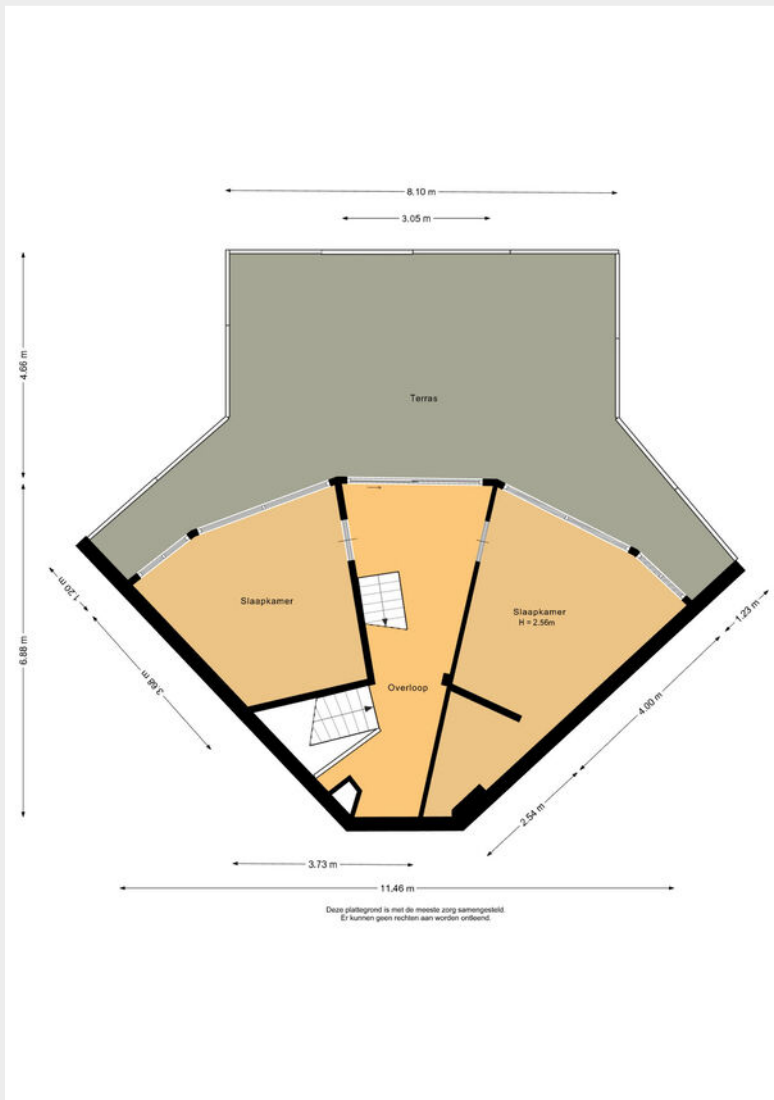
220 m²



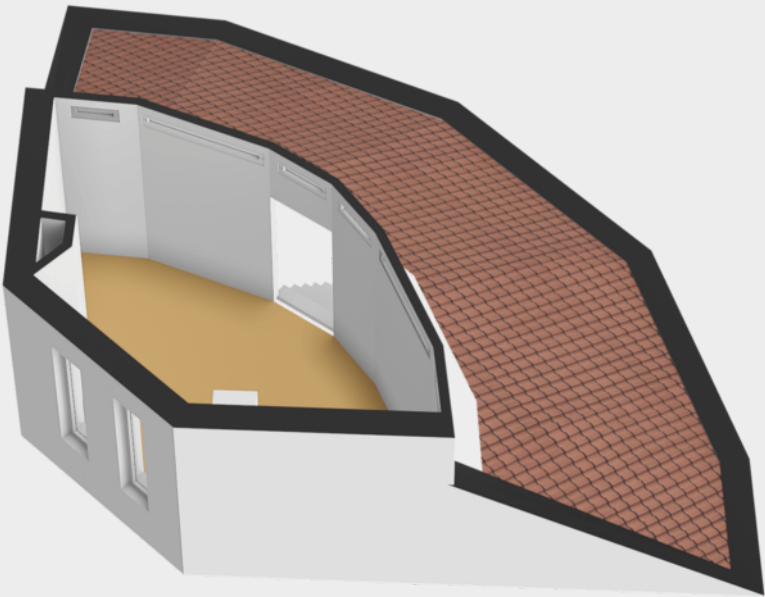
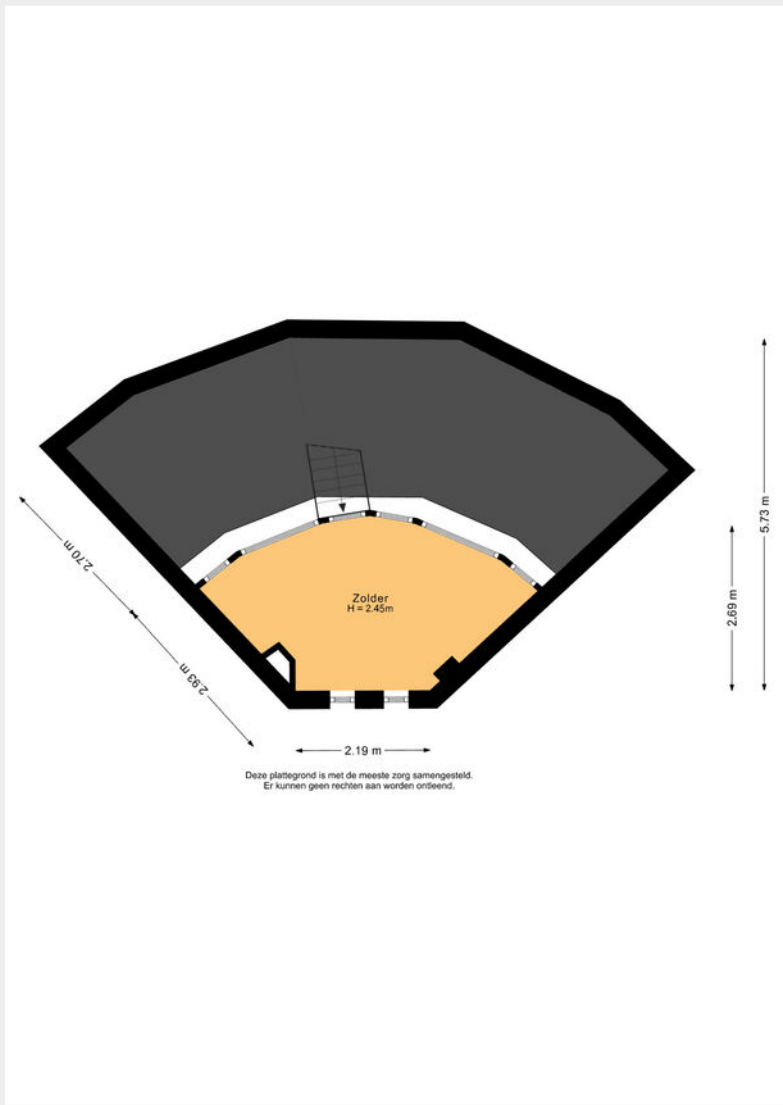
Plattegrond



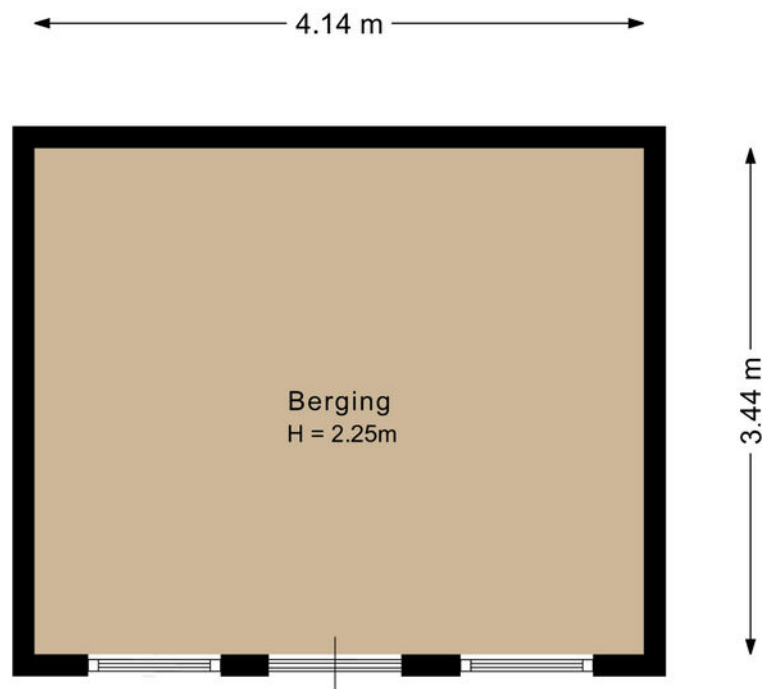
Plattegrond



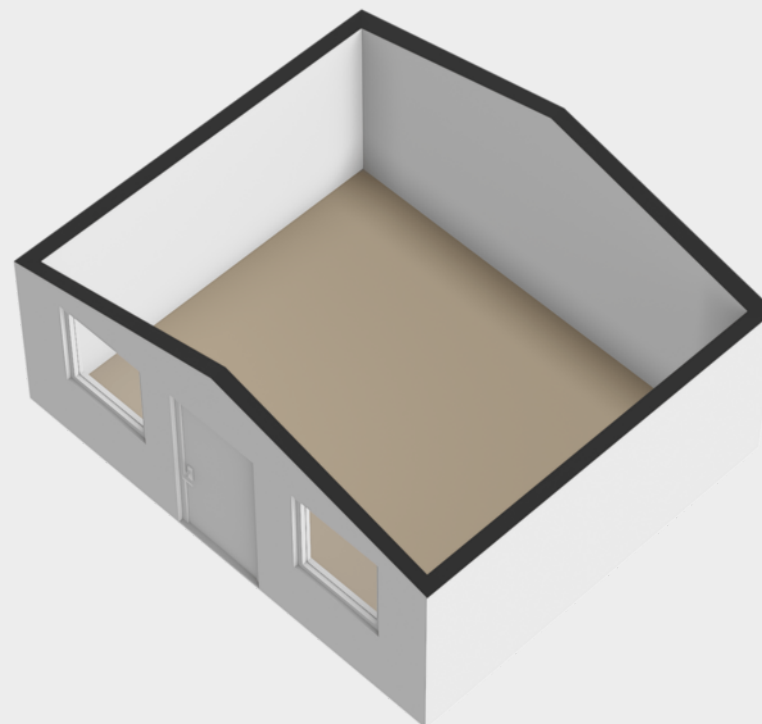
Plattegrond



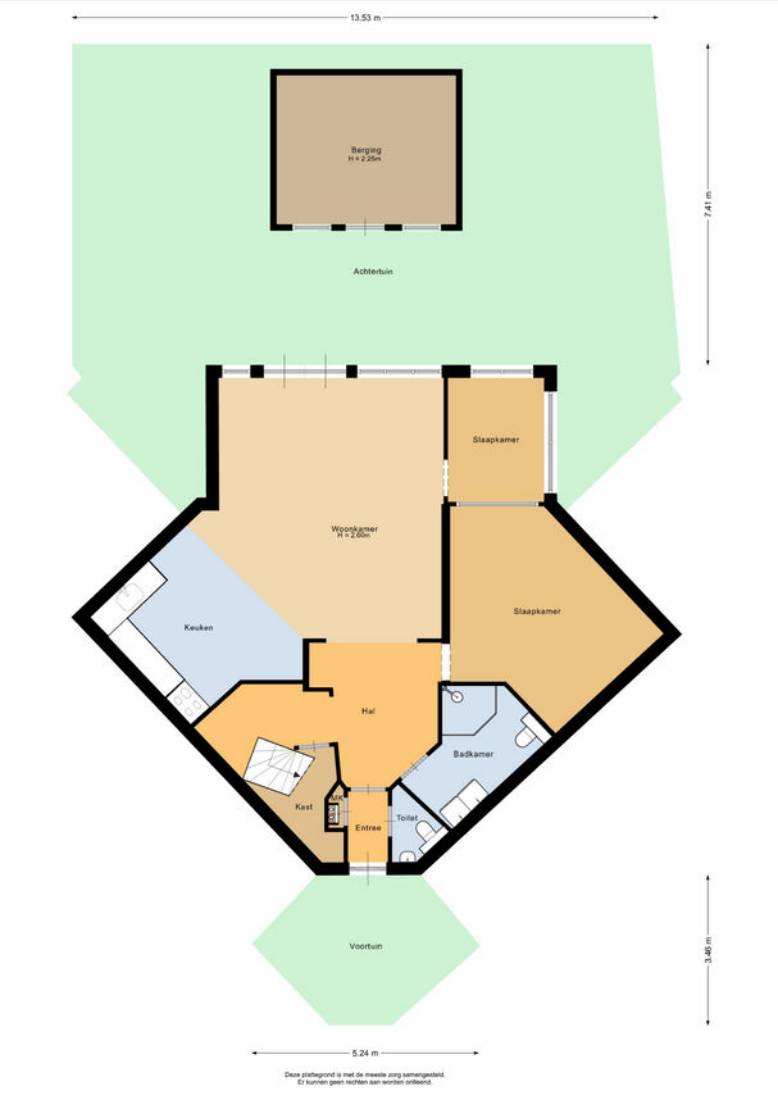
Plattegrond



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



Plattegrond



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

