

# Oudenhorn

Ruigendijk 7



te>koop>

Koopsom  
€ 565.000,- 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.



**Jasper>**  
**den Rooijen>**

Directeur Den Rooijen & Van Herk Makelaars  
NVM Register Makelaar - Taxateur  
06 58 95 40 10  
[jasper@denrooijenenvanherk.nl](mailto:jasper@denrooijenenvanherk.nl)

# Omschrijving

## RUST, RUIMTE EN VRIJSTAAND WONEN AAN DE RUIGENDIJK

Aan de rustige Ruigendijk met vrij uitzicht staat deze karakteristieke vrijstaande woning uit 1920. Een plek waar je thuiskomt in alle rust, met de ruimte om je heen én het comfort van wonen, slapen en douchen op de begane grond. Met een woonoppervlakte van 107 m<sup>2</sup>, vier slaapkamers, een riante woonkamer van 33 m<sup>2</sup> en een verzorgde tuin op het zuidwesten is dit een huis dat zowel jonge als oudere doorstromers direct zal aanspreken.

Hier woon je landelijk, met parkeergelegenheid op eigen terrein, meerdere bijgebouwen en volop mogelijkheden voor hobby, werken aan huis of het ontvangen van gasten.

## SFEERVOLLE LEEFRUIMTE MET HOUTKACHEL

De woonkamer is met circa 33 m<sup>2</sup> heerlijk ruim en opvallend licht. Grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval en geven uitzicht op de tuin en het groen rondom. De houtkachel vormt letterlijk en figuurlijk het warme middelpunt van de ruimte. Hier zie je jezelf al zitten op een winteravond, terwijl buiten de rust van het buitengebied voelbaar is.

De indeling biedt voldoende plek voor een royale zithoek én een gezellige eettafel. De afwerking is verzorgd, met een warme vloer en een sfeervolle wandafwerking die karakter toevoegt aan het geheel.

In de aanbouw vind je de keuken, uitgevoerd in donkere tinten met een robuust fornuis en veel kastruimte. Vanuit de keuken stap je zo naar buiten. Dat maakt het in de zomer een verlengstuk van de tuin – deuren open, lange avonden buiten, koken en borrelen in je eigen tempo.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een ruime slaapkamer met vaste schuifkastenwand, een badkamer met douchecabine, wastafelmeubel, 2de toilet en wasmachineaansluiting én een modern separaat toilet in de hal. Dat maakt dit huis levensloopbestendig en geschikt voor wie gelijkvloers wil wonen.



# Omschrijving

## VIER SLAAPKAMERS EN FLEXIBELE INDELING

Op de verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers, ieder met een eigen maatvoering en indeling. Ideaal voor een gezin met opgroeiende kinderen, maar ook perfect als werkruimte, hobbykamer of logeerkamer. Door de aanwezigheid van vier slaapkamers in totaal is er flexibiliteit genoeg.

De overloop verbindt de kamers logisch met elkaar en dankzij de kapconstructie hebben de ruimtes een speels karakter. Extra bergruimte is aanwezig in de diverse vaste kasten.

Met twee woonlagen en een praktische indeling biedt dit huis comfort voor nu én mogelijkheden voor de toekomst.

## ZON, PRIVACY EN MULTIFUNCTIONELE BIJGEBOUWEN

Buiten komt alles samen. De verzorgde zijtuin van circa 131 m<sup>2</sup> ligt op het zuiden en westen, waardoor je hier vrijwel de hele dag zon hebt. Of je nu 's ochtends rustig koffie drinkt of aan het einde van de dag geniet van de ondergaande zon – hier zit je goed.

Op het perceel van 315 m<sup>2</sup> staan twee vrijstaande houten schuren. Eén daarvan is deels ingericht als gastenverblijf met houtkachel. Een fijne plek voor logees, een tiener die wat meer eigen ruimte wil of als atelier of praktijkruimte. Beide bijgebouwen zijn voorzien van elektra.

De lange oprit met grind (met toestemming in gebruik / geen eigendom) biedt ruim plaats voor meerdere auto's op eigen terrein. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om twee auto's op eigen terrein te parkeren.

De ligging aan een rustige weg, met vrij uitzicht en open karakter, maakt dat je hier elke dag het gevoel hebt dat je buiten woont – terwijl voorzieningen toch binnen bereik zijn.

## WONEN IN HET LANDELIJKE OUDENHOORN

Ruigendijk 7 ligt in het buitengebied van Oudenhorn, een kleinschalig en landelijk dorp op Voorne-Putten. Hier woon je tussen de akkers, dijken en watergangen, met volop wandel- en fietsmogelijkheden direct vanuit huis. De Ruigendijk zelf kenmerkt zich door vrijstaande bebouwing, open zichtlijnen en een rustige verkeerssituatie.

Oudenhorn biedt een basisschool, sportverenigingen en een hechte dorpsgemeenschap. Voor dagelijkse voorzieningen ben je binnen 10 minuten in Hellevoetsluis, Spijkenisse of Brielle, waar je supermarkten, winkels, horeca en middelbare scholen vindt. Ook de uitvalswegen richting Rotterdam en Europoort zijn goed bereikbaar, waardoor deze locatie aantrekkelijk is voor wie landelijk wil wonen maar werkt in de regio.

Het is precies die combinatie van rust en bereikbaarheid die deze plek zo prettig maakt. Je woont hier vrij, groen en met ruimte om je heen – zonder volledig afgezonderd te zijn.

## KENMERKEN

- Woonoppervlakte: 107 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 315 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1920
- Levensloopbestendig met slaapkamer en badkamer op de begane grond



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**107 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1920**



Slaapkamers

**4**



Perceeloppervlakte

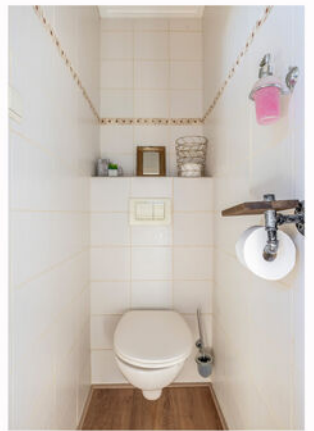
**315 m<sup>2</sup>**

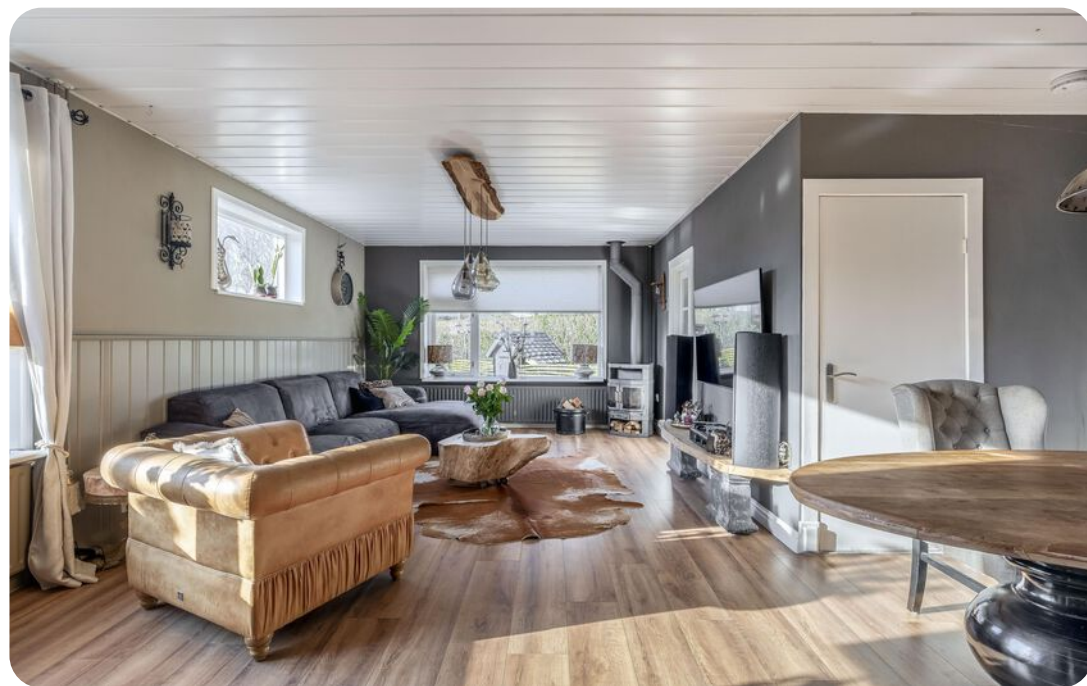
|                    |                                        |
|--------------------|----------------------------------------|
| Soort              | eengezinswoning                        |
| Type               | vrijstaande woning                     |
| Aantal kamers      | 5                                      |
| Woonoppervlakte    | 107 m <sup>2</sup>                     |
| Perceeloppervlakte | 315 m <sup>2</sup>                     |
| Inhoud             | 395 m <sup>3</sup>                     |
| Bouwjaar           | 1920                                   |
| Tuin               | zuidwest                               |
| Verwarming         | c.v.-ketel (2017)                      |
| Isolatie           | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |

D













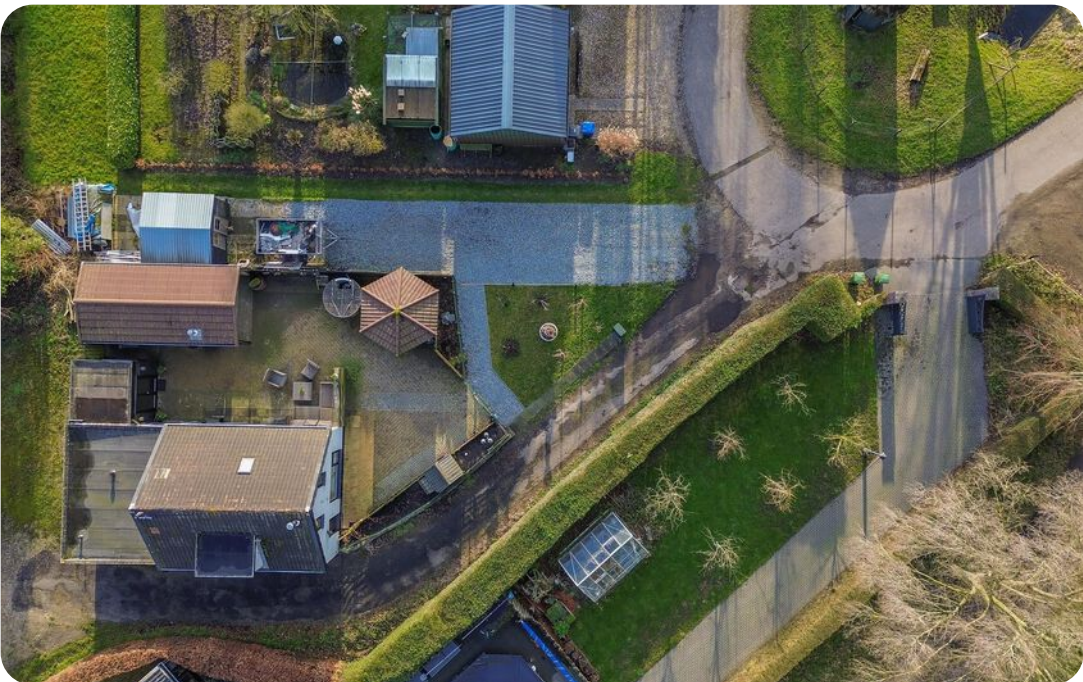












# Virtueel>bezichtigen>

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



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Ruigendijk 7

## Postcode/plaats

3227 CG Oudenhooorn

## Sectie/perceel

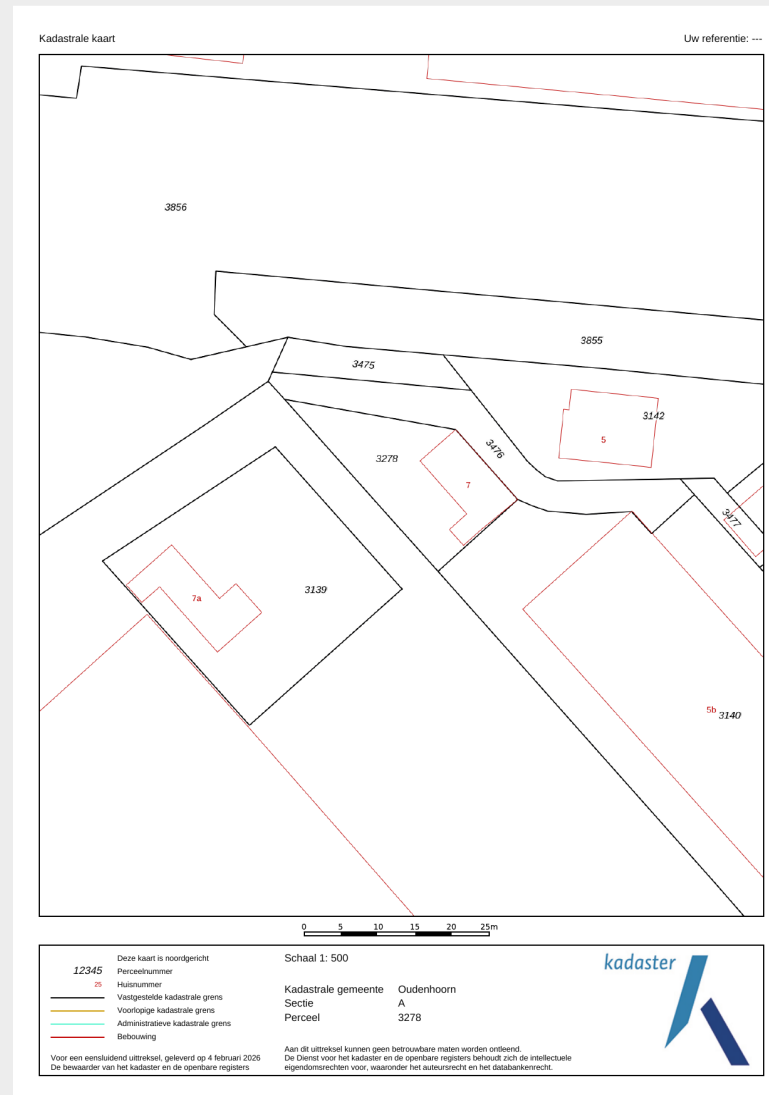
Sectie A, nummer 3278

## Kadastraal eigendom

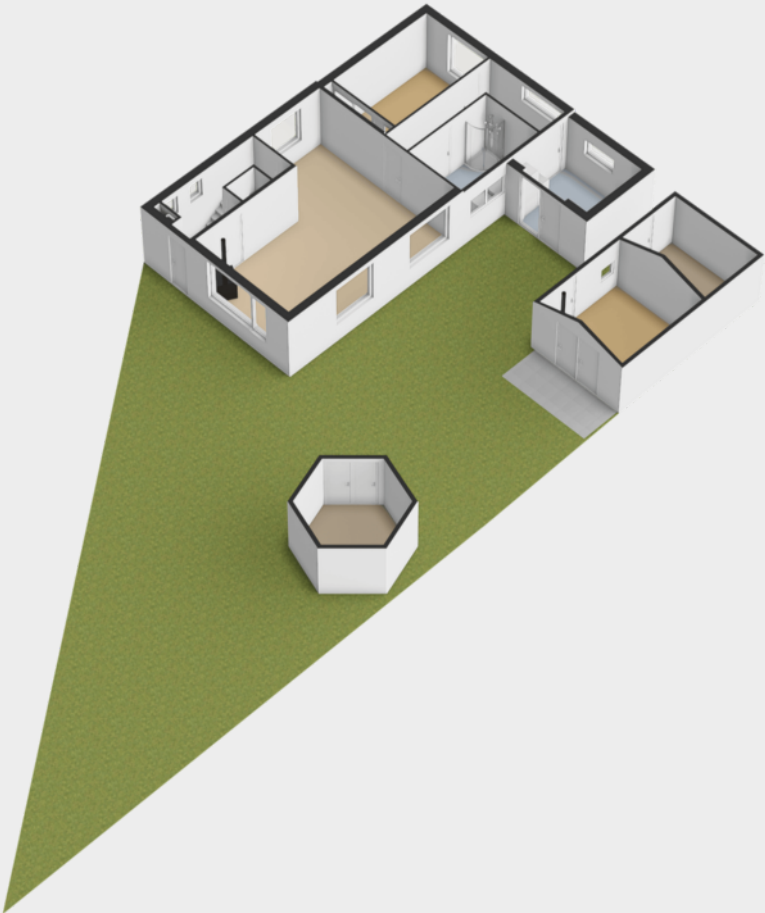
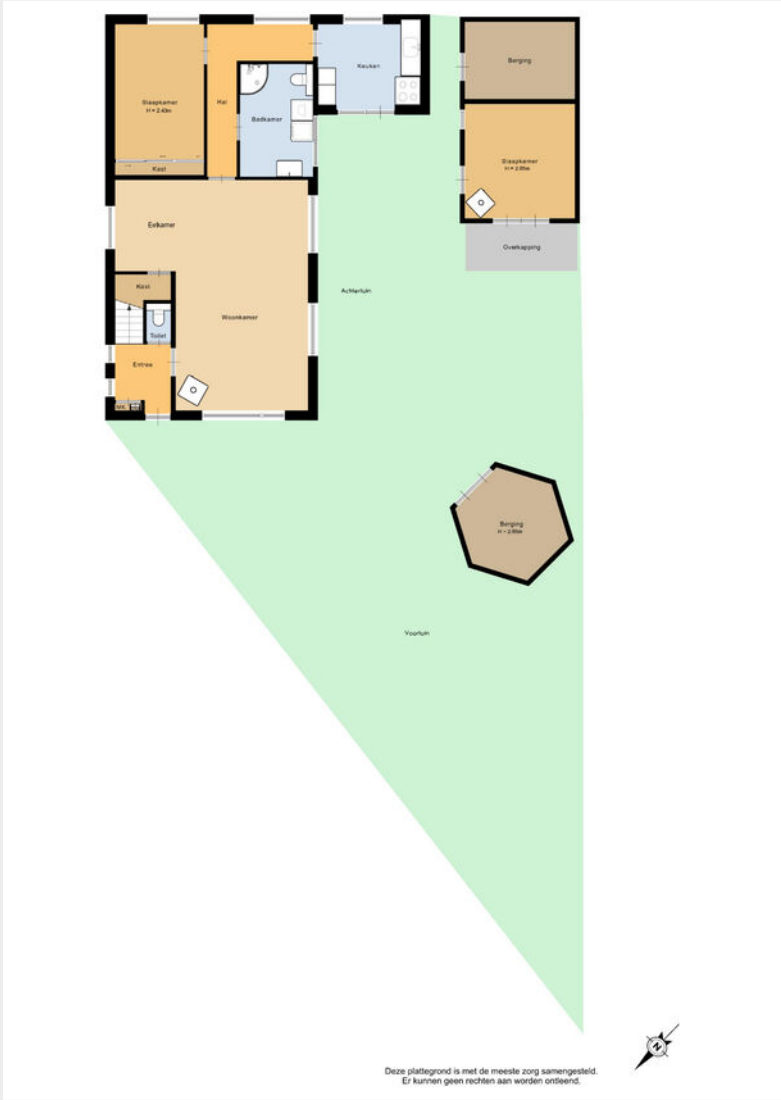
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

315 m<sup>2</sup>



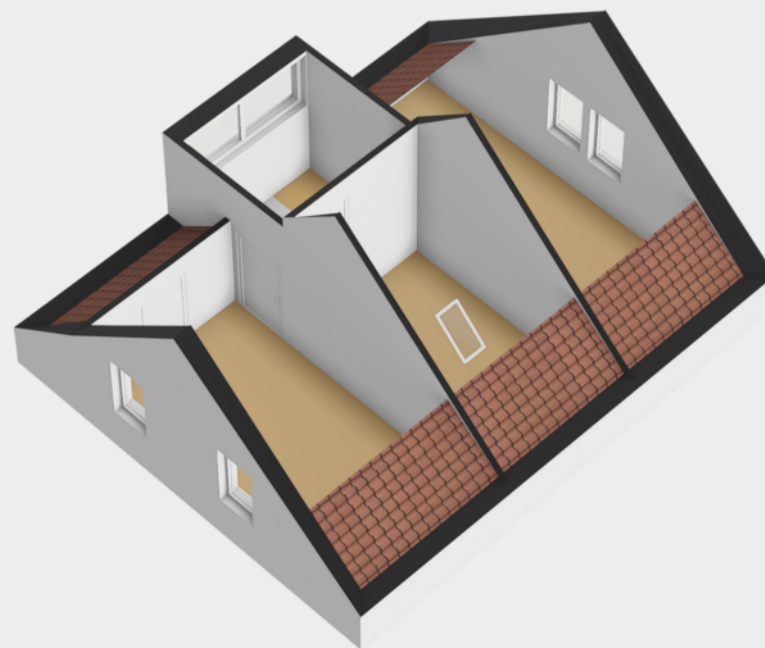
# Plattegrond



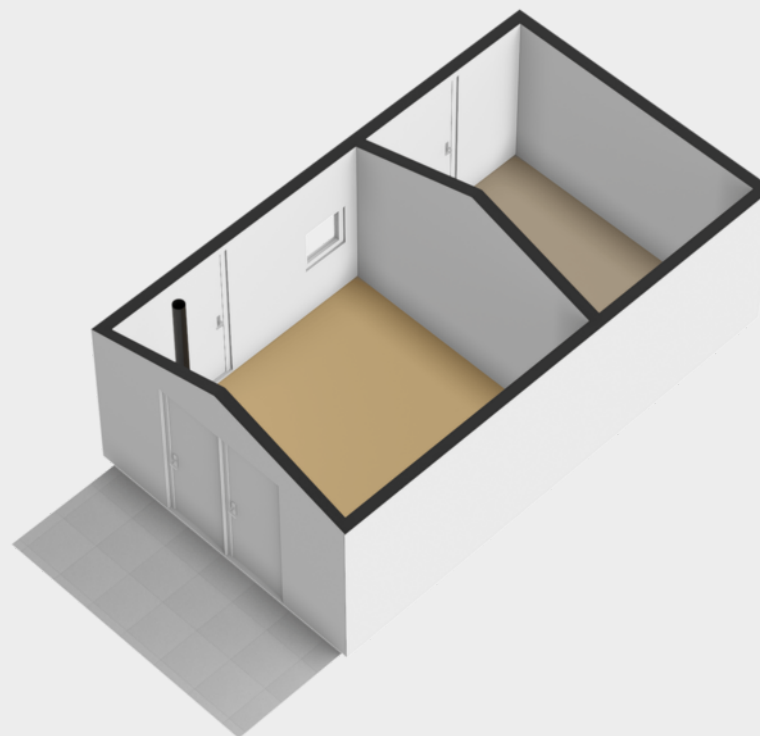
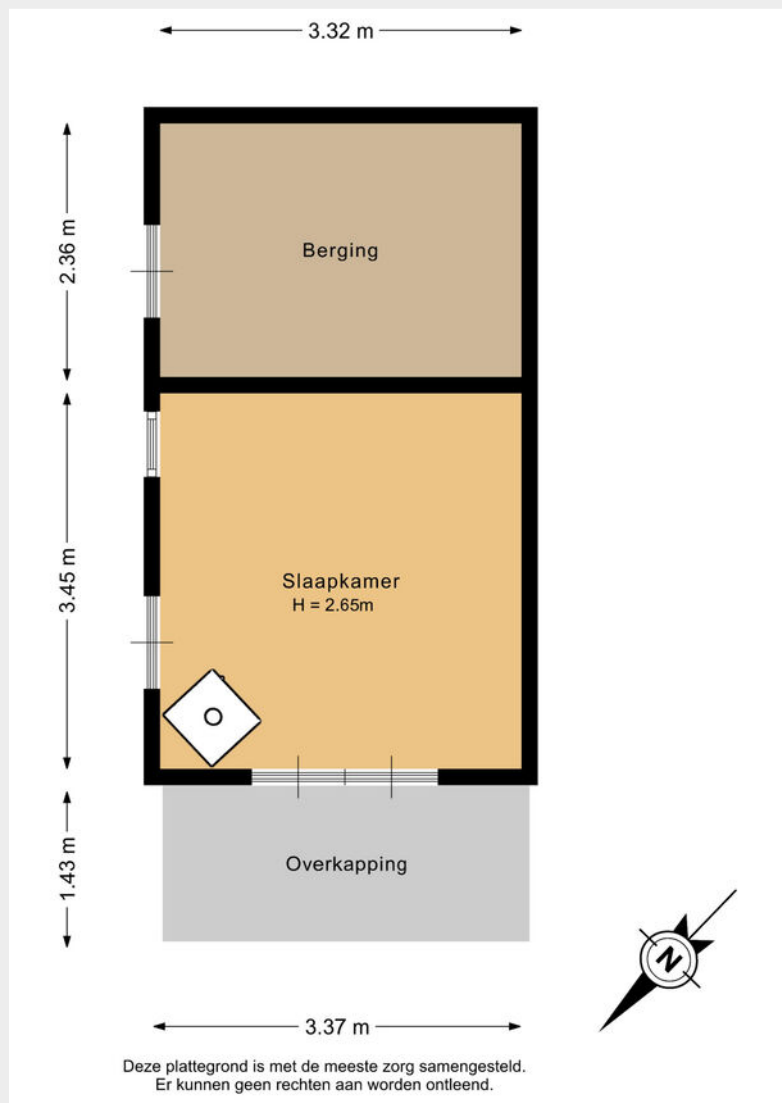
# Plattegrond



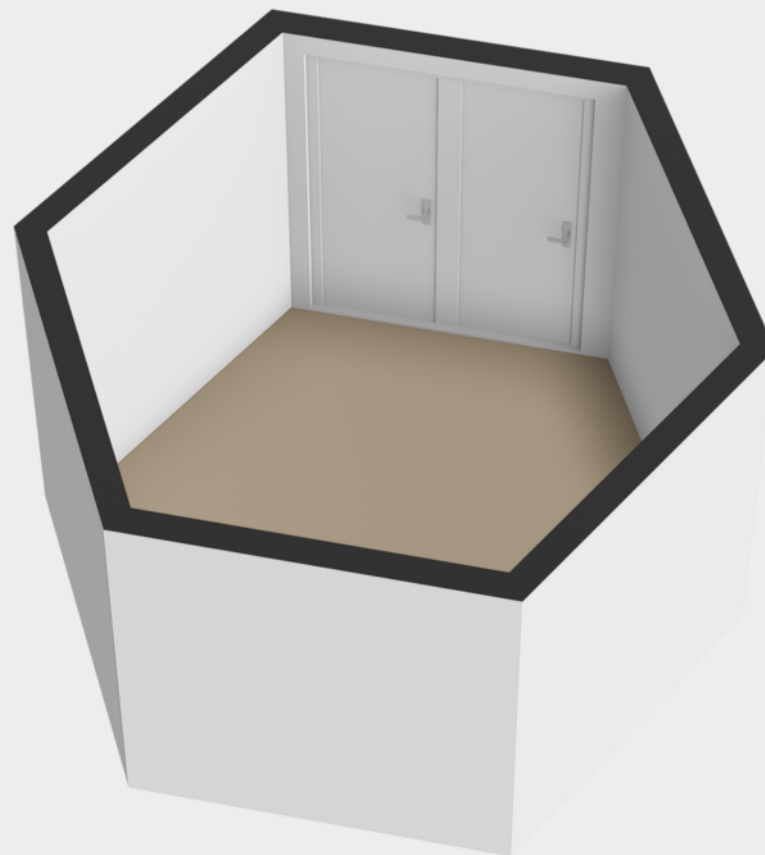
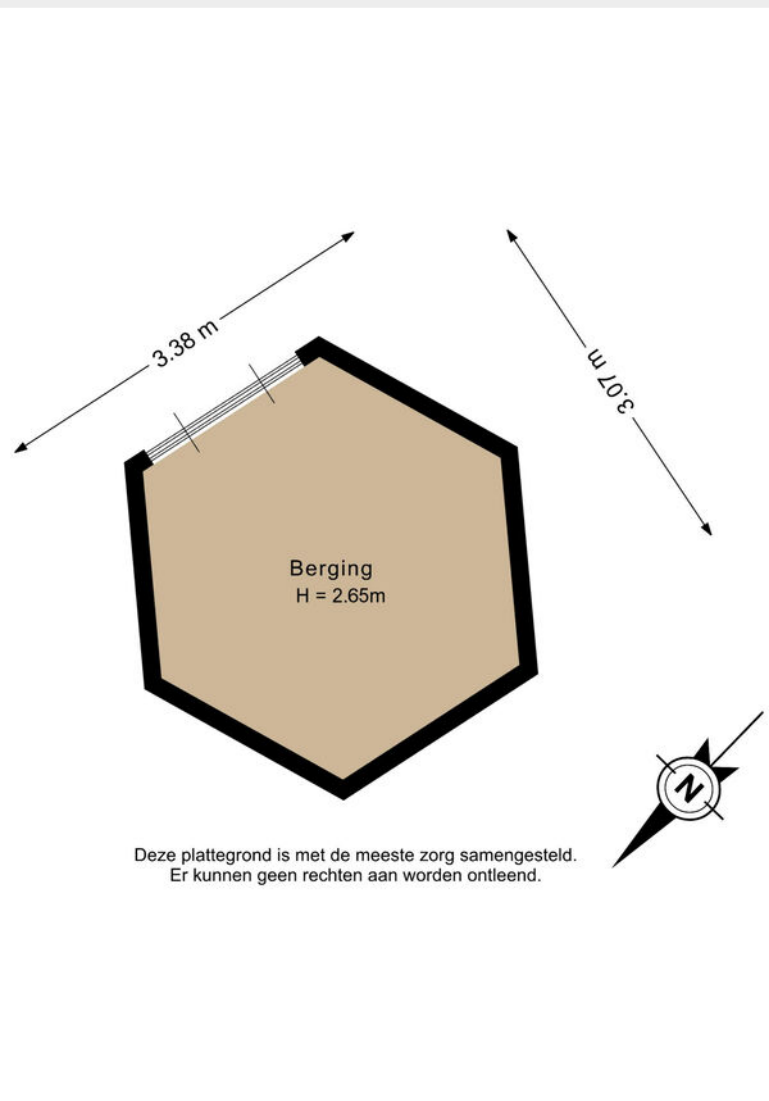
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 | - vaatwasser                                                            | X                |             |                 |
| Houtkachel                               | X                |             |                 | - koffiezetapparaat                                                     |                  | X           |                 |
| (Gas)kachels                             | X                |             |                 | <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |             |                 |
| Designradiator(en)                       | X                |             |                 | Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 | - toilet                                                                | X                |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  | X           |                 | - toiletrolhouder                                                       | X                |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 | - toiletborstel(houder)                                                 |                  | X           |                 |
| - (losse) horren/rolhorren               | X                |             |                 | Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 | - douche (cabine/scherf)                                                | X                |             |                 |
| - laminaat                               | X                |             |                 | - wastafel                                                              | X                |             |                 |
| - plavuizen                              | X                |             |                 | - wastafelmeubel                                                        | X                |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 | - toilet                                                                | X                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 | - toiletrolhouder                                                       | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 | <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| - (gas)fornuis                           |                  | X           |                 | Brievenbus                                                              | X                |             |                 |
| - afzuigkap                              | X                |             |                 | Rookmelders                                                             | X                |             |                 |
| - magnetron                              |                  | X           |                 | Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |             |                 |
| - combi-oven/combimagnetron              |                  | X           |                 | Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |             |                 |
| - koelkast                               | X                |             |                 | - CV-installatie                                                        | X                |             |                 |

|                                            | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Tuin - Inrichting</b>                   |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X                |             |                 |
| Beplanting                                 | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                          | X                |             |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |                  |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |                  |             |                 |
| Overige tuin, te weten                     |                  |             |                 |
| - (sier)hek                                | X                |             |                 |

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

# 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](mailto: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](mailto:info@denrooijenenvanherk.nl)

[denrooijenenvanherk.nl](http://denrooijenenvanherk.nl)

