

**Spijkenisse**  
Ristervoorde 14



**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.



Jasper>  
den Rooijen>

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

# Omschrijving

## MODERNE TUSSENWONING MET VEEL RUIMTE

Aan een rustige straat in een fijne woonwijk staat deze keurig onderhouden tussenwoning met maar liefst vier slaapkamers, een moderne badkamer (2022) en een verrassend diepe achtertuin van circa 15 meter. Dit is zo'n huis waar je zonder grote klussen in kunt en waar je direct het gevoel hebt: hier kan ik voorlopig vooruit.

Met 111 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, drie woonlagen en energielabel A is dit een ideale stap voor starters die groter willen wonen of jonge doorstromers die ruimte zoeken voor een gezin, thuiswerken of hobby's.

## LICHTE LEEFVERDIEPING MET OPEN KARAKTER

Je komt binnen in een nette hal met modern toilet en toegang tot de woonkamer. Wat direct opvalt is de prettige lichtinval en de open indeling. De woonkamer van circa 34 m<sup>2</sup> biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. De afwerking is verzorgd met een moderne tegelvloer en strakke wanden, waardoor je hier weinig hoeft te doen om het eigen te maken.

Aan de voorzijde ligt de open keuken in een opvallende rood-bruine kleurstelling. Een echte eyecatcher, maar tegelijkertijd strak en tijdloos uitgevoerd. De keuken is praktisch opgesteld in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij het raam aan de voorzijde komt hier veel daglicht binnen en kijk je prettig de straat in.

Vanuit de woonkamer loop je zo de achtertuin in, wat het binnen- en buitenleven mooi met elkaar verbindt.

## VIER SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en heeft een vaste (spiegel)kast. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is eveneens van goed formaat. De derde kamer is ideaal als kinderkamer, werkkamer of inloopkast.



# Omschrijving

De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en dat zie je. Een moderne, stijlvolle ruimte met een inloopdouche, ligbad, toilet en dubbele wastafel met meubel. De combinatie van grote grijze tegels en strak sanitair zorgt voor een rustige uitstraling. Dankzij het dakraam valt er prettig daglicht binnen.

De tweede verdieping verrast met een ruime vierde slaapkamer onder de kap. Een volwaardige kamer met vaste kastruimte aan beide zijden. Daarnaast is er op de voorzolder voldoende ruimte voor opstelling van wasmachine en droger en de cv-installatie (Intergas HR uit 2019).

## DIEPE TUIN MET OVERKAPPING

De achtertuin is een van de grote pluspunten van dit huis. Met een diepte van circa 14,7 meter heb je hier echt ruimte. De tuin is verzorgd aangelegd met meerdere terrassen, groenborders en een fijne sfeer.

Achterin de tuin vind je een sfeervolle houten overkapping waar je tot in de late uurtjes kunt zitten. Hier creëer je eenvoudig een tweede woonkamer, maar dan buiten. Daarnaast is er een extra houten schuur aanwezig, ideaal voor fietsen, gereedschap of hobbyspullen. Ook de stenen berging aan de achterzijde van het huis is voorzien van elektra.

De tuin ligt op het noorden, maar door de diepte is er altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden. Dankzij de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.

## RUSTIGE LIGGING MET VOORZIENINGEN NABIJ

Ristervoorde 14 ligt in een rustige en groene woonwijk in Spijkenisse met een open

ligging aan de achterzijde. In de directe omgeving vind je scholen, speelvoorzieningen, winkels en openbaar vervoer (bus- en metrostation De Akkers). Ook uitvalswegen richting Rotterdam zijn goed bereikbaar.

Voor jonge gezinnen is dit een fijne plek: rustig wonen, maar wel met alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Parkeren doe je hier gewoon in de straat.

## DUURZAAM EN ONDERHOUDSARM WONEN

Dit huis is volledig voorzien van onderhoudsvrije kozijnen met dubbel glas en HR-glas. Met 8 zonnepanelen (geplaatst in 2020), goede isolatie en energielabel A ben je klaar voor de toekomst. Dat merk je niet alleen in comfort, maar ook in de maandelijkse lasten.

## KENMERKEN OP EEN RIJ

- Woonoppervlakte: 111 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 147 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1981
- Energielabel: A
- Moderne badkamer (2022)
- Bijna 15 meter diepe achtertuin met gezellige overkapping
- Geheel v.v. onderhoudsvrije kozijnen
- 8 zonnepanelen (2020)
- Oplevering: in overleg (richtlijn oktober 2026)



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**111 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1981**



Slaapkamers

**4**



Perceeloppervlakte

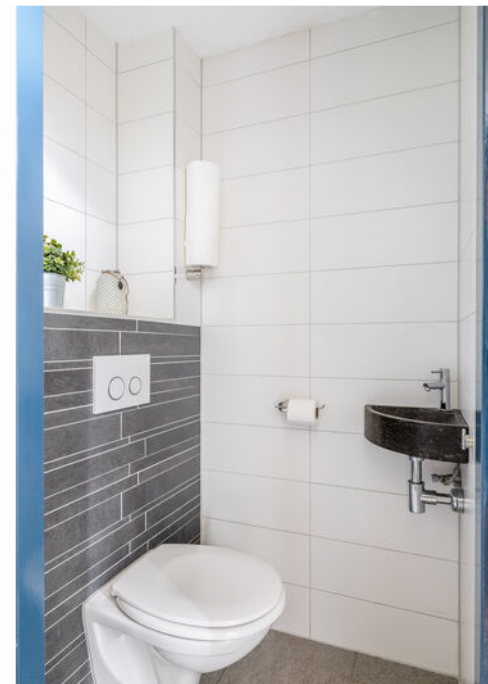
**147 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	111 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	147 m <sup>2</sup>
Inhoud	400 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1981
Tuin	noord
Verwarming	c.v.-ketel (2019)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



























# 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

Ristervoorde 14

## Postcode/plaats

3204 EG Spijkenisse

## Sectie/perceel

Sectie D, nummer 4594

## Kadastraal eigendom

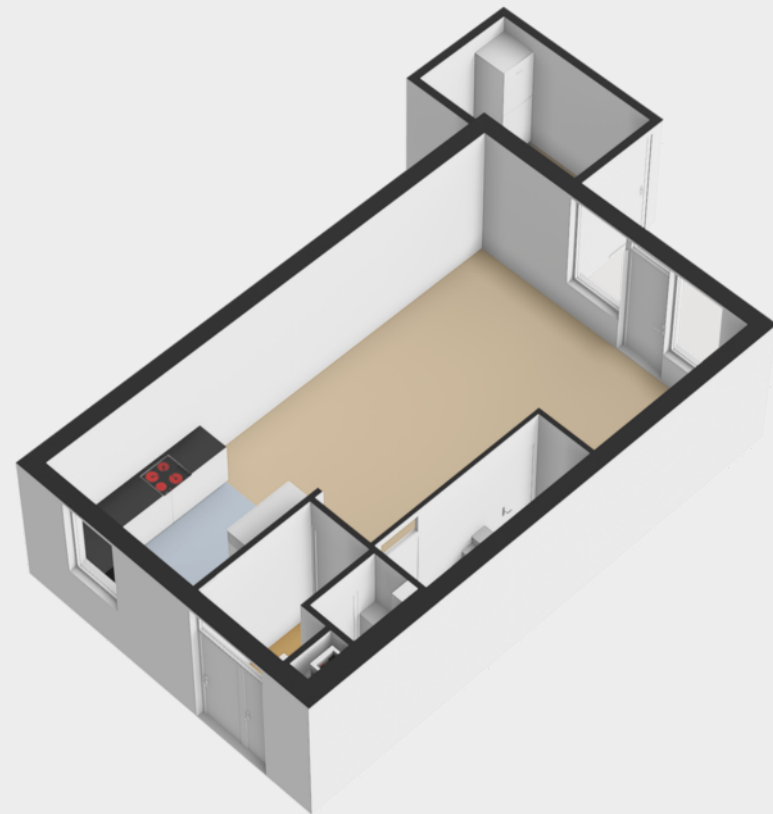
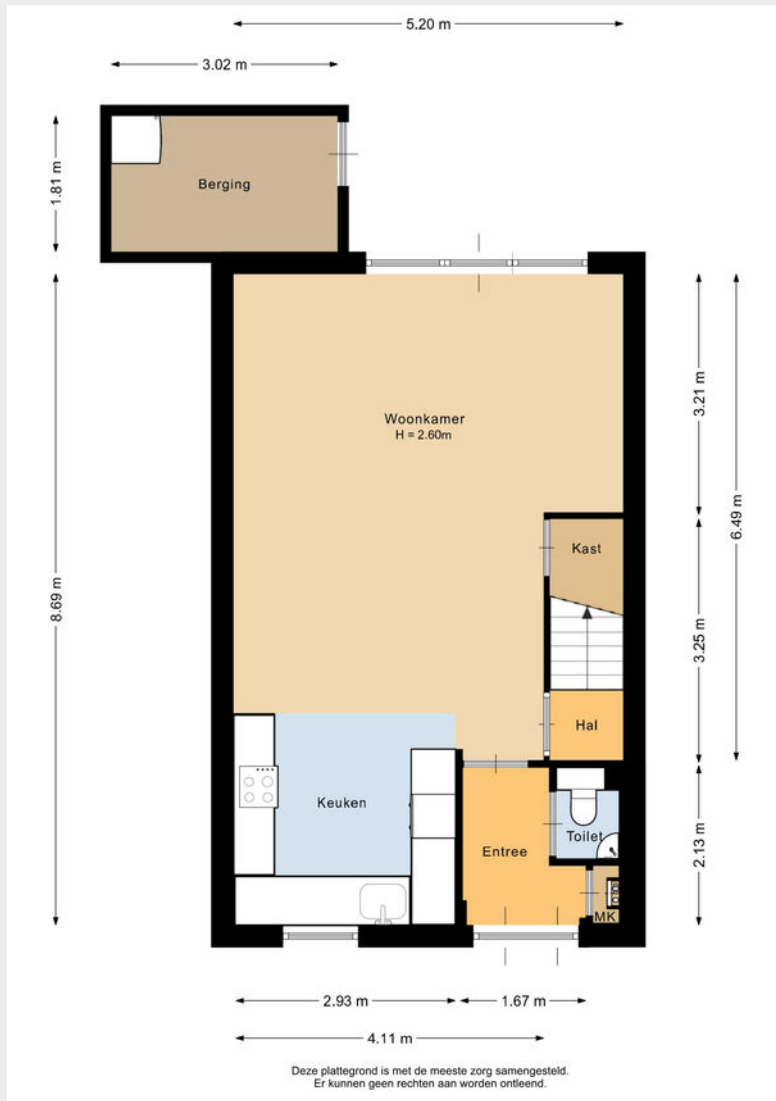
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

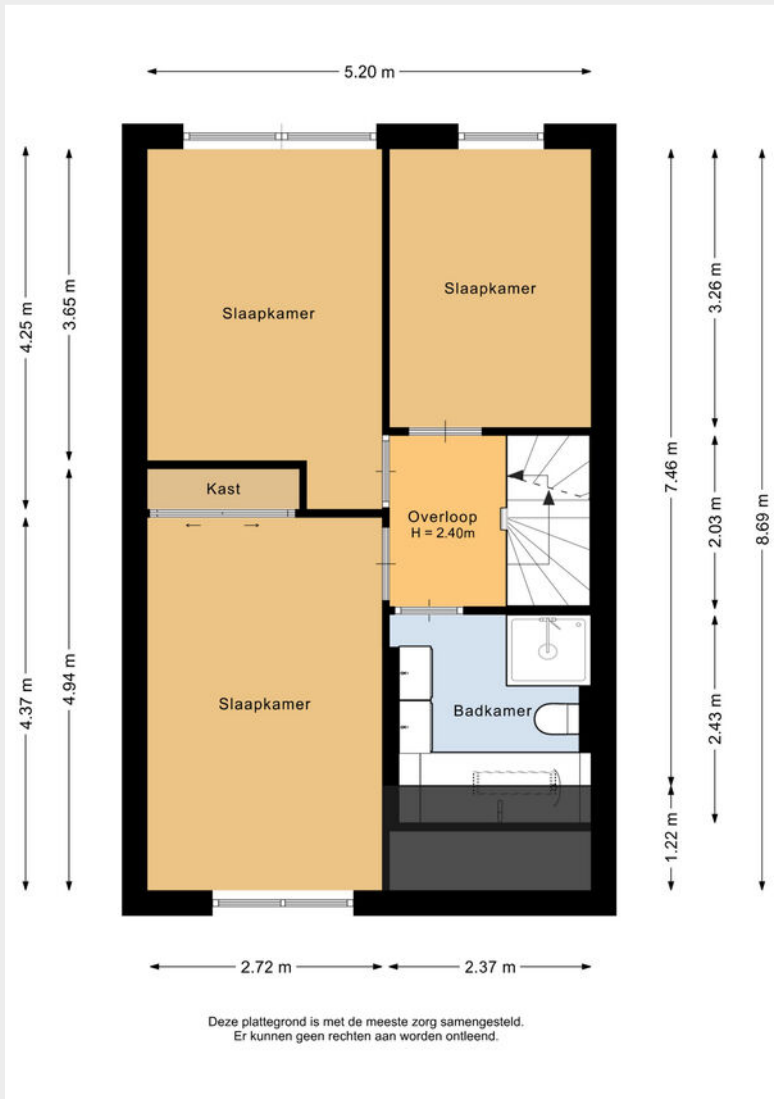
147 m<sup>2</sup>



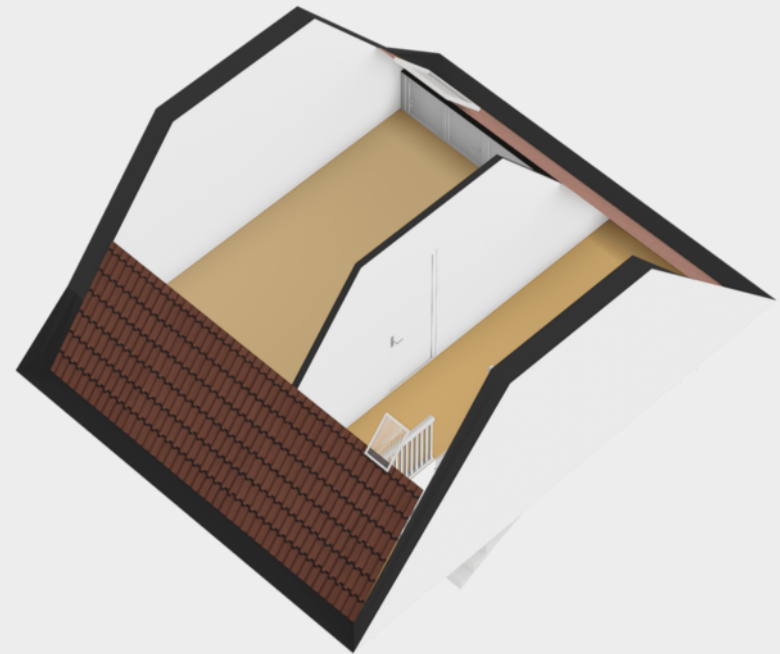
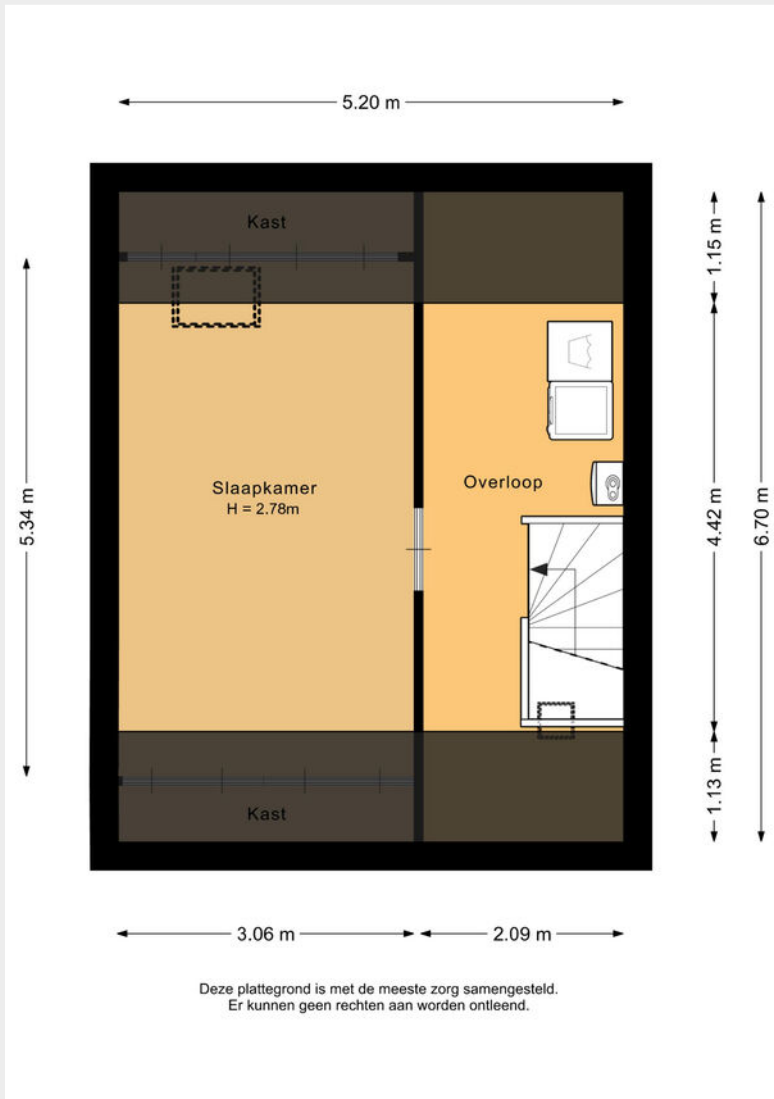
# Plattegrond



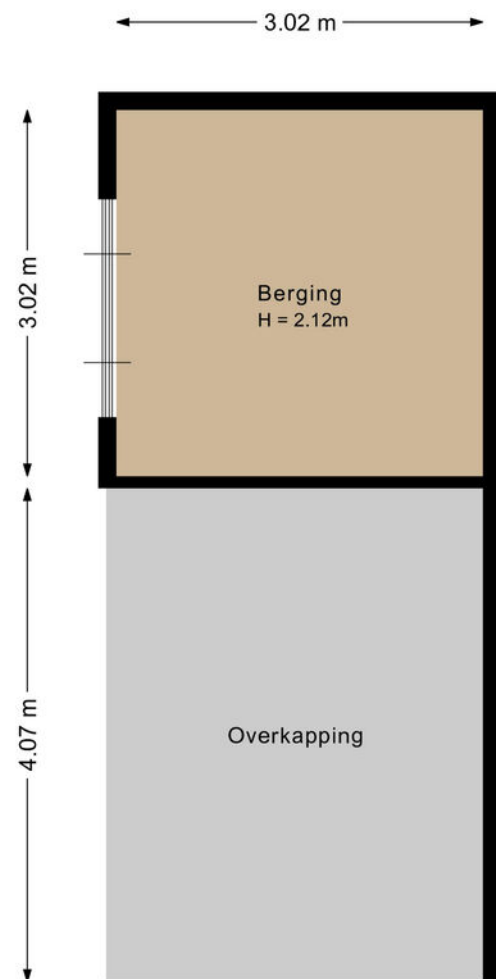
# Plattegrond



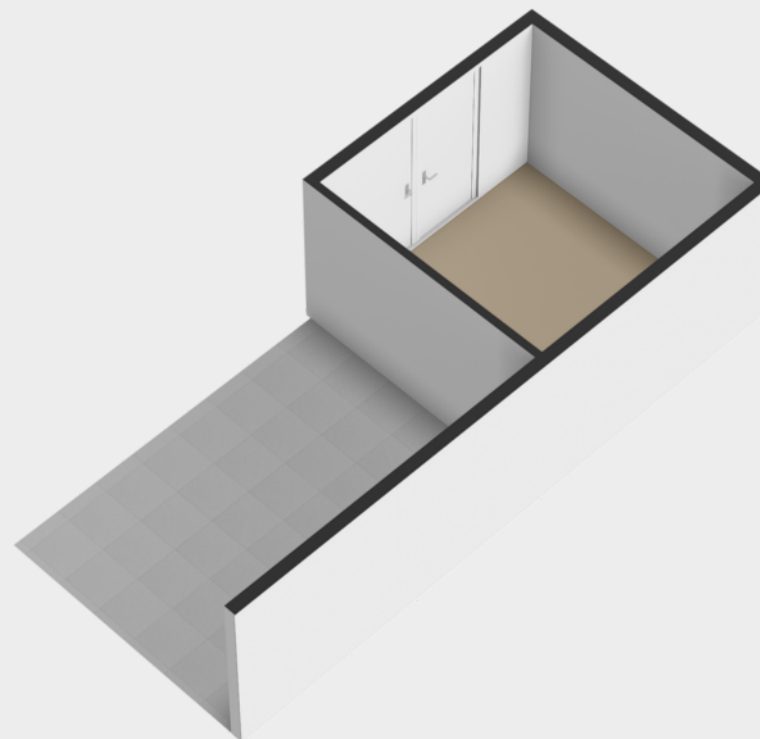
# Plattegrond



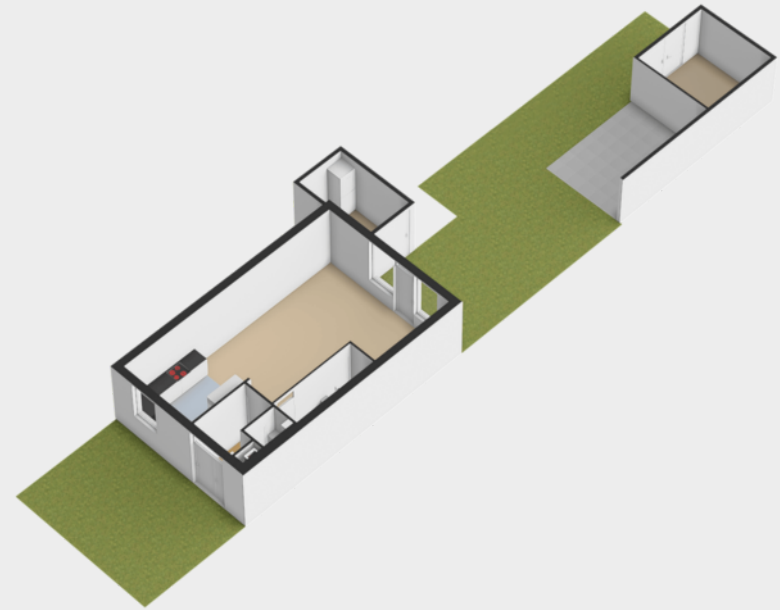
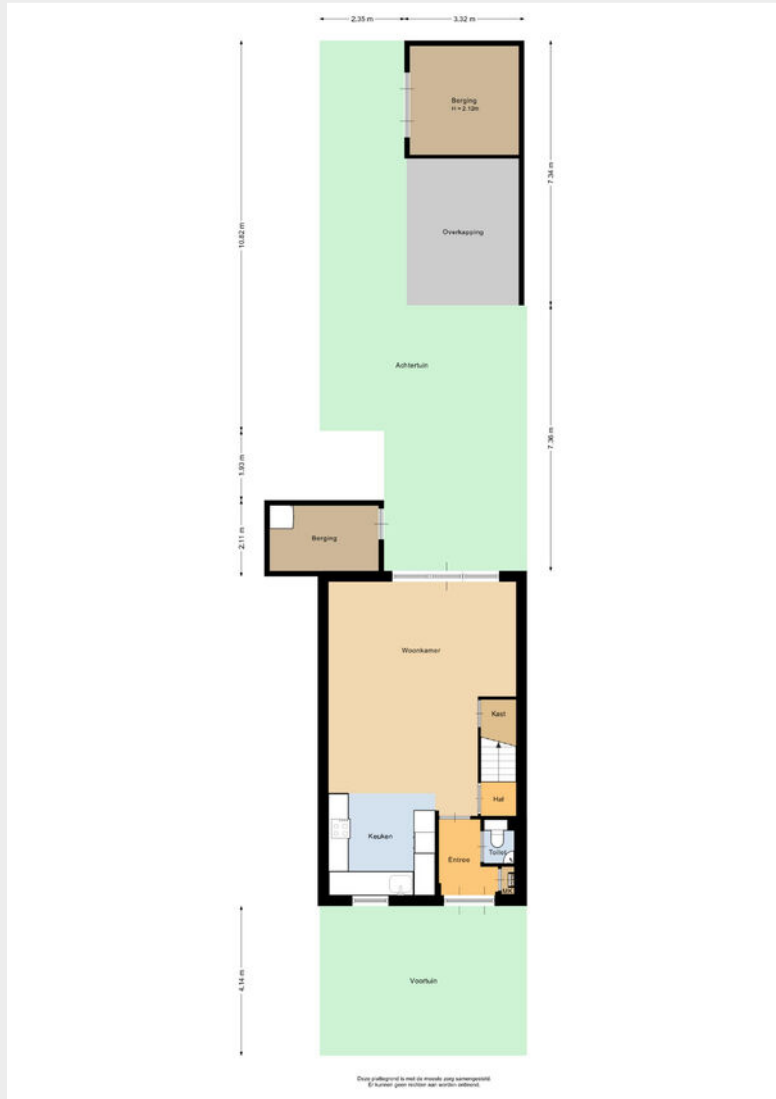
# Plattegrond



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
<b>Woning - Interieur</b>				- oven	X		
Radiatorafwerking	X			- koel-vriescombinatie	X		
Verlichting, te weten				- vaatwasser	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- Quooker	X		
- losse (hang)lampen		X		- koffiezetapparaat		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
- lamellen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- jaloezieën	X			- toilet	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletrolhouder	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletborstel(houder)	X		
- vloerbedekking	X			- fontein	X		
- laminaat	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- plavuizen	X			- ligbad	X		
<b>Woning - Keuken</b>				- douche (cabine/scherm)	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- wastafel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- wastafelmeubel	X		
- (gas)fornuis	X			- toilet	X		
- afzuigkap	X			- toiletrolhouder		X	
- magnetron	X			- toiletborstel(houder)		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<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>			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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 Hypotheeww.

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 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. Beziichtiging 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 ontleen.





den>rooijen>  
&>van>herk>  
makelaars>

Contactgegevens>

0181 637 660

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

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

