

Spijkenisse

Boogkreek 20



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

COMFORTABEL WONEN MET MODERNE AFWERKING

Ben je op zoek naar een instapklaar huis met vier slaapkamers, een moderne afwerking en een zonnige tuin? Dan is Boogkreek 20 er één die je zeker wilt bekijken. Deze ruime tussenwoning biedt 114 m² woonoppervlakte, een moderne keuken (2019), een stijlvolle badkamer (2020) en een plavuizenvloer met vloerverwarming op de begane grond (2022). Hier woon je comfortabel, zonder direct te hoeven klussen.

De woning ligt aan een rustige straat met vrij uitzicht en een open ligging. Een fijne plek voor starters die net wat meer ruimte willen én voor jonge doorstromers die toe zijn aan de volgende stap.

LICHTE WOONKAMER MET VLOERVERWARMING

Via de hal met toilet kom je binnen in de woonkamer. Wat direct opvalt is de strakke plavuizenvloer die in 2022 is gelegd, gecombineerd met vloerverwarming. Dat zorgt niet alleen voor een moderne uitstraling, maar ook voor aangenaam wooncomfort in elk seizoen.

De woonkamer is circa 29 m² groot en biedt volop ruimte voor een royale zithoek aan de achterzijde en een eethoek richting de keuken. De grote raampartij zorgt voor prettig lichtinval en een fijne verbinding met de tuin.

De keuken aan de voorzijde is in 2019 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, lichte kleurstelling. De opstelling is praktisch ingericht met diverse inbouwapparatuur en voldoende werkruimte. Een fijne plek waar je dagelijks comfortabel kunt koken.

VIER SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt ruim plaats aan een tweepersoonsbed en kastenwand. Aan de achter- en aan de voorzijde vind je nog twee slaapkamers, ideaal als kinderkamer, werkplek of hobbyruimte.



Omschrijving

De badkamer is in 2020 vernieuwd en strak afgewerkt. De combinatie van lichte tegels met houtaccenten geeft een warme uitstraling. Je beschikt hier over een inloopdouche, wastafelmeubel en een toilet. Ook hier geldt: netjes afgewerkt en direct te gebruiken.

De tweede verdieping is een volwaardige extra woonlaag. Hier vind je de vierde slaapkamer met dakraam, wat zorgt voor prettig daglicht. Daarnaast is er op de overloop voldoende ruimte voor de wasopstelling en de CV-ketel (Nefit HR, 2016). De knieschotten zorgen voor extra bergruimte.

Met in totaal vier slaapkamers is dit huis flexibel in te delen en klaar voor de toekomst.

ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDEN

De achtertuin is circa 12 meter diep en ligt op het zuiden. Dat betekent de hele dag zon. Een heerlijke plek om te loungen, te barbecueën of lange zomeravonden door te brengen met vrienden.

De tuin is overzichtelijk aangelegd en beschikt over een vrijstaande stenen berging met elektra. Ideaal voor fietsen en opslag. Daarnaast is er een achterom aanwezig, wat altijd praktisch is.

Door de open ligging aan de achterzijde ervaar je hier extra vrijheid en licht.

RUSTIG WONEN IN GROENE OMGEVING

Boogkreek ligt in een rustige woonwijk in Spijkenisse met veel groen en een prettige opzet. Je woont hier in een kindvriendelijke omgeving met speeltuinen en

voorzieningen op korte afstand. Basisscholen, sportverenigingen en winkels zijn eenvoudig bereikbaar.

Ook het openbaar vervoer en uitvalswegen richting Rotterdam zijn goed bereikbaar. Dat maakt deze locatie aantrekkelijk voor forenzen die rustig willen wonen maar wel snel onderweg willen zijn.

Kortom: een complete eengezinswoning met moderne afwerking, vier slaapkamers en een zonnige tuin. Een huis waar je zó in kunt.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Woonoppervlakte: 114 m²
- Perceeloppervlakte: 124 m²
- Bouwjaar: 1982
- Moderne keuken (2019)
- Moderne badkamer (2020)
- Moderne plavuizen vloer met vloerverwarming (2022)
- Geheel dubbel glas (m.u.z. van 1 raam)
- Energielabel: C (geldig tot 31-12-2030)
- CV-ketel: Nefit HR (2016, eigendom)
- Aanvaarding: In overleg

Toelichtingsclausule NEN2580:

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



Kenmerken



Woonoppervlakte

114 m²



Bouwjaar

1982



Slaapkamers

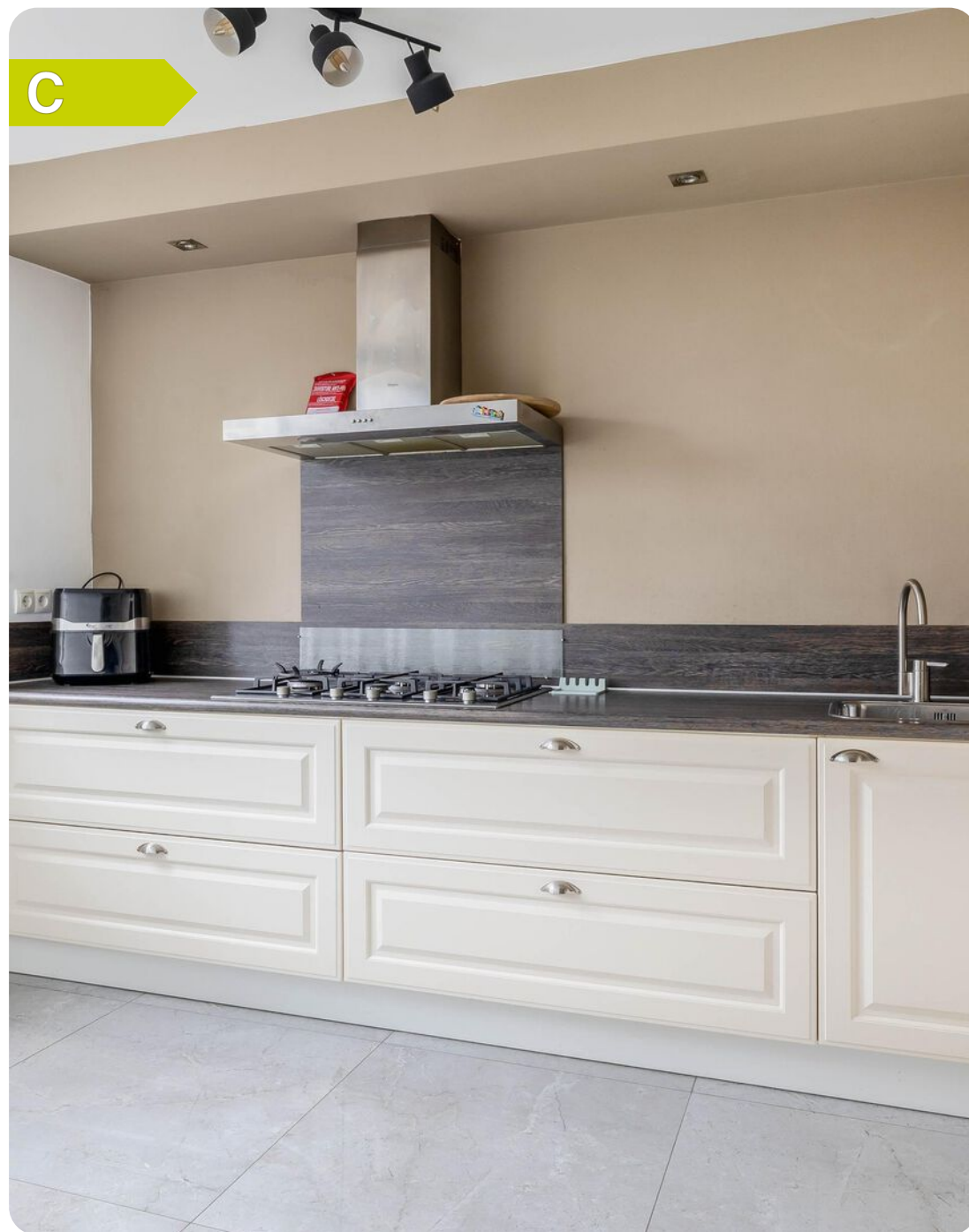
4



Perceeloppervlakte

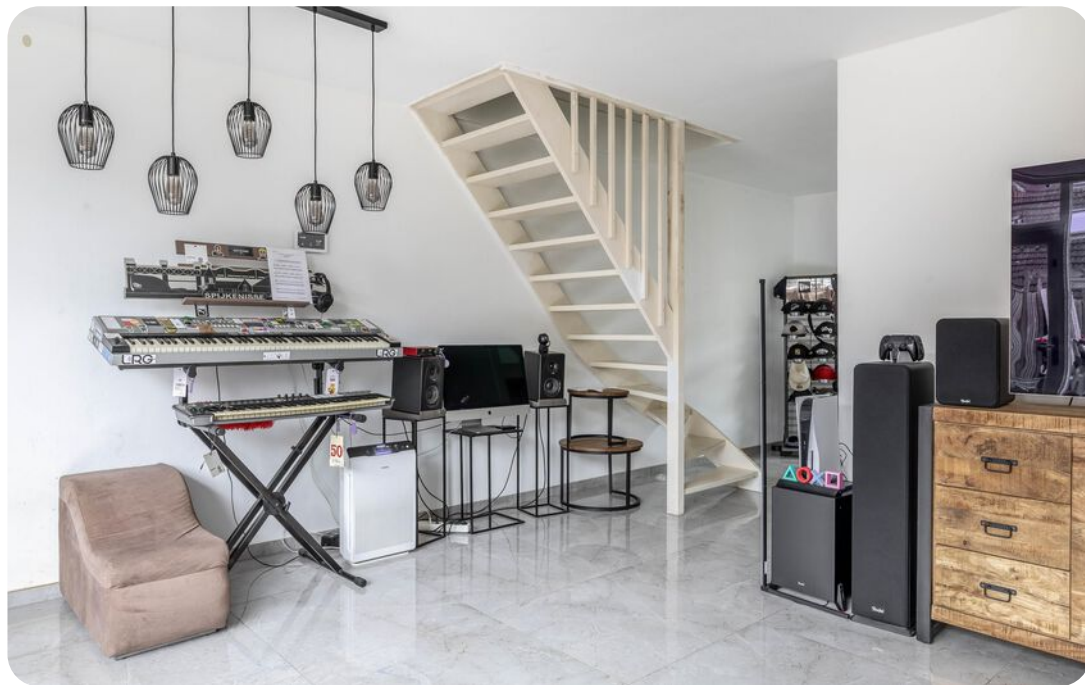
124 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	114 m ²
Perceeloppervlakte	124 m ²
Inhoud	393 m ³
Bouwjaar	1982
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2016)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie







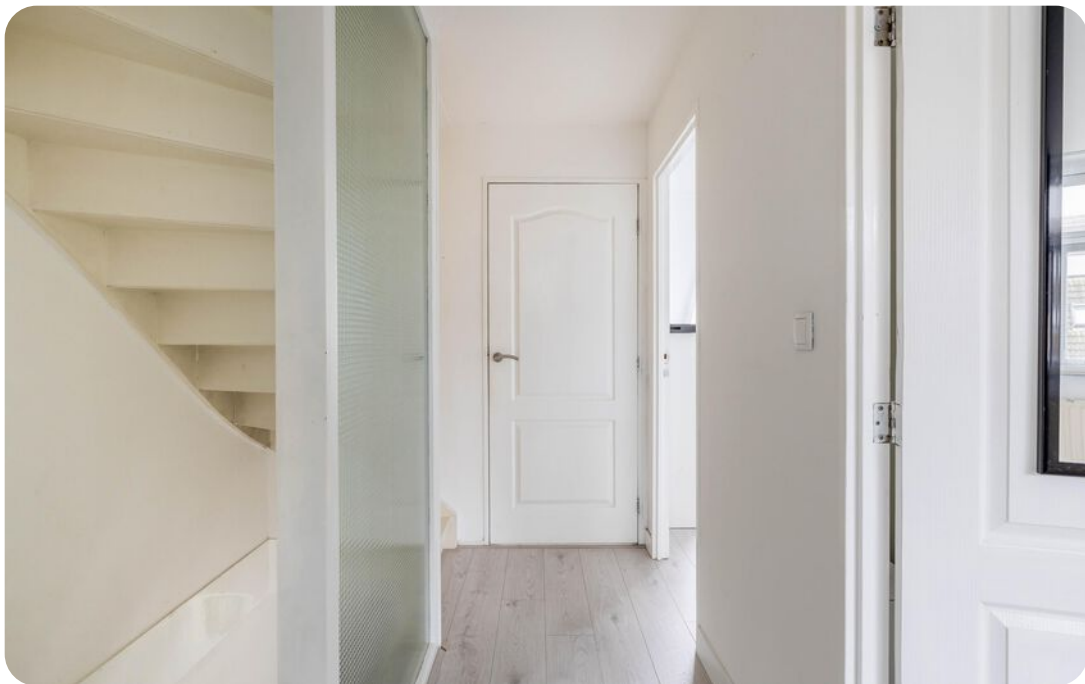










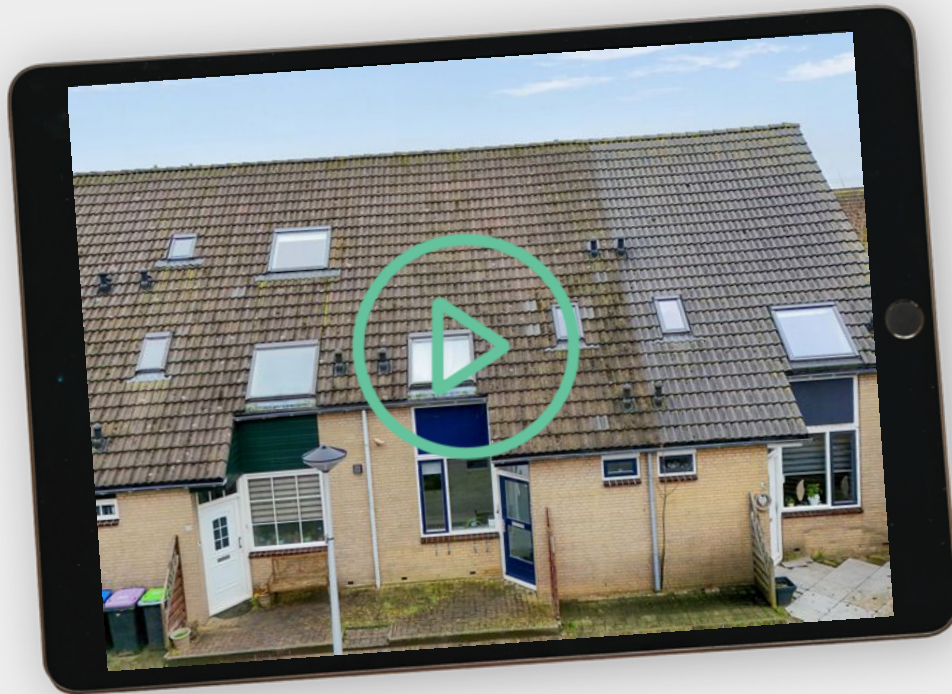






Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Boogkreek 20

Postcode/plaats

3206 GC Spijkenisse

Sectie/perceel

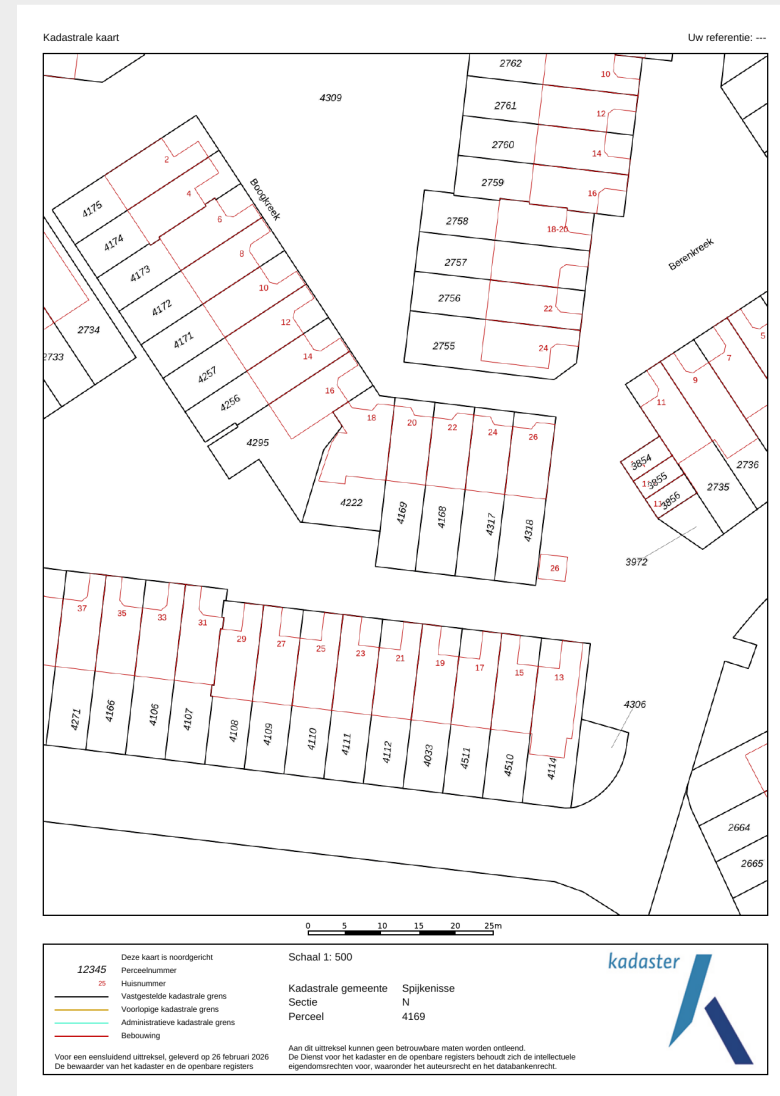
Sectie N, nummer 4169

Kadastraal eigendom

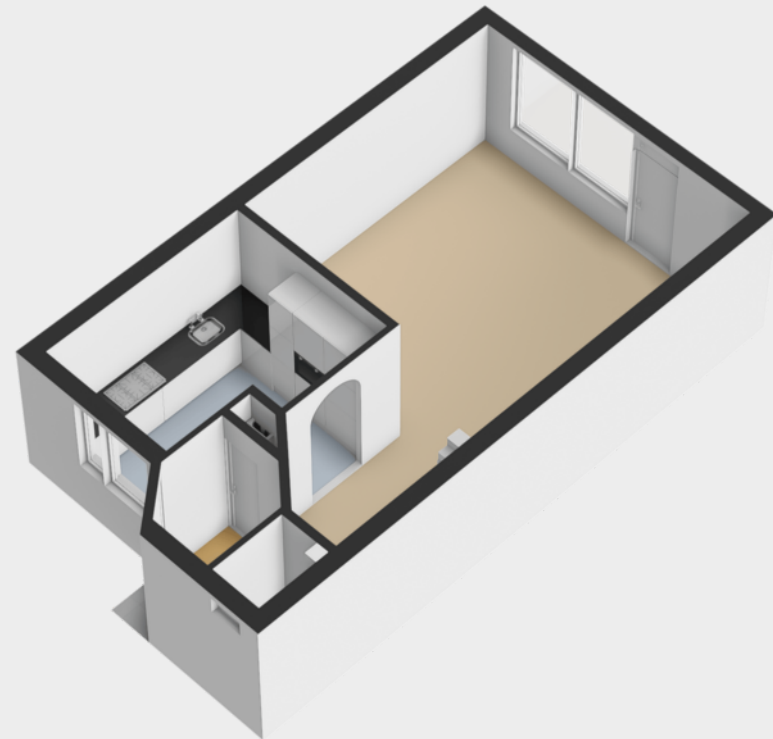
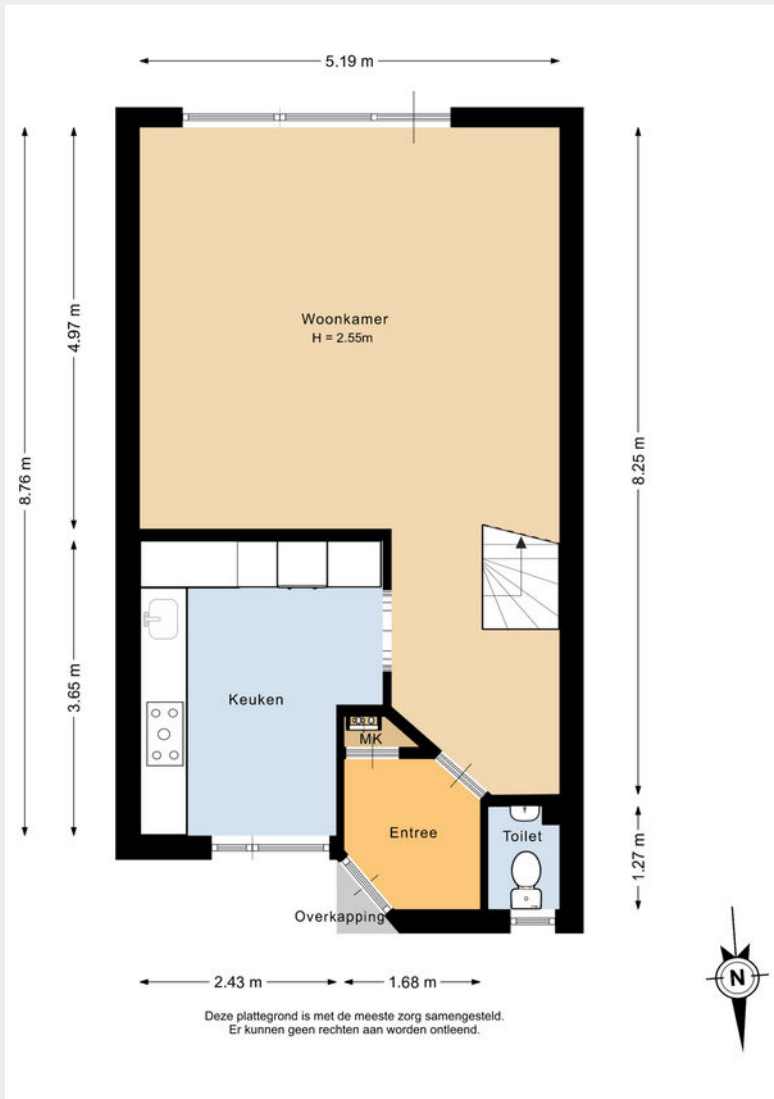
Volle eigendom

Perceelpervlakte

124 m²



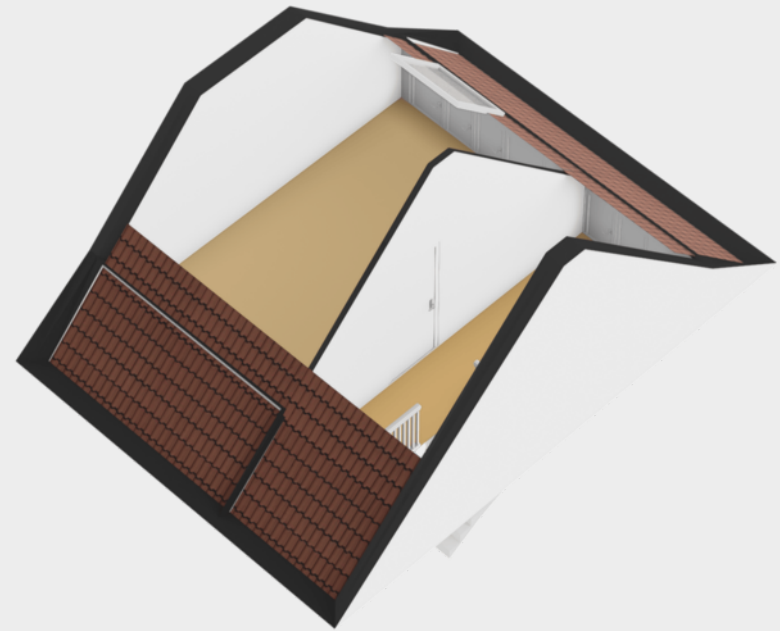
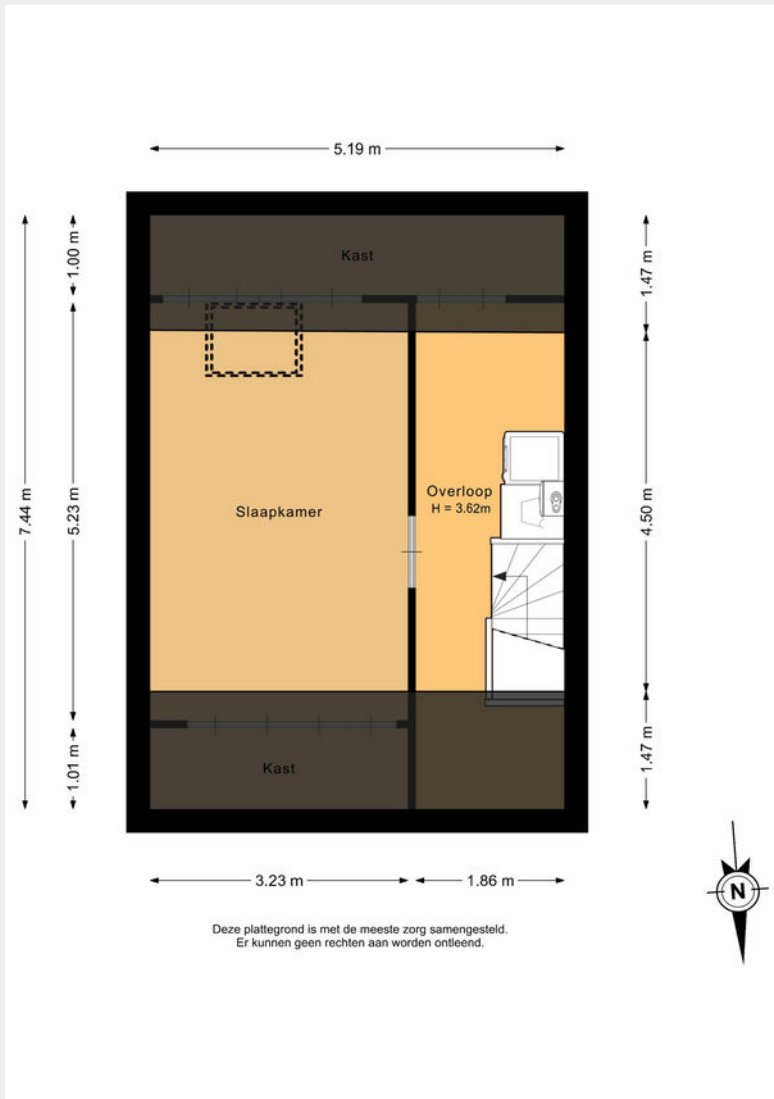
Plattegrond



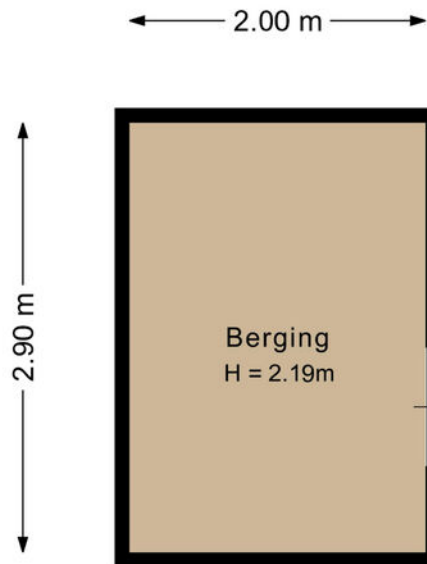
Plattegrond



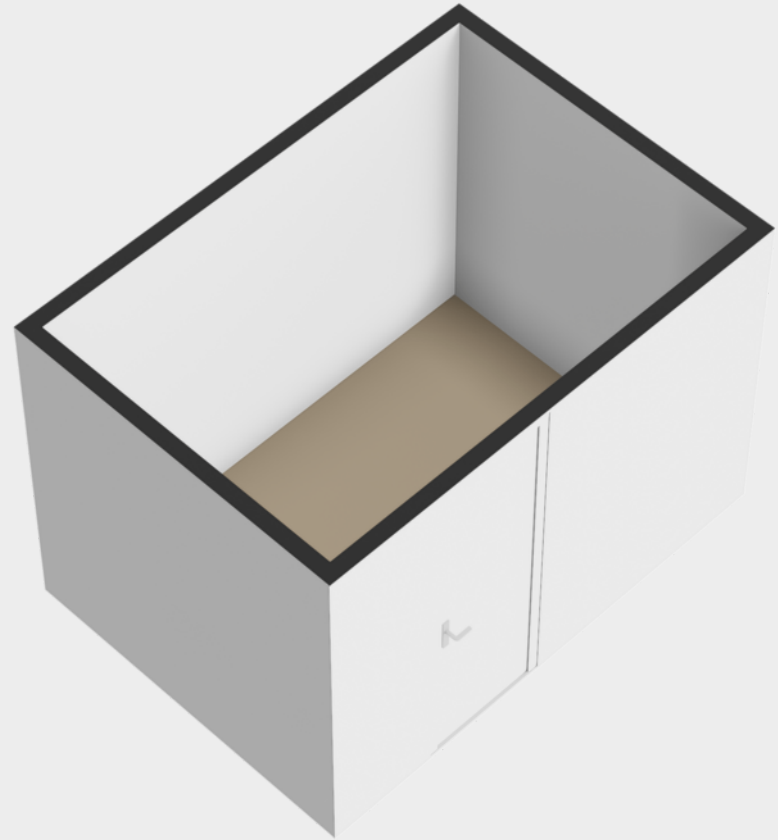
Plattegrond



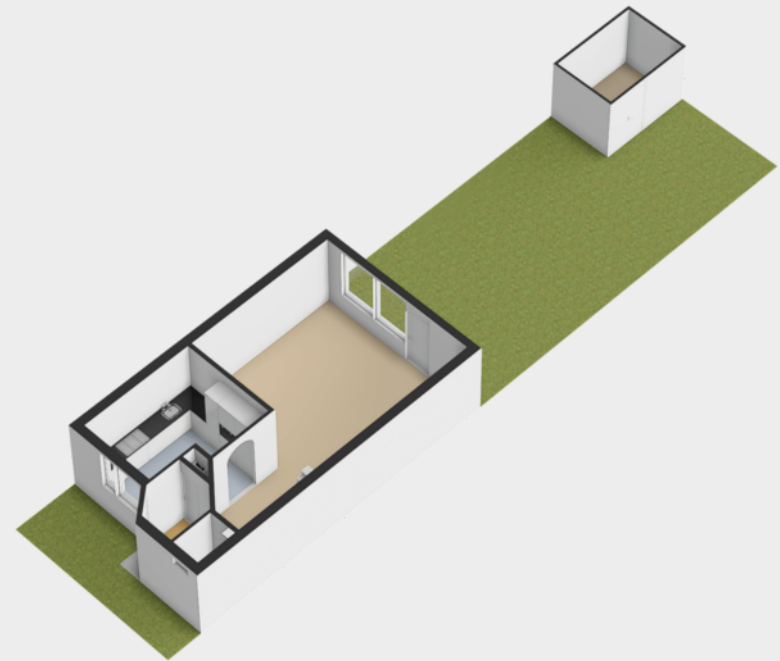
Plattegrond



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
Woning - Interieur				- (gas)fornuis	X		
Designradiator(en)	X			- afzuigkap	X		
Verlichting, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- koelkast	X		
- losse (hang)lampen		X		- vriezer	X		
				- vaatwasser	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails		X		Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen		X		- toilet	X		
- overgordijnen		X					
- vitrages		X		Badkamer met de volgende toebehoren			
- rolgordijnen		X		- douche (cabine/scherm)	X		
- (losse) horren/rolhorren		X		- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletkast	X		
- vloerbedekking		X		- toilet	X		
- laminaat	X			Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
				Warmwatervoorziening, te weten			
Woning - Keuken				- CV-installatie	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X						
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten							
- kookplaat	X						

Lijst van zaken

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

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



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 Hypotheewu.

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. 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

denrooijenenvanherk.nl

