

Hellevoetsluis

Veerweg 7



te koop

Vraagprijs
€ 925.000,- 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

WERKEN EN WONEN OP EEN UNIEKE PLEK AAN HET HARINGVLIET

Aan de rand van de haven van Hellevoetsluis staat dit vrijstaande huis met bedrijfsruimte op een plek die je zelden tegenkomt. Hier combineer je wonen en werken op een manier die zowel praktisch als inspirerend is. Vanuit het huis en het royale dakterras kijk je uit over het Haringvliet en de haven. De ligging is open, rustig en tegelijkertijd uitstekend bereikbaar.

Het pand biedt een bijzonder veelzijdige indeling met een ruime bedrijfsruimte op de begane grond en een comfortabel woonniveau op de eerste verdieping. Daarmee is dit een ideale plek voor ondernemers die hun bedrijf/kantoor graag dichtbij huis hebben, maar ook waarde hechten aan een fijne woonomgeving met uitzicht op het water.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om het pand gedeeltelijk zakelijk en gedeeltelijk privé aan te kopen, wat fiscaal interessant kan zijn voor ondernemers.

ROYALE BEDRIJFSRUIMTE MET VEEL MOGELIJKHEDEN

Op de begane grond bevindt zich een multifunctionele bedrijfsruimte van circa 125 m². Deze ruimte is momenteel ingericht als werkplaats/showroom, een magazijn en een kantoorruimte, maar is multifunctioneel te gebruiken. Dankzij de open indeling en goede hoogte is de ruimte flexibel in te delen voor verschillende bedrijfsactiviteiten. Verder beschikt de bedrijfsruimte op de begane grond over een eigen entree met hal en een toilet.

Aangrenzend bevindt zich een garage/werkplaats van circa 46 m² met een grote elektrische overheaddeur. Hierdoor is de ruimte goed toegankelijk voor voertuigen of grotere materialen. De garage is eveneens voorzien van elektra en verwarming, wat het gebruik extra comfortabel maakt.

Het perceel biedt daarnaast voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, wat ideaal is voor klanten, personeel of het parkeren van bedrijfsvoertuigen.



Omschrijving

LICHTE WOONVERDIEPING MET UITZICHT OVER WATER

De woonruimte bevindt zich volledig op de eerste verdieping en biedt een woonoppervlakte van circa 112 m². Zodra je hier boven komt valt direct het vele licht en het uitzicht op het water op.

De woonkamer is ruim opgezet en heeft grote raampartijen waardoor het uitzicht op het Haringvliet continu aanwezig is. De open indeling zorgt voor een prettige leefruimte waar de zithoek, eethoek en keuken mooi in elkaar overlopen.

De keuken is praktisch ingericht en biedt voldoende werkruimte en opbergruimte. Vanuit de keuken loop je direct door naar de serre, een fijne plek waar je het hele jaar door kunt genieten van het prachtige uitzicht.

De woning beschikt over drie slaapkamers, waarvan de grootste uitstekend geschikt is als hoofdslaapkamer. De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, douche en wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet en een praktische berging met wasruimte en opstelling cv combiketel Vaillant HR 2022 en de verdeelunits vloerverwarming voor de woonverdieping en de begane grond.

GROOT DAKTERRAS MET PANORAMISCH UITZICHT

Een van de absolute blikvangers van dit huis is het royale dakterras van circa 72 m². Hier geniet je van een prachtig vrij uitzicht over het Haringvliet en de haven van Hellevoetsluis.

Dit is een plek waar je op zonnige dagen heerlijk kunt ontspannen, dineren met vrienden of simpelweg genieten van de rust en de pleziervaartuigen die

voorbijtrekken. Door de open ligging en de ruimte rondom het huis ervaar je hier een bijzonder gevoel van vrijheid.

WONEN AAN DE VEERWEG (HAVEN) VAN HELLEVOETSLUIS

Veerweg 7 ligt op een bijzondere plek aan de rand van de haven van Hellevoetsluis, direct aan het Haringvliet. Deze locatie combineert rust, ruimte en water met een goede bereikbaarheid en voorzieningen in de buurt.

Hellevoetsluis heeft een rijke maritieme geschiedenis en staat bekend om zijn historische vesting, gezellige jachthavens en levendige watersportcultuur. Vanuit de woning wandel je zo langs het water of richting de haven waar diverse restaurants, terrassen en nautische bedrijven te vinden zijn.

Voor watersportliefhebbers is dit een ideale omgeving. Het Haringvliet biedt volop mogelijkheden voor varen, zeilen en recreatie op het water. Ook natuurliefhebbers komen hier aan hun trekken dankzij de groene dijken en wandelroutes langs het water.

Ondanks de rustige ligging zijn voorzieningen zoals supermarkten, scholen en sportverenigingen op korte afstand bereikbaar.

OPPERVLAKTE

Bedrijfsruimte/werkplaats/ showroom/magazijn/kantoor: 125m²

Garage/bedrijfsruimte: 46m²

Woonruimte met serre: 112m²

Dakterras: 72m²



Kenmerken



Woonoppervlakte

260 m²



Bouwjaar

1991



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

475 m²

Soort eengezinswoning

Type vrijstaande woning

Aantal kamers 7

Woonoppervlakte 236 m²

Perceeloppervlakte 475 m²

Inhoud 1210 m³

Bouwjaar 1991

Tuin

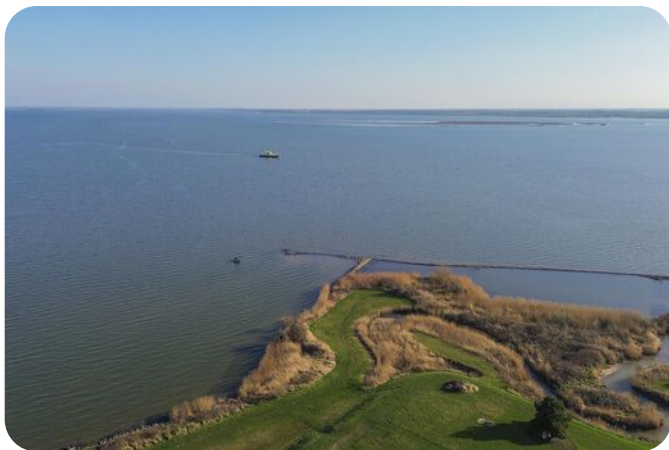
Verwarming c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming

gedeeltelijk (2022)

Isolatie dakisolatie, muurisolatie

C

























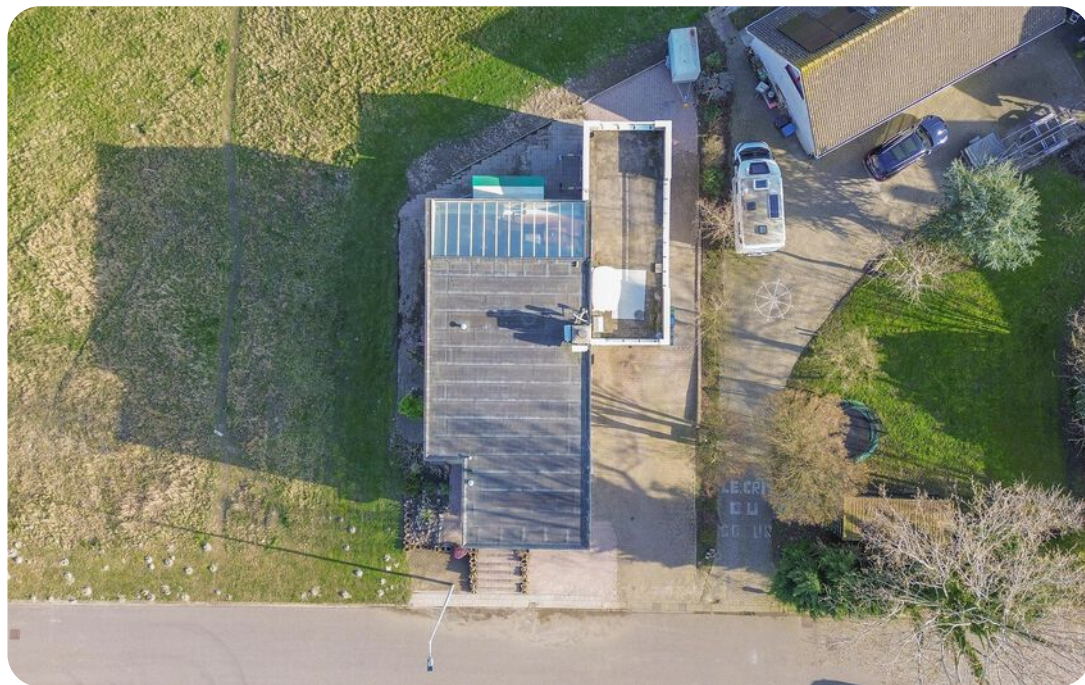


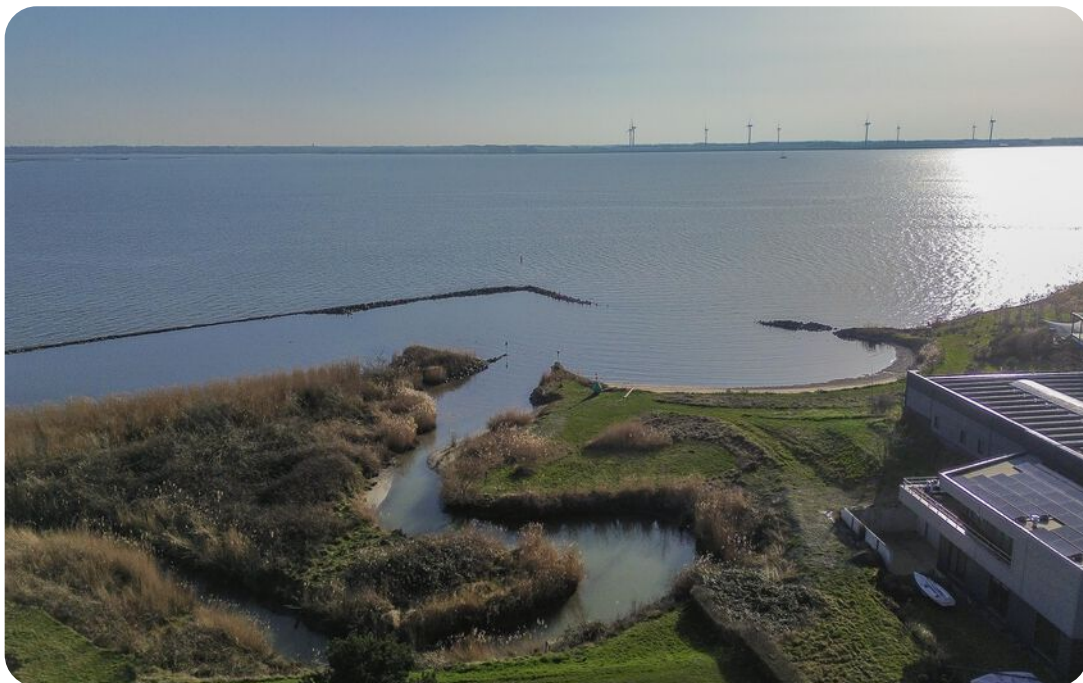


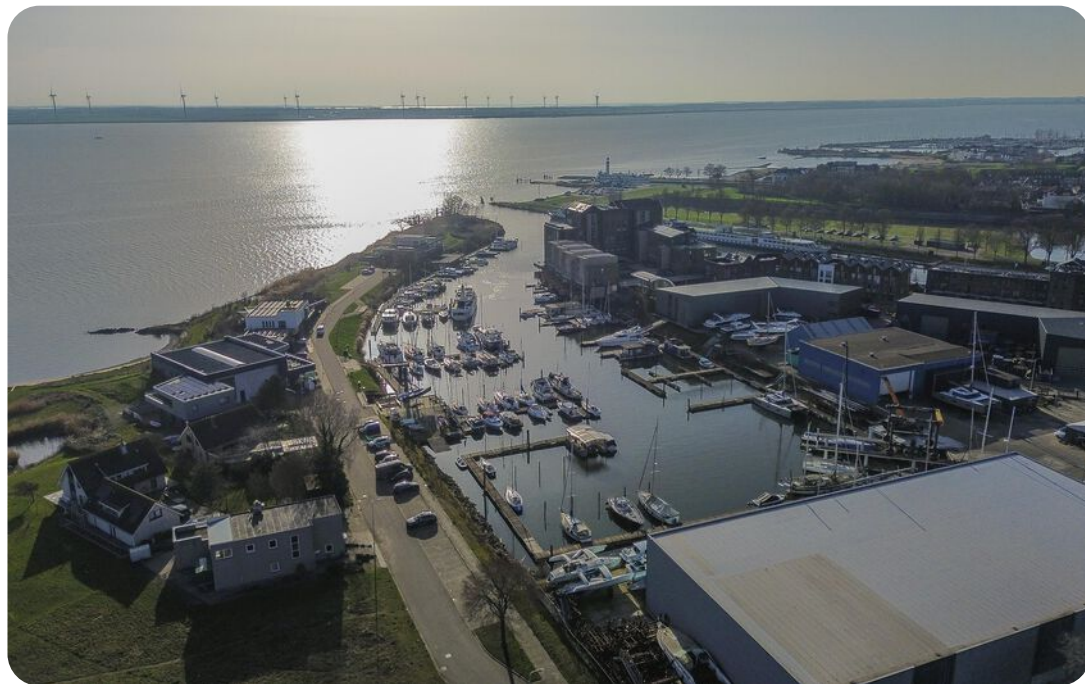












Virtueel▶bezichtigen▶

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Veerweg 7

Postcode/plaats

3224 AW Hellevoetsluis

Sectie/perceel

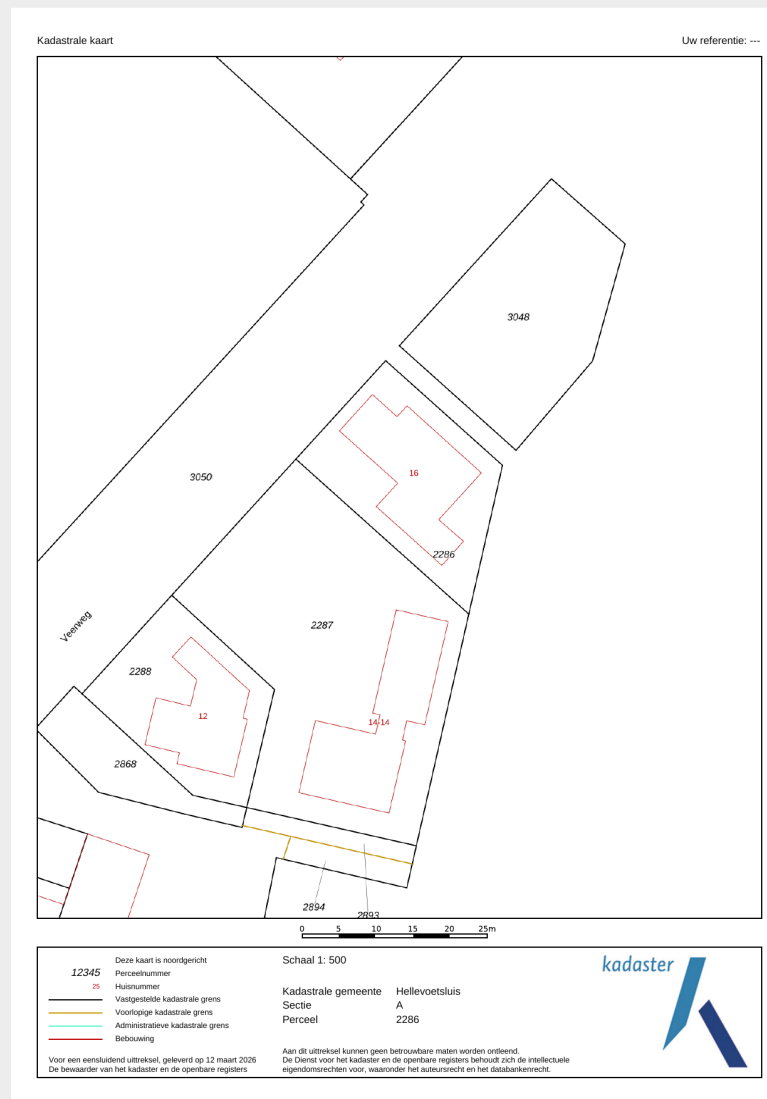
Sectie A, nummer 2286

Kadastraal eigendom

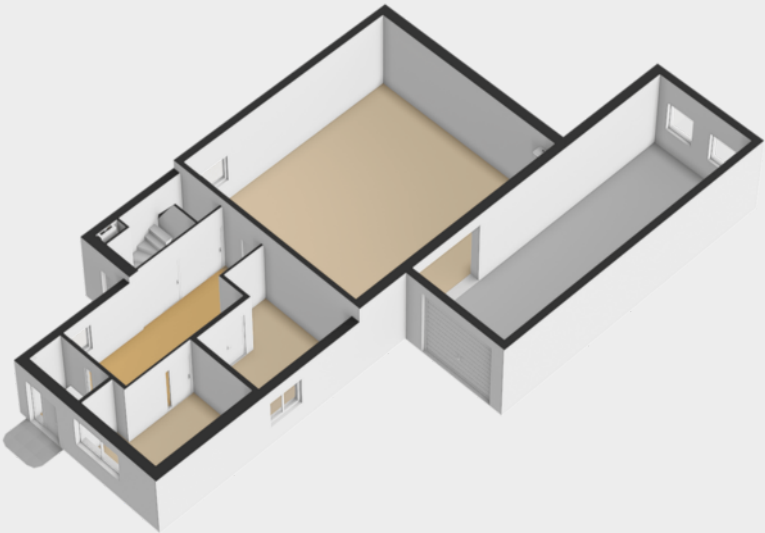
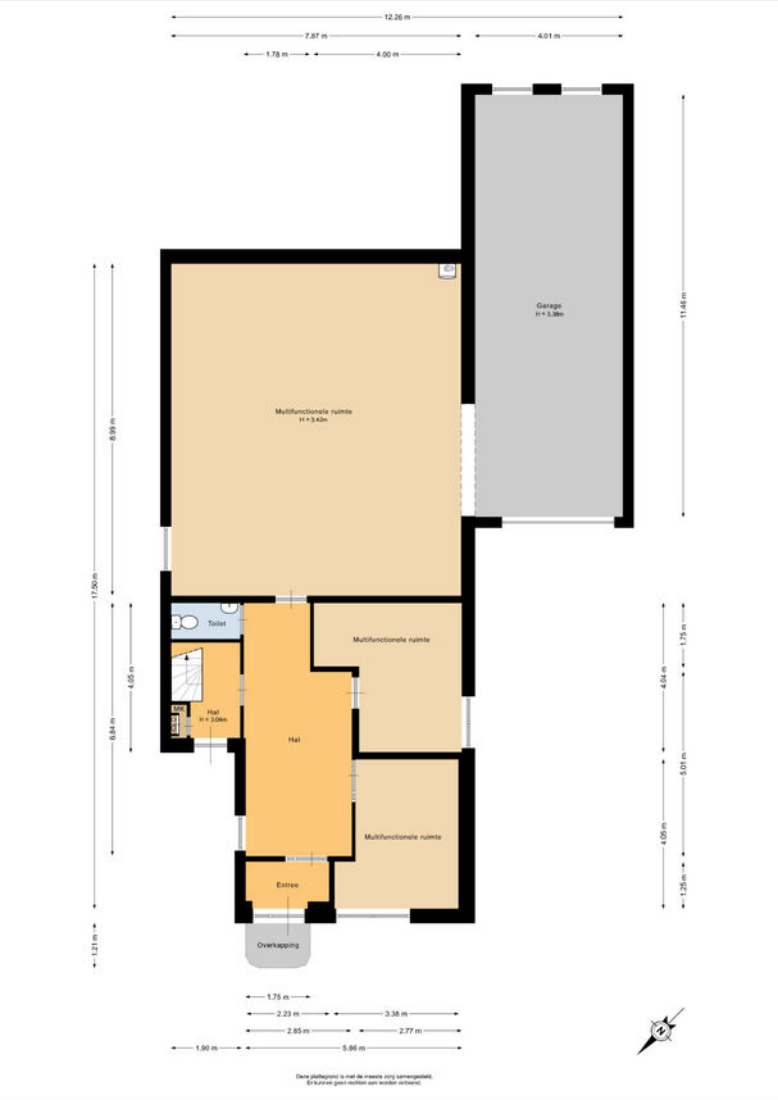
Volle eigendom

Perceelpervlakte

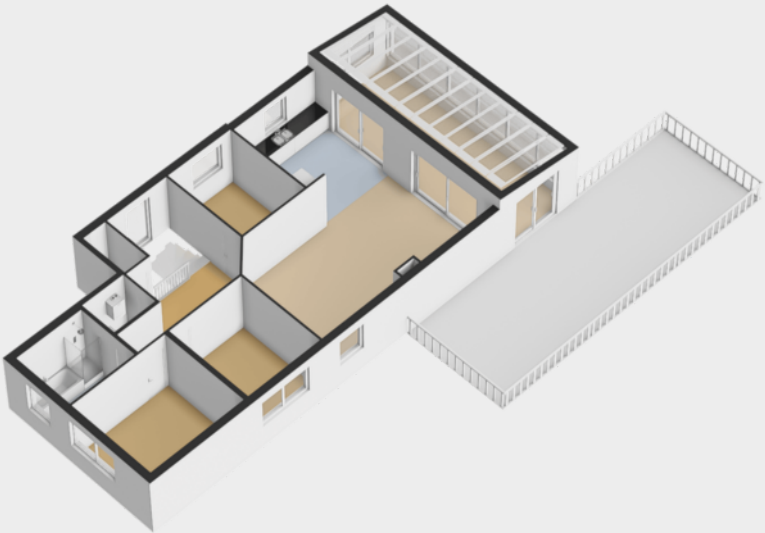
475 m²



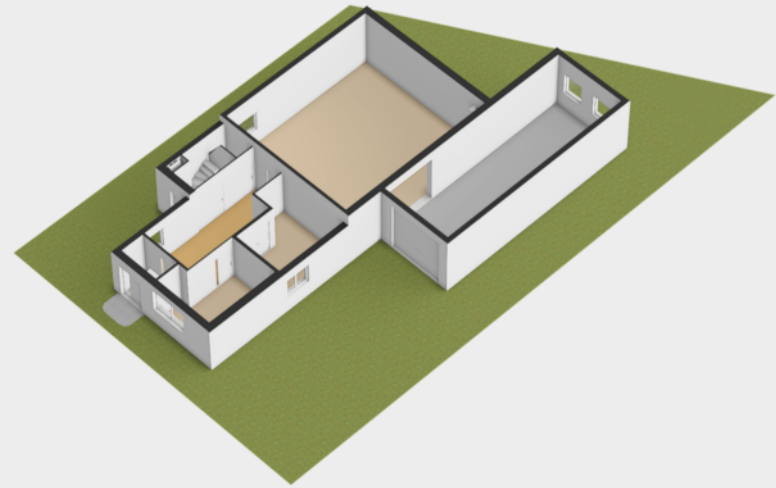
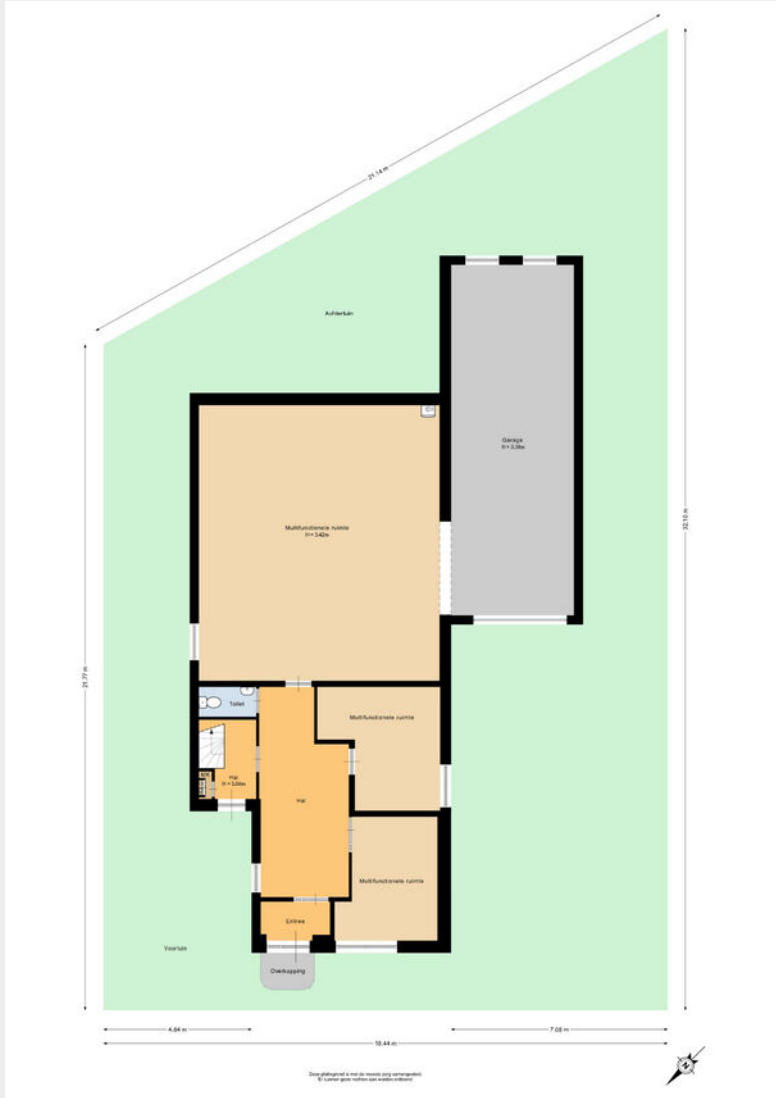
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- parketvloer	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- houten vloer(delen)	X		
(Gas)kachels	X			- laminaat	X		
Designradiator(en)	X			- plavuizen	X		
Verlichting, te weten				- Tapijt op het terras gaat mee		X	
- inbouwspots/dimmers	X			- Vloerkleed in woonkamer gaat mee		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
- losse (hang)lampen		X		Woning - Keuken			
				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- Alle kasten, stellingen en legplanken in de woning en bedrijfs ruime gaan mee		X		- (gas)fornuis	X		
				- afzuigkap	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- magnetron		X	
- gordijnrails	X			- oven	X		
- gordijnen	X			- koelkast		X	
- vitrages	X			- vaatwasser		X	
- lamellen	X			- koffiezetapparaat		X	
- jaloezieën	X						
- (losse) horren/rolhorren	X			Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- vloerbedekking	X			- toiletrolhouder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X			- Warm water blower in garage blijft achter	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuin - Inrichting			
- ligbad	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- douche (cabine/scherf)	X			Beplanting	X		
- wastafel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- wastafelmeubel	X			Buitenverlichting	X		
- planchet	X			Tuin - Overig			
- toiletkast	X			Overige tuin, te weten			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				- vlaggenmast(houder)	X		
Schotel/antenne	X						
Brievenbus	X						
Kluis			X				
(Voordeur)bel		X					
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
Airconditioning	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
- boiler	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 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

