

Spijkenisse

Joris van Bodegomlaan 34



te>koop>

Vraagprijs
€ 825.000,- k.k.

Omschrijving

ROYAAL WONEN MET LUXE EN LICHT

Aan de Joris van Bodegomlaan vind je deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning die echt alles in zich heeft voor doorstromers die ruimte en comfort zoeken. Met een living van maar liefst 65 m², een luxe afwerking en een perceel van 289 m² is dit zo'n huis waar je binnenkomt en direct denkt: hier wil ik wonen.

De combinatie van de uitbouw aan de achter- én zijkant zorgt voor een uitzonderlijk ruime begane grond. Tel daar de dakkapel, vloerverwarming op alle verdiepingen en parkeren op eigen terrein bij op, en je hebt een compleet plaatje dat klopt van A tot Z.

LICHTE LIVING MET OPEN KARAKTER

Zodra je binnenstapt valt direct de ruimte en het licht op. De woonkamer strekt zich breed uit over de volledige achterzijde en zijkant van het huis. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin is dit een heerlijke plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De indeling is speels maar logisch: een royale zithoek aan de tuinzijde en een ruime eethoek richting de keuken. Met 65 m² heb je hier alle vrijheid om het in te richten zoals jij wilt, zonder concessies te doen.

De houtlook keramische vloertegels in combinatie met vloerverwarming zorgen voor een strakke uitstraling én optimaal comfort. Dit is zo'n ruimte waar je met gemak met het hele gezin leeft, maar ook waar je vrienden uitnodigt zonder dat het ooit krap voelt.

LUXE WOONKEUKEN ALS ECHTE EYECATCHER

De keuken aan de voorzijde is modern, strak en praktisch ingericht. Het grote kookeiland vormt het middelpunt en is niet alleen een plek om te koken, maar ook om samen te komen.

Met de brede raampartijen kijk je vrij weg over de straat, wat zorgt voor veel daglicht en een prettig gevoel van ruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte.



Omschrijving

Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijf je altijd in contact met de rest van het huis.

VIJF SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk netjes afgewerkt en goed in te delen. De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een groot bed en kastenwand. De andere kamers zijn ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is modern en compleet uitgevoerd met een ligbad, inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet. Ook hier is vloerverwarming aanwezig, wat het comfort compleet maakt.

De tweede verdieping is voorzien van een dakkapel, waardoor hier nog eens twee volwaardige kamers zijn ontstaan. Perfect voor grotere gezinnen of voor wie extra werk- of hobbyruimte zoekt. Daarnaast is er praktische bergruimte en een aparte wasruimte.

FIJNE TUIN MET ZON EN PRIVACY

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, wat betekent dat je hier optimaal van de zon geniet. De tuin is netjes aangelegd met een combinatie van terras en groen, waardoor je altijd een fijne plek hebt om te zitten.

Achterin de tuin staat een vrijstaande berging en er is een achterom aanwezig.

Aan de voorzijde parkeer je eenvoudig op eigen terrein — wel zo prettig.

WONEN IN DE ELEMENTEN: RUST, RUIMTE EN WATER

De Joris van Bodegomlaan ligt in de geliefde nieuwbouwwijk De Elementen ('t Land) in Spijkenisse. Een moderne, ruim opgezette wijk met veel groen, water en een rustige sfeer.

De buurt is kindvriendelijk ingericht met speelplekken en brede straten, waardoor het hier prettig wonen is voor gezinnen. Daarnaast wandel of sport je zo langs het water en in de omliggende groenstroken.

Voorzieningen zoals scholen (Nieuwe school langs de Oude Maas), winkels en sportfaciliteiten liggen op korte afstand. Ook de bereikbaarheid richting Rotterdam is goed.

Een fijne woonomgeving waar rust, ruimte en bereikbaarheid mooi samenkomen.

ALLE KENMERKEN OP EEN RIJ

- Woonoppervlakte: 194 m²
- Perceeloppervlakte: 289 m²
- Bouwjaar: 2018/2019
- Energielabel: A
- Uitbouw aan de achterzijde en zijkant
- Dakkapel op tweede verdieping
- Royale living van 65m²
- Moderne keuken, badkamer en toilet
- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- Tuin op het Zuidwesten



Kenmerken



Woonoppervlakte

194 m²



Bouwjaar

2019



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

289 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	194 m ²
Perceeloppervlakte	289 m ²
Inhoud	700 m ³
Bouwjaar	2019
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel (2018)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd











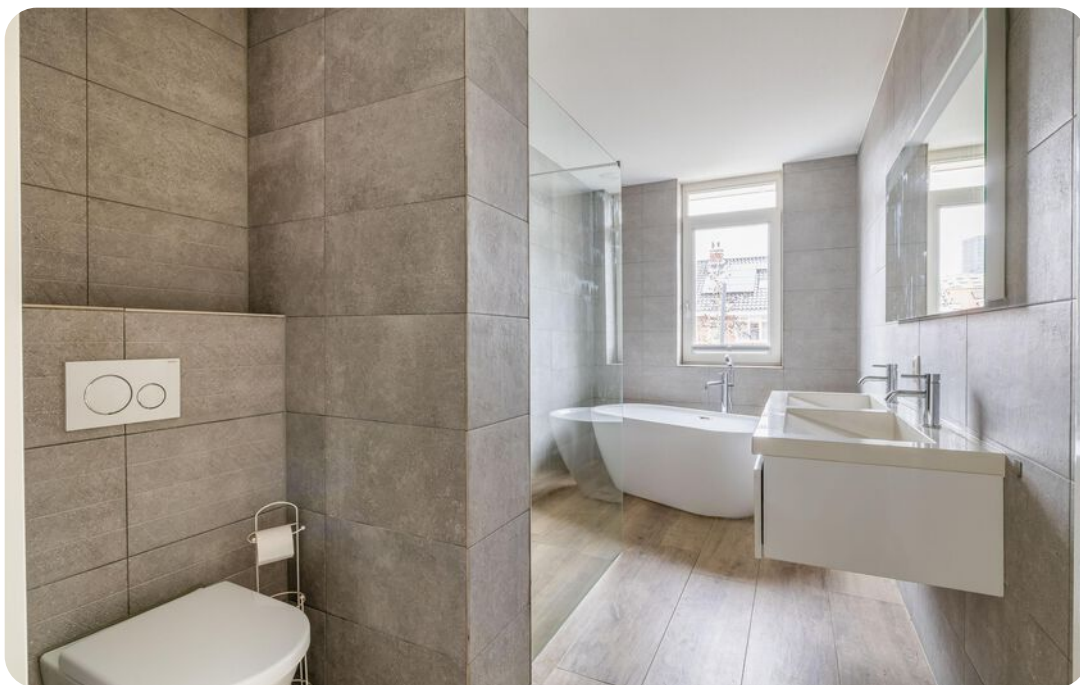


















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Joris van Bodegomlaan 34

Postcode/plaats

3201 MH Spijkenisse

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 2688

Kadastraal eigendom

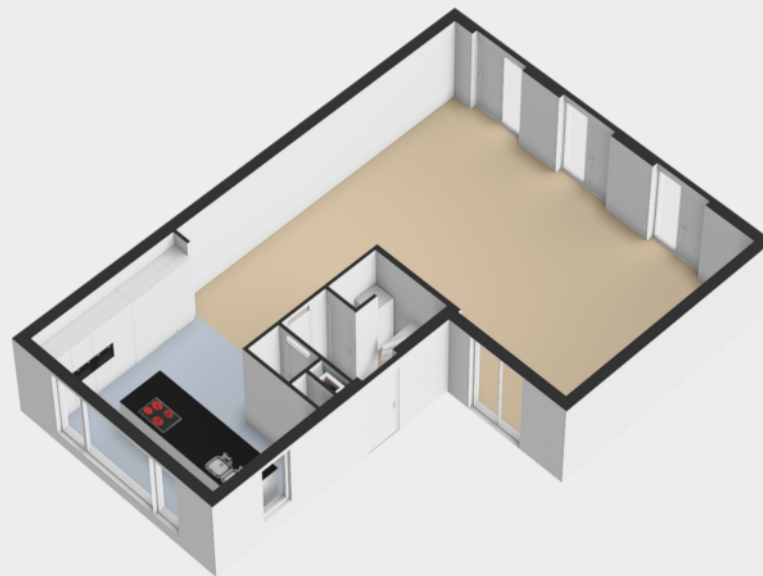
Volle eigendom

Perceelpervlakte

289 m²



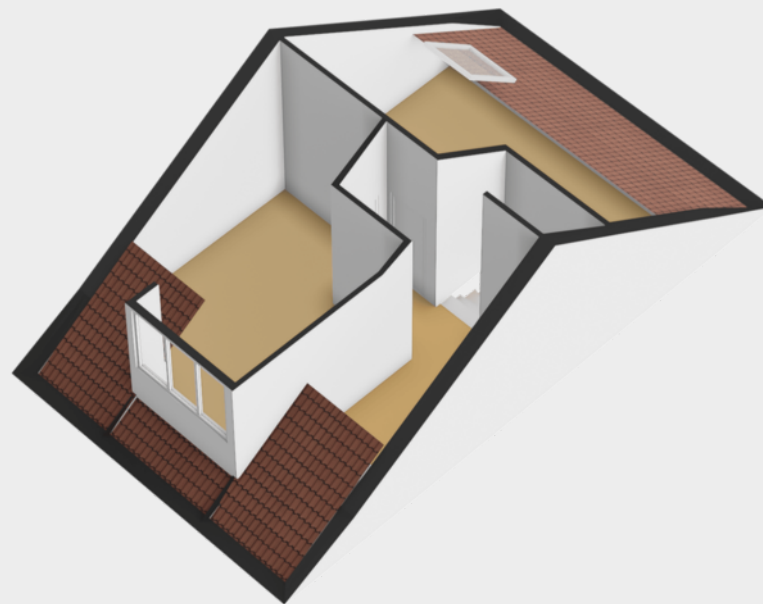
Plattegrond



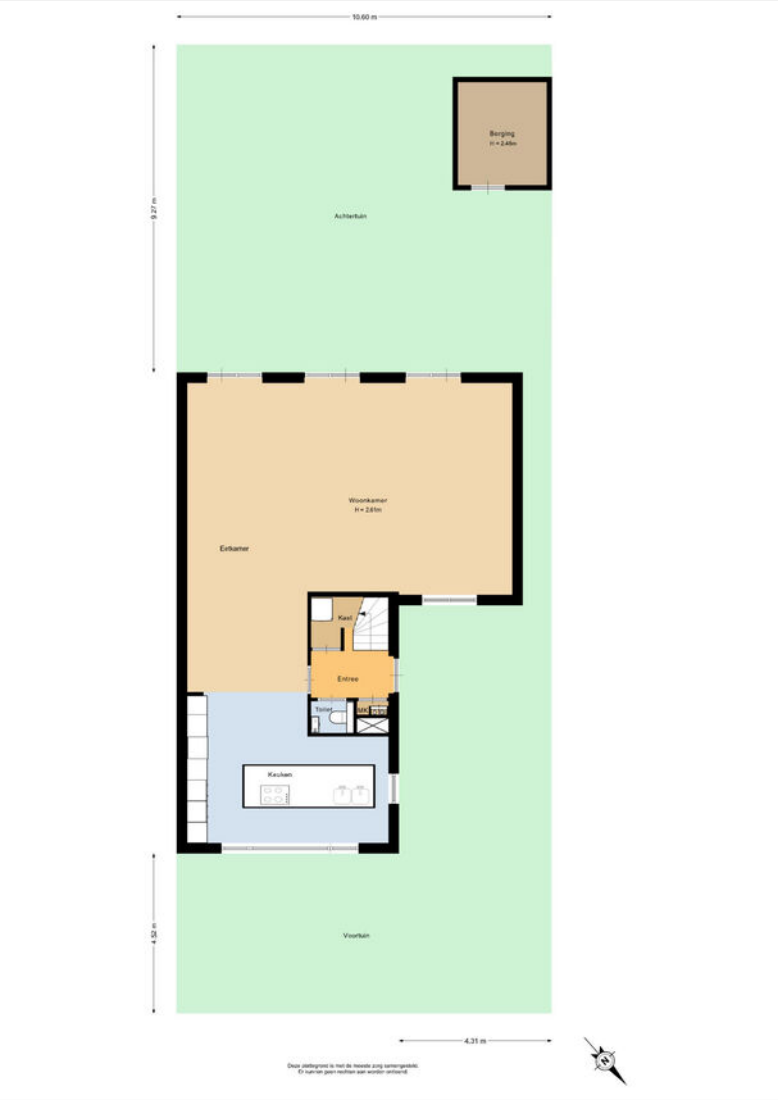
Plattegrond



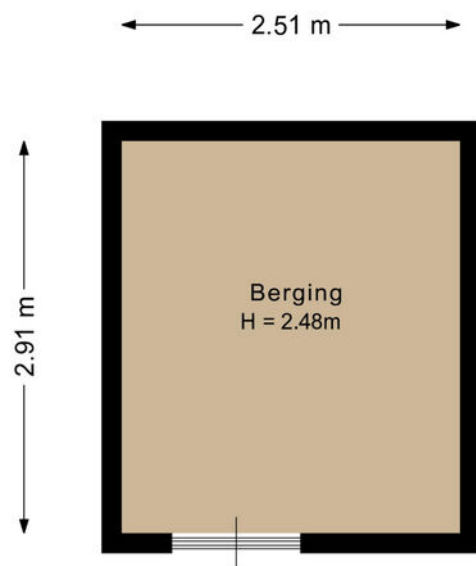
Plattegrond



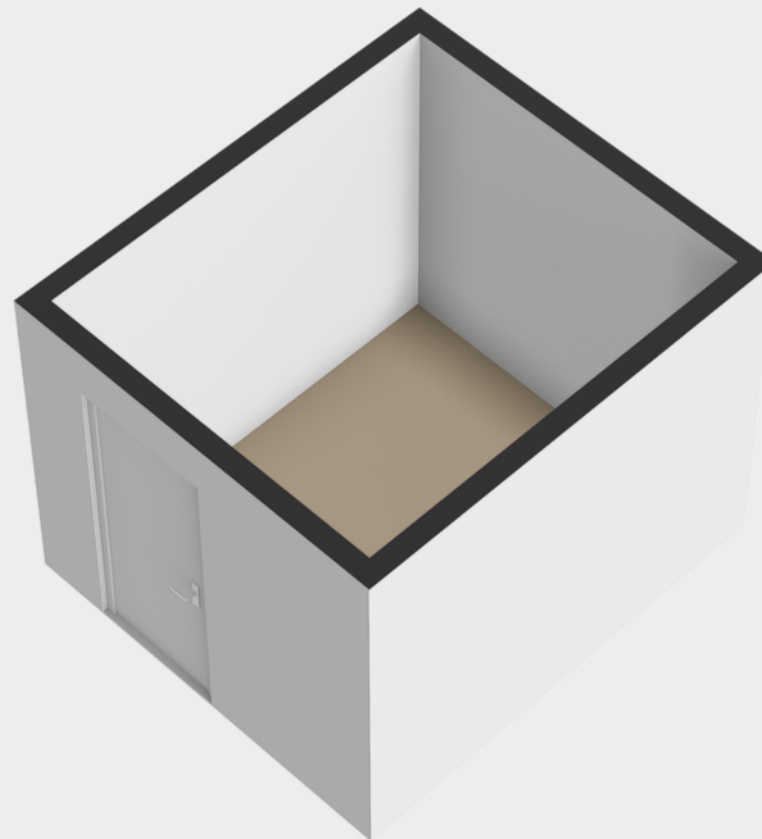
Plattegrond



Plattegrond



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



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

