

Spijkenisse

Johanna Engwirda-Agricolastraat 41



te koop

Vraagprijs
€ 525.000,- 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

Johanna Engwirda-Agricolastraat 41 in Spijkenisse (Maaswijk)

Ruimte, comfort en verrassend veel mogelijkheden

Ben je op zoek naar een huis waar je zo in kunt, met veel leefruimte en verrassend veel extra mogelijkheden? Dan zit je hier helemaal goed. Deze ruime eengezinswoning ligt in een rustige, kindvriendelijke wijk in Maaswijk en biedt je maar liefst 140 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een multifunctionele ruimte op de begane grond. Ideaal voor gezinnen, maar ook perfect als je wonen en werken wilt combineren.

Wat direct opvalt, is de fijne indeling en de hoeveelheid ruimte die dit huis te bieden heeft. De uitgebouwde begane grond zorgt voor een royale leefruimte, terwijl de extra kamer en badkamer beneden het huis ook geschikt maken voor minder validen of voor wie gelijkvloers wil wonen. Voeg daar de verzorgde tuin met overkapping en berging aan toe en je hebt hier een plek waar je jarenlang vooruit kunt.

Royale leefruimte met moderne keuken

Je komt binnen in de hal met toilet, garderobe- en meterkast, waarna je doorloopt naar de ruime woonkamer. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is hier een heerlijke leefruimte ontstaan waar je met gemak een grote zithoek én een royale eettafel kwijt kunt. De lichtinval is prettig en de ruimte voelt open en comfortabel aan.

De keuken, vernieuwd in 2023, sluit hier naadloos op aan en is modern uitgevoerd. Of je nu uitgebreid wilt koken of snel iets wilt bereiden, hier heb je alles bij de hand. De vloerverwarming over de volledige begane grond, inclusief de aanbouw, slaapkamer en badkamer, zorgt daarbij voor extra comfort.

Aan de achterzijde bevindt zich de multifunctionele ruimte. Deze is nu in gebruik als extra kamer, maar kan net zo goed dienen als werkplek, speelkamer of hobbyruimte. Dankzij de openslaande deuren naar de tuin is



Omschrijving

dit een fijne, lichte plek in huis.

Flexibele indeling met slapen beneden

Wat dit huis echt onderscheidt, is de extra slaapkamer op de begane grond, gecombineerd met een badkamer. Dit maakt het huis niet alleen flexibel in gebruik, maar ook zeer geschikt voor minder validen of levensloopbestendig wonen. Alles wat je nodig hebt, bevindt zich hier op één niveau. Natuurlijk is een kantoor of salon aan huis ook een goede mogelijkheid doordat er een eigen ingang is vanaf de oprit.

Op de eerste verdieping vind je nog twee (voorheen 3) ruime slaapkamers en de badkamer uit 2013. Deze is verzorgd uitgevoerd en voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel. De indeling is praktisch en biedt alles wat je nodig hebt.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en is een volwaardige extra woonlaag dankzij de kunststof dakkapel uit 2017. Hier is nog een ruime slaapkamer gerealiseerd, aangevuld met een overloop waar je extra bergruimte hebt en de opstelling van de cv-ketel vindt. Ook hier merk je dat de ruimte optimaal is benut.

Fijne tuin met overkapping en berging

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is verrassend ruim. Dankzij de breedte en diepte kun je hier op verschillende plekken zitten, of je nu van de zon wilt genieten of juist de schaduw opzoekt. De overkapping maakt het mogelijk om ook bij minder weer lekker buiten te zitten.

Achterin de tuin vind je een praktische berging en extra kastruimte. Ideaal voor het

opbergen van fietsen, gereedschap of tuinmeubilair. Via de achterom is de tuin bovendien goed bereikbaar.

De afgelopen jaren is het huis goed onderhouden en op meerdere punten verbeterd. Zo zijn er in 2021 elf zonnepanelen geplaatst, is het dak van de garage vernieuwd in 2019 en zijn de houten kozijnen in 2024 nog geschilderd. En is de hele woning voorzien van rolluiken. Dit zorgt ervoor dat je hier zorgeloos kunt wonen.

Wonen in een rustige, kindvriendelijke wijk

Dit huis ligt in Maaswijk, een wijk die bekendstaat om zijn rustige karakter en kindvriendelijke opzet. In de directe omgeving vind je speelvoorzieningen, groen en scholen, waardoor het een fijne plek is voor gezinnen. Ook winkels en andere dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij.

De bereikbaarheid is goed, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Hierdoor woon je rustig, maar met alle gemakken binnen handbereik.

Belangrijkste kenmerken:

- Ligging: kindvriendelijke wijk in Maaswijk
- Tuinligging: noordoosten
- Woonoppervlakte: 140 m²
- Perceeloppervlakte: 202 m²
- Bouwjaar: 1989
- 4 slaapkamers
- Energielabel B en 11 zonnepanelen (2021)
- Recent vernieuwde keuken (2023)



In dit Huis
Hoeven we Lot,
Lachen en Dansen we
Gevoelen we Lieve Moederen
Doen we ons Best
Nissen we Snelijk
Bijna een beetje Snek
Knauffren, Lachen we
en Denken we ons Plaag
Dit is ons Huis

Welcome
to the beach



Kenmerken



Woonoppervlakte

140 m²



Bouwjaar

1989



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

202 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	140 m ²
Perceeloppervlakte	202 m ²
Inhoud	497 m ³
Bouwjaar	1989
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2017)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

B

















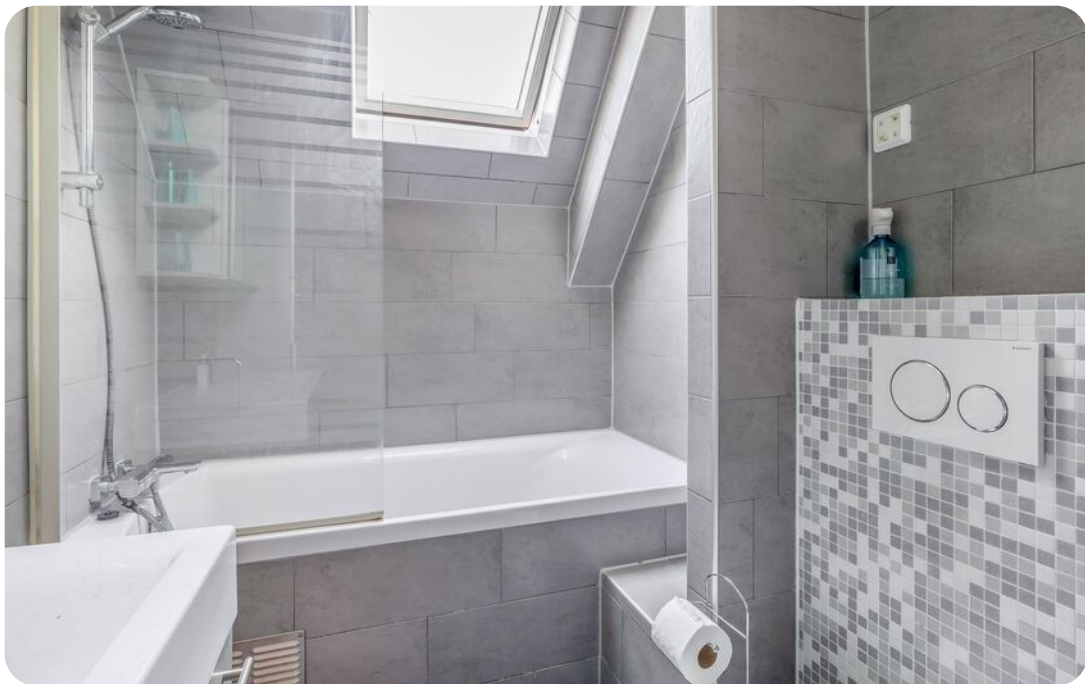
















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale > gegevens >

Adres

Johanna Engwirda-Agricolastraat 41

Postcode/plaats

3207 DA Spijkenisse

Sectie/perceel

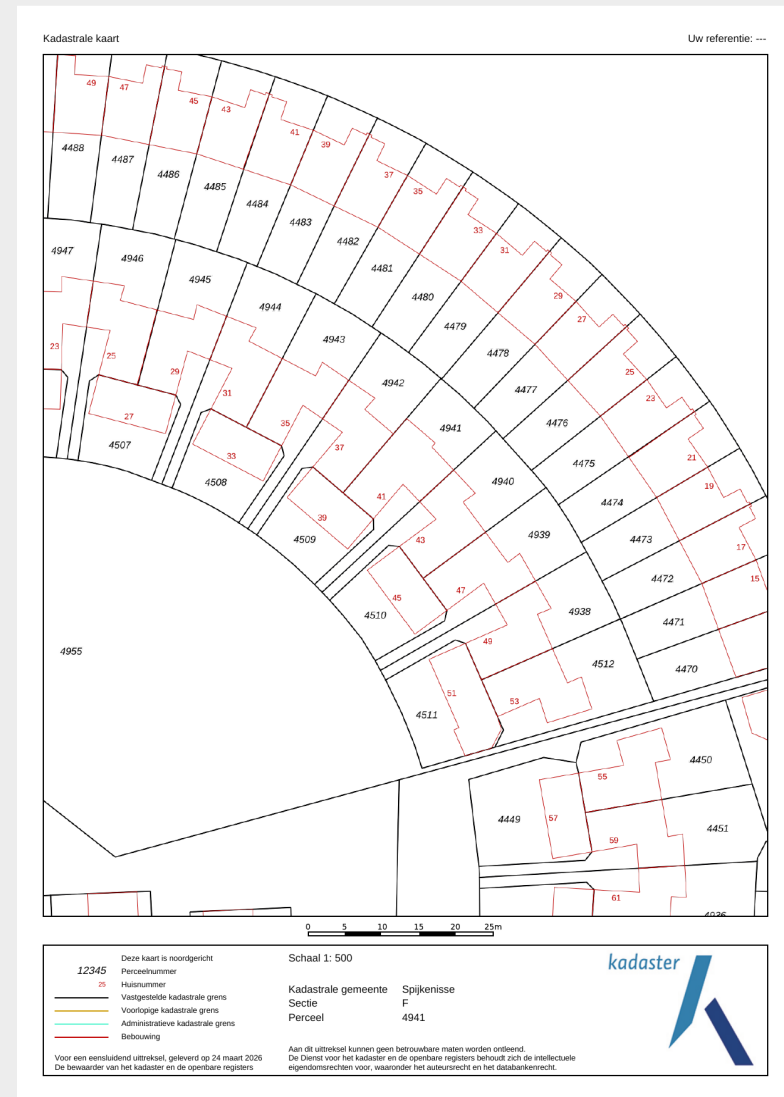
Sectie F, nummer 4941

Kadastraal eigendom

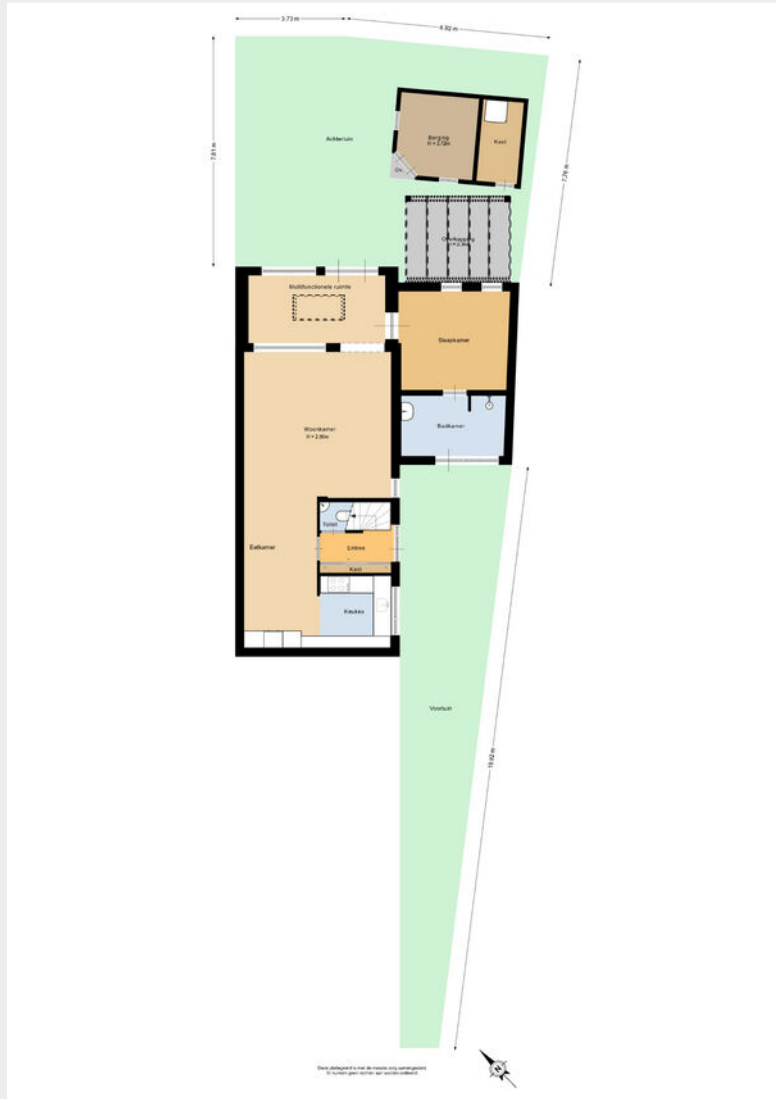
Volle eigendom

Perceelpervlakte

202 m²



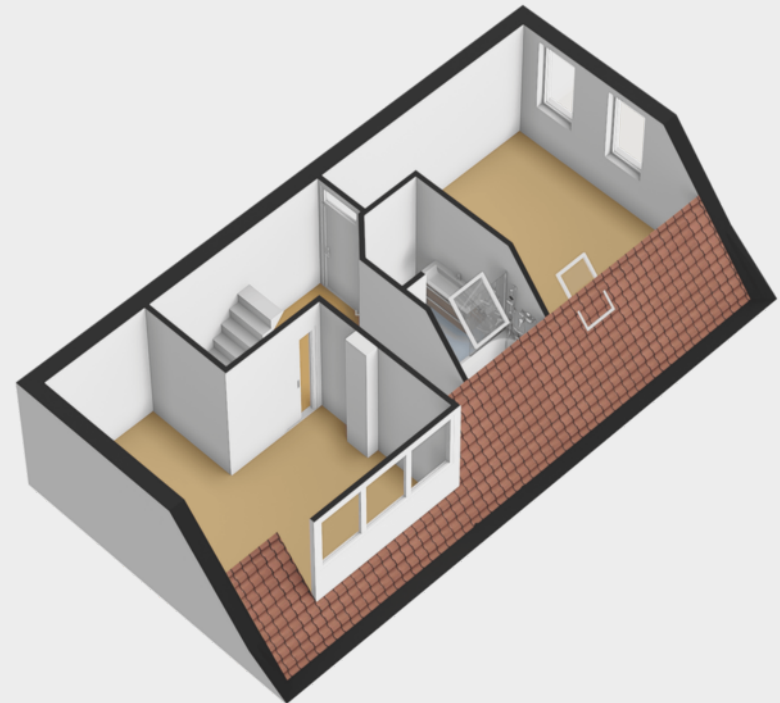
Plattegrond



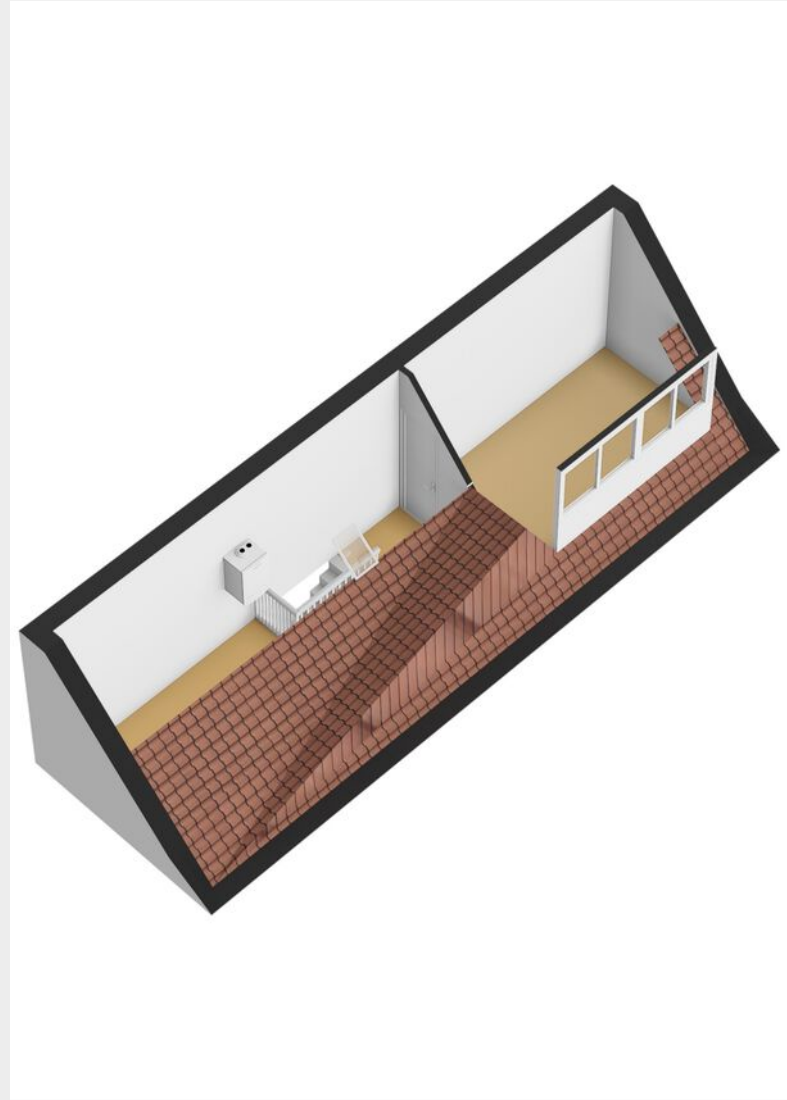
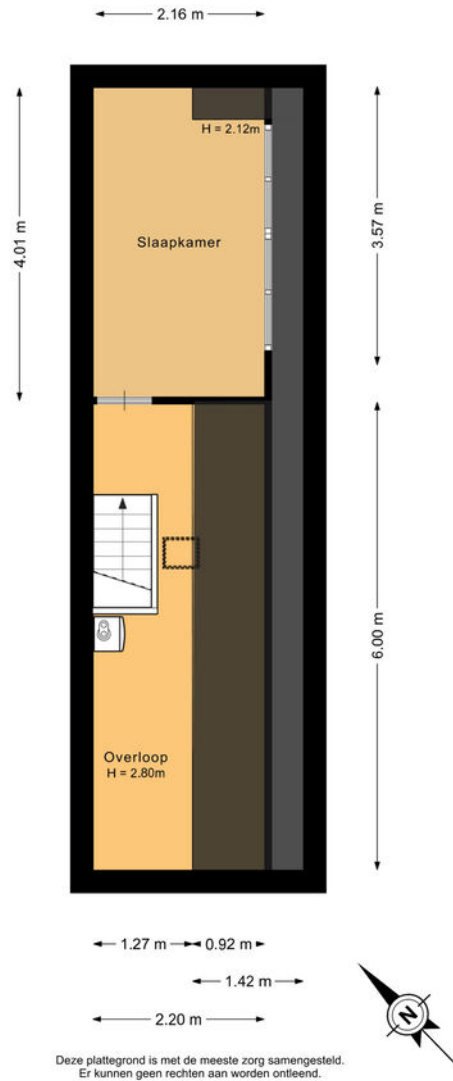
Plattegrond



Plattegrond



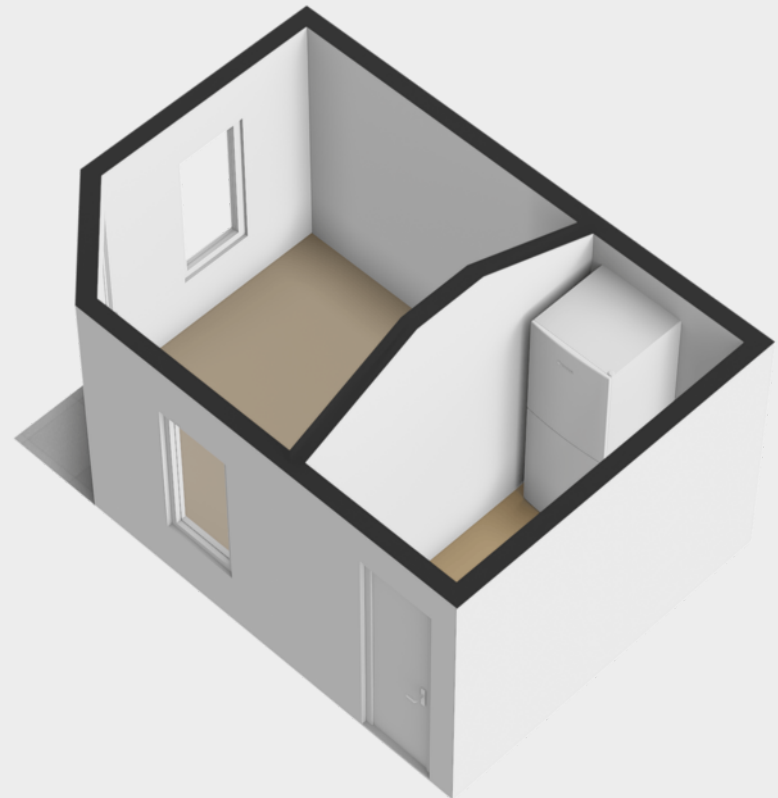
Plattegrond



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- kookplaat	X		
Designradiator(en)	X			- afzuigkap	X		
Verlichting, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- koel-vriescombinatie	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- vaatwasser	X		
- losse (hang)lampen		X					
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Keukenaccessoires, te weten			
- Gangkast	X			- Bar met ingebouwde kasten en stopcontacten	X		
				Woning - Sanitair/sauna			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnrails	X			- toilet	X		
- vitrages	X			- toiletrolhouder	X		
- rolgordijnen	X			- fontein	X		
				- Ingebouwde toiletrolhouder in de muur	X		
Vloerdecoratie, te weten							
- laminaat	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- plavuizen	X			- ligbad	X		
				- douche (cabine/scherm)	X		
Woning - Keuken				- wastafel	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- wastafelmeubel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- planchet	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Overkapping met led-verlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

