

Spijkenisse

Blauwgras 9



te koop

Vraagprijs
€ 387.500,- 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

INSTAPKLAAR HUIS MET COMFORT EN SFEER

Ben je op zoek naar een instapklaar huis waar je direct kunt wonen zonder te klussen? Dan zit je hier goed. Deze keurig verzorgde tussenwoning combineert comfort met een sfeervolle afwerking. Denk aan een plavuizen vloer met vloerverwarming op de begane grond, een moderne elektrische haard als blikvanger en grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas uit 2024.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed met energielabel A en 6 zonnepanelen. De tuin op het zuidoosten maakt het plaatje compleet: een fijne buitenruimte waar je al vroeg in het seizoen van de zon geniet. De moderne overkapping zorgt ervoor dat je hier vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten zit. Tel daarbij de multifunctionele ruimte aan de voorzijde op en je hebt een huis dat perfect aansluit bij starters en jonge doorstromers.

LICHTE WOONKAMER EN PRAKTISCHE INDELING

Je komt binnen in de hal met toegang tot het toilet, de trapopgang en de woonkamer. Wat direct opvalt is de nette afwerking en het gevoel van ruimte. De woonkamer is tuingericht en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen.

Er is voldoende plek voor een ruime zithoek en een gezellige eethoek. De elektrische haard zorgt voor extra sfeer en maakt deze ruimte echt af. De vloerverwarming in combinatie met de plavuizen vloer zorgt voor een aangenaam wooncomfort.

Aan de voorzijde van het huis ligt de keuken. Deze is praktisch ingericht en voorzien van de benodigde inbouwapparatuur. Door de ligging aan de straatzijde heb je hier prettig licht en contact met buiten.

Aan de voorzijde van het huis bevindt zich de voormalige berging, die momenteel in gebruik is als trimsalon. Deze ruimte is multifunctioneel en leent zich perfect voor werken aan huis, een praktijkruimte of extra opslag.



Omschrijving

DRIE SLAAPKAMERS EN COMPLETE VERDIEPINGEN

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers (voorheen 3). De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt volop ruimte voor een groot bed en kasten. De tweede slaapkamer is eveneens goed van formaat en flexibel in te richten.

De badkamer is netjes en compleet uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel en toilet. Alles wat je nodig hebt is aanwezig en functioneert prima.

De tweede verdieping verrast met een ruime derde slaapkamer. Dankzij het dakraam is deze kamer lekker licht en daardoor ideaal als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Op de overloop is ruimte voor de wasmachine en extra bergruimte. Daarnaast is er nog een vliering aanwezig voor het opbergen van spullen.

ZONNIGE TUIN MET LUXE OVERKAPPING

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Hier kun je al vroeg op de dag genieten van de zon. De moderne overkapping is echt een pluspunt en vormt een verlengstuk van je leefruimte.

Of je nu wilt loungen, dineren of gewoon even ontspannen: deze plek biedt het allemaal. Achterin de tuin staat een berging en er is een handige achterom aanwezig.

RUSTIGE EN FIJNE WOONOMGEVING

Het huis ligt aan een rustige straat in een prettige woonwijk in Spijkenisse. De omgeving is kindvriendelijk en voorzien van alle dagelijkse gemakken. Denk aan

winkels, scholen en sportvoorzieningen op korte afstand.

Daarnaast is de bereikbaarheid goed, zowel met de auto als het openbaar vervoer. Binnen korte tijd ben je onderweg richting Rotterdam en omliggende plaatsen. Ook zijn er in de buurt voldoende groenvoorzieningen en wandelmogelijkheden.

DE BELANGRIJKSTE KENEMRKEN OP EEN RIJ

- Woonoppervlakte: 113 m²
- Perceeloppervlakte: 114 m²
- Bouwjaar: 1984
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas (2024)
- Recent vernieuwde bitumen dakbedekking
- 6 zonnepanelen
- Moderne tuin met overkapping
- Sfeervolle elektrische haard
- Keurig verzorgd en instapklaar
- Energielabel: A
- Aanvaarding: In overleg.



Kenmerken



Woonoppervlakte

113 m²



Bouwjaar

1984



Slaapkamers

3



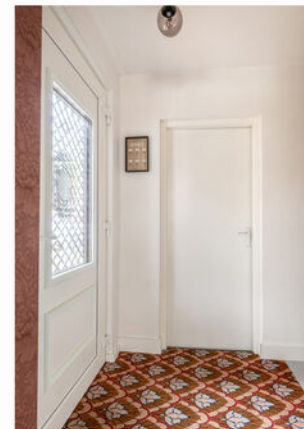
Perceeloppervlakte

114 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	113 m ²
Perceeloppervlakte	114 m ²
Inhoud	395 m ³
Bouwjaar	1984
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2012)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



























Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Blauwgras 9

Postcode/plaats

3206 JB Spijkenisse

Sectie/perceel

Sectie N, nummer 3066

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

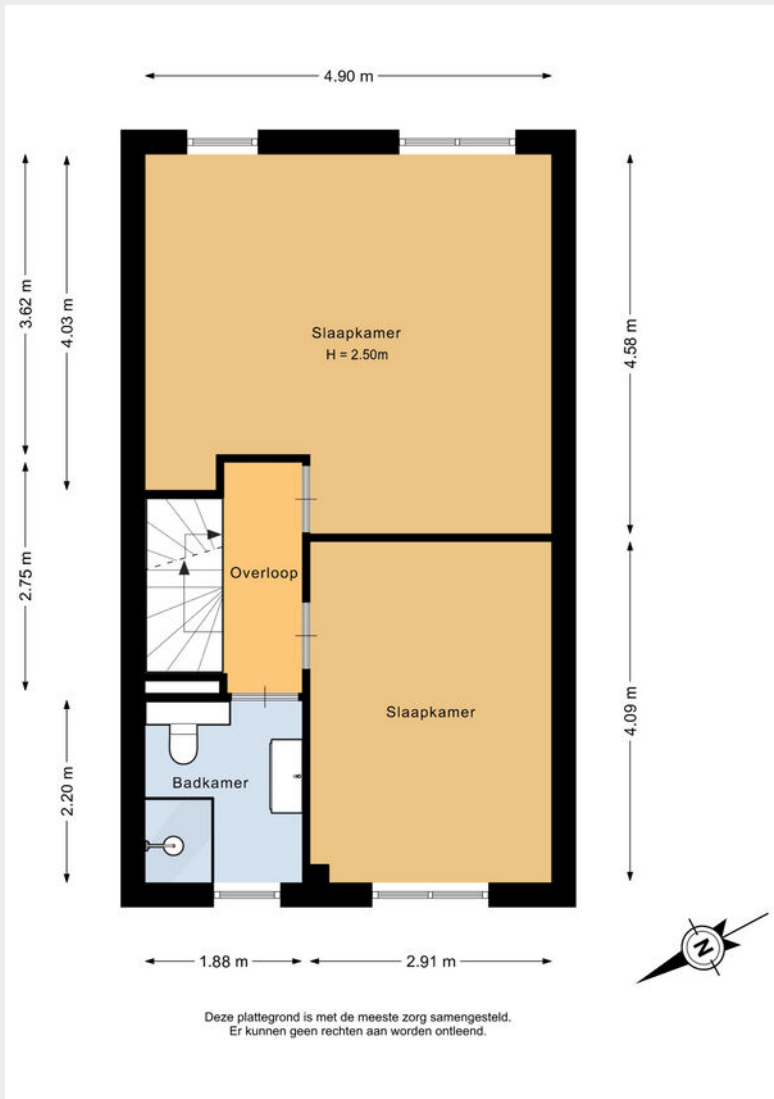
114 m²



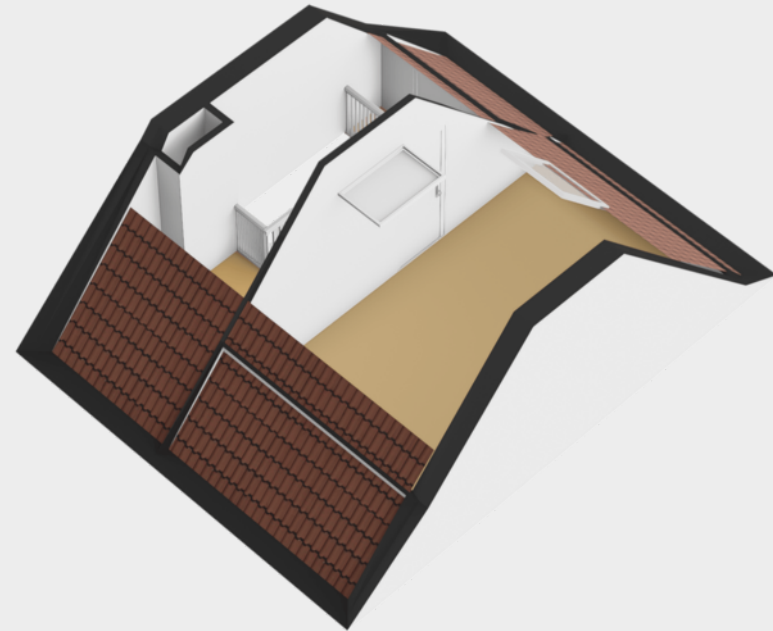
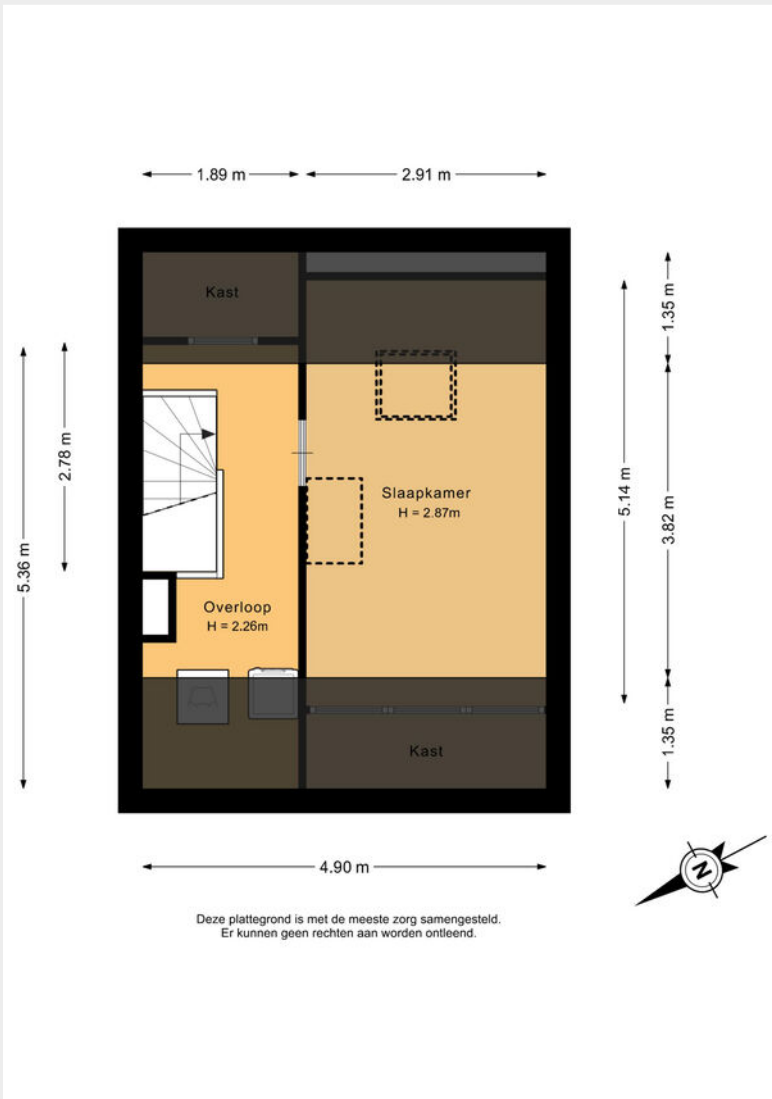
Plattegrond



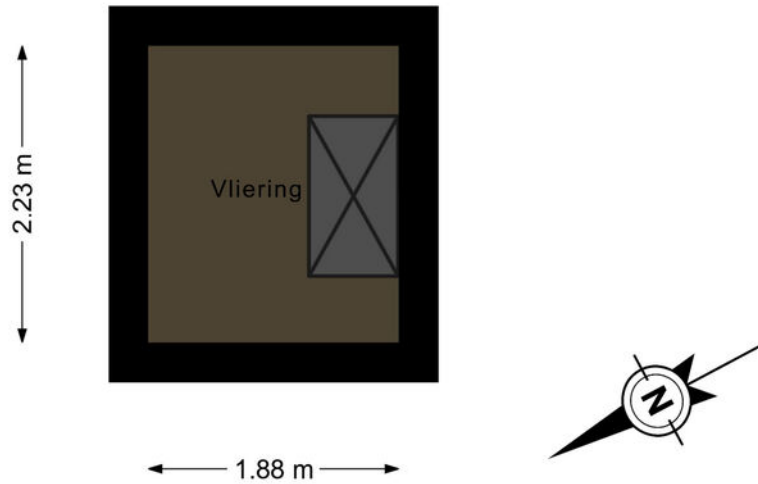
Plattegrond



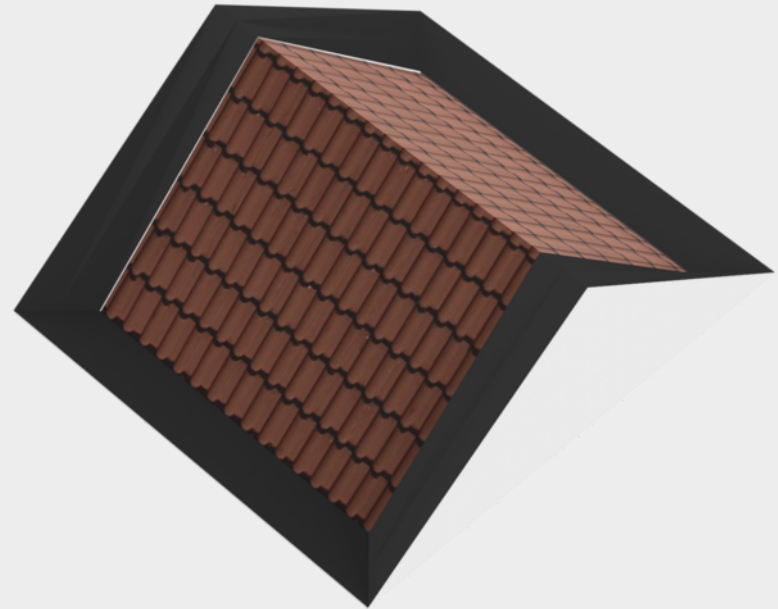
Plattegrond



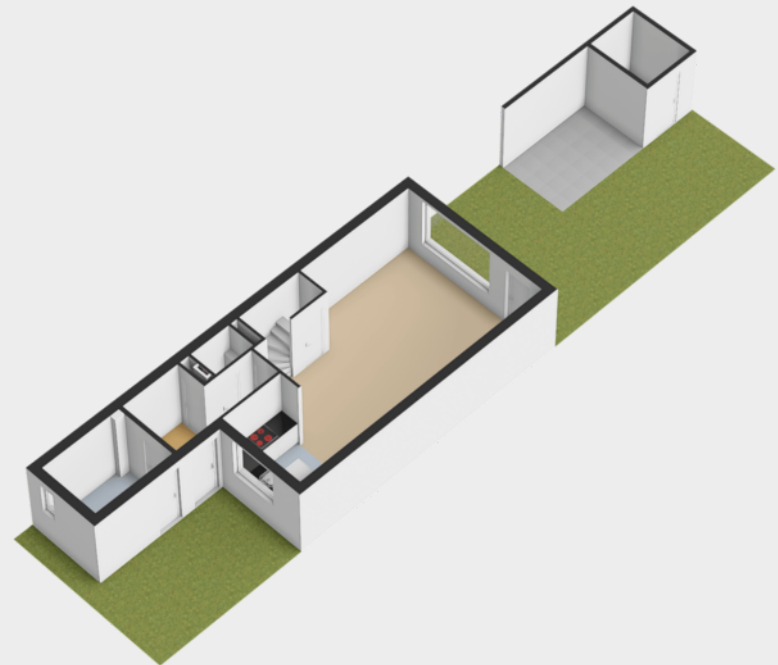
Plattegrond



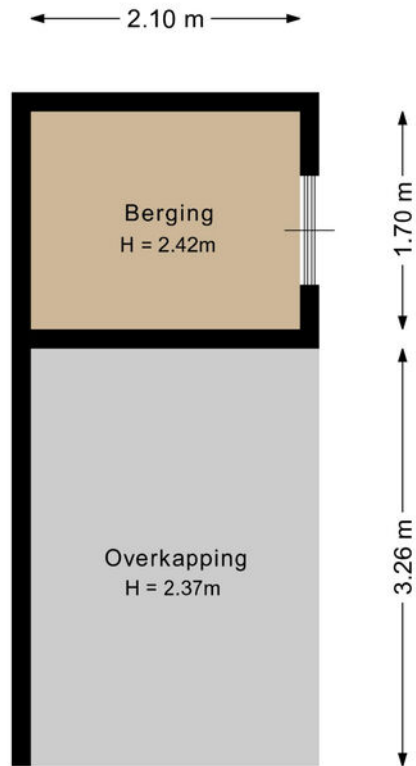
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



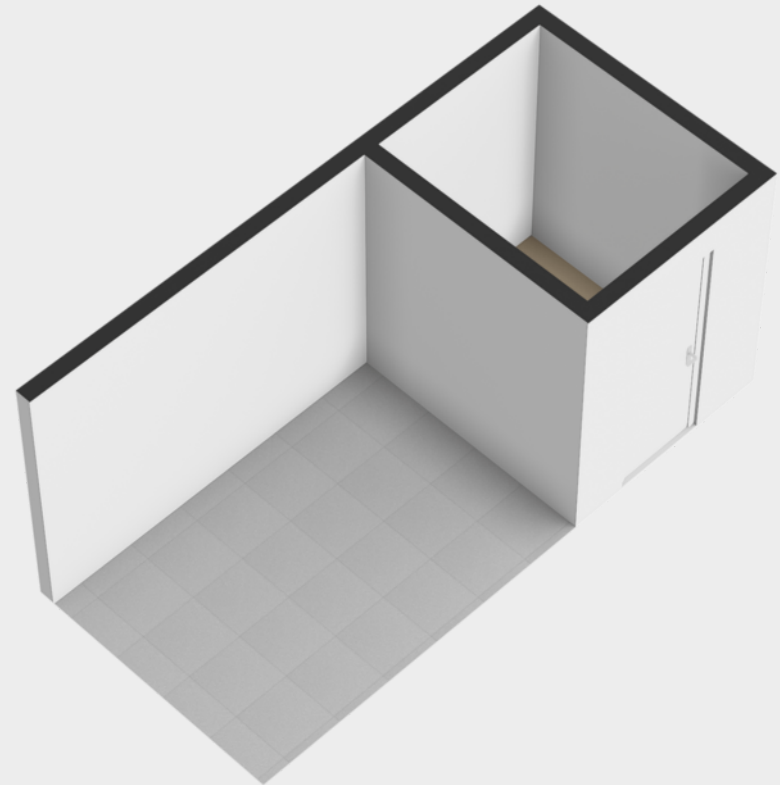
Plattegrond



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				- houten vloer(delen)	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- laminaat	X		
Designradiator(en)	X			- plavuizen	X		
Verlichting, te weten				Overig, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- spiegelwanden		X	
- losse (hang)lampen		X		- Plank boven de bank	X		
- Licht balk in schuur	X			- Wandpanelen voorraadkast	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- Ophang systemen tv's		X	
- Kast met elektrische haard			X	- Plankjes grote slaapkamer	X		
- Alle losse kasten en meubelen		X					
				Woning - Keuken			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- gordijnrails	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- vitrages			X	- kookplaat	X		
- rolgordijnen			X	- (gas)fornuis	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- afzuigkap	X		
- Felux verduistering rolgordijn			X	- magnetron	X		
				- oven	X		
Vloerdecoratie, te weten				- koelkast	X		
- vloerbedekking	X			- vriezer	X		
- parketvloer	X			- vaatwasser	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X		Rookmelders	X		
- Waterkoker		X		(Klok)thermostaat	X		
Woning - Sanitair/sauna				Rolluiken	X		
Toilet met de volgende toebehoren				Zonwering buiten			X
- toilet	X			Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
- toiletrolhouder	X			Waterslot wasautomaat		X	
- toiletborstel(houder)	X			Zonnepanelen	X		
- fontein	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- Sanitair spiegels	X			- CV-installatie	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuin - Inrichting			
- douche (cabine/scherm)	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- wastafel	X			Losse Potten met planten		X	
- wastafelmeubel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toiletkast	X			Buitenverlichting	X		
- toilet	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
- toiletrolhouder	X			Lichtsnoer aan schutting		X	
- toiletborstel(houder)	X			Tuin - Bebouwing			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				Tuinhuis/buitenberging	X		
Brievenbus	X			De 'Werkbank' in schuur achter zit vast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Water slag aan muur achter	X						
Tuin - Overig							
Overige tuin, te weten							
- (sier)hek	X						
- Meubelen		X					
- Heater in veranda			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 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

